

საქმე №3ბ/840-17 (180310016001563087)



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

23 მაისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი - პ-----ა ხ-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ლი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილება

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

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1 მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული

სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: პ-----ა ხ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის - 13886 (ცამეტი ათას რვაას ოთხმოცდაექვსი ლარი) ლარის გადახდა; პ-----ა ხ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს - 1275,67 (ათას ორას სამოცდათხუთმეტი ლარი და სამოცდაშვილი თეთრი) ლარის გადახდა; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უარი ეთქვა პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის დაკისრებაზე; მოპასუხე პ-----ა ხ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 454,85 (ოთხას ორმოცდათოთხმეტი ლარი და ოთხმოცდახუთი თეთრი) ლარის ოდენობით; პ-----ა ხ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა მ-----ის მომსახურების ცენტრს და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლითაც პ-----ა ხ-----ს 20 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1-----კვადრატული მეტრი (საკადასტრო კოდი: 7-----) და 2----- კვადრატული მეტრი (საკადასტრო კოდი: 7-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. (ს.ფ. 15-22)

2015 წლის 22 მაისს საიჯარო ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად, მოიჯარეს ქონებათა სარგებლობისათვის ყოველწლიურად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა 17009 ლარი, რომელიც ამავე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე.

ამავე ხელშეკრულების 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 ხელშეკრულების 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 ხელშეკრულების 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 ხელშეკრულების 4.3. მუხლის თანახმად „მოიჯარე“ კარგავდა ნივთობრივი ნაკლის გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ან/და ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში, თუ ნაკლის აღმოჩენიდან 5 დღის ვადაში და „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან არაუგვიანეს 15 დღეში „მეიჯარეს“ არ აცნობებდა ამის შესახებ.

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

ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით.

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

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

ამავე ხელშეკრულების 8.1. მუხლის თანახმად მხარეები პასუხს არ აგებენ „ხელშეკრულების“ პირობების ან მისი რომელიმე მათგანის შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომით. ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისათვის, „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული „მეიჯარის“ და/ან „მოიჯარის“ შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეულ იქნეს ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემიით, კარანტინით, ემბარგოს დაწესებითა და სხვა.

ამავე ხელშეკრულების 8.4. მუხლის თანახმად თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები

გრძელდება ზედიზედ 3 თვეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს

„ხელშეკრულება” მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ. (ს.ფ. 15-22)

2015 წლის 27 ნოემბერს პ-----ა ხ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, მოითხოვა ხელშეკრულების გაუქმება და ხელშეკრულებით მითითებული ვალდებულებების მოხსნა იმის გამო, მიწის ნაკვეთი იყო დაჭაობებული, ს-----დ გამოუყენებელი. ასევე მოითხოვა საიჯარო ქირის გადახდისაგან განთავისუფლება ნაკვეთის იჯარის გადაცემის დღიდან. (ს.ფ. 23)

3.4. 2015 წლის 31 დეკემბერს პ-----ა ხ-----მა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროში წარადგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების დანართი N2 შესაბამისად ინფორმაცია. ამასთან ითხოვა ინფორმაციის წარდგენის დადასტურება. (ს.ფ. 58-61)

საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2016 წლის 05 იანვრის N7----- წერილით პ-----ა ხ-----ს დაუდასტურდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების დანართი N2 შესაბამისად ინფორმაციის წარდგენა. (ს.ფ. 57)

2016 წლის 08 თებერვალს პ-----ა ხ-----მა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით. ამასთან, წარადგინა სსიპ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ჰიდროლოგიისა და საინჟინრო გეოლოგიური ინსტიტუტის მიერ 2016 წლის 08 თებერვალს (N0-----) მომზადებული დასკვნა - მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) ორი ერთმანეთის მომიჯნავე 2----- კვადრატულ მეტრსა და 1----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთის დაჭაობების მიზეზის და მათი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საექსპლუატაციო ვარგისიანობის შეფასების შესახებ. (ს.ფ. 26-31)

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 11 მარტის N1----- წერილით პ-----ა ხ-----ს ეცნობა, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა მოიჯარეს არ ათავისუფლებდა შეწყვეტამდე გადაუხდელი საიჯარო ქირისა და დაკისრებული პირგასამტეხლოს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდისაგან.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 14 მარტის N1-----

ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება, მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1----- კვადრატულ მეტრსა და 2----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 7----- და 7-----). (ს.ფ. 32-33)

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 აპრილის N1-----, წერილით პ-----ა ხ-----ს ეცნობა, რომ 2015 წლის 22 მაისის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად (საკადასტრო კოდი: 7----- და 7-----) ქონებებით სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 17009 ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე. რაც პ-----ა ხ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (17009 ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებული დღეზე, კერძოდ 1241 ლარი.

ამავე წერილით პ-----ა ხ-----ს ეცნობა, რომ ვინაიდან ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულება გაუქმდა 2016 წლის 14 მარტს და მის მიერ გადახდილი „ბე“-ს თანხა 4228 ლარი ჩაეთვლებოდა საიჯარო ქირის საბოლოო ანგარიშსწორებისას, იჯარის ქირის გადახდაში. პ-----ა ხ-----ის მიერ სარგებლობის უფლებით მიღებული უძრავი ქონებით სარგებლობის დღეთა რაოდენობის მიხედვით საიჯარო ქირის გადახდა შეადგენდა 13802 ლარს.

ამავე წერილით პ-----ა ხ-----ს ეთხოვა, ზემოაღნიშნული ვალდებულების შესრულების მიმდინარეობაზე დოკუმენტაცია (გადახდის ქვითრები) წარედგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა მ-----ის მომსახურების ცენტრში, წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტო იმოქმედებდა იჯარის ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. (ს.ფ. 35-36)

2016 წლის 04 მაისს პ-----ა ხ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა მ-----ის მომსახურების ცენტრს და უარი განაცხადა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 აპრილის N1----- წერილით მოთხოვნილი 12561 ლარს დამატებული ჯარიმის 1241 ლარის და „ბე“-ს თანხის 4228 ლარის გადახდაზე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 სექტემბრის N7-----, წერილით დასტურდება, რომ 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, საგარანტიოს სახით 2015 წლის 08 აპრილს გადახდილია - 4228 ლარი. (ს.ფ. 40)

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 საფუძველიდან (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 ხელშემკვრელი 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 22 მაისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის წერილობით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც პ-----ა ხ-----ს იჯარით დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება, ხოლო პ-----ა ხ-----ი ვალდებული იყო, გადაეხადა შეთანხმებული თანხა მოსარჩელისათვის.

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

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.2. მუხლით განისაზღვრა, რომ საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო კალენდარული წლის ბოლოს. შესაბამისად, 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის პ-----ა ხ-----ს წარმოეშვა ვალდებულება, გადაეხადა საიჯარო ქირა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მხრიდან შესრულებულ ვალდებულებას (კერძოდ ქონების მფლობელობაში გადაცემას), არ მოჰყოლია პ-----ა ხ-----ის მხრიდან საპასუხო ვალდებულების შესრულება. მოიჯარე პ-----ა ხ-----მა კერ უზრუნველყო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსათვის ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება: კერძოდ ხელშეკრულების 4.3. მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესრულება, იმ პერიოდისათვის რა პერიოდითაც მას ქონდა იჯარით სარგებლობის უფლებით უძრავი ქონება გადაცემული.

მხარეთა შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულებების 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით დადგენილია მოიჯარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა. ამდენად იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის გამო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 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, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი საფუძვლიანი იყო, იგი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ, მოპასუხე - პ-----ა ხ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა 2015 წლის 22 მაისიდან 2016 წლის 14 მარტამდე საიჯარო ქირის გადახდა 13886 (ცამეტი ათას რვაას ოთხმოცდაექვსი ლარი) ლარის ოდენობით (საკადასტრო კოდი: 7----- და 7-----).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ პ-----ა ხ-----ს უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლო გადახდა - 1275,67 (ათას ორას სამოცდათხუთმეტი ლარი და სამოცდაშვიდი თეთრი) ოდენობით, 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების 6.2. პუნქტის თანახმად საიჯარო ქირის - 17009 ლარის გადაუხდელობისათვის.

რაც შეეხება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნას 2015 წლის 22 მაისს მხარეთა შორის დადებული საიჯარო 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის თანახმად 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით დაკისრების შესახებ სასამართლომ მიიჩნია რომ ეს მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ დააკმაყოფილა, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდებოდა, რომ 2015 წლის 31 დეკემბერს პ-----ა ხ-----ის მიერ წარდგენილი იქნა ინფორმაცია საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროში ხელშეკრულების დანართი N2 შესაბამისად.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით პ-----ა ხ-----ის მიერ წარდგენილი შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიუთითა რომ, ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლიდან, კერძოდ, ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე

ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევითი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა რომ, მხარეთა შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების 4.3. მუხლის თანახმად „მოიჯარე“ კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ან/და ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში, როდესაც ნაკლის აღმოჩენიდან 5 დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან 15 დღეში „მეიჯარეს“ არ აცნობებს ამის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადებიდან 2015 წლის 22 მაისიდან - 2015 წლის 27 ნოემბრამდე პ-----ა ხ-----ის მიერ არ იქნა შეტყობინებული ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის საიჯარო ქონების ნივთობრივი ნაკლის არსებობის შესახებ. ამდენად სასამართლომ ვერ გაიზიარა პ-----ა ხ-----ის არგუმენტაცია ხელშეკრულების 8.1. და 8.4. მუხლებზე მითითებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 597-ე მუხლის თანახმად - თუ საიჯარო მიწაზე სტიქიური უბედურების ან სხვა ფორსმაჟორული გარემოებების შედეგად მოიჯარეს მოსავლის ნახევარზე მეტი გაუნადგურდა, მას უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის შესაბამისი პროპორციით შემცირება. საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლება მოიჯარეს აქვს მხოლოდ ზარალის ოდენობისა და მიზეზების შესახებ მოსავლის აღებამდე გაფორმებული აქტის საფუძველზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 08 თებერვალს მიმართა პ-----ა ხ-----მა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით და წარადგინა სსიპ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ჰიდროლოგიისა და საინჟინრო გეოლოგიური ინსტიტუტის მიერ 2016 წლის 08 თებერვალს (N0-----) მომზადებული დასკვნა მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) ორი ერთმანეთის მომიჯნავე 2-----კვადრატულ მეტრსა და 1----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთის დაჭაობების მიზეზის და მათი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების

საექსპლუატაციო ვარგისიანობის შეფასების შესახებ. აღნიშნულის შემდგომ კი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 14 მარტის N1----- ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება, მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1----- კვადრატულ მეტრსა და 2----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 7----- და 7-----).

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით პირველი ისტანციის სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას ფაქტობრივ გარემოებებში საერთოდ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე რამდენად შეესაბამებოდა პ-----ა ხ-----ისათვის იჯარით გადაცემული ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობას, ანუ არ შეუფასებია ჰქონდა თუ არა მიწის ნაკვეთებს ნაკლი. მართალია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.4 ნაწილის მესამე აბზაცში სასამართლო უთითებს, რომ იჯარით გაცემულ ქონებას ნივთობრივი ნაკლი ჰქონდა, თუმცა აქაც მთელი პასუხისმგებლობა გადააქვს "მოიჯარეზე" და უთითებს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.3 პუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც ნაკლის აღმოჩენიდან 5 დღეში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 დღეში თუ "მოიჯარე" არ განაცხადებს ნაკლის შესახებ მას ერთმევა უფლება მოითხოვოს ნაკლის გამოსწორება.

პირველ რიგში აპელანტი სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.4 პუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც " "მოიჯარეს არ აქვს უფლება მიუთითოს ხელშეკრულების 4.3 პუნქტზე იმ შემთხვევაში თუ მან ნაკლის არსებობა დაუმალა "მოიჯარეს" ".

საქმეში წარდგენილია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდიდან ამონაბეჭდი აუქციონის შესახებ, სადაც ლოტის აღწერილობაში მითითებული, რომ აუქციონზე გატანილი მიწის ნაკვეთი არის სახნავ-სათესი კატეგორიის. საქმეში ასევე წარდგენილია ექსპერტიზის დასკვნები, რომელთა თანახმადაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთები ს-----დ გამოუსადეგარია.

აპელანტის მოსაზრებით ყოველივე აღნიშნული ცალსახად მეტყველებს იმაზე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მხრიდან მოხდა იჯარით გადასაცემი ნივთის ნაკლის დაფარვა, რაც გახდა კიდევ მიზეზი პ-----ა ხ-----ის ხელშეკრულებიდან გასვლისა.

აპელანტისათვის სრულიად გაუგებარია პირველი ისტანციის სასამართლოს

მხრიდან რატომ შეფასდა მის მიერ წინასწარ გადახდილი თანხა 4228 ლარი, როგორც "ბე". აღნიშნული თანხა, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა წარმოადგენს ე.წ. "საგარანტიო თანხას", რომელსაც აუქციონში გამარჯვებული იხდის წინასწარ და საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების შემთხვევაში ითვლება საიჯარო ქირაში.

ვინაიდან მოხდა პ-----ა ხ-----ს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის საიჯარო ურთიერთობის მოშლა იჯარით გადაცემული ნივთის ნაკლის გამო მხარები ვადებულნი იყვნენ ერთმანეთისათვის დაებრუნებიანთ ყველაფერი რაც ამ ხელშეკრულებით მიიღეს, გამომდინარე აქედან პ. ხ-----ის მოთხოვნა წინასწარ გადახდილი თანხის დაბრუნებასთან დაკავშირებით აპელანტის მითითებით საფუძვლიანია.

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

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარებში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს;

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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.

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 ხელშეკრული 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 22 მაისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შიდა

ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის წერილობით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც პ-----ა ხ-----ს იჯარით დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება, ხოლო პ-----ა ხ-----ი ვალდებული იყო, გადაეხადა შეთანხმებული თანხა მოსარჩელისათვის.

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

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.2. მუხლით განისაზღვრა, რომ საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო კალენდარული წლის ბოლოს. შესაბამისად, 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის პ-----ა ხ-----ს წარმოეშვა ვალდებულება, გადაეხადა საიჯარო ქირა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 08 თებერვალს მიმართა პ-----ა ხ-----მა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით და წარადგინა სსიპ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ჰიდროლოგიისა და საინჟინრო გეოლოგიური ინსტიტუტის მიერ 2016 წლის 08 თებერვალს (N0-----) მომზადებული დასკვნა მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე განლაგებული სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) ორი ერთმანეთის მომიჯნავე 2----- კვადრატულ მეტრსა და 1----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთის დაჭაობების მიზეზის და მათი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საექსპლუატაციო ვარგისიანობის შეფასების შესახებ. აღნიშნულის შემდგომ კი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 14 მარტის N1----- ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული სახელწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება, მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1----- კვადრატულ მეტრსა და 2----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 7----- და 7-----).

სააპელაციო პალატა ეთანხმება აპელანტ პ-----ა ხ-----ის მითითებას, იმასთან დაკავშირებით რომ, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე თუ რამდენად შეესაბამებოდა პ-----ა ხ-----ისათვის იჯარით გადაცემული ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობას, ანუ არ შეუფასებია ჰქონდა თუ არა მიწის ნაკვეთებს ნაკლი.

საქმეში წარდგენილია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდიდან ამონაბეჭდი აუქციონის შესახებ, სადაც ლოტის აღწერილობაში მითითებული, რომ აუქციონზე გატანილი მითითებული მიწის ნაკვეთი არის

სახნავ-სათესი კატეგორიის. საქმეში ასევე წარდგენილია ექსპერტიზის დასკვნები, რომელთა თანახმადაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთები ს-----დ გამოუსადეგარია.

აღნიშნულის დასადასტურებლად სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ჰიდროლოგიისა და საინჟინრო გეოლოგიური ინსტიტუტის მიერ 2016 წლის 08 თებერვალს (N0-----) მომზადებულ საექსპერტო დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, „იჯარით გადაცემული ნაკვეთების 60-70% დატბორილია, ხოლო გრუნტის წყლის დონე 0,3-0,4 მ-ის ქვემოთ არ იწევს- მათი გამოყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოხდება ნიადაგის (არა მარტო აღნიშნული ნაკვეთების) მელიორაცია, რაც გულისხმობს დახურული სადრენაჟო სისტემის მოწყობას, საორიენტაციოდ 1,5-2.0 მ-ის სიღრმეზე. ასეთი დამწრეტი ქსელის შექმნის საკვლევ ტერიტორიაზე საჭიროებს ჰიდრომელიორაციული პარამეტრების დადგენას დრენაჟის სიღრმის და დრენადშორისი მანძილების დასადგენად, რომლის მხოლოდ საპროექტო ხარჯები ტიპიურ 1-ჰა ფართზე საშუალოდ 25-30 ათას ლარს შეადგენს, რაც დიდ მატერიალურ დანახარჯებთან იქნება დაკავშირებული.“

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.4 პუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც "მეიჯარეს არ აქვს უფლება მიუთითოს ხელშეკრულების 4.3 პუნქტზე იმ შემთხვევაში თუ მან ნაკლის არსებობა დაუმალა "მოიჯარეს". შესაბამისად, არარელევანტურია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.3 პუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც ნაკლის აღმოჩენიდან 5 დღეში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 დღეში თუ "მოიჯარე" არ განაცხადებს ნაკლის შესახებ მას ერთმევა უფლება მოითხოვოს ნაკლის გამოსწორება.

სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით აღნიშნავს რომ პ----- ხ-----ისათვის იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთი ხელშეკრულების დადებისთანავე იყო უფლებრივი ნაკლის მქონე, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მხრიდან მოხდა იჯარით გადასაცემი ნივთის ნაკლის დაფარვა, რაც გახდა კიდევ მიზეზი პ----- ხ-----ის ხელშეკრულებიდან გასვლისა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 595-ე მუხლით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონების მდგომარეობასთან დაკავშირებულ მეიჯარის ვალდებულებაზე, „მეიჯარემ საიჯარო ქონება მოიჯარეს უნდა გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში და შეინარჩუნოს იგი ამ მდგომარეობაში იჯარის მთელი ვადის მანძილზე“. სააპელაციო პალატა მიუთითებს რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 595-ე მუხლით დაკისრებული ვალდებულება მეიჯარეს- სსიპ

სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს განსახილველ შემთხვევაში არ შეუსრულებია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს რომ, ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლიდან, კერძოდ, ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევითი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. საქმის გარემოებებით დადგენილია რომ, 2015 წლის 27 ნოემბერს პ-----ა ხ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, მოითხოვა ხელშეკრულების გაუქმება და ხელშეკრულებით მითითებული ვალდებულებების მოხსნა იმის გამო, მიწის ნაკვეთი იყო დაჭაობებული, ს-----დ გამოუყენებელი. ასევე მოითხოვა საიჯარო ქირის გადახდისაგან განთავისუფლება ნაკვეთის იჯარის გადაცემის დღიდან. (ს.ფ. 23)

პ-----ა ხ-----ის მიერ მისთვის იჯარით გადაცემული ნაკვეთების სასოფლო სამეურნეო დანიშნულებისათვის არავარგისიანობის შესახებ საექსპერტო დასკვნების წარდგენის შემდგომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლზე მითითებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 14 მარტის N1----- ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შიდა ქართლისა და მ-----ა-მ-----ის მომსახურების ცენტრსა და პ-----ა ხ-----ს შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება, მ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ი მდებარე 1----- კვადრატულ მეტრსა და 2----- კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 7----- და 7-----).

სააპელაციო პალატას, სააპელაციო საჩივრის განხილვის საფუძველზე დადგენილად მიაჩნია რომ, პ-----ა ხ-----ისათვის იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთი ხელშეკრულების დადებისთანავე იყო უფლებრივი ნაკლის მქონე, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მხრიდან მოხდა იჯარით გადასაცემი ნივთის ნაკლის დაფარვა, რისი საწინააღმდეგო მტკიცებულებებიც მოსარჩელეს არც საქმის პირველი ინსტანციის წესითა და არც სააპელაციო

სასამართლოში საქმის განხილვისას არ წარმოუდგენია. ასევე დადგენილია რომ, საიჯარო ნივთის ნაკლის გამოვლენის შემდეგაც, მეიჯარემ არ უზრუნველყო საიჯარო ქონების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვარგისი მდგომარეობის აღდგენა, რითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის 595-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები. სააპელაციო პალატას მიაჩნია რომ, აღნიშნულ პირობებში მოსარჩელის-სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს მოთხოვნა იმის შესახებ რომ, ხელშეკრულების შეწყვეტა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს შეწყვეტამდე გადაუხდელი საიჯარო ქირისა და დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდისაგან უკანონოა.

პალატის შეფასებით, პ-----ა ხ-----ის სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია, უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოსარჩელეს -სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, პ-----ა ხ-----ის შეგებებული სარჩელი და სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, იგი უნდა გათავისუფლდეს საიჯარო ქირის გადახდისაგან და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს პ-----ა ხ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ საგარანტიოს სახით გადახდილი სატენდერო თანხის 4228 ლარის ანაზღაურება;

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის და მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. პ-----ა ხ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. პ-----ა ხ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს პ-----ა ხ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ საგარანტიოს სახით გადახდილი სატენდერო თანხის 4228 ლარის ანაზღაურება;
6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს პ-----ა ხ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ადვოკატის ხარჯების 500 (ხუთასი) ლარის ანაზღაურება.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

გიორგი გოგიაშვილი