



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

22 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე - გელა ბადრიაშვილი

მოსამართლეები: ნინო ქადაგიძე

მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - მ-----

აპელანტი - შპს „ჯ-----ი“
წარმომადგენელი - ნ-----ია

დავის საგანი - პირგასამტეხლოს დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შპს „ჯ-----ს“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა 72 000(სამოცდათორმეტი ათასი) ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 18 ოქტომბერს, ერთის მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ შპს „ჯ-----ს“ (შემდგომში „მყიდველი“) შორის, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „ჯ-----ისათვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 10 ოქტომბრის №----- განკარგულების საფუძველზე, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, „საბერწეში“ მდებარე 8000.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----.

დასახელებული ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, „მყიდველი“ ვალდებული იყო გადაეხადა საპრივატიზებო საფასური, რომელიც შედგებოდა საპრივატიზებო შემოსულობისა და „გამყიდველის“ ანაზღაურებისაგან და განისაზღვრებოდა 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში და ამავე ვადაში წარედგინა გამყიდველისთვის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დასახელებული ხელშეკრულების 3.1.1.მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო გადაეხადა ქონების საპრივატიზებო საფასური წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად და წარედგინა გამყიდველისთვის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლის თანახმად, მყიდველმა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო ხელშეკრულების პირველი მუხლით განსაზღვრულ „ქონებაზე“ სამთო ქოხის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2(ორი) წლის განმავლობაში; ხელშეკრულების 3.1.3 მუხლის თანახმად, მყიდველმა იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო, ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების მიზნით არანაკლებ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელება; ამავე ხელშეკრულების 3.1.4 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით, „მყიდველი“ ვალდებულია „გამყიდველს“ წარუდგინოს „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის №--- დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30(ოცდაათი) კალენდარული დღისა. ხელშეკრულების 5.2.2 მუხლის თანახმად, „ხელშეკრულების“ 3.1.2 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება

დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

ხელშეკრულების 5.2.3 მუხლის თანახმად, „ხელშეკრულების“ 3.1.2 მუხლით განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0.1%-ის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

დასახელებული ხელშეკრულების 5.2.4 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს 500 ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე (ტომი 1, ს.ფ. 16-20, 232-233).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- წერილით, შპს „ჯ-----ს“ ეთხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების (სამთო ქონის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლის ვადაში და ამ მიზნით არანაკლებ 100000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელება) შესრულების დადასტურების მიზნით, ვალდებულების შესრულების ვადის ამოწურვიდან (18.10.2014წ.) არაუგვინეს 30 კალენდარული დღის ვადაში შესაბამისი საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარდგენა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 ნოემბრის №----- და 30.12.2014 წლის №----- წერილით განმეორებით მოეთხოვა დასკვნის წარდგენა, ამასთან მიეთითა ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული პირგასამტეხლოსა და ხელშეკრულების 5.4 მუხლით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესახებ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ შპს „ჯ-----ისთვის“ ბოლო შეტყობინება განხორციელდა 2015 წლის 22 იანვრის №----- წერილით და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მიეცა დამატებითი ვადა 2015 წლის 01 მარტამდე, რათა უზრუნველყო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება (ტომი 1, ს.ფ. 23-30).

საქმეში წარმოდგენილი შპს „ჯ-----ის“ 2014 წლის 01 დეკემბრის №----- წერილით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ იმ წლის საყოველთაოდ ცნობილი მოვლენების - მყინვარწყერის ფერდობიდან მყინვარ დეკდორაკის დიდი ნაწილის მოწყვეტისა და მისგან გამოწვეული

კატასტროფული ღვარცოფის გამო, დიდი ხნით შეიზღუდა დარიალისა და მყინვარწყვერის მიმართულებით გადაადგილება. ამის გამო, შინაგან საქმეთა მინისტრის ხელმძღვანელობით სახელმწიფო კომისიაც კი შეიქმნა, რომელშიც სამთავრობო სტრუქტურების გარდა მონაწილეობდნენ მეცნიერების სხვადასხვა დარგის სპეციალისტები (გეოლოგები, სეისმოლოგები, გლაციოლოგები და სხვ.). ამასვე დაემატა 2014 წლის მთელი ზაფხულის განმავლობაში უამინდობა: 120 დღიდან 60 დღე იყო უხვნალექიანი, „საბერწეს“ ტერიტორიაზე ხშირად იდო თოვლი. ამავ პერიოდში, მყინვარწყვერზე არსებულმა სეისმოსადგურმა დააფიქსირა 4700 სეისმური აქტივობა, რაც მყინვარწყვერის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის აუცილებლობაზე მიუთითებდა. ყველაფერმა ამან ნეგატიურად იმოქმედა ვალდებულებების შესრულებაზე.

აღნიშნული წერილით სააგენტოს ასევე ეცნობა, რომ შპს „ჯ-----მა“ ნაწილობრივ შეასრულა 2012 წლის 18 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, კერძოდ - მოეწყო საკემპინგე ტერიტორია. ასევე ნაწილობრივ შესრულდა ხელშეკრულების 3.1.3 პუნქტი და განხორციელდა 84290.54 ლარის ინვესტიცია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს ეთხოვა პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების მოხსნა და ვალდებულების შესრულების გადავადება კიდევ ერთი სეზონით ანუ ერთი წლით - 2015 წლის 18 ოქტომბრამდე (ტომი 1, ს.ფ. 82-83).

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ჯ-----ს“ შორის 2012 წლის 18 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 მარტის №----- ბრძანებით ირკვევა, რომ ცალმხრივად მოიშალა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ჯ-----ს“ შორის 2012 წლის 18 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ხელშეკრულების საგანი: ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, „საბერწეში“ მდებარე 8000 კვ.მეტრი არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----). აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, ყაზბეგის რაიონში, „საბერწეში“ მდებარე უძრავი ქონება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 8000.00 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე (ტომი 1, ს.ფ. 21-22, 33-34).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ

ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის 1.6 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა არის სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, პრივატიზება არის ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით, სავაჭრო ობიექტის, მესამე პირის მეშვეობით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის „შ“ პუნქტის თანახმად კი, საპრივატიზებო საფასური არის სახელმწიფო ქონების შემძენის/მართვის უფლებით მიმღების მიერ გადასახდელი თანხა, რომელიც შედგება საპრივატიზებო თანხისგან, ასევე მესამე პირისათვის ან/და სხვა სუბიექტისათვის გადასახდელი თანხისგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების

წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლი პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით თავისი შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ვალდებულება შეიძლება ყოველ მხარეს აკისრებდეს მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებულ გულისხმიერებას. 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები. შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. ამავდროულად, პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობისას წარმოიშობა ნაწარმოები შესრულების (ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლოს გადახდა და ა.შ.) ვალდებულება. სამოქალაქო კანონმდებლობა ვალდებულების დარღვევის პრევენციისათვის ითვალისწინებს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით სამართლებრივ საშუალებებს, რომლებიც ვალდებულების შესრულებას ემსახურებიან და რომელთა შერჩევა მხარეთა ნებაზეა დამოკიდებული. ასეთ საშუალებათა რიგს განეკუთვნება ვალდებულების უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება პირგასამტეხლო (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 25.05.2010წ. გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1220-1480-09).

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 თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ

პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

სასამართლომ განმარტა, რომ პირგასამტეხლო სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებასა და ფინანსური პასუხისმგებლობის ერთგვარ ფორმას წარმოადგენს, რომელსაც გააჩნია ვალდებულების დროული შეუსრულებლობის ფუნქცია, ის წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას, რომელიც მხარეს გადახდება ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა როგორც ფაქტობრივი, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრით გამომდინარეობს ხელშეკრულების პირობათა დარღვევიდან, რის გამოც ითხოვს თითოეული სახელშეკრულებო პირობების დარღვევის გამო, ინდივიდუალურად, თითოეულზე ცალ-ცალკე პირგასამტეხლოს დაკისრებას. შესაბამისად, არსებითი მნიშვნელობა აქვს ამ სახელშეკრულებო პირობების კომპლექსურად შეფასებას, რადგან ისინი კომპლექსური ხასიათის არის, ურთიერთგადაჯახებულია, ერთმანეთს ემყარება და ერთმანეთის საფუძველს ქმნის. ამიტომ, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პირობებზე, რომლის დარღვევის გამოც ითხოვს მოსარჩელე პირგასამტეხლოს დაკისრებას. როგორც აღინიშნა ერთი მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ შპს „ჯ-----ს“ (შემდგომში „მყიდველი“) შორის 2012 წლის 18 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო უზრუნველყო ხელშეკრულების პირველი მუხლით განსაზღვრულ „ქონებაზე“ სამთო ქოხის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2(ორი) წლის განმავლობაში, ხელშეკრულების 3.1.3. მუხლის თანახმად, უზრუნველყო ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების მიზნით არანაკლებ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელება, ხოლო ხელშეკრულების 3.1.4 მუხლის თანახმად კი, ხელშეკრულების 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით, „მყიდველი“ ვალდებულია „გამყიდველს“ წარუდგინოს „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის №--- დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, შპს „ჯ-----მა“ ნაწილობრივ

შეასრულა 2012 წლის 18 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, კერძოდ - მოეწყო საკემპინგე ტერიტორია. ასევე ნაწილობრივ შესრულდა ხელშეკრულების 3.1.3 პუნქტი და განხორციელდა 84290.54 ლარის ინვესტიცია, ამასთან ვადაში სახელშეკრულებო პირობების სრულად შეუსრულებლობა არ იყო გამოწვეული მისი ბრალით. აღნიშნულის თაობაზე შპს „ჯ-----მა“ წერილით აცნობა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და განუმარტა, რომ საინვესტიციო ტერიტორიაზე არსებობდა ისეთი ბუნებრივი მოვლენები (ღვარცოფი, მყინვარწყვერის მოწყვეტა და ა.შ.), რაც შეუძლებელს ხდიდა ვალდებულებათა შესრულებას. შესაბამისად, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ადგილი ჰქონდა ფორს-მაჟორულ გარემოებას, რომელიც ათავისუფლებდა მხარეს ვალდებულებათა არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან,- აღნიშნული სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება, რამეთუ მოპასუხე მხარის ბრალეულობის გამომრიცხავი უტყუარი მტკიცებულებები წარმოდგენილი არ არის. ამასთან, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის განმარტება იმის თაობაზე, რომ ფორსმაჟორული გარემოებების არსებობის თაობაზე მხარეს უნდა ეცნობებინა 72 საათის განმავლობაში, რაც არ განხორციელებულა. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მიერ ადგილი ჰქონდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხეს - შპს „ჯ-----ს“, მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლო, სულ- 129000 (ასოცდაცხრა ათასი) ლარის და 14400 (თოთხმეტიათას ოთხასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით (ხელშეკრულების 5.2.2 მუხლის საფუძველზე 72 000 ლარი (დარღვევის დღეების რაოდენობა 21.10.2014 წლიდან - 13.03.2015 წლამდე შეადგენს 144 დღეს, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 500 ლარი); ხელშეკრულების 5.2.3 მუხლის საფუძველზე 14 400 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (დარღვევის დღეების რაოდენობა 21.10.2014 წლიდან - 13.03.2015 წლამდე შეადგენს 144 დღეს (პირგასამტეხლო იანგარიშება ინვესტიციის სრული ოდენობით, 100 000 აშშ დოლარის ექვ. ლარის 0.1% შეადგენს 100 აშშ დოლარის ექვ. ლარს); ხელშეკრულების 5.2.4 მუხლის საფუძველზე 57 000 ლარი (დარღვევის დღეების რაოდენობა 20.11.2014 წლიდან - 13.03.2015 წლამდე შეადგენს 114 დღეს, ხოლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 500 ლარი)).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის მიერ მოეწყო მხოლოდ საკემპინგე ტერიტორია და საერთოდ არ განხორციელებულა სამთო ქოხის მშენებლობა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, უნდა გამოირიცხოს მისი პასუხისმგებლობა იმ პირობის შეუსრულებლობისათვის, რომელიც ითვალისწინებდა უზრუნველყო ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის (უზრუნველყო სამთო ქოხის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა) შესრულების მიზნით არანაკლებ 100000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელება და ასევე

ხელშეკრულების 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით, „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის №--- დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარდგენა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30(ოცდაათი) კალენდარული დღისა. ამიტომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, მხარეს ამ პირობების, როგორც ცალ-ცალკე აღებული სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება არ ეკისრება, რამეთუ თავისი ხასიათის, შინაარსის და მის საფუძველზე დამდგარი შედეგის გათვალისწინებით, პირველი პირობის შეუსრულებლობა (უზრუნველყო სამთო ქოხის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა) გამორიცხავს პასუხისმგებლობის გავრცელებას ყოველი მომდევნო პირობის შეუსრულებლობისათვის (არანაკლებ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელება და ხელშეკრულების 3.1.2 და 3.1.3. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით, „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის №--- დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარდგენა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა), რის გამოც შპს „ჯ-----ს“ პასუხისმგებლობა უნდა დაეკისროს მხოლოდ ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლის დარღვევისთვის, რომელიც ითვალისწინებდა სამთო ქოხის მშენებლობასა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობას და რაც ხელშეკრულების 5.2.2 მუხლის თანახმად, გულისხმობს პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც საბოლოოდ შეადგენს - 72000 ლარს (დარღვევის დღეების რაოდენობა 21.10.2014 წლიდან 13.03.2015 წლამდე - 144 დღე; $500 \times 144 = 72000$).

ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარის (მოვალე) მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ არის შესრულებული ჯეროვნად, აღნიშნული გარემოება მოსარჩელე მხარეს (კრედიტორი) ანიჭებს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლებას, რის გამოც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს - შპს „ჯ-----ს“, მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს 72 000 (სამოცდათორმეტი ათასი) ლარის გადახდა.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება დაუკმაყოფილებელ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ პირველი პირობის შეუსრულებლობა (უზრუნველყო სამთო ქოხის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა) გამორიცხავს პასუხისმგებლობის გავრცელებას ყოველი მომდევნო პირობის შეუსრულებლობისათვის (არანაკლებ 100 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელება და ხელშეკრულების 3.1.2. და 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელი ან/და საქსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის N--- დადგენილებით განსაზღვრული საქსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საქსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარდგენა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა). სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იზიარებს სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობას და მიუთითებს, რომ უდავოა ის გარმოება, რომ შპს „ჯ-----ის“ მიერ დარღვეულია სამი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი ვალდებულება, რომელთაგან თითოეულის დარღვევისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია პირგასამტეხლოს დაკისრება. აღნიშნული განპირობებულია იმით, რომ თითოეული ვალდებულების შესრულებას თავისი მიზანი და მნიშვნელობა აქვს. შესაბამისად, ამ პირობებში შეუძლებელია, რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში არ იყოს გათვალისწინებული პირგასამტეხლო. ამასთან, საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს დაკისრება გათვალისწინებულია N----- ბრძანებით. აქედან გამომდინარე, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი მხარეთა მიერ შეთანხმებული პირობებისა და კანონმდებლობის საწინააღმდეგოდ გაეკეთებინა ხელშეკრულების პუნქტების განმარტება და შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მხოლოდ ერთი ვალდებულების დარღვევისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრება უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

შპს „ჯ-----ის“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლი ანიჭებს სასამართლოს შესაძლებლობას შეამციროს პირგასამტეხლო.

კერძოდ, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით, შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

აპელანტის განმარტებით, პირგასამტეხლოს დარღვევის მიზანია კრედიტორის დაღრღვეული უფლების აღდგენა და არა მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი. განსახილველ შემთხვევაში შპს „ჯ-----ზე“ დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეუსაბამოდ მაღალია და არ შეესაბამება აპელანტის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ სავარაუდო ზიანს და იგი უნდა შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან და უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკიდან გამომდინარე. აპელანტი მიუთითებს, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად განმარტა ხელშეკრულებით გამოწვეული პირგასამტეხლოების ორმაგი ხასიათი და მიუთითა, რომ საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები კომპლექსური ხასიათისაა, ურთიერთგადაჯაჭვულია, ერთმანეთს ემყარება და ერთმანეთის საფუძველს ქმნის, რის გამოც გაათავისუფლა შპს „ჯ-----ი“ შესრულებული ვალდებულების ნაწილში დასაკისრებელი პირგასამტეხლოსაგან, თუმცა არ იმსჯელა ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობაზე.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ყველა წინაპირობა პირგასამტეხლოს ოდენობის შესამცირებლად, რადგან ხელშეკრულება შეწყვეტილ იქნა კრედიტორის ინიციატივით, რომელმაც აღნიშნული ქონება გაახსვისა და მიიღო სარგებელი 61 500 ლარის ოდენობით. შპს „ჯ-----ი“ არ არის დაკავშირებული სადავო საგანთან, შესაბამისად ვერ განახორციელებს რაიმე მოქმედებას, რომელიც დამატებით სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევას გამოიწვევს. ამასთან, სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა, კერძოდ უძრავ ქონებაზე სამთო ქონის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა, გამოწვეული არ იყო აპელანტის ბრალეული ქმედებით და თუნდაც ეს ტერიტორია გადაცემული ყოფილიყო სხვა მესამე პირისათვის, მათთვისაც შეუძლებელი იქნებოდა სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება. შესაბამისად, სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს აღნიშნული. აქვე აპელანტი აღნიშნავს, რომ საიჯარო საგანი არ გაუარესებულა და იმავე სახით დაუბრუნდა კრედიტორს, რომელმაც გაახსვისა კიდევ. ასევე აპელანტი არ მოქმედებდა ბრალით. კერძოდ, სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა გამოწვეული იყო ფორსმაჟორული გარემოებებით - ბუნებრივი მოვლენებით, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით. კერძოდ, შსს და სხვა კომპეტენტური ორგანოების მიერ გაცემული წერილები მაღალი ნალექიანობის, საზღვრის ჩაკეტვის და მეწყრის შესახებ. ეს ინფორმაცია არაერთხელ იქნა გაშუქებული საინფორმაციო სამსახურების მიერ და წარმოადგენდა საყოველთაოდ ცნობილ ფაქტებს. ასევე არასწორად მიწოდებული ინფორმაციის გამო, ადგილობრივი მოსახლეობა ხელს უშლიდა სამშენებლო სამუშაოების დაწყებას.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, იმ პირობებში, როდესაც უძრავი ქონება 61 500 ლარად იქნა გასხვისებული, ხოლო კომპანიამ პირგასამტეხლოს სახით უნდა გაიღოს 72 000 ლარი, ცხადი ხდება, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობა აღემატება თავად უძრავი ქონების ღირებულებას, რაც ცალსახად ადასტურებს პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „ჯ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სარჩელი დასაშვებია, თუ

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან რაიმე მოქმედებისაგან თავის შეკავება პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. იმავე კოდექსის 25¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განახორციელოს ეს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა არის სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, პრივატიზება არის ელექტრონული ან/და

საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ფორმებით, სავაჭრო ობიექტის, მესამე პირის მეშვეობით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის „შ“ პუნქტის თანახმად კი, საპრივატიზებო საფასური არის სახელმწიფო ქონების შემძენის/მართვის უფლებით მიმღების მიერ გადასახდელი თანხა, რომელიც შედგება საპრივატიზებო თანხისაგან, ასევე მესამე პირისათვის ან/და სხვა სუბიექტისათვის გადასახდელი თანხისაგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

დადგენილია, რომ შპს „ჯ-----ის“ მიერ არ იქნა შესრულებული ერთის მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა (შემდეგში „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ შპს „ჯ-----ს“ (შემდგომში „მყიდველი“) შორის, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „ჯ-----ისათვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 10 ოქტომბრის №----- განკარგულების საფუძველზე, 2012 წლის 18 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, რომელიც ითვალისწინებდა ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, „საბერწეში“ მდებარე 8000.00 კვ. მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. №-----) სამთო ქოხის მშენებლობას და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობას ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 (ორი) წლის განმავლობაში, ასევე, აღნიშნული საპრივატიზებო პირობის შესრულების მიზნით არანაკლებ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელებასა და ხელშეკრულების 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით „გამყიდველისათვის“ „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის №--- დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარდგენას, ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს შპს „ჯ-----ისათვის“ მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს დაკისრება შემდეგი ოდენობით: 1) სამთო ქოხის აუშენებლობისა და საკემპინგე ტერიტორიის მოუწყობლობისათვის

ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 (ორი) წლის განმავლობაში - 72 000 ლარი (144 დარღვეული დღისათვის, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 500 ლარის ოდენობით, 21.10.2014 წლიდან 13.03.2015 წლამდე); 2) 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობის ინვესტიციის განუხორციელებლობისათვის - 14 400 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში (144 დარღვეული დღისათვის, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 100 დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით, 21.10.2014 წლიდან 13.03.2015 წლამდე); 3) საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარუდგენლობისათვის - 57 000 ლარი (114 ვადაგადაცილებული დღისათვის, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 500 ლარის ოდენობით, 20.11.2014 წლიდან 13.03.2015 წლამდე).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

პირგასამტეხლო სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებასა და ფინანსური პასუხისმგებლობის ერთგვარ ფორმას წარმოადგენს, რომელსაც გააჩნია ვალდებულების დროული შეუსრულებლობის პრევენციის ფუნქცია. ამასთან, პირგასამტეხლო კრედიტორისათვის მოსალოდნელი ზიანის ანაზღაურების ლეგალური საშუალება და კრედიტორის აქცესორული უფლებაა - არ არსებობს პირგასამტეხლო ძირითადი უფლების გარეშე, ხოლო ძირითადი უფლების ნამდვილობის იურიდიული აღიარება-დადასტურება და საპროცესო ლეგიტიმაცია პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძველია. ამავე კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-418 და 420-ე მუხლებზე მითითებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა უკავშირდება სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევას. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება - ამ ვალდებულების შესრულებამდე. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის მიერ ვალდებულება არ იქნა შესრულებული ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ვადაში, დადგენილი წესით, რაც კრედიტორს ანიჭებს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლებას. კანონის სიტყვასიტყვითი განმარტებით, მაღალი პირგასამტეხლო არ მცირდება. შემცირებას მხოლოდ შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო ექვემდებარება. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა, შეფასებითი კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება. ამასთან, შეფასების მიზნებისათვის მხედველობაში მიიღება

პირგასამტეხლოს აშკარა შეუსაბამობა ვალდებულების დარღვევის შედეგებთან, რაც შეიძლება გამომდინარეობდეს პირგასამტეხლოს განსაკუთრებით მაღალი პროცენტიდან, ზიანის უმნიშვნელო ოდენობიდან, ვალდებულების დარღვევის მოკლე ვადიდან და ა.შ.. პალატა მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. პირგასამტეხლოს დაკისრებით უნდა მოხდეს კრედიტორის დანაკარგების კომპენსირება და არა მისი გამდიდრება. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეაფასოს პირგასამტეხლოსა და მოვალის მიერ დაშვებული დარღვევით გამოწვეული შედეგების თანაფარდობა. პალატა მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს გარემოებებს იმის შესახებ, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი განაკვეთი, პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა. ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე, სასამართლოს უფლება აქვს დაიყვანოს პირგასამტეხლო თანაზომიერების ფარგლებამდე.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად დადასტურებულად მიიჩნევს შპს „ჯ-----ის“ მიერ საქართველოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის ფაქტს, თუმცა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას მასზედ, რომ აღნიშნული გამოწვეულ იქნა ფორს-მაჟორული გარემოებით, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ 2014 წლის ზაფხულის პერიოდში უამინდობამ და მყინვარწყერის მიმდებარე ტერიტორიაზე არებულმა ბუნებრივმა პირობებმა შექმნა ისეთი დაუძლეველი წინაპირობები, რაც შპს „ჯ-----ის“ მხრიდან ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებას გამორიცხავდა. პალატას აპელანტის აღნიშნული პოზიცია უსაფუძვლოდ მიაჩნია იმ გარემოების გათვალისწინებითაც, რომ ხელშეკრულებით ვალდებულების შესრულების ვადა განისაზღვრა 02 (ორი) წლით, სტიქიურ მოვლენებს კი ადგილი ჰქონდა 2014 წლის მეორე ნახევარში. შესაბამისად, 2012 წლიდან 2014 წლის მეორე ნახევრამდე შპს „ჯ-----ს“ ყველა წინაპირობა ჰქონდა ნაკისრი ვალდებულების სრულად განსახორციელებლად.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით დგინდება შპს „ჯ-----ის“ მიერ ვალდებულების ნაწილობრივ შესრულების ფაქტი და ამ მიზნით განხორციელებული ინვესტიცია 84 290.54 ლარის ოდენობით (იხ.ტ.1. ს.ფ. 147-208). დადგენილია, რომ შესასრულებელი ვალდებულების ფარგლებში შპს „ჯ-----

-----მა“ მოაწყო საკემპინგე ტერიტორია, თუმცა არ განხორციელებულა სამთო ქოხის მშენებლობა, რაც მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის (უზრუნველყო სამთო ქოხის მშენებლობა და საკემპინგე ტერიტორიის მოწყობა) შესრულების მიზნით არანაკლებ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულების დარღვევას წარმოადგენს. ასევე უდავოა რომ შპს „ჯ-----მა“ ვერ უზრუნველყო ამავე ხელშეკრულების 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით, „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 05 სექტემბრის №--- დადგენილებით განსაზღვრული საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის წარდგენაც ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, ნაკისრი ვალდებულების შინაარსისა და პირობების გათვალისწინებით, ვინაიდან შპს „ჯ-----მა“ ინვესტირება განახორციელა ნაწილობრივ - 84 290.54 ლარის ოდენობით და შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ერთ-ერთი ვალდებულება - მოეწყო საკემპინგე ადგილი, აღნიშნული გამორიცხავს პასუხისმგებლობის გავრცელებას ყოველი მომდევნო პირობის შეუსრულებლობისათვის (სამთო ქოხის მშენებლობა და საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით საექსპერტო ან/და ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის მომზადება). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს შპს „ჯ-----ისათვის“ ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობის შესრულების მიზნით არანაკლებ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის (3.1.3 მუხლი) პირგასამტეხლოს 14 400 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში (144 დარღვეული დღისათვის, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 100 დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, 21.10.2014 წლიდან 13.03.2015 წლამდე) ნახევრის - 7200 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში) ოდენობით დაკისრებას, ვინაიდან ინვესტირების ნაწილობრივ განხორციელება გამორიცხავს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას, ხოლო შეუსრულებელი ვალდებულება იმთავითვე გამორიცხავს საპრივატიზებო პირობების შესრულების დადასტურების მიზნით შესაბამისი დასკვნის წარდგენის შესაძლებლობას. პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი თითოეული ვალდებულება ურთიერთდაკავშირებულია და გამომდინარეობს ერთმანეთისაგან. შესაბამისად, ცალკეული ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პირგასამტეხლოს ცალ-ცალკე დაკისრება ეწინააღმდეგება კეთილსინდისიერების პრინციპს.

სააპელაციო პალატა ასევე ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ უძრავი ქონება მოსარჩელის საკუთრებაში დაბრუნების შემდგომ გასხვისდა 61 500 ლარად. ამდენად, შპს „ჯ-----ისათვის“ პირგასამტეხლოს 72 000 ლარის ოდენობით დაკისრება, რაც აღემატება ქონების შესყიდვის ღირებულებას, შეუსაბამოდ მძიმე მატერიალურ ტვირთს აკისრებს მოპასუხეს. პალატის შეფასებით, სადავო შემთხვევაში, შპს „ჯ-----ისათვის“ პირგასამტეხლოს სახით 7200 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში დაკისრება თანაბრად და პროპორციულად იცავს ორივე მხარის ინტერესს. პირგასამტეხლოს თანხის შემცირება უზრუნველყოფს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და ამასთან, არის ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული - იგი არ იწვევს მოვალის დიდ ფინანსურ დანაკლისს და კრედიტორის გამდიდრებას აღნიშნულის ხარჯზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის შეფასებით, საქართველოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, ხოლო შპს „ჯ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და შპს „ჯ-----ს“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით უნდა დაეკისროს 7200 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდა.

საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებზე, რომლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ შპს „ჯ-----ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 1080 ლარის ოდენობით. შპს „ჯ-----ის“ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების პირობებში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი დავის საგნის ღირებულების 4%-ს ოდენობით, 766,08 ლარის (7200 აშშ დოლარი X 2.66 (ამჟამინდელი ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი დოლარის გაცვლითი კურსი) = 19 152 ლარი; 19 152 X 4% = 766.08 ლარი) ანაზღაურება შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ, ხოლო 313.92 ლარი როგორც ზედმეტად გადახდილი, დაუბრუნდეს შპს „ჯ-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 384-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „ჯ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
5. შპს „ჯ-----ს“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს 7200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა;
6. შპს „ჯ-----ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე 2018 წლის 02 ოქტომბერს N--- საგადასახადო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 1080 ლარიდან - 766,08 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
7. შპს „ჯ-----ს“ სააპელაციო საჩივარზე 2018 წლის 02 ოქტომბერს N--- საგადასახადო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 1080 ლარიდან დაუბრუნდეს 313,92 ლარი;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (ქ.თბილისი ძმ.ზუბალაშვილების ქ.#32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.N7ა).

თავმჯდომარე

გელა ბადრიაშვილი

მოსამართლეები:

ნინო ქადაგიძე

მარიამ ცისკაძე