



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 აგვისტო 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი რუსუდან სანიკიძე

მოსარჩელე-(მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე) სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი -ლე-----ა, გრ-----ძე

მოპასუხე - (მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით) შპს „იდ----ი“

წარმომადგენელი: რო-----ე, ვა-----ა.

მესამე პირი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის
სამინისტრო

წარმომადგენელი: ზვ-----ძე

მესამე პირი: საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი

წარმომადგენელი: სა-----ძე

მოსარჩელე ახალი სარჩელით: შპს „იდ----ი“

წარმომადგენელი: რო-----ე, ვა-----ა.

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო:

წარმომადგენელი: მა-----ძე

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი -ლე-----ა, გრ-----ძე

დავის საგანი ძირითადი სარჩელით- ხელშეკრულებით ნაკისრი
ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო თანხის დაკისრება

დავის საგანი შეგებებული სარჩელით- ქმედების დავალდებულება

დავის საგანი შპს „იდ---ის“ სარჩელით: ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითადი სარჩელით:

1.1.1. მოპასუხეს შპს „იდ---ს“ მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 194 256.66 ლარისა და პირგასამტეხლო 65 281.20 ლარის გადახდა.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით:

1.2.1. დავალდებულდეს მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც გაფორმდება იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან - შპს „იდ---თან“ იმ პირობებით, რომელიც იყო 2015 წლის 06 მარტის ხელშეკრულებაში მხარეებს შორის.

1.2.2. მოსარჩელის- შპს „იდ---ის“ მიერ გადახდილი საიჯარო ქირა 59 700 ლარი ჩაითვალოს საიჯარო ხელშეკრულებით (რომელიც გაფორმდება მხარეებს შორის) გათვალისწინებულ საიჯარო ქირაში.

1.3. სასარჩელო მოთხოვნა შპს „იდ---ის“ სარჩელით:

1.3.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ს----ში სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა ნაგებობანი.

თავის მოთხოვნას მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „იდ---ს“ შორის 2015 წლის 06 მარტს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ს----ში მდებარე 2389,00 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 22.30.01.2--- 5 წლის ვადით. ხელშეკრულების 2.1 და 2.2 მუხლების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველწლიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 9950 ლარს, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად, ყოველი თვის 5

რიცხვამდე.

მოპასუხის მიერ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა. შპს „იდ---ს“ არაერთხელ გაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის შესახებ, თუმცა უშედეგოდ.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „იდ---ს“ შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, გაუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე. კომპანიას ეკისრება საიჯარო ქირის დავალიანება 193 593.33 ლარის, ხოლო პირგასამტეხლო 65 281.20 ლარის ოდენობით.

შპს „იდ---ის,, შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2015 წლის 09 თებერვალს შპს „იდ---მა“ გაიმარჯვა უპირობო აუქციონში, რომლის საფუძველზე 2015 წლის 06 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „იდ---ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ხელაჩაურის რაიონ სოფელ ს----ში მდებარე 2389,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გადაცემაზე, მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 9950 ლარს, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველი თვის 05 რიცხვამდე.

შპს „იდ---ი“ თვლიდა, რომ საიჯარო ქირის გადახდას განხორციელებდა მას შემდეგ როცა შესაბამისი ორგანოების მიერ გაცემული იქნებოდა მსუბუქი კონსტრუქციაზე მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ მის მიერ მაინც იქნა გადახდილი 04 თვის ქირა, ისე რომ არანაირი სახის თუ ფორმის სარგებელი არ მიუღია და არც შეიძლება მიეღო იმდენად რამდენადაც მიწის ნაკვეთი ფაქტიურად სიცარიელეს წარმოადგენდა. მშენებლობის ნებართვა შპს „იდ---ის“ მიერ მოპოვებული იქნა მხოლოდ და მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს და ნებართვის მოპოვებასთან დაკავშირებით წარმოიშვა ფორს-მაჟორული სიტუაცია და რომლის შესაძლო დადგომაც გათვალისწინებული იქნა, მხარეებს შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-7 მუხლში.

მოწინააღმდეგე მხარის მიერ 2017 წლის 20 აპრილს გამოცემული N1/1-882 ბრძანებით შეწყდა მხარეებს შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, შესაბამისად, შეწყდა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში;

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ქმედება კანონშეუსაბამოა, რამდენადაც სახეზე იყო ფორს-მაჟორი; შესაბამისად ითხოვს მოპასუხის დავალდებულებას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე.

შპს „იდ---ის,, სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2015 წლის 06 მარტს შპს „იდ---სა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ს----ში მდებარე 2389,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 5 წლის ვადით. იჯარით არების მიზანი იყო ტერიტორიაზე მსუბუქი კონსტრუქციის ნაკეთობების მოწყობა კომერციული მიზნებისათვის. მშენებლობისათვის საჭირო იყო ნებართვა, რომელიც სხვადასხვა სახელმწიფო დაწესებულებების ხელშეშლის გამო არ იქნა გაცემული და ვერ განხორცილდა საქმიანობა. მშენებლობის ნებართვა მოპოვებული იქნა მხოლოდ და მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს და მას შემდეგ ტერიტორიაზე დაიწყო მსუბუქი კონსტრუქციის შენობების განთავსება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 20 აპრილს გამოცემული N1/1-882 ბრძანებით შეწყდა მხარეებს შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად შეწყდა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში; აღნიშნული ქმედება ჩვენთვის გაუგებარია და აუხსნელია, იმდენად რამდენადაც სახეზე იყო ფორს-მაჟორი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2018 წლის 06 მარტს, სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N12/10274 წერილის საფუძველზე, გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი. კერძოდ, გადაწყვეტილება N892018179962-03, რომლითაც სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 22.30.01.--- მდებარე შენობა - ნაგებობები ლიტერი N1; N2 და N3. დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. აღნიშნული აქტის არსებობის შესახებ შპს „იდ---ისათვის“ ცნობილი გახდა 2018 წლის 02 მაისს.

მოსარჩელე მიიჩნევს რომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი დაერეგისტრირებინა სახელმწიფო საკუთრებაში, მის მიერ აშენებული და მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობები, რადგანაც წარმოადგენს მის საკუთრებას და იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ამავე იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ის უფლებამოსილი იყო , განეხორციელებინა მათი დემონტაჟი, ხოლო დღეს დღეისობით ის სამართლებრივად მოკლებულია აღნიშნულს, რაც პირდაპირ ახდენს მასზე ფინანსურ და მატერიალურ ზეგავლენას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „იდ---ი“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს ცნობს ნაწილობრივ: აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია საიჯარო ქირის დავალიანების 193.593.33 ლარის ,ხოლო პირგასამტეხლოს 65 281.20 ლარის გადახდა, რაც არასწორია, რადგან მოცემული ხელშეკრულება გაფორმებული იქნა შპს „იდ---ის“ სახელით და 2015 წლის 6 მარტს სოფ. ს----ში ოჯახით აიღეს არასასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკ. კოდი

N22.30.01.---) 5 წლის ვადით. იჯარის ხელშეკრულება პირდაპირ არ განსაზღვრავს იჯარის მიზანს. თუმცა, სააგენტოს, აჭარის არ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და ჩვენს, - მოიჯარეს შორის არსებული მიმოწერიდან კარგად ჩანს, რომ იჯარის ხელშეკრულების მიზანი იყო იჯარის ხელშეკრულების საგანზე მსუბუქი ობიექტების მიწყობა. იჯარის ხელშეკრულების დადებამდე არცერთი პირი და უწყება არ იყო მითითებული მიწის ნაკვეთზე მსუბუქი კონსტრუქციის სავაჭრო ობიექტების მოწყობაზე. თუ ვინმე წინააღმდეგი იყო შეეძლო განეცხადებინა ამის შესახებ ხელშეკრულების დადებამდე და სავარაუდოთ სააგენტო აღარ გასცემდა ნაკვეთს იჯარით. იჯარის ხელშეკრულებისადმი უარყოფითი დამოკიდებულება რატომღაც გააჩნდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სააგენტოს მიერ გამოცხადებულ აუქციონში გაიმარჯვა შპს „იდ----მა“ კერძოდ წინააღმდეგობა გამოხატა აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ - პირადად იმჟამინდელმა მინისტრმა ბატონმა დავით ბალაძემ და სავაჭრომობილო გზების დეპარტამენტის ადგილობრივმა სტრუქტურულმა ერთეულმა. შედეგად შპს „იდ----ს“ უარი ეთქვა მსუბუქი კონსტრუქციის სავაჭრო ობიექტების შეთანხმებაზე და მშენებლობის ნებართვაზე. შპს „იდ----მა“ აღნიშნული ნებართვის მოთხოვნით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მიართა 2015 წლის აპრილს, ხოლო მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2016 წლის 22 თებერვალს. პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმით შპს „იდ----ი“ და მისი დამფუძნებელი ჩავარდნენ უმძიმეს ფინანსურ მდგომარეობაში. მათ შეძლეს წინასწარ მხოლოდ ოთხი თვის საიჯარო ქირის გადახდა. მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის კანონმდებლობით დადგენილი ვადების გათვალისწინებით შპს „იდ----ს“ დაახლოებით 4-5 თვეში ჰქონდა გათვალისწინებული დაგეგმილი მშენებლობის დასრულება და სამეწარმეო საქმიანობის დაწყება. შესაბამისად ამ საქმიანობის შედეგად მიღებული შემოსავლებიდან აპირებდნენ საიჯარო ქირის გადახდას.

სასამართლო სხდომაზე შპს „იდ----ის“ წარმომადგენლები სარჩელის მოთხოვნას არ ეთანხმებიან, მათი განმარტებით ადგილი ჰქონდა ფორს მაჟორულ სიტუაციას, ვალდებულების შეუსრულებლობა ქირის გადაუხდელობის თვალსაზრისით არ იყო გამოწვეული მათი მიზეზით, იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად, თუმცა სხვადასხვა დაწესებულებების და განსაკუთრებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს იმ დროინდელი ხელმძღვანელების ხელშეშლის გამო ვერ მოხერხდა სათანადო ნებართვის მიღება და საქმიანობის დაწყება. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საწარმომ განიცადა 200 000 ლარამდე ზიანი, ხელშეკრულება შეწყდა უსაფუძვლოდ, ამიტომ წინასწარ გადახდილი თანხა უნდა ჩაითვალოს მომავალ გადასახდელ ქირის თანხად და გაგრძელდეს ხელშეკრულება.

2.2. შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო შპს „იდ---ის“ არცერთ მოთხოვნას არ ეთანხმება და მიუთითებს შემდეგ გარემოებებზე:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „იდ---ს“ შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, გაუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ბრძანება სათანადო ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით არ არის სადავოდ გამხდარი და უკანონოდ ცნობილი. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია და არ გაუქმებულა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანება იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ. სააგენტოს მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების 2.2 მუხლით ნაკისრი ვალდებულება საიჯარო ქირის ყოველთვიურად, ყოველი თვის 5 რიცხვამდე გადახდის შესახებ არ შესრულებულა. შპს „იდ---ს“ არაერთხელ გაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი ვალდებულებების შესრულებისათვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის შესახებ, თუმცა უშედეგოდ.

რაც შეეხება სახელმწიფო ქონების იჯარით გაცემას, აღნიშნული საკითხი დარეგულირებულია და პროცედურა მკაცრად განსაზღვრულია სპეციალური კანონმდებლობით. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის შესაბამისად, „სახელმწიფო ქონება სარგებლობაში გადაიცემა ვადით და უმადოდ, სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის ფორმით, ან მის გარეშე“ ამავე კანონის 36.1 მუხლის შესაბამისად, ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის სახელმწიფო ქონების სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმით, აუქციონის საფუძველზე გადასცემს ქონების მმართველი, ხოლო რაც შეეხება ქონების სასყიდლით თუ უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე სარგებლობის უფლებით გადაცემას, აღნიშნული მხოლოდ საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებითა და მისი გადაწყვეტილებითაა შესაძლებელი. შესაბამისად, არ არსებობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

2.3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით სარჩელს არ ცნობს, მიიჩნევს, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 აგვისტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენლის N882013408296 განაცხადი, რომლითაც

მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 02 სექტემბრის N882013408296-03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ში არსებულ 2389.00 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 22.30.01.--- დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 06 მარტს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა შპს „იდ----ის“ წარმომადგენლის რო-----ის N882015122080 განაცხადი, რომლითაც მოითხოვდა იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ი. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას თანდაურთო: 2015 წლის 06 მარტის იჯარის ხელშეკრულება, 2015 წლის 26 იანვრის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1/1-182 ბრძანება. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ქსეროასლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 12 მარტის N882015122080 გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ხელვაჩაურის, სოფ. ს-----ში არსებული 2389.00 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 22.30.01.---) დარეგისტრირდა იჯარის უფლება, კერძოდ, სარგებლობის გრაფაში გაკეთდა შენიშვნა „მოიჯარე“ შპს „იდ----ი“, მესაკუთრე: სახელმწიფო, საგანი 2389.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

2017 წლის 25 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სამსახურს წარედგინა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის ზვიად საპანაძის N882017329422 განაცხადი, რომლითაც მოითხოვა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფ. ს-----ი.

დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას თანდაურთო: 2017 წლის 20 აპრილის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1/1-182 ბრძანება. 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის შეწყვეტის ხელშეკრულება, 2014 წლის 24 აპრილის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N7/19369 მომართვა.

2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილებით განხორციელებული იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და 2018 წლის 22 თებერვლის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N12/10274 მომართვის საფუძველზე განთავსებულ იქნა N1, N2, და N3 შენობა-ნაგებობები.

მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრი ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე

მდებარე: ხელვაჩაური, სოფ ს-----ი. კერძოდ, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გათავსებული იქნა N1, N2, და N3 შენობა-ნაგებობები.

საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ 2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილებით განხორციელებული იქნა ცვლილების რეგისტაცია, აღნიშნულ რეგისტრაციის განხორციელებას წინ უსწრებს 2017 წლის 27 აპრილს მიღებული N882017329422-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც შეწყვეტილ იქნა მხარეებს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის ხელშეკრულების 5.5 პუნქტის თანახმად „მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობა მიიჩნევა მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად“.

ამდენად, ჯერ განხორციელებულ იქნა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტაცია, ხოლო შემდგომ უკვე უფლებრივად თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიერ ცვლილების რეგისტაცია, შენობა-ნაგებობების განთავსება, რაზედაც წარმოდგენილი იქნა კანონით გათვალისწინებული ყველა საჭირო დოკუმენტები, მომართვა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

მოპასუხე მიიჩნევს, რომ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილების მიღების დროს სრულად იქნა გამოკვლეული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები. შესაბამისად, აღნიშნული ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი კანონიერია და შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის წარმომადგენელი არ იზიარებს შპს „იდ---ის“ წარმომადგენლების მტკიცებას ფორს-მაჟორის არსებობაზე. იჯარის ხელშეკრულების 7.1 პუნქტში აღნიშნულია, რომ ფორს-მაჟორი ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მეიჯარის ან/და მოიჯარის შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, რომლებსაც არ გააჩნიათ წინასწარი გაუთვალისწინებელი ხასიათი“. შესაბამისად, არსებული ვითარება არ შეესაბამება ფორს-მაჟორულ გარემოებას.

წარმოდგენილი მასალების შესაბამისად, 2017 წლის 20 აპრილს შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება, თუმცა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მისი შეწყვეტა არ იყო ფორს-მაჟორზე დამოკიდებული.

საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს გამგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტში 2015 წლის 11 დეკემბერს დეპარტამენტში შემოვიდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 7 დეკემბრის N05/4018 წერილი,

რომლითაც წარმოდგენილი იქნა შპს იდ----ის მსუბუქი კონსტრუქციის მშენებლობის საპროექტო დოკუმენტაცია. 2015 წლის 18 დეკემბერს დეპარტამენტმა N2-04/10812 წერილით აცნობა გამგეობას, რომ დადგენილებისა და განკარგულების მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში დეპარტამენტი არ იყო მსუბუქი კონსტრუქციის განთავსების წინააღმდეგი. ასევე მიუთითა გარკვეულ სტანდარტებზე, რაც დაცული უნდა იყოს კონსტრუქციის განთავსებისათვის.

2016 წლის 1 მარტს გამგეობიდან N05/981 წერილით წარმოდგენილი იქნა პროექტი კომპანიის მხრიდან მსუბუქი კონსტრუქციის განთავსების შესახებ, დეპარტამენტმა 2016 წლის 4 მარტს N2-04/1747 წერილით აცნობა გამგეობას, რომ პროექტთან დაკავშირებით შენიშვნები არ გააქცნია.

2017 წლის 23 თებერვალს დეპარტამენტში შემოვიდა კომპანიის განცხადება, რითაც მოთხოვნილი იყო ნებართვა, მიწის ნაკვეთზე კონტეინერული ტიპის ავტოგასამართი სადგურის განლაგებაზე. ვუნიდან აღნისნული ტიპის ავტოგასამართი სადგურის განლაგება განკარგულების მოთხოვნებით შეზღუდულია, დეპარტამენტმა 2017 წლის 2 მარტის N2-03/2011 წერილით აცნობა კომპანიას ტექნიკური პირობების გაცემაზე უარის შესახებ.

აღნიშნული წერილებით ცხადია, რომ დეპარტამენტის მხრიდან კომპანიასთან დაკავშირებული ყველა საკითხი განხილული იქნა, შესაბამისად, გაუგებარი და დაუსაბუთებელია მხარის მითითება იმ გარემოებებზე, რომ დეპარტამენტი აქტიურ წინააღმდეგობებს უწევდა მათ და აჭიანურებდა მსენებლობისათვის საჭირო ნებართვის მოპოვებას. დეპარტამენტი მოქმედებდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მისი მხრიდან კომპანიის მიმართ რაიმე სახის ხელშეშლას ადგილი არ ჰქონია.

3.2. მესამე პირის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელი ეთანხმება მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნას შპს „იდ----ის“ მიმართ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხისა და პირგასამტეხლოს დაკისრებაზე. წარმომადგენლის განმარტებით შპს „იდ----ის“ მიერ არ იქნა შესრულებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, არ არის გადახდილი საიჯარო ქირის თანხა, რაც არის ხელშეკრულების შეწყვეტისა და გადასახდელი თანხის მოთხოვნის საფუძველი. წარმომადგენლის განმარტებით არავითარ ფორს მაჟორს არ ჰქონია ადგილი, იჯარის ხელშეკრულებით არ იყო გათვალისწინებული რაიმე პირობა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე, ამიტომ ნებართვისათვის საჭირო პროცედურების გავლა აუცილებელი იყო, რასაც ჭირდებოდა გარკვეული პერიოდი და უნდა გაეთვალისწინებინა შპს „იდ----ის“. წარმომადგენელი არ ეთანხმება შპს იდ----ის შეგებებული სარჩელისა და საჯარო რეესტრის მიმართ აღძრული სარჩელის მოთხოვნებს. მიიჩნევს რომ მოთხოვნები უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2015 წლის 06 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „იდ----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ხელაჩაურის რაიონ სოფელ ს----ში მდებარე 2389,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი -22.30.01.---), 05 (ხუთი) წლის ვადით ხელშეკრულების 2.1 და 2.2 მუხლების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 9950 (ცხრაათასცხრაას ორმოცდაათი) ლარს, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველი თვის 05 (ხუთი) რიცხვამდე.

ხელშეკრულების 5.2. მუხლით გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

- იჯარის ხელშეკრულება

4.1.2. იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე შპს „იდ----ს“ უნდა განეხორციელებინა კომერციული საქმიანობა, თანამდეროვე ტიპის საზაფხულო კაფე ბარის მოწყობისათვის, რის შესახებაც იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ცნობილი იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის, რომელმაც ჯერ კიდევ 2014 წლის 26 ივნისს წერილობით მიმართა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს რომ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა მიერ იგეგმება ხელაჩაურის რაიონ სოფელ ს----ში მდებარე 2389,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი -22.30.01.---), ხუთიდან რვა წლამდე სარგებლობის უფლებით გადაცემა სადაც განხორციელდება დაახლოებით 300 000 ლარის ინვესტიციის ჩადება და 20-30 ადამიანის დასაქმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 26 ივნისის წერილი.

4.1.3. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე შპს „იდელის“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პირობების დამტკიცებაზე, საიდანაც საკითხის გადასწყვეტად მასალები გადაეგზავნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, რომლის 2015 წლის 11 მაისის N01-10/2032 წერილით უარი ეთქვა აღნიშნული ობიექტის მშენებლობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შპს „იდ----ის“ მიმართვები

- ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 27/04/2015 . N 05/222 წერილი.

-აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2015 წლის 11 მაისის N01-10/2032 წერილი.

4.1.4. 2015 წლის მაისის თვიდან შპს „იდ----ი“ წერილობით მიმართავდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, მიმართა საქართველოს პარლამენტის რეგიონული პოლოლიტიკისა და თვითმმართველობის კომიტეტის თავმჯდომარეს, გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის კომიტეტის თავმჯდომარეს, თავდაცვისა და უშიშროების კომიტეტის თავმჯდომარეს, სადაც ითხოვდა დახმარებასა და თანხმობის გაცემას იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე - ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ს----ში მსუბუქი კონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვას.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ადგილობრივი მნიშვნელობის მშენებლობის რეგულირების საბჭოს 2015 წლის 16 ნოემბრის N13 გადაწყვეტილებით დადასტურდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს----ში, შპს „იდ----ის“ მიერ მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ობიექტის(მსუბუქი კონსტრუქციის) მშენებლობისათვის წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. სამშენებლო ობიექტის არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდეს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან.

2015 წლის 11 დეკემბერს საავტომობილო გზების დეპარტამენტში წარდგენილი იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 7 დეკემბრის N05/4018 წერილი, რომლითაც წარდგენილი იქნა შპს „იდ----ის“ მსუბუქი კონსტრუქციის მშენებლობის საპროექტო დოკუმენტაცია. 2015 წლის 18 დეკემბერს დეპარტამენტმა N2-04/10812 წერილით აცნობა გამგეობას, რომ დადგენილებისა და განკარგულების მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში დეპარტამენტი არ იყო მსუბუქი კონსტრუქციის განთავსების წინააღმდეგი.

2016 წლის 1 მარტს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან N05/981 წერილით წარმოდგენილი იქნა პროექტი შპს „იდ----ის“ მხრიდან მსუბუქი კონსტრუქციის განთავსების შესახებ, საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა 2016 წლის 4 მარტს N2-04/1747 წერილით აცნობა გამგეობას, რომ პროექტთან დაკავშირებით შენიშვნები არ გააჩნია.

საბოლოოდ შპს „იდ----ს“ 2016 წლის 22 ტებერვალს გაეცა მსენებლობის ნებართვა N000115, რიტაც ნება დაერთო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს----ში მსუბუქი კონსტრუქციების საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტის მშენებლობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შპს „იდ----ის“ მიმართვები

- ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილები.
- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ადგილობრივი მნიშვნელობის მშენებლობის რეგულირების საბჭოს გადაწყვეტილება.
- საავტომობილო გზების დეპარტამენტის წერილები.
- მშენებლობის ნებართვა.

4.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „იდ----ს“ შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, გაუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანება
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.6. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის 34436 სამსახურებრივი ბარათით დგინდება, რომ შპს „იდ----ის“ მიერ 06.03. 2015 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად ხელშეკრულების გაფორმებიდან გადახდილია შემდეგი თანხები: 10.02.2015 წ. 7950 ლარი საგარანტიო, 02.04.2015 წ. 9950 ლარი იჯარა, 05.05.2015 წ. 9950 ლარი იჯარა, 08.06.2015 წ. 9950 ლარი იჯარა, 06.08.2015 წ. 9950 ლარი იჯარა, 31.01. 2017 წ. 16000 ლარი იჯარა, 17.02. 2017 წ. 4000 ლარი იჯარა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის 34436 სამსახურებრივი ბარათი

4.1.7. შპს „იდ----ის“ მიერ სოფ. ს-----ში იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული იქნა 85651,55 ლარის ღირებულების მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტის დასკვნა
- ფაქტის კონსტატაციის მასალები.

4.1.8. 2018 წლის 06 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N12/10274 წერილის საფუძველზე, გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი - გადაწყვეტილება N892018179962-03, რომლითაც სოფ ს-----ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 22.30.01.2--- რომელზეც იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში აგებული იქნა მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა - ნაგებობები ლიტერი N1; N2 და N3. დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის გადაწყვეტილება,
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. მოპასუხე შპს „იდ----ი“ სადავოდ ხდის იჯარის თანხის გადაუხდელობის მიზეზს, აცხდებს რომ ვალდებულების დარღვევა არ იყო გამოწვეული მისი ბრალეულობით, მშენებლობის ნებართვის დაგვიანებით მიღება გამოწვეული იყო ადმინისტრაციული დაწესებულებების ხელსეშლითა და უკანონო მოქმედებებით, რამაც გამოიწვია შპს-ს მატერიალური მდგომარეობის უკიდურესად გამწვავება, ადგილი ჰქონდა ფორს მაჟორს, შესაბამისად ითხოვს გათავისუფლდეს საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდისაგან.

მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლები საპირისპიროს ამტკიცებენ, განმარტავენ რომ აუქციონი იყო უპირობო, იჯარის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა ყოველთვიურად საიჯარო ქირის გადასახადს, რაც არ შესრულდა მოპასუხე შპს „იდ----ის“ მიერ, შესაბამისად ვალდებულია გადაიხადოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან შეწყვეტამდე პერიოდის ქირის თანხა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო დასახელებული სადავო ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ

თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები.

ამავე კოდექსის კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოპაუხე შპს „იდ----ის“ წარმომადგენლებმა თავიანთი არგუმენტების გასამაყარებლად მიუთითეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე: შპს „იდ----ის“ წერილებზე სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში, განცხადებაზე საქართველოს პარლამენტში, წარმომადგენელს აუდიტორული დასკვნა და ფაქტის კონსტატაცია სადაც ჩანს შესრულებული სამუშაოები და გაწეული ხარჯები.

მოსარჩელე მხარე და მესამე პირები მიუთითებენ იჯარის ხელშეკრულების 7.1 პუნქტზე, სადაც აღნიშნულია, რომ ფორს-მაჟორი ნიშნავს მხარეებისათვის გადაუღალავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მეიჯარის ან/და მოიჯარის შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, რომლებსაც არ გააჩნიათ წინასწარი გაუთვალისწინებელი ხასიათი, ასეთი ვიტარება შეიძლება გამოწვეული იქნეს ომით ან სტიქიური უბედურებით, ეპიდემიით, კარანტინით, ემბარგოს დაწესებით და სხვა. “ ხელშეკრულების 7.2. მუხლის თანახმად „ხელშეკრულების“ მხარემ რომლისთვისაც შეუძლებელი გახდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ფორს მაჟორული გარემოებების დადგომიდან 10 დღის ვადაში უნდა გადაუგაზავოს მეორე მხარეს შეტყობინება ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. მოწინააღმდეგე მხარის მტკიცებით, არსებული ვითარება არ შეესაბამება ფორს-მაჟორულ გარემოებას და არ არის იჯარის თანხის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი.

მხარეთა განმარტებებისა და საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებათა შეფასებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მხარის მტკიცება ფორს მაჟორულ გარემოებაზე უსაფუძვლოა და მის მიერ დასახელებული გარემოებები არ ახდენს გავლენას ვალდებულების შესრულებაზე. ამასთანავე სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „იდ----ი“ უნდა გათავისუფლდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე პერიოდის საიჯარო ქირის გადასახადისაგან, რადგანაც დადგენილია, რომ შპს „იდ----ს“ აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ხელშეკრულების გაფორმებიდან თითქმის ერთი თვის ვადაში ეთქვა უარი მშენებლობის ნებართვაზე და მას შემდეგ, სხვადასხვა დაწესებულებათა ჩარევით, დიდი ძალისხმევის შედეგად მიღებული იქნა თანხმობა

მშენებლობაზე. ამასთანავე უნდა აღინიშნოს, რომ მოპასუხემ მსენებლობის ნებართვის მიღების შემდგომ საიჯარო ნაკვეთზე განახორციელა მშენებლობები, თუმცა შემდგომ პერიოდშიც აღარ გადაუხია საიჯარო ქირა და ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარეების წარმომადგენელთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრული სარჩელი შპს „იდ----ის“ მიმართ უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შპს „იდ----ის“ შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შპს „იდ----ის“ სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი,
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი,
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

ძირითადი სარჩელი

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს: ა) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან; ბ) ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა; გ) ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე; დ) აქტის არარად აღიარება, უფლების ან სამართალურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება არანებაყოფლობითი ფსიქიატრიული დახმარების მიზნით პირის სტაციონარში მოთავსების საქმე. ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული საქმეების გარდა, სასამართლოში

ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება სხვა საქმეებიც იმ სამართლებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, რომლებიც აგრეთვე გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან.

მოცემულ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვს მოპასუხეს-შპს „იდ----ს“ მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 194 256.66 ლარისა და პირგასამტეხლო 65 281.20 ლარის გადახდა.

7.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹-ე მუხლის შესაბამისად სახელშეკრულებო დავების გადაწყვეტა ხდება საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტით ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად 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.

სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა ადმინისტრაციული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „იდ----ს“ შორის 2015 წლის 06 მარტს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ს-----ში მდებარე 2389,00 არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 22.30.01.---), 5 წლის ვადით. ხელშეკრულების 2.1 და 2.2 მუხლების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველწლიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 9950 ლარს, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად, ყოველი თვის 5 რიცხვამდე. დადგენილია, რომ მოცემული უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. ასევე დადგენილია, რომ საიჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 12 მარტის N882015122080 გადაწყვეტილებით შპს „იდ----ის“ დირექტორის მოთხოვნის საფუძველზე ხელვაჩაურის, სოფ. ს-----ში არსებული 2389.00 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 22.30.01.--- დარეგისტრირდა იჯარის უფლება.

7.3. სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა არის სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ხოლო „უ1“ პუნქტის თანახმად უძრავი ქონება - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), ხაზობრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები;

სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის შესაბამისად აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების განკარგვის/სარგებლობის უფლებით გადაცემის მიზანია, საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება მიანიჭოს აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს ყველაზე მაღალ საპრივატიზებო საფასურს/სარგებლობაში გადაცემის საფასურს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით - საკუთრების/სარგებლობის/მართვის უფლება მიანიჭოს აუქციონში მონაწილე იმ პირს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში სახელმწიფო ქონების განმკარგავ სუბიექტს ყველაზე მაღალ საპრივატიზებო საფასურს/სარგებლობაში გადაცემის საფასურს შესთავაზებს.

სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის

შესაბამისად ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 09 თებერვალს შპს „იდ----მა“ გაიმარჯვა უპირობო აუქციონში, რომლის საფუძველზე 2015 წლის 06 მარტს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „იდ----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ხელაჩაურის რაიონ სოფელ ს----ში მდებარე 2389,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გადაცემაზე, მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 9950 ლარს, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველი თვის 05 რიცხვამდე.

დადგენილია, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა ვალდებულება, არ გადაუხდია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის თანხა, რის საფუძველზეც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „იდ----ს“ შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, გაუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე.

7.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის შესაბამისად 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. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

დადგენილია, რომ წარმოდგენილი ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებაა და შეწყდა საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო. შეწყვეტა მოპასუხეს სადაოდ არ გაუხდია, თუმცა ბოლოს შეგებებული სარჩელით ითხოვს დავალდებულდეს მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც

გაფორმდება იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან - შპს „იდ----თან“ იმ პირობებით, რომელიც იყო 2015 წლის 06 მარტის ხელშეკრულებაში მხარეებს შორის.

მოსარჩელე ითხოვს იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან მის შეწყვეტამდე პერიოდის საიჯარო თანხის დაკისრებას. დადაგენილია, რომ შპს „იდ----მა“, როგორც მეწარმე სუბიექტმა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იჯარით აიღო საეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად, რაც საჭიროებდა გარკვეული სამშენებლო საქმიანობის ჩატარებას. იდ----ის ეს მიზანი წარმოჩენილია ჯერ კიდევ აუქციონის ჩატარებამდე და იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დღიდანვე მოპასუხე ცდილობდა ნებართვის მიღებას, რაც ვერ განხორციელდა მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე შპს „იდ----ის“ წარმომადგენლების მტკიცებას, იმის თაობაზე, რომ მართალია საიჯარო ხელშეკრულებაში პირდაპირ და ცალსახად არ იყო განსაზღვრული, მაგრამ შპს „იდ----ი“ რომელიც არის მეწარმე სუბიექტი, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისათვის ესაჭიროებოდა შენობა-ნაგებობა, თუნდაც მსუბუქი კონსტრუქციის და რომლის მსენებლობის ნებართვის მოპოვებამისგან დამოიკიდებელი მიზეზების გამო განხორციელდა მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „იდ----ს“ არ უნდა დაეკისროს ხელშეკრულების გაფორმებიდან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე პერიოდის საიჯარო თანხა და ქირის თანხის გადხდის ვადის ათვლა უნდა დაიწყოს 2016 წლის 22 თებერვლიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 2017 წლის 20 აპრილამდე სულ 14 თვის გადასხდელი ყოველთვიური 9950 ლარი რაც მთლიანობაში შეადგენს 139300 ლარს, რასაც უნდა გამოაკლდეს წინასწარ ქირის სახით გადახდილი 59800 ლარი და საბოლოოდ შპს „იდ----ს“ მოსარჩელე სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამოდინარე იჯარის თანხის 79 500 ლარის გადახდა.

7.5. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო _ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა _ მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. ხელშეკრულება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით შეთანხმებული იქნა ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება,

ხოლო მოპასუხე შპს „იდ---ის“ მიერ დარღვეული იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და შეთანხმებულ ვადაში არ იქნა გადახდილი საიჯარო ქირის თანხა, რაც გახდა ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი. სარჩელით მოთხოვნილია პირგასამტეხლო 65 281.20 ლარის ოდენობით. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ ადგილი ჰქონდა ფორს მაჟორს, შეუძლებელი იყო ვალდებულების შესრულება, შესაბამისად არ ეთანხმება პირგასამტეხლოს დაკისრებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.

მართალია, გაფორმებული ხელშეკრულებებით მხარეები შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს ოდენობაზე, მაგრამ აღნიშნული სასამართლოს არ ზღუდავს, დავის კანონიერად და სამართლიანად გადაწყვეტისათვის გამოიყენოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლება და თვითონ შეაფასოს პირგასამტეხლოს ოდენობისა და დაკისრების მიზანშეწონილობა.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები,

როგორცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა გარემოებანი.

სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებებს, რომ შპს „იდ---ს“ ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით გაწეული აქვს საკმაო ხარჯები, ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე ცდილობდა საქმიანობის დაწყებას და წინასწარ აქვს გადახდილი გარკვეული თანხები, ასეთ პირობებში სასამართლო მიიჩნევს რომ სარჩელით მოთხოვნილი პირგასამტეხლო - 65 281.20 ლარი არის შეუსაბამოდ მაღალი, რომელიც სასამართლოს აზრით, უნდა შემცირდეს და განისაზღვროს 15 000 ლარის ოდენობით.

შეგებებული სარჩელი

7.6. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს დავალდებულდეს მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც გაფორმდება იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან - შპს „იდ---თან“ იმ პირობებით, რომელიც იყო 2015 წლის 06 მარტის ხელშეკრულებაში მხარეებს შორის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა, ხოლო „გ“ პუნქტის მიხედვით - ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე;

ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამავე კოდექსის 581 მუხლის 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.

მხარემა შირის გამოხატული იყო ნება და 2015 წლის 6 მარტს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება შეწყდა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე შპს „იდ---ის“ მიერ ვალდებულების სეუსრულებლობის- ქირის თანხის გადაუხდელობის გამო. ხელშეკრულების შეწყვეტა შპს „იდ---ს“ სადავოდ არ გაუხდია და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანება 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ არ გაუსაჩივრებია. ამჟამინდელი მოთხოვნა დავალდებულდეს მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც გაფორმდება იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან - შპს „იდ---თან“ იმ პირობებით, რომელიც იყო 2015 წლის 06 მარტის ხელშეკრულებაში მხარეებს შორის, არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

შპს „იდ---ის“ სარჩელი

7.7. სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება. აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2018 წლის 06 მარტს საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N12/10274 წერილის საფუძველზე, გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი - გადაწყვეტილება N892018179962-03, რომლითაც სოფ ს-----ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 22.30.01.2--- რომელზეც იჯარის ხელსეკრულების მოქმედების პერიოდში აგებული იქნა მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა - ნაგებობები ლიტერი N1; N2 და N3. დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები მიუთითებს მასზედ, რომ მოსარჩელეს გააჩნია კანონით დაცული უფლება, შესაბამისად, გააჩნია მატერიალური და საპროცესო უფლება აღძრას შეცვლითი სარჩელი ანუ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით სასამართლოში.

წარმოდგენილი სარჩელის შინაარსიდან გამომდინარე, შეაფასების საგანს წარმოადგენს მესამე პირების სახელზე გამოცემული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერება. ამ კუთხით კი სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

7.8. საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს, განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მე-2 მუხლის კ) პუნქტით განმარტებულია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლი განსაზღვრავს აგრეთვე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის ცნებას:

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.
2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო და თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, რა მიზნითაც, სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას ყველა დაცული დოკუმენტი და მათ შორის, უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

7.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად კი დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თვით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე გამოსცა სადაო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაეყრდნო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილს და

სათანადო სეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ მსუბუქი კონსტრუქციის სენობა ნაგებობები აგებული იყო შპს „იდ----ის“ მიერ. მართალია იდ----ის მიმართ შეწყვეტილი იყო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის 4.5. პუნქტის თანახმად მეიჯარის საკუთრებას წარმოადგენს მოიჯარის მიერ ქონებაზე განხორციელებული განუყოფელი გაუმჯობესებანი, მაგრამ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოსათვის ცნობილი იყო და შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსაც უნდა გაემახვილებინა ყრადღება, რომ შპს „იდ----ს“ ნება დაერთო იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა ნაგებობა, რომლის აღება და გადატანა შეიძლებოდა საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მოთხოვნისთანავე. შესაბამისად დგინდება, რომ შპს „იდ----ის“ მიერ აშენებული, სადავო აქტით სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული შენობა ნაგებობები არ წარმოადგენს განუყოფელ გაუმჯობესებას, რომელიც შეიძლება დარჩენილიყო მეიჯარის საკუთრებაში. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი შენობა ნაგებობების რეგისტრაციაზე სხვა პირის უფლების შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები.

7.10. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

კანონის ამ ნორმით დადგენილი რეგულაციის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად დადგინდებოდა რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა ნაგებობები წარმოადგენდა შპს „იდ----ის“ საკუთრებას და მას სეექლო აღნიშნულ ნაგებობათა გადატანა, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა სამართლებრივი ანალიზი იმასთან დაკავშირებით, ხომ არ წარმოადგენდა ეს გარემოებები ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის გამომრიცხავ საფუძველს.

7.11. ვინაიდან განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირშია

საკუთრების უფლებასა და მის გაუქმებასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით.

7.12. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. აქვე ყურადსაღებია, რომ ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

მართალია, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელსაც იცავს კანონიერი ნდობის პრინციპი, მაგრამ ამ პრინციპის საპირისპიროდ ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ვხვდებით სახელმწიფოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მმართველობა კანონსა და სამართალს უნდა ექვემდებარებოდეს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უკანონო მოქმედებით დარღვეული კანონიერი მდგომარეობა აღადგინოს. კანონიერების პრინციპი რეგლამენტირებულია ზემოაღნიშნულ

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილში, რასაც ცალსახად ცხადყოფს ზემოთ უკვე მოხმობილი ამ ნორმის შინაარსი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რადგან ეს აქტები სათანადო გამოკვლევის გარეშე არის მიღებული, ეწინააღმდეგება კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას.

8. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად

გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის. ამასთან, სარჩელი უნდა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39.1 მუხლის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „იდ----ს“ უნდა დაეკისროს 94 500 ლარის გადახდა, მასვე უნდა დაეკისროს ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დასახელებული თანხის 3 %-ის - 2835 ლარის ოდენობით.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი, ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შპს „იდ----ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს აღნიშნული თანხის ანაზღაურება.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩელებზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 13-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 41-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 268-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი შპს „იდ----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. მოპასუხეს -შპს „იდ----ი“-ს (საიდენ ნომერი 448385998) სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“-ს სასარგებლოდ დაეკისროს 2015 წლის 6 მარტის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამოდინარე იჯარის თანხის 79500 ლარის და პირგასამტეხლოს 15000 ლარის, სულ 94 500 (ოთხმოცდათოთხმეტი ათას ხუთასი) ლარის გადახდა.

3. მოპასუხეს - შპს „იდ----ი“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 2835 ლარის ოდენობით.

4. შპს „იდ----ის“ შეგებებული სარჩელი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ, არ დაკმყოფილდეს.

5. შპს „იდ----ის“ სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, დაკმყოფილდეს.

6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის N892018179962-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ს----ში სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა ნაგებობანი.

7. მოპასუხეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე შპს „იდ----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარს ანაზღაურება.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი N 358/.

მოსამართლე:

ნუგზარ მგელაძე