



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-181-19

24 ივლისი 2019

წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი: ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე, შეგებებული მოსარჩელე): შპს
„ი-----“

წარმომადგენელი: რ----- რ----- (დირექტორი), ვ----- ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (აპელანტი, თავდაპირველი მოსარჩელე):
სსიპ ს-----

წარმომადგენელი: მ----- ვ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე): ს-----

წარმომადგენელი: მ--- დ-----

მესამე პირი: ს-----ი

წარმომადგენელი: ს----- ვ-----

მესამე პირი: ა-----

წარმომადგენელი: ზ----- მ-----

დავის საგანი - ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო თანხის დაკისრება; ქმედების განხორციელების დავალდებულება, ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნები:

1.1. აპელანტის, შპს „ი-----ს“ დაზუსტებული სააპელაციო მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, საქმის ხელახალი განხილვისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნება

1.2. აპელანტის, სსიპ ს-----ს მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება, ძირითადი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

სსიპ ს-----ს თავდაპირველი სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, სსიპ ს-----სა და შპს „ი-----“ შორის, 2015 წლის 06 მარტს, 5 წლის ვადით დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, ხ----- მდებარე 2389,00 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების N 2----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე. მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველწლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 9950 ლარი, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად, ყოველი თვის 5 რიცხვამდე.

მოპასუხემ არ შეასრულა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. შპს „ი-----“ არაერთხელ გაეგზავნა წერილი ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის შესახებ, თუმცა უშედეგოდ, რის შემდეგაც, სსიპ ს-----ს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით, შეწყდა სსიპ ს-----სა და შპს „ი-----“ შორის, 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე გაუქმდა

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება.

სარჩელის წარმოდგენის დროისათვის, შპს „ი-----“, სსიპ ს-----
-----ს წინაშე ერიცხება საიჯარო ქირის
დავალიანება 193593.33 ლარი და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლო -
65 281.20 ლარი, რომლის ანაზღაურებასაც ითხოვს მოსარჩელე.

მოპასუხე, შპს „ი-----ს“ პოზიცია: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და
განმარტა, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება
პირდაპირ არ განსაზღვრავდა იჯარის მიზანს. თუმცა, ს-----
-----ს და მათ
შორის არსებული მიმოწერიდან კარგად ჩანს, რომ იჯარის
ხელშეკრულების მიზანი იყო იჯარის ხელშეკრულების საგანზე
მსუბუქი კონსტრუქციის ობიექტების მოწყობა.

იჯარის ხელშეკრულებისადმი უარყოფითი
დამოკიდებულება რატომღაც გაჩნდა, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც
სააგენტოს მიერ გამოცხადებულ აუქციონში გაიმარჯვა შპს „-----“.
წინააღმდეგობა გამოხატა ა----- და
საავტომობილო გ-----
— გამოიხატა იმაში, რომ შპს „ი-----“ უარი ეთქვა მსუბუქი
კონსტრუქციის სავაჭრო ობიექტების შეთანხმებაზე და მშენებლობის
ნებართვის გაცემაზე.

პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვაზე უარის
თქმით, შპს „ი-----“ და მისი დამფუძნებლები ჩავარდნენ უმძიმეს
ფინანსურ მდგომარეობაში. მათ შეძლეს წინასწარ, მხოლოდ ოთხი
თვის საიჯარო ქირის გადახდა.

შპს „-----“ აღნიშნული ნებართვის მოთხოვნით, ხ-----
----- მიმართა 2015 წლის აპრილში, ხოლო
მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2016 წლის 22 თებერვალს.

შესაბამისად, ადგილი ჰქონდა ფორს-მაჟორულ სიტუაციას.
ქირის გადაუხდელობის თვალსაზრისით, ვალდებულების
შეუსრულებლობა არ იყო გამოწვეული მათი მიზეზით. იჯარის
ხელშეკრულება გაფორმდა სამეწარმეო საქმიანობის
განსახორციელებლად, თუმცა სხვადასხვა დაწესებულებების და
განსაკუთრებით, ა-----
- იმდროინდელი ხელმძღვანელების ხელშეშლის გამო, დროულად ვერ

მოხერხდა სათანადო ნებართვის მიღება და საქმიანობის დაწყება.

მოპასუხის განმარტებით, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საწარმომ განიცადა 200 000 ლარამდე ზიანი.

იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა უსაფუძვლოდ, ამიტომ წინასწარ გადახდილი თანხა უნდა ჩაითვალოს მომავალ გადასახდელი ქირის თანხად და გაგრძელდეს ხელშეკრულება.

შპს „ი-----ს“ შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

მოსარჩელის მითითებით, 2015 წლის 09 თებერვალს, შპს „ი-----“ გაიმარჯვა უპირობო აუქციონში, რომლის საფუძველზე, 2015 წლის 06 მარტს, სსიპ ს-----სა და შპს „ი-----“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, ხელვაჩაურის რაიონ სოფელ ს-----მდებარე, 2389,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გადაცემაზე.

მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის, ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 9950 ლარი.

შპს „ი-----“ თვლიდა, რომ საიჯარო ქირის გადახდას განახორციელებდა მას შემდეგ, როდესაც შესაბამისი ორგანოების მიერ გაცემული იქნებოდა მსუბუქ კონსტრუქციაზე მშენებლობის ნებართვა, თუმცა, მის მიერ მაინც იქნა გადახდილი 04 თვის ქირა.

შპს „ი-----ს“ მიერ, მშენებლობის ნებართვა მოპოვებული იქნა, მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს. ნებართვის მოპოვებასთან დაკავშირებით წარმოიშვა ფორს-მაჟორული სიტუაცია, რომლის შესაძლო დადგომაც გათვალისწინებული იქნა, მხარეებს შორის, 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-7 მუხლში.

მოპასუხის მიერ, 2017 წლის 20 აპრილს გამოცემული N1/1-882 ბრძანებით, შეწყდა მხარეებს შორის, 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და გაუქმდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული ჩანაწერი იჯარის უფლების თაობაზე.

აღნიშნული ქმედება კანონშეუსაბამოა, რამდენადაც სახეზე იყო ფორს-მაჟორი.

ამ გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელემ ითხოვა, მოპასუხის დავალდებულება ხელშეკრულების გაგრძელებაზე.

მოპასუხე სსიპ ს-----ს პოზიცია შპს „ი-----ს“ შეგებებულ სარჩელზე: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და

განმარტა, რომ სსიპ ს-----ს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, შეწყდა სსიპ ს-----სა და შპს „ი-----“ შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და გაუქმდა საიჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე.

აღნიშნული ბრძანება სათანადო ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით არ არის სადავოდ გამხდარი და უკანონოდ ცნობილი. ამდენად, არ არსებობდა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

შპს „ი-----ს“ სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები ს-----ს მიმართ: მოსარჩელის მითითებით, 2015 წლის 06 მარტს, შპს „ი-----ა“ და სსიპ ს-----ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილი იქნა უკანონოდ.

ს-----ს მიერ, 2018 წლის 06 მარტს, სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N12/10274 წერილის საფუძველზე, გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, კერძოდ, გადაწყვეტილება N-----03, რომლითაც, მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 2-----) მდებარე შენობა-ნაგებობები ლიტერი N1; N2 და N3 დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

ს-----ს არ იყო უფლებამოსილი მის მიერ აშენებული და მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირებინა სახელმწიფოს საკუთრებაში, რადგანაც ისინი წარმოადგენდა შპს „ი-----ს“ საკუთრებას.

იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შპს „ი-----“ უფლებამოსილი იყო განეხორციელებინა მისი დემონტაჟი, ხოლო დღეისათვის ის სამართლებრივად მოკლებულია აღნიშნულს, რაც პირდაპირ ზიანს აყენებს მას.

შესაბამისად, მოსარჩელემ მოითხოვა, ბათილად იქნეს ცნობილი, ს-----ს 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ს-----, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული

N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობანი.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიცია:

მოპასუხემ შპს „ი-----ს“ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების მიღების დროს, სრულად იქნა გამოკვლეული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები. შესაბამისად, გასაჩივრებული ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი კანონიერია და შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

მესამე პირის - საქართველოს საავტომობილო გზების

დეპარტამენტის პოზიცია: საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა შპს „ი-----ს“ წარმომადგენლების მტკიცებას ფორს-მაჟორის არსებობაზე და მიუთითა, რომ არსებული ვითარება არ შეესაბამებოდა ფორს-მაჟორულ გარემოებას.

მათი მხრიდან, კომპანიასთან დაკავშირებული ყველა საკითხი განხილული იქნა კანონით დადგენილი წესით. შესაბამისად, გაუგებარი და დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მითითება იმ გარემოებებზე, რომ დეპარტამენტი აქტიურ წინააღმდეგობებს უწევდა მათ და აჭიანურებდა მშენებლობისათვის საჭირო ნებართვის მოპოვებას.

დეპარტამენტი მოქმედებდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მისი მხრიდან კომპანიის მიმართ, რაიმე სახის ხელშეშლას ადგილი არ ჰქონია.

მესამე პირის, ა-----

პოზიცია: ა-----

წარმომადგენელი დაეთანხმება მოსარჩელე სსიპ ს-----
-----ს მოთხოვნას შპს „ი-----ს“ მიმართ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხისა და პირგასამტეხლოს დაკისრებაზე იმ მოტივით, რომ შპს „ი-----ს“ მიერ, არ იქნა შესრულებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, არ იქნა გადახდილი საიჯარო ქირის თანხა, რაც ხელშეკრულების შეწყვეტისა და თანხის მოთხოვნის საფუძველია.

მისივე განმარტებით, არავითარ ფორს-მაჟორს ადგილი არ ჰქონია. იჯარის ხელშეკრულებით არ იყო გათვალისწინებული რაიმე

პირობა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ამიტომ, ნებართვისათვის საჭირო პროცედურების გავლა აუცილებელი იყო, რასაც სჭირდებოდა გარკვეული პერიოდი, რაც უნდა გაეთვალისწინებინა შპს „ი-----“.

მესამე პირის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა შპს „ი-----ს“ შეგებებული სარჩელისა და საჯარო რეესტრის მიმართ აღძრული სარჩელის მოთხოვნებს, მიიჩნია, რომ მოთხოვნები უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი იყო.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. სსიპ ს-----ს სარჩელი შპს „ი-----ს“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოპასუხეს - შპს „ი-----“-ს (საიდენ ნომერი 4-----), სსიპ „ს-----“-ს სასარგებლოდ დაეკისროს, 2015 წლის 6 მარტის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამოდინარე იჯარის თანხის-79500 ლარის და პირგასამტეხლოს 15000 ლარის, სულ 94500 (ოთხმოცდათოთხმეტი ათას ხუთასი) ლარის გადახდა;
3. მოპასუხეს - შპს „ი-----“-ს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს, სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 2835 ლარის ოდენობით;
4. შპს „ი-----ს“ შეგებებული სარჩელი ს-----ს მიმართ, არ დაკმაყოფილდეს;
5. შპს „ი-----ს“ სარჩელი ს-----ს მიმართ, დაკმაყოფილდეს;
6. ბათილად იქნეს ცნობილი, ს-----ს 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხ-----, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა ნაგებობანი;
7. მოპასუხეს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩელე შპს „ი-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-100 ლარს ანაზღაურება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2015 წლის 06 მარტს, სსიპ ს-----სა და შპს

„ი-----“ შორის, დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, ხელაჩაურის რაიონი, სოფელ ს----- მდებარე, 2389,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი - 2-----) 05 (ხუთი) წლის ვადით.

მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 9950 (ცხრაათასცხრაას ორმოცდაათი) ლარი, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველი თვის 05 (ხუთი) რიცხვამდე.

იჯარის ხელშეკრულების 5.2. მუხლით გათვალისწინებული იქნა პირგასამტეხლო, საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის.

2.2. იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე შპს „ი-----“ უნდა განეხორციელებინა კომერციული საქმიანობა, უნდა მოეწყო თანამედროვე ტიპის საზაფხულო კაფე-ბარი. ამის შესახებ, იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ცნობილი იყო ს-----
-----სათვის, რომელმაც ჯერ კიდევ 2014 წლის 26 ივნისს წერილობით მიმართა ა-----
----- და აცნობა, რომ „ს-----ს მიერ იგეგმებოდა ხელვაჩაურის რაიონ სოფელ ს----- მდებარე 2389,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი 2-----), ხუთიდან-რვა წლამდე სარგებლობის უფლებით გადაცემა, სადაც განხორციელდებოდა დაახლოებით 300 000 ლარის ინვესტიციის ჩადება და 20-30 ადამიანის დასაქმება.

2.3. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე შპს „ი-----“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ხ-----
----- იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პირობების დამტკიცებაზე. საკითხის გადასწყვეტად მასალები გადაეგზავნა ა-----
-----, რომლის 2015 წლის 11 მაისის N01-10/2032 წერილით უარი ეთქვა აღნიშნული ობიექტის მშენებლობაზე.

2.4. 2015 წლის მაისის თვიდან, შპს „ი-----“ წერილობით მიმართავდა ა-----ს, ს-----ს, ხ-----ს, საქართველოს პარლამენტის რეგიონული პოლიტიკისა და თვითმმართველობის კომიტეტის თავმჯდომარეს, გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის კომიტეტის თავმჯდომარეს, თავდაცვისა და უშიშროების კომიტეტის თავმჯდომარეს და ითხოვდა დახმარებას და თანხმობის გაცემას, ხელაჩაურის რაიონის სოფელ ს----- მდებარე, იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთზე მსუბუქი კონსტრუქციის მშენებლობაზე.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ადგილობრივი მნიშვნელობის მშენებლობის რეგულირების საბჭოს 2015 წლის 16 ნოემბრის N13 გადაწყვეტილებით დადასტურდა, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----, შპს „ი-----ს“ მიერ, მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ობიექტის (მსუბუქი კონსტრუქციის) მშენებლობისათვის წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. სამშენებლო ობიექტის არქიტექტურული პროექტი უნდა შეთანხმებულიყო ს-----თან.

2.5. 2015 წლის 11 დეკემბერს, საავტომობილო გზების დეპარტამენტში წარდგენილი იქნა ხ-----ს 2015 წლის 7 დეკემბრის N05/4018 წერილი, რომლითაც წარდგენილი იქნა შპს „ი-----ს“ 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, ხ-----დან N05/981 წერილით წარმოდგენილი იქნა პროექტი, შპს „ი-----ს“ მხრიდან მსუბუქი კონსტრუქციის განთავსების შესახებ.

საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა, 2016 წლის 4 მარტს, N2-04/1747 წერილით აცნობა გამგეობას, რომ პროექტთან დაკავშირებით შენიშვნები არ გააჩნდა.

საბოლოოდ, შპს „ი-----“, 2016 წლის 22 თებერვალს მიეცა მშენებლობის ნებართვა N000115, რითაც ნება დაერთო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----, მსუბუქი კონსტრუქციების

საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტის მშენებლობაზე.

2.6. ს-----ს 2017 წლის 25 აპრილის 34436 სამსახურებრივი ბარათით დადგინდა, რომ შპს „ი-----ს“ მიერ 06.03.2015 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, ხელშეკრულების გაფორმებიდან გადახდილი იქნა შემდეგი თანხები:

10.02.2015წ. - 7950 ლარი საგარანტიო;

02.04.2015წ. - 9950 ლარი იჯარა;

05.05.2015წ. - 9950 ლარი იჯარა;

08.06.2015წ. - 9950 ლარი იჯარა;

06.08.2015 წ. - 9950 ლარი იჯარა;

31.01. 2017წ. - 16000 ლარი იჯარა;

17.02. 2017წ. - 4000 ლარი იჯარა.

2.7. შპს „ი-----ს“ მიერ, სოფ. ს-----, იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული იქნა 85651,55 ლარის ღირებულების მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა-ნაგებობები.

2.8. სსიპ ს-----ს 2017 წლის 20 აპრილის N1/1-882 ბრძანებით, შეწყდა სსიპ ს----- და შპს „ი-----“ შორის 2015 წლის 06 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად, გაუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე.

2.9. 2018 წლის 06 მარტს, ს-----ს მიერ, სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N12/10274 წერილის საფუძველზე, გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი - გადაწყვეტილება N-----03, რომლითაც სოფ. ს----- მდებარე, ს/კ 2----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში აგებული მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა - ნაგებობები ლიტერი N1; N2 და N3 დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 417-418-ე, 420-ე, 581-ე მუხლებზე; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 („ზ“), მე-5 (1), მე-60¹, 65-ე, 95-ე, 96-ე (1,2) მუხლებზე; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2, 22-23-ე, 25¹-ე, 32-ე მუხლებზე; საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 1-ელ, მე-6, 36-ე მუხლებზე; საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მე-2 („კ“), მე-3 (6), მე-14, 23 („ბ“) მუხლებზე და განმარტა, რომ სახეზეა ადმინისტრაციული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა.

წარმოდგენილი ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებაა, რომელიც შეწყდა საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო. შეწყვეტა მოპასუხეს სადაოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ი-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე სსიპ ს-----სათვის შესაბამისი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების შესახებ, რომლითაც გაფორმდებოდა იჯარის ხელშეკრულება შპს „ი-----“ იმავე პირობებით, უსაფუძვლო იყო და არ დაკმაყოფილდა.

2.11. სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე შპს „ი-----ს“ წარმომადგენლების მტკიცება იმის თაობაზე, რომ მართალია, საიჯარო ხელშეკრულებაში პირდაპირ და ცალსახად არ იყო განსაზღვრული, თუმცა შპს „ი-----“, რომელიც არის მეწარმე სუბიექტი, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისათვის ესაჭიროებოდა შენობა-ნაგებობა, თუნდაც მსუბუქი კონსტრუქციის და რომლის მშენებლობის ნებართვის მოპოვება, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განხორციელდა, მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს.

ამ გარემოების გათვალისწინებით, საიჯარო დავალიანების გადახდევის შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სასარჩელო მოთხოვნაზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ი-----“ არ უნდა დაკისრებოდა ხელშეკრულების გაფორმებიდან-მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე პერიოდის საიჯარო თანხა და ქირის თანხის გადახდის ვადის ათვლა უნდა დაწყებულიყო 2016 წლის 22 თებერვლიდან-ხელშეკრულების შეწყვეტამდე, 2017 წლის 20 აპრილამდე, სულ 14 თვის, ყოველთვიურად 9950 ლარი, რაც მთლიანობაში შეადგენდა 139300 ლარს.

ამასთან, ამ თანხას გამოაკლდა წინასწარ ქირის სახით გადახდილი 59800 ლარი და საბოლოოდ, შპს „ი-----“, მოსარჩელე სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა,

იჯარის ხელშეკრულებიდან გამოდინარე იჯარის თანხის - 79 500 ლარის გადახდა.

2.12. პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე, ს-----
-----ს მოთხოვნაზე სასამართლომ განმარტა:

მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ მხარეთა მიერ, ხელშეკრულებით შეთანხმებული იყო ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს გადახდა.

ვინაიდან, შპს „ი-----ს“ მიერ დარღვეული იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, კერძოდ, შეთანხმებულ ვადაში არ იქნა გადახდილი საიჯარო ქირის თანხა, რაც გახდა ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი, წარმოადგენდა პირგასამტეხლოს დაკისრების წინაპირობას.

პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრის მიზნით სასამართლომ გაითვალისწინა ის გარემოებები, რომ შპს „ი-----“, ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით, გაწეული ჰქონდა საკმაო ხარჯები, ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე ცდილობდა საქმიანობის დაწყებას და წინასწარ ჰქონდა გადახდილი გარკვეული თანხები. ასეთ პირობებში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელით მოთხოვნილი პირგასამტეხლო - 65 281.20 ლარი იყო შეუსაბამოდ მაღალი, უნდა შემცირებულიყო და იგი განისაზღვრა 15 000 ლარით.

2.13. ს-----ს მიმართ შპს „ი-----ს“ მოთხოვნაზე სასამართლომ განმარტა:

2018 წლის 06 მარტს, ს-----ს მიერ, სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N12/10274 წერილის საფუძველზე, გამოცემული იქნა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი - გადაწყვეტილება N----- -03, რომლითაც, სოფელ ს----- მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 2-----, იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში აგებული მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა - ნაგებობები ლიტერი N1; N2 და N3 დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ

გამოუკვლევა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. დაეყრდნო ს-----ს წერილს და სათანადო შეფასება არ მისცა იმ ფაქტს, რომ მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა-ნაგებობები აგებული იყო შპს „ი-----ს“ მიერ.

იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად დადგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა შპს „ი-----ს“ საკუთრებას და მას შეეძლო აღნიშნულ ნაგებობათა გადატანა, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა სამართლებრივი ანალიზი იმასთან დაკავშირებით, ხომ არ წარმოადგენდა ეს გარემოება ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის გამომრიცხავ საფუძველს.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა, ს-----ს 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რადგან ეს აქტები სათანადო გამოკვლევის გარეშე იქნა მიღებული, ეწინააღმდეგებოდა კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძველები:

შპს „ი-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მართალია, საიჯარო ხელშეკრულებაში პირდაპირ და ცალსახად არ იყო განსაზღვრული იჯარის მიზნობრიობა, მაგრამ მესამე პირს - ა----- და ბ-----ს შორის არსებული მიმოწერიდან აშკარად და ცალსახად დგინდებოდა, რომ შპს „ი-----“, რომელიც არის მეწარმე სუბიექტი, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისათვის ესაჭიროებოდა შენობა-ნაგებობა, თუნდაც მსუბუქი კონსტრუქციის, რომლის მშენებლობის ნებართვის მოპოვება, მათგან დამოუკიდებელი მიზეზთა გამო, განხორციელდა, მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს. შესაბამისად, არ შეიძლებოდა აუქციონი მიჩნეული ყოფილიყო უპირობო აუქციონად.

3.2. სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს წითელი ხიდი-თბილისი-სამტრედია-გრიგოლეთი-ს-----ს მიმართულებაზე ჩქაროსნული ავტომაგისტრალის პერსპექტიული განვითარების ზოლში. ამ მონაკვეთზე ასევე გასათვალისწინებელია საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 14 თებერვლის №289 განკარგულება. შესაბამისად, საავტომობილო გზების დეპარტამენტი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებით გაცემის წინააღმდეგი იყო, რაც სახელმწიფოსთვის, კონკრეტულად კი ა-----
---თვის, ჯერ კიდევ აუქციონის ჩატარებამდე იყო ცნობილი. მთავრობის თანხმობის გარეშე კი, დეპარტამენტი არ გასცემდა მიწის ნაკვეთის გამოყენების ტექნიკურ პირობებს.

3.3. 2015 წლის 4 ნოემბრის №2-04/9262 წერილით, საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა, ხელვაჩაურის გამგეობისა და დეპარტამენტის დაკვეთით, მათ კიდევ ერთხელ აცნობა, რომ მიწის ნაკვეთზე მსგავსი ობიექტის განთავსებასთან დაკავშირებით, საჭირო იყო მთავრობის თანხმობა და, რომ მსუბუქ კონსტრუქციაში იგულისხმებოდა, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული კონსტრუქციები.

თუ დაცული იქნებოდა ზემოაღნიშნული განკარგულების მოთხოვნები, დეპარტამენტი არ იყო წინააღმდეგი მიწის ნაკვეთზე დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსებისა, ხოლო საავტომობილო გზის მოდერნიზაციის, რეკონსტრუქციის ან რეაბილიტაციის შემთხვევაში, კომპანიას დეპარტამენტის მოთხოვნისთანავე, საკუთარი ხარჯებით უნდა გაეთავისუფლებინა მიწის ნაკვეთი და მოეყვანა იგი თავდაპირველ მდგომარეობაში.

3.4. 2017 წლის 23 თებერვალს, შპს „ი-----“-მა წერილობითი განცხადებით მიმართა ს----- და მოითხოვა, მიწის ნაკვეთზე კონტეინერული ტიპის ავტოგასამართი სადგურის განლაგებაზე ნებართვა.

დეპარტამენტმა, 2017 წლის 2 მარტს №2-03/2011 წერილით აცნობა ტექნიკური პირობების გაცემაზე უარის შესახებ და საფუძვლად მიუთითა განკარგულება. აღნიშნული წერილებით ცხადია, რომ დეპარტამენტი აქტიურ წინააღმდეგობას უწევდა და აჭიანურებდა მშენებლობისათვის საჭირო ნებართვის მოპოვებას.

საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების დროს, მოწინააღმდეგე მხარეს - ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უცნობებია მათთვის ის შეზღუდვები და რეგულაციები, რომლის გამოც გაჭიანურდა მშენებლობის ნებართვის მოპოვება.

ა-----
----- ადგილობრივი სტრუქტურული ერთეული მშენებლობის ნებართვის მოპოვების (ადმ.წარმოების) დროს, აქტიურ წინააღმდეგობას უწევდა და ფაქტიურად, თავიანთი ქმედებით დააზარალა (ჩააგდო უმძიმეს ფინანსურ მდგომარეობაში) შპს „ი-----“.

3.5. მოწინააღმდეგე მხარის მხრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტა იყო დაუსაბუთებელი ქმედება, რადგან, მათ არ დაურღვევიათ ხელშეკრულების პირობები. მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისათვის მათ, ხელვაჩაურის გამგეობას მიმართეს 2015 წლის აპრილს, ხოლო მშენებლობის ნებართვა გაიცა თითქმის 1 წლის შემდგომ, 2016 წლის 22 თებერვალს. მშენებლობის ნებართვა, სწორედ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ვადის შეგნებულად გაჭიანურების გამო, ვერ იქნა მოპოვებული, რაც დასტურდება სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

3.6. აპელანტის მითითებით, აღნიშნული დავა (ძირითადი სარჩელი) არ უნდა განხილულიყო ადმინისტრაციული წარმოების გზით, იგი განხილული უნდა ყოფილიყო სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

სსიპ ს-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.7. აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილება არ შეიცავს არანაირ მითითებას იმ გარემოების შესახებ, თუ რატომ მოხდა პირგასამტეხლოს შემცირება 15000 ლარამდე.

მართალია, სამოქალაქო კანონმდებლობა პირგასამტეხლოს ნამდვილობას მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის გზით მიღწეულ შეთანხმებას უკავშირებს, თუმცა იგი არ წარმოადგენს აბსოლუტურ დათქმას და სასამართლო უფლებამოსილია შეაფასოს კრედიტორის მიერ მოთხოვნილი ოდენობით თანხის თანაზომიერება, ვალდებულების დარღვევასთან.

3.8. სასამართლომ, სრულიად უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად გაიზიარა მოპასუხე, შპს „ი-----ს“ წარმომადგენლების მტკიცება იმის თაობაზე, რომ მართალია, საიჯარო ხელშეკრულებაში პირდაპირ და ცალსახად არ იყო განსაზღვრული მიზნობრიობა, თუმცა შპს „ი-----“, რომელიც არის მეწარმე სუბიექტი, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისათვის ესაჭიროებოდა შენობა-ნაგებობა, თუნდაც მსუბუქი კონსტრუქციის და, რომლის მშენებლობის ნებართვის მოპოვება, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განხორციელდა, მხოლოდ 2016 წლის 22 თებერვალს.

3.9. რაც შეეხება ს-----ს 2018 წლის 06 მარტის №892018179962-03 გადაწყვეტილების კანონიერებას, აღნიშნული გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე, ხელვაჩაური, სოფელი ს-----, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1, №2, №3 შენობა-ნაგებობებზე, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და 2018 წლის 22 თებერვლის ს-----ს №12/10274 მიმართვის საფუძველზე.

№2----- სკ-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.

შესაბამისად, შენობა-ნაგებობებზე ვრცელდება ის სამართლებრივი რეჟიმი, რომელიც გააჩნია იმ მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია ეს ნაგებობები და ისინი ცალკე უფლების ობიექტად ვერ იქნება მიჩნეული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 08 მაისს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ **ადმინისტრაციული სარჩელით** მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე შპს „ი-----ს“ მიმართ და მოითხოვა, იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, საიჯარო ქირის დავალიანების - 194256.66 ლარისა და პირგასამტეხლოს - 65 281.20 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება.

(იხ. სარჩელი, ტომი 1, ს/ფ 1-12).

4.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 ოქტომბერს, შპს „ი-----“
შეგებებული ადმინისტრაციული სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე სსიპ ს-----
-----ს მიმართ და მოითხოვა, მოპასუხე სსიპ ს-----
-----ს დავალდებულება, გამოეცა შესაბამისი
ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც გაფორმდებოდა
იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან - შპს „ი-----“ იმ
პირობებით, რომელიც იყო 2015 წლის 06 მარტის ხელშეკრულებაში
მხარეებს შორის; შპს „ი-----ს“ მიერ გადახდილი საიჯარო ქირა - 59
700 ლარი ჩათვლილიყო საიჯარო ხელშეკრულებით (რომელიც
გაფორმდებოდა მხარეებს შორის) გათვალისწინებულ საიჯარო ქირაში.
(იხ. შეგებებული სარჩელი, ტომი 1, ს/ფ 173-185).

4.3. დადგენილია, რომ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017
წლის 25 დეკემბრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი და
მეორე ნაწილების შესაბამისად, მოცემულ საქმეში მესამე პირებად
ჩაბმულნი იქნენ ა----- და ს-----
-----ი.

(იხ. საოქმო განჩინება, ტომი 3, ს/ფ 35-37).

4.4. დადგენილია, რომ 2018 წლის 24 მაისს, შპს „ი-----“
ადმინისტრაციული სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე სსიპ ს-----
-----ს და მესამე პირის-სსიპ ს-----
-----ს მიმართ და მოითხოვა, ს-----ს
2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხ-----
-----, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის
ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა-ნაგებობანი.
(იხ. სარჩელი, ტომი 2, ს/ფ 2-12).

4.5. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 მაისის
განჩინებით, შპს „ი-----ს“ სარჩელი, მოპასუხე სსიპ ს-----

-----ს და მესამე პირის-სსიპ ს-----ს მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს.
(იხ. განჩინება, ტომი 2, ს/ფ 49-53).

4.6. დადგენილია, რომ ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს 2018 წლის 20 ივნისის საოქმო განჩინებით, სასამართლოს წარმოებაში არსებული ადმინისტრაციული საქმე N3-92/2017, 08.05.2017 წ. მოსარჩელე- სსიპ ს-----, მოპასუხე-შპს „ი-----ს“ მიმართ, თანხის დაკისრების თაობაზე და ადმინისტრაციული საქმე 3-47/2018, 31.05.2018წ. მოსარჩელე-შპს „ი-----“, მოპასუხე-სსიპ ს-----ს და მესამე პირის, ს-----ს მიმართ, ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, გაერთიანდა ერთ წარმოებად და საქმეს მიენიჭა №3-92/2017.
(იხ. საოქმო განჩინება, ტომი 3, ს/ფ 155-157).

4.7. დადგენილია, რომ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მიერ, ზემოაღნიშნული საქმე განხილული იქნა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით და 2018 წლის 20 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რაზედაც სააპელაციო-----სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და შპს „ი-----“.
(იხ. სააპელაციო საჩივრები, ტომი 3, ს/ფ 222-250).

4.8. დადგენილია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 08 თებერვლის განჩინებით, საქმე N3/ბ-535-2018წ. სსიპ ს-----ს და შპს „ი-----ს“ სააპელაციო საჩივრებით, განსჯადობით განსახილველად გადმოეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.
(იხ. განჩინება, ტომი 4, ს/ფ 77-85).

4.9. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ დანიშნულ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ს-----ს 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, შპს

„ი-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნაზე, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხ-----, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა ნაგებობანი, სათანადო მოპასუხეს წარმოადგენდა-სსიპ ს-----.

(იხ. 24.07.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

4.10. აპელანტის, შპს „ი-----ს“ წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე დააზუსტა სააპელაციო მოთხოვნა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, საქმის ხელახალი განხილვისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნება მოითხოვა იმ მიზეზით, რომ დააზუსტებდა მოპასუხეთა წრეს, რის შემდეგაც დავა განხილული იქნებოდა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-ლი და მე-2 მუხლების შესაბამისად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა.

საქართველოს საერთო სასამართლოები სამოქალაქო საქმეებს განიხილავენ ამ კოდექსით დადგენილი წესების მიხედვით, რომლებიც მოქმედებს საქმის განხილვის, ცალკეული საპროცესო მოქმედების შესრულების ან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების დროს.

4.12. ამავე კოდექსის 178-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელეს ვალდებულიაა სარჩელში მიუთითოს მოპასუხე, მოპასუხის წინააღმდეგ წარდგენილი მოთხოვნა, კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნებს, ასევე მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებენ სარჩელში მითითებულ გარემოებებს.

4.13. ამავე კოდექსის 85-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო

მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

პალატა განმარტავს, რომ კანონის მითითებული დანაწესი ავალებს სასამართლოს, გამოარკვიოს სამართლებრივი თვალსაზრისით, სწორად აირჩია, თუ არა მოსარჩელემ ის პირი, რომელსაც თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა უნდა მოსთხოვოს.

არასათანადო მოპასუხეს უთანაბრდება ისეთი შემთხვევა, როდესაც მითითებული არ არის ის მოპასუხე, ვის უფლებებსაც შეეხება სარჩელთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება.

აღნიშნული ნორმის მიზანია, დავაში ჩაბმული არ აღმოჩნდეს და მოპასუხის საპროცესო მოვალეობანი არ დაეკისროს ისეთ პირს, რომელსაც მოსარჩელის კანონიერ უფლებებთან არანაირი კავშირი არ გააჩნია.

4.14. განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით წარდგენილი შპს „ი-----ს“ ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა - ს-----
ს 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა, ხ-----
-----, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა ნაგებობანი. აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნაზე მოპასუხედ დასახელებული იქნა- სსიპ ს-----
-----.

პალატა მიუთითებს, რომ შპს „ი-----“ ფაქტიურად მოითხოვს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას, ვინაიდან მას პრეტენზია აქვს სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებაზე. ასეთი მოთხოვნა კი სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველია, ამასთან, აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნაზე მოპასუხე სსიპ ს----- ვერ იქნება და სათანადო მოპასუხეს წარმოადგენს ქონებაზე რეგისტრირებული მესაკუთრე-სახელმწიფო, ანუ სსიპ ს-----.

გარდა ამისა, სასარჩელო მოთხოვნა თავისი შინაარსით აღიარებითია, სადაც დასაზუსტებელია აღიარებითი მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი.

4.15. პალატა მიუთითებს, რომ სათანადო მოპასუხის მონაწილეობის გარეშე, სარჩელთან დაკავშირებით დავის განხილვა წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციითა და ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლო განხილვის თაობაზე უფლების დარღვევას, ხოლო ასეთი წესით განხილულ დავაზე მიღებული გადაწყვეტილება იმდენად არასრულს წარმოადგენს, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394. ე1 მუხლი)

4.16. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 203.1"გ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე განხილვისათვის საქმის მოსამზადებლად მოსამართლეს შეუძლია გადაწყვიტოს სასამართლო პროცესში მესამე პირებისა და თანამონაწილეების დაშვების საკითხი.

4.17. ამავე კოდექსის 393.3 მუხლის შესაბამისად, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა, მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

4.18. განსახილველ შემთხვევაში, გარდა შპს „ი-----ს“ ერთ-ერთი სასარჩელო მოთხოვნისა - ბათილად იქნეს ცნობილი ს-----
-----ს 2018 წლის 06 მარტის N-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ხ-----
----- სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1, N2, N3, შენობა ნაგებობანი, მხარეთა შორის დავის საგანს ასევე წარმოადგენს, იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო თანხის დაკისრება, ახალი იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება და გადახდილი საიჯარო ქირის ჩათვლა.

პალატა მიუთითებს, რომ, როგორც ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინებითაც ირკვევა, აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნები გამომდინარეობს კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან და ისინი, ასევე განხილული უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით, თუმცა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მიერ, მოცემული დავა განხილული იქნა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით, რაც საპროცესო ნორმათა მოთხოვნების დარღვევაა.

4.19. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ, სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება შეუძლებელია.

4.20. იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ისე განიხილა დავა, რომ არ განახორციელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე და 203.1"გ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოქმედებები, რამაც გამოიწვია სარჩელთან დაკავშირებით არასწორი და არასრული დასაბუთებით გადაწყვეტილების გამოტანა, პალატა მიიჩნევს, რომ სსსკ-ის 385-ე და 393.3-ე და 394.ე1 მუხლების შესაბამისად, აპელანტების მოთხოვნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

ვინაიდან, მოცემული დავა განხილული იქნა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, მხარეთა სავალდებულო მონაწილეობის გარეშე, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემული საქმე სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს.

საქმის ხელახალი განხილვისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ამ განჩინებაში ასახული მსჯელობები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო

საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, თვლის, რომ შპს „ი-----ს“ და სსიპ ს-----ს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილება და შპს „ი-----ს“ და სსიპ ს-----ს სარჩელები, სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

ვინაიდან, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს, პალატა მიიჩნევს, რომ სსსკ-ის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის, ამ მუხლის მიხედვით, საქმის ხელახალი განხილვის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. შპს „ი-----“-ს და სსიპ ს-----ს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. შპს „ი-----“-ს და სსიპ ს-----ს სარჩელები სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვისათვის დაუბრუნდეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს;
4. საპროცესო ხარჯები განაწილდეს საქმის ხელახალი განხილვის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილებით;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;
7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ლაურა მიქავა