



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე N28/1005-18
წელი**

25 ივნისი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე ლევან გვარამია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი – ს-----;

მოწინააღმდეგე მხარე – ნ-----;
წარმომადგენელი - ზ-----;

დავის საგანი - ფულადი ვალდებულების შესრულება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
18 იანვრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს სარჩელი ნ----- ც-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2015 წლის 1 სექტემბერს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნ----- ც-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ნ----- ც-----ს დროებით სარგელობაში გადასცა სოფელ ხ-----ი მდებარე 1884 კვ/მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 10 წელი, ხოლო საიჯარო ქირად წლიური 2120 ლარი. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი წლის

31 დეკემბრამდე. მოიჯარის ვალდებულება იყო უზრუნველყო ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბერში სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის წარდგენა. დასახელებული პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით, ხოლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გადაუხდელი თანხის 0,1%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 12-23)

2.2. 2015 წლის 4 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან რაიონი დუშეთი, სოფელი ხამუშა, 1884 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, რომლის მესაკუთრესაც წარმოადგენს სახელმწიფო, დანიშნულებად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-25).

2.3. 2015 წლის 15 დეკემბერს, ნ----- ც-----მა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ იჯარით გადაცემული ნაკვეთის აღმოჩნდა კლდიანი, რომელიც არასდროს არ მოხნულა, გუთანმა ვერ მოხნა, რის გამოც, გამოდგა უვარგისი. აღნიშნულის გამო, ნ----- ც-----მა მოითხოვა ხელშეკრულების გაუქმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 26)

2.4. 2016 წლის 2 თებერვალს, ნ----- ც-----მა კვლავ მიმართა განცხადებით სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ იჯარით გადაცემული ნაკვეთის აღმოჩნდა კლდიანი, რომელიც არასდროს არ მოხნულა, გუთანმა ვერ მოხნა, რის გამოც, გამოდგა უვარგისი. აღნიშნულის გამო, ნ----- ც-----მა მოითხოვა ხელშეკრულების გაუქმება და ჯარიმისაგან გათავისუფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 26)

2.5. 2016 წლის 19 მაისს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებით, ნ----- ც-----სა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შორის 2015 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება (ს.ფ. 28-29)

2.6. 2016 წლის 23 მაისსა და 17 ივნისს, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა ნ----- ც-----ს და აცნობა, რომ საიჯარო ქირის 2 120 ლარის გადაუხდელობის გამო, მას დაეკისრა ჯარიმა 209.35 ლარის ოდენობით, ხოლო სარგებლობის უფლებით მიღებული უძრავი ქონებით სარგებლობის დღეთა რაოდენობისა და გადახდილი ბე-ს გამოკლებით (30 ლარი), საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგენს 1 506 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილები (ს.ფ. 32-33, 34-35)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.7. პირველი ინსტანციის სასამართლო არ მიუთითებს სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გადაეცემა სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის წარმოიშვა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა, კერძოდ, 2015 წლის 1 სექტემბერს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნ----- ც-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ნ----- ც-----ს დროებით სარგებლობაში გადასცა სოფელ ხ-----ი მდებარე 1884 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

ნ----- ც-----მა მოსარჩელეს ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით მიმართა

2015 წლის 15 დეკემბერს, სწორედ მითითებულ დღეს მიუვიდა ხელშეკრულების შეწყვეტის ნება მეიჯარეს, რაც ცხადყოფს, რომ მხარეებს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა დასახელებული თარიღიდან უნდა მივიჩნიოთ შეწყვეტილად. თუმცა, არსებობდა თუ არა ხელშეკრულების შეწყვეტის პატივსადები საფუძველი, აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნ----- ც-----ს შორის დადებული 2015 წლის 1 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაძლებლობა განხილულ უნდა იქნეს სკ-ის 399-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ ნორმატიულ წინაპირობებში. სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომწოდებელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის, ან ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის გასვლამდე.

ხელშეკრულების შეწყვეტა არის მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენა, რომელიც ვალდებულებით ურთიერთობას სამომავლოდ აუქმებს (ex tunc). დასახელებული ნორმით განსაზღვრული მოთხოვნის წარმოშობისათვის აუცილებელია სახეზე იყოს გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობა და პატივსადები მიზეზი, რომლის არსებობისას მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეკრულების გაგრძელება და არც ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაცვა. სკ-ის 399-ე მუხლით განსაზღვრულია პატივსადები საფუძველები, რომელთა შორისაც მოიაზრება, დაუძლეველი ძალა და ორმხრივი ინტერესი, მაგრამ აღნიშნული არ გამოირიცხავს სხვა მიზეზებსაც, რომელთა საფუძველზეც ხელშეკრულების მხარეს კონკრეტული ვითარებიდან გამომდინარე შეუძლია მოშალოს

ხელშეკრულება. ასეთ დროს, სასამართლოს მიერ მსჯელობის საგანს წარმოადგენს არის თუ არა სახეზე ისეთი „კონკრეტული ვითარება“ რაც პატივსაღებ საფუძველს წარმოადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის. შესაბამისად, მოცემული ნორმით ხელშეკრულების შემწყვეტი

საფუძვლები შემდეგნაირად გამოიყურება: კონკრეტული ვითარება, დაუძლეველი ძალა ან მხარეთა ორმხრივი ინტერესი. ჩამოთვლილი პატივსაღები საფუძვლები აბათილებს ხელშეკრულების პირობების დაცვის ვალდებულებას ხელშეკრულების მომშლელი მხარისათვის.

2.9. სამოქალაქო კოდექსის 595-ე მუხლის პირველი წინადადების შესაბამისად, მეიჯარემ საიჯარო ქონება მოიჯარეს უნდა გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში და შეინარჩუნოს იგი ამ მდგომარეობაში იჯარის მთელი ვადის მანძილზე.

დასახელებული ნორმით დადგენილია მეიჯარის ვალდებულება მოიჯარისათვის ნივთობრივად უნაკლო ნივთის გადაცემის შესახებ, რაც გულისხმობს, რომ ნივთი უნდა იყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგისი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების დადებამდე ნივთის ვარგისიანობის შემოწმების ვალდებულება მეიჯარეს გააჩნდა, ვინაიდან, ამ უკანასკნელის მოვალეობაა მოიჯარისათვის უნაკლო ნივთის გადაცემა. ამავდროულად, საყურადღებოა, რომ მხარეები არ არიან თანაბარ მდგომარეობაში და განსხვავებით მოპასუხისაგან, რომელიც ფიზიკურ პირს წარმოადგენს, მოსარჩელე წარმოდგენილია სოლიდური რესურსების მქონე სუბიექტის სახით, ამიტომ მოიჯარისათვის ხელშეკრულების დადებამდე ნივთის შემოწმების ვალდებულების დაკისრება უთანასწორო მდგომარეობაში ჩააყენებს მას, რის გამოც, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოიჯარის ვალდებულება უნდა შემოიფარგლოს ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების დროს ნაკლის აღმოჩენისას მეიჯარის ინფორმირებაში. დასახელებული ცხადყოფს, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს უნდა უზრუნველყოს საიჯარო საგნის ხარისხის კვლევა, მით უფრო, წარდგენილი პრეტენზიის გათვალისწინებით. ის იყო ვალდებული დარწმუნებულიყო ნივთის ყველა იმ თვისებაში რამაც განაპირობა ხელშეკრულების დადება.

ამავდროულად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, დამატებით განმარტოს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი „affirmanti, non negate, icubit probation” - „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“. ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს, ვინ რა უნდა ამტკიცოს. საკითხი შეეხება ისეთ გარემოებას, რაც, წარმოქმნილი ვითარების გათვალისწინებით, უნდა ემტკიცებინა მოსარჩელეს. სასამართლოს

მიაჩნია, რომ მან სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ მოახდინა სათანადო შედავება და ვერ დაადასტურა, რომ ადგილი ჰქონდა მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებებისაგან განსხვავებულ მდგომარეობას და დროებით სარგებლობაში, კონკრეტული მიზნით გადაცემული მიწის ნაკვეთი იყო ვარგისი. აღნიშნულის დადასტურება არ შეიძლება მოხდეს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. მიწის დანიშნულებისა და ვარგისიანობის განსაზღვრა მოითხოვს სპეციალური მცოდნე პირის შეფასებას, რაც მოსარჩელის მიერ არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, დგინდება რა, რომ ნ----- ც-----ს გადაეცა ნაკლიანი ნივთი, რაც წარმოადგენს იმ კონკრეტულ ვითარებას, რომელიც პატივსადები საფუძველია ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის. აღნიშნული კი, იმთავითვე

ადასტურებს, რომ ნ----- ც-----ს არ გააჩნდა საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, სახეზე არ არის მოიჯარე - ნ----- ც-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა მოსარჩელის მოთხოვნა, ვალდებულების დარღვევისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ იჯარით ნ----- ციხელშვილისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი იყო ნაკლიანი, რაც მოიჯარეს აძლევდა შესაძლებლობას პატივსადები საფუძვლით მოეშალა ხელშეკრულება.

მიუხედავად იმ ვითარებისა, რომ იჯარით გადაცემული ნივთის ნაკლზე შედავებას და მტკიცებას ახორციელებდა მოპასუხე ნ----- ც-----ი, სასამართლომ ნივთის უნაკლოდ მიჩნევის მტკიცები ტვირთი სსიპ სახელმწიფო ქონების სააგენტოს დააკისრა, რაც დაუშვებელია. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მიწის ნაკვეთის ნაკლს, ხოლო მოსარჩელეს არ შეიძლებოდა დაკისრებოდა მტკიცების ტვირთი ამ ნივთის ვარგისიანობის შესახებ.

3.2. აპელანტის მითითებით, ვინაიდან მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა, მოსარჩელემ მოითხოვა მოპასუხისათვის, მხარეთა შორის 2015 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდის დაკისრება ჯამში 2 187,4 ლარის ოდენობით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ ად დატოვების დასაბუთება

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნ----- ც-----ს შორის 2015 წლის 1 სექტემბერს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გადასცა ნ----- ც-----ს დროებით სარგებლობაში. უძრავი ქონების მახასიათებლებია: დუშეთის რაიონი, სოფელ ხ-----ი მდებარე 1884 კვ/მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 71.54.06.346)

ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 10 წელი ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან;

მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისათვის გადასახდელი წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 2120 ლარით, რომელიც გადახდილი უნდა ყოფილიყო ყოველწლიურად ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე.

მოიჯარემ აიღო ვალდებულება უზრუნველყო ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბერში სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის

ინფორმაციის წარდგენა, რომლის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით, ხოლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გადაუხდელი თანხის 0,1% (იხ. იჯარის ხელშეკრულება ტ.1, ს.ფ. 12-23);

4.2. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ზემოთ მითითებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდის დაკისრება მოპასუხისათვის, ჯამში 2 187,4 ლარის ოდენობით.

მოპასუხემ შესაგებელში მიუთითა, რომ იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული მიწა აღმოჩნდა სახნავად უვარგისი, რომლის თაობაზეც აცნობა მეიჯარეს და მიმართა შესაბამისი წერილით ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ (იხ. ტ.1, ს.ფ. 46)

4.3. დადგენილია, რომ 2015 წლის 15 დეკემბერს, მოპასუხემ განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნიადაგი აღმოჩნდა კლდიანი, რომელიც არასოდეს ყოფილა დამუშავებული, ვერ მოხდა შესაბამისი ტექნიკით (გუთანის) დამუშავება. აღნიშნულის გათვალისწინებით მოპასუხემ მოითხოვა მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 26)

2016 წლის 2 თებერვალს, ნ----- ც-----მა კვლავ მიმართა განცხადებით სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთი არის სრულიად გამოუსადეგარი, რის გამოც კიდევ ერთხელ მოითხოვა ხელშეკრულების გაუქმება. განმცხადებელმა ასევე, მიუთითა, რომ ვერ შეძლებდა იჯარის თანხის გადახდას (იხ. ტ.1, ს.ფ. 27);

4.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 მაისის ბრძანებით, შეწყდა ნ----- ც-----სა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შორის 2015 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ბრძანება ტ.1, ს.ფ. 28-29)

დადგენილია, რომ 2016 წლის 23 მაისსა და 2016 წლის 17 ივნისს, მოსარჩელემ მიმართა ნ----- ც-----ს და აცნობა, რომ საიჯარო ქირის 2 120 ლარის გადაუხდელობის გამო, მას დაეკისრა ჯარიმა 209.35 ლარის ოდენობით, ხოლო სარგებლობის უფლებით მიღებული უძრავი ქონებით სარგებლობის დღეთა რაოდენობისა და გადახდილი ბე-ს გამოკლებით (30 ლარი), საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგენდა 1 506 ლარს (იხ. წერილები ტ.1, ს.ფ. 32-35)

4.5. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტის მოსაზრებს მტკიცების ტვირთის განაწილებასთან დაკავშირებით.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის მითითება იმის შესახებ, რომ იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ნივთის მდგომარეობის ვარგისიანობის შესახებ გარემოება მოპასუხის სამტკიცებელი იყო, რაზედაც მოპასუხეს შესაბამისი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, პალატა ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ მოპასუხემ ორჯერ მიმართა მოსარჩელეს და აცნობა იმის თაობაზე, რომ იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისათვის გამოუსადეგარი იყო კერძოდ, მიწა იყო ქვიანი, კლდოვანი, რომელიც მანამდე არ ყოფილა დამუშავებული, რის გამოც ფაქტიურად ვერ შეძლო მისი მოხვნა/დამუშავება, პალატის შეფასებით, ასეთი წერილობითი განცხადებების არსებობის პირობებში, სწორედ მოსარჩელე იყო ვალდებული დაედასტურებინა საპირისპირო, თუნდაც ისეთი ფაქტობრივი გარემოების მითითებით, რომ სადავო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე იგივე მიწა გამოიყენებოდა მსგავსი დანიშნულებით და ის ვარგისი იყო სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის, ამ მხრივ აპელანტის მითითება მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერზე, კერძოდ, იმის თაობაზე, რომ ნაკვეთის დანიშნულებაში მითითებულია: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი), აპრიორი არ

მიუთითებს მიწის ვარგისიანობაზე, გამოყენებული იქნას სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის. გარდა ამისა, საყურადღებოა ის ფაქტიც, რომ მოპასუხემ მიმართა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს შესაბამისი დასკვნის შედგენის მოთხოვნით, მაგრამ შესაბამისი დარგის სპეციალისტების არ არსებობის გამო ექსპერტიზა ვერ ჩატარდა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 87). აღნიშნული სწორედ მოპასუხის ადექვატურ მცდელობაზე მიუთითებს გაემყარებინა მის მიერ განცხადებაში მითითებული ფაქტი იმის შესახებ, რომ მიწა არ იყო ვარგისი სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის, რომლის საწინააღმდეგოდ რაიმე დასაბუთებული არგუმენტი მოსარჩელის მიერ საქმის განხილვისას წარმოდგენილი არ ყოფილა.

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

ამ კოდექსის 595-ე მუხლის მიხედვით, მეიჯარემ საიჯარო ქონება მოიჯარეს უნდა გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში და შეინარჩუნოს იგი ამ მდგომარეობაში იჯარის მთელი ვადის მანძილზე. მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით უნდა განახორციელოს ქონების მიმდინარე რემონტი, შეაკეთოს საცხოვრებელი და სამეურნეო შენობები, გზები, თხრილები, მიწები, ღობეები. იგი ვალდებულია იჯარით აღებული ქონება გამოიყენოს სამეურნეო დანიშნულებით.

უპირველესყოვლისა, იჯარის საგანი უნდა იყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში (595). როგორც წესი, იჯარის ხელშეკრულების მხარეები პირდაპირ უთითებენ ხელშეკრულებაში გაქირავებული ნივთით სარგებლობის მიზანს. შესაბამისად, იჯარის საგნის ხარისხი სუპირველესი კრიტერიუმია მისი ვარგისიანობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის მიზნისათვის. აღსანიშნავია, რომ ვარგისიანობის შენარჩუნების მხრივ მეიჯარის ვალდებულება არ შემოიფარგლება მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების დადების მომენტით; მეიჯარე ვალდებულია, იჯარის საგნის ვარგისიანობა შეინარჩუნოს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარის უმთავრესი ვალდებულებაა, გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში (იხ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ზ. ჭეჭელაშვილი).

სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომშლელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, არ შეიძლება, მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის გასვლამდე.

საქმის გარემოებების შესწავლის შედეგად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეს გააჩნდა პატივსადები საფუძველი ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის, რაც საბოლოოდ საიჯარო ქირის გადახდის და მისგან გამომდინარე პირგასამტეხლოს დაკისრებაზე უარის თქმის საფუძველია.

4.7. საბოლოოდ პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შეთავაზა სასამართლოს, არ იძლევა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საკმარის საფუძველს. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სააპელაციო საჩივარს მიიჩნევს უსაფუძვლოდ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ლევან გვარამია