



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

20 სექტემბერი, 2018 წელი
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ნინო თარაშვილი
სხდომის მდივანი - ცაცა ებრაელიძე

მოსარჩელე - სსიპ სა-----ო ქ-----ო
მოსარჩელის წარმომადგენელი - მან-----ლი
მოპასუხე - შპს „ამ---ი“
წარმომადგენელი - გე-----ძე
დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „ამ---ის“ მოსარჩელე სსიპ სა-----ო ქ-----ო-ს სასარგებლოდ, 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 48 762.06 ლარის ოდენობით.

1.2. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა 144 900 ლარის ოდენობით.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სსიპ - სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და შპს „ამ---ის“ შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კომპანიას იჯარის უფლებით გადაეცა დმ-----ის რაიონის სოფელ სა-----ში და სოფელ გო-----ში მდებარე ხელშეკრულების დანართ N1-ში მითითებული 7 (შვიდი) ერთეული (ჯამში 1014984 კვ.მ) სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი და სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 31 085 (ოცდათერთმეტი ათას ოთხმოცდახუთი) ლარის ოდენობით, ხოლო ხელშეკრულების 2.2 მუხლის თანახმად, მოიჯარის მიერ წლიური საიჯარო

ქირის ნახევრის 15 542.50 (თხუთმეტი ათას ხუთას ორმოცდაორი და ორმოცდაათი) ლარის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი წლის 30 ივნისამდე, ხოლო დანარჩენი ნახევრის - ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე. ასევე, ხელშეკრულების 3.1.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარეს უნდა უზრუნველყოს, ხელშეკრულების გაფორმებიდან არანაკლებ 10 წლის განმავლობაში ყოველწლიურად ს/კ 82.05.43.252, ს/კ 82.05.43.035 და ს/კ 82.05.46.245-ით რეგისტრირებული თითოეული სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობის არანაკლებ 90%-ზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი კულტურების მოყვანა და აღნიშნულის ვალდებულების შესრულების მიზნით არანაკლებ 280 000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება. კომპანიის მიერ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულების 2.1 მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, კერძოდ: საიჯარო ქირის დარჩენილი ნახევრის (15 542.50 ლარი) გადახდა კომპანიის მიერ უნდა განხორციელებულიყო 31.12.2015 წლამდე, შემდეგი საიჯარო ქირის ნახევრის - 29.06.2016 წლამდე, ხოლო შემდეგი ნახევრის - 31.12.2016 წლამდე. მოიჯარის მიერ ვალდებულება შესრულებულია ნაწილობრივ (13.06.2016 წელს გადახდილია საიჯარო ქირის ნაწილი, 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) ლარი და 30.06.2016 წელს - 3500 (სამი ათას ხუთასი) ლარი, რისთვისაც ხელშეკრულებით ეკისრება პირგასამტეხლო - გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან (31.12.2015წ) ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მოსარჩელის მტკიცებით ასევე, დარღვეულია ხელშეკრულების 3.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ, მისი შესრულების ბოლო ვადა იყო 23.05.2016 წელი, ხოლო მოიჯარის მიერ ხსენებული ვალდებულება არ შესრულებულა.

მოპასუხეს გაეგზავნა შეტყობინება (სსიპ - სა-----ო ქ-----ოს 2016 წლის N4/658, 25.03.2016 წლის N4/14596 და 10.11.2016 წლის N4/58110 წერილები) რითაც, განესაზღვრა საიჯარო ქირის და დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. მიუხედავად აღნიშნულისა, მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შესრულებულა. სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 2017 წლის 18 სექტემბრის N1/1-2291 - „შეწყვეტილ იქნა სსიპ - სა-----ო ქ-----ოს და შპს „ამ---ის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც, ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე, არ ცნო სარჩელი.

შესაგებლის საფუძვლები:

2.1.1. სსიპ სა-----ო ქ-----ო ვალდებული იყო შპს „ამ---ისთვის“ მიწა გადაეცა ისეთ მდგომარეობაში, რომ მოიჯარეს შეძლებოდა მისი გამოყენება

ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდანვე. კომპანიამ ვერ შეძლო ესარგებლა მიწის ნაკვეთით, რადგან ადგილობრივმა მოსახლეობამ გათიბა მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად მოიჯარემ ვერ შეძლო მიწიდან ნაყოფის მიღება. მოპასუხემ ასევე მიწის დამუშავებისთვის შეიძინა საჭირო ნივთიერებები და სათესლე მასალა, თუმცა ადგილობრივმა მოსახლეობამ შპს „ამ---ის“ თანამშრომლებს არ მისცა მიწის ნაკვეთზე შესვლის საშუალება და შექმნა ისეთი სახის დაბრკოლება, რამაც ფაქტობრივად გამორიცხა მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. მხოლოდ ერთხელ, 2016 წლის სექტემბერში კომპანიამ შეძლო სიმინდის დათესვა, თუმცა, რადგან ხელშეშლის გამო მარცვლოვანი კულტურა დაითესა დაგვიანებით, შპს-ს მოუხდა დაუმწიფებელი სიმინდის მოსავლის აღება. იჯარით გადაცემული მიწის - ნივთობრივად ნაკლოვანების შესახებ ინფორმირებული იყო ქვემო ქართლის გუბერნატორი, საქართველოს ბიზნეს ომბუდსმენი, სსიპ სა-----ო ქ-----ო, თუმცა ამის მიუხედავად, შპს-ს დაეკისრა როგორც საიჯარო ქირა, ასევე პირგასამტეხლო.

2.1.2. შპს „ამ---ის“ მიერ გადახდილია საიჯარო ქირის ნაწილი ჯამში 8000 ლარი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და შპს „ამ---ის“ შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კომპანიას იჯარის უფლებით გადაეცა დმ-----ის რაიონის სოფელ სა-----ში და სოფელ გო-----ში მდებარე ხელშეკრულების დანართ N1-ში მითითებული 7 (შვიდი) ერთეული (ჯამში 10149 84 კვ.მ) სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი და სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. კერძოდ, სოფელ სა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 82.05.45.007 და სოფელ გო-----ში მდებარე 6 მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდებით: 82.05.43.252. 82.05.43.035. 82.05.46.247. 82.05.46.001. 82.05.46.245. 82.05.46.242

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 22 მაისის ხელშეკრულება (ტ. 1 ს.ფ. 13-24).

3.1.2. ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 31 085 (ოცდათერთმეტი ათას ოთხმოცდახუთი) ლარის ოდენობით, ხოლო ხელშეკრულების 2.2 მუხლის თანახმად, მოიჯარის მიერ წლიური საიჯარო ქირის ნახევრის 15 542.50 (თხუთმეტი ათას ხუთას ორმოცდაორი ორმოცდაათი) ლარი გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი წლის 30 ივნისამდე, ხოლო დანარჩენი ნახევრის - ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე. ასევე, ხელშეკრულების 3.1.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარემ უნდა უზრუნველყოს, ხელშეკრულების

გაფორმებიდან არანაკლებ 10 წლის განმავლობაში ყოველწლიურად ს/კ 82.05.43.252, ს/კ 82.05.43.035 და ს/კ 82.05.46.245-ით რეგისტრირებული თითოეული სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) ნაკვეთის ფართობის არანაკლებ 90%-ზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი კულტურების მოყვანა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 22 მაისის ხელშეკრულება (ტ. 1 ს.ფ. 13-24).

3.1.3. დმ----ის მუნიციპალიტეტის მიერ 2014 წლის 13 ნოემბერს სა-----ო რწმუნებულს-გუბერნატორს გაეგზავნა მიმართვა, რომლითაც მიხედვითაც მათ ეცნობათ, რომ დმ----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სოფელ გო-----ში (ს/კ 82.05.42.061, 82.05.42.064, **82.05.43.035**, 82.06.43.025, 82.05.43.024, 82.05.45.009, 82.05.42.065, 82.05.45.229, 82.05.43.253, 82.05.43.254, **82.05.46.245**, 82.05.42.153, **82.05.43.252**, 82.05.46.246, 82.05.46.244, 82.05.46.243, 82.05.43.251, 82.05.42.021, 82.06.42.006) მდებარე სა-----ო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები თავისუფალია და აუქციონის წესით პრივატიზებით/იჯარით გაცემის თაობაზე, მუნიციპალიტეტის გამგეობა არ არის წინააღმდეგი. სასურველია ზემოთ აღნიშნული მიწების პრივატიზება და სარგებლობის უფლებით (იჯარა) გადმოცემა მოხდეს სოფლის მაცხოვრებლებზე განცხადების საფუძველზე. ვინაიდან სოფლის მოსახლეობისათვის საარსებო საშუალებას წარმოადგენს მეცხოველეობა და მიწათმოქმედება, **ხსენებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობს სოფლის მოსახლეობა.** ხოლო რაც შეეხება სოფელ სა-----ში (ს/კ 82.06.43.006, **82.06.43.007**, 82.06.43.008, 82.06.43.036, 82.06.43.037, 82.06.42.008, 82.06.41.008, 82.06.42.006, 82.06.43.090) მდებარე სა-----ო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე მუნიციპალიტეტის გამგეობა წინააღმდეგია აღნიშნული მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დმ----ის მუნიციპალიტეტის მიმართვა ქვემო ქართლში სა-----ო რწმუნებულს-გუბერნატორს (ტ. 4 ს.ფ. 240)

3.1.4. საქართველოს ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ ერთეულებში ბოლნისი, გარდაბანი, დმ----ი, თეთრიწყარო, მარნეული, წალკის მუნიციპალიტეტები და თვითმმართველ ქალაქ რუსთავში სა-----ო რწმუნებულის-გუბერნატორის მოვალეობის შემსრულებლის 2014 წლის 27 ნოემ---ის მიმართვიდან დგინდება, რომ სსიპ სა-----ო ქ-----ოს ქვემო ქართლის მომსახურებს ცენტრს ეცნობა, რომ დმ----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა არ იყო წინააღმდეგი სოფელ გო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (ს/კ 82.05.42.061, 82.05.42.064, **82.05.43.035**, 82.06.43.025, 82.05.43.024, 82.05.45.009, 82.05.42.065, 82.05.45.229, 82.05.43.253, 82.05.43.254, **82.05.46.245**, 82.05.42.153, **82.05.43.252**, 82.05.46.246, 82.05.46.244, 82.05.46.243, 82.05.43.251, 82.05.42.021, 82.06.42.006) აუქციონის წესით

პრივატიზების/იჯარით გაცემაზე და დაუდასტურა, რომ ზემოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები იყო თავისუფალი. რაც შეეხება სოფელ სა-----ში მდებარე (ს/კ 82.06.43.006, **82.06.43.007**, 82.06.43.008, 82.06.43.036, 82.06.43.037, 82.06.42.008, 82.06.41.008, 82.06.42.006, 82.06.43.090) მიწის ნაკვეთებს, მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე დმ----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა წინააღმდეგი იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სა-----ო რწმუნებულის-გუბერნატორის მოვალეობის შემსრულებლის 2014 წლის 27 ნოემბრის მიმართვა სსიპ სა-----ო ქ-----ოს (ტ. 4 ს.ფ. 239)

3.1.5. 2015 წლის 23 ივლისს საქართველოს შსს დმ----ის რაიონული სამმართველოს გო-----ის განყოფილებაში დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე N024230715002, შპს „ამ---ის“ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების გათიბვის და გათიბული თივის მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით დაუფლების ფაქტზე. გამოძიების დაწყების საფუძველი გახდა შპს „ამ---ის“ გაყიდვებს მენეჯერის ვა-----ს განცხადება შპს „ამ---ის“ მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებიდან თივის მართლსაწინააღმდეგო მიზნით მისაკუთრების შესახებ. სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების პროცესში გამოიკითხა არაერთი პირი, ჩატარდა არაერთი საგამოძიებო და საპროცესო მოქმედება. მოწმის სახით გამოკითხულ პირთაგან, მოწმე გი-----მა განმარტა, რომ იგი წარმოადგენდა დმ----ის რაიონის სოფელ გო-----ში მდებარე 25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის ძველ მოიჯარეს. 2014 წელს საიჯარო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის გამო მან მიმართა სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, რამეთუ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები სოფლის მოსახლეობისთვის იყო სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი. მოწმემ ასევე მიუთითა, რომ მას შემდეგ რაც შეიტყვეს, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთები იჯარით უნდა გადასცემოდა უცხოურ კომპანიას, თხოვნით მიმართეს დმ----ის გამგეობას და სა-----ო რწმუნებულს ქვემო ქართლში. დმ----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2014 წლის 4 აპრილს მიმართა ზემდგომ ორგანოებს და ითხოვა ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით შეჩერებულიყო სა-----ო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემა. მსგავსი შინაარსის ჩვენებები მისცეს გამოძიებას მოწმის სახით დაკითხულმა მუ-----მა, ზუ-----ემ, ხვი-----მ, გი-----მა, ზა-----მა, იო-----მ, ბა-----ემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გამოძიების დაწყების აღრიცხვის ბარათი (ტ. 4. ს.ფ. 5)
- ვა-----ს გამოკითხვის ოქმი (ტ. 4. ს.ფ. 8-9)
- მოწმეთა გამოკითხვის ოქმები (ტ. 4. ს.ფ. 65-68, 113-116, 119-121, 140-143, 154-156,

176-178, 179-181, 212-214, 258-269, 340-342)

3.1.6. 2015 წლის 29 ივლისის შპს „ამ---იმ“ განცხადებით მიმართა ქვემო ქართლში სა-----ო რწმუნებულს-გუბერნატორს, სადაც მიუთითა, რომ სსიპ სა-----ო ქ-----ოსა და შპს „ამ---ის“ შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებით ვერ სარგებლობდა მოიჯარე, რადგან მიწა დაკავებული ჰქონდა სოფლის მოსახლეობას და შესაბამისად მათ არ ეძლეოდათ მიწის ნაკვეთის დამუშავების შესაძლებლობა. ანალოგიური შინაარსის მქონე განცხადებით მიმართა მოიჯარემ საქართველოს ბიზნესომბუდსმენს და მიუთითა, რომ მათი ინფორმაციით სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით დმ-----ის მუნიციპალიტეტიდან და ქვემო ქართლის გუბერნიიდან მიღებული უნდა ჰქონოდათ თანხმობა, შესაბამისად შპს „ამ---ი“ სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან ურთიერთობისას ემყარებოდა კანონიერი ნდობის პრინციპს, თუმცა, რადგან მათ უზრუნველყვეს მიწის ნაკვეთის გადაცემა უნაკლო მდგომარეობაში, შუამდგომლობის გაწევა სთხოვა მეიჯარესთან აღნიშნული საკითხის მოსაგვარებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა ქვემო ქართლში სა-----ო რწმუნებულს-გუბერნატორს (ტ. 3 ს.ფ. 113-114)
- მიმართვა საქართველოს ბიზნესომბუდსმენს (ტ. 3 ს.ფ. 115-116)

3.1.7. საქართველოს ბიზნესომბუდსმენმა „საქართველოს ბიზნესომბუდსმენის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა შუამდგომლობით და მიუთითა, რომ „საქართველოს ბიზნესომბუდსმენის აპარატის წარმოებაში იყო შპს „ამ---ის“ (ს/ნ 404973150) განცხადება, რომელიც შეეხებოდა სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ამ---ის“ შორის 2015 წლის 22 მაისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობას. განცხადების მიხედვით 2015 წლის 22 მაისის ხელშეკრულებით, კომპანიას იჯარის უფლებით გადაეცა სა-----ო საკუთრებაში არსებული, დმ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ სა-----სა და სოფელ გო-----ში მდებარე 7 ერთეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების პირობით. აღნიშნული ხელშეკრულებით, კომპანიამ იკისრა ვალდებულებები: ა) გადაეხადა წლიური საიჯარო ქირა 31085 ლარის ოდენობით; ბ) უზრუნველყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არანაკლებ 10 წლის განმავლობაში ყოველწლიურად ხელშეკრულებაში მითითებული 3 ერთეული სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 82.05.43.252; ს/კ 82.05.43.035, ს/კ 82.05.46.245) ფართობის არანაკლებ 90%-ზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი კულტურების მოყვანა; გ)

ზემოაღნიშნული ვალდებულების შესრულების მიზნით, განეხორციელებინა არანაკლებ 280 000 ლარის ინვესტიცია, ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 3 წლის ვადაში; განმცხადებელმა აღნიშნა, რომ იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი მიწის დამუშავების ვალდებულება კომპანიის მიერ ვერ სრულდება ადგილობრივი მოსახლეობის გარკვეული ჯგუფის მხრიდან ხელშეშლის გამო. კერძოდ, განმცხადებლის განმარტებით, კომპანიის მიერ მიწის დამუშავების ყოველ მცდელობას ადგილობრივი მოსახლეობის გარკვეული ჯგუფის მხრიდან საპროტესტო აქცია მოსდევდა. კომპანიის წარმომადგენლობა არაერთხელ შეხვდა ადგილობრივ მოსახლეობას და ცდილობდა კონფლიქტის მშვიდობიანი გზით მოგვარებას, თუმცა უშედეგოდ. მოსახლეობის მხრიდან ხელშეშლა გამოიხატებოდა აქტიური ქმედებით - ისინი საშუალებას არ აძლევდნენ შესაბამის ტექნიკას შესულიყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების დასამუშავებლად, წინ უდგებოდნენ ტექნიკას და მექანიზატორებს ფიზიკური ანგარიშსწორებით ემუქრებოდნენ. აღნიშნული პრობლემის მოსაგვარებლად, კომპანიის ხელმძღვანელობამ არაერთხელ მიმართა სამხარეო და ადგილობრივ ხელისუფლებასა და ადგილობრივ სამართალდამცავ ორგანოებს, თუმცა აღნიშნულ მიმართვებს შედეგი არ მოჰყოლია. მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით ასევე, ინფორმირებული იყო სსიპ სა-----ო ქ-----ო. კომპანიამ ამოწურა ყველა შესაძლებლობა ვითარება მოეგვარებინა მშვიდობიანი და სამართლებრივი გზით. განცხადებაში მითითებულია, რომ კომპანია იდგა იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის რეალური რისკის წინაშე. ამასთან, ხელშეკრულების დადების ეტაპზე, კომპანიისათვის არ იყო სავარაუდო ასეთი გარემოების არსებობა, ვალდებულების შესრულება ფერხდება კომპანიისაგან დამოუკიდებელი გარემოებების გამო, კომპანიის წარმომადგენელთა მცდელობის მიუხედავად, აღნიშნული გარემოება თავიდან ვერ იქნა აცილებული, მათ შორის, ვერც სა-----ო უწყებებისათვის მიმართვის გზით. იჯარის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა მხარეთა პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლებას ხელშეკრულების ან მისი რომელიმე პირობის შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეული იქნებოდა მხარეებისათვის გადაუღალახავი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი გარემოებების დადგომით, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ განმცხადებლის ინფორმაციით, მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემის მიზნით ელექტრონული აუქციონის გამოცხადებამდე, სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ პოზიცია გამოითხოვა ქვემო ქართლის მხარეში სა-----ო რწმუნებულის-გუბერნატორის ადმინისტრაციიდან და დმ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, რომელთა დადებითი პასუხი გათვალისწინებული იქნა მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემისას. შესაბამისად, სავარაუდოა, რომ საკითხზე ადგილობრივი ხელისუფლების დადებითი პოზიცია ეფუძნებოდა ადგილობრივი მოსახლეობის შეხედულებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ბიზნესომბუდსმენის 2015 წლის 7 დეკემბრის მიმართვა სა-----
ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს (ტ. 3 ს.ფ. 145-147)

3.1.8. საქართველოს ბიზნესომბუდსმენმა „საქართველოს ბიზნესომბუდსმენის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, ასევე მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს, მიუთითა 3.1.7. პუნქტში მითითებულ გარემოებებზე და საქართველოს შსს სთხოვა მხარდაჭერა ინვესტორის დარღვეული უფლებების აღდგენაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ბიზნესომბუდსმენის 2015 წლის 16 ნოემბრის მიმართვა სა-----
ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს (ტ 3 ს.ფ. 148-149)

3.1.9. სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს შსს ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს დმ-----ის რაიონული სამმართველოს გო-----ის პოლიციის განყოფილების უფროსს აცნობა, რომ დმ-----ის რაიონის სოფელ სა-----ში და სოფელ გო-----ში მდებარე დანართი N1-შ ი მითითებული 7 (შვიდი) ერთეულ (ჯამში 101.4984 ჰა) სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი და სათიბი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვებულ პირად დაფიქსირდა შპს „ამ---ი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 404973150), რომელმაც კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში წარმოადგინა საბანკო გარანტია და გააფორმა შესაბამისი ხელშეკრულება. ადგილობრივი თვითმმართველობა სრულად იყო ჩართული სა-----ო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებული საქმისწარმოების პროცესში მათგან ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსაზრების გამოთხოვის გათვალისწინებით, **ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველობის პოზიციის აპრიორი გათვალისწინების ვალდებულებას მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს და სა-----ო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა წარმოადგენს სსიპ სა-----ო ქ-----ოსათვის კანონმდებლობით მინიჭებულ დისკრეციულ უფლებამოსილებას.** ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ ერთეულებში, ბოლნისის, გარდაბნის, დმ-----ის, თეთრიწყაროს, მარნეულის, წალკის, და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტებში სა-----ო რწმუნებულის-გუბერნატორის ადმინისტრაციიდან 19.11.2014 წლის N1743 და 26.11.2014 წლის N1822 წარმოდგენილი წერილების თანახმად, დმ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა არ აიყო წინააღმდეგი ნახსენები მიწის ნაკვეთების აუქციონის წესით პრივატიზების/იჯარით გაცემის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 2015 წლის 17 აგვისტოს მიმართვა

საქართველოს შსს ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს დმ---ის რაიონული სამმართველოს გო-----ის პოლიციის განყოფილების უფროსს (ტ. 4 ს.ფ. 237-238)

3.1.10. შპს „ამ---ის“ მიერ 13.06.2016 წელს გადახდილია საიჯარო ქირის ნაწილი, 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) ლარი და 30.06.2016 წელს - 3500 (სამი ათას ხუთასი) ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტ. 1 ს.ფ. 2-12)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (2018 წლის 20 სექტემ---ის სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.11. 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 3.1.3. პუნქტის შესაბამისად, რომელიც ითვალისწინებდა ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემ---ის თვეში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთვის ინფორმაციის წარდგენას ხელშეკრულების დანართი N3-ის შესაბამისად, მხოლოდ ერთ შემთხვევაში 2016 წლის დეკემბერი თვეში შპს „ამ---ის“ მიერ წარდგენილ იქნა ინფორმაცია თავის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართობზე პირველადი პროდუქციის წარმოების შესახებ, კერძოდ 101.3 ჰა. მიწის ნაკვეთზე დათესილ იქნა სიმინდი, თუმცა მოსავლის რეალიზაცია არ განხორციელებულა, რადგან აღებული მოსავალი გამოყენებულ იქნა სილისის დასამზადებლად, რომელიც განკუთვნილი იყო პირუტყვის გამოსაკვებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 22 მაისის ხელშეკრულება (ტ. 1 ს.ფ. 13-24).
- ინფორმაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ფართობზე პირველადი პროდუქციის წარმოების შესახებ (ტ. 3 ს.ფ. 108-110)

3.1.12. შპს „ამ---ის“ გაეგზავნა შეტყობინება (სსიპ - სა-----ო ქ-----ოს 08.01.2016 წლის N4/658, 25.03.2016 წლის N4/14596, 10.11.2016 წლის N4/58110, 02.03.2017 წლის N4/10206 და 22.09.17 N4/49109 წერილები) რომლითაც, განესაზღვრა საიჯარო ქირის და დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 08.01.2016 წლის N4/658 წერილი (ტ 1 ს.ფ. 44-45).
- სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 25.03.2016 წლის N4/14596 წერილი (ტ 1 ს.ფ. 46-47).
- სსსიპ სა-----ო ქ-----ოს 10.11.2016 წლის N4/58110 წერილი (ტ 1 ს.ფ. 48-49).

- სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 02.03.2017 წლის N4/10206 წერილი (ტ 1 ს.ფ. 50-51).

- სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 22.09.17 წლის N4/49109 წერილი (ტ 1 ს.ფ. 55-56).

3.1.13. სსიპ - სა-----ო ქ-----ოს 2017 წლის 18 სექტემ---ის N1/1-2291 ბრძანებით შეწყვეტილ იქნა სსიპ - სა-----ო ქ-----ოს და შპს "ამ---ის" შორის 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ სა-----ო ქ-----ოს 2017 წლის 18 სექტემ---ის N1/1-2291 ბრძანება (ტ 1 ს.ფ. 53-54)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ არ ეკისრება საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდა 48 762.06 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების მიხედვით მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბამებულად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები. 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, მოსარჩელემ სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით, ვერ დაადასტურა, რომ მან შპს „ამ---ის“ გადასცა მიწის ნაკვეთები ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, რაც მას ამ ნივთებიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას მისცემდა. სასამართლო კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან მალევე მოპასუხემ აღმოჩინა, რომ მიწის ნაკვეთების, რომელიც სახნავ-სათიბი დანიშნულების იყო, გამოყენება არ იყო დანიშნულებისამებრ შესაძლებელი, რამეთუ ადგილობრივ მოსახლეობას, უკვე გათიბული ჰქონდა ბალახი. ამასთან, სოფელ სა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, დმ---ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ჰქონდა გაცხადებული პოზიცია, მასზე, რომ სასურველი იყო სოფელ გო-----ში მდებარე მიწის პრივატიზება და სარგებლობის უფლებით (იჯარა) გადმოცემა მომხდარიყო სოფლის მაცხოვრებლებზე, განცხადების საფუძველზე. ვინაიდან, სოფლის მოსახლეობისათვის საარსებო საშუალებას წარმოადგენდა მეცხოველეობა და

მიწათმოქმედება და ამ მიწის ნაკვეთებით სარგებლობდა სოფლის მოსახლეობა. ხოლო რაც შეეხება სოფელ სა-----ში (ს/კ 82.06.43.006, **82.06.43.007**, 82.06.43.008, 82.06.43.036, 82.06.43.037, 82.06.42.008, 82.06.41.008, 82.06.42.006, 82.06.43.090) მდებარე სა-----ო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე მუნიციპალიტეტის გამგეობა წინააღმდეგი იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემის თაობაზე. აღნიშნული პოზიციის მიუხედავად, სსიპ სა-----ო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც განმარტა, რომ **ადგილობრივი თვითმმართველობის პოზიციის აპრიორი გათვალისწინების ვალდებულებას მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა, იჯარით გასცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთები შპს „ამ---იზე“, რომელმაც ფაქტობრივად ვერ შეძლო ქონებიდან ნაყოფის მიღება.**

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია არაერთი მტკიცებულება იმასთან დაკავშირებით, რომ შპს „ამ---ის“ არ გადაეცა ჯამში 7 ერთეული მიწის ნაკვეთი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. აღნიშნულთან დაკავშირებით, შპს „ამ---ის“ მიერ ინფორმირდა არაერთი სა-----ო უწყება, მათ შორის თავად სა-----ო ქ-----ო, თუმცა, მას მხედველობაში არ მიუღია რომ მოიჯარეს ფაქტობრივად წარმეული ჰქონდა იჯარით გადაცემული ნივთიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა და მაინც დააკისრა მას საიჯარო ქირის გადახდა და ასევე პირგასამტეხლო. ამასთან, სასამართლომ მხედველობაში მიიღო ის გარემოება, რომ მოჯარის მიერ საიჯარო ქირის სახით ჯამში გადახდილ იქნა 8000 ლარი, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, შპს-ს მხოლოდ ერთჯერ შეძლო მიწის ნაკვეთზე სიმინდის კულტურის მოყვანა, ამიტომ, აღნიშნული თანხა გადახდილად უნდა ჩაითვალოს.

3.2.2. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ არ ეკისრება საიჯარო ქირის დავალიანების გადაუხდელობის გამო წარმოშობილი პირგასამტეხლოს გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლო წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება - ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ხელშეკრულების მხარეთა შორის შეთანხმებას (სახელშეკრულებო დათქმას), რომლის თანახმად მოვალე კისრულობს განსაზღვრული ფულადი თანხის გადახდას ხელშეკრულებით ნაკისრი

ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. ამდენად, პირგასამტეხლო არის შეთანხმება მოვალის მიერ ძირითად სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან ერთად დამატებითი ვალდებულების დაკისრების თაობაზე. ამდენად, პირგასამტეხლო წარმოადგენს ერთგვარ სანქციას მხარისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. შესაბამისად, აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში.

თავისი სამართლებრივი ბუნებით პირგასამტეხლო აქცესორული უფლებაა. მისი ნამდვილობა სრულად დამოკიდებულია ძირითადი უფლების – ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძირითადი ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლების არსებობაზე. თუ ეს უკანასკნელი არ წარმოიშობა გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლით, პირგასამტეხლოც არ ითვლება წარმოშობილად.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 369-ე, 581-ე, 532-ე, 536-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.

სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს

ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი 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.

მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოიშვა მათ შორის არსებული 2015 წლის 22 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. დასახელებულ ხელშეკრულებებზე მითითებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულება ავალდება იჯარის გამცემს, რომ მას უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი გადაეცა იჯარის მიმღებისათვის (სსკ-ის 534-535-ე მუხლები. თუმცა, მოცემული გადაწყვეტილების 3.1.3. 3.1.4. პუნქტში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სა-----ო ქონების ეროვნულ სააგენტოს იმთავითვე უნდა ევარაუდა, რომ იჯარით გადასაცემი ქონება შესაძლოა ნივთობრივად ნაკლის მქონე ყოფილიყო და მოიჯარეს ხელი შეშლოდა იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონებიდან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობაში. ამასთან ხელშეკრულების 3.2.2. პუნქტით, მოიჯარისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება, რომ მოეთხვა იჯარით გადაცემული ქონების დაბრუნება ნებისმიერი უკანონო მფლობელისგან, არ ათავისუფლებდა მეიჯარეს მოიჯარისთვის ნივთობრივად უნაკლო ნივთის გადაცემის ვალდებულებისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ საიჯარო ხელშეკრულების მთლიან ვადაში მოპასუხეს არ გადაცემია იჯარით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთები იმ ფორმით, რომ შესაძლებელი ყოფილიყო მისგან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. იჯარა ორმხრივმა ვალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა. შესაბამისად, საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნის სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნის სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი. იჯარა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის ნაირსახეობაა (საიჯარო ურთიერთობების დარეგულირებისთვის ქირავნობის ნორმები ბლანკეტურია), მაგრამ ქირავნობისგან მას სწორედ იჯარის საგნის სარგებლობით შემოსავლის მიღების აუცილებლობა მიჯნავს. შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის აუცილებლობის უზრუნველყოფა კი, მეიჯარის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გამოკვეთილი პასუხისმგებლობაა, რასაც ეფუძნება მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ. ამდენად, საიჯარო ქირის თუ მისი გადაუხდელობით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს შესახებ მეიჯარის მოთხოვნის პერსპექტიულობა

დამოკიდებულია მეიჯარის მტკიცებაზე, საიჯარო ქონების ისეთ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, რითაც ქონების სარგებლობით გარანტირებულია შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა. (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 8 მაისის ას-294-294-2018 გადაწყვეტილება. 8 15.2)

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ამ---იმ“ საიჯარო მიწის ნაკვეთიდან იჯარის მთელი პერიოდის მანძილზე ვერ შეძლო ნაყოფის მიღება, რადგან მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა სოფლის ადგილობრივ მოსახლეობას და სათიბად განკუთვნილი ბალახი მათ მიერ იქნა გათიბული და შესაბამისად დაუფლებული. ამავე წინააღმდეგობის გამო ვერ შეძლო მოპასუხემ მიწის ნაკვეთებზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი კულტურები მოყვანა. ამრიგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მოიჯარისათვის საიჯარო ქონების ისეთ მდგომარეობაში გადაცემა, რომლის სწორი სამეურნეო გაძღოლის შედეგადაც, მოპასუხეს სარგებლობის მიღების შესაძლებლობა მისთვის გადაცემული შვიდივე მიწის ნაკვეთიდან მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში ექნებოდა. მოსარჩელემ დავის საგნის სპეციფიკიდან გამომდინარე, მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების - მოპასუხისათვის საიჯარო ქონების ნივთობრივად უნაკლო, ვარგის მდგომარეობაში გადაცემის დამტკიცება ვერ შეძლო, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს საიჯარო ქირისა და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლოს ანაზღაურების ვალდებულება არ წარმოშობია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სა-----ო 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.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელე გათავისუფლებულია სა-----ო ბაჟის გადახდისგან, შესაბამისად, არ არსებობს სა-----ო ბაჟის მხარეთათვის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩეოზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სა-----ო ქ-----ოს სარჩელი შპს „ამ---ის“ მიმართ საიჯარო ქირის დავალიანებისა და პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
თარაშვილი**

ნინო