



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 მარტი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

წარმომადგენელი – ზვ---- მა-----ძე

მოპასუხე – ნი--- ქა-----ძე

დავის საგანი – საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს დაკისრება, ფართის გამოთავისუფლება

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში ნი--- ქა-----ძის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

„აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ“ 2--- წლის 17 მარტის №1- ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მოპასუხისათვის სამინისტროს სასარგებლოდ დაკისრება:

1. საიჯარო ქირის სახით, 4-8 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარის ოდენობით; 2. საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის პირგასამტეხლოს (ჯარიმა) 62,99 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარის ოდენობით;

3. ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში სამინისტროზე ჩაბარებამდე (ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის) ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირისა, დღეში 1,6-- აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

1.2. საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზე, სასამართლოს 2--- წლის 14 ივნისის განჩინებით, სარჩელზე უარის თქმის საფუძველით შეწყდა ადმინისტრაციული საქმის წარმოება, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელისა გამო, ნი--- ქა-----ძის მიმართ, შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში:

- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და ნი--- ქა-----ძეს შორის, 2--- წლის 17 მარტს გაფორმებული, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ“, №1- ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მოპასუხე მხარისათვის საიჯარო ქირის, 4-8 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარის ოდენობით გადახდის დაკისრების შესახებ;
- მოპასუხე მხარისათვის საიჯარო ქირის გადაუხელობისათვის პირგასამტეხლოს (ჯარიმა) სახით, 62.99 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით გადახდის დაკისრების შესახებ;
- 16,5- კვ.მ. შენობა-ნაგებობა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 2-42.07.4--) გამოთავისუფლდეს უკანონო მფლობელისგან და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს სამინისტროს.

1.3. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელისა გამო, ნი--- ქა-----ძის მიმართ, თანხის (პირგასამტეხლო) დაკისრებისა და ქმედების განხორციელების დავალდებულების შესახებ, სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 281-ე მუხლის საფუძველზე, ფორმულირებული იქნა შემდეგი სახით:

- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ „2--- წლის 17 მარტის №1- ხელშეკრულების მე-8 პუნქტის 8.2. ქვეპუნქტის შესაბამისად, ნი--- ქა-----ძეს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სასარგებლოდ დაეკისროს, ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში სამინისტროზე ჩაბარებამდე (ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის), იჯარის ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირა, 2--- წლის 19 თებერვლიდან 2--- წლის 14 ივნისის ჩათვლით 1---07 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარი, ასევე, ქონების გამოთავისუფლებამდე და მეიჯარეზე ჩაბარებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 1.6-- აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

- მოპასუხის დავალდებულება, აჭარის ა.რ. საკუთრებაში რიცხულ, ქალაქ ქო-----ში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობის (საერთო ფართი 258 კვ.მ) ნაწილის, კერძოდ, №1-/1-16.5- კვ.მ. შენობა-ნაგებობისა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 2-42.07.4--) უკანონო მფლობელობიდან გამოთავისუფლებისა და ქონების აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსათვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების შესახებ.

1.4. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2--- წლის 05 თებერვლის №პრ-1- ბრძანებით გამოცხადდა უპირობო ელექტრონული აუქციონი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, ქალაქ ქო-----ში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობის (საერთო ფართით 258,22 კვმ) ნაწილზე, კერძოდ №1-/1-16,5- კვ.მ. შენობა-ნაგებობასა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 2-42.07.4--), სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით. აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა,

ნი--- ქა-----ძე.

2--- წლის 17 მარტს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და ნი--- ქა-----ძეს შორის გაფორმდა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ“ №1- ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2--- წლის 19 თებერვალი. ხელშეკრულების 4.2. და 4.3 ქვეპუნქტების თანახმად კი, წლიური საიჯარო ქირა დადგინდა 593 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით, რომლის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო, აუქციონის დასრულებიდან (19.02.2--- წ) ყოველთვიურად, თანაბარწილად, არაუგვიანეს ყოველი თვის ბოლო რიცხვისა, თვეში 49,41 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, ხელშეკრულების პირობები მოიჯარის მიერ შესრულებულია ნაწილობრივ, რის გამოც სამინისტროს 2--- წლის 2- იანვრის №01-1-/255 წერილით მოპასუხეს დამატებით ეცნობა, რომ ხელშეკრულების ვადაში დარჩენილი გადასახდელი საიჯარო ქირა, 4-8 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარი და ხელშეკრულების დარღვევისათვის დარიცხული პირგასამტეხლო - 62.99 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარი უნდა გადაეხადა. ამავე წერილით მოიჯარეს ეცნობა, რომ თანხების გადახდის შემდგომ, შესაბამისი გადახდის ქვითრები უნდა წარედგინა მეიჯარისათვის. საიჯარო თანხისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს (ჯარიმის) გადაუხდელობის შემთხვევაში, სამინისტროს მხრიდან გატარდებოდა მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი ღონისძიებები.

მოიჯარემ არ გადაიხადა საიჯარო ქირა და დარიცხული პირგასამტეხლო. აგრეთვე, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდგომ, მოიჯარემ სამინისტროს 2--- წლის 06 თებერვლის №01-1-/471 წერილით მოთხოვნის მიუხედავად, ქონება არ გამოათავისუფლა, თავისუფალ მდგომარეობაში არ ჩააბარა სამინისტროს და დღემდე განაგრძობს ქონებით სარგებლობას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ხელშეკრულების 4.2.-4.3., 6.6. და 8.2. ქვეპუნქტების შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, გადაიხადოს საიჯარო ქირის, ხელშეკრულებით დადგენილი პირგასამტეხლოს და ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში სამინისტროზე ჩაბარებამდე (ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის) შეთანხმებული საიჯარო ქირის (დღეში 1,6- - აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარი) გადახდის, ასევე, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ნი--- ქა-----ძემ სარჩელი არ ცნო, იმ საფუძველით, რომ მას სურს ხელშეკრულების გაგრძელება, ხოლო იჯარისა და პირგასამტეხლოს გადახდის შესაძლებლობა ამ ეტაპზე არ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2---

წლის 05 თებერვლის №პრ-1- ბრძანებით გამოცხადდა უპირობო ელექტრონული აუქციონი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, ქალაქ ქო-----ში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობის (საერთო ფართობი 258,22 კვმ) ნაწილზე, კერძოდ №1-/1-16,5- კვ.მ. შენობა-ნაგებობასა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 2-.42.07.4--), სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებით. აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა, ნი--- ქა-----ძე.

2--- წლის 17 მარტს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და ნი--- ქა-----ძეს შორის გაფორმდა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ“ №1- ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2--- წლის 19 თებერვალი. ხელშეკრულების 4.2. და 4.3 ქვეპუნქტების თანახმად კი, წლიური საიჯარო ქირა დადგინდა 593 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით, რომლის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო, აუქციონის დასრულებიდან (19.02.2--- წ) ყოველთვიურად, თანაბარწილად, არაუგვიანეს ყოველი თვის ბოლო რიცხვისა, თვეში 49,41 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2--- წლის 05.02. №პრ-1- ბრძანება;
- 2--- წლის 17 მარტის №1- ხელშეკრულება.

3.1.2. დადგენილია და მოპასუხემაც დაადასტურა, რომ ხელშეკრულების პირობები მოიჯარის (ნი--- ქა-----ძე) მიერ შესრულებული იქნა მხოლოდ ნაწილობრივ, კერძოდ, მან სრულყოფილად არ გადაიხდა საიჯარო ქირა.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2--- წლის 2- იანვრის №01-1-/255 წერილით ნი--- ქა-----ძეს დამატებით ეცნობა, რომ ხელშეკრულების ვადაში დარჩენილი იყო გადასახდელი საიჯარო ქირა, 4-8 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარი და ხელშეკრულების დარღვევისათვის დარიცხული პირგასამტეხლო შეადგენდა 62.99 აშშ დოლარის შესაბამის ექვივალენტ ლარს, რაც უნდა გადაეხადა. ამავე წერილით მოიჯარეს ეცნობა, რომ თანხების გადახდის შემდგომ, შესაბამისი გადახდის ქვითრები უნდა წარედგინა მეიჯარისათვის. საიჯარო თანხისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს (ჯარიმის) გადაუხდელობის შემთხვევაში, სამინისტროს მხრიდან გატარდებოდა მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი ღონისძიებები.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია და უდავო, რომ მოიჯარემ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ამის შემდეგაც არ გადაიხდა საიჯარო ქირა და დარიცხული პირგასამტეხლო. ამასთან, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდგომ, მოიჯარემ სამინისტროს 2--- წლის 06 თებერვლის №01-1-/471 წერილით მოთხოვნის მიუხედავად, ქონება არ გამოათავისუფლა, თავისუფალ მდგომარეობაში არ ჩააბარა სამინისტროს და დღემდე განაგრძობს ქონებით სარგებლობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2--- წლის 2-01. №01-1-/255 წერილი;
- 2--- წლის 17 მარტის №1- ხელშეკრულება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ:

- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 25¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

საქართველოს ზაკ-ის 65-ე და 66-ე მუხლებით განსაზღვრული წესის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები, ხელშეკრულებათა შესახებ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. დაუშვებელია ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავში მითითებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა.

ამავე კოდექსის, 69-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს მხოლოდ წერილობითი ფორმით.

„აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების დამტკიცების შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2-07 წლის 01 მაისის №4- დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო თავისი კომპეტენციის ფარგლებში უფლებამოსილია აწარმოოს მოლაპარაკებები და დადოს ხელშეკრულებები საქართველოს და უცხოეთის ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან.

ამავე დებულების მე-9 მუხლის მე-5 და 1- პუნქტების თანახმად, ქონების მართვის და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითადი ამოცანებია, სახელმწიფო და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმებით გადაცემისა და განკარგვის თაობაზე წინადადებების მომზადება.

საწარმოთა მართვისა და სახელშეკრულებო დეპარტამენტის მონიტორინგის დეპარტამენტის ძირითადი ამოცანებია სახელმწიფო და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზებასთან და დროებით სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებებითა და შეთანხმებებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულების მონიტორინგი და კონტროლი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს მესამე პირებთან დადოს ხელშეკრულებები და უზრუნველყოს მისი შესრულების მონიტორინგი, ხოლო მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების შესრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარება.

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ

აღნიშნული სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, 2--- წლის 17 მარტს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და ნი--- ქა-----ძეს შორის გაფორმებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით)“ ხელშეკრულება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რამდენადაც იგი გაფორმებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისთვის მინიჭებული საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით. შესაბამისად აღნიშნული ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულების შესრულებლობის შედეგად წარმოშობილი დავა უნდა გადაწყდეს ადმინისტრაციული წესით.

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის

თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულების შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებები, მათ შორის პირგასამტეხლო, აღნიშნული ნორმა განმარტავს, თუ რა შეიძლება იყოს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ზიანი; კერძოდ, იმისთვის, რომ კრედიტორმა შეძლოს ზიანის გამო დავა, სახეზე უნდა იყოს შემდეგი პირობები: ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ბრალეული შეუსრულებლობა და უშუალოდ ასეთი შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანი.

სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2--- წლის 17 მარტის №1- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და ნი--- ქა-----ძეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 6.6. ა) და ბ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ იქნა პირგასამტეხლო, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში - გადახდილი ქირის 0,1 %, დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ხოლო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თითოეულ დარღვევაზე წლიური საიჯარო ქირის 0,5 %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლოს მიერ გაზიარებული იქნა მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ ნი--- ქა-----ძემ სრულყოფილად არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, სრულყოფილად არ გადაიხდა საიჯარო ქირა.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2--- წლის 2- იანვრის №01-1-/255 წერილით ნი--- ქა-----ძეს დამატებით ეცნობა, რომ ხელშეკრულების ვადაში დარჩენილი იყო გადასახდელი საიჯარო ქირა, 4-8 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარი და ხელშეკრულების დარღვევისათვის დარიცხული

პირგასამტეხლო შადგენდა 62.99 აშშ დოლარის შესაბამის ექვივალენტ ლარს, რაც უნდა გადაეხადა. ამავე წერილით მოიჯარეს ეცნობა, რომ თანხების გადახდის შემდგომ, შესაბამისი გადახდის ქვითრები უნდა წარედგინა მეიჯარისათვის. საიჯარო თანხისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს (ჯარიმის) გადაუხდელობის შემთხვევაში, სამინისტროს მხრიდან გატარდებოდა მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი ღონისძიებები.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია და უდავო, რომ მოიჯარემ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ამის შემდეგაც არ გადაიხადა საიჯარო ქირა და დარიცხული პირგასამტეხლო. ამასთან, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდგომ, მოიჯარემ სამინისტროს 2--- წლის 06 თებერვლის №01-1-/471 წერილით მოთხოვნის მიუხედავად, ქონება არ გამოათავისუფლა, თავისუფალ მდგომარეობაში არ ჩააბარა სამინისტროს და დღემდე განაგრძობს ქონებით სარგებლობას.

6.5. სასამართლო მიიჩნევს, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა მოპასუხისათვის 2--- წლის 17 მარტის №1- ხელშეკრულების მე-8 პუნქტის 8.2. ქვეპუნქტის შესაბამისად, ნი--- ქა--- --ძისათვის ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში სამინისტროზე ჩაბარებამდე (ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის) საიჯარო ქირის (2--- წლის 19 თებერვლიდან 2--- წლის 14 ივნისის ჩათვლით) 1---07 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარის და ასევე, ქონების გამოათავისუფლებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 1.6-- აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის დაკისრების შესახებ, საფუძვლიანია და გამომდინარეობს ხელშეკრულების 6.6., 8.1. და 8.2. მუხლებით განსაზღვრული მხარეთა შეთანხმებისა და სამოქალაქო კოდექსის 407-ე მუხლით, რომლის თანახმად ხელშეკრულებიდან გასვლისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მას მიაღება ხელშეკრულების შეუსრულებლობისას, რამდენადაც დადგენილია და უდავო, რომ ხელშეკრულება მოპასუხე ნი--- ქა-----ძემ სრულად არ შეასრულა და ამასტან, ამოიწურა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლით განსაზღვრულია პირგასამტეხლოს ცნება, რომლის თანახმად ის არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. დადგენილი და უდავო ფაქტია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო და ნი--- ქა-----ძე წერილობით იყვნენ შეთანხმებულები პირგასამტეხლოს ოდენობის თაობაზე.

საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ოდენობას მოცემულ შემთხვევაში გონივრულად მიიჩნევს.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებით განსაზღვრულ რეგულაციაზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა; მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ

ნივთის ფლობის უფლება.

შესაბამისად ამ წესის და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა, სამართლებრივად დასაბუთებული და საფუძვლიანია მოსარჩელის მოთხოვნა, 16,5- კვ.მ. შენობა-ნაგებობისა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-42.07.4--) მოპასუხის უკანონო მფლობელობისგან გამოთავისუფლებისა და თავისუფალ მდგომარეობაში სამინისტროზე ჩაბარების შესახებაც.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დასაბუთებული და საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილდა.

ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 %-ს, მაგრამ არანაკლებ 1-0 ლარისა.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და არსებობს მოპასუხეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

აქედან გამომდინარე, მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი, 1-0 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2-ე, მე-12, 25¹-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 55-ე, 243-ე, 24--ე, 248-ე, 249-ე, 25--ე, 268-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხე მხარეს, ნი--- ქა-----ძეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში სამინისტროზე ჩაბარებამდე საიჯარო ქირის გადახდა 1---07 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

მოპასუხეს ასევე, დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ ქონების გამოთავისუფლებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, 1.6-- აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

3. მოპასუხე ნი--- ქა-----ძე დავალდებულდეს, მის მიერ დაკავებული 16,5- კვ.მ. შენობა-ნაგებობისა და მასზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-42.07.4--) გამოთავისუფლებისა და სამინისტროსთვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების

შესახებ.

4. მოპასუხე მხარეს მოპასუხე მხარეს ნი--- ქა-----ძეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა ბიუჯეტის სასარგებლოდ, 1-0 ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32), 14 დღის ვადაში, მოტივირებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების დღიდან, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30).

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე