



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 მაისი, 2019 წელი
ახალქალაქი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მალხაზ ენუქიძე

სხდომის მდივანი დავით მელიქიძე

მოსარჩელე: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი: თამაზ გვ-----ე

მოპასუხე: ნუ-ე გა-----ი
წარმომადგენელი: ნო-----ი გვ-----ე

თარჯიმანი: გა-----ნ გა-----ი

დავის საგანი: საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დაკისრება

განხილვის ფორმა: ღია სასამართლო სხდომაზე

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს (პ/ნ 0-----) მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს **საიჯარო ქირის - 2.521,38 ლარისა და პირგასამტეხლოს - 878.32 ლარის**, ჯამში სულ **3.399,7 ლარის** გადახდა;

მოსარჩელე თავის სასარჩელო მოთხოვნებს აფუძნებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2017 წლის 18 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ნუ-ე გა-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულებები შემდეგ უძრავ ქონებებზე: 1) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41.800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.0--); 2) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.---); 3) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.0--). ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებები ითვალისწინებდნენ გადაცემული მიწის ნაკვეთით სარგებლობისთვის ყოველთვიურ საიჯარო ქირის 1) 153.09 ლარის; 2) 152.67 ლარის; 3) 152.67 ლარის ყოველი თვის 5 რიცხვამდე გადახდის ვალდებულებას, ხოლო მისი გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდა 842 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.2. მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო 92.98 ლარის ოდენობით; ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდა 839.69 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.2. მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო 92.67 ლარის ოდენობით; ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდა 839.69 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.2. მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო 92.67 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 12 თვის ვადაში და შემდგომ ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ, ხოლო თუ იჯარის ვადის გასვლამდე დარჩენილია 5 წელი - იჯარის ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე, ნიადაგის ნაყოფიერებისა და ხარისხის შენარჩუნება-გაუმჯობესების გამოკვლევის მიზნით ნიადაგის ანალიზის დამადასტურებელი დოკუმენტის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენა, ხოლო ხელშეკრულების 6.4. მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარისათვის პირგასამტეხლოს 200 ლარის დაკისრებას. შესაბამისად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება 3.1.2. პუ-ქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისათვის ხელშეკრულების 6.4. მუხლით განსაზღვრული 200 ლარიანი პირგასამტეხლო. სამივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ჯამში 600 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 6.1. მუხლის შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილებით (2018 წლის 25 იანვრის #16/4241, 2018 წლის 05 აპრილის #16/19315, 2018 წლის 01 ივნისის #16/30938, 2018 წლის 01 აგვისტოს #16/43271, 2018 წლის 19 ოქტომბრის #16/58423, 2018 წლის 19 ოქტომბრის #16/58424, 2018 წლის 12 დეკემბრის #16/68040, #16/68039. #16/68038 ნუ-ე გა-----ს გაეგზავნა გაფრთხილება, თუმცა რეაგირება მითითებულ წერილებზე არ მომხდარა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

2018 წლის 19 ოქტომბრის #1/2-298, #1/2-297, #1/2-296 ბრძანებების თანახმად, შეწყდა 2017 წლის 18 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნუ-ე გა-----ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებები (ს/კ #63.14.31.0--; #63.14.31.---; #63.14.31.0--).

2. მოპასუხე ნუ-ე გა-----ის პოზიცია:

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი სარჩელს ნაწილობრივ ცნობს და განმარტავს, რომ მიწის იჯარის ხელშეკრულების პირველი ვარიანტის თანახმად მიწის საიჯარო ქირა უ-და გადაეხადა წელიწადში ერთხელ ყოველი წლის 31 დეკემბრისათვის. 2017 წლის 20 ნოემბერს ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, რის საფუძველზეც საიჯარო ქირა უ-და გადაეხადა ყოველთვიურად, ყოველი მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე. მას არასდროს არ დაურღვევია იჯარის ხელშეკრულების პირობები და კეთილსინდისიერად ასრულებდა თავის ვალდებულებას. მას შემდეგ რაც ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება მოსარჩელეს გადახდის გრაფიკი არ დაურღვევია. პირველი სამითვის ქირა შეიტანა ხელშეკრულების პირობების დაცვით 2017 წლის 05 დეკემბერს. მომდევნო თვეების საიჯარო ქირა სახსრების უქონლობის გამო ყოველთვიურად ვეღარ გადაიხადა. საიჯარო ქირის გადახდამ ისე მოუწია, რომ მის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებით ჯერ არც კი ესარგებლა, ვინაიდან ხელშეკრულება გაფორმდა 18 სექტემბერს და ამ დროისათვის საიჯარო წელი უკვე ფაქტიურად დამთავრებული იყო და მას იქიდან არანაირი შემოსავალი არ მიუღია. 2018 წლის 5 აპრილს აღებული სესხით მან ერთდროულად შეიტანა წინა ოთხი თვის საიჯარო ქირა, თითოეულ ნაკვეთზე 610 ლარის ოდენობით. 2018 წლის ივნისში კი შეიტანა წინა თვის საიჯარო ქირა 153 ლარის ოდენობით ისევ აღებული სესხით. უსასხსრობის გამო მან ვერ დაამუშავა მიწის ნაკვეთები და აღნიშნულიდან გამომდინარე ვერანაირი სარგებელი ვერ ნახა, რის გამოც იძულებული გახდა 2018 წლის 13 აგვისტოს დაეწერა განცხადება იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე. მოსარჩელემ ვერ გადაიხადა მხოლოდ 2018 წლის მაისის, ივნისის, ივლისის თვეების საიჯარო ქირა და თანახმაა რომ გადაიხადოს. აღნიშნულიდან გამომდინარე პირგასამტეხლო არ შეადგენს 92 ლარს, როგორც ამას მოსარჩელე მიუთითებს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 2017 წლის 18 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნუ-ე გა-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულებები შემდეგ უძრავ ქონებებზე: 1) ახალქალაქის მუ-იცეპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41.800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.0--); 2) ახალქალაქის მუ-იცეპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ

63.14.31.---); 3) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.0--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი);
- 2017 წლის 18 სექტემბერის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 16-28).

4.1.2. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებები ითვალისწინებდნენ გადაცემული მიწის ნაკვეთით სარგებლობისთვის ყოველთვიურ საიჯარო ქირის 1) 153.09 ლარის; 2) 152.67 ლარის; 3) 152.67 ლარის ყოველი თვის 5 რიცხვამდე გადახდის ვალდებულებას, ხოლო მისი გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცდილებულ დღეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 153-161, 167);
- 2017 წლის 18 სექტემბერის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 16-28).

4.1.3. ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 12 თვის ვადაში და შემდგომ ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ, ხოლო თუ იჯარის ვადის გასვლამდე დარჩენილია 5 წელი - იჯარის ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე, ნიადაგის ნაყოფიერებისა და ხარისხის შენარჩუნება-გაუმჯობესების გამოკვლევის მიზნით ნიადაგის ანალიზის დამადასტურებელი დოკუმენტის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენა, ხოლო ხელშეკრულების 6.4. მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარისათვის პირგასამტეხლოს 200 ლარის დაკისრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 153-161, 167);
- 2017 წლის 18 სექტემბერის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 16-28).

4.1.4. ხელშეკრულების 6.1. მუხლის შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილებით (2018 წლის 25 იანვრის #16/4241, 2018 წლის 05 აპრილის #16/19315, 2018 წლის 01 ივნისის #16/30938, 2018 წლის 01 აგვისტოს #16/43271, 2018 წლის 19 ოქტომბრის #16/58423, 2018 წლის 19 ოქტომბრის #16/58424, 2018 წლის 12 დეკემბრის #16/68040, #16/68039. #16/68038 ნუ-ე გა----- --ს გაეგზავნა გაფრთხილება, თუმცა რეაგირება მითითებულ წერილებზე არ მომხდარა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19

ოქტომბრის #1/2-298, #1/2-297, #1/2-296 ბრძანებების თანახმად, შეწყდა 2017 წლის 18 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნუ-ე გა-----ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებები (ს/კ #63.14.31.0--; #63.14.31.---; #63.14.31.0--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 153-161, 167);

- 2018 წლის 25 იანვრის #16/4241, 2018 წლის 05 აპრილის #16/19315, 2018 წლის 01 ივნისის #16/30938, 2018 წლის 01 აგვისტოს #16/43271, 2018 წლის 19 ოქტომბრის #16/58423, 2018 წლის 19 ოქტომბრის #16/58424, 2018 წლის 12 დეკემბრის #16/68040, #16/68039. #16/68038 გაფრთხილების წერილები (ს.ფ. 61-87).

4.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 ოქტომბრის #1/2-298, #1/2-297, #1/2-296 ბრძანებების თანახმად, შეწყდა 2017 წლის 18 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნუ-ე გა-----ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებები (ს/კ #63.14.31.0--; #63.14.31.---; #63.14.31.0--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 153-161, 167);

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 ოქტომბრის #1/2-298, #1/2-297, #1/2-296 ბრძანებები (ს.ფ. 88-93).

5. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1.1. საიჯარო ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდა 842 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.2. მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო 92.98 ლარის ოდენობით; ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდა 839.69 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.2. მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო 92.67 ლარის ოდენობით; ხელშეკრულების 2.1. მუხლის თანახმად ნუ-ე გა-----ს ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდა 839.69 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.2. მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო 92.67 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 153-161, 167);

- 2017 წლის 18 სექტემბერის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 16-28).

5.1.2.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 153-161, 167);

სამოტივაციო ნაწილი:

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უ-და დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუ-ქტი, 65-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 316-ე, 317-ე მუხლები, 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 2017 წლის 18 სექტემბერის იჯარის ხელშეკრულებები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს (პ/ნ 0-----) მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს **საიჯარო ქირის - 2.521,38 ლარისა და პირგასამტეხლოს - 878.32 ლარის**, ჯამში სულ **3.399,7 ლარის** გადახდა;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუ-ქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუ-ქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულება წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს მოპასუხესთან დადებული აქვს სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება - იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიყენოს საქმიანობის როგორც საჯარო სამართლებრივი, ასევე კერძო სამართლებრივი ფორმები, მათ შორის, დადოს როგორც ადმინისტრაციული, ისე კერძო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 251-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულების დადებასთან,

შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

ამასთან, ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმებული არიან მის ყველა არსებით პირობაზე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლი).

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

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებმა გამოხატეს ნება და 2017 წლის 18 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ნუ-ე გა-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულებები შემდეგ უძრავ ქონებებზე: 1) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41.800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.0--); 2) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.---); 3) ახალქალაქის მუ-იციპალიტეტის სოფელ დი-----ში არსებულ 41 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 63.14.31.0--). მეიჯარე იყო სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“, რომელიც მოქმედებდა თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებები ითვალისწინებდნენ გადაცემული მიწის ნაკვეთით სარგებლობისთვის ყოველთვიურ საიჯარო ქირის 1) 153.09 ლარის; 2) 152.67 ლარის; 3) 152.67 ლარის ყოველი თვის 5 რიცხვამდე გადახდის ვალდებულებას, ხოლო მისი გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 12 თვის ვადაში და შემდგომ ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ, ხოლო თუ იჯარის ვადის გასვლამდე დარჩენილია 5 წელი - იჯარის ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე, ნიადაგის ნაყოფიერებისა და ხარისხის შენარჩუნება-გაუმჯობესების გამოკვლევის მიზნით ნიადაგის ანალიზის დამადასტურებელი დოკუმენტის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენა, ხოლო ხელშეკრულების 6.4. მუხლი ითვალისწინებს ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების

შესრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარისათვის პირგასამტეხლოს 200 ლარის დაკისრებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უ-და შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

შესაბამისად სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ, 2017 წლის 20 ნოემბერს ხელშეკრულების 2.2. პუ-ქტში შევიდა ცვლილება, რომლის თანახმადაც საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარის მიერ უ-და მომხდარიყო არა წელიწადში ერთხელ, არამედ ყოველთვიურად, მომავალი თვის 5 რიცხვამდე - თითოეული საკადასტრო კოდით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე 153 ლარის ოდენობით. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულ ცვლილებაზე პრეტენზია არ განუცხადებია მოიჯარე ნუ-ე გა-----ს, რაც ნიშნავს რომ ის ეთანხმებოდა ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელებას, მიუხედავად ამისა ცვლილებით არსებითად შეიცვალა ხელშეკრულების პირობა მოიჯარის ინტერესების საზიანოდ. ვინაიდან მოიჯარისათვის ობიექტურად და სუბიექტურადაც უფრო მისაღები და შესასრულებლადაც უფრო შესაძლებელი იყო წელიწადში ერთხელ, კონკრეტულად კი 31 დეკემბრამდე საიჯარო ქირის გადახდა, იქიდან გამომდინარე, რომ ამ პერიოდისათვის ნუ-ე გა-----ს აღებული ქონდა მოსავალი და მიღებული შემოსავლით შეეძლო საიჯარო ქირის დაფარვა. მას შემდეგ რაც ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება მოპასუხეს (მოიჯარეს) უწევდა ყოველთვიურად სამ მიწის ნაკვეთზე 460 ლარის გადახდა იჯარის ქირის სახით. რეალური სიტუაციიდან გამომდინარე, ჯავახეთში მოსავლის აღება მარცვლოვანი კულტურის მთავრდება ყოველი წლის აგვისტოს თვეში, კარტოფილის - კი სექტემბრის თვეში. მოპასუხეს მიუხედავად იმისა, რომ 2017 წლის სექტემბრიდან წლის ბოლომდე არ უსარგებლია იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებით და არც რაიმე სახის შემოსავალი არ მიუღია, მას 2017 წლის ბოლომდე მაინც მოუწია იჯარის ქირის გადახდა, რამაც შეადგინა

1380 ლარი. აღნიშნული თანხა მოპასუხემ გადაიხადა 2017 წლის 05 დეკემბერს. 2018 წლის იანვრიდან მოსარჩელის მხრიდან სისტემატურად ხდებოდა შეხსენება მოპასუხისადმი იმის თაობაზე, რომ მას ევალებოდა ყოველთვიურად, ყოველი თვის 5 რიცხვამდე იჯარის ქირის გადახდა. იმის გამო, რომ მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთები არ გამოუყენებია დანიშნულებისამებრ და მას არანაირი შემოსავალი არ მიუღია, მას გაუჭირდა ყოველთვიურად იჯარის ქირის გადახდა. სწორედ ამის გამო ნუ-ე გა-----მა მომდევნო იანვარ-აპრილის თვის იჯარის ქირა აღებული სესხით გადაიხადა ერთდროულად, 5 აპრილს, ჯამში 1840 ლარის ოდენობით. მაისის თვის იჯარის ქირა მოპასუხემ გადაიხადა 05 ივნისს 460 ლარის ოდენობით. ამდენად, ნუ-ე გა-----მა 1 წლის იჯარის ქირიდან გადაიხადა 8 თვის ქირა და გადასხდელი დარჩა 2018 წლის 18 სექტემბრამდე 4 თვის ქირა, ანუ 1840 ლარი. იჯარის ქირის დაგვიანებით გადახდის მიზეზების თაობაზე მოპასუხის მხრიდან საქმის კურსში იყო ჩაყენებული მოსარჩელე მხარე. აქედან გამომდინარე მოსარჩელისათვის თავიდანვე იყო ცნობილი იმის შესახებ, რომ მოპასუხე 2018 წლის თებერვლიდან დროულად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში არ იხდიდა იჯარის ქირას. საქმის მასალებიდან გამომდინარე მოსარჩელეს დამატებითი ვადა არ დაუდგენია მოპასუხისათვის ვალდებულების შესასრულებლად, იგი ყოველთვის წერილობით მოითხოვდა არ გადახდილი ქირის გადახდას. მას ასევე პირგასამტეხლოს გადასახდელადაც არ დაუდგენია რაიმე ვადა. ხელშეკრულების 6.8. პუ-ქტიდან გამომდინარე მოსარჩელეს ჯერ კიდევ 2018 წლის აპრილ-მაისში ჰქონდა უფლება ცალმხრივად გაეუქმებინა იჯარის ხელშეკრულება. ამის უფლება ჰქონდა მას ასევე ივნის-აგვისტოს თვეებშიც. აღნიშნულის მიუხედავად მოსარჩელე არ აპირებდა ხელშეკრულების მოშლას, სანამ თავად მოპასუხემ არ მოითხოვა განცხადებით ხელშეკრულების მოშლა 2018 წლის 13 აგვისტოს. ამ შემთხვევაშიც მოსარჩელეს 2 თვეზე მეტი ვადა დასჭირდა განცხადების განსახილველად და ხელშეკრულების მოსაშლელად გადაწყვეტილების მისაღებად. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს გადახდილი აქვს 8 თვის იჯარის ქირა, რაც შეადგენს საერთო ჯამში სამივე ნაკვეთზე 3672 ლარს, მას გადასახდელი დარჩა 4 თვის იჯარის ქირა, რაც შეადგენს სამივე ნაკვეთზე 1836 ლარს და არა 2521 ლარს, როგორც ამას მოითხოვს მოსარჩელე. ამასთან, ნუ-ე გა-----ს არ უ-და გადახდეს პირგასამტეხლოს სახით 600 ლარი. რაც შეეხება პირგასამტეხლოს იმ ნაწილს, რაც დაკავშირებულია იჯარის გადაუხდელობის გამო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით, რომელიც მოსარჩელის მოთხოვნით შეადგენს თითოეულ ნაკვეთზე 92,67 ლარს, საერთო ჯამში კი სამ მიწის ნაკვეთზე 298 ლარს, აქაც

მოსარჩელე იმაზე მეტს ითხოვს რაც რეალურად უ-და გადახდეს მოპასუხეს, ვინაიდან მოთხოვნილ იჯარის ქირას უ-და გამოაკლდეს 2017 წლის სამი თვის გადახდილი თანხა, ამ დროს ვადის დარღვევას ადგილი არ ქონია, და ასევე ამ თანხას უ-და გამოაკლდეს 2018 წლის 18 სექტემბრიდან 19 ოქტომბრამდე გადასახდელი თანხა - 460 ლარის ოდენობით, ამ შემთხვევაში კი გადაუხდელი თანხის ყოველდღიური 0,1 % თითოეულ ნაკვეთზე შეადგენს არა 92,67 ლარს, არამედ 63 ლარს, საერთო ჯამში კი 186 ლარს.

ამდენად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (ს/ნ 205005910) სარჩელი უ-და დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს (პ/ნ 0-----) მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უ-და დაეკისროს საიჯარო ქირის - 1,836 ლარისა და პირგასამტეხლოს - 186 ლარის, ჯამში სულ 2,022 ლარის გადახდა;

10. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უ-და დაეკისროს 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-10, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (ს/ნ 205005910) სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს (პ/ნ 0-----) მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს **საიჯარო ქირის - 1,836 ლარისა და პირგასამტეხლოს - 186 ლარის**, ჯამში სულ **2,022 ლარის** გადახდა;

3. მოპასუხე ნუ-ე გა-----ს (პ/ნ 0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება, სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ახალქალაქი, მაშტოცის ქ. № 110).

მოსამართლე:
ენუქიძე

მალხაზ