



საქმე №3-----19

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

2--09.2019 წელი

ქ. რ-----ი

### შესავალი ნაწილი

რ-----ის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----ი

სხდომის მდივანი ე---- ო----ე,----- ქ-----ე

**მოსარჩელე** - ააიპ „ს-----“,

**მოსარჩელის წარმომადგენელი** - მ----- ლ-----ი, ლ----- ბ-----ა,

**მოპასუხე** - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

**წარმომადგენელი** - მ----- ნ-----ე,

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობას, რომლითაც შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ააიპ „ს-----ს“ შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, რომელიც შესაბამისობაში მოვა საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 1-----ის №1--- განკარგულებასთან.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ს----- არის 1926 წელს დაფუძნებული ყ-----ს სამართალმემკვიდრე და 50-იანი წლებიდან ფლობს მიწის ნაკვეთებს მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით საქართველოს სხვადასხვა ტერიტორიაზე. მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციონირებდა შრომითი რეაბილიტაციის ცენტრები, რომლებიც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ამჟამად რეგისტრირებულია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, რომლის 100 პროცენტიანი წილით დამფუძნებელი არის ს----- . 2009 წლიდან 2011 წლამდე მიწის ნაკვეთების 90 პროცენტი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა ს-----ს სახელზე. დარჩენილი 10 პროცენტის დაკანონება ვერ მოხერხდა

დოკუმენტაციის არ არსებობის გამო. ვინაიდან მოსარჩელეს, მწირი შემოსავლის გამო არ შეეძლო მითითებული მიწის ნაკვეთების აუქციონის წესით შეძენა, მიმართა საქართველოს მთავრობას მიწის ნაკვეთების უსასყიდლოდ უზუფრუქტით მფლობელობაში გადაცემის თაობაზე, რაზედაც საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 1-----ის განკარგულებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადაეცა დარჩენილი მიწის ნაკვეთები ააიპ ს-----სთვის 15 და 49 წლის ვადით. 2--- წლის 1-----ს მოპასუხემ მოსარჩელეს აცნობა, რომ ჩატარებული მოკვლევის თანახმად ფ----ში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აღმოჩნდა სასაფლაოები, რის გამოც ითხოვა შეთანხმების გაფორმება 2--- წელს დადებული უზუფრუქტის ხელშეკრულების ნაწილობრივ შეწყვეტის თაობაზე, რის შემდგომაც მოპასუხის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. ამასთან მიუთითა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ააიპ ს-----ს შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. რ-----ში, მ-----ს ქ. №--ში მდებარე 13-99 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№6 შენობა-ნაგებობები (ს. კ. 0-.07.0-.6--); ქ. წ-----ი, ფ----ს ქუჩაზე მდებარე 7825 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№5 შენობა-ნაგებობები (ს. კ. 4-.11.3--.6); ქ. ზ-----ში მარჯვენა სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე 2260 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№3 შენობა-ნაგებობები (ს. კ. 4-.3-.48.1--) და ქ. ფ----ში, ბ-----ის ქუჩა №--ში მდებარე 4 406 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 04.0-.05.1--). ხელშეკრულების 2.2.1 მუხლის თანახმად, უზუფრუქტუარს უფლება არ აქვს სარგებლობაში გადაცემული სახელმწიფო ქონება დატვირთოს ან/და მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად გასცეს სარგებლობის უფლებით. 2--- წლის 27 აპრილს №3-----ფ წერილით მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა ქ. რ-----ში, მ-----ს ქ. №--ში მდებარე უძრავი ქონების იჯარით გაცემის ხელშეკრულება. ამავე ხელშეკრულების 4.2 თანახმად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზუფრუქტუარს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველი დარღვეული პირობის ყოველვადაგადაცილებულ დღეზე 50 ლარის ოდენობით. შესაბამისად, უზუფრუქტის ხელშეკრულების 2.2.1 მუხლით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულების 4.2 მუხლის შესაბამისად ააიპ ს-----ს დაეკისრა პირგასამტეხლო 50 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე სააგენტოს თანხმობის გაცემის თარიღამდე 3 100 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 4.1 მუხლის შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 0- ივნისის №4-----, 2--- წლის 0- ოქტომბრის №4----71, 2--- წლის 19 ნოემბრის №4----- 2--- წლის 20 ივნისის №4----- 2--- წლის 04 ივლისის №4----- და 2--- წლის 30 ივლისის №4----- წერილებით მოსარჩელეს გაეგზავნა გაფრთილება, თუმცა მის მიერ დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა არ მომხდარა. ხელშეკრულების 4.5 მუხლის თანახმად, მესაკუთრის მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში, უზუფრუქტუარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა მესაკუთრის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანების თანახმად, შეწყდა მხარეთა შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება და 2--- წლის 12 ივლისის ხელშეკრულების თანახმად, განხორციელდა მხარეთა შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების საფუძველზე სარგებლობაში გადაცემული უძრავი ქონების ნაწილზე უზუფრუქტის უფლება შეწყდა. მოპასუხის მიერ 2--- წლის 1-----ს №1----- ბრძანების მიღების საფუძველი გახდა მხარეთა შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევა.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

3.1.1. 2--- წლის 2-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონებასა და ა(ა)იპ ს-----ს შორის გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რომლითაც მესაკუთრე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ააიპ ს-----ს უსასყიდლო, უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადასცა ხელშეკრულების №- დანართში მითითებული უძრავი ქონება 15 წლის ვადით, ხოლო ხელშეკრულების №2 დანართში მითითებული უძრავ ქონება - 49 წლის ვადით. ამავე ხელშეკრულების 2.1.7 პუნქტით განისაზღვრა, რომ, „უზუფრუქტუარი“ ვალდებულია თავისი უფლებების განხორციელებისას არ დაარღვიოს „მესაკუთრის“ უფლებები, ხოლო 2.2.1 პუნქტის შესაბამისად, „მესაკუთრის“ წერილობითი თანხმობით „ქონება“ ან მისი ნაწილი გასცეს იჯარის ან ქირავნობის უფლებით.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-16);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 67-75);
- 2--- წლის 2-----ის უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება (ს. ფ. 21-22);

3.1.2. 2--- წლის 27 აპრილს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის სახელშეკრულებო ვალდებულებათა მონიტორინგის სამსახურის უფროსს მიმართა ს-----ს პრეზიდენტმა და წარადგინა 2--- წლის 0-----ის საიჯარო ხელშეკრულება.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-16);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 67-75);
- 2--- წლის 27 აპრილის №04 წერილი (ს. ფ. 88);
- 2--- წლის 0-----ის საიჯარო ხელშეკრულება (ს. ფ. 89);

**3.1.3.** 2--- წლის 0- ივნისს ააიპ ს-----ს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ აცნობა, რომ მხარეთა შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების თანახმად, უზუფრუქტუარს უფლება არ აქვს სარგებლობაში გადაცემული სახელმწიფო ქონება დატვირთოს ან/და მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად გასცეს სარგებლობის უფლებით. მითითებული ხელშეკრულების 4.2. მუხლის შესაბამისად, ააიპ ს-----ს დაეკისრა პირგასამტეხლო 50 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან (2--- წლის 0-----ი) თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე სააგენტოს თანხმობის გაცემის დღემდე.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-16);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 67-75);
- 2--- წლის 0- ივნისის №4----- წერილი (ს. ფ. 90-91);
- 2--- წლის 0- ოქტომბრის №4----71 წერილი (ს. ფ. 92-93);

**3.1.4.** 2--- წლის 04 ივლისის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №4----- წერილით, ააიპ ს-----ს ეცნობა, რომ მესაკუთრის მიერ დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა, მიიჩნევა მესაკუთრის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად, ამასთან საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის სამეგრელო-ზემო სვანეთის სამმართველოს 2--- წლის 2-----ის №0---3-0--- მიმართვით ირკვევა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში სარგებლობის გადაცემული ზოგიერთი მიწის ნაკვეთი უკანონოდ გასხვისდა მოქალაქეებზე სასაფლაოდ, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების 2.1.7 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევას. მოსარჩელეს მოპასუხის მიერ ეცნობა ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის პროცედურების დაწყების თაობაზე.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-16);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 67-75);
- 2--- წლის 04 ივლისის №4----- წერილი (ს. ფ. 98);

**3.1.5.** 2--- წლის 1-----ის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის №1----- ბრძანებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ააიპ ს-----ს შორის არსებული 2--- წლის 2-----ის უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება შეწყდა. (ხელშეკრულების

საგანი ქ. რ-----ში, მ-----ს ქ. №--ში მდებარე 13 199 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№6 შენობა-ნაგებობები ს. კ. 0-07.0-6--; ქ. წ-----ი, ფ-----ს ქუჩაზე მდებარე 7825 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№5 შენობა-ნაგებობები, ს. კ. 4-11.3-.-6; ქ. ზ-----ში მარჯვენა სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე 2 260 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№3 შენობა-ნაგებობები ს. კ. 4- 3-48.1--.

#### **სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ს. ფ. 2-16);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 67-75);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2--- წლის 1- ----ის №1----- ბრძანება (ს. ფ. 101-10-);

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1. მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია სრულყოფილად, გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი;**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც

გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ მოპასუხემ ისე შეწყვიტა მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება, რომ ამის თაობაზე არ უცნობებია.

მოპასუხის წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები გამოკვლეულია სრულყოფილად, მოსარჩელემ კერძოდ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომელიც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი გახდებოდა.

#### **სამოტივაციო ნაწილი**

##### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.**

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ააიპ „ს-----ს“ წარმომადგენლის სარჩელი მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

##### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონი;

##### **6. სამართლებრივი შეფასება**

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. მითითებული მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ მე-2 მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე სააგენტოს მიზნებია, ა) სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა; ბ) სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა; გ) სახელმწიფო წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ საწარმოებში პარტნიორის (აქციონერის) უფლებამოსილების განხორციელება; დ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საქმიანობის განხორციელება, ხოლო მე-3 მუხლით განსაზღვრულია სააგენტოს ფუნქციები, რომლის თანახმადაც სააგენტო უფლებამოსილია საქართველოს მთავრობის თანხმობის საფუძველზე, კერძო სამართლის სუბიექტისთვის სახელმწიფო ქონების

სარგებლობაში აუქციონის გარეშე გადაცემას;

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2--- წლის 2-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონებასა და ა(ა)იპ ს-----ს შორის გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რომლითაც მესაკუთრე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ააიპ ს-----ს უსასყიდლო, უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადასცა ხელშეკრულების №-დანართში მითითებული უძრავი ქონება 15 წლის ვადით, ხოლო ხელშეკრულების №2 დანართში მითითებული უძრავ ქონება - 49 წლის ვადით. ამავე ხელშეკრულების 2.1.7 პუნქტით განისაზღვრა, რომ, „უზუფრუქტუარი“ ვალდებულია თავისი უფლებების განხორციელებისას არ დაარღვიოს „მესაკუთრის“ უფლებები, ხოლო 2.2.1 პუნქტის შესაბამისად, „მესაკუთრის“ წერილობითი თანხმობით „ქონება“ ან მისი ნაწილი გასცეს იჯარის ან ქირავნობის უფლებით.

მითითებული ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, „ხელშეკრულების“ გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს“ დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველი დარღვეული პირობის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 50 ლარის ოდენობით. ამავე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „უზუფრუქტუარი“ იღებს გაფრთხილებას, წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, გადასახადი პირგასამტეხლოს ოდენობა და საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზედაც პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნას გადახდილი, ხოლო ხელშეკრულების 4.5 პუნქტის თანახმად, კი „მესაკუთრის“ მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში, „უზუფრუქტუარის“ მხრიდან „ხელშეკრულების“ პირობათა შეუსრულებლობა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა „მესაკუთრის“ მიერ „ხელშეკრულების“ ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად.

დადგენილია, რომ 2--- წლის 27 აპრილს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის სახელშეკრულებო ვალდებულებათა მონიტორინგის სამსახურის უფროსს მიმართა ს-----ს პრეზიდენტმა და წარადგინა 2--- წლის 0-----ს ს-----ს შპს „ს-----“ და ე----- ე-----ს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება. რაზედაც 2--- წლის 0- ივნისს ააიპ ს-----ს, ეცნობა, რომ მხარეთა შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულებით, უზუფრუქტუარს უფლება არ აქვს სარგებლობაში გადაცემული სახელმწიფო ქონება დატვირთოს ან/და მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად გასცეს სარგებლობის უფლებით და მითითებული ხელშეკრულების 4.2 მუხლის შესაბამისად, ააიპ ს-----ს დაეკისრა პირგასამტეხლო 50 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან

(2--- წლის 0-----ი) თითოეულ ვადაგადაცხილებულ დღეზე სააგენტოს თანხმობის გაცემის დღემდე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ ააიპ ს-----ს არაერთხელ ეცნობა დაკისრებული ჯარიმის გადახდის თაობაზე და ასევე მიეცა ვადა პირგასამტეხლოს გადასახდელად. მიუხედავად აღნიშნულისა ამ უკანასკნელის მიერ არ მომხდარა დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა, რაც მესაკუთრის მიერ მიჩნეული იქნა ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად. შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანებით, შეწყდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ააიპ ს-----ს შორის 2--- წლის 2-----ს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება (ხელშეკრულების საგანი ქ. რ-----ში, მ-----ს ქ. №--ში მდებარე 13 199 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№6 შენობა-ნაგებობები ს. კ. 0-07.0-6--; ქ. წ-----ი, ფ-----ს ქუჩაზე მდებარე 7825 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№5 შენობა-ნაგებობები, ს. კ. 4-11.3-.-6; ქ. ზ-----ში მარჯვენა სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე 2 260 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №--№3 შენობა-ნაგებობები ს. კ. 4- 3-48.1--.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 3-6-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, 3-1-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობებში კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია და უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. ეს დანაწესი მოიცავს მთელ კერძო სამართალს, რომელსაც ავსებს სამოქალაქო კოდექსის 3-1-ე მუხლის მეორე ნაწილი. კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის. ზოგადად, ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება წარმოადგენს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პრინციპს და მას უკავშირდება ვალდებულების შეწყვეტა.

ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება წარმოადგენს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პრინციპს და მას უკავშირდება ვალდებულების შესრულება. კანონმდებლობა განასხვავებს ვალდებულების ჯეროვან (სათანადო) და არაჯეროვან (არასათანადო) შესრულებას. არაჯეროვანია შესრულება, როდესაც ვალდებულება მოვალის მიერ მართალია, სრულდება, თუმცა შესრულებას ხარვეზი გააჩნია, რომ იგი არ შეესაბამება ვალდებულების საფუძვლად არსებული გარიგების შინაარსსა და შესრულებით დაინტერესებული პირების მოლოდინს. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში ვალდებულება არ წყდება და როგორც წესი, შედეგად იწვევს ვალდებულების დამრღვევი პირის პასუხისმგებლობას. ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება გულისხმობს მოვალის მიერ იმ მოთხოვნათა განუხრელ დაცვას, რომლებიც დაკავშირებულია თვით შესრულების საგანთან. თუ როგორი შესრულებაა ჯეროვანი, უპირველეს ყოვლისა, ხელშეკრულებით განისაზღვრება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეები ხელშეკრულების ყველა პირობაზე შეთანხმებული იყვნენ კანონით დადგენილი წესით, თუმცა მოსარჩელის მიერ მხარეთა შორის ხელშეკრულება არ შესრულდა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, კერძოდ, 2--- წლის 0-----ს ს-----ს შპს „ს-----“ და ე----- ე-----ს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელის მიერ არ იქნა გაფორმებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობით, ასევე არ იქნა გადახდილი დაკისრებული პირგასამტეხლო, რაც ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ააიპ ს-----ს წარმომადგენლის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადავო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

საქართველოს ადმინისტრაციულის საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2--- წლის 1-----ის №1----- ბრძანება სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული არ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ვინაიდან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხის შესახებ დებულებებს არ შეიცავს სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლით, რომლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონი მე-5 მუხლის „მ“ პუნქტის საფუძველზე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 24--244-ე, 248-249-ე, 3-4-ე, 3-7-ე, 3-9-ე მუხლებით

### **გადაწყვიტა:**

1. ააიპ ს-----ს წარმომადგენლის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მხარეები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან;

**3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, 14 დღის ვადაში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №-ა) რ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რ-----ი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

**მოსამართლე:**

**ნ---- თ-----ი**