



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 აგვისტო, 2019 წელი

ქ. ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ლევანი ქირია

მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი ლ---- ჭ-----

მოპასუხე გ----- ბ-----
ადვოკატი მ--- დ-----

დავის საგანი თანხის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გ----- ბ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად გადაუხდელი საიჯარო ქირა - 2539 ლარი, პირგასამტეხლო - 150.15 ლარი და სხვადასხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის 200 ლარის გადახდა.

2. მხარეთა პოზიცია.

2.1. მოსარჩელე მხარის მოსაზრება.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და გ----- ბ-----ს შორის, 2016 წლის 22 ივნისს, გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ შ--- ხ-----ში, მდებარე 91264 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----.). ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 15 (თხუთმეტი წელი).

აღნიშნული ხელშეკრულების 2.1. მუხლის საფუძველზე, მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება ქონებით სარგებლობისათვის გადაეხადა ყოველწლიური საიჯარო ქირა 3267 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაეხადა ყოველწლიურად, ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე (მუხლი 2.2.).

მოპასუხის მიერ არ შესრულდა ხელშეკრულების 2.1.-2.2. მუხლითა და ამავე ხელშეკრულების 3.1.6. (ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთვის წარდგენიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა მეიჯარისათვის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენა) და 3.1.7 (ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა მეიჯარისათვის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენა) ნაკისრი ვალდებულებები.

იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის სააგენტოს 24.03.2017წ; N12/14128 25.07.2017წ. N12/37650 წერილებით მოიჯარე დაჯარიმებულ იქნა, ხოლო 20.07.2017წ. N1/4-482 ბრძანებით იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

გ----- ბ-----მ უნდა გადაიხადოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არსებული საიჯარო ქირა - 2539 ლარის ოდენობით, იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2016 წლის დარჩენილი საიჯარო ქირის (747 ლარის) გადაუხდელობისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არსებული პირგასამტეხლო 150.15 ლარი და ასევე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების დარღვევისათვის გათვალისწინებული პირგასამტეხლო სულ 200 ლარი.

2.2. მოპასუხეთა მოსაზრება:

გ----- ბ-----მ არ ცნო სარჩელი და აღნიშნა, რომ მან 2016 წლის ივნისის თვეში შეიტანა საგარანტიო თანხა 743 ლარი, 2016 წლის 29 დეკემბერს შეიტანა 2450 ლარი და 2016 წლის 30 დეკემბერს შეიტანა 70 ლარი საიჯარო ქირის სახით, შესაბამისად, მას არ გააჩნია არანაირი დავალიანება.

2016 წლის 22 ივნისს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე წლიური საიჯარო ქირა წარმოადგენდა 3267 ლარს, ყოველთვიური 272.25 ლარი, ყოველდღიური კი 8.95 ლარი. იქედან გამომდინარე, რომ საიჯარო ქირა გადახდილი უნდა ყოფილიყო ყოველწლიურად ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე. გ----- ბ-----ს 2016 წლის 22 ივნისიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით უნდა გადაეხადა ფლობის/სარგებლობის პერიოდის 1709.45 ლარი. გ----- ბ-----ს მიერ 2016 წლის 29 დეკემბერს შეტანილია საიჯარო ქირა 2450 ლარის და 2016 წლის 30 დეკემბერს შეტანილია საიჯარო ქირა 70 ლარი, ჯამში - 2520 ლარი. აღნიშნული თანხის გადახდაც სადავოს არ წარმოადგენს.

გ----- ბ-----ს 2016 წლის 22 ივნისიდან 2016 წლის 31 დეკემბრამდე უნდა გადაეხადა არა წლიური 3267 ლარი, არამედ, ფლობის/სარგებლობის პერიოდის 191 დღის, რაც შეადგენს 1709.45 ლარს. რადგანაც გ----- ბ-----მ 2016 წლის 31 დეკემბრამდე შეიტანა საიჯარო ქირის სახით 2520 ლარი, რასაც უნდა მოაკლდეს 1709.45 ლარი და შესაბამისად, გ----- ბ-----ს არ გააჩნია 2016 წლის საიჯარო ქირის დავალიანება და შესაბამისად, გ----- ბ-----ს არ აქვს გადასახდელი 747 ლარი, ასევე არ არსებობს საფუძველი მას დაეკისროს 2016 წლის საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო პირგასამტეხლო.

გ----- ბ-----ს 2016 წლის 22 ივნისიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით უნდა ჩაეთვალოს გადახდილად 1709.45 ლარი, რაც უნდა გამოაკლდეს 2016 წლის დეკემბერში გადახდილ საიჯარო თანხას 2520 ლარს და დარჩენილი 810.55 ლარი რომელიც მორჩა 2016 წლის დეკემბერში შეტანილ საიჯარო ქირის 2520 ლარიდან უნდა გადმოვიდეს 2017 წლის საიჯარო ქირის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდზე, ასევე 2017 წელს ხელშეკრულების შეწყვეტისას საბოლოო ანგარიშსწორებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს გ----- ბ-----ს მიერ 2016 წლის 20 ივნისს შეტანილი საგარანტიო თანხა 743 ლარი, საერთო ჯამში $810.55 + 743 = 1553.55$ ლარი. 743 ლარი საგარანტიო თანხის სახით შეტანილი, რომელზეც მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა განაცხადა, წარმოადგენს ბეს თანხას და არ ბრუნდება, მართალია არ ბრუნდება, მაგრამ ვალდებულების გადახდაში უნდა ჩაითვალოს.

რაც შეეხება მოთხოვნას 200 ლარის დაკისრების თაობაზე, ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2016 წლის 27 დეკემბრის N13098/1 წერილით ირკვევა, რომ გ----- ბ-----მ 2016 წლის 22 დეკემბერს მიმართა აღნიშნულ სამინისტროს და აღნიშნულმა სამინისტრომ გ----- ბ-----ს დაუდასტურა, რომ

მან 2016 წლის 22 ივნისის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანართი N2-ის და ნიადაგური კვლევის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარუდგინა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს. აღნიშნულმა სამინისტრომ ასლი გაუგზავნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ყოველ ვადაგადაცდილებულ დღეზე პირგასამტეხლო 0.1%, რაც არის შეუსაბამოდ მაღალი. 2016 წლის 22 ივნისის იჯარის ხელშეკრულებით გ----- ბ----- არათანაბარ პირობებში იმყოფება ხელშეკრულების მეორე მხარესთან სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან. ხელშეკრულება არის კაბალური. ხელშეკრულების ყველა პირობა მორგებულია სახელმწიფო ინტერესებს, მაშინ, როდესაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღდეს სხვას”.

ვინაიდან, გადახდილია 2016 წლის იჯარის ქირა სრულად, ვინაიდან გადახდილია 2017 წლის საიჯარო ქირა, არ არსებობს პირგასამტეხლოს - 150.15 ლარის დაკისრების საფუძველი, ასევე არ არსებობს 200 ლარის სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის თანხის დაკისრების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2 სადაო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 22.06.2016 წლის იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და გ----- ბ-----ს შორის. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ--- ბ-----ში მდებარე 91264 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ 4------. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 15 წელი, ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან.

3.2.2. სოფლის მეურნეობის მინისტრის 27.12.2016 წლის N13098/01 წერილით ირკვევა, რომ გ----- ბ-----ს მიერ ამ სამინისტროში წარდგენილ იქნა ნიადაგური კვლევის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შემდგომში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ინფორმირების მიზნით.

3.2.3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სამეგრელო-გურია ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უ-----ს მიერ გ----- ბ-----ს 2017 წლის

24 მარტს N12/14128 და 2017 წლის 25 ივლისს N12/37650 წერილებით ეცნობა მისი დავალიანებების შესახებ.

3.2.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საფინანსო სამსახურის უ----
----ს 2017 წლის 27 თებერვლის N16728 სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, გ---
-- ბ-----ს მიერ გადახდილია 20.06.2016წ - 743 ლარი (საგარანტიო თანხა);
29.12.2016წ - 2450 ლარი (საიჯარო ქირა) და 30.12.2016 – 70 ლარი (საიჯარო
ქირა).

3.2.5. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივლისის N1/4-
482 ბრძანებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ფ/პ გ-----
ბ-----ს შორის 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს/კ 4-----
იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი უნდა
დაკმაყოფილდეს.

გ----- ბ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ
უნდა დაეკისროს 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის
ხელშეკრულების შესაბამისად, გადაუხდელი საიჯარო ქირა 2539 ლარი,
პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის 150.15 ლარი და 200
ლარი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 2016
წლის 22 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება (დანართი N2), საქართველოს
სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2016 წლის 27 დეკემბრის N13098/1 , 2017
წლის 24 მარტის N12/14128 და 2017 წლის 25 ივლისის N12/37650 წერილები,
2017 წლის 27 თებერვლის N16728 სამსახურებრივი ბარათი, სახელმწიფო
ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივლისის N1/4-482 ბრძანება.

6. სამართლებრივი შეფასება

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და გ----- ბ-----ს შორის,
2016 წლის 22 ივნისს, გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, ხობის
მუნიციპალიტეტში, სოფელ შ--- ხ-----ში, მდებარე 91264 კვ.მ. სასოფლო-

სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----.).

აღნიშნული ხელშეკრულების 2.1. მუხლის საფუძველზე, მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება ქონებით სარგებლობისათვის გადაეხადა ყოველწლიური საიჯარო ქირა 3267 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაეხადა ყოველწლიურად, ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე (მუხლი 2.2.).

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივლისის N1/4-482 ბრძანებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ფ/პ გ---- ბ---ს შორის 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს/კ 4----- იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საფინანსო სამსახურის უ-----ს 2017 წლის 27 თებერვლის N16728 სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, გ---- ბ---ს მიერ გადახდილია 20.06.2016წ - 743 ლარი (საგარანტიო თანხა); 29.12.2016წ - 2450 ლარი საიჯარო ქირა) და 30.12.2016 – 70 ლარი (საიჯარო ქირა).

მართებულია მოსარჩელე მხარის პრეტენზია, რომ მოპასუხის მიერ არ შესრულდა ხელშეკრულების 2.1.-2.2. მუხლითა და ამავე ხელშეკრულების 3.1.6. (ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთვის წარდგენიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა მეიჯარისათვის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენა) და 3.1.7 (ხელშეკრულების 3.1.2 მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა მეიჯარისათვის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენა) ნაკისრი ვალდებულებები.

22.06.2016 წლის იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და გ---- ბ-----ს შორის, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ--- ხ-----ში მდებარე 91264 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ 4-----. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 15 წელი, ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან, ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო

ქირა. 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, გადაუხდელი საიჯარო ქირა 2539 ლარს შეადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის 150.15 ლარს შეადგენს.

რაც შეეხება 200 ლარის გადახდას სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, სახეზეა გარემოება, როდესაც მოსარჩელეს უშუალოდ მოპასუხისაგან არ ეცნობა ნიადაგური კვლევის შედეგები, ანუ ეს ვალდებულებაც არ შესრულდა.

ამდენად, გ----- ბ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, გადაუხდელი საიჯარო ქირა 2539 ლარი, პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის 150.15 ლარი და 200 ლარი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის.

მოსაზრებები, იჯარის ქირის სრულად გადახდისა და დავალიანებების არარსებობის შესახებ არ გამომდინარეობს და არ შეესაბამება მის მიერ ფაქტობრივად გადახდილი თანხების რაოდენობასა და იჯარის ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული პუნქტების მოთხოვნებს, იგივე ვრცელდება პირგასამტეხლოსა და სხვა ვალდებულებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახ. ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 24-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გ----- ბ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკიროს 2016 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, გადაუხდელი საიჯარო ქირა 2539 ლარი, პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის 150.15 ლარი და 200 ლარი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის.

3. გ----- ბ-----ს დაეკისროს სახ. ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

მოსამართლე
სიხარულიძე

თეიმურაზ