

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ვალდებულების შესრულების და ხელშეკრულების მოქმედების ვადების გამიჯვნასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-1034-992(კ-09)).

აღნიშნული ადმინისტრაციული საქმე ეხებოდა შპს „გ-ას“ სარჩელს, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელესა (პურის სპეციალური მაღაზია ...-ის შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილი დროებითი ამხანაგობა, რომელიც შემდგომში შპს „გ-ად“ ჩამოყალიბდა) და ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტს შორის დადებული იყო მაღაზიის იჯარის ხელშეკრულება გამოსყიდვის პირობით, 10 წლის ვადით. მოსარჩელის განმარტებით, საიჯარო თანხის სრულად დაფარვის შემდეგ, მან მიმართა თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მოთხოვნით, თუმცა უარი ეთქვა საიჯარო თანხების დაგვიანებით გადახდის გამო.

უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში არ იყო გამიჯნული ვალდებულების შესრულების და ხელშეკრულების მოქმედების ვადები. უზენაესმა სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თანხის გადახდის ვადის დარღვევასთან დაკავშირებით პრეტენზიის წარუდგენლობის გამო, მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადახდის ვადის დარღვევა ვერ მიიჩნეოდა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტილად ცნობის და ვალდებულების განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძვლად.

საკასაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ დავა ეხებოდა არა სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობას ან ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელშეკრულების მოშლას, არამედ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის გამო სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულებას, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოსარჩელის მიერ იჯარით აღებული ქონების გამოუსყიდველობას.

უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულების მხარის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებული იყო, თუ მოვალე საკუთარი ბრალით არ შეასრულებდა თავის ვალდებულებას სათანადო დროს. ვადა წარმოადგენდა ვალდებულების შესრულების აუცილებელ ელემენტს. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ხელშეკრულება მხარეებს შორის ათი წლის ვადით დაიდო, იმავე დღეს შეიჯარეს და მოიჯარეს შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების

აქტი. მაშასადამე მეიჯარემ – ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტმა დროულად შეასრულა თავისი ვალდებულება. ვადა ხელშეკრულებაში ზუსტად, კონკრეტული ვადით (2007 წლის 26 ივნისამდე) იყო განსაზღვრული. შესაბამისად, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან სახეზე იყო ხელშეკრულების დასრულების თარიღი, იგი აღმკვეთი ხასიათის იყო, ხოლო აღმკვეთი ვადა სპობდა უფლება-მოვალეობას, რადგან ამ ვადის ამოწურვასთან ერთად ილეოდა მხარეთა უფლება-მოვალეობის შესრულების ვადა. ვადაგანსაზღვრულ ხელშეკრულებებში, ვადა გადაცილებულად ითვლებოდა თავისთავად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დადგომის მომენტიდან. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტამდე სამინისტროს ევალებოდა გამაფრთხილებელი მოქმედებების შესრულება. უზენაესმა სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ხელშეკრულების ამოწურვის შემდეგ დამატებითი ვადის დანიშვნა არ შეადგენდა კრედიტორის ვალდებულებას, რადგანაც გამოკვეთილად და ნათლად განსაზღვრული დღე თავისთავად აღარ საჭიროებდა შეხსენებას („დრო აფრთხილებს ადამიანის მაგივრად“). საკასაციო პალატამ ასევე აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შესრულებისათვის წინასწარ იყო შეთანხმებული გარკვეული დღე, ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის არ იყო საჭირო შეხსენება, ასეთ შემთხვევაში შეხსენება კრედიტორის უფლებას და არა მოვალეობას წარმოადგენდა.

საკასაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უკავშირდებოდა გამოსყიდვის უფლების განხანგრძლივებას, გამოსყიდვის უფლება კი, რომელიც შრომით კოლექტივს, პარლამენტის დადგენილებით დამტკიცებული დებულების შესაბამისად, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარის ბრძანებით კონკურსის გარეშე მიენიჭა, განეკუთვნებოდა საჯარო მოწესრიგების სფეროს, გამოსყიდვისათვის საჭირო იყო საჯარო ნებართვა, მოცემულ ურთიერთობებში ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა როგორც საჯარო სამართლის სუბიექტი, შესაბამისად იგი მოქმედებდა მხოლოდ იმ უფლებამოსილების ფარგლებში, რომლებიც პირდაპირ იყო კანონით განსაზღვრული. კანონმდებლობა უძრავი ქონების გამოსყიდვას ითვალისწინებდა მხოლოდ დროის განსაზღვრულ ვადაში, გამოსყიდვის მაქსიმალური პერიოდი შეადგენდა 10 წელს, სწორედ ეს მაქსიმალური ვადა იყო გათვალისწინებული ხელშეკრულებაში, მიუხედავად ამისა მხარემ დადგინდა ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება. უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველს ცალმხრივად მიენიჭა უფლება შეეძინა უძრავი ქონება განსაზღვრულ დრომდე (შესყიდვის ოფცია), სახეზე იყო ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება, რომლითაც ხელშეკრულების მონაწილე ერთ-ერთ მხარეს, ხელშეკრულებით დათქმული პირობებიდან გამომდინარე, ეძლეოდა

შესაძლებლობა განეხორციელებინა ნაკისრი ვალდებულება და შეეძინა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ან უარი ეთქვა მის შესრულებაზე. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ოფცია წარმოადგენდა უფლებას და არა ვალდებულებას, დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის მესაკუთრეს ეხსნებოდა შემსყიდველისათვის ქონების მიყიდვის ვალდებულება. იჯარა-გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, სახელმწიფო ქონების განკარგვა სახელმწიფოს ფართო დისკრეციის სფეროს განეკუთვნებოდა. სახელმწიფოს, სხვა ნებისმიერი მესაკუთრის მსგავსად, არ ეკისრებოდა საკუთარი ქონების განკარგვის ზოგადი ვალდებულება.

**ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

ნუგზარ სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნინო ქადაგიძე, ლევან მურუსიძე

სხდომის მდივანი – გულნარა ილინა

კასატორი (მოპასუხე) – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო
მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – შპს „...“

დავის საგანი – ხელშეკრულების შეწყვეტა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.09წ. გადაწყვეტილება.

კასატორის მოთხოვნა – სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

შპს „...“ დირექტორმა მ. ქ-ქემ 18.08.08წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 27.06.08წ. №1-1/1179 ბრძანების ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის შპს „...“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, 26.07.97წ. ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და პურის სპეციალური მაღაზია №...-ის შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილ დროებით ამხანაგობას შორის, რომელიც შემდგომში ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს მიერ შპს „...“ ჩამოყალიბდა, დაიღო საიჯარო ხელშეკრულება - ქ. თბილისში, ... ქუჩა 78/37-ში მდებარე პურის სპეციალიზირებული №... მაღაზიის გამოსყიდვის პირობით, 10 წლის ვადით. მოსარჩელემ საიჯარო თანხის სრულად დაფარვის შემდეგ, 16.05.08წ. მიმართა

თბილისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მოთხოვნით, რაზეც 22.05.08წ. აქტით უარი ეთქვა საიჯარო თანხების დაგვიანებით გადახდის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 06.11.08წ. გადაწყვეტილებით მ. ქ-ის სარჩელი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ქ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.09წ. გადაწყვეტილებით აპელანტ შპს „...“ წარმომადგენლის - მ. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 06.11.08წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მოსარჩელე მ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 27.06.08წ. №1-1/1179 ბრძანება; საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაევალა 26.06.97წ. საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „...“ სახელზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა ქ. თბილისში, ... ქ. №78/37-ში მდებარე პურის სპეციალიზირებულ №... მაღაზიაზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 26.06.97წ. ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და ქ.თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში მდებარე პურის სპეციალიზირებულ მაღაზია №...-ის შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილ დროებითი ამხანაგობის წარმომადგენელ მ. ქ-ქს შორის გაფორმდა ქ.თბილისში, ... ქ. №78/37 მდებარე პურის სპეციალიზირებულ მაღაზიაზე იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება. ამავე ხელშეკრულების 1.3 მუხლის შესაბამისად ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 10 წლით, 2007 წლის 26 ივნისამდე განისაზღვრა. 08.07.97წ. პურის სპეციალიზირებული მაღაზია №...-ის ქონების იჯარით გამოსყიდვის უფლებით შრომითი კოლექტივის დროებითი ამხანაგობის საფუძველზე დაფუძნებულმა შპს „...“ ობიექტის საბოლოო საპრივატიზაციო და საიჯარო თანხები, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის დარღვევით, 26.06.08წ. გადაიხადა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 27.06.08წ. №1-1/1179 ბრძანებით მ. ქ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი პრივატიზების სამმართველოს 22.05.08წ. №ქ-277 წერილის ბათილად ცნობის თაობაზე, რომლითაც განმცხადებელს უარი ეთქვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების მოწმობის გაცემაზე, არ დაკმაყოფილდა, უსაფუძველობის გამო. სააპელაციო პალატამ სკ-ის 400-ე, 405-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადახდის ვადის დარღვევა, ვერ მიიჩნევა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტილად ცნობის და შესაბამისი

ვალდებულების განხორციელების უარის თქმის საფუძველად, რამდენადაც მოსარჩელის მიერ საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვადის დარღვევის გამო, მოიჯარეს მეიჯარისათვის პრეტენზია არ განუცხადებია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლოსათვის არ მიუმართავს, სადავო ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა მოსარჩელე, არ მომხდარა მისგან ამ ქონების გამოთხოვა, მოსარჩელემ სრულად დაფარა საპრივატიზებო თანხა, მოპასუხემ მიიღო იგი, უარი არ უთქვამს შესრულების მიღებაზე და არც დაუბრუნებია იგი აპელანტიისათვის. სკ-ის 361.1 მუხლის მიხედვით, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ თანხის გადახდით, ხოლო მოპასუხემ მისი მიღებით დაადასტურეს შესაბამისი ურთიერთვალდებულების არსებობის ფაქტი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.09წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ და მოითხოვა სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან დაიდო 10 წლის ვადით, 1997 წლის 26 ივნისიდან 2007 წლის 26 ივნისამდე. მოცემულ შემთხვევაში სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეწყდა არა ვალდებულების დაგვიანებით შესრულების გამო, არამედ ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო. მოიჯარეს ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის დღისთვის – 2007 წლის 26 ივნისისათვის, ვალდებულება შესრულებული არ ჰქონდა, საიჯარო ქონების დასაფარავმა თანხამ 903 აშშ დოლარი, ხოლო საიჯარო ქირის გადაუხდელმა თანხამ – 488 აშშ დოლარი შეადგინა, შესაბამისად ხელშეკრულება შეწყდა ისე, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო იჯარით აღებული ქონების გამოსყიდვა. ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო ხელშეკრულების მოშლის უფლება წარმოადგენს მხარის უფლებას და არა ვალდებულებას. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თანხმობით არ მომხდარა ვალდებულების შესრულების მიღება, მოსარჩელე მ. ქ-მ თვითნებურად, სამინისტროსთან შეთანხმების გარეშე განახორციელა იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო რეკვიზიტებზე საბოლოო საპრივატიზებო თანხების გადახდა.

საკასაციო პალატის სხდომაზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარემ – შპს „...“ წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნო და ითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება მისი დადების მომენტისათვის უკავშირდებოდა სამომავლო მოქმედებათა დროში ორგანიზებას და ითვალისწინებდა ვალდებულების შესულებას (საიჯარო ქირის და გამოსასყიდი თანხის გადახდა) დროის ხანგრძლივ შუალედში (10 წელი), ვალდებულების შესრულების შუალედური ვადების განსაზღვრით (ხელშეკრულების დადების წლის განმავლობაში მოიჯარეს უნდა დაეფარა გადასახდელი საბოლოო ფასის არანაკლებ 51%, ხოლო დანარჩენი 49% უნდა გადაეხადა დადგენილი გრაფიკის მიხედვით, ყოველწლიურად იჯარით აღებული ქონების ღირებულების არანაკლებ 5%-ის ოდენობით).

სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში არ არის გამიჯნული ვალდებულების შესრულების და ხელშეკრულების მოქმედების ვადები. უსაფუძვლოა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თანხის გადახდის ვადის დარღვევასთან დაკავშირებით პრეტენზიის წარუდგენლობის გამო, მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადახდის ვადის დარღვევა ვერ მიიჩნევა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტილად ცნობის და ვალდებულების განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძვლად. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დავა ეხება არა სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობას ან ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელშეკრულების მოშლას, არამედ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის გამო სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულებას, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოსარჩელის მიერ იჯარით აღებული ქონების გამოუსყიდველობას. რაც შეეხება ვალდებულების მთლიან პერიოდს, იგი გათვლილი იყო ათწლიან პერიოდზე, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადა ესადაგება საჯარო კანონმდებლობის მოთხოვნებს, კერძოდ საქართველოს პარლამენტის 20.09.94წ. №555-1ს დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების იჯარით გაცემის“ დებულების მოთხოვნას, რომელიც სახელმწიფო ქონების იჯარით გაცემის ზღვრული ვადის სახით ითვალისწინებდა ათწლიან ვადას (1.5 მუხ.), სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით გაცემის ზღვრულ ათწლიან ვადას ითვალისწინებდა აგრეთვე შემდგომში საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 08.09.1997წ., 31.03.1999წ. ბრძანებებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზაციის შესახებ“ დებულებები (შესაბამისად 1.3, 4.3 მუხ.; 1.6 მუხ.). „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ 30.05.1997წ. კანონის 7.6 მუხლი, რომელიც მოქმედებდა

ხელშეკრულების გაფორმების პერიოდში, ადგენდა, რომ იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველმა თანხა უნდა გადაიხადოს საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 10 წლის ვადისა („სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ ამჟამად მოქმედი კანონი იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზაციას აღარ ითვალისწინებს, კანონით დაშვებულია ქონების აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის შემთხვევაში გადახდის განვადება). იჯარა-გამოსყიდვა წარმოადგენდა პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას, პრივატიზება თავის მხრივ არის ფიზიკური ან იურიდიული პირების მიერ ან მათი გაერთიანების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნას კანონით დადგენილი წესით, შესაბამისად ხელშეკრულება ვერ გაითვალისწინებდა პრივატიზების ვადის შემდგომი გაგრძელების შესაძლებლობას, ასეთი დებულება საჯარო წესრიგის საწინააღმდეგო იქნებოდა. აღნიშნულის შესაბამისად, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების 1.3 მუხლი მკვეთრად განსაზღვრავდა ხელშეკრულების მოქმედების 10 წლიან ვადას – 1997 წლის 26 ივნისიდან 2007 წლის ივნისამდე. ამავე ხელშეკრულების 5.3 მუხლი ადგენდა, რომ საიჯარო ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება, თუ გავიდა იჯარის ვადა. ხელშეკრულების შესაბამისად შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი ასევე ითვალისწინებდა ათი წლის ვადით ქონების იჯარით, გამოსყიდვის უფლებით გადაცემას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულება პასუხობს სზაკ-ის 2.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ კრიტერიუმებს და ამდენად ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს, სზაკ-ის 65² მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. სკ-ის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ხელშეკრულების მხარის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულია, თუ მოვალე საკუთარი ბრალით არ შეასრულებს თავის ვალდებულებას სათანადო დროს. ვადა წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების აუცილებელ ელემენტს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ხელშეკრულება მხარეებს შორის 26.06.97წ., ათი წლის ვადით დაიდო, იმავე დღეს მეიჯარეს – ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტს და მოიჯარეს – პურის სპეციალიზებული მაღაზია №... შრომითი კოლექტივის მიერ შექმნილი დროებით ამხანაგობას (რომლის საფუძველზეც შემდგომში დაფუძნდა შპს „...“) შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი. მაშასადამე მეიჯარემ – ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტმა დროულად შეასრულა თავისი ვალდებულება. ვადა ხელშეკრულებაში ზუსტად, კონკრეტული ვადით (2007 წლის 26 ივნისამდე) იყო განსაზღვრული, ვინაიდან სახეზეა ხელშეკრულების დასრულების თარიღი იგი აღმკვეთი ხასიათისაა,

აღმკვეთი ვადა სპობს უფლება-მოვალეობას, რადგან ამ ვადის ამოწურვასთან ერთად ილევა მხარეთა უფლება-მოვალეობის შესრულების ვადა. ვადაგანსაზღვრულ ხელშეკრულებებში, ვადა გადაცილებულად ითვლება თავისთავად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დადგომის მომენტიდან. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტამდე სამინისტროს ევალებოდა გამაფრთხილებელი მოქმედებების შესრულება. ასეთი მოქმედების შესრულება სამინისტროს ევალებოდა ხელშეკრულების ვადად შეწყვეტის, ვალდებულების შესრულების შუალედური ვადების დაუცველობის შემთხვევაში (იხ.მაგ. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრის 31.03.99წ. №3/150 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მე-5.3 მუხ.). საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 26.06.97წ. ხელშეკრულება დაიდო 20.09.94წ. №555-1ს დადგენილებით დამტკიცებული წესის საფუძველზე, რომელიც იჯარა-გამოსყიდვის საკითხზე შემდგომში მიღებული ნორმატიული აქტებისაგან განსხვავებით, ხელშეკრულების შეწყვეტის აუცილებელ პირობად არ ითვალისწინებდა შუალედური ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე მოიჯარის სავალდებულო გაფრთხილებას, ასეთს არც 26.06.97წ. ხელშეკრულების ტექსტი ითვალისწინებდა. ხელშეკრულების ამოწურვის შემდეგ დამატებითი ვადის დანიშვნა არ შეადგენს კრედიტორის ვალდებულებას, რადგანაც გამოკვეთილად და ნათლად განსაზღვრული დღე თავისთავად აღარ საჭიროებს შეხსენებას („დრო აფრთხილებს ადამიანის მაგივრად“). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შესრულებისათვის წინასწარ იყო შეთანხმებული გარკვეული დღე, ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის არ არის საჭირო შეხსენება, ასეთ შემთხვევაში შეხსენება კრედიტორის უფლებას და არა მოვალეობას წარმოადგენს. სკ-ის მე-400 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ვადის გადაცილებად ითვლება მოვალის მიერ ზუსტად განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილება, თუ შესრულება დადგენილ დროში არ განხორციელდა. სკ-ის 400-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა, კერძოდ შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილება, საჭიროა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების განუსაზღვრელი ვადების პირობებში.

იჯარა-გამოსყიდვის ხელშეკრულების განუსაზღვრელი ვადით განახლებას არ ადასტურებს ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოსარჩელის მიერ ქონებით სარგებლობა (26.12.64შ. სკ-ის 274-ე მუხ., 26.06.97წ. სკ-ის 559-ე მუხ.). სზაკ-ის 65¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს როგორც სამოქალაქო სამართლის სუბიექტი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უკავშირდება გამოსყიდვის უფლების განხორციელებას, გამოსყიდვის

უფლება, რომელიც შრომით კოლექტივს, პარლამენტის 20.09.94წ. №555-1ს დადგენილებით დამტკიცებული დებულების შესაბამისად, ქობილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარის 25.06.97წ. ბრძანებით (ს.ფ.127) კონკურსის გარეშე მიენიჭა, განეკუთვნებოდა საჯარო მოწესრიგების სფეროს, გამოსყიდვისათვის საჭირო იყო საჯარო ნებართვა, მოცემულ ურთიერთობებში ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს როგორც საჯარო სამართლის სუბიექტი, შესაბამისად იგი მოქმედებს მხოლოდ იმ უფლებამოსილების ფარგლებში, რომლებიც პირდაპირაა კანონით განსაზღვრული. კანონმდებლობა უძრავი ქონების გამოსყიდვას ითვალისწინებდა მხოლოდ დროის განსაზღვრულ ვადაში, გამოსყიდვის მაქსიმალური პერიოდი შეადგენდა 10 წელს, სწორედ ეს მაქსიმალური ვადა იყო გათვალისწინებული ხელშეკრულებაში, მიუხედავად ამისა მხარემ დადგინდა ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება. ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველს ცალმხრივად მიენიჭა უფლება შეეძინა უძრავი ქონება განსაზღვრულ დრომდე (შესყიდვის ოფცია), სახეზეა ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება, რომლითაც ხელშეკრულების მონაწილე ერთ-ერთ მხარეს, ხელშეკრულებით დათქმული პირობებიდან გამომდინარე, ეძლევა შესაძლებლობა განახორციელოს ნაკისრი ვალდებულება და შეიძინოს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ან უარი თქვას მის შესრულებაზე. სკ-ის 515-ე მუხლის შესაბამისად, მყიდველს უფლება აქვს, მაგრამ არ არის ვალდებული გამოისყიდოს უძრავი ქონება. ოფცია არის უფლება და არა ვალდებულება, დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის მესაკუთრეს ეხსნება შემსყიდველისათვის ქონების მიყიდვის ვალდებულება. იჯარა-გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, სახელმწიფო ქონების განკარგვა სახელმწიფოს ფართო დისკრეციის სფეროს განეკუთვნება, სახელმწიფოს, სხვა ნებისმიერი მესაკუთრის მსგავსად, არ აკისრია საკუთარი ქონების განკარგვის ზოგადი ვალდებულება.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თანხა მეიჯარემ 15.05.08წ. გადაიხადა ანუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლიდან და შეწყვეტიდან თითქმის თერთმეტი თვის შემდეგ. საქმის მასალებით არ იკვეთება მოსარჩელის მიმართვა გადახდის ვადის გასაგრძელებლად, პრივატიზების სამმართველოს თანხმობა თანხის დაგვიანებით მიღებაზე, სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია ამ მიმართებით საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. სკ-ის 386-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ კრედიტორს აქვს ფულის ჩარიცხვისათვის გამიზნული საბანკო ანგარიში იმ ადგილას ან იმ ქვეყანაში, სადაც გადახდა უნდა მოხდეს, მაშინ მოვალეს შეუძლია ამ ანგარიშზე ჩარიცხვით შეასრულოს თავისი ფულადი ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა კრედიტორი ამის წინააღმდეგია. სამინისტროს ანგარიშზე მოსარჩელის მიერ განსაზღვრული ვადის გადაცილებით თანხის შეტანა თავისთავად არ ადასტურებს სამმართველოს თანხმობას იჯარა-გამოსყიდვის უფლების მოქმედების გაგრძელებაზე, უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხის დაგვიანებით მიღებაზე. ასეთად ვერ იქნება აგრეთვე მიჩნეული ის გარემოება, რომ მოპასუხეს უარი არ უთქვამს შესრულების მიღებაზე. სააპელაციო პალატის მითითება სკ-ის

361-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის მიხედვით ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას, არ ადასტურებს ურთიერთვალდებულების არსებობას, ვინაიდან თუ არ არსებობს ვალდებულება, სახეზე არც შესრულება იქნება, რაც არ გამორიცხავს უკანასკნელი შენატანის მიმართ უსაფუძვლოდ შეძენილის უკან დაბრუნების ვალდებულებას (სკ-ის 976-999-ე მუხ.). საქმეზე არ არის დადგენილი ის თუ რა სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევას აქვს ადგილი, კერძოდ რა იქნა გადახდილი მოსარჩელის მიერ დაგვიანებით – საიჯარო ქირა თუ უძრავი ქონების გამოსასყიდი თანხა, რამდენს შეადგენდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის დროისათვის ქონების გამოსყიდვის დაუფარავი თანხა და საიჯარო ქირის გადაუხდელი თანხა. სააპელაციო პალატამ სასკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში სრულად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების და სააპელაციო სასამართლოში ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს ქმნის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.09წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხალახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. სხირტლაძე

მოსამართლეები:

ნ. ქადაგიძე

ლ. მურუსიძე