

საქმე № 330310017002143093

საქმე №338/1869-18



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

04 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - შოთა გეწაძე**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

**აპელანტი (მოპასუხე)** - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;  
**წარმომადგენელი** - ს----- ა-----ე;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)** - ი/მ მ----- გ-----ი;  
**წარმომადგენელი** - ა----- შ-----ი;

**დავის საგანი** \_ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის თანხის დაკისრება;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** \_ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება;

### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ი/მ მ----- გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს თანხის გადახდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის, 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 125 ლარის ოდენობით.

### 2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე - ი/მ მ----- გ-----ს სასამართლოში წერილობით შესაგებელი

არ წარუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მ----- გ-----ს საიჯარო ხელშეკრულება ჰქონდა გაფორმებული მ----- კ-----ს სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობისა და დახმარების ფონდთან და უხდიდა საიჯარო ქირას, ამასთან, მიუთითებს, რომ არც მისთვის და არც ფონდისთვის არ იყო ცნობილი ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება იყო სახელმწიფოს საკუთრება, ფონდისთვის აღნიშნული ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც მ----- გ-----ს მოსარჩელის მიერ გაეგზავნა წერილები იმის თაობაზე, რომ იგი არამართლზომიერად სარგებლობდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით. აღნიშნულის შემდეგ მიმდინარეობს დავა ფონდსა და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის. ფონდის მითითებით, აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს მის საკუთრებას და დავის დასრულების შემდეგ მოახდენს საჯარო რეესტრში მის რეგისტრაციას. შესაბამისად, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

### **3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:**

#### **3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:**

**4.1.** საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადასტურებულად იქნა მიჩნეული, რომ უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ქ-----ს გამზირი N-- (ს/კ 0----- ---) 2015 წლის 24 მარტიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელობე (ს.ფ. 13-14).

**4.2.** სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ქ-----ს გამზირი N---ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონებიდან შენობა-ნაგებობა N--ში განთავსებული 15.68 კვ.მ ფართის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2017 წლის იანვრიდან საორიენტაციოდ შეადგენს 125 ლარს (ს.ფ. 18-25).

**4.3.** მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის 2011 წლის 14 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, მ----- გ-----ი რეგისტრირებულია ინდივიდუალურ მეწარმედ (ს.ფ. 31-32).

**4.4.** სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 10 მარტს ი/მ მ----- გ-----ს გაუგზავნა N----- წერილი, რითაც მას აცნობა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ქ-----ს გამზირი N---ში (ს/კ 0-----) წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც იგი

სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის, შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისათვის მას ეკისრება შესაბამისი საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში, 2017 წლის 01 იანვრიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის (ს.ფ. 33).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 18 აპრილს ი/მ მ----- გ-----ს გაუგზავნა N----- წერილი, რითაც მას აცნობა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ქ-----ს გამზირი N---ში (ს/კ 0-----) წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც (შენობა N--ის 15.68 კვ.მ ფართით) იგი სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის, შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისათვის მას ეკისრება თანხის გადახდა 2017 წლის იანვრიდან დღემდე თვეში 125 ლარის ოდენობით საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის (ს.ფ. 34-35).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 15 ივნისს ი/მ მ----- გ-----ს გაუგზავნა N----- წერილი, რითაც მას აცნობა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ქ-----ს გამზირი N---ში (ს/კ 0-----) წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც (შენობა N--ის 15.68 კვ.მ ფართით) იგი სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის. მას ეთხოვა წერილის მიღებიდან 20 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართი არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2017 წლის 01 იანვრიდან დღემდე თვეში 125 ლარის ოდენობით, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის (ს.ფ. 36-37).

**4.5.** 2017 წლის 10 იანვარს მ----- კ-----ს სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდსა (მეიჯარე) და ი/მ მ----- გ-----ს (მოიჯარე) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს ქ. თბილისში, ქ-----ს ქ. N---ში მდებარე უძრავი ქონების ფართს - 16 კვ.მ-ს (ს.ფ. 109-111).

**4.6.** სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 20 მარტის N----- უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ ბრძანების თანახმად, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრმა განახორციელოს დანართ N1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია (.ს.ფ. 112).

**4.7.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადასტურებულად იქნა მიჩნეული, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, ქ-----ს გამზირი N-- (ს/კ 0-----) საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს დავა, რომელიც განსახილველ შემთხვევაში არ არის დასრულებული (ს.ფ. 118-119).

## **5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:**

სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“, „ბ“ და „შ“ ქვეპუნქტებზე, ასევე 36-ე მუხლის 1<sup>3</sup> პუნქტზე და მათ საფუძველზე განმარტა, რომ სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა რეგულირდება კონკრეტული წესებით და მოითხოვს მოსარგებლისაგან სარგებლობის სანაცვლოდ გარკვეული საზღაურის გადახდას. კანონი ამავე ვალდებულებას აკისრებს ასევე იმ პირებს, რომლებიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმების (მაგ., იჯარის ხელშეკრულება) ანუ სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სამეწარმეო მიზნებისათვის სარგებლობენ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსისა და საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, ვინაიდან მოპასუხეს საიჯარო ხელშეკრულება ჰქონდა გაფორმებული მ----- კ-----ს სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდთან, ხელშეკრულების პირობებს ასრულებდა ჯეროვნად და იხდიდა საიჯარო თანხას, ამასთან მოპასუხისათვის არ იყო ცნობილი ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას, არ არსებობს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

## **5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩვრის მოთხოვნა:**

**5.1.** გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარჩელო მოთხოვნა.

## **6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო**

## **საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

**6.1.** აპელანტს მიაჩნია, რომ ი/მ მ----- გ-----ი არამართლზომიერად სარგებლობდა სახელმწიფო ქონებით. მას "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესით არ ქონდა სარგებლობის უფლება მოპოვებული მესაკუთრისაგან - სახელმწიფოსგან, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა, იმის მიუხედავად, თუ რომელ არაუფლებამოსილ პირთან ექნებოდა გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

აპელანტი ასევე მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფიცია და აღნიშნული მონაცემები საჯაროა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მ----- გ-----ს უნდა სცოდნოდა სადავო ფართის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ, აღნიშნულის არცოდნა კი მას არ ათავისუფლებს შესაბამისი პასუხისმგებლობისგან.

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ მ----- გ-----ს ეკისრებოდა სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, თვეში 125 ლარის ოდენობით.

## **7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

**7.1.** სააპელაციო პალატას მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისათვის თანხის დაკისრების კანონიერება. სადავო გარემოებას ქმნის ის მოცემულობა, რომ უძრავ ქონებაზე, რომლითაც ი.მ. მ----- გ-----ი სარგებლობს, პრეტენზიას აცხადებს მესამე პირი - მ----- კ-----ს სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდი, რომელთანაც ი.მ. მ----- გ-----ს დადებული აქვს იჯარის ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველი დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით მნიშვნელოვანია სადავო ქონების მესაკუთრის იდენტიფიცირება, დღეს არსებული მონაცემებით და სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების მოსარგებლისთვის დაკისრებული ვალდებულების განსაზღვრა.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან, რომლის საფუძველზეც დგინდება, რომ 2015 წლის 24 მარტიდან სახელმწიფო წარმოადგენს ქ. თბილისში, ქ. წამებულის გამზირზე მდებარე 3105 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 0-----, რეგისტრირებულ მესაკუთრეს.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 იანვარს მ----- კ-----ს სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდსა და მ----- გ-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, ქ-----ს ქ. N---ში მდებარე 16 კვ.მ უძრავ ქონებაზე.

დადგენილია, რომ საერთო სასამართლოებში მიმდინარეობს მ----- კ-----ს სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდის სარჩელის განხილვა მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 0----- სახელმწიფოს საკუთრებაზე რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ფონდის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, რომლის ფარგლებშიც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 მარტის N----- გადაწყვეტილება და დაევაღათ მოპასუხეებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი აქტის გამოცემა. საგულისხმოა, რომ სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილება არ არის შესული კანონიერ ძალაში.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ ეტაპზე NO----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს

სახელმწიფო. იგი ასეთად არის აღრიცხული უფლებათა რეესტრში, რომლის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფიცია. ის გარემოება, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მესამე პირი აცხადებს პრეტენზიას და მასზე სასამართლოში მიმდინარეობს დავა, განსახილველ დავის ბედზე ვერ იმოქმედებს. საგულისხმოა, რომ ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლომ 29.12.2017წ. გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ცნო ბათილად სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერი, ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე შესაძლოა კვლავაც არ იქნეს მიღებული ფონდის ინტერესის სასარგებლო გადაწყვეტილება, რაც დავის კვლავ სასამართლოში გაგრძელებას განაპირობებს. განსახილველი დავის გადაწყვეტა ვერ იქნება დამოკიდებული NO----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრის დადგენის შესახებ დავაზე. პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ ეტაპზე გამოყენებულ უნდა იქნეს ის სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომელიც მოქმედია და რომლის მიმართაც არსებობს უტყუარობის პრეზუმფიცია. პალატის მოსაზრებით, ძალაში მყოფი სარეგისტრაციო ჩანაწერის სისწორეში ეჭვის შეტანის შემთხვევაში, საფრთხე შეექმნება რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ობიექტების ბრუნვაუნარიანობას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და რეგისტრირებული უფლების დაცვის ფუნქცია აკისრია საჯარო რეესტრს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ უტყუარობის პრეზუმფიციის მოქმედება განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ან/და სხვა სახის სამართლებრივი დოკუმენტით არ არის დადასტურებული სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის უზუსტობა, რაც არსებული ჩანაწერის მიმართ უტყუარობის პრეზუმფიციის გამოყენებას განაპირობებს. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ ეტაპზე NO----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას.

**7.2.** პალატა მიუთითებს, რომ სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს არეგულირებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი,

რომლის 36-ე მუხლის 1<sup>3</sup> პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლზომიერად სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და რომელიც ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის (კომერციული მიზნით) იყენებს, ვალდებულია, ქონების მმართველის წერილობითი მოთხოვნის თანახმად, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადაიხადოს სარგებლობაში გადაცემის საფასური, საბაზრო ღირებულების შესაბამისად (საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე), საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის. ამდენად, საქართველოს კანონმდებლობა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სამეწარმეო მიზნით სარგებლობისთვის, მოსარგებლე მხარეს აკისრებს შესაბამისი საფასურის გადახდის ვალდებულებას.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ი.მ. მ----- გ-----ი ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას, სახელმწიფო საკუთრებაში არაღრიცხულ N0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების 16 კვ.მ-ში, რაზეც სახელმწიფოსგან უფლება არ ჰქონდა მოპოვებული.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 06 აპრილის ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნის თანახმად, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მთლიანი უძრავი ქონებიდან შენობა-ნაგებობა N--ში განთავსებული 15,68 კვ.მ ფართის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2017 წლის იანვრიდან საორიენტაციოდ შეადგენს 125 ლარს.

დადგენილია, ასევე, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ი.მ. მ----- გ-----ს წერილობით არაერთხელ ეცნობა, რომ 2017 წლის იანვრიდან ყოველთვიურად ეკისრებოდა 125 ლარის გადახდა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით სამეწარმეო მიზნით სარგებლობის გამო. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა სრულად არის შესაბამისობაში კანონმდებლობასთან და უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ი.მ. მ----- გ-----ის მიერ.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობას კანონიერ საფუძველს ვერ მიაწიჭებს ი.მ. მ----- —სა და ფონდს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება, რადგან მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადების მომენტში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადავო უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო. შესაბამისად, მხოლოდ სახელმწიფოა უფლებამოსილი მასზედ აღრიცხული ქონების განკარგვაზე. ი.მ. მ----- გ-----იც მხოლოდ სახელმწიფოს წინაშე იყო ანგარიშვალდებული ფართით სარგებლობისთვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას

მიაჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, სარჩელი დაკმაყოფილდეს, ი.მ. მ----- გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობითი სარგებლობისათვის, 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 125 ლარის ოდენობით.

## **8. პროცესის ხარჯები:**

აპელანტი, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, განთავისუფლებულია სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

## **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-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ი/მ მ----- გ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს თანხის გადახდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობითი სარგებლობისათვის, 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 125 ლარის ოდენობით;
5. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ.

რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

## **მოსამართლე:**

**შოთა გეწაძე -**