

საქმე № 330310017001792128

საქმე №3ბ/756-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - ნინო ქადაგიძე
მოსამართლეები - მარიამ ცისკაძე
გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტი - ი/მ გ----- რ-----ე;

წარმომადგენელი - ა-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - მ-----;

მესამე პირი - მ-----
-----ი;

წარმომადგენელი - მ-----;

დავის საგანი - თანხის დაკისრება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე გ----- რ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის, 2016 წლის 19 ოქტომბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 510 (ხუთას ათი) ლარის გადახდა, ასევე მოპასუხე ი/მ გ----- რ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქ-----ის გამზირი N---ში მდებარე უძრავი ქონებიდან შენობა N--ში 51,01 კვ/მ ფართი (ს/კ #0-----) და გ----- რ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 183,6 (ასოთხმოცდასამი ლარი და ექვსი თეთრი) ლარის ოდენობით;

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

გ----- რ-----ე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 18 თებერვალს დარეგისტრირდა მეწარმე სუბიექტად, რომლის სამართლებრივი ფორმა არის - ინდივიდუალური მეწარმე, საიდენტიფიკაციო კოდი -0-----, იურიდიული მისამართი - საქართველო, ყაზბეგი დ. სტეფანწმინდა (ს.ფ. 33-34).

უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ქ. წ-----ს გამზირი N--, შენობა N--ში 51,01 კვ/მ ფართი (ს/კ 0-----), 2015 წლის 24 მარტიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე (ს.ფ. 16).

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 01 დეკემბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. წ-----ს გამზირი N--ში მდებარე შენობა #5-ში 51,01 კვ/მ უძრავი ქონების (ს/კ N0-----) ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის 24 მარტიდან დღემდე შეადგენს 510 ლარს.(ს.ფ. 17-26, 28).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ნოემბრის №7----- წერილით ი/მ გ----- რ-----ეს გაეგზავნა შეტყობინება, რომ უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) მდებარე: ქ. წ-----ს გამზირი N--, შენობა N--ში 51,01 კვ/მ ფართი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც იგი სარგებლობდა არამართლობიერად, რის გამოც უნდა გადაეხადა სახელმწიფო ბიუჯეტში შესაბამისი საფასური და ასევე აღნიშნული წერილის ჩაბარებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში უნდა უზრუნველყო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფართის გამოთავისუფლება (ს.ფ. 35).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 07 დეკემბრის №7----- წერილით გ----- რ-----ეს ეცნობა, რომ უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) მდებარე: ქ. წ-----ს გამზირი N--, შენობა N--ში 51,01 კვ/მ ფართი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლითაც იგი სარგებლობს არამარლთხომიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის, ამავე წერილით ეცნობა, რომ მას გადაეხადა სამეწარმეო საქმიანობისათვის, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამარლთხომიერად სარგებლობისათვის საფასური, 2015 წლის 24 მარტიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით 510 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 36-37).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის 1.6 მუხლის 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(შემდგომ – ქონების სააგენტო).

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლით განსაზღვრულია ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის წესი. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით. ამავე მუხლის 12 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების სასყიდლით სარგებლობაში მიმღები ფიზიკური პირი ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირი ვალდებულია ამ ქონებით სარგებლობის განმავლობაში ქონების სარგებლობაში გამცემისთვის დაბრუნებამდე გადაიხადოს სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის საფასური და უზრუნველყოს აღნიშნული ქონების მოვლა- პატრონობა, ხოლო 13 პუნქტის თანახმად კი, 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლი პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით თავისი შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ვალდებულება შეიძლება ყოველ მხარეს აკისრებდეს მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებულ გულისხმიერებას. 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების(დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ი/მ გ----- რ-----ე წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს, რომელიც არამართლზომიერად სარგებლობს თბილისში, ქ-----ის გამზირი N---ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, შენობა N-, 51,01 კვ/მ ფართით (ს/კ 0-----), რომლის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 01 დეკემბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, შეადგენს 510 ლარს.

შესაბამისად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო გ----- რ-----ის მიერ ვალდებულებათა არაჯეროვანი შესრულება, რის გამოც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხე - ი/მ გ----- რ-----ეს, მის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისთვის 2016 წლის 19 ოქტომბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 510 ლარის ოდენობით გადახდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვიდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის მიღებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლიტური ბუნებიდან მომდინარეობს. მესაკუთრეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უფლება აქვს არ ფლობდეს ან არ სარგებლობდეს კუთვნილი ნივთით. ამდენად, მესაკუთრეს აქვს საკუთარი ნივთის თავისუფალი ფლობისა და სარგებლობის უფლება, თუ კი არ არსებობს სარგებლობის აუცილებელი სოციალური ინტერესი. ეს კი გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. აღნიშნულ ურთიერთობას აწერიგებს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მარლთზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი, მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობების არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ ქ. თბილისი, ქ-----ის გამზირი N---ში მდებარე შენობა N--ში 51,01 კვ/მ უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე, რომლითაც არამართლზომიერად სარგებლობს ი/მ გ----- რ-----ე, სახეზეა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ი/მ გ----- რ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვის ნაწილშიც.

**ი/მ გ----- რ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები
ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, 2016 წლის 01 მარტს და
2017 წლის 01 იანვარს მასსა და მ-----

-----ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება.
აღნიშნული ფართი მდებარეობს ქ. თბილისი, ქ-----ის ქ. N---ში.
შესაბამისად, აპელანტი ფართს ფლობდა მართლზომიერად და კანონიერად.
აპელანტის მითითებით, მოცემული დროისთვის არსებობს ქ. თბილისის
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მოსამართლე ნ.
აფციაურის 2017 წლის 29 დეკემბრის ჯერ კიდევ კანონიერ ძალაში
შეუსვლელი გადაწყვეტილება, რომელიც ძირეულად ცვლის მოსამართლე ლ.
გოგიშვილის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებას.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1990 წლის 01
ოქტომბრის N-38 დადგენილების საფუძველზე შეიქმნა თბილისის
ლიტერატურულ-მუსიკალური ეროვნული თეატრი, რომელსაც მიენიჭა მერაბ
კოსტავას სახელი. აღნიშნული თეატრი იმყოფებოდა მერაბ კოსტავას
სახელობის საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და
დახმარების ფონდის ბალანსზე, რომელსაც იმავე დადგენილებით გადაეცა
კინოთეატრ „ისნის“ შენობა (მდებარე ქ. თბილისი, ქ-----ის ქ. N---ში).
მერაბ კოსტავას სახელობის საადგილმამულო ფონდისთვის აღნიშნული
შენობის გადაცემა კიდევ ერთხელ დადასტურდა საქართველოს პრეზიდენტის
2000 წ. 29 აპრილის N393 განკარგულებით, რომლის მე-4 პუნქტით:
„საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1990 წლის 1 ოქტომბრის N-38
დადგენილების გათვალისწინებით თბილისში ქეთევან წ-----ს ქუჩა N---ში
მდებარე კინოთეატრი „ისანის“ შენობა გადაეცა მერაბ კოსტავას სახელობის
საქართველოს საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების
ფონდს“ და აღნიშნული განკარგულება შესაბამისობაში იქნა მოყვანილი.

აპელანტის მითითებით, 2015 წლის ზაფხულში ფონდისთვის გახდა ცნობილი,
რომ მის ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება ქონების მართვის სააგენტოს
მიერ, მარეგისტრირებული ორგანოს მეშვეობით სახელმწიფოს სახელზე იქნა
რეგისტრირებული. 2015 წლის 30 ივნისს ფონდმა დაუყოვნებლივ მიმართა
წერილით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრ გ. კვირიკაშვილს,
2015 წლის 07 ივლისს N0---- საჩივრით სახელმწიფო ქონების მართვის
ეროვნულ სააგენტოს, 2015 წლის 07 ივლისის 0---- წერილით - საქართველოს
იუსტიციის მინისტრს და 2015 წლის 16 ივლისს N0---- საჩივრით - საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მაგრამ მათგან ამ უკანასკნელის გარდა პასუხი
ფონდს არ მიუღია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 14
ივლისის N1----- გადაწყვეტილებით ფონდს უარი უთხრა საჩივრის განხილვაზე.

აპელანტის მითითებით, აღნიშნული უკანონო აქტით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ ფონდის ბალანსზე რიცხული ქონება მიითვისა

ზემოთ აღნიშნულის გამო ფონდმა 14.08.2015 წლის პირველადი სარჩელით ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას (საქმე N36541-15) მიმართა, ხოლო 20.10.2017 წელს დაზუსტებული სარჩელით. 25.10.2016 წ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მოსამართლე ნანა აფციაურმა განჩინებით, დაზუსტებული სარჩელი წარმოებაში მიიღო და საქმე დასაშვებად ცნო. მოცემულ საქმეზე 2017 წლის 29 დეკემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მოსამართლე ნანა აფციაურმა ფონდის სარჩელი დააკმაყოფილა. აპელანტის მითითებით, დღეის მდგომარეობით არსებობს 2017 წლის 29 დეკემბრის ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მოსამართლე ნ. აფციურის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, რომლის მიხედვითაც დგინდება, რომ ქონება, რომელიც სახელმწიფომ უკანონოდ დაირეგისტრირა საკუთარ სახელზე გაუქმებულია.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ნოემბრის №7----- წერილით ი/მ გ----- რ-----ეს გაეგზავნა შეტყობინება, რომელშიც მიეთითა, რომ ქ. წ-----ს გამზირი N--, შენობა N--ში მდებარე 51,01 კვ/მ ფართი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც გ----- რ-----ე სარგებლობს არამართლობიერად, რის გამოც უნდა გადაიხადოს სახელმწიფო ბიუჯეტში შესაბამისი საფასური და ასევე, აღნიშნული წერილის ჩაბარებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში,

უზრუნველყოს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფართის გამოთავისუფლება.

2016 წლის 07 დეკემბერს გ----- რ-----ეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან კვლავ გაეგზავნა შეტყობინება №7-----, რომელშიც განემარტა, რომ მის მიერ დაკავებული უძრავი ქონება (ს/კ #0-----), მდებარე: ქ. წ-----ს გამზირი N--, შენობა N- წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლითაც ის სარგებლობს არამართლობიერად. გ----- რ-----ეს ეცნობა, რომ უნდა გადაეხადა სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერად სარგებლობის საფასური, 2015 წლის 24 მარტიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, 510 ლარის ოდენობით.

წინამდებარე სარჩელის საფუძველზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო დაზუსტებული სარჩელით ითხოვს, მოპასუხე - ი/მ გ----- რ-----ეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისათვის, 2016 წლის 19 ოქტომბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 510 ლარის გადახდა, ასევე მოპასუხე გ----- რ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფართი და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

აპელანტი გ----- რ-----ე არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და თვლის, რომ სასამართლოს მიერ მხედველობაში არ იქნა მიღებული და შეფასების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ სადავო ფართს ფლობდა კანონიერი საფუძვლით, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია იჯარის ხელშეკრულებები, რომლებიც გაფორმებულია ერთი მხრივ მერაბ კოსტავას სახელობის საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდის თავმჯდომარე ვაჟა ადამიასა და მეორეს მხრივ ინდ. მეწარმე გ----- რ-----ეს შორის და რომლებითაც დასტურდება, რომ გ----- რ-----ეს იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, ქ. წ-----ს ქ. 94-ში მდებარე 40 კვ.მ. ფართი. იჯარის ხელშეკრულებები გაფორმებულია 2016 წლის 01 მარტს და 2017 წლის 01 იანვარს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საქმეში დაცული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზი სასამართლოს აძლევს შესაძლებლობას დაასკვნას, რომ ქონება წარადგენს მერაბ კოსტავას სახელობის საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების დამატებითი სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე ადასტურებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას და თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილი მოსაზრებები არ ქმნის

სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ საქმეში დაცულია არაერთი დოკუმენტი, რომელითაც განსაზღვრულია თბილისში, ქ-----ის ქ. N---ში მდებარე ყოფილი კინოთეატრი „ისანის“ შენობის მერაბ კოსტავას სახელობის საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდისათვის გადაცემის საკითხი.

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება, რომ თბილისში, ქ-----ის ქ. N---ში მდებარე უძრავი ნივთი 2015 წლიდან რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. წინამდებარე დავის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგანს არ წარმოადგენს ქონების კუთვნილების მართლზომიერების განსაზღვრა.

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 პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ უტყუარობის პრეზუმფციის 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 განაპირობებს უტყუარობის პრეზუმფციის გამოყენების გარდაუვალობას. ამდენად, პალატა თვლის, რომ დავის წარმოშობისა და განხილვის ეტაპზე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის წესს განსაზღვრავს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის 36-ე მუხლი ადგენს: 1. ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო,

აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსს, რომელშიც კონკრეტულადაა განსაზღვრული იმ სუბიექტების ჩამონათვალი, რომელთაც ენიჭებათ სახელმწიფო ქონების სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით გადაცემის შესაძლებლობა. მერაბ კოსტავას სახელობის საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდის მითითება იმის თაობაზე, რომ ქონება დღემდე ირიცხება მის ბალანსზე, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვერ ცვლის არსებულ ფაქტობრივ მოცემულობას, რამდენადაც ნორმა ბალანსმფლობელებად, აღნიშნული მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ასახელებს სახელმწიფო ორგანოებს, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანოებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს ან საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, რომელთაგან არცერთს არ მიეკუთვნება მერაბ კოსტავას სახელობის საადგილმამულო, მოსახლეობის განსახლებისა და დახმარების ფონდი.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ მუხლი ადგენს: სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლობრივად 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების(დელოქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმ პირობებში როდესაც სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ი/მ გ----- რ-----ე, როგორც მეწარმე პირი, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე სარგებლობს თბილისში, ქ. წ-----ს გამზირი N---ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობაში განთავსებული ფართით (ს/კ #0-----), მას, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისთვის, უნდა დაეკისროს სარგებლობაში გადაცემის საფასური, საბაზრო ღირებულებით, საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლო ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოტივაციას გამოსახლების ნაწილში და ადასტურებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის მიღებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე იყენებს იმ პირობებში, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობის უფლება და ითხოვს ამ ნივთის სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას.

„სამოქალაქო კოდექსის“ 170.1 მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

იმავე კოდექსის 172. 1 მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გადაწყვეტილება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულია საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის და მათი სწორი სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, რაც გამორიცხავს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

პროცესის ხარჯები:

აპელანტი ი.მ. გ----- რ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ი.მ. გ----- რ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება 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 განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე

ნინო ქადაგიძე

მოსამართლეები:

მარიამ ცისკაძე

გელა ბადრიაშვილი