



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი

ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე-ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი-მამუკა გიორგანაშვილი**

მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე -----

დავის საგანი - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების
არამართლობიერი სარგებლობისათვის თანხის დაკისრება, უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეს- ი-----, მოსარჩელე- სსიპ
სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერი
სარგებლობისათვის 2012წლის 10სექტემბრიდან 2016წლის დეკემბრამდე
პერიოდისათვის 23606(ოცდასამიათას ექვსასექსი) ლარის გადახდა,
ხოლო 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე
ყოველთვიურად 566(ხუთასსამოცდაექსი) ლარის გადახდა(იხ.
სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 2-13; 2018 წლის 30 ნოემბრის სასამართლო

სხდომის ოქმი).

1.2. მოპასუხე- ი----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----ი, საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართი(იხ. სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 2-13; 2018 წლის 30ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი).

მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი ი----- საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--(ნაკვეთის წინა კოდი N01.-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც არამართლობიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს ინდ/მეწარმე ა----- აღნიშნული გარემოება დასტურდება ადგილზე დათვალიერების ოქმითა და ფოტომასალით. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ N----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისი, ი-----ი(საკ. კოდი: NN01.14.14.004.0--) რეგისტრირებული მთლიანი შენობა-ნაგებობა N1-დან 22.64 კვ.მეტრი ფართის წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2012 წლის 10 სექტემბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით, მთლიან 22,64 კვ.მეტრ ფართზე საორიენტაციოდ შეადგენდა თვეში 385 ლარს, 2014 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით თვეში 408 ლარს, 2015წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით თვეში 521 ლარს, 2016 წლიდან დეკემბრის ჩათვლით თვეში 543 ლარს, ხოლო 2017 წლიდან თვეში 566 ლარს.

მოპასუხეს გაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24ნოემბრის N-----, 2018 წლის 19 მარტის N-----, 2017 წლის 29 დეკემბრის N----- წერილები, რომელითაც ეცნობა, რომ სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერად სარგებლობისთვის სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა გადაეხადა სარგებლობის საფასური და განესაზღვრა ვადა ვალდებულების შესასრულებლად. ამასთანავე მოპასუხეს განესაზღვრა ვადა ფართის გამოთავისუფლების მიზნით. თუმცა უშედეგოდ. ი----- დღემდე არ შეუსრულებია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება.

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე- ი-----, წერილობითი სახით შესაგებელი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრულ სარჩელზე არ წარმოუდგენია. კანონით დადგენილი წესით გაფრთხილების

მიუხედავად, ასევე არ გამოცხადდა სასამართლო სხდომაზე, შესაბამისად მისი პოზიცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოსათვის უცნობია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26¹-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე სასამართლო უფლებამოსილია მხარის არასაპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობის შემთხვევაში მის დაუსწრებლად მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეში არსებული მასალების საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ კანონის აღნიშნული ნორმის შესაბამისად არსებობს გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ა-----, ქ.თბილისის საგ. ინსპექციის თბილისის რეგ. ცენტრი ვაკე-საბურთალოს განყოფილების მიერ 2005 წლის 02 სექტემბერს დარეგისტრირდა ინდივიდუალურ მეწარმედ, რომლის საიდენტიფიკაციო კოდი- 0----- იურიდიული მისამართი- საქართველო, ქ.თბილისი, ვ-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19)

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 04 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში ი.-----ში(ნაკვ.004/017), მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.-----, დაზუსტებული ფართობი: 548.00 კვ.მეტრი; ნაკვეთის წინა ნომერი: 4/8; 01.14.14.004.008, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება N-----, დამოწმების თარიღი:05/08/2009, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტო“.

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 11 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში,----- მიწის(უძრავი

ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- დაზუსტებული ფართობი: 493.00 კვ.მეტრი; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება N-----, დამოწმების თარიღი: 05/08/2009, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტო“, წერილი N7/64224, დამოწმების თარიღი: 07/12/2017, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:

04/04/2014(ს.ფ. 16)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების

თარიღი: 11/12/2017(ს.ფ. 14 - 15)

3.1.3. საქმეში წარმოდგენილია 2017 წლის 08 ნოემბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რომლითაც ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, ი.----- ში(ნაკვ.004/017) მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი დაკავებულია ი.----- მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადგილზე დათვალიერების ოქმი, ფოტოსურათები(ს.ფ. 20-

28)

3.1.4. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 26 დეკემბრის N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად დგინდება, რომ ქ.თბილისი, ი.----- მდებარე N01.14.14.012.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მთლიანი შენობა-ნაგებობა N1-დან 22.64კვ.მეტრი ფართის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის ღირებულება 2012 წლის 17სექტემბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით მთლიან 22.64 კვ.მეტრზე საორიენტაციოდ შეადგენდა 385 ლარს. 2014 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით მთლიან, 22.64 კვ.მეტრზე 521 ლარს, ხოლო 2016 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით მთლიან 22.64 კვ.მეტრზე საორიენტაციოდ შეადგენს 543 ლარს, ხოლო 2017 წლის იანვრიდან დღემდე მთლიან 22.64 კვ.მეტრზე საორიენტაციოდ შეადგენს 566 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 26 დეკემბრის N----- ექსპერტიზის დასკვნა(ს.ფ. 29-38)

3.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 ნოემბრის N----- წერილით, ი.----- ეცნობა, რომ

ქ.თბილისში, ი.-----ში მდებარე უძრავი ქონება(საკადასტრო კოდი: N01.-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომელის ნაწილითაც არამართლზომიერად სარგებლობს და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის მიხედვით „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 სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის“. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ი.----- დაევალა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2012 წლის 10 სექტემბრიდან არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის N7----- წერილით, ინდ/მეწარმე ა-----, ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ი.-----ში მდებარე უძრავი ქონება(საკადასტრო კოდი: N01.14.14.004.0--- ნაკვეთის წინა კოდი: N01.-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც(შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართობით) არამართლზომიერად სარგებლობს და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის მიხედვით „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 სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის“. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ი.----- დაევალა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2012 წლის 17სექტემბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით თვეში 385ლარის, 2014 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 408 ლარის, 2015 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 521 ლარის, 2016 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 543 ლარის, ხოლო 2017 წლის იანვრიდან თვეში 566 ლარის ოდენობით. ასევე ეთხოვა გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილ იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში და წერილის ჩაბარებიდან 5კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამონთავისუფლება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტოს მხრიდან განხორციელდებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის N----- წერილით, ი----- ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ი-----ში მდებარე უძრავი ქონება(საკადასტრო კოდი: N01.14.14.004.0--- ნაკვეთის წინა კოდი: N01.-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც(შენიშვნა N1-ის 22,64კვ.მეტრი ფართით) არამართლზომიერად სარგებლობს და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის მიხედვით „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 სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის“. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ი----- დაევალა წინამდებარე წერილის/შეტყობინების მიღებიდან 20(ოცი) კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2012 წლის 17სექტემბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით თვეში 385 ლარის, 2014 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 408 ლარის, 2015წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 521 ლარის, 2016 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 543 ლარის, ხოლო 2017 წლის

იანვრიდან თვეში 566 ლარის ოდენობით. ასევე ეთხოვა გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილ იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში და წერილის ჩაბარებიდან 5კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყონ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამონთავისუფლება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტოს მხრიდან განხორციელდებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24ნოემბრის N----- წერილი(ს.ფ. 39)
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29დეკემბრის N7----- წერილი(ს.ფ. 40-41)
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19მარტის N----- წერილი(ს.ფ. 42-43)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს შორის ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ არის გამხდარი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეს-ი-----
-----, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2012წლის 10სექტემბრიდან 2016წლის დეკემბრამდე პერიოდისათვის 23606(ოცდასამიათას ექვსასექსი) ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 566(ხუთასსამოცდაექსი) ლარის გადახდა, ასევე მოპასუხე-ი----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----ი, საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს: ა) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან; ბ) ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა; გ) ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე; დ) აქტის არარად აღიარება, უფლების ან სამართალურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სასამართლოში სამართალწარმოების წესით განიხილება არანებაყოფლობითი ფსიქიატრიული დახმარების მიზნით პირის სტაციონარში მოთავსების საქმე. ხოლო მესამე ნაწილით კი ამ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით გათვალისწინებული საქმეების გარდა სასამართლოში ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება სხვა საქმეების იმ სამართლებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, რომელიც აგრეთვე გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან.

მოცემულ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვს მოპასუხეს-ი-----
---, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2012 წლის 10 სექტემბრიდან 2016 წლის დეკემბრამდე პერიოდისათვის 23606 (ოცდასამიათას ექვსასექსი) ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 566 (ხუთასსამოცდაექსი) ლარის გადახდა, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მხარე მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ:

სასამართლო განმარტავს, რომ „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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ აღ-----
წარმოადგენს ინდივიდუალურ მეწარმე სუბიექტს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 11 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ი-----
მდებარე უძრავი ქონება, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--(წინა საკადასტრო კოდი: N01.-----), დაზუსტებული ფართობი: 493.00 კვ.მეტრი; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.-----, შენობა-

ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე. დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილით, კერძოდ- შენობა N1-ის 22.64კვ.მეტრი ფართობით არამართლზომიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის 2012წლის 17სექტემბრიდან დღემდე იყენებს ინდ/მეწარმე ა-----'. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 26 დეკემბრის N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ ქ.თბილისი, ი----- --- მდებარე N01.14.14.012.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მთლიანი შენობა-ნაგებობა N1-დან 22.64 კვ.მეტრი ფართობის მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის ღირებულება 2012 წლის 17 სექტემბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით მთლიან 22.64 კვ.მეტრზე საორიენტაციოდ შეადგენდა 385 ლარს. 2014 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით მთლიან, 22.64 კვ.მეტრზე 521 ლარს, ხოლო 2016 ელის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით მთლიან 22.64 კვ.მეტრზე საორიენტაციოდ შეადგენს 543 ლარს, ხოლო 2017 წლის იანვრიდან დღემდე მთლიან 22.64 კვ.მეტრზე საორიენტაციოდ შეადგენს 566 ლარს.

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

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ი----- ----- არაერთხელ ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ი-----ში მდებარე უძრავი ქონება(საკადასტრო კოდი: N01.14.14.004.0--- ნაკვეთის წინა კოდი: N01.-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც(შენობა N1-ის 22,64კვ.მეტრი ფართობით) არამართლზომიერად სარგებლობს და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის და დაევალა

წინამდებარე წერილის/შეტყობინების მიღებიდან 20(ოცი) კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2012 წლის 17 სექტემბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით თვეში 385 ლარის, 2014 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 408 ლარის, 2015 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 521 ლარის, 2016 წლის იანვრიდან დეკემბრის ჩათვლით 543 ლარის, ხოლო 2017 წლის იანვრიდან თვეში 566 ლარის ოდენობით. ასევე ეთხოვა გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილ იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში და წერილის ჩაბარებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამონთავისუფლება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტოს მხრიდან განხორციელდებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები, თუმცა მოპასუხის მიერ თანხის გადახდა და ფართის გამონთავისუფლება არ მომხდარა.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 49²-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც, ფიზიკური და იურიდიული პირები გათავისუფლდნენ სამეწარმეო საქმიანობისათვის(კომერციული მიზნით) სახელმწიფო ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობისათვის ამ კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის შესაბამისად, 2012 წლის 17 სექტემბრამდე სარგებლობის პერიოდისათვის გადასახდელი, სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის საფასურის გადახდის ვალდებულებისაგან. თუ საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 2012 წლის 17 სექტემბრის შემდეგ განხორციელდა, ფიზიკური და იურიდიული პირები გათავისუფლდნენ სამეწარმეო საქმიანობისათვის(კომერციული მიზნით) სახელმწიფო ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობისათვის ამ კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის შესაბამისად საფასურის გადახდის ვალდებულებისაგან საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტამდე არსებული პერიოდისათვის. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოპასუხეზე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისთვის თანხის დაკისრებას ითხოვს 2012 წლის 10 სექტემბრიდან.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებითა და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული მხარის განმარტებით დასტურდება, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე- ი-----
----- მიერ ვალდებულება არ იქნა შესრულებული ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამდენად, ყოველივე

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი საფუძვლიანია, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეს- ი-----, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2012 წლის 10 სექტემბრიდან 2016 წლის დეკემბრამდე პერიოდისათვის 23606 (ოცდასამიათას ექვსასექსი) ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 566 (ხუთასსამოცდაექსი) ლარის გადახდა.

6.3. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხე- ი-----
----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----ი, საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართი, -აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი ასევე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ:

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.

სასამართლო განმარტავს, რომ 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 აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის 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.

მოცემულ შემთხვევაში იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში,----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--(წინა საკადასტრო კოდი: N01.-----), დაზუსტებული ფართობი: 493.00 კვ.მეტრი; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე და რომლის ნაწილითაც, კერძოდ- შენობა N1-ის 22.64კვ.მეტრი ფართობით არამართლზომიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის 2012 წლის სექტემბრიდან დღემდე იყენებს ინდ/მეწარმე ა-----', სახეზეა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ი----- უკანონო მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვის ნაწილშიც, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს და ი----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----ი, საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართი და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი თუ ორივე მხარე

გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39.1 მუხლის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება ვადიანი გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელისა – არა უმეტეს სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით, ხოლო „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, უვადო ან სამუდამო(გარდაცვალებამდე) გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელისა – სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით. მოცემულ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხეს- ი-----, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერი სარგებლობისათვის 2012წლის 10სექტემბრიდან 2016წლის დეკემბრამდე პერიოდისათვის 23606(ოცდასამიათას ექვსასექსი) ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 566(ხუთასსამოცდაექსი) ლარის გადახდა და ასევე მოპასუხე- ი----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----ი, საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართი.

ამდენად, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეს- ი----- სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1319,46(ათას სამასცხრამეტი ლარი და ორმოცდაექსი თეთრი) ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 13-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 41-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 268-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეს - ი-----, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერი სარგებლობისათვის 2012 წლის 10 სექტემბრიდან 2016 წლის დეკემბრამდე პერიოდისათვის 23606 (ოცდასამიათას ექვსასექსი) ლარის გადახდა, ხოლო 2017 წლის 01 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 566 (ხუთასსამოცდაექსი) ლარის გადახდა
3. მოპასუხე- ი----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----ი, საკადასტრო კოდი: N01.14.14.012.0--- შენობა N1-ის 22,64 კვ.მეტრი ფართი.
4. მოპასუხეს-ი-----, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1319,46 (ათას სამასცხრამეტი ლარი და ორმოცდაექსი თეთრი) ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის გამზირი №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჯინჭველაშვილი