

საქმე № 080310017001770650

საქმე № 3/72-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. ქუთისი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე - ლელა მილდენბერგერი

სხდომის მდივანი - ნინო გიორგაძე, ანა გაბრიჭიძე

მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ-----ე;

მოპასუხე - შპს „ი-----ი“;
წარმომადგენელი - ნ-----ე;

დავის საგანი - სახელმწიფო ქონების არამართლზომიერად
სარგებლობისათვის თანხის დაკისრება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხეს - შპს „ი-----ს“ (ს/კ 21264---), დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისთვის 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის 11 010 (თერთმეტიასათასი) ლარის, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიასათას ასათი) ლარის, ხოლო 2016 წლისათვის 6995,52 (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის, ჯამში - 39563,72 (ოცდაცხრამეტიასათას ხუთასსამოცდასამი ლარი და სამოცდათორმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს: მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ.

ქუთაისი, შ-----ის ქუჩა (ყოფილი ლ-----ის) N53 (ყოფილი 55), ს/კ 03.01.22.2-- წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. 2016 წლის 06 იანვარს შედგა აქტი, მასზედ, რომ შპს „ი-----ი“ (ს/კ 212674284) არამართლზომიერად ფლობდა სახელმწიფო ქონებას მდებარე ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქ. N53 ნაკ. N2, ს/კ 03.01.22.2-- და ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას.

საქმის მასალების თანახმად, შპს „ი-----ს“ და ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მოქმედების ვადად განისაზღვრა 5 წელი, 2006 წლის 28 მარტიდან 2011 წლის 28 მარტამდე. ასევე, შპს „ი-----სა“ და ქუთაისის მერიას შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებული იყო პირველ ხელშეკრულებაში მითითებული შენობა. ამ ხელშეკრულებების მოქმედების ვადა დასრულდა 2011 წელს, თუმცა შპს „ი-----ი“ აგრძელებდა ქონების არამართლზომიერ ფლობას და ამ ქონების სამეწარმეო საქმიანობისთვის გამოყენებას.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შესაბამისად, 2012 წლის 17 სექტემბრიდან 2016 წლის პერიოდში არამართლზომიერად სარგებლობის საფასური 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით 2323,20 (ორიათას სამას ოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარი, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათასასოცდახუთი), 2014 წლისათვის 11010 (თერთმეტიათას ათი) ლარი, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარი, ხოლო 2016 წლისათვის 6995,52 ლარს (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი).

2016 წლის 08 ივნისს N13/28785 წერილით მიემართა შპს „ი-----ს“ ფართის გამოთავისუფლების მოთხოვნით და ასევე ეცნობა, რომ მოთხოვნილი იქნებოდა ქირა არამართლზომიერი მფლობელობისთვის.

სააგენტოს მომსახურების ცენტრის 2016 წლის 11 აგვისტოს N13/41589 წერილით შპს „ი-----ს“ მიეცა 30 დღიანი ვადა დავალიანების დასაფარად და ფართის გამოსათავისუფლებლად. აღნიშნული წერილი ადრესატს ჩაბარდა 2016 წლის 13 აგვისტოს. 2016 წლის 13 აგვისტოს შპს „ი-----მა“ წერილით მიმართა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს და აცნობა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნის შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქუთაისში შ-----ის ქუჩა (ყოფილი ლ-----ის) N53 (ყოფილი N55) (ს/კ 03.01.22.2--) გამოთავისუფლებულია.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 ოქტომბერს N13/52858 წერილით შპს „ი-----ს“ ეცნობა, რომ 20 კალენდარული დღის ვადაში, უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში

არსებული ფართით არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა, თუმცა შპს „ი-----ს“ გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარუდგენია.

მოსარჩელე მოითხოვს შპს „ი-----ს“ დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით - 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის 11 010 (თერთმეტიათას ათი) ლარის, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარის ხოლო 2016 წლისათვის 6995,52 (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით.

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - შპს „ი-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ შპს „ი-----ი“ 1994 წელს დაარსდა, მუშაობდა და გადასახადს იხდიდა სახელმწიფო ბიუჯეტში. შპს „ი-----მა“ თავისი ხარჯებით ააგო ამჟამად არსებული შენობა-ნაგებობანი სახელმწიფო მიწაზე, შპს „ი-----ის“ მიერაა შეყვანილი მაღალი ძაბვის ფიდერი და ელექტროგადამცემი ხაზები, რაშიც დიდი ფინანსებია დახარჯული. შპს „ი-----ი“ დიდი ხანია აღარ ფუნქციონირებს. მოპასუხის განმარტებით, ხელშეკრულებით შპს „ი-----ს“ ეკისრებოდა ვალდებულება სახელმწიფო ქონების მოვლა-პატრონობის შესახებ, რის გამოც ვერ მოხდა სახელმწიფო ქონების გამოთავისუფლება. ხოლო, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვი შემდეგ, მოკლე ვადაში მოხდა სახელმწიფო ქონების გამოთავისუფლება.

2006 წლის 28 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა 2011 წლის 28 მარტს. ამის მიუხედავად, საიჯარო ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ კიდევ 19 თვის განმავლობაში აგრძელებდა შპს „ი-----ი“ იჯარის თანხის გადახდას, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა სიტყვიერ დაპირებას ხელშეკრულების გაგრძელების შესახებ. თუმცა, შპს „ი-----მა“ ვერ შეძლო თანხის გადახდა, იმ მოტივით, რომ სახელმწიფოს მხრიდან მოხდა საბანკო ანგარიშების შეცვლა. შპს „ი-----მა“ ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ რამდენჯერმე მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სამსახურს, თუმცა სახელმწიფოს მხრიდან შპს „ი-----ს“ არ მიუღია არც გაფრთხილება/შეტყობინება დაკავებული ქონების გამოთავისუფლების შესახებ, რაც მოპასუხის განმარტებით, მოქმედი კანონმდებლობით ითვლება, რომ ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვალოს. ქონების გამოთავისუფლების მოთხოვნით მიმართვა და გაფრთხილება მხოლოდ 2016 წელს განხორციელდა და, შესაბამისად შპს „ი-----ის“ მხრიდან შესრულებული იქნა მითითება. მოპასუხის განმარტებით, შპს „ი-----ის“ მხრიდან სახელმწიფო ქონებით არამართლობიერ სარგებლობას არ ჰქონდა ადგილი.

მოპასუხის წარმომადგენელი ასევე, მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ ხანდაზმულობის ვადაზე და მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ ქალაქ ქუთაისში, შ-----ის ქუჩა N53 ნაკვეთი N2-ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი - 1463,00 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1-356,77 კვ. მეტრი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 14-15);

3.1.2. დადგენილია, რომ 2006 წლის 11 აპრილს შპს „ი-----ს“ და ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს შორის გაფორმდა N1580 იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს „ი-----მა“ მიიღო ქალაქ ქუთაისში, გ. შ-----ის ქუჩა (ყოფ. ლ-----ის ქ). N53-ში (ყოფ. N55) მდებარე 356.77კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, ნარჩენი ღირებულებით - 848,91 აშშ. დოლარი, რომელიც განთავსებულია 63592,0კვ.მ. საერთო სარგებლობის მიწის ფართზე - **სამეწარმეო საქმიანობის დანიშნულებით.**

მოქმედების ვადად განისაზღვრა 5 წელი, 2006 წლის 28 მარტიდან 2011 წლის 28 მარტამდე. ხელშეკრულების თანახმად, წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს - 434,45 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში (2.1 პუნქტი); მოიჯარეს ყოველთვიური საიჯარო ქირა 36,20 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში ყოველი მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე შეაქვს გადახდის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (2.2. პუნქტი).

ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის თანახმად, იჯარით გაცემული ქონება რჩება სახელმწიფო საკუთრებაში. საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ იჯარით გაცემული ქონება უბრუნდება „მეიჯარეს“, სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

2006 წლის 11 აპრილს შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილია, რომ შპს „ი-----ის“ დირექტორმა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსგან ჩაიბარა ქ. ქუთაისში, გ. შ-----ის ქ. (ყოფ. ლ-----ის ქ) N53-ში (ყოფ. 55) მდებარე 356,77 კვ. მეტრი არასაცხოვრებელი ფართი იჯარის ფორმით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 17-18)
- მიღება-ჩაბარების აქტი;

3.1.3. დადგენილია, რომ 2006 წლის 2 მაისის შპს „ი-----სა“ და ქუთაისის მერიას შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის N18 ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს - „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად და ქალაქ ქუთაისის მერის 22.01.2002წ. N3 დადგენილების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომლის საერთო სარგებლობის ფართობი - შეადგენს 63,592 კვ. მეტრს, რომელიც მდებარეობს ქ. ქუთაისში, შ-----ის ქ. N53-ში (3.1 პუნქტი).

ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მიწის იჯარის ქირის მთლიანი ოდენობა შეადგენს 508,54 ლარს წელიწადში (4.4 პუნქტი).

ამავე ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი იჯარით გაიცა 5 წლის ვადით. 5.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს, თუ ამის შესახებ პირველ პუნქტში აღნიშნული ვადის გასვლამდე არაუგვიანეს 2 (ორი) თვისა მოიჯარე წერილობით მოითხოვს იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელებას, თუკი მეიჯარე ამის თანხმობას განაცხადებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 20-24)

3.1.4. დადგენილია, რომ 2016 წლის 08 ივნისს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ შპს „ი-----ს“ N13/28785 წერილით აცნობა, რომ შპს „ი-----ს“ გაფორმებული ჰქონდა საიჯარო ხელშეკრულება ქ. ქუთაისში, გ. შ-----ის ქ. (ყოფ. ლ-----ის ქ.) N53, (ყოფ. N55) მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე - 356,77 კვ.მ ოდენობით. ხელშეკრულება მოქმედებდა 2006 წელს 28 მარტიდან 2011 წლის 28 მარტის ჩათვლით მითითებული იჯარის ხელშეკრულების მეორე მუხლის შესაბამისად, „მოიჯარეს“ (შპს „ი-----ს“) ეკისრებოდა საიჯარო ქირის გადახდა. ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენდა - 36,20 აშშ. დოლარის ექვივალენტის ლარში და გადახდილი უნდა ყოფილიყო ყოველი თვის 5 რიცხვამდე. ასევე, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილით შპს „ი-----ს“ ეცნობა, რომ გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, წარმოედგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრში. ამასთან, შპს „ი-----ს“ უნდა უზრუნველყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 03.01.22.2--) გამოთავისუფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოს N13/28785 წერილი (იხ. ს.ფ. 35).

3.1.5. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 14 ივლისის №5003805116 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ექსპერტიზაზე წარდგენილი ქალაქ ქუთაისში, შ------ის ქუჩა N53-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 03.01.22.2--) წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2012 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა - 8075 ლარს; წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2013 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა - 8125 ლარს; წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2014 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა - 11010 ლარს. წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა - 11110 ლარს; წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 11400 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 14 ივლისის №5003805116 ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ს.ფ. 26-34).

3.1.6. დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 აგვისტოს N13/41589 წერილით შპს „ი-----ის“ დირექტორს ნანი გვარჯალაძეს ეცნობა, რომ 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის 11 010 (თერთმეტიათას ათი) ლარის, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარის ხოლო 2016 წლისათვის 6995,52 (ექვსიათას ცხრაას ოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 აგვისტოს N13/41589 წერილი (იხ. ს.ფ. 36-37).

3.1.7. დადგენილია, რომ 2016 წლის 13 სექტემბერს შპს „ი-----ის“ დირექტორმა ნანი გვარჯალაძემ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა წერილით და აცნობა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნის შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ. ქუთაისში შ------ის ქუჩა (ყოფილი ლ------ის) N53 (ყოფილი

N55) (ს/კ 03.01.22.2--) გამოთავისუფლებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა (იხ. ს.ფ. 38)

3.1.8. დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ 2016 წლის 13 ოქტომბერს N13/52858 წერილით განმეორებით მიმართა შპს „ი-----ის“ დირექტორს ნანი გვარჯალაძეს და აცნობა, რომ 20 კალენდარული დღის ვადაში უნდა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა: 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის 11 010 (თერთმეტიათას ათი) ლარის, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარის ხოლო 2016 წლისათვის 6995,52 (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის.

შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 02 ოქტომბრის N21-11/123744 წერილის თანახმად, 02.10.2018 წლის მდგომარეობით შპს „ი-----ის“ (ს/ნ 212674---) სახელზე რეგისტრირებული GPRS საკონტროლო საღარო აპარატიდან დაფიქსირებული ბრუნვა 01.09.2016 წლიდან 31.12.2016 წლამდე შეადგენს 6795 ლარს. 01.01.2017 წლიდან 31.12.2017 წლამდე შეადგენს 0 ლარს. 01.01. 2018 წლიდან 25.09. 2018 წლამდე შეადგენს 0 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ 2016 წლის 13 ოქტომბერს N13/52858 წერილი (იხ. ს.ფ. 39-40).
- შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 02 ოქტომბრის N21-11/123744 წერილი.

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 სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება არანებაყოფლობითი ფსიქიატრიული დახმარების მიზნით პირის სტაციონარში მოთავსების საქმე. ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული საქმეების გარდა, სასამართლოში ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება სხვა საქმეებიც იმ სამართლებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, რომლებიც აგრეთვე გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვს მოპასუხეს - შპს „ი-----ს“, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის 11 010 (თერთმეტიათას ათი) ლარის, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარის ხოლო, 2016 წლისათვის 6995,52 (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით, ჯამში 39563,72 ლარის გადახდა, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მხარე მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

6.2. სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის 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, ამავე მუხლის 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 მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, შ-----ის ქუჩა (ყოფილი ლ-----ის) N53 (ყოფილი 55), ს/კ 03.01.22.2-- წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

ასევე დადგენილია, რომ შპს „ი-----ი“ წარმოადგენს შეზღუდულ პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც 2006 წლის 11 აპრილიდან 2011 წლის 11 აპრილამდე, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსთან გაფორმებული N1580 იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, სამეწარმეო

საქმიანობის განხორციელების მიზნით მართლზომიერად ფლობდა და სარგებლობდა უძრავ ქონებით, მდებარე: ქალაქ ქუთაისში, გ. შ-----ის ქუჩა (ყოფ. ლ-----ის ქ). N53-ში (ყოფ. N55).

ასევე, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ 2006 წელს დადებული იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდგომ, მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობა არ გაგრძელებულა, თუმცა 2011 წლის 11 აპრილიდან 2016 წლის სექტემბრამდე შპს „ი-----ი“ ფლობდა და არამართლზომიერად სარგებლობდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებით. საგულისხმოა, რომ საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის არგუმენტაციას იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შპს „ი-----სა“ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შორის 2006 წლის 11 აპრილის N1580 იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება ჩაითვალოს გაგრძელებულად 2011 წლის შემდგომაც, რადგან მხარეთა შორის თვეების განმავლობაში მიმდინარეობდა ზეპირი ფორმით მოლაპარაკება ხელშეკრულების გაგრძელების თაობაზე. სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 605-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საიჯარო ურთიერთობა წყდება ხელშეკრულების ვადის გასვლით. სამ წელზე მეტი ვადით დადებული ხელშეკრულება შეიძლება გაგრძელდეს განუსაზღვრელი ვადით, თუ ერთი მხარის წინადადებაზე – გაგრძელდეს საიჯარო ურთიერთობა – მეორე მხარე უარს არ იტყვის სამი თვის განმავლობაში. წინადადება და მასზე უარი უნდა გაფორმდეს წერილობით. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობა უნდა გაგრძელებულიყო წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულებით, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ საიჯარო ქირის ოდენობას, სასამართლო მიუთითებს სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლითაც დადგინდა, რომ ქალაქ ქუთაისში, შ-----ის ქუჩა N53-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 03.01.22.2--) წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2012 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 8075 ლარს; წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2013 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 8125 ლარს; წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2014 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 11010 ლარს. წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 11110 ლარს; წლიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 11400 ლარს.

6.3. 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 ნაწილის თანახმად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ შპს „ი-----ს“ აცნობა, რომ უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქ ქუთაისში, შ-----ის ქუჩა N53-ში მდებარე (უძრავი ქონების ს/კ 03.01.22.2--) წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლითაც ის სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის. შპს „ი-----ს“ უნდა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერად სარგებლობის შესაბამისი საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში: 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის 11 010 (თერთმეტიათას ათი) ლარის, 2015 წლისათვის 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარის ხოლო 2016 წლისათვის 6995,52 (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის, ჯამში - 39563,72 ლარის ოდენობით, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის, თუმცა მოპასუხის მიერ თანხის გადახდა არ მომხდარა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მოსარჩელის მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, რადგან კონკრეტული სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება ადმინისტრაციული კანონმდებლობას კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის დანაწესებს. მითითებული კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე ვალდებულია 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, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასარჩელო მოთხოვნა არ ეფუძნება სახელშეკრულებო ვალდებულებას, მასზე ვერ გავრცელდება სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადები, რამეთუ აღნიშნულ საკითხს არეგულირებს სპეციალური ნორმატიული აქტი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 49²-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც, ფიზიკური და იურიდიული პირები გათავისუფლდნენ სამეწარმეო საქმიანობისათვის (კომერციული მიზნით) სახელმწიფო ქონებით არამართლობიერად 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 არამართლობიერად 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 არამართლობიერი სარგებლობისთვის თანხის დაკისრებას ითხოვს 2012 წლის 17 სექტემბრიდან.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებითა და მოსარჩელე მხარის განმარტებით დასტურდება, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე - შპს „ი-----ის“ 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.

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. ამავდროულად მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია 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 განთავისუფლებული 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. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს დაეკისრა 39563,72 ლარის გადახდა, მასვე უნდა დაეკისროს ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დასახელებული თანხის 3 %-ის - 1186,91 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. მოპასუხე - შპს „ი-----ს“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისთვის - 2012 წლის 17 სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით - 2323,20 (ორიათას სამასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის, 2013 წლისათვის - 8125 (რვაათას ასოცდახუთი) ლარის, 2014 წლისათვის - 11 010 (თერთმეტიათას ათი) ლარის, 2015 წლისათვის - 11 110 (თერთმეტიათას ასათი) ლარის, 2016 წლისათვის - 6995,52 (ექვსიათას ცხრაასოთხმოცდათხუთმეტი ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით სარგებლობის საფასურის გადახდა, - ჯამში - **39563,72 ლარის ოდენობით.**

3. მოპასუხე - შპს „ი-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1186,91 ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ლელა მილდენბერგერი