



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

11 ივლისი, 2019 წელი
ქ.თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოსარჩელე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ინდ/მეწარმე დ----- რ-----ი

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება

II ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. მოპასუხეს -

ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“, მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერი სარგებლობისათვის 2019 წლის 22 იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 491 (ოთხასოთხმოცდათერთმეტი) ლარის გადახდა. მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N0-----, შენობა N1-ფართით:19.62 კვ.მეტრი) და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქმეში წარმოდგენილი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ დ----- რ-----ი საჯარო რეესტრის მიერ 2013 წლის 21 მაისს დარეგისტრირდა ინდივიდუალურ მეწარმედ, რომლის საიდენტიფიკაციო ნომერია-0-----, იურიდიული მისამართი- საქართველო, ქ.თბილისი, გ-----ნაძალადევის რაიონი, გ-----, 2 მ/რაიონი, კორპუსი N35, ბინა N34 (ს.ფ. 39).

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქ თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი: 507.00 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----, 2016 წლის 07 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე (ს.ფ. 15-16).

საქმეში წარმოდგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმით დასტურდება, რომ ობიექტი მდებარე ქალაქ თბილისში, ქ----ის ქუჩა N8, დაკავებულია და მას სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს დ----- რ-----ი. შენობაზე ხარჯები გაწეული არ არის და უკანონო სამეწარმეო საქმიანობისთვის გახსნილია მაღაზია (ს.ფ. 23-24).

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 08 აგვისტოს N 0----- დასკვნით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ქ----ის ქუჩა N8-ში მიმდებარედ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N1-ის (საერთო ფართობი 19.62 კვ.მ) მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 07 ნოემბრიდან დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 491 ლარს (ს.ფ. 25-33).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივლისის N7---- წერილით, ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ უძრავი ქონება (საკ. კოდი: N0-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც ინდ/მეწარმე

„დ----- რ-----ი“ სარგებლობს არამართლზომიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის. „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 ქონების 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 პერიოდისთვის. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ ეთხოვა, რომ უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2016 წლის 07 ნოემბრიდან არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 აგვისტოს N7--- წერილით ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება (საკ.კოდი: N0-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც (შენიშვნა N1-ის 19.62 კვ.მეტრი ფართობით) ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ი“ სარგებლობს არამართლზომიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის. „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 ქონების 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 პერიოდისთვის“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ ეთხოვა, რომ უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2016 წლის 07 ნოემბრიდან თვეში 491 ლარის ოდენობით საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის. ამავე წერილით ასევე ეთხოვა, რომ გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოადგინოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამოთავისუფლება და წერილობით ეცნობებინა აღნიშნულის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააგენტოს მიერ განხორციელდება

კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქმედებები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ოქტომბრის N7----- წერილით, ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ განმეორებით ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება(საკ.კოდი: N0-----) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც(შენობა N1-ის 19.62 კვ.მეტრი ფართით) ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ი“ სარგებლობს არამართლზომიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის. „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 ქონების 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 პერიოდისთვის“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ ეთხოვა, წინამდებარე წერილის/შეტყობინების მიღებიდან 20(ოცი) კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2016წლის 07 ნოემბრიდან თვეში 491 ლარის ოდენობით საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის. ამავე წერილით ასევე ეთხოვა, რომ გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოადგინოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 5კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამოთავისუფლება და წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტოს მიერ განხორციელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქმედებები.

აღნიშნული წერილები მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ კანონით დადგენილი წესით არ ჩაბარებია. აღნიშნულის თაობაზე მისთვის ცნობილი გახდა მხოლოდ მას შემდგომ, რაც ჩაბარდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სარჩელი და თანდართული დოკუმენტები (ს.ფ. 34-38, 51-62).

საქმეში წარმოდგენილია 2018 წლის 1 იანვრის ხელშეკრულება იჯარის შესახებ, რომელიც დადებულია ერთის მხრივ შპს „გ-----სერვისს“ (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ (შემდგომში „მოიჯარე“) შორის, ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობაში ქ.თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N8-ში მდებარე შპს„გ-----სერვისის“ საკუთრებაში არსებულ 15მ2

ფართის შენობას. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან და მოქმედებს 2019 წლის 1 იანვრამდე ვადით. ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე იხდის 150 (ასორმოცდაათი) ლარს ყოველთვიურად.

საქმეში წარმოდგენილია 2019 წლის 21 იანვრის ხელშეკრულება იჯარის შესახებ, რომელიც დადებულია ერთის მხრივ შპს „გ-----სერვისს“ (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ ინდ/მეწარმე „დ-----რ-----ს“ (შემდგომში „მოიჯარე“) შორის, ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობაში ქ.თბილისში, ქ---ის ქუჩა N8-ში მდებარე შპს „გ-----სერვისის“ საკუთრებაში არსებულ 15მ² ფართის შენობას. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2019 წლის 19 თებერვლიდან და მოქმედებს 2020 წლის 1 იანვრამდე ვადით. ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე იხდის 150 (ასორმოცდაათი) ლარს ყოველთვიურად (ს.ფ. 63-70)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, 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 უზრუნველყოფის აღნიშნული ქონების მოვლა- პატრონობა, ხოლო 1³ პუნქტის თანახმად კი, სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლობიერად 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ი“ წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ქ.თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N00-----), დაზუსტებული ფართობი: 507.00კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, 2016 წლის 07 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილით (შენობა N1-19.62კვ.მეტრი) არამართლობიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის დღემდე იყენებს ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ი“. 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 08 აგვისტოს N0----- დასკვნით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ქ-----ის ქუჩა N8-ში მიმდებარედ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N1-ის (საერთო ფართობი 19.62 კვ.მ) მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 07 ნოემბრიდან დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 491 ლარს.

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 ხასიითის 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, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155.1 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით განსაზღვრულია არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა. კერძოდ, - დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან თავის ჯერ კიდევ არსებობდა, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსისა და საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე მხარეს საიჯარო ხელშეკრულება ჰქონდა გაფორმებული შპს „გ-----სერვისთან“, იგი ხელშეკრულების პირობებს ასრულებდა ჯეროვნად და იხდიდა საიჯარო თანხას. ამასთან, მოპასუხისათვის არ იყო ცნობილი ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. ამასთან, სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ი“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს, ხოლო დასახელებული მუხლის საფუძველზე იგი ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს, თუმცა ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ სსიპ

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ინდ/მეწარმე „დ----- რ----- ს“ გაეგზავნა გაფრთხილების წერილები (2017 წლის 19 ივლისის N7----- წერილი, 2017 წლის 11 აგვისტოს N7----- წერილი, 2017 წლის 11 ოქტომბრის N7----- წერილი), თუმცა საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აღნიშნული წერილების ჩაბარების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, ხოლო მოპასუხე მხარემ აღნიშნული წერილების ჩაბარების ფაქტი კატეგორიულად უარყო და განმარტა, რომ აღნიშნულის თაობაზე მისთვის ცნობილი გახდა მხოლოდ მას შემდგომ, რაც ჩაბარდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სარჩელი და თანდართული დოკუმენტები (2019 წლის 09 თებერვალს). აღნიშნულის გათვალისწინებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ (უფლებამოსილი პირი) თავისი უფლება გამოიყენა მხოლოდ 2019 წლის 22 იანვარს (სარჩელის სასამართლოში აღძვრის პერიოდი), ხოლო ამ პერიოდისათვის კი მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ----- რ----- ი“ ისევ აგრძელებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობას. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის დასაწყისის საფუძველზე 2019 წლის 22 იანვრამდე პერიოდისათვის ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს, ხოლო აღნიშნული პერიოდის შემდგომ კი მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ----- რ----- ს“, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერი სარგებლობისათვის ყოველთვიურად 491 (ოთხასოთხმოცდათერთმეტი) ლარის გადახდა ფართის გამოთავისუფლებამდე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა მოპასუხე - ინდ/მეწარმე „დ----- რ----- ის“ უკანონო მფლობელობიდან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N0-----) გამოთხოვა. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი ასევე საფუძლიანია 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.

სასამართლომ განმარტა, 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 აბსოლუტური 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 მარლთხომიერებისათვის 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.თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----, დაზუსტებული ფართობი: 507.00კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე და რომლის ნაწილითან(შენობა N1-19.62 კვ.მეტრი) დღეის მდგომარეობით არამართლობიერად სარგებლობს ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ი“, სახეზეა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვის ნაწილში, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ(საკადასტრო კოდი: N0-----) და დადგინდა აღნიშნული უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცემა მესაკუთრისათვის.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, საქმეში არსებული მასალებით დგინდება,

რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისი, ქ----ის ქ. N8-ის მიმდებარედ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილით (შენობა N1-ის 19.62 კვ.მ) არამართლზომიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს ი/მ დ----- რ-----ი, რაც დასტურდება თანდართული ადგილზე დათვალიერების ოქმით და ფოტომასალით.

სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N5----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ქ----ის ქ. N8-ის მიმდებარედ არსებული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N1-ის (საერთო ფართობი 19.62 კვ.მ) მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 07 ნოემბრიდან საორიენტაციოდ შეადგენს 491 ლარს.

მოპასუხეს არაერთხელ გაეგზავნა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსგან გაფრთხილების წერილი (2017 წლის 19 ივლისის N7-----, 2017 წლის 11 აგვისტოს N7-----, 2017 წლის 11 ოქტომბრის N7-----), რომლითაც განესაზღვრა ვადა ვალდებულების შესასრულებლად, თუმცა უშედეგოდ. მოპასუხეს დღემდე არ შეუსრულებია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება. გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, მოპასუხე ი/მ დ----- რ-----ს ეკისრება სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2016 წლის 07 ნოემბრიდან თვეში 491 ლარის ოდენობით.

აპელანტის მითითებით, სასამართლო უთითებს, რომ ინდ/მეწარმე დ----- რ-----ი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს და აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე მსჯელობს ნივთის მესაკუთრესთვის დაბრუნების თაობაზე, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში გაუგებარია სასამართლოს მხრიდან ამ მუხლზე მითითება და კეთილსინდისიერ მფლობელობაზე მსჯელობა. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1-ლი (პრიმა 3) 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. ამავე კანონის 49 (პრიმა 2) მუხლის შესაბამისად, 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. მითითებული მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობის საფასურის გადახდა ევალება მოსარგებლეს, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლზომიერად სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და რომელიც ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს.

აპელანტის მითითებით, უდავოა, ის გარემოება, რომ ი/მ დ----- რ-----ი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებას 2016 წლის 07 ნოემბრიდან დღემდე იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის, თუმცა ვინაიდან სასამართლომ კეთილსინდისიერი მფლობელი და მართლზომიერი მფლობელი ერთმანეთთან გააიგივა, მოპასუხეს 2016 წლის 07 ნოემბრიდან არ დაეკისრა თანხა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით არამართლზომიერი სარგებლობისთვის. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირი, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები (სუსგ-ები №ს 1165-1120-2016, 20.03.2017; №ს-1105-1062-2016, 17.03.2017; №ს-524-493-2012, 04.10.2012).

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ კანონი ადგენს არამართლზომიერი მოსარგებლისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობისთვის თანხის დაკისრებაზე, შესაბამისად, მნიშვნელოვანია დადგინდეს მართლზომიერია თუ არა მოსარგებლე, რომელიც სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებას. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ცხადია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ინდ/მეწარმე დალი ინაშვილი წარმოადგენს არამართლზომიერ მფლობელს, ხოლო კეთილსინდისიერი მფლობელია თუ არა, აღნიშნულს კანონის თანახმად არანაირი მნიშვნელობა არ აქვს. მიგვაჩნია, რომ სასამართლოს მსჯელობა კეთილსინდისიერ მფლობელთან მიმართებაში გაუგებარი და დაუსაბუთებელია, ვინაიდან კანონის თანახმად სასამართლოს უნდა დაედგინა იყო თუ არა მოპასუხე მართლზომიერი მფლობელი, რის თაობაზეც სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის ნამსჯელი. – შესაბამისად, იმისთვის რომ კანონის თანახმად მოხდეს პირისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სამეწარმეო

საქმიანობისთვის არამართლზომიერად სარგებლობისთვის თანხის დაკისრება, მნიშვნელოვანია დადგინდეს პირის მიერ სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელება (რაც ამ შემთხვევაში უდავოა) და უძრავი ნივთის არამართლზომიერი მფლობელობა, რაც ასევე საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, აქედან გამომდინარე, აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან კეთილსინდისიერ მფლობელობაზე მსჯელობა გაუგებარი და დაუსაბუთებელია, რაც გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს.

III სამოტივაციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე, ხოლო სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილში აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ

არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი. სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

„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 მართლობიერად 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ი“ წარმოდგენს მეწარმე სუბიექტს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ქ.თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----), დაზუსტებული ფართობი: 507.00კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, 2016 წლის 07 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილით (შენობა N1-19.62 კვ.მეტრი) არამართლზომიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის დღემდე იყენებს ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ი“. 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 08 აგვისტოს N0----- დასკვნით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ქ----ის ქუჩა N8-ში მიმდებარედ N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N1-ის (საერთო ფართობი 19.62 კვ.მ) მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 07 ნოემბრიდან დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 491 ლარს.

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 ხასიითის 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 ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155.1 მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით განსაზღვრულია არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან არსებობდა, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსისა და საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე მხარეს საიჯარო ხელშეკრულება ჰქონდა გაფორმებული შპს „გ----- სერვისთან“, იგი ხელშეკრულების პირობებს ასრულებდა ჯეროვნად და იხდიდა საიჯარო თანხას. ამასთან, მოპასუხისათვის არ იყო ცნობილი ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოდგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. ამასთან, სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ი“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის საფუძველზე წარმოდგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს, ხოლო დასახელებული მუხლის საფუძველზე იგი ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს, თუმცა ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“ გაეგზავნა გაფრთხილების წერილები (2017 წლის 19 ივლისის N7----- წერილი, 2017 წლის 11 აგვისტოს N7----- წერილი, 2017 წლის 11 ოქტომბრის N7----- წერილი), თუმცა საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აღნიშნული წერილების ჩაბარების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, ხოლო მოპასუხე მხარემ აღნიშნული წერილების ჩაბარების ფაქტი კატეგორიულად უარყო და განმარტა, რომ აღნიშნულის თაობაზე მისთვის ცნობილი გახდა მხოლოდ მას შემდგომ, რაც ჩაბარდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სარჩელი და თანდართული დოკუმენტები (2019 წლის 09 თებერვალს). აღნიშნულის გათვალისწინებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნულმა სააგენტომ (უფლებამოსილი პირი) თავისი უფლება გამოიყენა მხოლოდ 2019 წლის 22 იანვარს (სარჩელის სასამართლოში აღძვრის პერიოდი), ხოლო ამ პერიოდისათვის კი მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ----- რ----- ი“ ისევ აგრძელებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობას. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის დასაწყისის საფუძველზე 2019 წლის 22 იანვრამდე პერიოდისათვის ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს, ხოლო აღნიშნული პერიოდის შემდგომ კი მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ----- რ-----ს“, მოსარჩელე-სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის ყოველთვიურად 491 (ოთხასოთხმოცდათერთმეტი) ლარის გადახდა ფართის გამოთავისუფლებამდე.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხე - ინდ/მეწარმე „დ----- რ----- ისათვის“ უკანონო მფლობელობიდან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: NO-----) გამოთხოვის შესახებ. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის საფუძვლიანობის შესახებ და განმარტავს, რომ:

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.

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. ვინდიცაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური 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 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 წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

მოცემულ შემთხვევაში, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----ის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 507.00 კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე და რომლის ნაწილითაც (შენობა N1-19.62 კვ.მეტრი) დღეის მდგომარეობით არამართლზომიერად სარგებლობს ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ი“, სახეზეა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ინდ/მეწარმე „დ---- რ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვის ნაწილში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სწორი დასკვნები გამოიტანა, ვინაიდან სადავო აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განთავსუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
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 ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი**