

საქმე № 080310018002551407

საქმე № 3/471-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 იანვარი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქ.

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 „ს-----ი“
წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - სახელმწიფო ქონების არამართლზომიერად
სარგებლობისათვის თანხის დაკისრება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე - შპს „ს-----ს“ (ს/კ 212673-28) დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისთვის 2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 31 დეკემბრამდე 8 360 (რვაათას სამასსამოცი) ლარის ოდენობით, 2016 წლისათვის 9 240 (ცხრაათას ორასორმოცი) ლარის ოდენობით; 2017 წლისათვის 9 840 (ცხრაათას რვაასორმოცი) ლარის ოდენობით; 2018 წლის იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით საფასურის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს: ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის N 120 -ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 03.04.32.3-) წარმოადგენს სახელმწიფო

საკუთრებას. საქმეში წარმოდგენილი მასალების თანახმად, ირკვევა, რომ 2012 წლის 6 ივნისს, საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 18 მაისის N18/05/05 განკარგულების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმდა პირობადადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მყიდველს გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქ. N120- ში მდებარე, 6 803 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 03.04.32.23-) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით - 3 118.43 კვ.მ და შენობა N2-ს დამხმარე ნაგებობა საერთო ფართობით 19.70 კვ.მ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით 310 000 (სამას ათი ათასი) ლარად საკუთრებაში გადაეცა შპს „კ-----ს“.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის N1/1-3070 ბრძანებით, ცალმხრივად მოიშალა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის 2012 წლის 6 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2015 წლის 02 თებერვალს სახელმწიფო საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქუთაისი, ზ. ა-----ის ქ. N120 (ს/კ 03.04.32.23-).

2018 წლის 16 მარტს შედგა აქტი, მასზედ, რომ შპს „ს-----ი“ (ს/კ 212673-28) არამართლზომიერად ფლობდა სახელმწიფო ქონებას ზ. ა-----ის ქ. N120 მდებარე (ს/კ 0.3.04.32.23-) უძრავი ქონების 01/4 ნაგებობის III სართულის ნაწილი და IV სართული და ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად, ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2015 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 760 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 770 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 820 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 800 ლარს.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის N13/15366 წერილით და 2018 წლის 26 აპრილის N13/23584 წერილით შპს „ს-----

-----ს“ ეცნობა, რომ იგი სახელმწიფო საკუთრებას არამართლზომიერად იყენებდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის და ასევე ეცნობა, რომ შპს „ს-----ს“ უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2015 წლის 2 თებერვლიდან არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის. შპს „ს-----ს“ მიეცა 30 დღიანი ვადა გადაეხადა არამართლზომიერად სარგებლობის საფასური ჯამში - 31440 ლარის ოდენობით, ამასთან, მოპასუხეს განესაზღვრა ვადა ფართის გამოთავისუფლების მიზნით, რაც დღემდე შპს „სასწავლო უნივერსიტეტის გელათის“ მიერ არ შესრულებულა.

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - შპს „ს-----ის“ რექტორმა მის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2013 წლის 30 აგვისტოს შპს „ს-----სა“ და შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მესაკუთრეც იყო შპს „კ-----ი“, რასაც ადასტურებს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. შპს „სასწავლო უნივერსიტეტი გელათი“ თავის შესაგებელში აღნიშნავს, რომ მისთვის უცნობი იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „კ-----ს“ შორის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ და აღნიშნულის თაობაზე ცნობილი გახდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტისა და 2018 წლის 04 ივნისის წერილებით. შპს „ს-----ი“ შესაგებელში აღნიშნავს, რომ სადაო ფართი მის მიერ დაკავებული იქნა კანონის სრული დაცვით 2013 წლის 13 აგვისტოს საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შემდეგაც შპს „ს-----ი“ იხდიდა ხელშეკრულებაში მითითებულ საიჯარო ქირას. შპს „ს-----ის“ რექტორი თავის შესაგებელში აღნიშნავს, რომ მან განახორციელა მთლიანი ფართის კაპიტალური რემონტი, რაშიც დახარჯა 60 000 (სამოცი ათასი) ლარი.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა შპს „ს-----ის“ წარმომადგენლმა სასარჩელო მოთხოვნა ცნო მხოლოდ 2018 წლის იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით საფასურის გადახდის ნაწილში (იხ. სხდომა ოქმი), ხოლო დანარჩენ სასარჩელო მოთხოვნას არ დაეთანხმა და გაიზარა შესაგებელში დაფიქსირებული პოზიცია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ ქალაქ ქუთაისში, ზ. ა-----ის N120-ში მდებარე, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი - 6803.00

კვ.მეტრი, შენობა N1 საერთო ფართი: 3118.43 კვ.მ; შენობა N2 დამხმარე ნაგებობა - 19.70 კვ.მეტრი. წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

დადგენილია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 18 მაისის N18/05/05 განკარგულების თანახმად, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩის N120-ში მდებარე, 6803 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის უძრავი ქონების) (საკადასტრო კოდი N03.04.32.23-) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით - 3118.43 კვ.მ და შენობა N2, დამხმარე ნაგებობის საერთო ფართობით -19.70 კვ.მ, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, 310 000 (სამას ათი ათასი) ლარად საკუთრებაში გადაეცა შპს „კ-----ს“.

2012 წლის 06 ივნისს საქართველოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების პირველი პუნქტის თანახმად, „გამყიდველი“ გადასცემს, ხოლო „მყიდველი“ იღებს საკუთრებაში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩის N120-ში მდებარე, 6803 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N03.04.32.23-) და მასზე განთავსებული შენობა N1-ს, საერთო ფართობით - 3118,43 კვ.მ და შენობა N2, დამხმარე ნაგებობა საერთო ფართობით -19.70 კვ.მ, (შემდგომში „ქონება“) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, „მყიდველი“ ვალდებული იყო გადაეხადა საპრივატიზებო შემოსულობა 310 000 (სამას ათი ათასი) ლარის ოდენობით, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის განმავლობაში (გრაფიკის) მიხედვით.

ხელშეკრულების 4.5 პუნქტის თანახმად, „გამყიდველის“ თანხმობის გარეშე „მყიდველს“ „ქონების“ საპრივატიზებო საფასურის გადახდამდე არ აქვს უფლება გადაცემული „ქონება“ გაასხვისოს, გასცეს სარგებლობის უფლებით, განკარგოს ან სხვაგვარად დატვირთოს. ამასთან, ის პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.

ამავე ხელშეკრულების 4.6 საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდიდან, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „მყიდველის“ მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, „მყიდველი“ ვალდებულია ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო სამინისტროსა და მას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ქონების გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს სამინისტროს. ხოლო ხელშეკრულების 4.7 პუნქტის თანახმად, „ქონების“ ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე „მყიდველთან“ ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების

შესრულებისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 18 მაისის N18/05/05 განკარგულება (იხ. ს.ფ. 20-22)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 23-26);

3.1.2. დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის N1/1-3070 ბრძანების თანახმად, ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.5 პუნქტის დარღვევისათვის ცალმხრივად მოიშალა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (უფლებამონაცვლე-საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და შპს „კ-----ს“ შორის 2012 წლის 06 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ცვლილებების ხელშეკრულება 16.10.2013წ) (ხელშეკრულების საგანი: ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩა N120-ში მდებარე, 6803 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N03.04.32.029) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით - 3118.43 კვ.მ N2, დამხმარე შენობა საერთო ფართობით - 19.70 კვ.მ). ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტს დაევალა, ქონების უკან დაბრუნებისა და მის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 იანვრის N1/1-269 ბრძანების თანახმად, ცალმხრივად მოიშალა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (უფლებამონაცვლე-საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და შპს „კ-----ს“ შორის 2012 წლის 06 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ცვლილებების ხელშეკრულება 16.10.2013წ) (ხელშეკრულების საგანი: ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩა N120-ში მდებარე, 6803 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N03.04.32.029) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით - 3118.43 კვ.მ N2, დამხმარე შენობა საერთო ფართობით - 19.70 კვ.მ) აღნიშნული ბრძანების შესრულება დაევალა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მონიტორინგის დეპარტამენტს და ასევე კანონით დადგენილი წესით მოხდა ბრძანების ოფიციალური გაცნობა შპს „კ-----ისათვის“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის N1/1-3070 ბრძანება (იხ.ს.ფ. 27-28)

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 იანვრის N1/1-269 ბრძანება (იხ. ს.ფ. 29-30)

3.1.3. დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მონიტორინგის დეპარტამენტის 2015 წლის 30 იანვრის წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ “სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 29.01.15 წ. N1/1-269 ბრძანების საფუძველზე განეხორციელებინათ ცვლილება უძრავი ქონების (მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N03.04.32.23-) რეგისტრაციის შესახებ.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 02 თებერვალს სახელმწიფო საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ნივთი, ქალაქ ქუთაისში, ზ. ა-----ის N120-ში მდებარე, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი - 6803.00 კვ.მეტრი, შენობა N1 საერთო ფართი: 3118.43 კვ.მ; შენობა N2 დამხმარე ნაგებობა - 19.70 კვ.მეტრი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 იანვრის N7/4849 წერილი (იხ.ს.ფ. 31-32)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 33-34)

3.1.4. დადგენილია, რომ 2018 წლის 16 მარტს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა ადგილზე შემოწმებისას დადგინეს, რომ ქ. ქუთაისში ზ. ა-----ის ქ. N120-ში მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით (ს/კ 03.04.32.23-) უძრავი ქონების 01/4 ნაგებობის III სართულის ნაწილი და IV სართული არამართლობიერად სარგებლობდა და უძრავ ქონებას იყენებდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის შპს „ს-----ი“ (ს/ნ 212673-28) 2015 წლის 02 თებერვლიდან დღემდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის აქტი (იხ. ს.ფ. 35)

3.1.5. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 24 აპრილის N002670818 დასკვნის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2015 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 760 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2016 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 770 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის

ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2017 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 820 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2018 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 800 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- „სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 24 აპრილის N002670818 დასკვნა“ (იხ. ს.ფ. 36- 48).

3.1.6. დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრმა 2018 წლის 16 მარტს წერილით შპს „ს-----ს“ ეცნობა, რომ ქ. ქუთაისში ზ. ა-----ის ქ. N120-ში მდებარე, უძრავი ქონება (ს/კ 03.04.32.23-) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილს შპს „ს-----ი“ არამართლობიერად იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის. ასევე დამატებით შპს „ს-----ს“ ეცნობა, რომ უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2015 წლის 02 თებერვლიდან არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის.

დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრმა 2018 წლის 26 აპრილს განმეორებით მიმართა შპს „ს-----ს“ და აცნობა, რომ 30 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 03.04.32.23-) არამართლობიერი სარგებლობისათვის საფასურის გადახდა: 2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 31 დეკემბრამდე 8 360 (რვაათას სამასსამოცი) ლარის ოდენობით, 2016 წლისათვის 9 240 (ცხრაათას ორასორმოცი) ლარის ოდენობით; 2017 წლისათვის 9 840 (ცხრაათას რვაასორმოცი) ლარის ოდენობით 2018 წლის მაისის ჩათვლით 4 000 (ოთხი ათასი) ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრმა 2018 წლის 16 მარტის მიმართვა (იხ. ს.ფ. 49)
- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრმა 2018 წლის 26 აპრილის მიმართვა (იხ. ს.ფ. 51-52)

3.1.7. დადგენილია, რომ 2018 წლის 01 მარტს, შპს „ს-----ის“ რექტორმა წერილით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრს და აცნობა, რომ შპს „ს-----ს“ ქუთაისში ზ. ა-----ის ქ. N120-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის -N01/4 მესამე სართულზე დაკავებული აქვს 3-2,51 კვ.მ ფართი არა არამართლობიერად, არამედ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე, მის ამჟამინდელ მესაკუთრესთან შპს „კ-----თან“, 2013 წლის 29 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე 4 წლის ვადით. წერილში აღნიშნულია, რომ ხელშეკრულების შესაბამისად შპს „ს-----ის“ მიერ დაკავებული ფართის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 20 000 ლარს, რომელსაც ხელშეკრულების თანახმად შპს „ს-----ი“ იხდიდა რეგულარულად. შპს „ს-----ის“ რექტორი თავის წერილში აღნიშნავს, რომ ვინაიდან შენობა გამოუსადეგარი იყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის და საჭიროებდა კაპიტალურ რემონტს, შპს „ს-----მა“ დახარჯა 60 000 ლარი. ასევე წერილში აღნიშნულია, რომ შპს „ს-----ისათვის“ უცნობი იყო რომ ისინი აღნიშნულ ფართს არამართლობიერად ფლობდნენ და იგი ცნობილი გახდა 2018 წლის 16 მარტის წერილის საფუძველზე.

დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული წერილის საპასუხოდ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის 2018 წლის 04 ივნისის წერილით შპს „ს-----ს“ ეცნობა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის 2012 წლის 06 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.5 პუნქტის შესაბამისად „გამყიდველის“ თანხმობის გარეშე „მყიდველის“ „ქონების“ საპრივატიზებო საფასურის გადახდამდე არ ჰქონდა უფლება გადაცემული „ქონება“ გაესხვისებინა, მათ შორის სარგებლობის უფლებით გადაეცა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის N1/1-3070 ბრძანების საფუძველზე ნასყიდობის ხელშეკრულება ცალმხრივად იქნა მოშლილი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ს-----ის“ მიმართვა (იხ. ს.ფ. 53-54).
- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის 2018 წლის 04 ივნისის წერილი (იხ. ს.ფ. 55).

3.1.8. 2013 წლის 29 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „კ-----სა“ და შპს „სასწავლო უნივერსიტეტის გელათს“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლითაც მოიჯარემ მიიღო უძრავი ქონება სარგებლობაში: ქ. ქუთაისში, ა-----ის ქ. N120-ში მდებარე შენობის მე-4 სართული მთლიანად და მესამე სართულის ნაწილი (მარჯვენა ფრთა, ფართობით +306კვ.მ) შემდგომში

ფართი, სულ 799.18კვ.მ. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირა შეადგენს ყოველთვიურად 2000 ლარს გარდა წლის ივლისი-აგვისტოს თვეებისა. ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, ფართის იჯარის ვადა იწყებოდა 2013 წლის 1 სექტემბერს და მთავრდებოდა 2017 წლის 1 სექტემბერს.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 ივნისის სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქ. 5120-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს.კ. 03.04.32.23-) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მომსახურების ცენტრის მიერ შპს „კ-----ის“ ს.კ.2126723-4 და შპს „ს-----ისათვის“ ს.კ. 212673-28 დაკისრებული არამართლობიერი სარგებლობისათვის გადახდილი თანხები არ იძებნება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 29 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 74-77).
- 2018 წლის 12 ივნისის სამსახურებრივი ბარათი (იხ. ს.ფ. 57).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარეთა 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. საერთაშორისო სამართლის რიგი უმნიშვნელოვანესი წყაროები (ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, სამოქალაქო და პოლიტიკური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, ასევე რეგიონალური მნიშვნელობის - კერძოდ ევროპის საბჭოს ფარგლებში მოქმედი უმნიშვნელოვანესი დოკუმენტი - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია), განსაზღვრავენ რა ადამიანის იმ ძირითად უფლებებს, რომლებიც კაცობრიობის განვითარების დღევანდელ ეტაპზე განუსხვისებელია ყოველი გონიერი არსებისაგან, ადგენენ მათი დაცვის გარანტიებსა და ასეთი დაცვის განხორციელების საზედამხედველო მექანიზმებს, ერთ-ერთ უმთავრეს უფლებად, სწორედ სასამართლოსადმი

მიმართვის, ასევე სამართლიანი, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოთი პირის უზრუნველყოფის ვალდებულებას აწესებენ.

საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით, "საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ" საქართველოს კანონისა და "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად საქართველოში პირდაპირი მოქმედებს, ადამიანის უფლებების და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის ევროპული კონვენცია წარმოადგენს. კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს მისი სამოქალაქო უფლებების და მოვალეობების განსაზღვრისას საქმის სამართლიანი და საჯარო განხილვის უფლება აქვს გონივრულ ვადაში დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ, რომელიც შექმნილია კანონის საფუძველზე.

კონვენციის ეს ნორმა რეგლამენტირებულია ასევე საქართველოს კონსტიტუციაში (23.03.2018 წლამდე მოქმედი რედაქციით 42-ე მუხლი და მიმდინარე რედაქციის 31- მუხლი) რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს, ყოველი პირის უნდა განსაჯოს იმ მხოლოდ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს რომელიც უფლებამოსილია განიხილოს და გადაწყვიტოს საქმე. საქართველოს კონსტიტუციის მითითებული მუხლი სამართლიანი სასამართლოს უფლების (fair trial) მარეგულირებელი ცენტრალური ნორმაა, რომელშიც მოცემულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივ-სახელმწიფოებრივი საპროცესო გარანტიები.

6.2. 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 „ს-----ს“ (ს/კ 212673-28) დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის 2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 31 დეკემბრამდე 8 360 (რვაათას სამასსამოცი) ლარის ოდენობით, 2016 წლისათვის 9 240 (ცხრაათას ორასორმოცი) ლარის ოდენობით; 2017 წლისათვის 9 840 (ცხრაათას რვაასორმოცი) ლარის ოდენობით 2018 წლის იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით საფასურის გადახდა, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მხარე მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

6.3. სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 18 მაისის N18/05/05 განკარგულების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმდა პირობადადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მყიდველს გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქ. N120- ში მდებარე, 6 803 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 03.04.32.23-) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით -3 118.43 კვ.მ და შენობა N2-ს დამხმარე ნაგებობა საერთო ფართობით 19.70 კვ.მ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით 310 000 (სამას ათი ათასი) ლარად საკუთრებაში გადაეცა შპს „კ-----ს“.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 დეკემბრის N1/1-3070 ბრძანებით, ცალმხრივად მოიშალა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის 2012 წლის 6 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ცვლილების ხელშეკრულება 16.10.2013) (ხელშეკრულების საგანი ქ. ქუთაისში ზ. ა-----ის ქუჩა N120-ში მდებარე, 6803 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N03.04.32.029) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით - 3118.43 კვ.მ და შენობა N2, დამხმარე ნაგებობა საერთო ფართობით -19.70 კვ.მ) და 2015 წლის 02 თებერვალს სახელმწიფო საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქუთაისი, ზ. ა-----ის ქ. N120 (ს/კ 03.04.32.23-)

დადგენილია, რომ 2015 წლის 02 თებერვალს სახელმწიფო საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ნივთი, ქალაქ ქუთაისში, ზ. ა-----ის N120-ში მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი - 6803.00 კვ.მეტრი, შენობა N1 საერთო ფართი: 3118.43 კვ.მ; შენობა N2 დამხმარე ნაგებობა - 19.70 კვ. მეტრი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ს-----ი“ წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს. დადგენილია ასევე, რომ შპს „ს-----ი“ 2015 წლის 2 თებერვლიდან სახელმწიფო საკუთრებას (ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქ. N120-ში მდებარე უძრავი ქონებას (ს/კ 03.04.32.23-) 01/4 ნაგებობის III სართულის ნაწილი და IV სართული) არამართლზომიერად

იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის.

საქმეში წარმოდგენილი, სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 24 აპრილის N002670818 დასკვნის თანახმად, ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2015 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 760 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2016 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 770 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2017 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 820 ლარს; ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) N1 შენობაში მდებარე 915,41 კვ.მ ფართის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება **2018 წლის მდგომარეობით** საორიენტაციოდ თვეში შეადგენს 800 ლარს.

6.4. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის არგუმენტაციას იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შპს „ს-----ისათვის“ ცნობილი არ იყო ის ფაქტი, რომ იგი არამართლზომიერად ფლობდა და სარგებლობდა სახელმწიფო საკუთრებით, მათ მიერ საიჯარო თანხა გადახდილია შპს „კ-----ისათვის“ და აღნიშნულის შესახებ მხოლოდ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის წერილის შემდეგ გახდა ცნობილი.

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ 2012 წლის 06 ივნისს საქართველოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენდა ის, რომ „გამყიდველის“ თანხმობის გარეშე „მყიდველს“ „ქონების“ საპრივატიზებო საფასურის გადახდამდე არ ჰქონდა უფლება გადაცემული „ქონება“ გაასხვისებინა, გაეცა სარგებლობის უფლებით, განკარგა ან სხვაგვარად დაეტვირთა. ამასთან, ის იყო პასუხისმგებელი მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე. ხოლო, ამავე ხელშეკრულების 4.6 საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდიდან, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „მყიდველის“ მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, „მყიდველი“ ვალდებული იყო ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაესხვისებინა იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო სამინისტროსა და მას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. სამინისტრო წერილობით უნდა ყოფილიყო ინფორმირებული ქონების გასხვისების შესახებ.

სასამართლო ასევე მიუთითებს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

2014 წლის 23 დეკემბრის N1/1-3070 ბრძანებაზე და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 იანვრის N1/1-269 ბრძანებაზე, რომელთა თანახმად, ცალმხრივად მოიშალა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (უფლებამონაცვლე-საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და შპს „კ-----ს“ შორის 2012 წლის 06 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ცვლილებების ხელშეკრულება 16.10.2013წ) (ხელშეკრულების საგანი: ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩა N120-ში მდებარე, 6803 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწი ნაკვეთი (მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N03.04.32.029) და მასზე განთავსებული შენობა N1, საერთო ფართობით - 3118.43 კვ.მ N2, დამხმარე შენობა საერთო ფართობით -19.70 კვ.მ). სასამართლო ასევე უურადლებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „კვანსათ და შპს „ს-----ის“ შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება არ ყოფილა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ. ქუთაისში, ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 03.04.32.23-) 2015 წლის 2 თებერვლიდან ირიცხება **სახელმწიფოს საკუთრებად**.

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

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ შპს „ს-----ს“ არაერთხელ ეცნობა, რომ უძრავი ქონება მდებარე: ზ. ა-----ის ქუჩაზე N120-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს/კ 03.04.32.23-) წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლითაც სარგებლობდა არამართლობიერად და იყენებდა სამეწარმეო საქმიანობისთვის და ეთხოვა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისთვის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერად სარგებლობის შესაბამისი საფასურის გადახდა

საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2015 წლის 2 თებერვლიდან არამართლზომიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის, თუმცა მოპასუხის მიერ თანხის გადახდა არ მომხდარა.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 49² 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 17 სექტემბრიდან.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებითა და მხარეთა განმარტებებით დასტურდება, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც მოპასუხე- შპს „ს-----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.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას - განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-

2 ნაწილის შესაბამისად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, რომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ხოლო მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია საქმე მორიგებით დაამთავროს, უარი თქვას სარჩელზე ან ცნოს სარჩელი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

მოპასუხე შპს „სასწავლო უნივერსიტეტის გელათის“ წარმომადგენელმა მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში სარჩელი ნაწილობრივ, კერძოდ - 2018 წლის იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით საფასურის გადახდის ნაწილში (იხ. სხდომის ოქმი).

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39.1 მუხლის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე

უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხემ ნაწილობრივ ცნო სარჩელი (კერძოდ - 2018 წლის იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით საფასურის გადახდის ნაწილში) მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი (2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 31 დეკემბრამდე 8 360 (რვაათას სამასსამოცი) ლარის, 2016 წლისათვის 9 240 (ცხრაათას ორასორმოცი) ლარის, 2017 წლისათვის 9 840 (ცხრაათას რვაასორმოცი) ლარის - 3 %) 823.20 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 „ს-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისათვის - 2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 31 დეკემბრამდე 8 360 (რვაათას სამასსამოცი) ლარის ოდენობით, 2016 წლისათვის 9 240 (ცხრაათას ორასორმოცი) ლარის ოდენობით; 2017 წლისათვის 9 840 (ცხრაათას რვაასორმოცი) ლარის ოდენობით და 2018 წლის იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით საფასურის გადახდა.

3. მოპასუხე - შპს „ს-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა - 823.20 (რვაასოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე. ქ.

ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქუჩა №11) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლელა მილდენბერგერი