



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ

ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 თებერვალი, 201- წელი

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე-ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი-ნინო ჭაბუკიანი**

მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე -ინდ/მეწარმე „-----ი“

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1. მოპასუხეს- ინდ/მეწარმე „დ-----ს“, მოსარჩელე- სსიპ
სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლობიერი
სარგებლობისათვის 2016წლის 07ნოემბრიდან ფართის
გამოთავისუფლებამდე თვეში 4----- ლარის
გადახდა(იხ. სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 3-14).**

**1.2. მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ-----ის“ უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში**

**არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----
(იხ. სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 3-14).**

მოსარჩელის განცხადებით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----
----- წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. ზემოაღნიშნული უძრავი
ქონების ნაწილით(შენობა N-----6-----ი) არამართლზომიერად სარგებლობს
და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს ინდ/მეწარმე „დ-----
-----ი“, რაც დასტურდება თანდართული ადგილზე დათვალიერების ოქმით
და ფოტომასალებით.

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს“ N----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ქ----- N--
.1-.-0-.- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა N1(საერთო ფართობი
1-6-) მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება
2016წლის 07ნოემბრიდან შეადგენს 4-----. მოპასუხეს არაერთხელ გაეგზავნა
სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს გაფრთხილების წერილი(2---
----- N-----, 20-----), რომლითაც განესაზღვრა ვადა
ვალდებულების შესასრულებლად, თუმცა უშედეგოდ. მოპასუხეს დღემდე არ
შეუსრულებია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულება.

2.მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეს- ინდ/მეწარმე „დ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით
სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მის
დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1.საქმეში წარმოდგენილი მეწარმეთა და
არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან
ამონაწერით დასტურდება, რომ დ-----ი საჯარო რეესტრის მიერ
2013 წლის 21 მაისს დარეგისტრირდა ინდივიდუალურ მეწარმედ,
რომლის საიდენტიფიკაციო ნომერია-0----- იურიდიული მისამართი-
საქართველო, ქ.თბილისი, გლდანის-ნაძალადევის რაიონი, გ-----
-----**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
-ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული)
იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 39)

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 18 ა----- მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქ თ----- მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი: 5--.0 კვ.მეტრი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N--.1-.-0--/0--, 2016 წლის 07 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, მომზადების თარიღი: 1----- (ს.ფ. 15-16)

3.1.3. საქმეში წარმოდგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმით დასტურდება, რომ ობიექტი მდებარე ქალაქ თბილისში, ქ----- დაკავებულია და მას სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს დ----- -ი. შენობაზე ხარჯები გაწეული არ არის და უკანონო სამეწარმეო საქმიანობისთვის განხილულია მალაზია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადგილზე დათვალიერების ოქმი(ს.ფ. 23-24)

3.1.4. ს-----
----- N----- დასკვნით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ქ-----
----- მიმდებარედ N--.1-.-0--/0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული
შენობა-ნაგებობა N--ის(საერთო ფართობი 1-6- კვ.მ) მთლიანი
ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2-----
- დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 4-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ს-----

----- N----- დასკვნა(ს.ფ. 25-33)

3.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2-----
N----- წერილით, ინდ/მეწარმე „დ-----ს“ ეცნობა, რომ ქ.თბილისში,
ქ----- უძრავი ქონება(საკ. კოდი: N--.1-.-0--.-) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც
ინდ/მეწარმე „დ-----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-----ს“ ეთხოვა, რომ უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში 2----- არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- N----- -- წერილით ინდ/მეწარმე „დ-----ს“ ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება(საკ.კოდი: N--.1.--0--.) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლის ნაწილითაც(შენიშვნა N-----6----- ფართით) ინდ/მეწარმე „დ-----ი“ სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის მიხედვით სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლობიერად 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-----ს“ ეთხოვა, რომ უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2016 წლის 07 ნოემბრიდან თვეში 4----- ოდენობით საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის. ამავე წერილით ასევე ეთხოვა, რომ გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოადგინოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამოთავისუფლება და წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში სააგენტოს მიერ განხორციელდება

კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქმედებები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- ო----- N-----
წერილით, ინდ/მეწარმე „დავით რუსიშვილს“ განმეორებით
ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, ქ----- მდებარე უძრავი
ქონება(საკ.კოდი: N--.1-.-0-.-) წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას,
რომლის ნაწილითაც(შენიშვნა N-----6----- ფართით) ინდ/მეწარმე „დ-----
-----ი“ სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო
საქმიანობისთვის. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს
კანონის 36-ე მუხლის 1³ პუნქტის მიხედვით სახელმწიფო ქონებით
მოსარგებლე, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლობიერად
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-----ს“
ეთხოვა, წინამდებარე წერილის/შეტყობინების მიღებიდან 2-----
კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო სამეწარმეო
საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით
არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა 2016 წლის 07
ნოემბრიდან თვეში 4----- ოდენობით საქართველოს სახელმწიფო
ბიუჯეტში არამართლობიერი სარგებლობის მთელი პერიოდისთვის.
ამავე წერილით ასევე ეთხოვა, რომ გადახდის დამადასტურებელი
დოკუმენტი წარმოადგინოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ
სააგენტოში, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 5 კალენდარული
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-----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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2-----

- წერილი N----- (ს.ფ. 34)
 - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- 1- ა-----
- წერილი N----- (ს.ფ. 35-36)
 - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2-----
- წერილი N----- (ს.ფ. 37-38)
 - მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. შესაგებელი; ს.ფ. 51-6-)

3.1.6. საქმეში წარმოდგენილია 2----- ხელშეკრულება იჯარის შესახებ, რომელიც დადებულია ერთი მხრივ შპს „გ----- ს“ (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ ინდ/მეწარმე „დ----- ს“ (შემდგომში „მოიჯარე“) შორის, ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობაში ქ.თბილისში, ქ----- მდებარე შპს „გ----- ს“ საკუთრებაში არსებულ 1-- ფართის შენობას. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2----- და მოქმედებს 201- წლის 1 იანვრამდე ვადით. ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე იხდის 1----- ლარს ყოველთვიურად.

საქმეში წარმოდგენილია 2----- ხელშეკრულება იჯარის შესახებ, რომელიც დადებულია ერთი მხრივ შპს „გ----- ს“ (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ ინდ/მეწარმე „დ----- ს“ (შემდგომში „მოიჯარე“) შორის, ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობაში ქ.თბილისში, ქ----- მდებარე შპს „გ----- ს“ საკუთრებაში არსებულ 1-- ფართის შენობას. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2----- თებერვლიდან და მოქმედებს 2----- ვადით. ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე იხდის 1----- ლარს ყოველთვიურად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2----- ხელშეკრულება იჯარის შესახებ (ს.ფ. 67-70)
- 2----- ხელშეკრულება იჯარის შესახებ (ს.ფ. 63-66)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა

სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრული სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ- მოპასუხეს- ინდ/მეწარმე „დ-----ს“, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2-----
- ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 4----- ლარის გადახდა და ასევე მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ------(საკადასტრო კოდი: N--.1-.-0-.-) და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

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- ინდ/მეწარმე „დ-----ს“, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ

დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2----- ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 4----- ლარის გადახდა, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მხარე მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ:

სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის 1.6 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ - სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო(შემდგომ - ქონების სააგენტო).

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

შესაბამისად(საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე), საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ინდ/მეწარმე „დ-----ი“ წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ქ.თბილისი, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.1.-.-0--.-), დაზუსტებული ფართობი: 5--.-0-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. დადგენილია ასევე, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილით(შენობა N--1-.6--.-) არამართლობიერად სარგებლობს და უძრავ ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის დღემდე იყენებს ინდ/მეწარმე „დ-----ი“. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის.

საქმეში წარმოდგენილი ს----- N----- დასკვნით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ქ----- მიმდებარედ N--1.-.-0--/0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა N--ის(საერთო ფართობი 1-.6- კვ.მ) მთლიანი ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 07ნოემბრიდან დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 4-----.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი ვალდებულია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისგან თავის შეკავებაშიც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით თავისი შინაარსისა და 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.

სასამართლო ასევე მიუთითებს 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 მართლობიერად 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 მომენტისათვის ჯერ კიდევ 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-----თან“, 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-----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-----ს“ გაეგზავნა გაფრთხილების წერილები(2----- 1- ი----- N----- წერილი, 2----- 1-ა----- N----- წერილი, 2----- ო----- N----- 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(2-----ს). აღნიშნულის გათვალისწინებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ(უფლებამოსილი პირი) თავისი უფლება გამოიყენა მხოლოდ 2----- (სარჩელის სასამართლოში აღძვრის პერიოდი), ხოლო ამ პერიოდისათვის კი მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ-----ი“ ისევ აგრძელებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობას. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის დასაწყისის საფუძველზე 2----- პერიოდისათვის ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს, ხოლო აღნიშნული პერიოდის შემდგომ კი მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ-----ს“, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის ყოველთვიურად 4----- ლარის გადახდა ფართის გამოთავისუფლებამდე.

ამდენად, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, აღნიშნულ ნაწილში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეს-ინდ/მეწარმე „დ-----ს“, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2----- (სარჩელის სასამართლოში შემოტანის დრო) ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 4----- ლარის გადახდა.

6.3. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ----- (საკადასტრო კოდი: N--.1-.-0--.-),- აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი 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.

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

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მარლთხოშიერებისათვის 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-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.1-.-.-0-.-.-, დაზუსტებული ფართობი: 5-.-.0-.-.-.-, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე და რომლის ნაწილითან(შენობა N--1-.6-.-.-.-) დღეის მდგომარეობით არამართლობიერად სარგებლობს ინდ/მეწარმე „დ-----ი“, სახეზეა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ინდ/მეწარმე „დ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვის ნაწილში, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე-ინდ/მეწარმე „დ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ------(საკადასტრო კოდი: N--.1-.-.-0-.-.-) და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39.1 მუხლის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება ვადიანი გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელისა – არა უმეტეს სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით, ხოლო „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, უვადო ან სამუდამო(გარდაცვალებამდე) გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელისა – სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით. მოცემულ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხეს- ინდ/მეწარმე „დ---ს“, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2----- ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 4----- ლარის გადახდა და ასევე მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ-----.

ამდენად, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეს- ინდ/მეწარმე „დ-----
-ს” სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო
ბაჟის გადახდა 1----- 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 ნაწილობრივ
დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეს -ინდ/მეწარმე „დ-----ს”, მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო
ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული ფართით არამართლზომიერი სარგებლობისათვის 2---
----- ფართის გამოთავისუფლებამდე თვეში 4-----
- ლარის გადახდა.

3. მოპასუხე- ინდ/მეწარმე „დ-----ის” უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვილი იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება,
მდებარე: ქ.თბილისი, ქ------(საკადასტრო კოდი: N--.1-.-0-.-.,
შენიშვნა N--ფართით:1-.6-----ი) და უძრავი ქონება თავისუფალ
მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

4. მოპასუხეს-ინდ/მეწარმე „დ-----ს”, სახელმწიფო ბიუჯეტის
სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1-----
ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე:
ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის გამზირი №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების
მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე:

ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჯინჭელაშვილი