



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

15 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ. ა-----

ა----- რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - ირმა იაკობაძე

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

მოპასუხე - ი/მ ო-----

დავის საგანი - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერი სარგებლობისთვის თანხის დაკისრება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე - ი/მ ო-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების არამართლობიერი სარგებლობისთვის საფასურის გადახდა, კერძოდ: მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 6----- 2019 წლის 15 ოქტომრიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 5 ლარის და 20 თეთრის გადახდა;
მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 6----- (წინა ს.კ. 6-----) 2019 წლის 10 ივლისიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 106 ლარის და 80 თეთრის გადახდა;

1.2. მოპასუხე ო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება - სოფელ ა----- მდებარე 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი

ნივთიდან 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთიდან 4271 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებით (საკადასტრო კოდი 6----- და 6-----) არამართლზომიერად სარგებლობს ო-----ი და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის, კერძოდ, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ო-----ს განთავსებული აქვს მოძრავი ნივთები, სპეცტექნიკა, ქვის სახერხი მოწყობილება-დანადგარები, დასახერხი ქვის მასალა და სხვა.

6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა 2018 წლის 30 ნოემბერს, რომელიც 2019 წლის 11 თებერვალს დაიყო 6----- და 6----- საკადასტრო კოდეზად.

6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა 2016 წლის 20 მაისს.

სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 დეკემბერს N-----, 2019 წლის 11 თებერვალს N----- 2019 წლის 06 მარტს N----- 2019 წლის 30 მაისს N----- წერილებით მოპასუხეს განემარტა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობისთვის თანხის დაკისრებისა და დაუყოვნებლივ გამოთავისუფლების მოთხოვნის თაობაზე. თუმცა მის მიერ მოხდა მხოლოდ ნაწილი ფართის გამოთავისუფლება და ნაწილი თანხის გადახდა.

სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული საქსპერტო დასკვნების მიხედვით, სოფელ ა----- მდებარე 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწი ნაკვეთის - 4271 კვ.მ - ის ფართობის მიწის ნაკვეთის სარგებლობისთვის 2018 წლის 30 ნოემბრიდან ყოველთვიურმა საიჯარო ქირამ საორიენტაციოდ შეადგინა 106 ლარი და 80 თეთრი, ხოლო 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან 209 კვ.მ-ის ფართობის მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის 2016 წლის 21 ივნისიდან ყოველთვიურმა საიჯარო ქირამ საორიენტაციოდ შეადგინა 5 ლარი და 20 თეთრი.

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ი/მ ო-----მა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ 2014 წელს შეიძინა ა----- ქვის სახერხი საამქრო, რომელიც ექსპლუატაციაში შესულია საბჭოთა კავშირის დროს. საამქროს იყენებდა 2018 წლის სექტემბრამდე. ქვის სახერხი როგორი იერსახითაც შეიძინა, ისეთი იერსახით გაასხვისა 2016 წელს, ისე, რომ არანაირი სამშენებლო სამუშაოები არ უწარმოებია, გარდა იმისა, რომ საამქროს ჩაუტარა რემონტი. აღნიშნულ

ტერიტორიაზე და გარშემო მიმოფანტული იყო სხვადასხვა ზომის ქვები და ქვის ნატეხები, რომელიც სავარაუდოდ ა----- ციხის მშენებლობის დროიდან იყო დარჩენილი. დღესაც ასეთივე იერსახითაა აღნიშნული ქვის სახერხი.

2018 წელს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ს----- მომსახურების ცენტრიდან მიიღო წერილი დაჯარიმების შესახებ, ვინაიდან იყენებდა სახელმწიფო სახელმწიფო მიწის სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რის შემდეგაც გაარკვია, რომ ა----- ქვის სახერხის ტერიტორიის და შენობაზე მიმაგრებული დანადგარის ნაწილი, რომელიც დაარსების დღიდან (საბჭოთა კავშირის დროიდან) გამოიყენებოდა ქვის სახერხის ფუნქციონირებისათვის არ იყო დარეგისტრირებული ძირითად შენობასთან ერთად. ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ის ტერიტორია, სადაც განთავსებულია სახერხი დანადგარების ნაწილი, დაარეგისტრირა სახელმწიფო საკუთრებად ისე, რომ მეპატრონეებისათვის არ იყო ცნობილი, რაზეც მოსარჩელის მოთხოვნის თანახმად გადაიხადა ჯარიმის თანხა და მას შემდეგ 2018 წლის სექტემბრიდან იძულებული იყო შეეწყვიტა სამეწარმეო საქმიანობა, ვინაიდან ამჟამად სახელმწიფო საკუთრებაში მოქცეული დანადგარების, გამწმენდი დანადგარების და ტერიტორიის გარეშე სახერხის ფუნქციონირება შეუძლებელია. საქმიანობის შეწყვეტა გამოიხატა იმაშიც, რომ საგადასახადო სამსახურში აღრიცხვიდან მოხსნა ა----- სახერხ საამქროზე რეგისტრირებული საღარო აპარატი, იქ დარჩენილი მცირედი მზა პროდუქცია დროებით განათავსა ა----- ქვის სახერხის მფლობელების ტერიტორიაზე. რაც შეეხება სახელმწიფოს ტერიტორიაზე არსებულ ქვის ნამსხვრევებს, იქ მისვლამდეც ასე იყო და წამოსვლის შემდეგაც ასე დარჩა. მოპასუხე 2018 წლის სექტემბრიდან აღარ ეწევა ამ ტერიტორიაზე სამეწარმეო საქმიანობას. იქ არსებული ქონებაც არ არის მისი, გარდა მცირედი მზა პროდუქციისა, რომელიც დროებით განთავსებულია სახერხის მფლობელის ტერიტორიაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2016 წლის 20 მაისიდან უძრავი ქონება, მდებარე: ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდი N6-----, (წინა ნომერი 6-----) დაზუსტებული ფართობი 7980.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, N2 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. N69-70).

3.1.2. 2018 წლის 30 ნოემბრიდან უძრავი ქონება, მდებარე: ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდი N6----- (წინა ნომერი 6-----), დაზუსტებული ფართობი 4223.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. N72-73).

3.1.3. 2016 წლის 04 ნოემბრიდან უძრავი ქონება, მდებარე: ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდი N6----- (წინა ნომერი 6-----), დაზუსტებული ფართობი 1450.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი ობიექტი N1 (ქვის საამქრო) განაშენიანება 450 კვ.მ., ობიექტი N2 (სატრანსფორმატორო) განაშენიანება 44 კვ.მ., ობიექტი N3 (საყარაული) განაშენიანება 24 კვ.მ., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა----- და ს----- სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. N138-139).

3.1.4. 2019 წლის 4 მარტის ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, ა----- მუნიციპალიტეტის, სოფელ ა----- მდებარე სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული 7980 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 6-----) ნაწილი, კერძოდ 209 კვ.მ. მოქცეულია ო-----ის უძრავი ქონების ერთიან ღობეში, რაზეც განთავსებულია დენის გენერატორი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 4 მარტის ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს.ფ. 23-25).

3.1.5. 2019 წლის 4 მარტის ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, ა----- მუნიციპალიტეტის, სოფელ ა----- მდებარე სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ 4223 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 6-----, წინა ნომერი 6-----) შეიმჩნევა სარგებლობა, მასზე განთავსებულია სხვადასხვა სახის მოძრავი ნივთი, რომლებიც არის ო-----ის საკუთრება. მოძრავ ნივთებს წარმოადგენს დასახერხი ქვის მასალა, სახერხი მოწყობილობა-დანადგარები, სპეც. ტექნიკა და სხვა. მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6----- მოქცეულია ო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების (ს.კ. 6-----) ერთიან ღობეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 4 მარტის ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს.ფ. 26-28).

3.1.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 04 თებერვლის N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან შესაფასებელი 4271 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 30 ნოემბრიდან დასკვნის გაცემის დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 106.8 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 04 თებერვლის N----- ექსპერტის დასკვნა (ს.ფ. 93-104).

3.1.7. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 4 თებერვლის N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან შესაფასებელი 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 21 ივნისიდან დასკვნის გაცემის დღემდე საორიენტაციოდ შეადგენს 5,2 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 4 თებერვლის N----- ექსპერტის დასკვნა (ს.ფ. 105-116).

3.1.8. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 14 დეკემბრის N-----, 2019 წლის 11 თებერვლის N----- 2019 წლის 06 მარტის N1----- და 2019 წლის 30 მაისის N----- წერილებით ი/მ ო-----ს ეცნობა, რომ ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე მიწის ნაკვეთები ს.კ. 6----- და ს.კ. 6----- წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, რომლითაც იგი სარგებლობს არამართლობიერად და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის. რის გამოც ო-----ს ეთხოვა უზრუნველყო სამეწარმეო საქმიანობისათვის საქმიანობისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის გამონთავისუფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 14 დეკემბრის N-----, 2019 წლის 11 თებერვლის N----- 2019 წლის 06 მარტის N1----- და 2019 წლის 30 მაისის N----- წერილები (ს.ფ. 76-85).

3.1.9. ი.მ. ო-----მა 2019 წლის 22 თებერვლის, 2019 წლის 18 მაისის და 2019 წლის 20 ივნისის წერილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 11 თებერვლის N----- 2019 წლის 06 მარტის N1----- და 2019 წლის 30 მაისის N----- წერილებზე პასუხად აცნობა, რომ 2018 წლის სექტემბრის თვიდან სოფელ ა----- აღარ ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას და აღარ სარგებლობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით, რის გამოც ს.კ. 6----- მიწის ნაკვეთზე საფასურის გადახდის მოთხოვნა მიაჩნდა უსაფუძვლოდ. ასევე აცნობა, რომ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ქონების სარგებლობის საფასური მის მიერ გადახდილია, ხოლო ქვითარი წარდგენილია შესაბამის სამსახურში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 22 თებერვლის, 2019 წლის 18 მაისის და 2019 წლის 20 ივნისის წერილები (ს.ფ. 86-92).

3.1.10. ლ----- ქვითრებით დადგენილია, რომ 27.09.2018 წელს ო-----
-მა ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახურში გადაიხადა 748.90 ლარი,
ხოლო 10.09.2019 წელს გადაიხადა 140.40 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქვითარები (ს.ფ. 132-133).

3.1.12. ო-----ის სახერხი საამქროზე რეგისტრირებული სალარო აპარატი
2019 წლის 14 თებერვლიდან მოხსნილია რეგისტრაციიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ (ს.ფ. 135).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება:

3.2.1. მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდება ი/მ ო-----ის მიერ 2018 წლის სექტემბრიდან დღემდე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდით N6----- და 6-----) სარგებლობისა და სამეწარმეო საქმიანობისთვის გამოყენების ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-

განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე, ი.მ. ო-----ის მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამოყენების დასადასტურებლად მიუთითებს დათვალიერების ოქმებზე და ფოტოსურათებზე. მართალია მათზე დაფიქსირებულია ტერიტორიაზე სახერხი დანადგარის, ტექნიკის და ქვების განთავსების ფაქტი, თუმცა სასამართლოში მოწმეების მ----- და მ----- მიერ დადასტურებულ იქნა ის გარემოება, რომ ო-----ი 2018 წლის სექტემბრიდან აღარ ამუშავებს ქვის სახერხ საამქროს, ხოლო ტერიტორიაზე არსებული ქვები ეყარა მანამდეც, სანამ ო-----ს გადაეცემოდა ტერიტორია და ისინი მორჩენილი იყო რ----- მშენებლობის პერიოდიდან. აღსანიშნავია, რომ ო-----ი თავის მიმართვებში არაერთხელ აცნობა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რომ აღარ ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას 2018 წლის სექტემბრის თვიდან, ხოლო 2018 წლის სექტემბრამდე პერიოდში სახელმწიფო ქონების სარგებლობის საფასური მოპასუხის მიერ გადახდილი იქნა, რაზედაც წარადგინა შესაბამისი ქვითრები.

აქვე აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე ქვის სახერხი საამქრო (საკადასტრო კოდი N6-----) 2016 წლის 04 ნოემბრიდან წარმოადგენს მესამე პირების ა----- - და ს----- საკუთრებას.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული ი.მ. ო-----ის მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისა და სამეწარმეო მიზნით გამოყენების ფაქტი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებული მხარეთა ახსნა-განმარტებების 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 არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია დავების ჩამონათვალი, რაც შეიძლება განხილულ იქნეს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული ჩამონათვალი ამომწურავი არ არის, რადგან იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, 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.

ადმინისტრაციული სამართალი, როგორც საჯარო ინტერესის დამცველი და საჯარო სამართლის შემადგენელი ნაწილი, არეგულირებს ურთიერთობებს სახელმწიფოსა და ფიზიკურ პირებს შორის.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სწორედ ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან, რამეთუ სახელმწიფო ქონების არამართლობიერად სარგებლობის შემთხვევაში, მოსარგებლის მიერ საზღაურის გადახდა ხორციელდება სახელმწიფო ბიუჯეტში და ეს საჯარო ინტერესი დაცულია კანონით.

მოცემულ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით არამართლობიერად სარგებლობისათვის მოპასუხე ი.მ. ო-----ისათვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ თანხის დაკისრებას, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მხარე მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო).

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

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა რეგულირდება კონკრეტული წესებით და მოითხოვს მოსარგებლისაგან სარგებლობის სანაცვლოდ გარკვეული საზღაურის გადახდას. კანონი ამავე ვალდებულებას აკისრებს ასევე იმ პირებს, რომლებიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმების (მაგ., იჯარის ხელშეკრულება), ანუ სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სამეწარმეო მიზნებისათვის სარგებლობენ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდი N6-----, რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად 2016 წლის 20 მაისიდან, ხოლო უძრავი ქონება,

მდებარე ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდი N6----- (ძველი კოდი N6-----), რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად 2018 წლის 30 ნოემბრიდან.

ასევე დადგენილია, რომ ო-----ი სოფელ ა----- ფლობდა ქვის სახერხ საამქროს, რომლის მუშაობაც შეწყვიტა 2018 წლის სექტემბრის თვიდან და ამ დროიდან მოცემულ ტერიტორიაზე სამეწარმეო საქმიანობას არ ეწევა.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 04 თებერვლის N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან შესაფასებელი 4271 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 30 ნოემბრიდან საორიენტაციოდ შეადგენს 106.8 ლარს. ასევე N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----- მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან შესაფასებელი 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 21 ივნისიდან საორიენტაციოდ შეადგენს 5,2 ლარს.

ლ----- ქვითრებით დადგენილია, რომ სხვადასხვა დროს ო-----მა ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახურში გადაიხადა 748.90 ლარი და 140.40 ლარი.

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.

იმის გათვალისწინებით, რომ ა-----ში, სოფელ ა----- მდებარე მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი N6----- (ძველი კოდი N6-----), სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულია 2018 წლის 30 ნოემბრიდან, ხოლო საქმის განხილვისას ვერ დადასტურდა 2018 წლის სექტემბრის თვის შემდგომ ო-----ის მიერ მოცემული ტერიტორიით სამეწარმეო საქმიანობისათვის

სარგებლობის ფაქტი, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა.

რაც შეეხება უძრავ ქონებას, მდებარე ა-----, სოფელი ა-----, საკადასტრო კოდი N6-----, იგი რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად 2016 წლის 20 მაისიდან, რომლის ყოველთვიური საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 21 ივნისიდან საორიენტაციოდ შეადგენს 5,2 ლარს. აღსანიშნავია, რომ საქმის განხილვისას ვერ დადასტურდა 2018 წლის სექტემბრის თვის შემდგომ ო-----ის მიერ მოცემული ტერიტორიით სამეწარმეო საქმიანობისათვის სარგებლობის ფაქტი, შესაბამისად, მას საიჯარო ქირის ანაზღაურების ვალდებულება აქვს 2016 წლის 21 ივნისიდან 2018 წლის სექტემბრამდე, რაც მოიცავს 24 თვეს. ამდენად, საიჯარო ქირა ამ ნაწილში შეადგენს 135,2 ლარს ($24 \times 5,2 = 135,2$). საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით კი დასტურდება, რომ სხვადასხვა დროს ო-----მა ჯამში გადაიხადა 889,3 ($748.90 + 140.40 = 889,3$) ლარი. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილშიც უსაფუძვლოა.

საქართველო სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

ამავე კოდექსის 156-ე მუხლის თანახმად მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების (ს.კ. 6----- და ს.კ. 6-----) მოპასუხე ო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან საქმის განხილვისას ვერ დადასტურდა აღნიშნული ქონებაზე ო-----ის კუთვნილი ნივთების განთავსების და მიწის ნაკვეთების სარგებლობის ფაქტი, არ არსებობს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

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 გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რის გამოც, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, საქმის განხილვასთან გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 13-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-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 არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. 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, ა----- რაიონული სასამართლოს (მდებარე ქ.ა-----, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლუიზა თოდუა