

საქმე №050310016001626554
საქმე №3/ბ-466-2017წ.



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

26 თებერვალი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)

ხათუნა ხომერიკი, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: ონისე გურეშიძე

აპელანტი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ქ-----ი

წარმომადგენელი – კ-----ი

დავის საგანი – ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 01 დეკემბერს ქ-----მა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოპასუხისათვის მის სასარგებლოდ ქონებრივი ზიანის სახით 15 015 (თხუთმეტიას თხუთმეტი) ლარის

დაკისრება მოითხოვა;

სარჩელის მიხედვით, მოსაჩელეს 2007 წლიდან საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა მამის ნი-----ზ კა-----ს სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე 3000 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი. საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების განხილვის პროცესში გაირკვა, რომ მითითებული უძრავი ქონება ჯერ აღირიცხა ა-----ის საკუთრებად, რომელმაც 2008 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიჰყიდა და-----ს. მოსარჩელე თვლის, რომ მის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების უფლება საჯარო რეესტრს არ გააჩნდა, რითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიაყენა ქონებრივი ზიანი.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მის სასარგებლოდ დაეკისრა 15000 ლარის ანაზღაურება.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლოს მიერ დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1.1. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით ნი-----ზ კა-----ს საკუთრებაში გადაეცა ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე მიწის ნაკვეთი;

2.1.2. 2007 წლის 22 აგვისტოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე 3199 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ქ-----ის საკუთრებად, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N26.01.29.1--. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N15--. ამონაწერზე დართული საკადასტრო რუკის მიხედვით ქ-----ის მიწის ნაკვეთის რიგითი ნომერია 1--;

2.1.3. ქ-----მა განცხადებით მიმართა ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში, თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების და ფართობის

დაზუსტება. ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 21 სექტემბრის N8-----3 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს განემარტა, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. შეჩერების საფუძვლის ამსახველი ნახაზის მიხედვით, ქ-----ის მიერ წარდგენილი ნახაზი ზედდებაში არის საკადასტრო კოდით N26.01.29.1--რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან;

2.1.4. უძრავი ქონების შეფასების შესახებ დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნის მიხედვით საკადასტრო კოდით N26.01.29.1--რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეფასებულია 15000 ლარად;

2.1.5. საჯარო რეესტრიდან 2016 წლის 13 მაისის ამონაწერით, ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე 3003 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია და-----ს საკუთრებად, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 26.01.29.1--. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2008 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2008 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ა-----მა გაყიდა, ხოლო და-----მ იყიდა ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით N 26.01.29.1--;

2.1.6. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხვის დროს ან-----ა განმარტა, რომ სარგებლობდა და ფლობდა მიწის ნაკვეთს, რომელიც გადაეცა საკუთრებაში. მისივე განმარტებით ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრებოდა გზა, დასავლეთით - კ-----ი, ჩრდილოეთით ტ-----ი. თავდაპირველად 6000 კვ.მ. იყო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომ ორ ნაწილად გაყო. მისივე განმარტებით, ქ-----ს საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთი, რომელიც მისი ნაკვეთიდან, დასავლეთით, 3-4 კვალის მოშორებით არის. ა-----მა აღნიშნა, რომ ადგილზე დათვალიერების დროს შეუძლია მიუთითოს როგორც მისი, ასევე ქ-----ის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა. მისივე განმარტებით, 2008 წელს, თავის მიწის ნაკვეთზე, კოორდინატების ასაღებად მიიყვანა ამზომველი და მიუთითა კონკრეტული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა შეედგინათ ნახაზი. ა-----მა აღნიშნა, რომ ნახაზის შემდგენები ქ-----ის მიწის ნაკვეთზე არ მიუყვანია, ამზომველებს სწორად მიუთითა თავისი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და შეცდომა სავარაუდოდ ნახაზის შემდგენს უნდა ქონოდა დაშვებული;

2.1.7. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხვის დროს სო-----მ განმარტა, რომ იყო მიწის რეფორმის კომისიის წევრი და მისი ხელმოწერილია კა-----ების სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. მანვე დაადასტურა, რომ მონაწილეობა მიიღო კა-----სათვის მიწის გადაცემაში და ადგილზე დათვალიერების დროს შეძლეს

მიუთითოს რომელი მიწის ნაკვეთი სად მდებარეობს. სო-----მ აღნიშნა, რომ მას შეუძლია ნახოს ა-----ის მიწის ნაკვეთი, რადგან ნახაზი მისი შედგენილია და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს განსაკუთრებული კონფიგურაცია აქვს, რადგან დასაწყისი ვიწროა, შემდეგ ფართოვდება და ნაკვეთთან არის დიდი არხი, რითაც გამოირჩეოდა სხვა მიწის ნაკვეთებისგან. მისივე განმარტებით, ა-----ეს მიწის ნაკვეთის შემდგომ არის ერთი ნაკვეთი, რომლის შემდგომ მდებარეობს ქ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი;

2.1.8. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხვის დროს ვლ-----მ განმარტა, რომ მან შეადგინა ა-----ის მიწის ნაკვეთის ნახაზი 2008 წელს. იმ პერიოდში არ ქონდათ სპეციალური ხელსაწყო, რომელიც კოორდინატებს განსაზღვრავდა და ისე ადგენდნენ ნახაზებს, რაც განაპირობებდა ცდომილებებს ნაკვეთების ადგილმდებარეობაში;

2.1.9. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხვის დროს და-----მ განმარტა, რომ 2008 წელს მუშაობდა ბანკში, სადაც მივიდა ა-----ი, რომელსაც უნდოდა სესხის აღება მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფით. ა-----ს შეთავაზა, რომ შეიძენდა მიწის ნაკვეთს, რაზეც ა-----ი დათანხმდა და დადეს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მისივე განმარტებით, ხელშეკრულება ისე დადო, რომ მიწის ნაკვეთი პირადად არ უნახავს, რის გამოც არ შეუძლია მიუთითოს ნაკვეთის ადგილმდებარეობა;

2.1.10. ადგილზე დათვალიერების დროს ა-----მა მიუთითა იმ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც იყო მისი საკუთრება და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიყიდა და-----ს. დადგინდა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება სო-----ს მიწის ნაკვეთი. სპეციალისტის მიერ დადგინდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კოორდინატები: X73 22 48 - Y46 44 561; X73 22 20 - Y46 44 550; X73 21 08 - Y46 44 791; X73 21 24 - Y46 44 807.

ადგილზე დათვალიერების დროს ასევე დადგინდა ა-----ის ნაკვეთის მდებარეობა, რომლის განსხვავებულ კონფიგურაციაზე მიუთითა სო-----მ, მოწმის სახით დაკითხვის დროს.

ა-----მა დეტალურად მიუთითა ქ-----ის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და განმარტა, რომ მისთვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთიდან დასავლეთით მდებარეობს ერთი ნაკვეთი, რომელსაც ორივე მხრიდან არხი ჰყოფს, შემდეგ მდებარეობს ერთი ვიწრო ნაკვეთი, რომელიც გრძელდება და ორივე მხრიდან ასევე არხი ჰყოფს. შემდეგ მდებარეობს გო-----ს ნაკვეთი და ბოლოს მდებარეობს ქ-----ის ნაკვეთი, ანუ მისი ნაკვეთიდან ქ-----ის მიწის ნაკვეთამდე მდებარეობს სამი მიწის ნაკვეთი.

სპეციალისტის მიერ დადგინდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კოორდინატები: X73 21 58- 46 44 512; X73 21 37- Y46 44 501; X73 20 92 - Y46 44 636; X73 20 73 - Y46 44 616;

2.1.11. სასამართლომ დაასკვნა, რომ ქ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და 2008 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ა-----ისგან და-----ს მიერ შესყიდული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იყო იდენტური.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1.1. ადგილზე დათვალიერების დროს, ქ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის კოორდინატებით განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და სასამართლოს განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა, რომ ნაკვეთი მდებარეობს და-----ს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილას. ასვე დადგინდა ა-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით, დასახელებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს, ქ-----ის მიწის ნაკვეთიდან, სამი ნაკვეთის დაშორებით;

2.1.2. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტება, რომ მოსარჩელისათვის ზიანი არ მიუყენებიათ, რადგან სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გადაემოწმებინა ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო მასალები და არ დაეშვა ერთი და იმავე უძრავ ქონებაზე ორი პირის საკუთრების უფლების აღრიცხვა. აღნიშნული ვალდებულების დარღვევა სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის შედეგად. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება ჯერ კიდევ მიწის რეფორმის პერიოდში გადაეცა საკუთრებაში კა-----ების ოჯახს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N15-- აქტის საფუძველზე, რაც 2007 წლის 21 აგვისტოდან აღირიცხა საჯარო რეესტრში ქე---- კა-----ს საკუთრებად. 2008 წლის 08 დეკემბერს იმავე უძრავ ქონებაზე გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ა-----მა, და-----ს მიყიდა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით 26.01.29.1--, რომელიც ფაქტობრივად მდებარეობს იმ ადგილას, სადაც ქ-----ს რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურმა, არასათანადოდ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება და აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ დაარეგისტრირა და-----ს. სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული სარეგისტრაციო ჩანაწერების დეტალური შემოწმების შედეგად, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო დაედგინა, რომ ადგილი ქონდა ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე არაუფლებამოსილ პირთა მიერ ხელშეკრულების დადებას, რაც მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას უნდა დადებოდა საფუძველად, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ

განუხორციელებია. აღნიშნული ქმედებით კი ქ-----ს მიაღება ზიანი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლოს აღნიშვნით, საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, ყველასათვის გარანტირებულია სახელმწიფო და თვითმართვულობის ორგანოთა და მომსახურეთაგან უკანონოდ მიყენებული ზარალის სასამართლო წესით სრული ანაზღაურება სახელმწიფო სახსრებიდან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესი. ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისთვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის თანახმად, იმ პირმა რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან მისთვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. ამავე კოდექსის 1005 -ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ სახელმწიფო მოსამსახურე განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით არღვევს სამსახურებრივ მოვალეობას სხვა პირთა მიმართ, მაშინ სახელმწიფო ან ის ორგანო, რომელშიც მოსამსახურე მუშაობს, ვალდებულია აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი. განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის დროს მოსამსახურე სახელმწიფოსთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს.

სასამართლოს განმარტებით, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს, ანუ უნდა არსებობდეს ქმედებასა და შედეგს შორის პირდაპირი მიზეზობრივი კავშირი. ამასთან, მოხელის ქმედება, რომელმაც პირისათვის

ზიანი გამოიწვია, უნდა გამომდინარეობდეს მოხელის სამსახურებრივი მოვალეობიდან და იყოს ბრალეული, განზრახი ან უხეში გაუფრთხილებელი ბრალის სახით, რაც გამოიხატება პირის შეგნებულ, მიზანმიმართულ უმოქმედობაში, ან უხეშ გაუფრთხილებლობაში, ანუ პირი შეგნებულად უნდა უშვებდეს პირისათვის ზიანის მიმყენებელი გარემოების დადგენას და არ ახორციელებდეს მისთვის კანონით დაკისრებულ ვალდებულებებს მის თავიდან ასაცილებლად. ამასთან, უნდა არსებობდეს პირდაპირი და არა სავარაუდო მიზეზობრივი კავშირი, რამდენადაც სავარაუდო კავშირი საკმარისი ობიექტურ საფუძვლად ვერ გამოდგება სამართლებრივი პასუხისმგებლობისათვის.

სასამართლოს მითითებით, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის სასამართლოს მიერ უნდა დადგინდეს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის ბრალეული ქმედება და ამ ბრალეულ ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის 32.1 მუხლით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძვლად წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობისა და უსაფრთხოებისათვის.

სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის, თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ამავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების

წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლოს მითითებით, ამავე კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა. ანალოგიურ ნორმებს შეიცავს მოქმედი საქართველოს კანონი "საჯარო რეესტრის შესახებ" რომლის 3.6 მუხლით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება ვალდებულება, ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის

ურთიერთშესაბამისობაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული იყო რა სარეგისტრაციო მასალები, რომლითაც უძრავი ქონება 2007 წლიდან აღრიცხული იყო ქ-----ის სახელზე, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უნდა დაეშვა ამავე უძრავ ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ა-----მა გაყიდა, ხოლო და-----მ იყიდა ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით N26.01.29.1-- (პუნქტი 3.5.). სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გადაამოწმა სარეგისტრაციო მასალები და 2007 წლიდან ქ-----ის საკუთრებად აღრიცხული მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა და-----ს საკუთრებად (3.2. 3.11.). დასახელებული გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, მასზე დაკისრებული ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში თავიდან იქნებოდა არიდებული ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა და და----- ვერ შეიძენდა იმ ადგილას უძრავ ქონებას, რომლის განკარგვის უფლება არ გააჩნდა ა-----ს. იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაეკისროს პასუხისმგებლობა მიყენებული ზიანისათვის უნდა დადგინდეს მიზეზობრივი კავშირი ქმედებას და დამდგარ შედეგს შორის. დოქტრინაში დამკვიდრებული განმარტების თანხმად, სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე მიზეზობრივი კავშირი არსებობს მაშინ, როდესაც თუ ქმედება არ იქნებოდა განხორციელებული შედეგი არ დადგებოდა (Wolf, 1965 S, 31; Kristian Kühl, 2000, S. 25). სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მასზე დაკისრებული მოვალეობის ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში არ დადგებოდა შედეგი - და-----ს სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, რის გამოც ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებას და შედეგს - საკუთრების უფლების რეგისტრაციას შორის, არსებობს მიზეზობრივი კავშირი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების შეფასების შესახებ დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნის მიხედვით საკადასტრო კოდით N26.01.29.1-- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება იყო 15 000 ლარი (პუნქტი 3.4.).

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლზე, რომლითაც ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს ზოგად ნორმას, თუმცა სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ზიანის ანაზღაურების დაკისრების დროს მოპასუხეს უნდა შეეძლოს მისი ქმედების შედეგად გამოწვეული ზიანის წინასწარ შეცნობა. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა ევარაუდა, რომ

მხარეს მიადგებოდა იმ ოდენობის ზიანი, რაც წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას.

სასამართლომ არ გაიზიარა სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის განმარტება, რომ მიწის ნაკვეთის ღირებულება არ იყო მართებულად დადგენილი, რადგან მტკიცებულებათა წარმოდგენა არის მხარეთა ვალდებულება და მოსარჩელე მხარემ უზრუნველყო უძრავი ქონების ღირებულების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, ხოლო მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია სათანადო მტკიცებულება, რომელიც უძრავი ქონების შეფასების შესახებ დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნით დადგენილ ღირებულებას საეჭვოს გახდიდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ-----ისათვის მიყენებული ზიანი უნდა განსაზღვრულიყო 15 000 ლარით, რომელიც მიზეზობრივ კავშირში იყო ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებასთან და მოპასუხეს უნდა დაკისრებოდა მოსარჩელის სასარგებლოდ 15000 ლარის გადახდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა, შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მითითებით, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად. გარდა ამისა, სადავო გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" და "ე¹" ქვეპუნქტების შესაბამისად;

3.1.2. აპელანტის აღნიშვნით, პირველი ინსტანციის სასამართლო გურიის რეგიონული ოფისისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების მთავარ საფუძვლად მიუთითებს იმ ფაქტს, რომ რეესტრმა დაუშვა ერთ მიწის ნაკვეთზე ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო სარეგისტრაციო ჩანაწერის არსებობა, კერძოდ, სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.11. პუნქტში მიიჩნია, რომ ქ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და 2008 წლის 08 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ა-----ისაგან და-----სათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არის იდენტური. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ ერთ-ერთ მტკიცებულებად სასამართლოს მოჰყავს მიწის რეფორმის კომისიის წევრის სო-----ს სასამართლო სხდომაზე მიცემული ზეპირი განმარტება, რომ იგი

იყო რეფორმის კომისიის წევრი, მისი ხელმოწერილია კა-----ების სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, მონაწილეობდა კა-----ებისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემაში და ადგილზე დათვალიერების დროს შეეძლო მიეთითებინა რომელი მიწის ნაკვეთი სად მდებარეობდა;

3.1.3. აპელანტის მითითებით, უნდა აღინიშნოს ის გარემოება, რომ სო-----ს ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობა არ მიუღია, შესაბამისად, სასამართლომ მხარეთათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების მდებარეობა განსაზღვრა არა მიწის რეფორმის კომისიის წევრის მიერ ადგილზე ნაკვეთების ადგილმდებარეობის მითითებით, არამედ, მხოლოდ მესაკუთრეთა მითითების საფუძველზე. შესაბამისად, ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე სპეციალისტის მიერ მიწის ნაკვეთის კოორდინატები აღებული იქნა მხარეთა მიერ განსაზღვრული ადგილმდებარეობების მიხედვით, რაც არ შეიძლება ჩაითვალოს სარწმუნოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა არ შეიძლება დადგინდეს მოწმეთა ზეპირი ახსნა-განმარტებისა და მხარეთა მითითებების საფუძველზე. აღნიშნულისათვის საჭიროა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების ურთიერთშედარება. სარეგისტრაციო მასალებთან დაკავშირებით კი, დადგენილია, რომ მოსარჩელე ქ-----ის რეგისტრაცია განხორციელებულ იქნა 2007 წლის 22 აგვისტოს, ხოლო მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მომზადებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში, რის საფუძველზეც, შესაძლებელი იქნებოდა საკადასტრო გეგმის მომზადება კოორდინატების მითითებით. საჯარო რეესტრში დაცულია მხოლოდ 2000 წლის 22 ივლისის საკადასტრო გეგმა კოორდინატების გარეშე, რის საფუძველზეც, შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა;

3.1.4. აპელანტი თვლის, რომ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრებისას, სასამართლომ არასწორად დაადგინა მიზეზობრივი კავშირის არსებობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წელს N26.01.29.1-საკადასტრო კოდეზი აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ჯერ ა-----ის, შემდეგ კი, ნასყიდობის საფუძველზე, და-----ს საკუთრებაში რეგისტრაციასა და ქ-----ისათვის დამდგარ შედეგს შორის, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი, ხოლო ამ კოდექსის 412-ე მუხლიდან გამომდინარე, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის

ზიანი, რომელიც მოვალისთვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენა ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. ამდენად, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება წარმოიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ერთდროულად არსებობს ოთხი პირობა:

1. სახეზე უნდა იყოს ზიანი;
2. მიყენებული ზიანი უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო;
3. უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი პირის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის;
4. ზიანის მიმყენებელს ბრალი უნდა მიუძღვოდეს ზიანის მიყენებაში;

3.1.5. აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია უტყუარი მტკიცებულებები (მაგ. ექსპერტიზის დასკვნა, ფაქტების კონსტატაციის მასალები), რომლითაც დადგინდებოდა და-----ს საკუთრებაში არსებული (ს/კ 26.01.29.1--) და 2007 წლის 22 აგვისტოს მის საკუთრებაში რეგისტრირებული (ს/კ 26.01.29.1--) მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, შესაბამისად, საეჭვოა ზოგადად ზიანის არსებობის საკითხიც.

ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისათვის, აუცილებელია არსებობდეს ზიანის მიმყენებლის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ხოლო ქმედების მართლწინააღმდეგობა, თავის მხრივ, უნდა დადგინდეს კანონით განსაზღვრული წესით. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია ა-----ისა და და-----ს 2008 წლის რეგისტრაციები, რომლებსაც იგი მიიჩნევს მისთვის ზიანის მიმყენებელ ქმედებად, რომლებმაც, მისი მოსაზრებით, გამოიწვია მისივე საკუთრების უფლების ხელყოფა. ამდენად, სასამართლომ ზიანის ანაზღაურების დავის ფარგლებში მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემულმა ინდივიდუალურმა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა აქტებმა ზიანი მიაყენა მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს, თუმცა აღნიშნული აქტები არ არის კანონსაწინააღმდეგოდ ცნობილი, დღემდე ძალაშია და მათზე მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია;

3.1.6. აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმსჯელა ზიანის დაკისრების საკითხზე, იმ პირობებში, როდესაც სათანადო წესით დადგენილი არ ყოფილა რეგისტრირებული მონაცემების უკანონობა. შესაბამისად, სახეზე არ იყო მართლწინააღმდეგობა, რომელიც ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრების ერთ-ერთი უმთავრესი წინაპირობაა. ამასთან, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიქმნა ერთგვარი სამართლებრივი ლაფსუსი, ვინაიდან, მან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დააკისრა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება იმ პირობებში, როდესაც მოქმედია როგორც და-----ს

(რომელსაც ა-----ისგან გადაეცა მიწის ნაკვეთი), ასევე თავად ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციები. თავის მხრივ, თუ დადასტურებული არ არის ქმედების მართლწინააღმდეგობა, ვერ დადგინდება მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის;

3.1.7. აპელანტის აღნიშვნით, საფუძველს მოკლებულია სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქმედების მართლწინააღმდეგობისა და ბრალის დადგენა მხოლოდ ა-----ის ადგილზე დათვალიერების დროს მიცემული ახსნა-განმარტების საფუძველზე, რომლითაც მან დაადასტურა მის მიერვე გასხვისებული მიწის ნაკვეთის ქ-----ის საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. მით უფრო, როდესაც თვითონ ა-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოხდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 26.01.29.1--) საზღვრების დაზუსტება 2008 წლის 30 ოქტომბერს და რომელიც შემდგომში, 2008 წლის 12 დეკემბერს, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა და-----ს.

თუ სასამართლო ზიანის დადგენისას დაეყრდნო მხოლოდ მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და უტყუარად მიიჩნია მათ მიერ მითითებული გარემოებები, მაშინ ამ ახსნა-განმარტებებიდან შესაძლებელი იყო მხოლოდ შემდეგი დასკვნის გაკეთება: მიუხედავად იმისა, რომ ა-----მა იცოდა მის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ქ-----ის საკუთრების უფლების არსებობა, მან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის სარეგისტრაციო სამსახურს შეგნებულად წარმოუდგინა არასწორი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და განზრახ შეიყვანა იგი შეცდომაში. ამასთან, წინასწარი შეცნობით განკარგა სხვის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. სასამართლოს ბრალის განსაზღვრის დროს სათანადოდ არ შეუფასებია აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მიღებულ იქნა დაუსაბუთებელი და უკანონო გადაწყვეტილება. ამასთან, საგულისხმოა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელ პირს. ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძველად წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანო ენდო დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, ვინაიდან მასთან დაცული მონაცემების მიხედვით, არ დგინდებოდა ზედდება არცერთ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან;

3.1.8. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ შესაბამისი შეფასება არ მისცა

ყველა ზემოხსენებულ გარემოებებს ერთობლიობაში, რომლებსაც მარეგისტრირებული ორგანოს ბრალის გამორიცხვისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭებოდა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ქ-----ის მოსაზრებით, მისი საკუთრების უფლების რეალიზაციას ხელი შეეშალა ა-----ის მიერ უფლებრივად ნაკლიანი უძრავი ნივთის შეგნებულად განკარგვისა და მისი სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში მოქცევის გამო. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს საფუძვლიანად უნდა შეემოწმებინა იკვეთებოდა თუ არა დამდგარ შედეგში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბრალი, რომელიც წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრების აუცილებელ საფუძველს.

საჯარო რეესტრის მიმართ სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმების დროს სასამართლოს ასევე უნდა გაეთვალისწინებინდა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ ყოფილა ქ-----ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა (მომზადებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), რაც მოგვცემდა მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის იდენტიფიცირებისა და მისი ადგილმდებარეობის განსაზღვრის საშუალებას;

3.1.9. აპელანტის აღნიშვნით, სპირველი ინსტანციის სასამართლოს არ გამოუყენებია დავის სწორად და სამართლიანად გადამწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ნორმები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნამდე, მხარეები უნდა შეეცადონ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. თუ მოსარჩელეს მიაჩნდა, რომ მისი საკუთრების უფლება ხელყოფილი იქნა სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციით, მას დავა უნდა წარემართა სწორედ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის მოთხოვნის კუთხით. დღევანდელი მდგომარეობით, იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია როგორც N26.01.29.1-- საკადასტრო კოდექსი ა-----ისა და და-----ს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები (მათი მართლწინააღმდეგობა არ დადგენილა კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით), ასევე ქ-----ის დაუზუსტებელი 2007 წლის რეგისტრაცია (ს/კ 26.01.29.1--), საჯარო რეესტრისათვის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება პირდაპირ ლახავს საჯარო რეესტრის, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს საჯარო ინტერესებს;

3.1.10. აპელანტის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 415-ე მუხლის პირველის ნაწილის შესაბამისად, თუ ზიანის წარმოშობას ხელი შეუწყო დაზარალებულის მოქმედებამაც, მაშინ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება და ამ ანაზღაურების მოცულობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ უფრო მეტად რომელი მხარის ბრალით არის ზიანი გამოწვეული. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელეს არ უდავია

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის კუთხით, მას არ უცდია პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, რასაც ითვალისწინებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლი. ამდენად, ცალსახაა, რომ მოსარჩელე განზრახ არ შეეცადა სწორი სამართლებრივი გზებით ზიანის თავიდან აცილებას.

სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუ დაზარალებული განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით არ შეეცადა სამართლებრივი გზებით თავიდან აეცილებინა ზიანი. ამასთან, ვთვლით, რომ გაუმართლებელია ადმინისტრაციული ორგანოსგან პირდაპირ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, თუ შესაძლებელია დავის წარმართვა სხვა მე---დებით, ამ შემთხვევაში რეგისტრაციების ბათილობის მოთხოვნის გზით;

3.1.12. აპელანტის აღნიშვნით, სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილებით ცალსახად დაირღვა საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლებრივი ბალანსი, რისი დაცვის უპირველესი ვალდებულება გააჩნია მართლმსაჯულების ორგანოს. ამასთან მიმართებით, საყურადღებოა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლი, რომლის შესაბამისად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ამავე კოდექსის 489-ე მუხლის მიხედვით, ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო. უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

ამდენად, თუ დავეყრდნობით მოსარჩელის მოსაზრებას, რომელიც გაზიარებულ იქნა სასამართლოს მიერაც, ა-----მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა არარსებული უფლება მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შემდეგ ეს არარსებული უფლება გადასცა და-----ს. ზიანის ანაზღაურების დაკისრებისათვის აუცილებელია იმის დადგენა, თუ ვის აკისრებს კანონი პასუხისმგებლობას უფლებრივად ნაკლის მქონე ნივთის გასხვისების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებაზე. აღნიშნულ საკითხს ეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 490-ე და 491-ე მუხლები, რომელიც პასუხისმგებლობას ნაკლის გამოსწორებისათვის, ასევე, ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში მყიდველის მიერ გაწეული დანახარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს გამყიდველს. ამდენად, მიგვაჩნია, რომ არარსებული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია კანონის მიხედვით, უთანაბრდება უფლებრივ ნაკლს და არა დელიქტით მიყენებულ ზიანს, რაზეც კანონი ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს გამყიდველის პასუხისმგებლობაზე, თანაც იმ პირობებში, როდესაც გამყიდველისათვის ცნობილია მის მიერ გასხვისებული უძრავი ნივთის სხვის საკუთრებაში არსებობის ფაქტი და მოქმედებს ბოროტი განზრახვით;

3.1.13. აპელანტის მითითებით, ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა ზიანის ოდენობაც, რამდენადაც იგი დაეყრდნო დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნას. დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, ზიანის დაკვებში ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რაც რეალურად ადგება მხარეს და არ შეიძლება ზიანის ოდენობის განსაზღვრა ვარაუდებზე დაყრდნობით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 209-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ზიანის ანაზღაურების მოცულობა განისაზღვრება საჯარო და კერძო პირის ინტერესების შეფასების საფუძველზე. შესაბამისად, ზიანი ანაზღაურდება სამართლიანი წესით, ინტერესების აწონ-დაწონვის საფუძველზე. ამდენად, სამართლიანი წესით ანაზღაურება გულისხმობს ზიანის მიყენების დროისათვის უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით თანხის ანაზღაურებას. მოსარჩელის მოსაზრებით მისთვის ზიანის მიყენება გამოიწვია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2008 წელს განხორციელებულმა რეგისტრაციებმა, როდესაც მისი უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა სხვის საკუთრებაში. ამდენად, სასამართლოს სწორედ, ა-----სა და და-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა დაედგინა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, რაც ეროვნულ ვალუტაში შეადგენდა 3300 ლარს. შესაბამისად, სასამართლოს ზიანის მოცულობის დადგენისას უნდა ეხელმძღვანელა ამ მონაცემებით და არა სასამართლო დავის დროისათვის არსებული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებით;

3.1.14. აპელანტის აღნიშვნით, სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 412-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა ევარაუდა, რომ მხარეს მიადგებოდა იმ ოდენობის ზიანი, რაც წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის ღირებულებას. ადგილზე დათვალიერების დროს დადგინდა, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებას არ ეტყობოდა მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება (წარმოადგენდა შეუღობავ, მოუვლელ და დაუმუშავებელ მიწის ნაკვეთს). შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო სამსახურს წინასწარ უნდა ევარაუდა ზიანის ოდენობა, მაშინ იგი გამოთვლილი უნდა ყოფილიყო იმ პერიოდისათვის (2008 წ.) დადგენილი ღირებულებით, როცა, სასამართლოს განმარტებით სარეგისტრაციო სამსახურმა დაუშვა ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო სარეგისტრაციო ჩანაწერი და არა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ 2016 წლის მდგომარეობით შედგენილი დასკვნით, მითუმეტეს, რომ მიწის ნაკვეთს არ განუცდია არანაირი გაუმჯობესება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ

შემთხვევებს. ამასთან, მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავე კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ 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 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. მართალია სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, თუმცა არასწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, ამასთან საქმეზე დაადგინა ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები (მაგ. მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის თაობაზე), რომლებსაც მოცემული სარჩელის განხილვის ფარგლებში არ

გააჩნდათ საქმისათვის მნიშვნელობა და არ შეეძლოთ გავლენა მოეხდინათ დავის მართებულად გადაწყვეტაზე. ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას - გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. შესაბამისად სააპელაციო პალატა უფლებამოსილია, საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

საქმის მასალებით დადგენილია და არც მხარეები ხდიან სადავოდ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- მოსაჩელეს 2007 წლიდან საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს მამის, ნი-----ზ კა-----ს სახელზე გაცემული №15-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე 3000 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი.

- მოსარჩელის მიერ საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების განხილვის პროცესში გაირკვა, რომ მითითებულ უძრავ ქონებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და უკვე დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მითითებული უძრავი ქონება 2008 წლიდან საკუთრების უფლებით ჯერ რეგისტრირებული იყო ა-----ის, ხოლო შემდეგ სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე - და-----ს საკუთრებად.

- აპელანტის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ ა-----ის და და-----ს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების ან უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერებასთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციულ ორგანოში ან სასამართლოში არ უდავია.

- ისიც დადგენილია, რომ ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე 3199 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში ამჟამადაც აღრიცხულია ქ-----ის საკუთრებად, რომლის სარეგისტრაციო ნომერია 26.01.29.1--. როგორც მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით, ასევე საქმეში მოწმის სახით დაკითხული პირების ჩვენებებიდან ირკვევა, ა-----ის საკუთრებად შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას, აზომველის მხრიდან დაშვებული იქნა ტექნიკური შეცდომა - სწორად არ მოხდა მიწის ნაკვეთის აზომვა და შესაბამისი კოორდინატების დადგენა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში.

პალატა განმარტავს, რომ სახელმწიფო ორგანოთა და მოსამსახურეთა მიერ

უკანონოდ მიყენებული ზიანის სახელმწიფო სახსრებიდან ანაზღაურება აღიარებული და გარანტირებულია როგორც საქართველოს კონსტიტუციის 42.9 მუხლით, აგრეთვე, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა შესახებ ევროპული კონვენციის 5.5 მუხლით - „თავისუფლებისა და უსაფრთხოების უფლება“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლი აწესრიგებს სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს პასუხისმგებლობის განსაკუთრებულ წესს. მისი თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ ის არეგულირებს სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს და მოქალაქის ურთიერთობას ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, თუმცა ამავე კოდექსის 207-ე მუხლით განსაზღვრულია კერძო სამართალში დადგენილი პასუხისმგებლობის ფორმებისა და პრინციპების გავრცელება სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის შემთხვევებზეც, რაც გამოიხატება პასუხისმგებლობის სახეების დადგენით სამოქალაქო კოდექსზე მითითებით იმ გამონაკლისის გარდა, რაც თავად ამ კოდექსით არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სახელმწიფო მოსამსახურე განზრახი ან უხეში გაუფრთხილებლობით არღვევს თავის სამსახურეობრივ მოვალეობას სხვა პირთა მიმართ, მაშინ სახელმწიფო ან ის ორგანო, რომელშიც მოსამსახურე მუშაობს, ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი. განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის დროს მოსამსახურე სახელმწიფოსთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს.

პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობა ზიანის ლეგალურ დეფინიციას არ იცნობს, თუმცა ზიანის ცნებაში მოიაზრება პირის სამართლებრივად დაცულ სიკეთეზე გარკვეული ზემოქმედებით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები. პირს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დაეკისრება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები; კერძოდ, უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება - ბრალი (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა), შედეგი - ზიანი და მიზეზობრივი კავშირი პირის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. აღნიშნულ ელემენტთაგან თუნდაც ერთ-ერთის არარსებობა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველია.

ზიანის ფაქტის არსებობისა და ამ ზიანის მოპასუხის მიერ მიყენების ფაქტის მტკიცების თვალსაზრისით, სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველსა და მე-3 ნაწილებზე. მითითებული ნორმების 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. ამდენად, მოსარჩელე ვალდებულია, სათანადოდ დასაბუთოს მისი მოთხოვნის მართებულობა, რაც მან ამ მოთხოვნის დამადასტურებელი, კანონშესაბამისი და უტყუარი მტკიცებულების სასამართლოში წარდგენის გზით უნდა განახორციელოს იმგვარად, რომ მხოლოდ ზეპირი მითითებით არ შემოიფარგლოს.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ თუ ფიზიკური პირის ბრალეულობა გამოიხატება განზრახვაში ან გაუფრთხილებლობაში, რაც პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით განისაზღვრება, ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალეულობას გარკვეული თავისებურებები ახასიათებს. ამ სხვაობას განაპირობებს ის, რომ ადმინისტრაციული ორგანო, როგორც ასეთი, თავად არ ახორციელებს კონკრეტულ ქმედებას, იგი თავის საქმიანობას ასრულებს თავისი ორგანოების ან ფიზიკური პირების მეშვეობით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალეულობა ვლინდება სწორედ ამ პირისა თუ ორგანოს ბრალეულობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, ხოლო 409-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარის მიერ კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გამხდარა ა-----ისა და და-----ს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები ან უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, ანუ მოსარჩელეს არ უცდია სამართლებრივი ინსტრუმენტების გამოყენებით პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ამ ღონისძიებების განხორციელების გარეშე პირდაპირ ადმინისტრაციულ ორგანოზე ზიანის დაკისრების მოთხოვნა უსაფუძვლოა; მეტიც, საქმის მასალებით მოსარჩელე ამჟამადაც ითვლება ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნატანებში მდებარე 3199 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ და როგორც თავად აცხადებს, ადგილი ჰქონდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის არასწორად შედგენას, რომლის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ქონების მესაკუთრის მხარეზეა.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია

განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ა-----ის და და-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტები (მიღება-ჩაბარების აქტი და ხელშეკრულება) არ უთითებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მათ საკუთრებაში დარეგისტრირების მოთხოვნაზე, არამედ როგორც საქმის მასალებით დადგენილია, რეგისტრირებული უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება გამოიწვია მხოლოდ ამ უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად საჯარო რეესტრში წარდგენილმა საკადასტრო აზომვითმა ნახაზმა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანების 25.2 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით დადგენილი პრაქტიკით (იხილეთ საქმე №ას-130-124-2013), საჯარო ნდობის საგანი ვერ იქნება მიწის ნაკვეთის

ფართობი, ვინაიდან ხშირ შემთხვევაში საკადასტრო მონაცემებსა და ფაქტობრივ მონაცემებს შორის არსებობს შეუსაბამობა, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის შეძენის დროს შემძენი ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ ნახაზს, შემძენის დაინტერესება უნდა გამოიწვიოს ასევე ფაქტობრივმა მონაცემებმა. ამიტომ მიწის ნაკვეთის შეძენის დროს, მოსალოდნელი უარყოფითი რისკების თავიდან ასაცილებლად, მხარეებმა გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა შეამოწმონ სად გადის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრები და რამდენად მოდის ისინი შესაბამისობაში სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ მონაცემებთან.

ამდენად პალატას მიჩნია, რომ მოსარჩელემ, ან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილების შესაბამისად ან ადმინისტრაციული სამართალწარმოების გზით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სამართლებრივი დავა უნდა აწარმოოს მისი დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით, რომლის წარმატებით დაუსრულებლობის შემთხვევაშიცაა მხოლოდ უფლებამოსილი (მაგ. თუ სასამართლო წესით დადგინდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობა, თუმცა შემძენის კეთილსინდისიერებიდან გამომდინარე მოსარჩელე ვერ დაიბრუნებს მიწის ნაკვეთს და სხვა) აღძრას დავა ადმინისტრაციული ორგანოსა და ფიზიკური პირის მიმართ ზიანის დაკისრების მოთხოვნით, ამ ეტაპისთვის კი ამგვარი სასარჩელო მოთხოვნის სასამართლოში წარდგენა უსაფუძვლოა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტმა შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, კერძოდ დაადასტურა ადმინისტრაციულ ორგანოზე ზიანის დაკისრების გამომრიცხველი გარემოებები, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის საპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა სრულად,

ქ-----ს უნდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ მის მიერ სააპელაციო საჩივრის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 600 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ქ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 600 (ექვსასი) ლარის ანაზღაურება;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ მეშველიანი

ხათუნა ხომერიკი