

საქმე № 330310018002585077

საქმე №33/1908-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატა

მოსამართლე - ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ლ-----ი

წარმომადგენლები - ლ-----ე, გ-----ლი

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ე

მესამე პირი (ა.ს.კ 16.2) - გ-----ი

მესამე პირი (ა.ს.კ 16.1) - შპს „ბ-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება

1.1. **აპელანტ ლ-----ის მოთხოვნა** - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 7 მარტის
გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში, სარჩელი
დაკმაყოფილდეს სრულად და მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ
დაეკისროს 23 100 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა გადახდის

დროისათვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

1.2. აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

**1.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული 1100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 44 000 (ორმოცდაოთხი ათასი) ლარის ოდენობით; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

2.1.1. საქმეში წარმოდგენილი 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ირკვევა, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიერ ლ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად მდებარე: გ-----ი, „ა-----ი“. ამავე მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრებოდა გზა, სამხრეთით - ზ.კ-----ე, ხოლო აღმოსავლეთით - დ.ჯ-----ი.

საქმეში წარმოდგენილი 2006 წლის 16 მაისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: მცხეთა, გ-----ი, ა-----ი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №72.13.4-.1--, დაზუსტებული ფართობი: 1100 კვ.მეტრი, 2006 წლის 16 მაისს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ-----ის სახელზე.

2.1.2. საქმეში წარმოდგენილი 1992 წლის 24 დეკემბრის №8-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ირკვევა, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიერ გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად მდებარე: გ-----ი, „ა-----ი“.

2.1.3 2016 წლის 28 ნოემბერს, გ-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და

მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ა-----ი.

2.1.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, გ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, განხორციელდა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ-----ი, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №72.13.4-.4--, 2016 წლის 02 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1175.00კვ.მ.,

2.1.5. 2016 წლის 08 დეკემბერს გ-----სა და შპს „ბ-----ს“ შორის დადებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს „ბ-----მა“ გ-----ისგან შეიძინა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ი, ა-----ი.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, გ-----ი, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №72.13.4-.4--, დარეგისტრირდა შპს „ბ-----ის“ საკუთრებად. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1175.00კვ.მ.

2.1.6. 2018 წლის 02 აპრილს ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ა-----ი.

2.1.7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და №72.13.4-.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და დაევალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

2.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის №8-----28 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“

ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2.1.9. 2018 წლის 11 აპრილს ლ-----მა №2-----/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №8-----03 და 16 აპრილის №8-----09 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 ივნისის №25-187 გადაწყვეტილებით ლ-----ის 2018 წლის 11 აპრილის №2-----/17 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

2.1.10. საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 21 ივნისის №0----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, სოფ. გ-----ში, ა-----ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი №72.13.4.-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 23 100 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (www.Nebg.gov.ge – 2.45-1) შეადგენდა 5- 736 ლარს.

3. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტზე მითითებით, სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად დადგინდა, რომ მიწის აგეგმვის სამუშაოები, საკადასტრო რუკების, მიწის სარეგისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიება, რომელიც საჭირო იყო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, მიწის მფლობელთათვის უნდა განხორციელებულიყო უსასყიდლოდ, მე-4 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ

სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ, ხოლო მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ 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.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები, აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრება. ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სასამართლომ მიუთითა, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო

(საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ირკვევა, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიერ ლ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად მდებარე: გ-----ი, „ა-----ი“. ამავე მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრებოდა გზა, სამხრეთით - ზ.კ-----ე, ხოლო აღმოსავლეთით - დ.ჯ-----ი.

სასამართლოს განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი 2006 წლის 16 მაისის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დგინდება, რომ 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: მცხეთა, გ-----ი, ა-----ი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №72.13.4-.1-- დაუზუსტებელი ფართობი: 1100 კვ.მეტრი, 2006 წლის 16 მაისს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ-----ის სახელზე.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, სასამართლოს მოსაზრებით, ცალსახად დასტურდება, რომ 2006 წლის 16 მაისის მდგომარეობით, ლ-----ის სახელზე უკვე არსებობდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია მცხეთა, გ-----ი, ა-----ში მდებარე 1100კვ.მ. უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: №72.13.4-.1--).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2018 წლის 02 აპრილს ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს განემარტა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და №72.13.4-.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და დაევალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 1992 წლის 24 დეკემბრის №8-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ირკვევა, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიერ გ-----ს

საკუთრებაში გადაეცა 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად მდებარე: გ-----ი, „ა-----ი“.

ამასთან, 2016 წლის 28 ნოემბერს, გ-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, გ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, განხორციელდა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ-----ი, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №72.13.4-.4--, 2016 წლის 02 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1175.00კვ.მ. ამასთან, აღნიშნული უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს შპს „ბ-----ის“ საკუთრებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ-დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ მარეგისტრირებული 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.

სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს

კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ, აღნიშნული მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად, სასამართლომ მიუთითა, რომ სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მოსაზრებით, უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელის მიერ აზომილი მიწის ნაკვეთი ზუსტად ემთხვევა და მდებარეობს იქ, სადაც რეგისტრირებულია №72.13.4-.4-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი. ამასთან, წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება ლ----- ისთვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთისა და სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობაც. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ მისი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ა-----ში, ჩრდილოეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო სამხრეთიდან ესაზღვრება ჯ-----ს ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-.1-- (ზ----- კ-----ის უფლებამონაცვლე, იხ. ტომი 1, ს.ფ. 71-72), ხოლო აღმოსავლეთიდან ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-.113 (მესაკუთრე გ----- ო-----ი; იხ. ტომი 1, ს.ფ. 73). აღნიშნულს ადასტურებს, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული სიტუაციური ნახაზიც, რომელიც შედგენილია 02.04.2018 წელს (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 43), საიდანაც ირკვევა, რომ არსებობს ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემთან, აღმოსავლეთით არის ნაკვეთი ს.კ. №72.13.4-.1--- ხოლო სამხრეთით ზ----- კ-----ის საკუთრებაში მყოფი (დღეის მდგომარეობით მესაკუთრე ჯ-----) ნაკვეთი ს.კ. №72.13.4-.1--. საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული 2006 წლის 30 მაისის საკადასტრო რუკა (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 32), სადაც დატანილია სქემატური ნახაზი, თუ როგორ იყო რეგისტრირებული კონკრეტული ნაკვეთები, აღნიშნული საკადასტრო რუკის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-.1-- მდებარეობს ზ----- კ-----ის ნაკვეთის (ს/კ №72.13.4-.1--) ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-.1--- ხოლო ჩრდილოეთიდან და დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება გზა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ იმ შემთხვევაში, თუ №8----- განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო

აზომვით ნახაზს, რომელიც რეგისტრაციაში გაატარა რეესტრმა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო შეადარებდა ზემოაღნიშნულ საკადასტრო რუკას და სრულყოფილად გამოიკვლევდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, დაადგენდა, რომ სადავო რეგისტრაციაზე წარდგენილი ნახაზით განმცხადებელი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ჯერ კიდევ 10 წლით ადრე, 2006 წელს იყო რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრებაში.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 02 დეკემბერს გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სასამართლოს მოსაზრებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია ან/და ზედდება (გადაფარვა) და ეს მაშინ, როდესაც მოპასუხე მხარეს გ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს მარტივად შეეძლო გადაემოწმებინა მასთან დაცული მონაცემები, ამა თუ იმ პირზე რეგისტრაციის ან/და ზედდების (გადაფარვის) ფაქტი და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაადგენდა, რომ ჯერ კიდევ 2006 წლის 16 მაისის მდგომარეობით, ლ-----ის სახელზე უკვე არსებობდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია მცხეთა, გ-----ი, ა-----ში მდებარე 1100კვ.მ. უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №72.13.4-.1--), რაც გამორიცხავდა გ-----ის სახელზე 2016 წლის 02 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის ფაქტს 1100 კვ.მეტრის ნაწილში.

აღნიშნულთან საკითხთან დაკავშირებით სასამართლო ყურადღება გაამახვილა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-36-363(კ-12), სადაც ურთიერთ დაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“... „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“...

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა თავად გ-----ის განმარტებაზე, სადაც იგი აღნიშნავდა, რომ არასოდეს უსარგებლია სადავო მიწის ნაკვეთით და რეგისტრაცია მის სახელზე განხორციელდა ახლობლის (ქალბატონის) თხოვნით, დროებით, რომელზეც აღძრულია სისხლის სამართლის საქმე თაღლითობის ბრალდებით. მიღება-ჩაბარების აქტთან დაკავშირებით კი გ-----მა მიუთითა, რომ არასოდეს უნახავს და არც აღნიშნულ აქტზე ხელმოწერა ეკუთვნის მას. რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც სადავო მიწის ნაკვეთის შემძენი გახდა შპს „ბ-----ი“. გ. დ-----მა ასევე აღნიშნა, რომ იგივე ქალბატონის თხოვნით მოაწერა ხელი ხელშეკრულებას და თანხაც მანვე მიიღო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრებით, ცალსახაა, რომ იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, სადავო უძრავი ქონების ნაწილზე, 1100 კვ.მეტრზე, ლ-----ის საკუთრების უფლება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება ამავე უძრავი ქონების გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, რის გამოც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება ლ-----ის საკუთრებაში არსებული 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში, უკანონოა და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ

და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც, ნაწილობრივ, 1100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების გამოცემით შეილახა უძრავ ნივთზე ლ-----ის საკუთრების უფლება, რომლის დაცვა ვერ მოხდება გ-----ის უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის შესახებ სადავო აქტის ბათილად ცნობით. სასამართლოს განმარტებით, დადგენილია, რომ გ-----ის მიერ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელდა მიწის ნაკვეთის გასხვისება და დღეის მდგომარეობით მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ბ-----ი“. შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის პრინციპიდან გამომდინარე, შეუძლებელია სადავო მიწის ნაკვეთზე ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სრულად აღდგენა. ამდენად, ლ-----ის დარღვეული უფლებების აღდგენა უნდა მოხდეს ზიანის ანაზღაურების გზით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე მუხლზე მითითებით, სასამართლომ განმარტა, რომ 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 მიხედვით, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით

მიყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლით კი ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე და 992-ე მუხლებზე მითითებით კი სასამართლომ განმარტა, რომ იმისათვის, რომ პირს დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება უნდა არსებობდეს შემდეგი 4 აუცილებელი პირობა: 1. ქმედების მართლწინააღმდეგობა; 2. ზიანის არსებობის ფაქტი; 3. მიზეზობრივი კავშირი განხორციელებულ ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის; 4. ბრალი - განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა. სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა მოპასუხისათვის ზიანის დაკისრების წინაპირობები: ზიანი გამოწვეულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით, რაც გამოიხატა საჯარო რეესტრში ლ-----ის სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთზე (1100 კვ.მეტრზე) გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით ლ-----ს მიაღმა მატერიალური ზიანი, დაკარგა საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი ნაწილი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და ლ-----ისათვის მიყენებულ ზიანს შორის სახეზეა უშუალო მიზეზობრივი კავშირი, რადგან, რომ არა გ-----ის სახელზე უკანონოდ განხორციელებული რეგისტრაცია, სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იქნებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. ასევე სახეზეა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ბრალეული ქმედება, რადგან მან სადავო მიწის ნაკვეთზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას, კანონის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ არ მოახდინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და უკვე რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთ შესაბამისობის დადგენა, რამაც გამოიწვია უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ახლად რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების ზედდება.

სამოქალაქო კოდექსის 4-8-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 4-9-ე მუხლის თანახმად კი, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია, ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

ლ-----ისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ოდენობის დადგენის მიზნით, სასამართლომ მიუთითა ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 18 მარტის №6-22 დადგენილებაზე, დედაქალაქის ტერიტორიაზე მიწის ნორმატიული ფასის დადგენის შესახებ, რომლითაც, აღნიშნული დადგენილების დანართების შესაბამისად, დამტკიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების ნორმატიული ფასის ზონების საზღვრები და ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული დანართების საფუძველზე დგინდება, რომ თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელიც მოიცავს გაუნაშენებიახებელ ტერიტორიას თბილისის ზღვის სანაპიროს ქვეუბნიდან განაშენიანების ზოლებამდე (დანართი 1-ის 95-ე პუნქტი), 1.მ² მიწის ნაკვეთის ფასი შეადგენს 14 ლარს ხოლო თბილისის ზღვის სანაპიროზე რომელიც მოიცავს ტერიტორიას თბილისის ზღვის სარკიდან შემოვლითი გზის სავალ ნაწილამდე 1.კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფასი შეადგენს 34 ლარს (ამავე დანართის 101 პუნქტი).

სასამართლომ ასევე მიუთითა, საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 21 ივნისის №0----- დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, სოფ. გ-----ში, ა-----ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი №72.13.4-.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 23 100 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (www.Nebg.gov.ge - 2.45-1) შეადგენდა 5- 736 ლარს. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე (ტ.2. ს.ფ.21-26), რომლითაც დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული ბ-----ი 72.13.4-.455 საკადასტრო კოდის მქონე 1200 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი გაყიდული იქნა 17 000 ლარად (1.კვ.მ. ფასი 14,16 ლარი), ხოლო №72.13.4-.502 საკადასტრო კოდის მქონე 600 კვ.მ. ფართის მქონე ნაკვეთი გაყიდულია 22 000 ლარად (1.კვ.მ. ფასი 37 ლარი).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 18 მარტის №6-22 დადგენილებით დადგენილი ნორმატიული ფასის, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსა და წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებში დაფიქსირებული ნასყიდობის ფასების გათვალისწინებით, ლ----- ისათვის მიყენებული ზიანის ოდენობა უნდა განისაზღვროს 44 000 (ორმოცდაოთხი ასათას) ლარით (1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 4-ლარით), რომელიც უნდა დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

4.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

სააგენტოს მოსაზრებით, სადავო გადაწყვეტილებაში თბილისის საქალაქო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, ყოველივე ზემოაღნიშნულს კი საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტის განმარტებით, მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1992 წლის 24 დეკემბერს გაცემული N8-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ა-----ში მდებარე N6- ნაკვეთი, ფართით 0.12 ჰა (სახნავი). მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ძალაშია და სადავოდ არ არის გამხდარი.

2016 წლის 28 ნოემბერს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა გ-----მა და მოითხოვა ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ თბილისში, გ-----ში, ა-----ში მდებარე 1175.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N8-----03 (02.12.2016) გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შედეგად, ქალაქ თბილისში, სოფელ გ-----ში, ა-----ში მდებარე 1175.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საკადასტრო კოდი: 72.13.4-.4--).

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არის შეფასებული, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1992 წლის 24 დეკემბერს გაცემული N8-- მიღება-ჩაბარების

აქტში მითითებულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები. კერძოდ, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ა-----ში მდებარე №6- ნაკვეთი, ფართობით 0.12 ჰა (სახნავი), რომელსაც ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრება "გზა", აღმოსავლეთით - "ო-----ი", ხოლო სამხრეთით - "კ-----ე", რაც აპელანტის მოსაზრებით, სრულ შესაბამისობაშია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან. 72.13.4-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრება "გზა", სამხრეთით რეგისტრირებულია ჯ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 72.13.4-1--), რომლის თავდაპირველი მესაკუთრე იყო ზ---- კ-----ე, ხოლო აღმოსავლეთით - რეგისტრირებულია გ-----ო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 72.13.4-113). ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 02 დეკემბერს გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო ისე, რომ სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

რაც შეეხება, 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მცხეთაში, გ-----ში, ა-----ში, მდებარე 1100.0 კვ.მ (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთის ლ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას, აპელანტი აღნიშნავს, რომ 2006 წელს რეგისტრაცია განხორციელდა დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც თავისთავად გულისხმობს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში განმცხადებელს არ წარმოუდგენია დოკუმენტი, რომელიც იძლეოდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ უდავო გარემოებად მიიჩნია, რომ "წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება ლ-----ისთვის მიღება-ჩაბარების აქტით გაცემული მიწის ნაკვეთისა და სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობაც. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ მისი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ა-----ში, ჩრდილოეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო სამხრეთიდან ესაზღვრება ჯ-----ს ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-1-- (ზ---- კ-----ის უფლებამონაცვლე, იხ. ტომი 1, ს.ფ. 71-72), ხოლო აღმოსავლეთიდან ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-113 (მესაკუთრე გ-----ო-----ი; იხ. ტომი 1, ს.ფ. 73). აღნიშნულს ადასტურებს, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული სიტუაციური ნახაზიც, რომელიც შედგენილია 02.04.2018 წელს (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 43), საიდანაც ირკვევა, რომ არსებობს ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემთან, აღმოსავლეთით არის ნაკვეთი ს.კ. №72.13.4-1-- ხოლო სამხრეთით ზ---- კ-----ის საკუთრებაში მყოფი (დღეის მდგომარეობით მესაკუთრე ჯ-----) ნაკვეთი ს.კ. №72.13.4-1-- საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული 2006 წლის 30 მაისის საკადასტრო

რუკა (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 32), სადაც დატანილია სქემატური ნახაზი, თუ როგორ იყო რეგისტრირებული კონკრეტული ნაკვეთები, აღნიშნული საკადასტრო რუკის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-1-- მდებარეობს ზ--- კ-----ის ნაკვეთის (ს/კ №72.13.4-1--) ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-1--- ხოლო ჩრდილოეთიდან და დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება გზა. თუმცა სასამართლო გადაწყვეტილებაში არაფერია ნათქვამი და არ არის შეფასებული ის გარემოება, რომ 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ლ-----ისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრება "გზა", აღმოსავლეთით - "დ. ჯ-----ი", ხოლო სამხრეთით - "ზ. კ-----ე", მაშინ როდესაც, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, ლ-----ის მიერ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთი აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილ უძრავ ნივთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება გ----- ო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი: 72.13.4-113), როგორც ეს მითითებულია გ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტში და არა "დ. ჯ-----ი". ამდენად ცალსახაა, რომ ლ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად, დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით არ დასტურდებოდა.

სააგენტომ განმარტა, რომ სასამართლოში ასევე წარდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის განმარტება, რომ 72.13.4-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ხვდება ასევე სისტემური აღწერის გრაფიკული მონაცემები, რომელიც წარმოადგენს დაურეგისტრირებელ, დაუზუსტებულ გრაფიკულ მონაცემებს, შესაბამისად აღნიშნული საზღვრების გათვალისწინება რეგისტრაციის პროცესში არ ხორციელდება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ არასწორია სასამართლოს მსჯელობა, როდესაც მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ №8----- განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელიც რეგისტრაციაში გაატარა რეესტრმა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო შეადარებდა ზემოაღნიშნულ საკადასტრო რუკას და სრულყოფილად გამოიკვლევდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, დაადგენდა, რომ სადავო რეგისტრაციაზე წარდგენილი ნახაზით განმცხადებელი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას 11 იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ჯერ კიდევ 10 წლით ადრე, 2006 წელს იყო რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრებაში.

სააგენტოსთვის ასევე გაუგებარია, რატომ გაიზიარა სასამართლომ გ-----
-----ის განმარტებები, თითქოს გ-----ის არასოდეს უსარგებლია
სადავო მიწის ნაკვეთით და რეგისტრაცია მის სახელზე განხორციელდა
ახლობლის (ქალბატონის) თხოვნით, დროებით, რომელზეც აღძრულია
სისხლის სამართლის საქმე თაღლითობის ბრალდებით. მიღება-ჩაბარების
აქტთან დაკავშირებით კი გ-----მა მიუთითა, რომ არასოდეს უნახავს
და არც აღნიშნულ აქტზე ხელმოწერა ეკუთვნის მას. რაც შეეხება ნასყიდობის
ხელშეკრულებას, რომლითაც სადავო მიწის ნაკვეთის შემძენი გახდა შპს „ბ-----
-----ი“. გ. დ-----მა ასევე აღნიშნა, რომ იგივე ქალბატონის თხოვნით
მოაწერა ხელი ხელშეკრულებას და თანხაც მანვე მიიღო. მაშინ როდესაც,
სასამართლო სხდომაზე შპს "ბ-----მა" წარმოადგინა მტკიცებულება,
რომლითაც დასტურდება, რომ ნასყიდობის საფასური მიიღო გ-----მა
პირადად და აღნიშნულზე დატანილია მისი ხელმოწერა, რაც არ იქნა
უარყოფილი გ-----ის მიერ.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, აპელანტის
მოსაზრებით ცალსახაა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანო უფლებამოსილი იყო
მიეღო გადაწყვეტილება სადავო უძრავი ნივთის გ-----ის
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის
თანახმად, აპელანტი აღნიშნავს, რომ ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო
რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო
რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის –
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის
„ა“ ქვეპუნქტზე მითითებით კი აპელანტი განმარტავს, რომ სააგენტოს ერთ-
ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“
ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ
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;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 სექტემბრის განჩინებაში (საქმე №ბს-193-189(2კ-15) აღნიშნულია, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

აპელნატის განმარტებით, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ გ-----ის სახელზე გაცემული მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ N8-- მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია უფრო ადრე - 1992 წლის 24 დეკემბერს, ვიდრე ლ-----ის №5- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც გაცემულია 1993 წლის 20 ნოემბერს, შესაბამისად გაურკვეველია რატომ მიანიჭა სასამართლომ უპირატესი იურიდიული ძალა ლ-----ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს და რატომ დაეყრდნო მხოლოდ გ-----ის სიტყვიერ განმარტებებს, მაშინ როდესაც აღნიშნული აქტის გაცემის მომენტისათვის სადავო უძრავ ნივთზე უკვე იყო გაცემული 1992 წლის 24 დეკემბრის N8-- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია.

ამასთანავე, სააგენტო მიუთითებს, რომ მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის გ-----ის სახელზე გაცემულ უფლების დამდგენ დოკუმენტს. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნულთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანი განმარტებები გააკეთა საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით, საქმეზე Nბს-729-721(კ-16), გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის

ბათილად ცნობის თაობაზე. აღნიშნულ დავაში საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2007 წლის 13 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1388.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, "სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება 147 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, რომ სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ ძალაშია და არ გაუქმებულა ბ.თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველი - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1388 ოქმი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ რეგისტრაციის საფუძვლების მოქმედების პირობებში გააბათილა უძრავი ქონების მესაკუთრეზე რეგისტრაცია".

გარდა ამისა, აპელანტის განმარტებით, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავი ქონების სახელმწიფოდან ბ. თ-ზე გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რომელთა კანონიერება სასამართლოს განსჯის საგანი არ გამხდარა. საკასაციო სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში ბ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების გაბათილებას".

სააგენტოს განმარტებით, დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იქნა წარმოდგენილი და არც სარჩელს არ ერთვის დოკუმენტი, რომლითაც დაადასტურებდა გასაჩივრებული რეგისტრაციის უსწორობას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიღო რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N8-----03 (02.12.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილება.

აპელანტი ასევე არ ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას ლ-----ის სასარგებლოდ 44 000 ლარის ოდენობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების ნაწილში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207–209 მუხლები განსაზღვრავენ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურების განსაკუთრებულ წესებს.

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

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობა იცნობს ზიანის 2 სახეს: ა) ზიანი წარმოშობილი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან; ბ) ზიანი წარმოშობილი დელიქტის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის შესაბამისად, სააგენტომ მიუთითა, რომ პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

აპელანტის მოსაზრებით, აღნიშნული ნორმა ცხადყოფს, რომ იმისათვის, რომ პირს ზიანის ანაზღაურება დაეკისროს უნდა არსებობდეს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, კერძოდ: უნდა არსებობდეს ზიანი, მიყენებული მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი და ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი. სააგენტო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით გათვალისწინებული მატერიალური ზიანის ანაზღაურების შემადგენლობა.

შესაბამისად, აპელანტი განმარტავს, რომ აღნიშნული მუხლი ოთხსაფეხურიან შემადგენლობას ითვალისწინებს: 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 მიუძღოდეს ზიანის მიყენებაში.

აპელანტის განმარტებით, შემადგენლობის შესრულების ეტაპზე უნდა დადგინდეს, იყო თუ არა ზიანის მიმყენებლის მოქმედება ადეკვატური მიზეზობრივად დაკავშირებული სსკ-ის 992-ე მუხლით დაცული სამართლებრივი სიკეთის დაზიანებასთან, იყო თუ არა აღნიშნული მოქმედება ობიექტურად მისთვის შერაცხადი (მხედველობაშია პასუხისმგებლობის განმსაზღვრელი მიზეზობრიობა), ასევე გამოიწვია თუ არა მან ადეკვატური მიზეზობრივად ზიანი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ განზრახვა წარმოადგენს ნორმის შემადგენლობის ობიექტური მხარის შესრულების ცოდნასა და სურვილს. ამ დროს ზიანის მიმყენებელი მიზნად ისახავს პასუხისმგებლობის დამდგენი ნორმის შემადგენლობის შესრულებას. რაც შეეხება გაუფრთხილებლობას, იგი მაშინ არის სახეზე, როდესაც პირი, ქმედების განხორციელებისას არ იჩენს მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებულ სათანადო გულისხმიერებას. ზიანის ანაზღაურებისათვის, აუცილებელია შეფასდეს მოქმედება თუ არა პირი სათანადო ყურადღებით, რათა თავიდან აეცდინა მავნე შედეგის დადგომა. გაუფრთხილებლობას, განზრახვის მსგავსად, აქვს ინტელექტუალური და ნებელობითი ელემენტები: ზიანის მიმყენებლისათვის მავნე შედეგის დადგომის შესაძლებლობა შეცნობადი და თავიდანაცილებადი უნდა იყოს.

აპელანტი დამატებით აღნიშნავს, რომ მიზეზობრიობა უნდა დადგინდეს ასევე ადეკვატურობის კრიტერიუმებით, კერძოდ, პასუხისმგებლობა გამოირიცხება ისეთი მიზეზების არსებობისას, რომლებიც უჩვეულო და ყველაზე ოპტიმალური შემფასებლისთვისაც ძნელადსავარაუდო და რთულად განჭვრეტად გარემოებებს უკავშირდება და მავნე შედეგებს იწვევს. უნდა შემოწმდეს, რამდენად არის კავშირში ზიანის მიმყენებლის მოქმედება (უმოქმედობა) კანონით დაცული სიკეთის ხელყოფასთან. მოვლენათა არატიპიური განვითარებისას ობიექტური შერაცხადობა და პასუხისმგებლობა სრულად გამოირიცხება.

აპელანტის მოსაზრებით, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მოსარჩელე მიმართავს რა სასამართლოს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, ვალდებულია დაამტკიცოს მისთვის ზიანის არსებობის ფაქტი, ასევე მიზეზობრივი კავშირის არსებობა ზიანის მიმყენებლის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის.

სააგენტო მიიჩნევს, რომ პირველ რიგში არ დასტურდება მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი. ასევე არ დასტურდება მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან რაიმე ბრალეული, მართლსაწინააღმდეგო ქმედების არსებობა.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში

რეგისტრირდება საკუთრება. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

აპელანტის განმარტებით, დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N8-----03 (02.12.2016) გადაწყვეტილებით გ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შედეგად, ქალაქ თბილისში, სოფელ გ-----ში, ა-----ში მდებარე 1175.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საკადასტრო კოდი: 72.13.4-.4--).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილზე მითითებით, აპელანტი განმარტავს, რომ 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.

ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, გ-----ი არ იყო შეზღუდული თავისი შეხედულებით განეკარგა ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი.

სააგენტო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც უსაფუძვლოა რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის N8-----03 (02.12.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე არ დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების/ქმედების მართლწინააღმდეგობა და მისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი.

აპელანტი კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ არ არსებობს ზიანი და მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რაც თავისთავად გამოირიცხავს მიზეზობრივი კავშირის არსებობას.

სააგენტოს მოსაზრებით, იმის მიუხედავად, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო კატეგორიულად გამორიცხავს, რომ ლ-----ს მარეგისტრირებელი ორგანოს ქმედებით მიაღება რაიმე სახის ზიანი, რადგან სასამართლომ საპირისპიროს მიიჩნია დადასტურებულად, ამ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს არსებობს თუ არა ლ-----ის ან/და გ-----ის ბრალი ზიანის დადგომაში.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძვლს.

შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით, ცალსახაა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას, ამდენად არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები.

4.2. ლ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას ასაჩივრებს ნაწილობრივ, იმ ნაწილში, რომლითაც უარი ეთქვა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებაზე. კერძოდ, სასამართლოს გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისრა 44 000 ლარის ანაზღაურება, რომელიც დღეის მდგომარეობით შეადგენს 15884 (1 აშშ დოლარი=2.77 ლარს) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. აპელანტი მიუთითებს, რომ იგი მოითხოვდა მოპასუხისათვის 23 100 აშშ დოლარის ანაზღაურებას, რაც თავის მხრივ ეფუძნებოდა ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნას. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ფაქტიურად მხედველობაში არ მიიღო სასამართლოს დასკვნა და გადაწყვიტა, რომ ზიანის განსაზღვრა უნდა მომხდარიყო არა ექსპერტიზის დასკვნის, არამედ მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასისა და მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებში განსაზღვრული ფასების შესაბამისად, რაც აპელანტის განმარტებით, ეწინააღმდეგება ზიანის ანაზღაურების არსს, შესაბამისად მოქმედ კანონმდებლობას.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სასამართლო ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას აღნიშნავს, რომ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 6-22 დადგენილებით დადგენილი ნორმატიული ფასის, სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებში დაფიქსირებული ნასყიდობის ფასების გათვალისწინებით ლ-----ისთვის მიყენებული ზიანი წარმოადგენს 44 000 ლარს (1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 4- ლარი). აპელანტი უპირველესად აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ცხადია მხედველობაში არ უნდა მიეღო მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებები. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულებები, სადაც დაფიქსირებული იყო მიწის ნაკვეთის დაბალი ფასები. სულ წარმოდგენილი იქნა 2 ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღსანიშნავია, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს მოლაპარაკების საგანს გამყიდველსა და მყიდველს შორის. რეალურად, ერთი და იგივე ღირებულების საგანი ერთ შემთხვევაში შეიძლება გაიყიდოს მაღალ, მეორე შემთხვევაში დაბალ ფასად, ეს დამოკიდებული შეიძლება იყოს მრავალ გარემოებაზე, მათ შორის მხარეთა

ურთიერთდამოკიდებულებაზე, ნასყიდობის საგნის გაყიდვის მოტივზე და სხვა. ამიტომ, აპელანტის მოსაზრებით, გაუგებარია, როგორ შეიძლება სასამართლოს ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაში მიეღოს სხვა მიწის ნაკვეთების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასები. მითუმეტეს, რომ იგი აბსოლუტურ წინააღმდეგობაში მოდის სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნასთან, რომელიც შედგენილია საამისოდ კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

აპელანტი მიუთითებს, რომ ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლო დიდწილად დაეყრდნო თბილისის საკრებულოს 6-22 დადგენილებას, რომელიც განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის ნორმატიულ ფასს. შეფასების საგანია, ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასით, თუ სამხარაულის დასკვნით, რომელმაც განსაზღვრა ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება.

აპელანტის მოსაზრებით, უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა და სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ ლ-----მა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დაკარგა მოპასუხის ბრალეული ქმედებების შედეგად.

სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, აპელანტი განმარტავს, რომ პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. ამავე კოდექსის 4-8-ე, 109-ე მუხლების თანახმად იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მან დაკარგა საკუთრების უფლება იმგვარად, რომ შეუძლებელი იყო პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, რამდენადაც შეუძლებელია იმ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღდგენა, რომელის მის საკუთრებაში ირიცხებოდა. შესაბამისად, ზემოთაღნიშნული მუხლების თანახმად მან უნდა მიიღოს ადექვატური, პროპორციული ფულადი ანაზღაურება ზიანის სახით, რათა სრულყოფილად იქნეს კომპენსირებული დარღვეული უფლება. აპელანტის მოსაზრებით, ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას, მნიშვნელოვანია გაეცეს პასუხი კითხვას, რა მდგომარეობა იარსებებდა რომ არა ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებები გარემოება. ამგვარ შემთხვევაში ლ-----ს, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ექნებოდა შესაძლებლობა გაეყიდა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საბაზრო ფასად.

ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ პასუხი უნდა

გაეცეს კითხვას, ზოგადი დამკვიდრებული პრაქტიკიდან გამომდინარე როგორ ხდება უძრავი ნივთების ფასის განსაზღვრა, ნორმატიული ფასის მიხედვით თუ ზოგადი, საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით. ანუ, ის ნაკვეთის გაყიდვას შეძლებდა ნორმატიული ფასის მიხედვით თუ ბაზარზე არსებული ფასების შესაბამისად.

აპელანტის განმარტებით, საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ უძრავი ნივთების ფასები განისაზღვრება იმის მიხედვით, თუ რა ფასები არსებობს ბაზარზე. სწორედ ამ პრინციპითა და წესით იქნა სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროს მიერ დადგენილი ლ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის "ნაკვეთის ფასი. ექსპერტმა, ბაზარზე არსებული ფასების ურთიერთშეჯერების შედეგად განსაზღვრა მიწის ნაკვეთის ფასი. ლ-----ს საკუთრების საბაზრო ღირებულება, ფასი, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად განისაზღვრა 23100 აშშ დოლარით. სწორედ ამ ფასეულობის საკუთრება დაკარგა მოსარჩელემ. აქედან, გამომდინარე, მისი დაკარგული საკუთრების უფლება კომპენსირებული უნდა იქნეს სწორედ ამ ღირებულებით.

ლ-----ის მოსაზრებით, სასამართლოს ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას უნდა ეხელმძღვანელა ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით და არა მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასით, რომელიც არანაირ შემხებლობაში არ არის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებასთან. ნორმატიული ფასით ზიანის განსაზღვრა ვერ დააკომპენსირებს დაკარგულ საკუთრების უფლებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის, ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ზიანის ანაზღაურების სახით 23 100 აშშ დოლარის ანაზღაურების დაკისრებას გადახდის დროს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე

ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

5.2. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, ხოლო ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

თბილისის სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე დავის საგანს წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო აქტის შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება ადმინისტრაციული ორგანოსათვის.

საქართველოს კონსტიტუციის 19.1 მუხლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე ნორმის მე-2 პუნქტით დადგენილია, რომ საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. ხოლო მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

საქართველოს კონსტიტუციის 18.4. მუხლის შესაბამისად, ყველასთვის გარანტირებულია სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსაგან ან მოსამსახურისაგან უკანონოდ მიყენებული ზიანის სასამართლო წესით სრული ანაზღაურება

შესაბამისად სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის სახსრებიდან.

სააპელაციო სასამართლო, საქართველოს კონსტიტუციის 18.4 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სახელმწიფო და თვითმმართველობის ორგანოთა და მოსამსახურეთაგან მიყენებული ზარალის სასამართლო წესით სრული ანაზღაურების უფლება სახელმწიფო სახსრებიდან ყველასათვისაა გარანტირებული, ხოლო სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა პირის სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის განსაკუთრებულ წესს ადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე-209-ე მუხლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე მუხლის თანახმად, 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 თანახმად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო.

სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა მისი ორგანოების მიერ მიყენებული ზიანისათვის დადგენილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIV თავის დებულებებით, იქედან გამომდინარე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ზიანის მიმყენებელი ქმედება არსებითად არ განსხვავდება კერძო-პირის ანალოგიური ქმედებისაგან, კოდექსის 207-ე მუხლით განისაზღვრა კერძო სამართალში დადგენილი პასუხისმგებლობის ფორმებისა და პრინციპების გავრცელება სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის შემთხვევებზეც, რაც გამოიხატა პასუხისმგებლობის სახეების დადგენით სამოქალაქო კოდექსზე მითითებით, იმ გამონაკლისის გარდა, რაც თავად ამ კოდექსით არის გათვალისწინებული (მაგ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 47-ე მუხლი).

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის განმარტებაზე (საქმე#ბს-648-623(2კ-13), 10.04.2014წ), რომლის თანახმადაც „ადმინისტრაციული ორგანოს ზიანის მიმყენებელი ქმედება არსებითად არ განსხვავდება კერძო პირის ანალოგიური ქმედებისაგან, შესაბამისად, კოდექსის 207-ე მუხლით განსაზღვრულ იქნა კერძო სამართალში დადგენილი პასუხისმგებლობის ფორმებისა და პრინციპების გავრცელება სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის შემთხვევებზეც, რაც

გამოიხატა პასუხისმგებლობის სახეების დადგენით სამოქალაქო კოდექსზე მითითებით, იმ გამოჩენის გარდა, რაც თავად ამ კოდექსით არის გათვალისწინებული. ამასთან, აღნიშნული კოდექსის 208-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე, მისი თანამდებობის პირის მიერ ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურეობრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო."

საქმეზე (საქმე#ბს-648-623(2კ-13), 10.04.2014წ) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატამ განმარტა, რომ „ზიანი ანაზღაურდება რეალურად არსებული, დამდგარი საზიანო

შედეგისათვის, აუცილებელია პირდაპირი ზიანის არსებობის კონკრეტულ ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის არსებობის დადგენა ანუ ქმედება უშუალო წინაპირობას უნდა წარმოადგენდეს დამდგარი შედეგისათვის."

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317.1. მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის) უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ (საქმე №ბს-52-47(კ-13)23.07.2013წ) განმარტა, რომ „ვალდებულებითი სამართალი აწესრიგებს ისეთ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, რომელთა დარღვევისათვის დამრღვევს სასამართლოს მეშვეობით შეიძლება დაეკისროს შესრულება ან ზიანის ანაზღაურება. ვალდებულებითი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობაა, ამასთან, იგი განსხვავდება საჯარო სამართალში არსებული ვალდებულებისაგან, სამოქალაქო კოდექსის 317.1. მუხლი ვალდებულების წარმოშობის წინაპირობად მიიჩნევს როგორც ხელშეკრულებას, ასევე, დელიქტს, უსაფუძვლო გამდიდრებას ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა საფუძვლებს".

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის შესაბამისად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, იმისთვის, რომ წარმოიშვას ზიანის ანაზღაურების მოვალეობა, სახეზე უნდა იყოს პირის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება, წარმოშობილი ზიანი და ბოლოს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი.

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.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (საქმე №ბს-52-47(კ-13)23.07.2013წ) განმარტებაზე, რომ „დელიქტური ვალდებულება ზიანის მიყენების შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებაა და არასახელშეკრულებო ვალდებულების ერთ-ერთი სახეა. ზიანი შეიძლება იყოს ხელშეკრულების დარღვევიდან წარმოშობილი ვალდებულების დარღვევის შედეგი, ხოლო დელიქტის დროს კი თვით ზიანის მიყენების ფაქტი წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს, რომელი ვალდებულების ძალითაც დაზარალებულს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება მიმყენებლისაგან. ამასთან, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება შესაძლებელია, თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი.“

ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს, ანუ უნდა არსებობდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებასა (მოქმედება ან უმოქმედობა) და დამდგარ შედეგს (ზიანი) შორის პირდაპირი და უშუალო მიზეზობრივი კავშირი. ამასთანავე, ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება, რომელმაც პირისათვის ზიანი გამოიწვია, უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებიდან და არსებობდეს ბრალეული, განზრახი ან უხეში გაუფრთხილებელი ბრალის სახით, რაც გამოიხატება ადმინისტრაციული ორგანოს მიზანმიმართულ უმოქმედობაში, ან უხეშ გაუფრთხილებლობაში, ანუ ადმინისტრაციული ორგანო შეგნებულად უნდა უშვებდეს პირისათვის ზიანის მიმყენებელი გარემოების დადგომას ან/და არ ახორციელებდეს მისთვის კანონით დაკისრებულ ვალდებულებებს ზიანის თავიდან აცილების მიზნით.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს გაირკვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოქმედებდა თუ არა მართლსაწინააღმდეგოდ, როდესაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის განცხადება და უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, განხორციელდა მისი

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად დადგინდა, რომ მიწის აგეგმვის სამუშაოები, საკადასტრო რუკების, მიწის სარეგისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიება, რომელიც საჭირო იყო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, მიწის მფლობელთათვის უნდა განხორციელებულიყო უსასყიდლოდ, მე-4 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ, ხოლო მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის

შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები, აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრება. ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომლის თანახმადაც, მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიერ ლ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად მდებარე: გ-----ი, „ა-----ი“. ამავე მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრებოდა გზა, სამხრეთით - ზ.კ-----ე, ხოლო აღმოსავლეთით - დ.ჯ-----ი.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, რომლითაც ცალსახად დასტურდება, რომ 2006 წლის 16 მაისის მდგომარეობით, ლ-----ის სახელზე უკვე არსებობდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია, კერძოდ 1993 წლის 20 ნოემბრის №5- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: მცხეთა, გ-----ი, ა-----ი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №72.13.4.1- -, დაუზუსტებელი ფართობი: 1100 კვ.მეტრი, 2006 წლის 16 მაისს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ-----ის სახელზე.

2018 წლის 02 აპრილს ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს განემარტა, რომ

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და №72.13.4-.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და დაეკალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

2016 წლის 28 ნოემბერს, გ-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, გ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, გ-----ი, ა-----ი, განხორციელდა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ-----ი, ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №72.13.4-.4--, 2016 წლის 02 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1175.00კვ.მ. ამასთან, აღნიშნული უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს შპს „ბ-----ის“ საკუთრებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან უძრავი ქონების რეგისტრაცია განხორციელდა 2016 წლის 02 დეკემბერს, ხოლო საფუძვლად მითითებულია 1992 წლის 24 დეკემბრის №8-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც, მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიერ გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად მდებარე: გ-----ი, „ა-----ი“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის იმპერატიულ დანაწესზე და

განმარტავს, რომ მართალია, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებს წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე დროს მარეგისტრირებულ ორგანოს და მის თანამშრომლებს ეკისრებათ კანონისმიერი ვალდებულება და პასუხისმგებლობა, მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის, როგორც საჯარო სამართლებრივი ფუნქციის განმახორციელებელი ინსტიტუტის შექმნა განაპირობა სახელმწიფოს კონსტიტუციურმა ვალდებულებამ - დაიცვას საკუთრების უფლება (საქართველოს კონსტიტუციის 19.1 მუხლი) და სამოქალაქო კანონები. კერძოდ, „სამოქალაქო კანონები უზრუნველყოფენ საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, თუ ამ თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს“ (სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლი). სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლში ჩამოყალიბებულია იმ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის (საჯარო რეესტრის) დანიშნულება, რომლის გამართულ და კანონშესაბამის ფუნქციონირებაზე მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლება. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფიცია. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ არის ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის - დაცვას ემსახურება. მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებულს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (საქმე №ბს-52-47(კ-13)23.07.2013წ) განმარტებაზე, რომ „სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დებულება, სამოქალაქო - სამართლებრივ დატვირთვასთან ერთად ამავედროულად ატარებს საჯარო სამართლებრივ ფუნქციას. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი

ნდობის უფლების პრინციპები." ამავე საქმეზე საკასაციო სასამართლო განმარტა, რომ „ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო პროცედურების ჩაუტარებლობა არღვევს სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და ფუნდამენტურ მოთხოვნას პროცედურული დემოკრატიის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის ხარისხი, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სახელმწიფოს ქვეშევრდომების კანონიერ მოლოდინს – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე, რასაც ადმინისტრაციულ სამართალში კანონიერი ნდობის უფლება ეწოდება."

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ, აღნიშნული მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია.

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ აზომილი მიწის ნაკვეთი ზუსტად ემთხვევა და მდებარეობს იქ, სადაც რეგისტრირებულია №72.13.4-.4--საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი. ამასთან, წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება ლ-----ისთვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთისა და სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობაც. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ მისი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ა-----ში, ჩრდილოეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო სამხრეთიდან ესაზღვრება ჯ-----ს ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-.1-- (ზ----- კ-----ის უფლებამონაცვლე, იხ. ტომი 1, ს.ფ. 71-72), ხოლო აღმოსავლეთიდან ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-.113 (მესაკუთრე გ----- ო-----ი; იხ. ტომი 1, ს.ფ. 73). აღნიშნულს ადასტურებს, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული სიტუაციური ნახაზიც, რომელიც შედგენილია 02.04.2018 წელს (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 43), საიდანაც ირკვევა, რომ არსებობს ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემთან, აღმოსავლეთით არის ნაკვეთი ს.კ. №72.13.4-.1--- ხოლო სამხრეთით ზ----- კ-----ის საკუთრებაში მყოფი (დღეის მდგომარეობით მესაკუთრე ჯ-----) ნაკვეთი ს.კ. №72.13.4-.1--. საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული 2006 წლის 30 მაისის საკადასტრო რუკა (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 32), სადაც დატანილია სქემატური ნახაზი, თუ როგორ იყო რეგისტრირებული კონკრეტული ნაკვეთები, აღნიშნული საკადასტრო რუკის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-1-- მდებარეობს ზ----- კ-----ის ნაკვეთის (ს/კ №72.13.4-1--) ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნაკვეთი ს/კ №72.13.4-1--- ხოლო ჩრდილოეთიდან და დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება გზა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მართებულად გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ იმ შემთხვევაში, თუ №8----- განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელიც რეგისტრაციაში გაატარა რეესტრმა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო შეადარებდა ზემოაღნიშნულ საკადასტრო რუკას და სრულყოფილად გამოიკვლევდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, დაადგენდა, რომ სადავო რეგისტრაციაზე წარდგენილი ნახაზით განმცხადებელი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ჯერ კიდევ 10 წლით ადრე, 2006 წელს იყო რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრებაში.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 02 დეკემბერს გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია ან/და ზედდება (გადაფარვა) და ეს მაშინ, როდესაც მოპასუხე მხარეს გ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს მარტივად შეეძლო გადაემოწმებინა მასთან დაცული მონაცემები, ამა თუ იმ პირზე რეგისტრაციის ან/და ზედდების (გადაფარვის) ფაქტი და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაადგენდა, რომ ჯერ კიდევ 2006 წლის 16 მაისის მდგომარეობით, ლ-----ის სახელზე უკვე არსებობდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია მცხეთა, გ-----ი, ა-----ში მდებარე 1100კვ.მ. უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №72.13.4-1--), რაც გამორიცხავდა გ-----ის სახელზე 2016 წლის 02 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის ფაქტს 1100 კვ.მეტრის ნაწილში.

აღნიშნულთან საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო ყურადღება გაამახვილა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-36--363(კ-12), სადაც ურთიერთ დაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“... „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ცალსახაა, რომ იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, სადავო უძრავი ქონების ნაწილზე, 1100 კვ.მეტრზე, ლ-----ის საკუთრების უფლება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება ამავე უძრავი ქონების გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად ცნო ბათილად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება ლ-----ის საკუთრებაში არსებული 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე, თუმცა მოსარჩელე მოკლებულია აღნიშნული უფლების რეალიზაციას, რადგან ფაქტობრივად ეს ქონება აღარ არსებობს, ვინაიდან მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე დაარეგისტრირა სხვა პირის საკუთრების უფლება, რასაც შედეგობრივად მოჰყვა ლ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმება, რამდენადაც სხვა პირზე უფლების რეგისტრაციით მოისპო მოსარჩელის საკუთრების უფლების ობიექტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით, რეგისტრაციის შედეგად განხორციელდა ლ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების სრულად გადაფარვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ ადმინისტრაციული ორგანომ თავისი ქმედებით (ლ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციით), განახორციელა მართლსაწინააღმდეგო

ქმედება. შესაბამისად, ქმედება უშუალო წინაპირობას წარმოადგენს დამდგარი შედეგისათვის და სახეზეა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ლ-----ისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი, რაც სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის საფუძველზე ექვემდებარება ანაზღაურებას.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გააჩნია კანონისმიერ ვალდებულება და პასუხისმგებლობა დაიცვას შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მათთან დაცული და რეგისტრირებული მესაკუთრის (ლ-----ის) საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე და უზრუნველყო მისი უსფრთხოება, რაც განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ იქნა განხორციელებული, კერძოდ:

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მიერ დარღვეული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6. მუხლის მოთხოვნა, რის გამოც ლ-----ის უკანონოდ შეეზღუდა საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება და გაუუქმდა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე მცხეთა, გ-----ი, ა-----ში.

ხოლო რაც შეეხება ადმინისტრაციული ორგანი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელთა საფუძველზეც განხორციელდა უფლების რეგისტრაცია სხვა პირზე და შესაბამისად დადგენილი არ არის უფლების რეგისტრაციისას ადმინისტრაციული ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, აღნიშნულს სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს და განმარტავს, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის მესამე პირზე უფლების რეგისტრაციის გადაწყვეტილებას, არამედ ითხოვს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე, რაც მარეგისტრირებული ორგანოს ქმედების შედეგად შეიზღუდა, შეუძლებელი გახდა მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ობიექტის თავისუფლად ფლობა და სარგებლობა, ასევე, სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობის აკრძალვა. ფაქტობრივად უფლების ობიექტი გასულია ლ-----ის საკუთრებიდან სხვა პირზე მისი ნების საწინააღმდეგოდ, რაც შედეგობრივად განხორციელდა მარეგისტრირებული ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით. მარეგისტრირებელმა ორგანომ ისე მოახდინა ლ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომ არ გამოიკვლია საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას

გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დასტურდება მარეგისტრირებული ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რასაც შედეგად მოჰყვა პირის კანონიერი უფლებების შეზღუდვა და მიაღმა ზიანი. ამრიგად, არსებობს მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და ლ-----ისათვის დამდგარ შედეგს (ზიანი) შორის.

მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, თვლის, რომ ზიანის ოდენობის შემცირება მოხდა შესაბამისი დასაბუთების გარეშე, რაც ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

წინამდებარე სარჩელის საფუძველზე ლ-----ის მიერ მოთხოვნილია მატერიალური ზიანის 23 100 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ანაზღაურება, რომელის დაკისრებასაც მოსარჩელე ითხოვს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოზე.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს ლ-----ისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ოდენობის დადგენის მიზნით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 18 მარტის №6-22 დადგენილებაზე არგუმენტირებას და აღნიშნულთან მიმართებით მიუთითებს საქმეში არსებულ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 21 ივნისის №0----- დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, სოფ. გ-----ში, ა-----ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი №72.13.4-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 23 100 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (www.Nebg.gov.ge - 2.45-1) შეადგენდა 5- 736 ლარს.

სამოქალაქო კოდექსის 4-8-ე მუხლის შესაბამისად: იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

სააპელაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქმე შეეხება პირის ქონებრივ უფლებებს, კერძოდ მის საკუთრებას, რომელიც მესაკუთრის მფლობელობიდან გავიდა ისე, რომ აღნიშნულზე არ არსებობდა არც მესაკუთრის ნება და არც კანონით განსაზღვრული სამართლებრივი საფუძველი. მოცემულ საქმეში, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით,

გასათვალისწინებელია მესაკუთრის უფლებების ხელყოფის ფაქტი, როცა საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებებში ჩარევა მოხდა გაუმართლებლად, იმ პირობებში, როდესაც სახელმწიფოს არ ჰქონდა მოქმედების თავისუფლება და ჩარევა არ იყო ნაკარნახევი გარდაუვალი აუცილებლობით.

სააპელაციო სასამართლო მოიხმობს ევროპული კონვენციის პირველ დამატებით ოქმს, რომლის განმარტების პროცესში ევროპული სასამართლოს მიდგომა ერთმნიშვნელოვანია, საკუთრების უფლებაში საჯარო ხელისუფლების ნებისმიერი ჩარევა უნდა იყოს მხოლოდ კანონიერი. კონვენციის პირველი ოქმის პირველი მუხლი ადგენს სახელმწიფოს ვალდებულებას არა მარტო არ ჩაერიოს საკუთრების თავისუფლად სარგებლობის უფლებაში, არამედ გაატაროს პოზიტიური ზომები საკუთრების უფლების დაცვისაკენ. საკუთრების უფლებაში კანონიერი ან/და გარდაუვალი ჩარევის პირობებში სააპელაციო სასამართლო ეჭვქვეშ არ აყენებს და უდავოდ თვლის საჯარო და კერძო ინტერესთა შორის სამართლიანი ბალანსის დაცვის აუცილებლობას, მაგრამ იმ პირობებში, როცა მესაკუთრის მიმართ სახელმწიფო არღვევს როგორც პოზიტიურ, ისე ნეგატიური ვალდებულებებს (ვერ დაიცვა პირის საკუთრების უფლება, თავადვე ხელყო პირის უფლება), მიყენებული ზიანი ექვემდებარება სრულ ანაზღაურებას. სააპელაციო სასამართლო ასევე ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, რომლის შეფასებაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არის სახეზე, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 23 100 აშშ დოლარს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო ლ-----
-----ის მოთხოვნას ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მიიჩნევს დასაბუთებულად, პროპორციულად და თვლის, რომ სახეზეა მისი სრულად დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6. პროცესის ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა

გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილად. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. ხოლო ლ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ლ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს თბილისის საქალაქო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1703 ლარისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 800 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 384-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
4. ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად.
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 23 100 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, გადახდის დროისათვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.
6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 02 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული 1100 კვ.მ. მიწის

ნაკვეთის გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში, დარჩეს უცვლელი.

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს თბილისის საქალაქო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1703 ლარისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 800 ლარის ანაზღაურება.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ნანა დარასელია