

საქმე № 330310018002631600

საქმე №33/1400-19



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

24 დეკემბერი 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე: მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი: ნ---- ჭაბუკიანი

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ--- ყ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო

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

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის
გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

**1. სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე
მითითება:**

1. მ--- ყ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს უკანონო ქმედებით გამოწვეული მატერიალური ზიანის - 14 254,26 ლ----- ანაზღაურება; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ გაწეული სასამართლო და სასამართლოს გარეშე ხარჯების გადახდა.

1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მ--- ყ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8----- - 27/10/1015 წელი, მომზადების თარიღი 30/10/2015 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N-----, თარიღი 02/04/2007; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 09/06/2008 წელი. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 17/03/2015 წელი. იპოთეკარი: ფ----- ფ-----ია; მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N-----, დამოწმების თარიღი 17/03/2015, ნოტარიუსი ე-----ნე კაც. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 23/03/2015. რეგისტრაცია N8----- თარიღი 27/10/2015; იპოთეკარი: თ----- ც-----ი, ნ-----ძ-----ე, ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 30/10/2015წ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. ვალდებულება: რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 90-91).

2.2. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 26 აპრილის N----- - განკარგულების თანახმად, მოვალე თ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ----- N--,

ბინა N4, საცხოვრებელი ფართი, შემინული აივანი, სამზარეულო, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----. - შემძენი 2017 წლის 12 აპრილს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა გ----- ჯ----- ი (პ/ნ 0-----). გ----- ჯ-----მა უძრავი ქონება შეიძინა 30000.00 ლარად. გ----- ჯ-----მა თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის ნ--- ძ-----ის სასარგებლოდ. განკარგულება ძალაში შევიდა მისი გამოცხადებისა და გამოცემის დღიდან (2017 წლის 24 აპრილი) (ს.ფ. 95).

2.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8----- - 2----- წელი, მომზადების თარიღი 01/05/2017 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N-- ბინა. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 2-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 01/05/2017 წელი. მესაკუთრე: გ----- ჯ----- ი; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება A----- -, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიურო. საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. იპოთეკარი: თ----- ც-----ი, ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: გ----- ჯ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 30/10/2015წ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება: რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 98-99).

2.4. გ----- ჯ-----სა და თ----- გ-----ს შორის 2017 წლის 03 მაისს დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანი: უძრავი ნივთი მდებარე: ქალაქი თბილისი, ივანე მ-----ს ქუჩა 18, ბინა 4; ბინის ფართობი 55 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი. საკადასტრო კოდი . N 0----- -. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 000 ლარით (იხ.ს.ფ. 102-103).

2.5. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8----- - 0----- წელი, მომზადების თარიღი 0----- წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი;

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. იპოთეკარი: თ----- ც-----ი, ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 30/10/2015წ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის (იხ. ს.ფ. 108-109).

2.6. სანოტარო აქტის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N-----, რეგისტრაციის თარიღი 05.06.2017წ. ნოტარიუსი ი----- ჩ-----) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების თანახმად, ნაწილობრივ გაუქმდა მესაკუთრე თ----- გ-----სა და იპოთეკარ თ----- მეცხვარიშვილს (გვარის შეცვლამდე თ----- ც-----ი) 2015წლის 27 ოქტომბერს ნოტარიუსი მ--- ლ-----ის მიერ დამოწმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების, რეესტრის N1-----, რადგანაც მხარეთა მიერ შესრულებულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ, ხოლო ლ-----ა ს-----ას მიმართ დარჩა ძალაში (იხ.ს.ფ. 112-113).

2.7. თ----- გ-----მა 2017 წლის 09 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა იპოთეკის შეწყვეტა უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ----- მ-----, N--, ბინა N4, საცხოვრებელი ფართი 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სამზარეულო 4.00 კვ.მ. და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაცემა (იხ.ს.ფ. 111).

2.8. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (იხ.ს.ფ. 116).

2.9. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N----- - 09/06/2017 წელი, მომზადების თარიღი 12/06/2017 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისმართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა, საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის (იხ.ს.ფ. 117-118).

2.10. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 2017 წლის 26 ივნისს დაიდო „მსესხებელ“, იგივე მესაკუთრე თ----- გ-----სა და „გამსესხებელ“, იგივე „იპოთეკარ“ მ--- ყ-----სა და „გამსესხებელ“, იგივე „იპოთეკარ“ ლ--- ვ----- შორის. მ--- ყ-----მა 36 165 ლარი, ხოლო ლ--- ვ----- - 18 082.50 ლარი ასესხეს თ----- გ-----ს. სესხი გაიცა 6 თვის ვადით, 2017 წლის 26 დეკემბრის ჩათვლით. იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ბინა საცხოვრებელი ფართით 36.00 კვ.მ, სამზარეულო 4.00 კვ.მ, შემინული აივანი 15.00 კვ.მ, მდებარე ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა N--, ბინა N4-ში. მსესხებელ“, იგივე მესაკუთრემ თ----- გ-----მა აღნიშნული თანხა მიიღო მთლიანად. მესაკუთრის განცხადებით იპოთეკის საგნის მოთხოვნის ფასია 65 000 (სამოცდახუთი ათასი) ლარი, რაზედაც მხარეები შეთანხმდნენ. იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილ იქნა სესხი და შესაძლო ზიანი. მსესხებელმა დაადასტურა, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად უნაკლოა), იგი არ არის სადავო, ან ყადაღადადებული, რაც დადასტურდა საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12.06-ს გაცემული N----- ამონაწერით და საჯარო რეესტრის ვებგვერდზე გადამოწმებული ინფორმაციით. მესაკუთრე უფლებამოსილია: ა) იპოთეკის საგანი დატვირთოს სხვა ვალდებულებებით (იპოთეკის საგანი გამოიყენოს სხვა სესხის მისაღებად) ბ) გაყიდოს, გააჩუქოს, გაცვალოს იპოთეკის საგანი. მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაში ამ ხელშეკრულებით დადგენილი უფლება-მოვალეობები იპოთეკის საგნის მიმართ უცვლელი რჩება. (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N----- ნოტარიუსი თ----- გ-----ი) (იხ.ს.ფ. 146-152).

2.11. თ----- გ-----მა 2017 წლის 26 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მოეხდინათ, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--, ბინა N4 და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა (იხ.ს.ფ. 120).

2.12. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (იხ.ს.ფ. 128).

2.13. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო

კოდი N0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N-----
 - 26/06/2017 წელი, მომზადების თარიღი 26/06/2017 წელი. საკუთრების
 განყოფილება: ზონა: თ-----
 -----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები:
 განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----; უფლების
 რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. უფლების დამადასტურებელი
 დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების
 თარიღი:0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
 ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ---- გ-----ი; საკუთრების ტიპი:
 საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა
 N4, 36 კვ.მ, შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N---
 -----; თარიღი 26/06/2017 წელი; იპოთეკარი: მ--- ყ-----ი, ლ--- ვ-----ია
 მესაკუთრე: თ---- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი
 ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სესხისა და იპოთეკის
 ხელშეკრულება, რეესტრის N----- დამოწმების თარიღი 26/06/2017 წელი,
 ნოტარიუსი თ. გ-----ი. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 28/06/2017წ.
 საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის
 (იხ.ს.ფ. 153-154).

2.14. თ---- გ-----მა 2017 წლის 12 ივლისს განცხადებით მიმართა საჯარო
 რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტების
 საფუძველზე მოეხდინათ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის
 შესწორება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ----- N--, ბინა N4 და გაიცეს
 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 131).

2.15. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
 სააგენტოს 13.07.2017 წლის N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო
 წარმოება შეჩერდა, ხოლო იმავე სააგენტოს 20.07.2017 წლის N-----
 გადაწყვეტილებით (რეგისტრაციის შესახებ) „საჯარო რეესტრის შესახებ“
 საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება
 მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (იხ.ს.ფ. 132-134).

2.16. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო
 კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8-----
 - 20/07/2017 წელი, მომზადების თარიღი 20/07/2017 წელი, საკუთრების
 განყოფილება: ზონა: თ-----
 -----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები:
 განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----; უფლების
 რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. უფლების დამადასტურებელი
 დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების
 თარიღი:0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
 ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ---- გ-----ი; საკუთრების ტიპი:

საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N----- ; თარიღი 26/06/2017 წელი; იპოთეკარი: მ--- ყ-----ი, ლ---- ვ-----ია მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N----- დამოწმების თარიღი 26/06/2017 წელი, ნოტარიუსი თ. გ-----ი. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 28/06/2017წ. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის. განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 12.07.2017 წელი. იპოთეკარი: ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. (უფლების რეგისტრაციის მონაცემები. რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20/07/2017. საგადასახადო გირავნობა რეგისტრირებული არ არის. ვალდებულება: ყადაღა/ აკრძალვა: ყადაღა 1----- 30/06/2017 გ-----ი თ--- --. საგანი: უძრავი ნივთი საგანი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--, ბინა N4. საფუძველი: N-----, 30.06.2017წ. თბილისის სააღსრულებო ბიურო. მოვალეთა რეესტრი: N.. თ----- გ-----ი, საფუძველი: აღმასრულებელი. სუბიექტის დამატება მოვალეთა რეესტრში 30.06.2017წ. (იხ. ს.ფ. 135-136).

2.17. სანოტარო მოქმედების დასახელება - სააღსრულებო ფურცლის გაცემა (რეგისტრაციის N1-----7წ. ნოტარიუსი თ----- გ-----ი). 28.11.2017წელს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი; კრედიტორი: მ--- ყ-----ი. მოვალე: თ----- გ-----ი. ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი: სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, დამოწმებული 2017 წლის 26.06-ს ნოტარიუს თ--- -- გ-----ის მიერ, რეგისტრირებული სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონულ რეესტრში N-----ით; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ვალდებულებების შესრულება უზრუნველყოფილია მესაკუთრე თ----- გ----- --ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, კერძოდ: ბინა საცხოვრებელი ფართით 36.00 კვ.მ, სამზარეულო 4.00 კვ.მ, შემინული აივანი 15.00 კვ.მ., მდებარე ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა N--, ბინა N4-ში. საკადასტრო კოდი N 0----- . ვალდებულების შესრულების დრო 26.12.2017წ. აღინიშნა, მესაკუთრე მ--- გ-----მა კრედიტორს მ--- ყ-----ს არ გადაუხადა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით 2169.90 ლარი. განსაზღვრული თანხის ორი თვის პროცენტი. იპოთეკარმა მოითხოვა მსესხებლს დაეკისროს მხოლოდ ძირითადი თანხა 36165 ლარი, ასევე დარჩენილი პროცენტი და სანოტარო და სააღსრულებო ფურცლის გაცემასთან დაკავშირებული თანხა 131.44. ლარი. ვალდებულებით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ფორმა: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია აუქციონზე. (იხ.ს.ფ. 150-156).

2.18. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ აღსრულების ეროვნული

ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 28.05.2018 N A-----
განკარგულების თანახმად: აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ფასის
სრულად გადახდის შემდეგ, აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს
განკარგულებას, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების
შესახებ, რომლის შესაბამისად, 1) თ----- გ-----ის საკუთრებაში
რიცხული უძრავი ქონების, კერძოდ: ქ. თბილისი, ქუჩა მ-----, N--, ბინა
N4-ის შემძენი 2018 წლის 14 მაისს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე
გახდა ი----- ს-----ე. 2) ი----- ს-----ემ უძრავი ქონება შეიძინა 38500
ლარად. 3) ი----- ს-----ემ თანხა გადაიხდა სრულად. 4) აღსრულება
განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორების მ--- ყ-----ის და ლ--- ვ-----
სასარგებლოდ. 8) განკარგულება ძალაში შევიდა გამოცემისთანავე
(იხ.ს.ფ. 167).

2.19. 01/06/2018 წლის N 224108 საგადასახადო დავალების თანახმად,
აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მოსარჩელე მ--- ყ-----ის ანგარიშზე
გადარიცხა თანხა 24 212.08. ლარი (ოცდაოთხი ათას ორას თორმეტი ლარი და
რვა თეთრი) ლარი. გადახდის დანიშნულება: თბილისი/აუქციონი, თ----- გ-----
ი, დაანგარიშების თარიღი 22/05/2018 (იხ.ს.ფ.159).

2.20. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.05.2018 წლის N8-----
- გადაწყვეტილების (რეგისტრაციის შესახებ) თანახმად, საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს 28.05.2018 წელს წარედგინა ი----- ს-----ის განცხადება,
რომლითაც მოთხოვნილია იძულებითი აღსრულება, მდებარე ქ-----
მ-----, N--, ბინა N4. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების
თაობაზე (იხ.ს.ფ. 169).

2.21. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო
კოდი N0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N-----
- 28/05/2018 წელი, მომზადების თარიღი 31/05/2018 წელი. საკუთრების
განყოფილება: ზონა: თ-----
-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები:
განცხადების რეგისტრაციის N----- - 28/05/2018 წელი, უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი 31/05/2018წ წელი. უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი: განკარგულება N A-----, დამოწმების თარიღი 28/05/2018
წელი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.
მესაკუთრე: ი----- ს-----ე; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება:
სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული
აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი
12.07.2017 წელი. იპოთეკარი: ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: ი----- ს-----ე.
საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.;
შემინული აივანი 15 კვ.მ. (უფლების რეგისტრაციის მონაცემები.

რეგისტრაციის N N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20/07/2017. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის (იხ.ს.ფ. 170-171).

2.22. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N----- - 19/06/2018 წელი, მომზადების თარიღი 19/06/2018 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N----- - 28/05/2018 წელი, ; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 31/05/2018წ წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება N A-----, დამოწმების თარიღი 28/05/2018 წელი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო. მესაკუთრე: ი----- ს-----ე; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია 8----- თარიღი 14/06/2018. იპოთეკარი: სს „ზ-----ო“; მესაკუთრე: ი----- ს-----ე. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. იპოთეკის ხელშეკრულება N2515, დამოწმების თარიღი 14/06/2018, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის. უფლების რეგისტრაცია თარიღი: 14/06/2018 (იხ.ს.ფ. 172-173).

2.23. 2018 წლის 03 აგვისტოს, მოსარჩელე მ--- ყ-----მა ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-208-ე მუხლების და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე და 1005-ე მუხლების თანახმად, აუნაზღაუროს საჯარო რეესტრმა მის მარეგისტრირებელი ორგანოს უკანონო მოქმედებით გამოწვეული მატერიალური ზიანი 12 326.06 ლ-----ოდენობით. მან საჩივარში აღნიშნა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 გადაწყვეტილებით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შედეგად მას მიაღდა ზიანი. შესაბამისად მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. (იხ.ს.ფ. 137-140).

2.24. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აგვისტოს

N35178 გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) თანახმად არ დაკმაყოფილდა მ--- ყ-----ის წარმომადგენლის ელიზბარ ხაჭაპურიძის ადმინისტრაციული საჩივარი ზიანის ანაზღაურების თაობაზე. ამ გადაწყვეტილებაში აღინიშნა: ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მოთხოვნა: ზიანის ანაზღაურება. ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის და გარემოებანი, რომლებსაც ეფუძნება მისი მოსაზრება ადმინისტრაციული აქტის გაუქმებასთან დაკავშირებით: ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 გადაწყვეტილებით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შედეგად მას მიაღდა ზიანი. შესაბამისად მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დასაბუთება: ადმინისტრაციული საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. ფაქტობრივი დასაბუთება: განსახილველი ადმინისტრაციული საჩივრით და დოკუმენტაციით არ დასტურდება ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი. სამართლებრივი საფუძველი: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე; 47-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე; 992-ე მუხლები. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სახეზე არ არის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების ძირითადი საფუძველი - ზიანი, კერძოდ, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი. ქონებრივი პასუხისმგებლობის ერთერთი აუცილებელი ელემენტია ზიანის არსებობა, თუ არ არსებობს ზიანი, ვერც ქონებრივი პასუხისმგებლობა იარსებებს. დელიქტური ურთიერთობის წარმოშობის მიზნით, უნდა დადგინდეს ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის ანუ ქმედება უნდა იყოს არამართო ბრალეული და მართლსაწინააღმდეგო, არამედ ზიანი უნდა იყოს ამ ქმედებით გამოწვეული უშუალო შედეგი. ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მოთხოვნის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ მიზანშეწონლად მიიჩნია განემარტა, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მიერ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების საფუძველი (იხ. ს.ფ. 162-

163).

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის მე-4, მე-18, 42-ე მუხლები, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტება (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 7 დეკემბრის №2/3/423 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-2, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტება (2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №23/630 „საქართველოს მოქალაქე თინა ბეჟიტაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“), საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის განმარტება (საქმეNბს-648-623(2კ-13) 10.04.2014წ), საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (საქმე №ბს-52-47(კ-13)23.07.2013წ) განმარტება, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIV თავი, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-208-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317 412-ე, 992-ე, 1005-ე მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3, მე-5 მუხლები, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლი, 69-ე მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები.

4.1. ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ ყურადღებას გაამახვილა იმის შესახებ, მოსარჩელე, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე მითითებით, რომ 2017 წლის 26 ივნისს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის, საჯარო რეესტრის მონაცემებით არ დასტურდებოდა, მოვალე თ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, სესხისა და იპოთეკის უზრუნველყოფის საგანზე, 30.10.2015 წელიდან იპოთეკარ ლ-----ს ს-----ს სასარგებლოდ, იპოთეკის რეგისტრაციის ფაქტი, ვინაიდან აღნიშნული რეგისტრირებული იქნა 20.07.2017 წელს და ამ შემთხვევაში იგი არ დადებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, იპოთეკით დატვირთულ ნივთზე.

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, იმისათვის, რომ შეფასდეს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების სამართლებრივი ხასიათი, უნდა დადგინდეს მოპასუხის მიერ განხორციელებული ქმედება წარმოადგენს თუ არა კანონით დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევას.

4.3. აღნიშნულთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ ყურადღება მიაქცია იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 28.11.2017 წლის სააღსრულებო ფურცლის (კრედიტორი მ--- ყ-----ი) საფუძველზე ჩატარდა იძულებითი აუქციონი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ

აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 28.05.2018 წლის N A----- განკარგულებით, უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა ი----- ს-----ე, ამასთან, აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორების მ--- ყ-----ის და ლ---- ვ----- სასარგებლოდ. იპოთეკარ ლ-----ა ს-----ას ნაწილში აღსრულება არ განხორციელებულა და უძრავი ნივთი დარჩა დატვირთული იპოთეკით ლ-----ა ს-----ას ნაწილში. აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მოსარჩელე მ--- ყ-----ის ანგარიშზე გადარიცხა თანხა 24 212.08. ლარი (ოცდაოთხი ათას ორას თორმეტი ლარი და რვა თეთრი) ლარი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია, 27.10.2015 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ-----ა ს-----ას იპოთეკის რეგისტრაციის ფაქტი 20.07.2017 წელს; ამასთან, სადავოდ არ გაუხდია მის (მ--- ყ-----ის) სასარგებლოდ მიმდინარე სააღსრულებო წარმოების პროცესში უძრავი ქონების ფასი და თ----- გ-----ის ქმედება (დაუმალა იპოთეკის არსებობის ფაქტი).

4.4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, 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. ამასთან, ზიანის მიყენებისა და მისი ანაზღაურების საფუძვლების არსებობის შემოწმებისათვის, არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენს, დადგინდეს მოპასუხის მიერ მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულების ხასიათი, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დარღვეულ იქნა თუ არა მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულებები და აღნიშნულმა დარღვევამ შედეგობრივად გამოიწვია თუ არა მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენება.

4.5. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, იმისათვის, რომ წარმოიშვას ზიანის ანაზღაურების წინაპირობა, სახეზე უნდა იყოს პირის მართლსაწინააღმდეგო

მოქმედება (უმოქმედობა), წარმოშობილი ზიანი და მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის პირდაპირი მიზეზობრივი კავშირი. ზიანის მიმყენებლის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობა წარმოადგენს დელიქტური პასუხისმგებლობის დადგომის სავალდებულო პირობას და გამოიხატება იმაში, რომ პირველი წარმოშობს მეორეს. პასუხისმგებლობა დგება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი იყო ზიანის მიმყენებლის მოქმედების (უმოქმედობის) პირდაპირი და გარდაუვალი შედეგი.

4.6. ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების შედეგად მოსარჩელესათვის ზიანის მიყენების ფაქტი და ჩათვალა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება არის კანონშესაბამისი და განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მ--- ყ-----მა და მოითხოვა სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება; წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

5.1. აპელანტის მოსაზრებით, საქმის ვითრება წარმოჩენილია ისე, თითქოს 2017 წლის 9 ივნისს თ----- გ-----მა განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსთხოვა იპოთეკის სრულად შეწყვეტა მის უძრავ ქონებაზე, არადა ამ განცხადებით მან მოითხოვა იპოთეკის შეყვეტა მხოლოდ ერთი იპოთეკარი - თ----- ც-----ის მიმართ და არა ორივე იპოთეკარის - თ----- ც-----ისა და ლ-----ა ს-----ას მიმართ, რაზეც წარდგენილიც ჰქონდა შესაბამისი ხელშეკრულებაც.

5.2. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ მოხმობილი პრეცედენტებისა და კანონების საწინააღმდეგო გადაწყვეტილებას იღებს იმ ერთადერთი „მოტივით (გადაწყვეტილების 6.13 პუნქტის ბოლო აბზაცი), რომ თითქოს მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია 2015 წლის 27 ოქტომბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის რეგისტრაციის ფაქტი, უძრავი ქონების ფასი და თ----- გ-----ის ქმედება (დაუმალა იპოთეკის არსებობის ფაქტი), თუმცა აპელანტისათვის საერთოდ გაუგებარია, რა უნდა გაეხადა სადავოდ, ლ-----ა ს-----ას იპოთეკის რეგისტრაცია სადავოდ? აპელანტის

მოსაზრებით, აუქციონის პროცესში მ--- ყ-----ი რომ ყოფილიყო პირველი რიგის იპოთეკარი, მყიდველები აწევდნენ ფასს და ამით შესაძლებელი გახდებოდა მ--- ყ-----ის დაკმაყოფილება.

5.3. აპელანტი თვლის, რომ მოსამართლემ „ვერ დაინახა“ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩადენილ შეცდომას (უკანონო ქმედებასა) და მ--- ყ-----ის მიმართ წარმოშობილ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირი, რომ თითქოს ადმინისტრაციულ ორგანოს არავითარი შეცდომა არ ჩაუდენია. აპელანტი მიიჩნევს, თავის დროზე სააგენტოს შეცდომა რომ არ დაეშვა და სრულად არ „გაესუფთავებინა“ საჯარო რეესტრის ამონაწერი, მ--- ყ-----ი ბუნებრივია არ დადებდა ამ თანხაზე სესხის/იპოთეკის ხელშეკრულებას.

5.4. აპელანტის მოსაზრებით, ანალოგიურ საკითხის იდენტურია უზენაესი სასამართლო პრაქტიკაც და მიუთითებს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 სექტემბრის Nბს-134 132 (კ-15) გადაწყვეტილება/განჩინება და იმავე საქმეზე იმავე სასამართლოს 2017 წლის 3 ოქტომბრის Nბს-606-603 (კ-17) გადაწყვეტილება/განჩინებაზე.

5.5. სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, მე-11 მუხლებით, სამოქალაქო კოდექსის 236-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 289-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 290-ე მუხლით, 301-ე მუხლებით; აპელანტი განმარტავს, განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ მ--- ყ-----ის მოთხოვნა ჩაითვალა დაკმაყოფილებულად, მაშინ როდესაც საჯარო აუქციონზე უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხით სრულად ვერ დაიფარა მისი ფულადი მოთხოვნა. სკ-ის 311-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია (სკ-ის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილი). რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრში დაცულ სარეგისტრაციო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. ვინაიდან უძრავი ქონების ამონაწერში მითითებული ინფორმაცია ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული

მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას. სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს და ის არის პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. აპელანტის მოსაზრებით, სავსებით ლოგიკურია და ბუნებრივია, რომ სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობის თანხას არ გასცემდნენ კრედიტორები (და არც დაკარგავდნენ), საჯარო რეესტრს, როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს, საკუთარი ვალდებულებები რომ შეესრულებინა და იპოთეკარებს ჰქონოდათ სწორი ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან იმის თაობაზე, რომ ისინი უზრუნველყოფის მიზნით ტვირთავდნენ მოვალის უძრავ ქონებას არა პირველი რიგის, არამედ მეორე რიგის იპოთეკით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო კანონმდებლობის საფუძველზე ახორციელებს საჯარო უფლებამოსილებას და ამ უფლებამოსილების ფარგლებში იგი ვალდებულია უზრუნველყოს უფლების სათანადო რეგისტრაცია. სადავო არ არის ის ფაქტი, რომ უფლებრივი, ხარისხობრივი თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი სხვაობაა პირველი რიგის იპოთეკასა და მეორე რიგის იპოთეკას შორის და რიგითობას უმრავლეს შემთხვევაში ფუნდამენტურად გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ფულადი მოთხოვნების დაკმაყოფილებისას. ბუნებრივია, რომ კრედიტორებს კანონიერი ნდობა აქვთ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო ჩანაწერებისა და საჯარო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ და ამ ჩანაწერების საფუძველზე ფასდება ამა თუ იმ კრედიტისა და გასაცემი თანხების მოცულობაც და უზრუნველყოფის საფუძველზე მათი ამოღების პერსპექტივაც. როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შეცდომაში შეყავს მოქალაქეები სარეგისტრაციო ჩანაწერებით, რასაც ლოგიკურად მოჰყვა დიდი ოდენობის ქონებრივ-ფულადი დანაკლისი, აპელანტის მოსაზრებით, არავისთვის სადავოს არ უნდა წარმოადგენდეს ის გარემოება, რომ სწორედ ამავე ორგანომ უნდა აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი. ქონებრივი ზიანის დადგომის მიზეზ- შედეგობრივი კავშირი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ნათლად დგინდება და სრულად განპირობებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უხეში შეცდომით, ე.ი. მისი ბრალეული ქმედებით და ეს შეცდომა ერთადერთი და გადამწყვეტი ფაქტორია მ--- ყ-----ის ქონებრივი ზიანის დადგომაში.

5.6. აპელანტი თვლის, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, ზიანის ფაქტის

არსებობა-არარსებობის დადგენის მიზნით სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული მ--- ყ-----ის მიერ ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები (წინამდებარე სარჩელის მე-2-11 ფაქტობრივი გარემოებები). ადმინისტრაციულ ორგანოს, საკითხის გადაწყვეტისას წარმოდგენილი დოკუმენტების შესწავლა-შეფასების გზით უნდა დაედგინა და გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, უნდა დაედგინა, რომ სწორედ მარეგისტრირებული ორგანოს უხეშმა შეცდომამ განაპირობა ის, რომ პირველი რიგის იპოთეკარი, რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ „გარდაიქმნა“ მეორე რიგის იპოთეკარად და შესაბამისად მისი ფულადი მოთხოვნა სრულად ვერ იქნა ანაზღაურებული და ვინაიდან აუქციონზე ნივთის რეალიზაციის შემდგომ დაკმაყოფილდა რიგით პირველი იპოთეკარის მოთხოვნა, მ--- ყ-----ის, როგორც მეორე რიგის იპოთეკარის მოთხოვნა მხოლოდ ნაწილობრივ დაექვემდებარა დაკმაყოფილებას. ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებული სათანადო მტკიცებულებებით გამყარებული გარემოებები, რამაც ასახვა პოვა ასევე წინამდებარე სარჩელის ფაქტობრივ დასაბუთებაში სრულად, აპელანტის მოსაზრებით, ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ბრალეული ქმედების შედეგად მოსარჩელის ზიანის დადგომის ფაქტს და წარმოშობს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან ადგილი ქონდა ზიანის წარმოშობი მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული ქმედების არსებობას. ვინაიდან, როგორც ზემოთ აღიშნა, მ--- ყ-----ის, როგორც იპოთეკარის უფლება საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირდა როგორც პირველი რიგის იპოთეკის ხელშეკრულება - იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტისათვის დასაიპოთეკებელი ქონება იყო თავისუფალი ყოველგვარი ვალდებულებისგან - ქონებაზე არ იყო რეგისტრირებული არავითარი პირველადი იპოთეკა, რაც საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდებოდა (რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია). შესაბამისად, კრედიტორს კრედიტის გაცემის შემთხვევაში ქონდა შესაძლებლობა უზრუნველყოფის მიზნით სწორედ პირველი რიგის იპოთეკით (და არა მეორე რიგის იპოთეკით) დაეტვირთა აღნიშნული ქონება, ხოლო მოვალის მიერ ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში ესარგებლა პირველი რიგის იპოთეკარისთვის საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებით - მოეხდინა აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია და სრულად დაეკმაყოფილებინა ფულადი მოთხოვნა. სწორედ საჯარო რეესტრის უხეში შეცდომის საფუძველზე მოსარჩელე გახდა მეორე რიგის იპოთეკარი, სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იყო ვალდებული პასუხისმგებლობის მაღალი ხარისხით განეხორციელებინა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებები და არ დაეშვა იპოთეკართა უფლებების შელახვა. აღნიშნული ვალდებულება კი, მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა.

5.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-208-ე, სამოქალაქო კოდექსის 992-ე, 412-ე მუხლების საფუძველზე აპელანტს მიაჩნია, რომ სახეზეა ზიანის ანაზღაურების სავალდებულო წინაპირობები: ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარი შედეგს შორის და ბრალი. აპელანტი თვლის, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოსცა ისეთი კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელმაც ზიანი მიაყენა მ--- ყ-----ის კანონიერ უფლებას და ინტერესს. ამასთანავე, თვით ზიანის არსებობის ფაქტი რეალურად დამდგარია, სახეზეა ასევე მიზეზობრივი კავშირიც, რადგან რომ არა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრული უპასუხისმგებლობა და ბრალეული ქმედება, არ მოხდებოდა მ--- ყ-----ის, როგორც უზრუნველყოფილი კრედიტორის (პირველი რიგის იპოთეკარის) უფლებების შელახვა და არ დადგებოდა ფაქტობრივი ზიანი. მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან ადგილი ქონდა ბრალეულ ქმედებას, რაც გამოიხატა უხეშ გაუფრთხილებელ მოქმედებაში, რადგან მან დაარღვია სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი აუცილებელი ყურადღებიანობა, სათანადოდ არ გამოიკვლია დაიპოთეკებული უძრავი ნივთის უფლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებული ყველა გარემოება და დოკუმენტაცია და ვინაიდან, მოსარჩელემ ადმინისტრაციული ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედების გამო დაკარგა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების საშუალება და შესაბამისად ვერ შეძლო სათანადო მატერიალური სიკეთის მიღება, მიაჩნია, რომ მას უნდა აუნაზღაურდეს მიყენებული ზიანი სრულად.

6. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

6.1. 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.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს იმავე კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

7. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

7.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8----- - 27/10/1015 წელი, მომზადების თარიღი 30/10/2015 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N-----, თარიღი 02/04/2007; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 09/06/2008 წელი. მესაკუთრე: თ---- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 17/03/2015 წელი. იპოთეკარი: ფ--- ფ---ია; მესაკუთრე: თ---- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N-----, დამოწმების თარიღი 17/03/2015, ნოტარიუსი ე-----ნე კაც. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი:23/03/2015. რეგისტრაცია N8----- თარიღი 27/10/2015; იპოთეკარი: თ----- ც-----ი, ნ---- ძ-----ე, ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: თ---- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი:30/10/2015წ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. ვალდებულება: რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 90-91).

7.2. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 26 აპრილის N----- - განკარგულების თანახმად, მოვალე თ---- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ----- N--, ბინა N4, საცხოვრებელი ფართი, შემინული აივანი, სამზარეულო, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----. - შემძენი 2017 წლის 12 აპრილს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა გ----- ჯ-----ი (პ/ნ 0-----). გ----- ჯ-----მა უძრავი ქონება შეიძინა 30000.00 ლარად. გ----- ჯ-----მა თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის ნ---- ძ-----ის სასარგებლოდ. განკარგულება ძალაში შევიდა მისი გამოცხადებისა და გამოცემის დღიდან (2017 წლის 24 აპრილი) (ს.ფ. 95).

7.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8----- - 2----- წელი, მომზადების თარიღი 01/05/2017 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N-- ბინა. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 2-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 01/05/2017 წელი. მესაკუთრე: გ----- ჯ-----

-----ი; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება A-----
--, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
აღსრულების ეროვნული ბიურო. საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება:
სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული
აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი
27/10/2015 წელი. იპოთეკარი: თ----- ც-----ი, ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: გ-----
-- ჯ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4,
36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი:
30/10/2015წ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----,
დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. საგადასახადო
გირავნობა და ვალდებულება: რეგისტრირებული არ არის (ს.ფ. 98-99).

7.4. გ----- ჯ-----სა და თ----- გ-----ს შორის 2017 წლის 03 მაისს
დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანი:
უძრავი ნივთი მდებარე: ქალაქი თბილისი, ივანე მ-----ს ქუჩა 18, ბინა 4; ბინის
ფართობი 55 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი. საკადასტრო კოდი . N 0-----
-. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 30 000 ლარით (იხ.ს.ფ. 102-
103).

7.5. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების)
საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების
რეგისტრაცია N8----- - 0----- წელი, მომზადების თარიღი 0----- წელი.
საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----
-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--.
მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი;
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----წ. საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ----- გ---
-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.;
საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა:
განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. იპოთეკარი: თ-----
ც-----ი, ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი:
სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული
აივანი 15 კვ.მ. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 30/10/2015წ.; სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი
27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. საგადასახადო გირავნობა და
ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის (იხ. ს.ფ. 108-109).

7.6. სანოტარო აქტის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N-----,
რეგისტრაციის თარიღი 05.06.2017წ. ნოტარიუსი ი----- ჩ-----) სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების თანახმად, ნაწილობრივ გაუქმდა

მესაკუთრე თ----- გ-----სა და იპოთეკარ თ----- მეცხვარიშვილს (გვარის შეცვლამდე თ----- ც-----ი) 2015 წლის 27 ოქტომბერს ნოტარიუსი მ--- ლ----- -ის მიერ დამოწმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების, რეესტრის N1-----, რადგანაც მხარეთა მიერ შესრულებულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ, ხოლო ლ-----ა ს-----ას მიმართ დარჩა ძალაში (იხ.ს.ფ. 112-113).

7.7. თ----- გ-----მა 2017 წლის 09 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა იპოთეკის შეწყვეტა უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ----- მ-----, N--, ბინა N4, საცხოვრებელი ფართი 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სამზარეულო 4.00 კვ.მ. და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაცემა (იხ.ს.ფ. 111).

7.8. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (იხ.ს.ფ. 116).

7.9. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N----- - 09/06/2017 წელი, მომზადების თარიღი 12/06/2017 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა, საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის (იხ.ს.ფ. 117-118).

7.10. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 2017 წლის 26 ივნისს დაიდო „მსესხებელ“, იგივე მესაკუთრე თ----- გ-----სა და „გამსესხებელ“, იგივე „იპოთეკარ“ მ--- ყ-----სა და „გამსესხებელ“, იგივე „იპოთეკარ“ ლ--- ვ----- შორის. მ--- ყ-----მა 36 165 ლარი, ხოლო ლ--- ვ----- - 18 082.50 ლარი ასესხეს თ----- გ-----ს. სესხი გაიცა 6 თვის ვადით, 2017 წლის 26 დეკემბრის ჩათვლით. იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ბინა საცხოვრებელი ფართით 36.00 კვ.მ, სამზარეულო 4.00 კვ.მ, შემინული აივანი 15.00 კვ.მ, მდებარე ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა N--, ბინა N4-ში. მსესხებელ“, იგივე მესაკუთრემ თ----- გ-----მა აღნიშნული თანხა მიიღო მთლიანად. მესაკუთრის განცხადებით

იპოთეკის საგნის მოთხოვნის ფასია 65 000 (სამოცდახუთი ათასი) ლარი, რაზედაც მხარეები შეთანხმდნენ. იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილ იქნა სესხი და შესაძლო ზიანი. მსესხებელმა დაადასტურა, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად უნაკლოა), იგი არ არის სადავო, ან ყადაღადადებული, რაც დადასტურდა საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12.06-ს გაცემული N----- ამონაწერით და საჯარო რეესტრის კვებგვრდზე გადამოწმებული ინფორმაციით. მესაკუთრე უფლებამოსილია: ა) იპოთეკის საგანი დატვირთოს სხვა ვალდებულებებით (იპოთეკის საგანი გამოიყენოს სხვა სესხის მისაღებად) ბ) გაყიდოს, გააჩუქოს, გაცვალოს იპოთეკის საგანი. მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაში ამ ხელშეკრულებით დადგენილი უფლება-მოვალეობები იპოთეკის საგნის მიმართ უცვლელი რჩება. (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N----- ნოტარიუსი თ----- გ-----ი) (იხ.ს.ფ. 146-152).

7.11. თ----- გ-----მა 2017 წლის 26 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მოეხდინათ, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--, ბინა N4 და საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემა (იხ.ს.ფ. 120).

7.12. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (იხ.ს.ფ. 128).

7.13. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N----- - 26/06/2017 წელი, მომზადების თარიღი 26/06/2017 წელი. საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 0-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N-----; თარიღი 26/06/2017 წელი; იპოთეკარი: მ--- ყ-----ი, ლ--- ვ-----ია მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N----- დამოწმების თარიღი 26/06/2017 წელი, ნოტარიუსი თ. გ-----ი. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 28/06/2017წ.

საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის (იხ.ს.ფ. 153-154).

7.14. თ----- გ-----მა 2017 წლის 12 ივლისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე მოეხდინათ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ----- N--, ბინა N4 და გაიცეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 131).

7.15. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 13.07.2017 წლის N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო იმავე სააგენტოს 20.07.2017 წლის N----- გადაწყვეტილებით (რეგისტრაციის შესახებ) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (იხ.ს.ფ. 132-134).

7.16. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N8----- - 20/07/2017 წელი, მომზადების თარიღი 20/07/2017 წელი, საკუთრების განყოფილება: ზონა: თ-----
-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის N8----- , თარიღი 0-----; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 0----- წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მესაკუთრე: თ----- გ-----ი; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N----- ; თარიღი 26/06/2017 წელი; იპოთეკარი: მ--- ყ-----ი, ლ--- ვ-----ია მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის N----- დამოწმების თარიღი 26/06/2017 წელი, ნოტარიუსი თ. გ-----ი. უფლების რეგისტრაცია: თარიღი: 28/06/2017წ. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის. განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი 12.07.2017 წელი. იპოთეკარი: ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: თ----- გ-----ი. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. (უფლების რეგისტრაციის მონაცემები. რეგისტრაციის N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ. ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20/07/2017. საგადასახადო გირავნობა რეგისტრირებული არ არის. ვალდებულება: ყადაღა/ აკრძალვა: ყადაღა 1----- 30/06/2017 გ-----ი თ---

--. საგანი: უძრავი ნივთი საგანი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--, ბინა N4. საფუძველი: N-----, 30.06.2017წ. თბილისის სააღსრულებო ბიურო. მოვალეთა რეესტრი: N.. თ---- გ-----ი, საფუძველი: აღმასრულებელი. სუბიექტის დამატება მოვალეთა რეესტრში 30.06.2017წ. (იხ. ს.ფ. 135-136).

7.17. სანოტარო მოქმედების დასახელება - სააღსრულებო ფურცლის გაცემა (რეგისტრაციის N1-----7წ. ნოტარიუსი თ---- გ-----ი). 28.11.2017წელს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი; კრედიტორი: მ--- ყ-----ი. მოვალე: თ---- გ-----ი. ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი: სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, დამოწმებული 2017 წლის 26.06-ს ნოტარიუს თ--- — გ-----ის მიერ, რეგისტრირებული სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონულ რეესტრში N-----ით; სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ვალდებულებების შესრულება უზრუნველყოფილია მესაკუთრე თ---- გ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, კერძოდ: ბინა საცხოვრებელი ფართით 36.00 კვ.მ, სამზარეულო 4.00 კვ.მ, შეშინული აივანი 15.00 კვ.მ., მდებარე ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა N--, ბინა N4-ში. საკადასტრო კოდი N 0----- . ვალდებულების შესრულების დრო 26.12.2017წ. აღინიშნა, მესაკუთრე მ--- გ-----მა კრედიტორს მ--- ყ-----ს არ გადაუხადა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით 2169.90 ლარი განსაზღვრული თანხის ორი თვის პროცენტი. იპოთეკარმა მოითხოვა მსესხებლს დაეკისროს მხოლოდ ძირითადი თანხა 36165 ლარი, ასევე დარჩენილი პროცენტი და სანოტარო და სააღსრულებო ფურცლის გაცემასთან დაკავშირებული თანხა 131.44. ლარი. ვალდებულებით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ფორმა: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია აუქციონზე. (იხ.ს.ფ. 150-156).

7.18. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 28.05.2018 N A----- განკარგულების თანახმად: აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ, რომლის შესაბამისად, 1) თ---- გ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, კერძოდ: ქ. თბილისი, ქუჩა მ-----, N--, ბინა N4-ის შემძენი 2018 წლის 14 მაისს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ი----- ს-----ე. 2) ი----- ს-----ემ უძრავი ქონება შეიძინა 38500 ლარად. 3) ი----- ს-----ემ თანხა გადაიხადა სრულად. 4) აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორების მ--- ყ-----ის და ლ---- ვ----- სასარგებლოდ. 8) განკარგულება ძალაში შევიდა გამოცემისთანავე (იხ.ს.ფ. 167).

7.19. 01/06/2018 წლის N 224108 საგადასახადო დავალების თანახმად, აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მოსარჩელე მ--- ყ-----ის ანგარიშზე გადარიცხა თანხა 24 212.08. ლარი (ოცდაოთხი ათას ორას თორმეტი ლარი და

რვა თეთრი) ლარი. გადახდის დანიშნულება: თბილისი/აუქციონი, თ----- გ-----
-----ი, დაანგარიშების თარიღი 22/05/2018 (იხ.ს.ფ.159).

7.20. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.05.2018 წლის N8-----
- გადაწყვეტილების (რეგისტრაციის შესახებ) თანახმად, საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს 28.05.2018 წელს წარედგინა ი----- ს-----ის განცხადება,
რომლითაც მოთხოვნილია იძულებითი აღსრულება, მდებარე ქ-----
მ-----, N--, ბინა N4. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების
თაობაზე (იხ.ს.ფ. 169).

7.21. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო
კოდი N0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N-----
- 28/05/2018 წელი, მომზადების თარიღი 31/05/2018 წელი. საკუთრების
განყოფილება: ზონა: თ-----
-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები:
განცხადების რეგისტრაციის N----- - 28/05/2018 წელი, უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი 31/05/2018წ წელი. უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი: განკარგულება N A-----, დამოწმების თარიღი 28/05/2018
წელი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.
მესაკუთრე: ი----- ს-----ე; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება:
სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული
აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია N8-----, თარიღი
12.07.2017 წელი. იპოთეკარი: ლ-----ა ს-----ა; მესაკუთრე: ი----- ს-----ე.
საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.;
შემინული აივანი 15 კვ.მ. (უფლების რეგისტრაციის მონაცემები.
რეგისტრაციის N N8-----, თარიღი 27/10/2015 წელი. სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულება რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 27/10/2015წ.
ნოტარიუსი მ--- ლ-----ი. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20/07/2017.
საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის
(იხ.ს.ფ. 170-171).

7.22. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო
კოდი N 0-----) თანახმად, განცხადების რეგისტრაცია N-----
- 19/06/2018 წელი, მომზადების თარიღი 19/06/2018 წელი. საკუთრების
განყოფილება: ზონა: თ-----
-----; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----, N--. მესაკუთრეები:
განცხადების რეგისტრაციის N----- - 28/05/2018 წელი, ; უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი 31/05/2018წ წელი. უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი: განკარგულება N A-----, დამოწმების თარიღი 28/05/2018
წელი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.

მესაკუთრე: ი----- ს-----ე; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ.; იპოთეკა: განცხადების რეგისტრაცია 8----- თარიღი 14/06/2018. იპოთეკარი: სს „ზ-----ო“; მესაკუთრე: ი----- ს-----ე. საგანი: სამზარეულო 4.00 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი ბინა N4, 36 კვ.მ.; შემინული აივანი 15 კვ.მ. იპოთეკის ხელშეკრულება N2515, დამოწმების თარიღი 14/06/2018, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საგადასახადო გირავნობა და ვალდებულება რეგისტრირებული არ არის. უფლების რეგისტრაცია თარიღი: 14/06/2018 (იხ.ს.ფ. 172-173).

7.23. 2018 წლის 03 აგვისტოს, მოსარჩელე მ--- ყ-----მა ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-208-ე მუხლების და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე და 1005-ე მუხლების თანახმად, აუნაზღაუროს საჯარო რეესტრმა მის (მარეგისტრირებული ორგანოს) უკანონო მოქმედებით გამოწვეული მატერიალური ზიანი 12 326.06 ლ----- ოდენობით. მან საჩივარში აღნიშნა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 გადაწყვეტილებით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შედეგად მას მიაღდა ზიანი. შესაბამისად მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. (იხ.ს.ფ. 137-140);

7.24. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აგვისტოს N35178 გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) თანახმად არ დაკმაყოფილდა მ--- ყ-----ის წარმომადგენლის ელიზბარ ხაჭაპურიძის ადმინისტრაციული საჩივარი ზიანის ანაზღაურების თაობაზე. ამ გადაწყვეტილებაში აღინიშნა: ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მოთხოვნა: ზიანის ანაზღაურება. ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის და გარემოებანი, რომლებსაც ეფუძნება მისი მოსაზრება ადმინისტრაციული აქტის გაუქმებასთან დაკავშირებით: ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8-----05 გადაწყვეტილებით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შედეგად მას მიაღდა ზიანი. შესაბამისად მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დასაბუთება: ადმინისტრაციული

საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. ფაქტობრივი დასაბუთება: განსახილველი ადმინისტრაციული საჩივრით და დოკუმენტაციით არ დასტურდება ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი. სამართლებრივი საფუძველი: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე; 47-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე; 992-ე მუხლები. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სახეზე არ არის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების ძირითადი საფუძველი - ზიანი, კერძოდ, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი. ქონებრივი პასუხისმგებლობის ერთერთი აუცილებელი ელემენტია ზიანის არსებობა, თუ არ არსებობს ზიანი, ვერც ქონებრივი პასუხისმგებლობა იარსებებს. დელიქტური ურთიერთობის წარმოშობის მიზნით, უნდა დადგინდეს ზიანი, მართლსაწინააღმდეგო ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის ანუ ქმედება უნდა იყოს არამართო ბრალეული და მართლსაწინააღმდეგო, არამედ ზიანი უნდა იყოს ამ ქმედებით გამოწვეული უშუალო შედეგი. ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მოთხოვნის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მიერ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების საფუძველი (იხ. ს.ფ. 162-163).

8.1. სააპელაციო პალატა მოცემულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ყოველმხრივ და ერთობლიობაში შემოწმება-შეფასების შედეგად ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მოსაზრებას იმის შესახებ, ვინაიდან მოსარჩელეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია სესხისა და იპოთეკის 2015 წლის 27 ოქტომბრის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ-----ა ს-----ას იპოთეკის 2017 წლის 20 ივლისის რეგისტრაციის ფაქტი, ამასთან, სადავოდ არ გაუხდია მის (მ--- ყ-----ის) სასარგებლოდ მიმდინარე სააღსრულებო წარმოების პროცესში უძრავი ქონების ფასი და თ----- გ-----ის ქმედება (იპოთეკის არსებობის ფაქტი რომ დაუმალა), ამიტომ თითქოს არ დასტურდება მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების შედეგად მოსარჩელესათვის ზიანის მიყენების ფაქტი. სააპელაციო პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობასთან დაკავშირებით თავდაპირველად მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე- 3 მუხლით განმტკიცებული

დისპოზიციურობის პრინციპის თაობაზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველ ნაწილში კი აღნიშნულია, რომ მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. აღნიშნული საპროცესო სამართლებრივი ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა თვლის, მოსარჩელე მ--- ყ-----მა დისპოზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით თვითონ განსაზღვრა დავის საგანი და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი საფუძვლები; პირველი ინსტანციის სასამართლო კი ვალდებული იყო შეემოწმებინა აღნიშნულ ფარგლებში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა მოცემულ შემთხვევაში იზიარებს აპელანტის მითითებას იმის შესახებ, ვინაიდან მ--- ყ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაციის მომენტისთვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერების თანახმად მოვალის ქონება არ წარმოადგენდა სხვა რაიმე ვალდებულებისგან დატვირთულს და აღნიშნული ქონების ღირებულება სრულად ფარავდა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობას, მოსარჩელე სწორედ ამის გამო დათანხმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებას; სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს და თვით პირველი ინსტანციის სასამართლოსაც აღნიშნულის საწინააღმდეგო გარემოებაზე არ მიუთითებია და დაუდგენია. სააპელაციო პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას მ--- ყ-----ის სააპელაციო საჩივრის შემდეგი მოტივის თაობაზე : თავის დროზე სააგენტოს შეცდომა რომ არ დაეშვა და სრულად არ „გაესუფთავებინა“ საჯარო რეესტრის ამონაწერი, იგი ბუნებრივია არ დადებდა ამ თანხაზე სესხის/იპოთეკის ხელშეკრულებას.

8. 2. სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ , პირველი ინსტანციის სასამართლომ ერთის მხრივ დადგენილად ჩათვალა, რომ 2017 წლის 28 ნოემბრის სააღსრულებო ფურცლის (კრედიტორი მ--- ყ-----ი) საფუძველზე ჩატარდა იძულებითი აუქციონი; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 28.05.2018 წლის N A----- განკარგულებით, უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა ი----- ს-----ე, ამასთან, აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორების მ--- ყ-----ის და ლ---- ვ----- სასარგებლოდ; იპოთეკარ ლ-----ა ს-----ას ნაწილში აღსრულება არ განხორციელებულა და უძრავი ნივთი დარჩა დატვირთული იპოთეკით ლ-----ა ს-----ას ნაწილში; აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მოსარჩელე მ--- ყ-----ის

ანგარიშზე გადარიცხა თანხა 24 212.08. ლარი (ოცდაოთხი ათას ორას თორმრტი ლარი და რვა თეთრი) ლარი, ხოლო მეორეს მხრივ იმავე სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს უშუალო ბრალეული ქმედების შედეგად მოსარჩელემ, როგორც მეორე რიგის კრედიტორმა სააღსრულებო ფურცელში მითითებულზე გაცილებით ნაკლები თანხა რომ მიიღო; ვინაიდან მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მომენტისათვის უფლებრივად ნაკლის მქონე (ქონება პირველი რიგის კრედიტორის ლ-----ა ს-----ას სასარგებლოდ უკვე იყო დატვირთული) იპოთეკით დატვირთული ქონების სარეალიზაციო ფასი მნიშვნელოვნად შემცირდა . ყოველივე აღნიშნულის გამო სააპელაციო პალატა თვლის, რომ გამოყენებული უნდა იქნეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტი, რომლის თანახმად, სასამართლოს გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება და მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება მ--- ყ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. სააპელაციო პალატა მოცემულ შემთხვევაში მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ: ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს; ასევე იმავე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

9.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; იმავე მუხლის მეორე ნაწილში კი აღნიშნულია, რომ . იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული სამართლებრივი ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განსახილველი დავის ფარგლებში მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სათანადო შეფასება მიეცეს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების კანონიერებას თავად საჯარო რეესტრის არსებობის მიზნებისა და მისთვის კანონით დაკისრებული ვალდებულებების გათვალისწინებით, რასაც განსაკუთრებული მნიშვნელობა

ენიჭება შემდგომში საჯარო რეესტრის მიერ კანონით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების კეთილსინდისიერად და კანონის შესაბამისად განხორციელების კუთხით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს "საჯარო რეესტრის შესახებ" კანონის მესამე მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად მართალია მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი იმავე ნორმის თანახმად პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო პალატა თვლის, პირველი ინსტანციის სასამართლო ფორმალურად მიუდგა სარეგისტრაციო სამსახურის ქმედების კანონიერების შეფასებას, რითაც წინააღმდეგობაში მოვიდა საჯარო რეესტრის საქმიანობის მიზნებსა და პრინციპებთან;

ამიტომ სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
----- გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება თავად საჯარო რეესტრის საქმიანობის არსს და საფრთხეს უქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, რადგან სადავო საკითხის ამგვარი განმარტებით იკარგება საჯარო რეესტრის მიმართ ნდობის ხარისხი, რადგან საჯარო რეესტრი მისი არსებობის მიზნებიდან გამომდინარე, რომელიც ინფორმაციის სიზუსტისა და უტყუარობის გარანტს უნდა ქმნიდეს, დაუშვებელია არაზუსტად და ფორმალურად მიუდგეს მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულების შესრულებას. ამიტომ სააპელაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები; აღნიშნული სამართლებრივი ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება.

9.2. სააპელაციო პალატა თვლის, ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრებისას გადამწყვეტია დადგინდეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმოშობისათვის კანონით განსაზღვრული აუცილებელი პირობების არსებობა. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIV თავი უშუალოდ აწესრიგებს ადმინისტრაციული ორგანოს პასუხისმგებლობის საკითხს; კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207ე მუხლის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით

დადგენილი წესი. ზიანის ანაზღაურების განსაკუთრებული წესი კი დადგენილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო.

9.3. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით განმტკიცებულია გენერალური დელიქტური პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძვლები. ამ ნორმის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი, რაც ქმნის ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრების ფორმალურ საფუძველს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, თუ სახელმწიფო მოსამსახურე განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით არღვევს თავის სამსახურებრივ მოვალეობას სხვა პირის მიმართ, მაშინ სახელმწიფო ან ის ორგანო, რომელშიც ეს მოსამსახურე მუშაობს, ვალდებულია, აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი.

სააპელაციო პალატა მოცემული დავის გადაწყვეტისას ითვალისწინებს ასევე მსგავსი კატეგორიის საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 03 ოქტომბრის (საქმე №ბს-606-603(კ-17)) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ განმარტებებს.

9.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საპელაციო პალატა თვლის, მოსარჩელისთვის მიყენებული მატერიალური ზიანი გამოწვეულია უშუალოდ სარეგისტრაციო სამსახურის კანონსაწინააღმდეგო ქმედებით, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს მ--- ყ-----ის სასარგებლოდ მატერიალური ზიანის 14 254,26 ლ----- ანაზღაურება (ე.ი ს.ფ 150-152 გვ-ზე სააღსრულებო ფურცელში მითითებულ თანხასა და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებულ თანხას შორის სხვაობა).

10. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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.

დადგენილია, რომ მ--- ყ-----ის სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე ვ----- რ--- ----- მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 999 (428+571) ლ----- ოდენობით,

შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ--- ყ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 999 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დაკმაყოფილდეს მ--- ყ-----ის სარჩელი.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება.
4. დაეკისროს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ--- ყ-----ის სასარგებლოდ მატერიალური ზიანის 14 254,26 ლ----- ანაზღაურება.
5. დაეკისროს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ--- ყ-----ის სასარგებლოდ ვ----- რ----- მიერ მ--- ყ----- ის სარჩელზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 428 ლ-----ა და სააპელაციო საჩივრისთვის გადახდილი 570.18 ლ----- - ანაზღაურება.
6. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

მარიამ ცისკაძე

