

საქმე №3/6275-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ინგა კვაჭანტირაძე

სხდომის მდივანი ციალა გახელაძე

მოსარჩელე - კ-----ი

წარმომადგენელი - პ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - თ-----ი, თ-----ა

მესამე პირები - ს-----ი, ლ-----ა, დ-----ა

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 38000 (ოცდათვრამეტიასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ანაზღაურება გადაწყვეტილების აღსრულების დროისათვის მოქმედი კურსით. (იხ. 2019 წლის 17 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს, მხარი დაუჭირეს წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტეს, რომ არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის კანონიერი საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. დ-----ა დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3.2. ს-----სა და ლ-----ას საქმის განხილვაში მონაწილეობა არ მიუღიათ.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2015 წლის 22 აგვისტოს მ-----სა (მეიჯარე) და გ-----ეს (მოიჯარე) შორის დაიდო ხელშეკრულება მ-----ის საკუთრებაში არსებული 98.02კვ.მ ფართის უძრავი ქონების (ს/კ 0-----, მისამართი - ქ.თბ-----ა, ფართი მშენებარე, სადარბაზო 1, ბინა 15), ხელშეკრულებით დადგენილი საფასურით დროებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.

სამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 22 აგვისტოს №1----- სანოტარო აქტით დამოწმებული ხელშეკრულება (ს.ფ.14-18).

4.2. 2015 წლის 25 აგვისტოს გ-----ის განცხადების საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა გამოსცა №8----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე (მისამართი - ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----) გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო გ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში, განცხადებასთან ერთად წარდგენილი უძრავის ნივთის ნასყიდობის 2015 წლის 22 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ მ-----მა გაყიდა, ხოლო გ-----ემ იყიდა უძრავი ნივთი (მის. ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლი 22 აგვისტოს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.21-23);
- 2015 წლის 25 აგვისტოს განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ.113-116);
- „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 25-26);

4.3. 2015 წლის 4 სექტემბერს გ-----ის განცხადების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა

გამოსცა №8----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე (მის. ქ-----
ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----
-----) იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ, იპოთეკარების - ს-----
----ის, ლ-----ას, დ-----ას სასარგებლოდ.

აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო გ-----ის მიერ სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში,
განცხადებასთან ერთად წარდგენილი 2015 წლის 31 აგვისტოს სანოტარო წესით
დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

ხსენებული ხელშეკრულების თანახმად, გ-----ემ ს-----ისაგან ისესხა
24000 აშშ დოლარი, ლ-----ასაგან - 10000 აშშ დოლარი და დ-----ასაგან -
4000 აშშ დოლარი. სესხის გაცემის ვადად განისაზღვრა სამი თვე - 2015 წლის
პირველ დეკემბრამდე და პროცენტად - ძირითადი თანხის 25%. აღნიშნული
ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, სესხი უზრუნველყოფილ იქნა გ-----
-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონებით (მის. ქ-----
-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----
-----).

2016 წლის 20 სექტემბრის განცხადების საფუძველზე, „რეგისტრაციის შესახებ“
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 სექტემბრის
გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა 2015 წლის 31 აგვისტოს სანოტარო წესით
დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ ლ-----
---ას საიდენტიფიკაციო მონაცემებში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 27-32);
- 2015 წლის 31 აგვისტოს განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ.127-130);
- „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის №8-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ.33);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 34-35);
- 2016 წლის 20 სექტემბრის განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ.142-146);
- „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016
წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ.147);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.148-149).

4.4. მ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური
2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებისა და „რეგისტრაციის
შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად

ცნობა, ამასთან სარჩელით მოთხოვნილ იქნა დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელე მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე (მის. ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----). თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მ-----მა აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატს 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება. მ-----ის სარჩელი „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

გადაწყვეტილების თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის შესახებ, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო ხარვეზიანი და არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს; კერძოდ, გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, მხარეთა ხელმოწერის ადგილზე გამყიდველი ლ-----ი და მყიდველი გ----- აღნიშნულნი არიან მეიჯარისა და მოიჯარის სამართლებრივი სტატუსით, ხელშეკრულების ფაქტობრივი გვერდების რაოდენობა არის ოთხი, ხოლო ბოლო გვერდზე დატანილია ნოტარიუსის დამლა, სადაც სანოტარო აქტის გვერდების რაოდენობად მითითებულია ექვსი; სააპელაციო პალატამ, ასევე, გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის შესახებ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიმართ არსებული აღნიშნული ხარვეზები ქმნიდა საფუძველს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აქტის გამოცემისათვის, ხოლო ასეთი აქტის გამოუცემლობით სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები, განსაზღვრული „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის სანოტარო წესით გაფორმდა იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც

გარკვეული ვადით მ-----მა სარგებლობის უფლებით გადასცა გ-----
----ეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი - ბინა. ამ გარიგების
შინაარსიდან გამომდინარე, განსაზღვრულია მხარეთა სახელშეკრულებო სტატუსი
მეიჯარე და მოიჯარე, სანოტარო აქტი შედგება ექვსი გვერდისაგან, რაც
დადასტურებული და აღნიშნულია ნოტარიუსის დამლაზე; გ-----ემ
სარეგისტრაციოდ წარადგინა შინაარსობრივად და ფიზიკურად სახელშეკრულებით
ხელშეკრულება, რომლის დებულებიდან გამომდინარე, თითქოს მ-----
მა გამოავლინა ნება და გარკვეული ფულადი საფასურის სანაცვლოდ გ-----
ეზე გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული ნივთი. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია,
რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი მასში
მოცემული უზუსტობების გამო, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უნდა მიეჩნია
რეგისტრაციის განხორციელების საფუძვლად და უნდა ემოქმედა საჯარო რეესტრის
შესახებ კანონის 21-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით და უნდა მიეღო გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმცხადებლისთვის უნდა
მოეთხოვა შესაბამისი დოკუმენტები. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ
ადმინისტრაციული წარმოების დროს პროცედურების დარღვევამ და წარდგენილი
სარეგისტრაციო დოკუმენტის არასრულყოფილად შესწავლა-შეფასებას შედეგად
მოჰყვა რეგისტრაციის შესახებ უკანონო გადაწყვეტილების მიღება, რამაც შელახა
საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული მოსარჩელის
საკუთრების უფლება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის - საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 აგვისტოს №8-----
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემისას სარეგისტრაციო
სამსახურის მიერ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-
ე მუხლების დარღვევამ, შექმნა წანამძღვარები მისი ბათილად ცნობისათვის
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის
შესაბამისად.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოა სარჩელი იპოთეკის
რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4
სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ.
სააპელაციო პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მითითებულ ნაწილზე
სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია. საქმეში
წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ
გაუხდიათ ის გარემოება, რომ გ-----ის განცხადების და მასზე დართული
სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების
საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დროს საჯარო რეესტრში
ზემოთ აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო გ-----ე,
რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უქმნიდა იმის სამართლებრივ
პირობას, რომ მიეღო გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე იპოთეკის წარმოშობის
რეგისტრაციის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ, ასევე, უსაფუძვლოა სარჩელი - უძრავ

ქონებაზე, მდებარე თბ-----ა, სადარბაზო 1, მე-7 სართული ბინა №15, ს/კ 0-----, მ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მიხედვით, რეგისტრაციის გაუქმება (ძალადაკარგულად გამოცნადება თუ ბათილად ცნობა) არ იწვევს გაუქმებამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას, არამედ მესაკუთრემ ახალი დამოუკიდებელი სარეგისტრაციო წარმოების საფუძველზე უნდა მოახდინოს უფლების რეგისტრაცია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის განჩინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება №3----- საქმეზე (ს.ფ.36-56);
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის განჩინება №ბ-----1(2კ-17) საქმეზე (ს.ფ.57-61).

4.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 27 მაისის განაჩენით გ-----ე ცნობილი იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით (სამი ეპიზოდი) და საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით (სამი ეპიზოდი) გათვალისწინებული დანაშაულების ჩადენაში. საბოლოოდ, დანაშაულთა ერთობლიობით, გ-----ეს ძირითადი სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 7 (შვიდი) წლის ვადით.

განაჩენის თანახმად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ-----ე ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოყენებით თაღლითურად დაეუფლა მ-----ის ბინას, კერძოდ, 2015 წლის 22 აგვისტოს გ-----ემ მ-----ისგან თითქოს 1 წლის ვადით იქირავა ამ უკანასკნელის კუთვნილი, ქ. თბ-----ა-ში, პირველ სადარბაზოში, მეშვიდე სართულზე მდებარე ბინა №15 (საკადასტრო კოდი 0-----), რასთან დაკავშირებითაც თავად შეადგინა 2015 წლის 22 აგვისტოთი დათარიღებული „გარიგების ხელშეკრულება“. გარიგების ხელშეკრულების ორი ეგზემპლარის ბოლო გვერდებზე მეიჯარისა და მოიჯარის სტატუსით მ-----ისა და გ-----ის მიერ შესრულებული, ერთობლიობაში 4 ხელმოწერის ნამდვილობა 2015 წლის 22 აგვისტოს ქ. თბ-----ე კორპუსის მიმდებარედ, მეორე სართულზე №8-ში არსებულ სანოტარო ბიუროში ნოტარიული წესით დაამოწმა ნოტარიუსმა და სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომრად მიენიჭა №1-----. გ-----ემ ხელში

ჩაიგდო რა მ-----ის პიროვნების და ხსენებული ბინის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, ასევე მონაცემების ამსახველი დოკუმენტაცია და ბინის გასაღები, შეადგინა იმავე რიცხვით - 2015 წლის 22 აგვისტოთი დათარიღებული ყალბი ხელშეკრულება სახელწოდებით „გარიგების ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობა“, რომლის თანახმადაც თითქოსდა მ-----მა გ-----ეს 88 000 აშშ დოლარად მიყიდა მისი კუთვნილი, სინამდვილეში ქირით გადაცემული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება. ყალბ ხელშეკრულებას დაურთო მ-----ის მონაწილეობით 2015 წლის 22 აგვისტოს შედგენილი, ბინის ქირით გადაცემის თაობაზე გარიგების ხელშეკრულების ბოლო გვერდი, სადაც აღნიშნული იყო მ-----ის და გ-----ის რეალური ხელმოწერები, ასევე ნოტარიუსის მიერ იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმების ამსახველი ფორმულარი №1-----. ზემოაღნიშნული გაყალბებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელსაც მინიჭებული ჰქონდა ზუსტად იგივე სარეგისტრაციო ნომერი, რაც რეალურად დამოწმებულ ხსენებულ ქირავნობის ხელშეკრულებას, გ-----ემ 2015 წლის 25 აგვისტოს წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში, რის საფუძველზეც მ-----ის ბინაზე დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. ამის შემდეგ გ-----ემ თაღლითურად დაუფლებული, მ-----ის კუთვნილი ბინა 2015 წლის 31 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დატვირთა იპოთეკით სესხის სახით ს-----ისგან 24 000 აშშ დოლარის, ლ-----ასგან 10 000 აშშ დოლარის და დ-----ასგან 4 000 აშშ დოლარის აღების სანაცვლოდ. გ-----ის ზემოაღნიშნული დანაშაულებრივი ქმედებით მ-----ს მიაღება 240 000 ლარის დიდი ოდენობის ქონებრივი ზიანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის მოსამართლის 2016 წლის 27 მაისის განაჩენი №1----- საქმეზე (ს.ფ.64-72).

4.6. საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 15 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, მ-----ი დარეგისტრირდა უძრავი ნივთის მესაკუთრედ (მის: ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიეთითა - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და 2012 წლის 9 აგვისტოს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 11 დეკემბრის განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ.150-151);
- „რეგისტრაციის შესახებ“ სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ.180);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.62-63).

4.7. 2018 წლის 24 აპრილს №1----- სანოტარო აქტით გამოიცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის საფუძველზე უნდა აღსრულებულიყო 2015 წლის 31 აგვისტოს №1----- სანოტარო აქტით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, კრედიტორი - დ-----ა, მოვალე - გ-----ე, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობას შეადგენდა 4000აშშ დოლარი. სააღსრულებლო ფურცლის საფუძველზე აღსრულებას ექვემდებარებოდა მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მის: ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 24 აპრილს №1----- სანოტარო აქტით გამოცემული სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ.76-79).

4.8. 2018 წლის 3 მაისის №1----- სანოტარო აქტით გამოცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, უნდა აღსრულებულიყო 2015 წლის 31 აგვისტოს №1----- სანოტარო აქტით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, კრედიტორი - ს-----ი, მოვალე - გ-----ე, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობას შეადგენს 21500აშშ დოლარი. სააღსრულებლო ფურცლის საფუძველზე აღსრულებას ექვემდებარებოდა მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მის: ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 3 მაისის №1----- სანოტარო აქტით გამოცემული სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ.80-83).

4.9. ლ-----ამ და ს-----მა კ-----ის წარმომადგენელს გაუგზავნა შეტყობინება, რომლის თანახმად, ითხოვდნენ მხოლოდ ძირ-თანხას, ყოველგვარი სარგებლისა და პირგასამტეხლოს გარეშე, რომელიც ჯამში შეადგენდა 31 500 აშშ დოლარს. ვინაიდან გ-----ე პატიმრობაში იმყოფება, შესაბამისად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ითხოვდნენ კ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინის აუქციონის გზით რეალიზებას.

შეტყობინების თანახმად, დ-----ამ მოითხოვა მხოლოდ ძირითადი თანხა 4000აშშ დოლარის ანაზღაურება, ყოველგვარი სარგებლისა და პირგასამტეხლოს გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეტყობინებები (ს.ფ.73-74).

4.10. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2017 წლის 5 იანვრის დასკვნის თანახმად, მ-----
-მა შეიცვალა სახელი და გვარი, კერძოდ განისაზღვრა, როგორც კ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2017 წლის 5 იანვრის დასკვნა (ს.ფ.84).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე, 96-ე, 207-ე და 208-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე, 412-ე და 1005-ე მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტის (ახალი რედაქციით მე-18 მუხლის მე-4 პუნქტი) თანახმად, ყველასთვის გარანტირებულია სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკების და თვითმმართველობის ორგანოთა და მოსამსახურეთაგან უკანონოდ მიყენებული ზარალის სასამართლო წესით სრული ანაზღაურება შესაბამისად სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის და ადგილობრივი თვითმმართველობის სახსრებიდან.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებაზე, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტით „გათვალისწინებულია როგორც მატერიალური, ასევე, პროცესუალური ხასიათის

კონსტიტუციური გარანტიები. 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტი ყველას ანიჭებს უფლებას, მოითხოვოს და მიიღოს ზარალის ანაზღაურება სახელმწიფო სახსრებიდან. გარდა ამისა, ყველასთვის არის უზრუნველყოფილი სამართლებრივი დაცვის საშუალება - სასამართლოსათვის მიმართვა. ნათლად არის დადგენილი ანაზღაურების მასშტაბებიც – ზარალი სრულად უნდა ანაზღაურდეს. ამ სახით ჩამოყალიბებული კონსტიტუციური ნორმა კანონმდებელს უტოვებს თავისუფალი მოქმედების ვიწრო არეალს, რაც, უპირატესად, კონსტიტუციური მოთხოვნების დაცვით პროცედურული საკითხების მოწესრიგებას მოიცავს“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 7 დეკემბრის №2/3/423 გადაწყვეტილება)

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებაში კი საქმეზე №23/630 აღნიშნულია, რომ კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტის უპირველეს მიზანს წარმოადგენს დაზარალებული პირის ინტერესების დაცვა მიყენებული ზარალის ანაზღაურების გზით. სახელმწიფო რესურსის მასშტაბის, მოცულობის და ბუნების გათვალისწინებით, სახელმწიფოს მხრიდან არამართლზომიერ ქმედებათა განხორციელება ხშირ შემთხვევებში გაცილებით მეტი საფრთხის შემცველია კერძო სუბიექტების მხრიდან განხორციელებულ ანალოგიური სახის ქმედებასთან შედარებით. ამიტომ მიყენებული ზარალის ანაზღაურების ვალდებულების დაწესება ხელს უწყობს სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკების და თვითმმართველობის ორგანოთა და თანამდებობის პირთა თვითნებობის და ძალაუფლების უკანონოდ გამოყენების პრევენციას. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტი ზარალის ანაზღაურების უფლებას რამდენიმე წინაპირობის არსებობას უკავშირებს: 1. უნდა არსებობდეს სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა სახელით მოქმედი პირის ქმედებით პირისათვის ზარალის მიყენების ფაქტი; 2. ხსენებულ პირთა ქმედების უკანონო ხასიათი დადგენილი უნდა იყოს სათანადო წესით; 3. პირისათვის მიყენებული ზარალი გამოწვეული უნდა იყოს საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტში მითითებული სუბიექტების უკანონო ქმედებით და უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი უკანონო ქმედებასა და დამდგარ ზარალს შორის.

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 207-209-ე მუხლები. კერძოდ, აღნიშნული კოდექსის 208-ე მუხლის პირველი ნაწილი ცალსახად განსაზღვრავს, რომ სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის მიერ მისი სამსახურებრივი მოვალეობის განხორციელებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს ზიანის მიმყენებლის ქმედება არსებითად არ

განსხვავდება კერძო პირის ანალოგიური ქმედებისაგან, 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 გამონაკლისის გარდა, რაც თავად ამ კოდექსით არის გათვალისწინებული.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული მუხლების თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი, მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. 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.

საქმეზე №ბს-648-623(2კ-13) (10.04.2014წ.) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ 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.“

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ითხოვს მატერიალური ზიანის ანაზღაურებას და საფუძვლად უთითებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს პროცედურების დარღვევას და წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არასრულყოფილად შესწავლა-შეფასებას, რასაც შედეგად მოჰყვა

რეგისტრაციის შესახებ უკანონო გადაწყვეტილების მიღება, რამაც შელახა კ-----
---ის საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.
მოპასუხის აღნიშნულ ქმედებას შედეგად მოჰყვა გ-----ეზე საკუთრების
უფლების აღრიცხვა მოცემულ უძრავ ქონებაზე, რამაც მას საშუალება მისცა აელო
დიდი ოდენობით ფულადი სესხი და მის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით
დაეტვირთა ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი.

სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმების მიზნით სასამართლო მიუთითებს
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის
თანახმად, 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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო
წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ
მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს
როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ
დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების
საფუძველზე.

მიუთითებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით,
მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს
გადაწყვეტილებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
კომპეტენციას. ამასთან, რეგისტრაცია ეფუძნება კონკრეტულ უფლების დამდგენ
დოკუმენტაციას და მარეგისტრირებელ ორგანოს ევალება ინდივიდუალურ
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაიცვას საქართველოს
ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მე-2 და 53-ე მუხლის მე-5
ნაწილით დადგენილი მოთხოვნები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 22 აგვისტოს მ-----
-----სა (მეიჯარე) და გ-----ეს (მოიჯარე) შორის დაიდო ხელშეკრულება მ-----
-----ის საკუთრებაში არსებული 98.02კვ.მ ფართის უძრავი ქონების (ს/კ 0---
-----, მისამართი - ქ.თბ-----ა, ფართი მშენებარე,
სადარბაზო 1, ბინა 15), ხელშეკრულებით დადგენილი საფასურით დროებით
სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.

2015 წლის 25 აგვისტოს გ-----ის განცხადების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა გამოსცა №8----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე (მისამართი - ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----) გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო გ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში, განცხადებასთან ერთად წარდგენილი უძრავის ნივთის ნასყიდობის 2015 წლის 22 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ მ-----მა გაყიდა, ხოლო გ-----ემ იყიდა უძრავი ნივთი (მის. ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----).

2015 წლის 4 სექტემბერს გ-----ის განცხადების საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა გამოსცა №8----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე (მის. ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----) იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის შესახებ, იპოთეკარების - ს-----ის, ლ-----ას, დ-----ას სასარგებლოდ.

მ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური 2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებისა და „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ამასთან სარჩელით მოთხოვნილ იქნა დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელე მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე (მის. ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----). თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მ-----მა აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატს 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი „რეგისტრაციის შესახებ“

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება. მ-----
---ის სარჩელი „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის №8----
----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის
დავალების მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატს 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის განჩინებით.

დადგენილია, ასევე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის მოსამართლის 2016 წლის 27 მაისის განაჩენით გ----
-----ე ცნობილი იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით (სამი ეპიზოდი) და საქართველოს საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით (სამი ეპიზოდი) გათვალისწინებული დანაშაულების ჩადენაში. საბოლოოდ, დანაშაულთა ერთობლიობით, გ-----ეს ძირითადი სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 7 (შვიდი) წლის ვადით.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ზიანის დაკისრების წინაპირობები. კერძოდ, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბრალი მოსარჩელისათვის მიყენებულ ზიანთან დაკავშირებით, ასევე, არ არსებობს მიზეზობრივი კავშირი ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს, სრულად შეისწავლოს და გამოიკვლიოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და დადგენილი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რამეთუ მხოლოდ აღნიშნულითაა შესაძლებელი კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-246-243(კ-14)).

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე, სადაც სააპელაციო პალატამ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის შესახებ, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო ხარვეზიანი და არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს; კერძოდ, გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, მხარეთა ხელმოწერის ადგილზე გამყიდველი ლ-----ი და მყიდველი გ-----ე აღნიშნულნი არიან მეიჯარისა და მოიჯარის სამართლებრივი სტატუსით, ხელშეკრულების ფაქტობრივი გვერდების რაოდენობა არის ოთხი, ხოლო ბოლო გვერდზე დატანილია ნოტარიუსის დამლა სადაც სანოტარო აქტის გვერდების რაოდენობად მითითებულია ექვსი; სააპელაციო პალატამ ასევე გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის შესახებ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიმართ არსებული აღნიშნული ხარვეზები ქმნიდა საფუძველს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აქტის გამოცემისათვის, ხოლო ასეთი აქტის გამოუცემლობით სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია

სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრული „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონით. აღნიშნული გადაწყვეტილების თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს პროცედურების დარღვევამ და წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არასრულყოფილად შესწავლა-შეფასებას შედეგად მოჰყვა რეგისტრაციის შესახებ უკანონო გადაწყვეტილების მიღება, რამაც შელახა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 აგვისტოს №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების დარღვევამ შექმნა წანამძღვარები მისი ბათილად ცნობისათვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად.

სასამართლო აღნიშნავს, 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. სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის ქმედების შედეგად, სადავო ქონებაზე დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება, რაც შემდგომში გახდა საფუძველი 2015 წლის 31 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით განსაზღვრული იპოთეკის რეგისტრაციისა უძრავ ქონებაზე (მის. ქ-----ა, სადარბაზო პირველი, სართული მეშვიდე, ბინა №15, საკადასტრო კოდი 0-----). ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის არგუმენტაციას, რომ კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 4 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილება კანონიერად იქნა მიჩნეული. სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ ყოფილიყო გ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული სადავო ქონებაზე, აღნიშნული უძრავი ნივთი ვერ დაიტვირთებოდა იპოთეკით განსახილველ შემთხვევაში, შესაბამისად სახეზეა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალეული, მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რომელმაც გამოიწვია ზიანი.

სასამართლო, ასევე, ვერ გაიზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის არგუმენტაციას, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით სარგებელი მიიღო გ-----ემ და სწორედ მას უნდა დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება. ამასთან, გ-----ის მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული ქმედება დადგენილია თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის მოსამართლის 2016 წლის 27 მაისის განაჩენით. სასამართლო მიუთითებს, რომ გ-----ის მიერ დანაშაულებრივი ქმედების ჩადენა არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პასუხისმგებლობას, განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ქონებაზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ დამდგარი ზიანი მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული ქმედების რეალურ და მოსალოდნელ შედეგს წარმოადგენდა, ამდენად სახეზეა სამსახურებრივი მოვალეობის დარღვევა სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლის შესაბამისად, რომელმაც ზიანი გამოიწვია და რაც მოსარჩელისათვის მიყენებული ზიანის აზღაურების საფუძველია.

სასამართლო ზიანის ოდენობის დადგენის მიზნით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად კი, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მატერიალური ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისას მოსარჩელემ სასამართლოს უნდა წარმოუდგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებს ზიანის გამომწვევს გარემოებებსა და განსაზღვრავს მიყენებული ზიანის ოდენობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გ-----ემ ს-----ისაგან ისესხა 24000 აშშ დოლარი, ლ-----საგან - 10000 აშშ დოლარი და დ-----საგან - 4000 აშშ დოლარი. სასამართლო სხდომაზე დ-----ნამ დაადასტურა, რომ კ-----ისაგან მიიღო 4000აშშ დოლარი, ამასთან სადავოდ არ გამხდარა ლ-----სა და ს-----ისათვის ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე თანხის გადახდის ფაქტი.

შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო დასაბუთებულად მიიჩნევს სასარჩელო მოთხოვნას - მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოსათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ მატერიალური ზიანის 38000აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ანაზღაურებას გადაწყვეტილების აღსრულების დღისათვის მოქმედი კურსით.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი.

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული.

მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 2793 (ორიათასშვიდასოთხმოცდაცამეტი) ლარი, რომლის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება 38000 (ოცდათვრამეტიათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით გადაწყვეტილების აღსრულების დროისათვის არსებული კურსით.
3. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 2793 (ორიათასშვიდასოთხმოცდაცამეტი) ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ.

თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ინგა კვაჭანტირაძე