



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-1017(კ-20)	კატეგორია	ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე
თარიღი	21/10/2021	სახეობა	
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	ზიანის ანაზღაურება

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ბს-1017(კ-20)

21 ოქტომბერი, 2021 წელი
ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე, ბიძინა სტურუა

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) _ ვ. ს-ი

გასაჩივრებული განჩინება _ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 მაისის განჩინება

დავის საგანი - მატერიალური ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 24 მაისს ვ. ს-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, ხოლო 2019 წლის 23 ივლისს წარადგინა დაზუსტებული სარჩელი, მოპასუხის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 24 აპრილს ზ. გ-ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა №86 მიწის ნაკვეთის 1/2 ნაწილი 700 კვ.მეტრი, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, რომელიც იმავე წელს დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით: №... წელს მიწის ნაკვეთი დაადეკლარირა და იხდიდა მიწის გადასახადს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ზ. გ-ეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა 1993 წლის 15 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად. მოსარჩელემ 2016 წლის 17 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა № ... განცხადება, რომლითაც ითხოვდა თავის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებას. მარეგისტრირებელმა ორგანომ ჯერ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება მიწის ნაკვეთის მთლიანი გადაფარვის/ ზედდების გამო, შემდეგ კი 2016 წლის 28 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეწყვიტა. სადავო მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა გ. ა-ეს, საკადასტრო კოდით: № ..., რომელმაც თავის მხრივ ნაკვეთი გადაუფორმა ვ. პ-ს, რომელმაც ნაკვეთი მიჰყიდა მ. ლ-ს. ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო, მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე სისხლის სამართლის №092250417003 საქმეზე მოსარჩელე დაზარალებულად იქნა ცნობილი. ასევე სისხლის სამართლის საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენით დადგინდა ფაქტობრივი გარემოებები, რომლითაც დასტურდება, რომ

მსჯავრდებულ პირებთან ერთად საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირების მიერ განხორციელებული არამართლობიერი ქმედების, უკანონო რეგისტრაციის შედეგად მოსარჩელემ დაკარგა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რითაც მიადგა მატერიალური ზიანი.

ამდენად, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ვ. ს-ის სასარგებლოდ 72 215 ლარის ოდენობით მატერიალური ზიანის ანაზღაურების დაკისრება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ვ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვ. ს-ის სასარგებლოდ 72 215 ლარის ოდენობით მატერიალური ზიანის ანაზღაურება დაეკისრა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი 2004 წლის 21 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო, ფართობი: 0.15ჰა, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ზურაბი გოგორიკიძის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული ხეხილსანერგე მეურნ. მიერ 15.04.93წ., ცნობა №3 გაც. „ს...ის“ მიერ 16.02.04წ.

2007 წლის 24 აპრილს, ერთი მხრივ ზ. გ-ეს (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ ვ. ს-ს (შემდგომში როგორც „მყიდველი“) შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის №1-1629), რომლის თანახმადაც, ზ. გ-ემ მის საკუთრებაში არსებული 0,15 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან, ვ. ს-ს მიჰყიდა 0,07 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა გარდაბანი, კოდი 81, სექტორი ხეხილსანერგე, კოდი 21, კვარტალი №00, ნაკვეთის №354, უფლება კერძო საკუთრება, ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო, განაცხადის რეგისტრაციის №810708606, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...).

საქმეში წარმოდგენილი 2010 წლის 8 ივლისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, დაუზუსტებელი ფართობი: 700.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., 2007 წლის 30 აპრილიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ. ს-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ნასყიდობის ხელშეკრულება რეგ. სანოტარო რეესტრში №1-1629 გაცემული ნოტარიუს სოფიო ხიალოვას მიერ 24.04.07წ.

2015 წლის 14 დეკემბერს გ. ა-ემ №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3. ელ.ვერსია; 4. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 15 დეკემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... „რეგისტრაციის შესახებ“ და უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხა გ. ა-ის სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 15 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ. ა-ის სახელზე.

2015 წლის 14 დეკემბერს გ. ა-ემ №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; 4. ელ.ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 15 დეკემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... „რეგისტრაციის შესახებ“ და უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 740 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხა გ. ა-ის სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 15 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 740 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ. ა-ის სახელზე.

2015 წლის 17 დეკემბერს, ერთი მხრივ გ. ა-ეს და მეორე მხრივ ვ. პ-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (რეგისტრაციის № 151363099), რომლის თანახმად ირ.ა.ი.ა. რომ ა. ა-იმ ა. პ-ს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი

ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., სამი თვის ვადით 2016 წლის 17 მარტამდე მყიდველისაგან გამოსყიდვის უფლებით. მხარეთა განცხადებით ნასყიდობის საგანი გაიყიდა გამოსყიდვის უფლებით 16000 (თექვსმეტი ათას) აშშ დოლარად (რაც იმდროინდელი კურსით შეადგენს 38240 ლარს).

2015 წლის 17 დეკემბერს გ. ა-ემ №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოსყიდვის უფლებით რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 18 დეკემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ა-ის განცხადება და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება - ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: № ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვ. პ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით №151363099, დამოწმების თარიღი: 17/12/2015, ნოტარიუსი მ.ლ-ი. ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების გრაფში მიეთითა - გამყიდველი: გ. ა-ე, მყიდველი: ვ. პ-ი; საგანი: მიწის დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი; საბოლოო თარიღი: 17/03/2016; გამყიდველი უფლებამოსილია გამოსყიდოს უძრავი ქონება. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რეესტრის ნომერი: №151363099, დამოწმების თარიღი: 17/12/2005, ნოტარიუსი მ.ლ-ი.

2016 წლის 18 მარტს ვ. პ-მა №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2016 წლის 21 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ვ. პ-ის განცხადება და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., განხორციელდა ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია.

2016 წლის 21 მარტს, ერთი მხრივ ვ. პ-ს და მეორე მხრივ მ. ლ-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის №160264909), რომლის თანახმად ირკვევა, რომ ვ. პ-მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., მიჰყიდა მ. ლ-ს. მხარეთა განცხადებით ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 16500 (თექვსმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარად (რაც იმდროინდელი კურსით შეადგენს 38115 ლარს).

2016 წლის 21 მარტს მ. ლ-მა №... განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2016 წლის 21 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ. ლ-ის განცხადება და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება - ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 750 კვ.მეტრი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ლ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება № 160264909, დამოწმების თარიღი: 21/03/2016, ნოტარიუსი მ.ლ-ი.

2016 წლის 17 თებერვალს ვ. ს-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 19 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“, რომლის თანახმადაც, ვინაიდან წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის ოპერატიული ღონისძიებები, საჯარო რეესტრის მისაჩიბ“ საქართველოს

კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2016 წლის 14 სექტემბერს ვ. ს-მა № ... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 19 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება № ...„სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლის თანახმად ირკვევა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობებს (აცნობებენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის არ ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (საკ.კოდი: ..., მესაკუთრე მ. ლ-ი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. ამასთან, მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას.

2016 წლის 21 სექტემბერს ვ. ს-მა № ... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომლითაც დაადასტურა მხარეთა შორის დავის არსებობა, ამასთან, მოითხოვა მედიაციის დანიშვნა და ასევე თანხმობა განაცხადა მედიატორი/მედიატორ ნოტარიუსი არჩეული ყოფილიყო სააგენტოს მიერ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 სექტემბერს მიღებული იქნა № ...გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი. ყ-ი. მედიატორ ნოტარიუსთან შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დაინიშნა 2016 წლის 5 ოქტომბერს 12:30-13:00 საათზე, მისამართი: ქ.თბილისი, ...ის ქუჩა №32.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 7 ოქტომბერს მიღებული იქნა №...გადაწყვეტილება, ხოლო 2016 წლის 12 ოქტომბერს მიღებული იქნა №...-10 გადაწყვეტილება, სადაც აღნიშნულია შემდეგი - „ელოდება მედიაციის შედეგს“.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 21 ოქტომბერს მიღებული იქნა №.. გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს (ვ. ს-ი) ეცნობა, რომ №... განცხადების საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობდა წარმოება მიწის ნაკვეთზე, მდებარე მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. წარმოების ეტაპზე გამოვლინდა დავა, რომლის მოგვარების მიზნით, მედიატორ ნოტარიუსთან. ყ-თან 2016 წლის 5 ოქტომბერს 12:30-13:00 საათზე დანიშნული იქნა მედიაცია. მედიაციის დანიშვნის შესახებ შეტყობინება ასევე გაეგზავნა მეორე მხარეს. დადგინდა, რომ იგი არ გამოცხადდა მედიატორთან დანიშნულ პირველ შეხვედრაზე, რაც ხელს უშლიდა დავის მორიგებით დასრულებას. იმ შემთხვევაში თუ განმეორებით არ გამოცხადდებოდა დანიშნულ შეხვედრაზე და ხელს არ შეუწყობდა მეორე მხარესთან ვ. ს-ის დავის მოგვარებას, ეს შესაძლებელი იყო გამხდარიყო მედიაციის შეწყვეტის საფუძველი, მედიაციის პროცესში მხარეთა მონაწილეობა წარმოადგენდა არსებული დავის მორიგებით გადაწყვეტის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ეთხოვა მედიაციის ხელშეწყობის მიზნით, გამოცხადებულიყო მედიატორ ნოტარიუსთან. ყ-თან შემდეგ მისამართზე: ქ.თბილისი, ...ის ქუჩა №32.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 11 ოქტომბერს მიღებული იქნა № ...-16 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“ რომლითაც დაინტერესებულ პირს (ვ. ს-ი) ეცნობა, რომ №

სასამართლომ დადგინდა, რომ მხარეთა შორის მედიაცია არ შედგა, რის გამოც მედიატორმა ნოტარიუსმა გ. მ-ს 2016 წლის 8 ნოემბერს 14:00-14:30 საათზე დანიშნული იქნა მედიაცია. მედიაციის დანიშვნის შესახებ შეტყობინება ასევე გაეგზავნა მეორე მხარეს. დადგინდა, რომ იგი არ გამოცხადდა მედიატორთან დანიშნულ პირველ შეხვედრაზე, რაც ხელს უშლიდა დავის მორიგებით დასრულებას. იმ შემთხვევაში თუ განმეორებით არ გამოცხადდებოდა დანიშნულ შეხვედრაზე და ხელს არ შეუწყობდა მეორე მხარესთან ვ. ს-ის დავის მოგვარებას, ეს შესაძლებელია გამხდარიყო მედიაციის შეწყვეტის საფუძველი, მედიაციის პროცესში მხარეთა მონაწილეობა წარმოადგენდა არსებული დავის მორიგებით გადაწყვეტის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ეთხოვა მედიაციის ხელშეწყობის მიზნით, გამოცხადებულიყო მედიატორ ნოტარიუსთან. გ. მ-ს შემდეგ მისამართზე: ქ.თბილისი, ...ის ქუჩა №32.

სასამართლომ დადგინდა, რომ მხარეთა შორის მედიაცია არ შედგა, რის გამოც მედიატორმა ნოტარიუსმა გ. მ-ს 2016 წლის 8 ნოემბერს წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და აცნობა, რომ მედიაცია შეწყდა და ეთხოვა აღნიშნული ცნობად ყოფილიყო მიღებული.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 14 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება № ... „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“, რომლის თანახმადაც, ვინაიდან წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საქართველოს ფინანსთა სამინისტროში გამოძიების საპროცესო ხელმძღვანელობის დეპარტამენტის უფროსი პროკურორის 2017 წლის 27 აპრილის დადგენილებით (დოკუმენტის № 0009539927), ქ.თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების თაღლითურად დაუფლების ფაქტზე, დაზარალებულად იქნა ცნობილი ვ. ს-ი (პირადი №01030013988).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენის (საქმე № 1/2581-17) თანახმად, გ. ა-ე ცნობილი იქნა დამნაშავედ, საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტითა და 362-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულების ჩადენისათვის და სსსკ-ის 59-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სასჯელთა შთანთქმის პრინციპის გამოყენებით საბოლოო სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა - 6 (ექვსი) წლის ვადით. განაჩენში აღნიშნულია, რომ გ. მ-ე დაუკავშირდა თავის ნაცნობებს ვაჟა კვიციანიძეს, გ. ა-ეს და შეუთანხმდა ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მის მიერ მოძიებული ქ.თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში მდებარე ორი სივრცობრივად ერთმანეთისაგან დაშორებული 750-750 კვ.მეტრი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის მოტყუებით დაუფლებაზე, რომელთაგან ერთი ზედდებამი იყო მოქალაქე ვ. ს-ის მიერ 2007 წელს ზ. გ-ისაგან შეძენილ - 700 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით: № გამოძიებით დაუდგენელ ვითარებაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შემდგომი წარდგენისა და ხეხილსანერგე მეურნეობაში მოძიებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში დარეგისტრირების მიზნით, გ. მ-ისა და მისი თანამზრახველების მიერ მოპოვებული იქნა გ. ა-ის სახელზე დამზადებული 1994 წლის 15 ნოემბრით დათარიღებული მიწის ნაკვეთის ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი №73, რომლის თანახმადაც, ხეხილსანერგე მეურნეობაში მცხოვრებ გ. ა-ეს მიწის რეფორმის ფარგლებში 1994 წლის მდგომარეობით გამოყოფილი ჰქონდა ორ ნაკვეთად 1500 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი. 2015 წლის დეკემბრის თვეში გ. მ-ემ საამზომველო კომპანია „ბერმუნდის“ ამზომველ ზვიად გოგატიშვილს დაამზადებინა მოძიებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზები, რომელიც 1994 წლის 15 ნოემბრით დათარიღებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №73 აქტთან ერთად 2015 წლის 14 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა გ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირების მოთხოვნით. განცხადება 2015 წლის 15 დეკემბერს დაკმაყოფილდა და გ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ხეხილსანერგე მეურნეობაში მდებარე ვ. ს-ის კუთვნილი 72215 (სამოცდათორმეტი ათას ორასთხუთმეტი) ლარის ღირებულების 700 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი. დანაშაულის კვალის დაფარვის მიზნით აღნიშნული ნაკვეთი გასხვისებული იქნა სხვადასხვა პირზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე, 208-ე მუხლებზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე, 409-ე, 992-ე, 1005.1 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში იმისათვის, რომ სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, სასამართლოს მიერ უნდა დადგინდეს მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბრალეული ქმედება და ამ ბრალეულ ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირი.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლომ დადგინდა, რომ მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 15 დეკემბერს მიღებული №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს შეეზღუდა საკუთრების უფლება მის მიერ 2007 წლის 24 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიწის ნაკვეთის №...

აპოლიუს სასოფლაქო კასოხსტელოოიია დადგესილი რესიო სესესილ /სს კვ.სელოი ფაოსიოი ალ...
 საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრში რეესტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გარდაბანი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, რამეთუ აღნიშნული გადაწყვეტილებით რეესტრირებული იქნა და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული და კანონმდებლობით დადგენილი წესით საჯარო რეესტრში რეესტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, გ. ა-ის საკუთრების უფლება, რაც თავის მხრივ სხვადასხვა დროს გასხვისდა სხვადასხვა ფიზიკურ პირზე. სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება მოსარჩელე ვ. ს-ის საკუთრების უფლების რეესტრაცია კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე, ასევე დასტურდება, რომ მოსარჩელეს არ შეუძლია ამ უფლების რეალიზაცია, რადგან მარეესტრირებელმა ორგანომ შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე დაარეესტრირა სხვა პირის (გ. ა-ის) საკუთრების უფლება რეესტრში რეესტრირებულ და მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხულ უძრავ ქონებაზე.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე და განმარტა, რომ მარეესტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეესტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეესტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეესტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთ შესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სასამართლოს მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია კანონისმიერი ვალდებულება და ეკისრება პასუხისმგებლობა საჯარო რეესტრში რეესტრირებულ მონაცემებსა და მათთან დაცულ სარეესტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფაზე.

ამდენად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე - საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ არ იქნა დაცული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის იმპერატიული დანაწესის მოთხოვნა, არ იქნა უზრუნველყოფილი მათთან დაცული დოკუმენტაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2007 წლის 24 აპრილიდან რეესტრირებული მოსარჩელის საკუთრების უფლების უსაფრთხოება. შესაბამისად, მოსარჩელეს უკანონოდ შეეზღუდა საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, რამეთუ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება ვ. ს-ის საკუთრების უფლების რეესტრაცია კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე, რაც მარეესტრირებელი ორგანოს ქმედების შედეგად შეიზღუდა, შეუძლებელი გახდა მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ობიექტის თავისუფლად ფლობა, სარგებლობა, განკარგვა და სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობის აკრძალვა. ფაქტობრივად საკუთრების უფლების ობიექტი გადაეცაო სხვა პირებს, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ, რაც შედეგობრივად განხორციელდა მარეესტრირებელი ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით (რაც დასტურდება, მოსარჩელის დაზარალებულად ცნობის დადგენილებითა და სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით). საგულისხმო იყო, რომ მარეესტრირებელმა ორგანომ ისე მოახდინა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე სხვისი საკუთრების უფლების რეესტრაცია, რომ არ გამოიკვლია საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში დასტურდება მარეესტრირებელი ორგანოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რასაც შედეგად მოჰყვა პირის კანონიერი უფლებების შეზღუდვა და მატერიალური ზიანი. შესაბამისად, არსებობდა მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხე საჯარო რეესტრის სააგენტოს ქმედებასა და მოსარჩელისათვის დამდგარ შედეგს (მატერიალური ზიანი) შორის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 მაისის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლეოდა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ ისე დააკისრა ზიანის ანაზღაურება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომ არ შეუფასებია არსებობდა თუ არა ზიანის ანაზღაურების დაკისრების ყველა კომპონენტი კუმულატიურად. კასატორის განმარტებით, საქმეში არსებული მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას გამოიცხავს 992-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის კომპონენტების არარსებობა. კერძოდ, არ არსებობს მართლსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბრალი, მოსარჩელის მიმართ დამდგარ ზიანთან დაკავშირებით და ასევე, არ არსებობს მიზეზობრივი კავშირი სააგენტოს ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის. მხოლოდ აღნიშნული ოთხი კომპონენტის ერთობლივად არსებობის შემთხვევაში შეიძლება დაეკისროს ზიანის მიმყენებელს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება დაზარალებულის სასარგებლოდ, რაც ამ შემთხვევაში სახეზე არ არის.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე გ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დროს სააგენტოში არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები. სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტს. რაც შეეხება ზემოაღნიშნული რეგისტრაციების შემდგომ განხორციელებულ ცვლილებებს, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე ვ. პ-ის, მ. ლ-ისა და ს. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციებს, ცალსახაა, რომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელებას საფუძვლად დაედო კონრეტული უფლების დამდგენი დოკუმენტები და შეუძლებელია საუბარი სააგენტოს მიერ განხრახ ან გაუფრთხილებლობით ზიანის მიყენების ფაქტზე.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი, კერძოდ, №73 მიღება-ჩაბარების აქტი ძალაშია და არ მომხდარა მისი ბათილად, არარად ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადება. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება არ გამახვილა იმ საკითხზე, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და ძალაშია № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და მათი საფუძველები. საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება 0,073ა მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა 2007 წელს დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ არ იყო დაზუსტებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრები. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა არ იყო განსაზღვრული. ამასთან, მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს სააგენტოს მიერ შეუძლებელი იყო. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას მოეხდინა ვ. ს-ის საკუთრების უფლებით ადგილობრივ კოორდინატებში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, ვინაიდან №... საკადასტრო კოდით არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ იყო რეგისტრირებული WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციებში.

კასატორი ასევე პრეტენზიას გამოთქვამს ზიანის ოდენობასთან დაკავშირებით და ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ვ. ს-მა შეიძინა 4000 ლარად, ხოლო სარჩელით იგი მოითხოვს 72215 ლარის ოდენობით ზიანის ანაზღაურებას. ამასთან, ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი გ. ა-ის მიერ გასხვისდა 16000 აშშ დოლარად, რაც კიდევ ერთხელ გამოიცხავდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 მარტის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შუამდგომლობით მომართა საკასაციო სასამართლოს, რომლითაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად საქმეში მესამე პირად საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ჩაბმა მოითხოვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ვ. ს-ი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მის სასარგებლოდ 72 215 ლარის ოდენობით მატერიალური ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას ითხოვს. ზიანის ანაზღაურების საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს

იმ გარემოებებზე, რომ მან 2007 წლის 24 აპრილს ზ. გ-ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა № 86 მიწის ნაკვეთის 1/2 ნაწილი 700 კვ.მეტრი, მდებარე: ქ.თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, რომელიც იმავე წელს დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით: №... წელს მიწის ნაკვეთი დაადეკლარირა და იხდიდა მიწის გადასახადს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ზ. გ-ის საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა 1993 წლის 15 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად. მოსარჩელემ 2016 წლის 17 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა № ... განცხადება, რომლითაც ითხოვდა თავის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებას. მარეგისტრირებელმა ორგანომ ჯერ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება მიწის ნაკვეთის მთლიანი გადაფარვის/ ზედდების გამო, შემდეგ კი 2016 წლის 28 მარტის №... გადაწყვეტილებით შეწყვიტა. სადავო მიწის ნაკვეთი გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 დეკემბრის № ... გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა გ. ა-ეს, საკადასტრო კოდით: №..., რომელმაც თავის მხრივ ნაკვეთი გადაუფორმა ვ. პ-ს, რომელმაც ნაკვეთი მიჰყიდა მ. ლ-ს. ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო, მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე სისხლის სამართლის №092250417003 საქმეზე მოსარჩელე დაზარალებულად იქნა ცნობილი. ასევე სისხლის სამართლის საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენით დადგინდა ფაქტობრივი გარემოებები, რომლითაც დასტურდება, რომ მსჯავრდებულ პირებთან ერთად საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირების მიერ განხორციელებული არამართლზომიერი ქმედების, უკანონო რეგისტრაციის შედეგად მოსარჩელემ დაკარგა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რითაც მიადგა მატერიალური ზიანი.

მოცემულ დავაზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილად მიიჩნიეს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 15 დეკემბერს მიღებული № ... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს შეეზღუდა საკუთრების უფლება, მის მიერ 2007 წლის 24 აპრილს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეძენილ 700 კვ.მ ფართის № ... საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გარდაბანი, ხეხილსანერგე მეურნეობა. ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ და კანონმდებლობით დადგენილი წესით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა გ. ა-ის საკუთრების უფლება, რომელმაც შემდგომ სხვა პირზე გაასხვისა აღნიშნული ქონება.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მასზე კანონით დაკისრებული მოვალეობის არასათანადოდ განხორციელების შედეგად დამდგარი ზიანის ანაზღაურების დაკისრება, რა დროსაც გადამწყვეტია დადგინდეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმოშობისათვის კანონით განსაზღვრული აუცილებელი პირობების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულია სახელმწიფო ორგანოებისა და მოსამსახურეთაგან უკანონოდ მიყენებული ზიანის ანაზღაურების უფლება, კერძოდ, კონსტიტუციის 18.4 მუხლის მიხედვით, ყველასთვის გარანტირებულია სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსაგან ან მოსამსახურისაგან უკანონოდ მიყენებული ზიანის სასამართლო წესით სრული ანაზღაურება შესაბამისად სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის სახსრებიდან. საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული უფლების რეალიზაციას ემსახურება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIV თავი, რომელიც უშუალოდ აწესრიგებს ადმინისტრაციული ორგანოს პასუხისმგებლობის საკითხს, კერძოდ, 208-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ადმინისტრაციული ორგანოს, აგრეთვე მისი თანამდებობის პირის ან ამ ორგანოს სხვა სახელმწიფო მოსამსახურის ან საჯარო მოსამსახურის (გარდა ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული საჯარო მოსამსახურისა) მიერ თავისი სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულებისას მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებელია სახელმწიფო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად კი, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით (2015 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე № 23/630 „საქართველოს მოქალაქე თინა ბეიეტაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“), „კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-9 პუნქტის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის 18.4 მუხლი) 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.“

ამდენად, კანონმდებლობა ადგენს სახელმწიფოს მხრიდან ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას. ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი ქმედების უშუალო შედეგს, უნდა არსებობდეს ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის პირდაპირი მიზეზობრივი კავშირი.

განსახილველი დავის ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკითხის გადაწყვეტისას, საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სათანადო შეფასება მიეცეს სარეგისტრაციო სამსახურის კანონის მოთხოვნების შესაბამისად საქმიანობის განხორციელებას თავად საჯარო რეესტრის არსებობის მიზნებისა და მისთვის კანონით დაკისრებული ვალდებულებების გათვალისწინებით, რასაც განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება შემდგომში მის მიერ კანონით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების კეთილსინდისიერად და კანონის შესაბამისად განხორციელების კუთხით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი, უფრო კონკრეტულად კი, ეს არის განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ეს არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამდენად, საჯარო რეესტრი აღჭურვილია საკუთრების უფლების არა მხოლოდ ფორმალური ფიქსაციის ფუნქციით, არამედ სამართლებრივი გარანტის ფუნქციის შესრულების ფარგლებში, იგი უზრუნველყოფს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვასაც. საჯარო რეესტრის სამართლებრივი გარანტის ფუნქციის ქმედითი შესრულება დაკავშირებულია როგორც საკუთრების უფლების მართებული რეგისტრაციის შედეგად საკუთრების უფლების ფაქტობრივი რეალიზაციისათვის რეესტრში შესაბამისი გარანტიების შექმნასთან, აგრეთვე, უკვე რეგისტრირებული მონაცემების ხელშეუხებლობისა და მათი ხელყოფისაგან დაცვის უზრუნველყოფასთან (*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 26.09.2019წ. № ბს-1505(კ-18) გადაწყვეტილება*). საჯარო რეესტრში კონკრეტული მონაცემების დაფიქსირება ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოების გზით, რომელიც გულისხმობს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა სრულყოფილად აღრიცხვის პროცესს. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურითიერობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება*).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკუთარ პასუხისმგებლობას გამორიცხავს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ვ. ს-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით, რა დროსაც მისთვის ცნობილი არ იყო მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, შესაბამისად, გ. ა-ის სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას მოეხდინა ვ. ს-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აღნიშნული მოსაზრების საწინააღმდეგოდ საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 28.02.2013წ. № ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნავს, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. მითითებულ გადაწყვეტილებაში საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუზუსტებელი ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (მე-13.1 მუხ.). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაუზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.1999წ. № 206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა პირველად საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. № 800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა. ამასთანავე, არ არსებობდა მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი ნორმა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ იწმინავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. № 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 28.02.2013წ. #ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება).

მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს ვ. ს-ის სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გ. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვა, რა დროსაც სარეგისტრაციო სამსახურს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით გ. ა-ის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციამდე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ვ. ს-ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 2007 წლის 24 აპრილს ზ. გ-ესა და ვ. ს-ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით (რეგისტრაციის № 1-1629), რომლის თანახმადაც ზ. გ-ემ მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ხეილსანერგე მეურნეობაში მდებარე 0,15 ჰა

სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთიდან ვ. ს-ს მიჰყიდა 0,07 ჰა მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა გარდაბანი, კოდი 81, სექტორი ხეხილსანერგე, კოდი 21, კვარტალი №00, ნაკვეთის №354, უფლება კერძო საკუთრება, ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო, განაცხადის რეგისტრაციის №810708606, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...), რის საფუძველზეც 2007 წლის აპრილიდან უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ. ს-ის სახელზე. თავის მხრივ, უძრავ ქონებაზე ზ. გ-ის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული ხეხილსანერგე მეურნ. მიერ 15.04.93წ. ცნობა №3 გაც. „საქნერგის“ მიერ 16.02.04წ. საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ვ. ს-ის სახელზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წელს განხორციელებულ რეგისტრაციამდე, მიწის ნაკვეთი მარეგისტრირებელ ორგანოში უკვე იყო აღრიცხული ზ. გ-ის სახელზე, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი 2004 წლის 21 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ხეხილსანერგე მეურნეობა, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო, ფართობი: 0.15ჰა, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ზურაბი გოგორიკიძის სახელზე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი, რაც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითად საფუძველს.

მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მითითებასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობაზე (ტ. I, ს.ფ. 248-249), რომელიც ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად შეიცავს ასევე საკადასტრო გეგმას შესრულებული 1:1000 მასშტაბში, სადაც ასახულია ზ. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები, მოსაზღვრე ნაკვეთების ნომრები, ასევე ის, რომ ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება გზა, რაც მიუთითებდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობაზე. საქმეში ასევე წარმოდგენილია სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული საკადასტრო რუკა (ტ. I, ს.ფ. 19), შესრულებული 1:1000 მასშტაბში, ვ. ს-ისა და ზ. გ-ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების ფართობის, კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრების, მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ. საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათები, სარეგისტრაციო მოწმობა, საკადასტრო რუკა, ვ. ს-სა და ზურაბ გოგორიკეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება შეიცავს უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ზონის და სექტორის კოდებს, ნაკვეთის ნომერს (ტ. I, ს.ფ. 14-19, 245-246, 248-249, 251-252).

საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის დანაწესს და აღნიშნავს, რომ მითითებული ნორმის მიხედვით, მართალია, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოიხატება იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემების და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა.

ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს ვ. ს-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღრიცხვაობის შესახებ. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის დაკისრებული ვალდებულება მასთან დაცული დოკუმენტების ურთიერთშესაბამისობის თაობაზე, გულისხმობს ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული როგორც ელექტრონული, ასევე მატერიალური დოკუმენტების ურთიერთშესაბამისობას, რამდენადაც კანონმდებლობა არ გამოიხატავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას. შისაბამისათ. რეგისტრაციის არსებობის აკონსტიტუცია მხოლოდ

ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას. აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია გამოიკვილოს ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის 6² პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა. მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ვ. ს-ისთვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. გ. ა-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულ რეგისტრაციამდე მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია ვ. ს-ის სახელზე საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სარეგისტრაციო სამსახურის პასუხისმგებლობის გამოსარიცხად ვ. ს-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის ფაქტზე მითითებას. აღნიშნული არა თუ გამორიცხავდა სარეგისტრაციო სამსახურის პასუხისმგებლობას, არამედ აკისრებდა საქმის გარემოებების უფრო მაღალი ხარისხით გამოკვლევის ვალდებულებას, რათა თავიდან ყოფილიყო აცილებული დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციისას საკუთრების უფლების ხელყოფის შესაძლებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაშვებული დარღვევების შედეგად, რაც გამოიხატებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების სათანადოდ შეუსრულებლობაში, მოხდა ვ. ს-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გ. ა-ის სახელზე აღრიცხვა. გ. ა-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღრიცხვისას სახელზე იყო როგორც ზ. გ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და მასზე განხორციელებული რეგისტრაცია, ასევე ძალაში იყო ვ. ს-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმქურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ-ის 60¹ მუხ.). შესაბამისად, გ. ა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციით საჯარო რეესტრმა დაუშვა ორი პარალელური რეგისტრაცია, იმ პირობებში, როდესაც ვ. ს-ის რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებდა რეგისტრაციის კანონიერების და უტყუარობის პრეზუმფცია, მისი კანონიერება ეჭვქვეშ არ დამდგარა.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ აღძრულ მოთხოვნას ასაბუთებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ გ. ა-ის სახელზე რეგისტრაცია განხორციელებულია ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ხოლო იგი დაზარალებულად არის ცნობილი, რის დასტურადაც საქმეში წარმოდგენილია სისხლის სამართლის საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი და ვ. ს-ის დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილება. წარმოდგენილი სარჩელი ეფუძნება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულების სათანადოდ შეუსრულებლობას, რომელსაც გააჩნდა კანონისმიერი ვალდებულება არ დაეშვა ვ. ს-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაზე სხვა პირის რეგისტრაცია, ამასთან, საქმეზე დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი სხვადასხვა დროს გასხვისებულია სხვადასხვა პირზე, კერძოდ, საქმის მასალების მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ. ა-ის სახელზე. 2015 წლის 17 დეკემბერს, გ. ა-ესა და ვ. პ-ს შორის დადებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 დეკემბრის № ... გადაწყვეტილებით მითითებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვ. პ-ის სახელზე, ხოლო 2016 წლის 21 მარტის № ...გადაწყვეტილებით განხორციელდა ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. 2016 წლის 21 მარტს, ვ. პ-სა და მ. ლ-ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 21 მარტის № ...გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. ლ-ის სახელზე. შესაბამისად, მოსარჩელე სწორედ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ითხოვს ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას.

თავის მხრივ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ზიანის ანაზღაურების გამომრიცხავ გარემოებად ასევე მიუთითებს მასზედ, რომ ვ. ს-ს სადავოდ არ გაუხდია და არ გაუსაჩივრებია № ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და მათი საფუძვლები და რომ ისინი დღეის მდგომარეობით ძალაშია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემულ საქმეზე არსებულ იმ უდავო გარემოებებზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამომძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენით (საქმე № 1/2581-17) დადგენილია იმ მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე, რომელიც საფუძვლად დაედო ვ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გ. ა-ის სახელზე

ოეგისტრაციას, დაზარალებულად ცნობის თესახებ 401/ წლის 2/ აპრილის დადგენილების თანახმად ვი, ვ. ს-ი ცნობილია დაზარალებულად, ქ. თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების თილითურად დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით. ასევე დადგენილია, რომ მას შემდეგ, რაც ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვ. ს-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა გ. ა-ის სახელზე, მიწის ნაკვეთი სხვადასხვა დროს გასხვისებულია სხვადასხვა პირზე.

მოცემულ საქმეზე არსებული გარემოებების პირობებში, საკასაციო სასამართლო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას ვ. ს-ის მიერ აღნიშნული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებისა და მათი საფუძველების გაუსაჩივრებლობასთან დაკავშირებით. მითითებული რეგისტრაციების გასაჩივრების გარეშე სისხლის სამართლის საქმეზე არსებული დასახელებული განაჩენითა (საქმე №1/2581-17) და ვ. ს-ის დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილებით სახეზეა დამდგარი ზიანი და ამ რეგისტრაციების გასაჩივრება ვერ შეცვლიდა ფაქტობრივ მდგომარეობას, რამდენადაც სახეზეა კერძო სამართლებრივი გარიგებები - ნასყიდობის ხელშეკრულებები. კასატორის მითითების შესაბამისად, მხარემ უნდა აწარმოოს მრავალწლიანი სამოქალაქო დავა აღნიშნული პირების წინააღმდეგ, რაც, დიდი ალბათობით, სარჩელზე უარით დასრულდება შემქმნთა კეთილსინდისიერებაზე მითითებით (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 17.10.2017წ. № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“) და ამის შემდგომ აღძრას დავა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, მაშინ, როდესაც ზიანის ანაზღაურებისათვის აუცილებელი საფუძველი უკვე ისედაც სახეზეა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენის (საქმე № 1/2581-17) მიხედვით, ვ. ს-ის მსგავსად, დაზარალებულად ასევე ცნობილია ჯუმბერ ბროძელი, რომელმაც თავდაპირველად სადავოდ გადახა მის მიწის ნაკვეთზე თაღლითური სქემის შედეგად საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციები, რა დროსაც კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ჯუმბერ ბროძელის სარჩელის საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი დასახელებული განაჩენით დამნაშავედ ცნობილ პირზე განხორციელებული რეგისტრაცია. აღნიშნული დავის ფარგლებში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციების განხორციელებისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ შეისწავლა, კერძოდ, მოპასუხემ არ გაითვალისწინა მასთან დაცული დოკუმენტები, რომლითაც დგინდებოდა, რომ ჯუმბერ ბროძელს 2000 წლის 4 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება ხეხილსანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე 1 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და აღნიშნული უძრავი ნივთი უკანონოდ დაარეგისტრირა სხვის სახელზე, რითაც დაირღვა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. რაც შეეხებოდა მოთხოვნას სადავო მიწის ნაკვეთზე შემდგომ განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლებიც ვ. ს-ის შემთხვევის მსგავსად, განხორციელებული იყო სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, არ დაკმაყოფილდა. უფლების დაცვის აღნიშნული სამართლებრივი მექანიზმების გავლის შემდგომ, საბოლოოდ, ჯუმბერ ბროძელის მიერ აღძრა სარჩელი საჯარო რეესტრის წინააღმდეგ, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, რაც დაკმაყოფილებულ იქნა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 12.04.2018წ. № ბს-755-751(კ-17) და 16.09.2021წ. #ბს-477(კ) განჩინებები).

მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანოს პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამოძიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენის (საქმე № 1/2581-17) მიხედვით, აღნიშნული განაჩენით თაღლითობისთვის დამნაშავედ ცნობილ პირებს არაერთი მცდელობა ჰქონდათ ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე სხვის საკუთრებაში არსებული ხეხილსანერგე მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთების დასაუფლებლად, განაჩენში დასახელებულ რიგ შემთხვევებში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უარი ეთქვათ რეგისტრაციების განხორციელებაზე, ხოლო ნაწილი ნაკვეთების შემთხვევაში, მათ შორის, ვ. ს-ის მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, წარუმატებელი მცდელობის შემდგომ, ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ქონება დარეგისტრირდა გ. ა-ის საკუთრებაში, ხოლო შემდგომ სხვადასხვა დროს გასხვისდა სხვადასხვა პირზე. რაც სარეგისტრაციო სამსახურს უზრდიდა პასუხისმგებლობას მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელებისას.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მითითებას ზიანის ანაზღაურების დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა დაცული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის იმპერატიული დანაწესის მოთხოვნა, არ იქნა უზრუნველყოფილი მათთან დაცული დოკუმენტაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2007 წლიდან რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრების უფლების უსაფრთხოება, რის გამოც შეუძლებელი გახდა მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ობიექტის თავისუფლად ფლობა/სარგებლობა და უფლების ობიექტი გასულია მოსარჩელის საკუთრებიდან სხვა პირზე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ, ხოლო, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის

საქმეთა საგათვითი, წიხასაათლო სიდოთისა და აოსეითი გახილვის კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენითა (საქმე №1/2581-17) და დაზარალებულად ცნობის შესახებ 2017 წლის 27 აპრილის დადგენილებით ვ. ს-ი ცნობილია დაზარალებულად და დადასტურებულია მისთვის ზიანის მიყენება, შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ზიანის ანაზღაურების წინაპირობები.

რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას ზიანის ოდენობასთან დაკავშირებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა საგამომიებო, წინასასამართლო სხდომისა და არსებითი განხილვის კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის განაჩენის (საქმე № 1/2581-17) თანახმად, ვ. ს-ის კუთვნილი 700 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის ღირებულებად მითითებულია 72215 ლარი, რაც თავის მხრივ, ეყრდნობოდა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 1 მარტს გაცემულ ექსპერტიზის დასკვნას, 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით (უფლების დარღვევის მომენტისათვის) მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოება, რომ ვ. ს-მა მიწის ნაკვეთი შეიძინა 4000 ლარად. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის გათვალისწინებით, როგორც წესი, მხარეები არა მარტო თავისუფლად ირჩევენ კონტრაპენტებს და განსაზღვრავენ ხელშეკრულების საგანს, არამედ თანხმდებიან მის არსებით პირობებზეც, მათ შორის, ნასყიდობის ფასზე. პირი არ არის ვალდებული, რომ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაასხვისოს ზაზარზე არსებულ ფასად, მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ უძრავი ნივთის საბაზრო ფასისგან განსხვავებული ღირებულებით გასხვისებაზე. ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, პირმა, რომელიც ვალდებულია ანაზღაუროს ზიანი, უნდა ადადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ვ. ს-ს სადავო მისი ნაკვეთი 4000 ლარად შეძენილი აქვს 2007 წლის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება კი შეეზღუდა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 15 დეკემბერს მიღებული №... გადაწყვეტილებით, როდესაც ვ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აღირცხა გ. ა-ის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც განსახილველ შემთხვევაში დასახელებული განაჩენით 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, ვ. ს-ისთვის ზიანის მიყენების პერიოდისთვის სადავო მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 72215 ლარად, მართებულია სასამართლოს გადაწყვეტილება ვ. ს-ისთვის უფლების დარღვევის მომენტისათვის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების ანაზღაურების თაობაზე.

რაც შეეხება საქმეში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მესამე პირად ჩაბმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34¹.2 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოში ამ კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მესამე პირები შეიძლება ჩაებან მათივე თანხმობით, თუ ისინი სადავოდ არ ხდიან სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და წარადგენენ მხოლოდ სამართლებრივ მოსაზრებებს. ამავე კოდექსის 16.2 მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს საქმეში ჩაბმული, თუ იგი არის იმ სამართალური თერობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანა შესაძლებელია. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ საკასაციო სასამართლოში მხოლოდ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მესამე პირი შეიძლება ჩაებას, ხოლო საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო არ წარმოადგენს მოცემული სამართალური თერობის მონაწილეს, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს აღნიშნული შუამდგომლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 მაისის განჩინება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკასაციო საჩივარზე 15.12.2020წ. #28526 საგადახდო მოთხოვნით, სახელმწიფო ბაჟის სახით, ნაცვლად 3610,75 ლარისა გადახდილი აქვს 3719,07 ლარი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ს/კ 202238621) უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე 15.12.2020წ. #28526 საგადახდო მოთხოვნით გადახდილი 3719,07 ლარიდან 108,32 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის #200122900, სახაზინო კოდი #300773150.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა საქმეში მესამე პირად საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ჩაბმის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 მაისის განჩინება;
4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ს/კ 202238621) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე 15.12.2020წ. #28526 საგადახდო მოთხოვნით გადახდილი 3719,07 ლარიდან 108,32 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის #200122900, სახაზინო კოდი #300773150;
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

გ. აბუსერიძე

ბ. სტურუა

[← უკან](#)[«წინა შემდეგ»](#)