

საქმე №338/838-18

საქმე №200310017001863840



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

4

ოქტომბერი,

2018

წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - თამარ ონიანი
სხდომის მდივანი - ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ე-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - გ-----ი

მესამე პირები - მ----- ბუცხრიკიძე, აკაკი სირაძე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017
წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1.1. ე-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა

თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით
ე-----ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 2016 წლის 3 ოქტომბერს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების გზით მოხდა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თ-----ს რაიონის ს-----ში მდებარე 612 კვ.მ. მიწის ფართზე და მასზე არსებულ შენობებზე N1, N2, N3, უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით - 5----- (უძრავი ქონების წინა საკადასტრო კოდი-5-----).

2.2.2. 2015 წლის 26 მარტს მიღებული იქნა N-----03 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრების უფლება თ-----ს რაიონის ს-----ში მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ფართზე, საკადასტრო კოდით 5-----.

2.2.3 2015 წლის 01 აპრილს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით მხარეთა (მ----- ბუცხრიკიძესა და აკაკი სირაძეს) შორის 2015 წლის 26 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოხდა ა-----ის (პირადი N2-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე - მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 5-----.

2.2.4. თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ს საკრებულოს მიწის სარეფორმო კომისიის მიერ თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი გადაეცა ნ----- ბუცხრიკიძეს.

თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა თ-----ს რაიონის ნოტარიუსის 2006 წლის 06 ნოემბრის დადგენილება სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე უარი თქმის შესახებ და დადგენილ იქნა, რომ აწ/გარდაცვლილ ნ-----ის სადავო სამკვიდრო ქონება, მდებარე თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში (რომელიც მიღება-ჩაბარების N346 აქტით გადაცემული ჰქონდა აწ გარდაცვლილ ნ----- ბუცხრიკიძეს) ფაქტიური ფლობით მიიღო მ----- ბუცხრიკიძემ.

თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 09 მარტის გადაწყვეტილებით გაუქმდა თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 15 იანვრის

გადაწყვეტილება.

2010 წლის 09 ივნისს საჯარო რეესტრი ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება და ე-----ის საკუთრებაში აღირიცხა თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი 618 კვ.მ. და საცხოვრებელი სახლი -საკადასტრო კოდი- 5-----.

2010 წლის 29 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული N1----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 09 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება და გაუქმდა ე-----ის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 06 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით ე-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ე-----ის სარჩელი 2010 წლის 29 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული N1----- გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 06 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, ხოლო უზენაესი სასამართლოს განჩინებით ე-----ს უარი ეთქვა საკასაციო საჩივრის განსახიველად დაშვებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N1----- და N----- გადაწყვეტილებებთან დაკავშირებით თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 29 მარტის განჩინებით შეწყდა საქმისწარმოება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით ასევე არ დაკმაყოფილდა ე-----ის კერძო საჩივარი და უცვლელად დარჩა თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 სექტემბრის განჩინება საქმისწარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N1----- და N----- გადაწყვეტილებებთან დაკავშირებით.

2016 წლის 24 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ე-----ის განცხადებით მოთხოვნილ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე- უძრავი ნივთზე- მდებარე თ-----, სოფელი ა-----.

2016 წლის 08 ივნისს ე-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე-თ-----, სოფელი ა-----.

2016 წლის 20 ივნისს ე-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე-თ-----, სოფელი ა-----.

2016 წლის 26 ივლისს გაიცა სანოტარო აქტით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა N----- ე-----ზე.

2016 წლის 12 ოქტომბრის N-----09 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ე-----ის განცხადებით მემკვიდრეობის საფუძველზე მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე- უძრავ ნივთზე- მდებარე თ-----, სოფელი ა-----.

2017 წლის 21 თებერვლის N-----08 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ე-----ის განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციაზე უძრავ ნივთზე- მდებარე თ-----, სოფელი ა-----.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის ნორმებთან.

სასამართლომ აღნიშნა, „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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამავე მეორე ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, ხოლო 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო

იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად კი, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას, რეგისტრაციის (მოთხოვნის) დაკმაყოფილების შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ამავე კანონის მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, დაიტერესებული პირი განმარტებულია როგორც ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის N525 ბრძანებულების თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის პერიოდში შედგენილი დოკუმენტი, რომლითაც ფიზიკურ პირს (კომლს) უდასტურდება მიწის გამოყოფა, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით ანდა ორივე

საფუძვლით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-2013 განმარტებულია: „საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.“

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. 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 გადაწყვეტილება საქმეზე Nბს-246-243 (კ-14)). საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოსმიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივიუსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია.“

ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. 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. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას -ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე

გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

სასამართლომ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე, განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ხოლო, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ხსენებული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნა, გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადასტურებულია ის გარემოება, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს- მ----- ბუცხრიკიძეს შორის ფაქტობრივად მიმდინარეობს დავა ერთსა და იმავე უძრავ ქონებაზე. მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო ქონების მემკვიდრეს წარმოადგენს იგი და არა მ----- ბუცხრიკიძე. სასამართლომ მიუთითა, მართალია, ე-----ის მიერ სასამართლოში სხვადასხვა დროს გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული სხვა გადაწყვეტილებები, თუმცა, მტკიცებულებების გამოკვლევითა და მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები დაკავშირებულია და ეხება იმ უძრავ ქონებას, რომელიც

ამჟამად გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებით დარეგისტრირებულია მ----- ბუცხრიკიძესა და აკაკი სირაძეზე საკუთრების უფლებით. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით ე-----ის ადმინისტრაციული სარჩელები მოცემულ სადავო ქონებასთან დაკავშირებით გამოცემულ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებებთან დაკავშირებით არ იქნა დაკმაყოფილებული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ საქმეზე წარმოდგენილი და გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ იქნა დადასტურებული და ვერც თავად მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა ისეთი მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა ე-----ის მიერ სადავო უძრავ ქონების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის არსებობას და ნ-----ის საკუთრების მემკვიდრეობით მიღების ფაქტს. ხოლო მ----- ბუცხრიკიძეზე გაცემული N150131895 სამკვიდრო მოწმობა, მოსარჩელის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით სადავოდ არ არის გამხდარი. სასამართლომ მიუთითა, რომ N150131895 სამკვიდრო მოწმობა, როგორც საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, არ არის გაუქმებული და წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. ასევე, იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს და არ არის სადავოდ ქცეული და გაუქმებული მ----- ბუცხრიკიძესა და აკაკი სირაძეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ა-----ის სახელზე იქნა აღრიცხული საკუთრების უფლებით მ----- ბ-----ის საკუთრებაში მანამდე არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საკუთრების უფლება მემკვიდრეობით მოიპოვა მ----- ბუცხრიკიძემ კანონით დადგენილი წესით. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 21 თებერვლის N-----08 გადაწყვეტილება თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია კანონით დადგენილი წესით ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და სასამართლოში.

სასამართლოს მითითებით, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

გასაჩივრებულ აქტებში მისი მიმღები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მითითებულია/დასაბუთებულია იმ სამართლებრივი თუ ფაქტობრივი

გარემოებები, რომელთა საფუძველზეც მიიღო ასეთი სახის გადაწყვეტილება, გარემოებები და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაფიქსირებული პოზიცია წინააღმდეგობაში არ მოდის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსში გადმოცემულ დანაწესთან მიმართებაში, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძელი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი

ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამემა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას - დაევალოს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხოს სადავო უძრავი ქონება, სასამართლომ განმარტა, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. ასევე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნა მიმართულია იმ უძრავ ქონებაზე, რომლებზედაც გასაჩივრებულია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----, N-----03 და N8----- გადაწყვეტილებები და სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის შესახებ, არ არსებობს მავალდებულებელი სარჩელის (ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა) დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლებიც.

3. ე-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი აღნიშნავს, რომ მისი კუთვნილი ქონება, მისგან ფარულად, უკანონოდ გადაეცა ნ----- ბუცხრიკიძეს. სააპელაციო საჩივრით მოთხოვნილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, იმავდროულად მნიშვნელოვანია, რომ N346 მიღება-ჩაბარების აქტი აღიარდეს. ამასთანავე, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორად არის მითითებული, რომ

საარქივო ცნობაში ე-----ი მითითებულია, როგორც მემკვიდრე, რადგან იგი მითითებულია მესაკუთრედ, როგორც კომლის უფროსი. აპელანტი მიუთითებს, რომ არქივის ცნობაში აღნიშნული ნ----- ბუცხრიკიძე რალურად არის თვითონ.

აპელანტის მითითებით, 1985 წლიდან მის მეუღლეს, სოფელ ა-----ში მცხოვრებ ა----- ბუცხრიკიძეს კანონიერ მფლობელობაში ჰქონდა სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ორი საცხოვრებელი სახლი. 1997 წელს ა----- ბ-----ის გარდაცვალების შედეგად კი მის ქონებას დაეუფლა და სარგებლობდა მოსარჩელე, როგორც კანონიერი მეუღლე. აპელანტის განმარტებით, 1998 წელს „კომისიური წესით“ გადაეცა N346 მიღება-ჩაბარების აქტი. აპელანტი აღნიშნავს, სასამართლომ არასწორად არ გაითვალისწინა მოცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და უძრავი ქონების მესაკუთრედ მესამე პირები მიიჩნია.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა ის კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ, სასამართლო უთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის N525 ბრძანებულებაზე, რომლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის პერიოდში შედგენილი დოკუმენტი, რომლითაც ფიზიკურ პირს (კომლს) უდასტურდება მიწის გამოყოფა, წარმოადგენს მიწის მართლობიერი ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, ამავე დროს სასამართლომ არ გაითვალისწინა და არ შეაფასა აპელანტის მიერ წარდგენილი შესაბამისი დოკუმენტი. ამასთანავე, სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრმა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რამდენჯერმე უკანონოდ გააუქმა. აპელანტის მოსაზრებით, შედეგად პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაარღვია მისი საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას მოითხოვს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2

ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

5.1.1. ა----- ბუცხრიკიძე და ე-----ი 1993 წლის 10 დეკემბრიდან იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში. (ტ. 1, ს.ფ. 14).

5.1.2. 1997 წლის 12 აგვისტოს გარდაიცვალა ა----- ბუცხრიკიძე. მისი სამკვიდრო ქონება, 2016 წლის 26 ივლისის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, მიიღო მისმა მეუღლემ - ე-----მა. (ტ. 1, ს.ფ. 15; 19-21).

5.1.3. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თ-----ს არქივის 2016 წლის 3 ივნისის №AA2016048166-03 საარქივო ცნობის თანახმად, თ-----ს რეგიონულ არქივში დაცული თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ს 1994 წლის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის რეგისტრაციის ჟურნალის მიხედვით, ა----- (სახელი ა----- ის ქვეშ არის მინაწერი - ნ-----) მ-----ის ძე ბუცხრიკიძეს ერიცხება მიწა 1,02 ჰა. თ-----ს რეგიონულ არქივში დაცული ა-----ს სასოფლო საბჭოს 1986-1995

წლების, ა-----ს საკრებულოს 1996-2000 წლების და ა-----ს საკრებულოს 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში ა----- მ-----ის ძე ბ-----ის კომლი არ მოიძებნა. არ მოიძებნა ა----- ბუცხრიკიძეზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. (ტ. 1, ს.ფ. 16-17).

5.1.4. N346 მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ნ----- ბუცხრიკიძეს გადაეცა სარგებლობაში გამოყოფილი მიწა, სულ 5 ნაკვეთად. (ტ. 1, ს.ფ. 131).

5.1.5. ნ----- ბუცხრიკიძე გარდაიცვალა 1999 წლის 5 თებერვალს. (ტ. 1, ს.ფ. 134).

5.1.6. აკურის საკრებულოს გამგებლის მოვალეობის შემსრულებლის 2006 წლის 2 ოქტომბრის N--- ცნობის შესაბამისად, საკომლო წიგნის ჩანაწერებით აწ გარდაცვლილ მ-----ის სახელზე ირიცხებოდა მიწის ნაკვეთი 0,93 ჰა და საცხოვრებელი ბინა, მისი გარდაცვალების შემდეგ მისი მეუღლე ნ----- ბუცხრიკიძე გახდა კომლის უფროსი. ნ-----ის გარდაცვალების შემდეგ კომლი არის გაუქმებული. (ტ. 1, ს.ფ. 130).

5.1.7. საჯარო რეესტრიდან 2006 წლის 15 ნოემბრის ამონაწერში თ-----, ს----- ---ში მდებარე 688 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთის N074) მესაკუთრედ მითითებულია ნ----- ბუცხრიკიძე, აწ გარდაცვლილი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: აკურის საკრებულოს 2006 წლის 2 ოქტომბრის N--- ცნობა; საარქივო მონაცემი. (ტ. 1, ს.ფ. 143-144).

5.1.8. საჯარო რეესტრიდან 2006 წლის 15 ნოემბრის ამონაწერში თ-----, ს----- ---ში მდებარე 688 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთის N074) მესაკუთრეებად მითითებული არიან ნ----- ბუცხრიკიძე, აწ გარდაცვლილი; მ----- ბუცხრიკიძე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: აკურის საკრებულოს 2006 წლის 2 ოქტომბრის N--- ცნობა; საარქივო მონაცემი; 2007 წლის 7 მარტის სამკვიდრო მოწმობა. (ტ. 1, ს.ფ. 145-146).

5.1.9. 2007 წლის 7 მარტის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ნ----- ---ის ქონებას დაეუფლა მ----- ბუცხრიკიძე. ამავე სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, მ----- ბუცხრიკიძემ, როგორც ნ-----ის ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც არის 688 კვ.მ. მიწა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე თ-----, ს----- ---ში. საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართობია 79,1 კვ.მ. (ტ. 1, ს.ფ. 156-159).

5.1.10. საჯარო რეესტრიდან 2007 წლის 9 მარტის ამონაწერის მიხედვით, თ----- -, ს----- ---ში მდებარე 688 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის N074) რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრებად. უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტია 2007 წლის 7 მარტის სამკვიდრო მოწმობა N2/45. (ტ. 1, ს.ფ. 58).

5.1.11. თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 9 მარტის განჩინებით (საქმე N2/53) ე-----ის საჩივარი დაკმაყოფილდა და გაუქმდა თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილი იყო მ-----ის მიერ სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი. (ტ. 1, ს.ფ. 164-165).

5.1.12. 2009 წლის 4 ნოემბერს ე-----მა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს. განმცხადებელმა წარადგინა თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 9 მარტის განჩინება (საქმე N2/53).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 9 ნოემბრის N-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების წარდგენა შესაბამის სარეგისტრაციო მოსაკრებელთან ერთად. (ტ. 1, ს.ფ. 166-167).

5.1.13. თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2000 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელდა N----/00 სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომლის თანახმად, ნ----- ს-----ის კომლის სახელზე, 5----- საკადასტრო კოდით, საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 983,05 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი დაუზუსტებელი მონაცემებით.

2010 წლის 4 ივნისს ე-----მა განცხადებით მიმართა თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა წარადგინა სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, განაცხადის რეგისტრაციის N----/00 რეგისტრირებულ ჩანაწერში მესაკუთრე ნ----- ს-----ი და ე-----ი წარმოადგენდა ერთსა და იმავე პიროვნებას.

მარეგისტრირებული ორგანოს 2010 წლის 9 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ე-----ის საკუთრებაში, 5----- საკადასტრო კოდით, აღირიცხა თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი - 618 კვ.მ. უკვე დაზუსტებული მონაცემებით და საცხოვრებელი სახლი.

შედეგად, საჯარო რეესტრიდან 2010 წლის 9 ივნისის ამონაწერის თანახმად, თ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 618 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა (საკადასტრო კოდი 5-----) და N----- კვ.მ. შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეებად რეგისტრირებულია: კომლის საკუთრება, ე-----ი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: მიღება-ჩაბარების აქტი N346; თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება N2/278.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 29 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 9 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა, რომ არ არსებობდა იმის დამადასტურებელი საბუთი, თუ რის საფუძველზე ფლობდა მიწის ფართსა და საცხოვრებელ სახლს განმცხადებელი. (ტ. 1, ს.ფ. 110-111; 219-221).

5.1.14. ე-----მა 2010 წლის 29 ივნისის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს .

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 6 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. (ტ. 1, ს.ფ. 222-223).

5.1.15. ე-----მა სარჩელით მიმართა თ-----ს რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2010 წლის 29 ივნისის N1--- -- და 2010 წლის 6 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/272-10) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. (ტ. 1, ს.ფ. 225-230)

5.1.16. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 5 აპრილის განჩინებით ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება. (ტ. 1, ს.ფ. 232-242)

5.1.17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 20 ივლისის განჩინებით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 5 აპრილის განჩინებაზე ე-----ის საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა ცნობილი. (ტ. 1, ს.ფ. 244-245).

5.1.18. 2015 წლის 11 თებერვლის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, მ-----

ბუცხრიკიძე წარმოადგენს ნ-----ის ანდერძისმიერ მემკვიდრეს, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება. (ტ. 1, ს.ფ. 181-183).

5.1.19. სსიპ ეროვნული არქივის თ-----ს არქივის 2015 წლის 18 მარტის №-----
---03 საარქივო ცნობის მიხედვით, თ-----ს არქივში დაცული თ-----ს რაიონის
სოფელ აკურის 1986-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995
წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნში ნ----- ვ----ს ა-----ი ბუცხრიკიძე ცალკე
კომლად არ მოიძებნა. ნ----- ბუცხრიკიძე მოიძებნა მ----- გ-----ს ძე ბ-----ის
კომლში, როგორც ცოლი. კომლში ირიცხებიან: მ----- ბუცხრიკიძე - უფროსი,
გადახაზულია-გარდაცვლილია; ნ----- ბუცხრიკიძე - ცოლი, გადახაზულია; ა-----
-- ბუცხრიკიძე - შვილი, გადახაზულია - გარდაცვლილია. კომლს ერიცხება 1953
წელს აგებული 64 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი და მიწა 0,33 ჰა.
საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და
კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ----- ბუცხრიკიძე, გადახაზულია-
გარდაცვლილია. კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო
ფართი 64 კვ.მ. სულ მიწა 1997 წელს 0,92. სოფელ აკურის მიღება-ჩაბარების
აქტების რეგისტრაციის ჟურნალში და მიღება-ჩაბარების აქტებში ნ----- ვ----ს ა-----
---ი ბუცხრიკიძე არ მოიძებნა. (ტ. 1, ს.ფ. 191-194).

5.1.20. 2015 წლის 20 მარტს მ----- ბუცხრიკიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მემკვიდრეობის საფუძველზე
სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია
მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 მარტის N-----03
გადაწყვეტილებით მ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შედეგად, თ-----
---, სოფელ ა-----ში მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 5-----
---) აღირიცხა მ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტებია: 2015 წლის 18 მარტის საარქივო ცნობა, 2015 წლის 11
თებერვლის სამკვიდრო მოწმობა. (ტ. 1, ს.ფ. 200-201; 207-210).

5.1.21. 2015 წლის 26 მარტს მ----- ბუცხრიკიძესა (გამყიდველი) და აკაკი
სირაძეს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თ-----, სოფელ ა-----ში
მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი აპრილის N8-----
----- გადაწყვეტილებით ა-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შედეგად, თ-----, სოფელ ა-----ში
მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 5-----) 2015 წლის
პირველი აპრილიდან რეგისტრირებულია ა-----ის საკუთრებად. უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტია 2015 წლის 26 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ტ. 1, ს.ფ. 28; 216-217).

5.1.22. 2016 წლის 12 აგვისტოს მ----- ბუცხრიკიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი და ამონაწერი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 აგვისტოს N----- წერილით თ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობას გაეგზავნა მ-----ის დოკუმენტაცია და ეთხოვა, დაედასტურებინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული ნაკვეთების იდენტურობა.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0002 ოქმის შესაბამისად, წარდგენილი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და არსებული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით იდენტურია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით მ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შედეგად, თ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 612 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა N1, N2, N3 (მიწის საკადასტრო კოდი 5-----) 2016 წლის 3 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 2015 წლის 11 თებერვალს დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა; 2016 წლის 18 სექტემბრის N00002 სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი; 1989 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო მონაცემი N-----; 2006 წლის 2 ოქტომბრის ცნობა N---. (ტ. 1, ს.ფ. 176-187; 196-198).

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

5.2.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი. თავის მხრივ, აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

მოცემულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს გასაჩივრებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 03 ოქტომბრის N8-----, 2015 წლის 26 მარტის N-----03 და 2015 წლის 01 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებების შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ს რაიონის ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება. აპელანტის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მის საკუთრებას და რეგისტრაცია მესამე პირების სახელზე განხორციელდა გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფის შედეგად.

5.2.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 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 განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 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. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია ხორციელდა კანონით დადგენილი წესითა და საფუძველით, უფლებამოსილი პირის მიერ შესაბამის დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილი განცხადების შედეგად. ამდენად, როგორც თავდაპირველი რეგისტრაციისას, ისე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განსახორციელებლად განმცხადებელმა უნდა უზრუნველყოს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა აუცილებელი დოკუმენტაციის წარდგენა. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად.

5.2.3. დადგენილია, რომ 2015 წლის 20 მარტს მ----- ბუცხრიკიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მემკვიდრეობის საფუძველზე სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 მარტის სადავო N-----03 გადაწყვეტილებით მ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შედეგად, თ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 5-----) აღირიცხა მ-----ის საკუთრებად.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 2015 წლის 18 მარტის საარქივო ცნობა, 2015 წლის 11 თებერვლის სამკვიდრო მოწმობა. კერძოდ, სსიპ ეროვნული არქივის თ-----ს არქივის 2015 წლის 18 მარტის №-----03 საარქივო ცნობის მიხედვით, თ-----ს არქივში დაცული თ-----ს რაიონის სოფელ აკურის 1986-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნში ნ----- ვ----ს ა-----ი ბუცხრიკიძე ცალკე კომლად არ მოიძებნა. ნ----- ბუცხრიკიძე მოიძებნა მ----- გ-----ს ძე ბ-----ის კომლში, როგორც ცოლი. კომლში ირიცხებიან: მ----- ბუცხრიკიძე - უფროსი, გადახაზულია-გარდაცვლილია; ნ----- ბუცხრიკიძე - ცოლი, გადახაზულია; ა----- -- ბუცხრიკიძე - შვილი, გადახაზულია - გარდაცვლილია. კომლს ერიცხება 1953 წელს აგებული 64 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი და სულ მიწა 0,33 ჰა. საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ----- ბუცხრიკიძე, გადახაზულია-გარდაცვლილია. კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 64 კვ.მ. სულ მიწა 1997 წელს 0,92. სოფელ აკურის მიღება-ჩაბარების აქტების რეგისტრაციის ჟურნალში და მიღება-ჩაბარების აქტებში ნ----- ვ----ს ა-----ი ბუცხრიკიძე არ მოიძებნა. 2015 წლის 11 თებერვლის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად კი, მ----- ბუცხრიკიძე წარმოადგენს ნ-----ის ანდერძისმიერ მემკვიდრეს, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამკვიდრო მოწმობა და საარქივო ცნობა წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს. ამასთანავე, ზემოაღნიშნული სამკვიდრო მოწმობა და საარქივო ცნობა არ არის სადავოდ გამხდარი, შესაბამისად, მიიჩნევა ძალმოსილად. სააპელაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს შეეძლო, სადავოდ გაეხადა სამკვიდრო მოწმობა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. მართალია, თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 9 მარტის განჩინებით (საქმე N2/53) დაკმაყოფილდა ე-----ის საჩივარი და გაუქმდა თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილი იყო მ-----ის მიერ სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი, მაგრამ ვინაიდან 2015 წლის 11 თებერვალს კვლავ იქნა გაცემული სამკვიდრო მოწმობა, რომელიც შესაბამისი წესით სადავო არ გამხდარა, ხოლო ადმინისტრაციული საქმის განმხილველი სასამართლოს უფლებამოსილებისა და სადავო აქტების გათვალისწინებით სასამართლო მოცემული დავის ფარგლებში ვერ შეაფასებს სამკვიდრო მოწმობის გაცემის კანონიერებას, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მ-----ის განცხადების საფუძველზე, 2015 წლის 18 მარტის საარქივო ცნობისა და 2015 წლის 11 თებერვლის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო, რომ სადავო ქონება მესამე პირის საკუთრებად აღერიცხა. ვინაიდან აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა სათანადო უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, ამავე დოკუმენტში მითითებული გარემოებების შესაბამისად,

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2015 წლის 26 მარტის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი აპრილის N8----- გადაწყვეტილებას, მის საფუძველზე ა-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შედეგად, თ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 5-----) 2015 წლის პირველი აპრილიდან რეგისტრირებულია ა-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2015 წლის 26 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება. კერძოდ, 2015 წლის 26 მარტს მ----- ბუცხრიკიძესა (გამყიდველი) და აკაკი სირაძეს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 4288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, აპელანტის მიერ ასევე სადავოდ არ არის გამხდარი 2015 წლის 26 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამდენად, იგი კანონიერ ძალაშია და შესასრულებლად სავალდებულო ძალა აქვს. იმის გათვალისწინებით, რომ მ----- ბუცხრიკიძე რეგისტრირებული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და მისი რეგისტრაციის უკანონობას სასამართლო არ იზიარებს, ხოლო მესაკუთრის ერთ-ერთ უფლებას წარმოადგენს ნივთის გასხვისება, თავის მხრივ, ნასყიდობის ხელშეკრულება ქმნის ახალი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი აპრილის N8----- გადაწყვეტილების უკანონობა არ დგინდება. პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი აპრილის N8----- გადაწყვეტილება გამოცემულია უფლების დამდგენი დოკუმენტის - ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომლის კანონიერებაც სადავო არ არის, ა-----ის მიერ ქონება მიღებულია მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისაგან კანონიერი საფუძველით, ასეთ პირობებში კი გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

5.2.4. სარჩელით ასევე მოთხოვნილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 03 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. კერძოდ, დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 აგვისტოს მ----- ბუცხრიკიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი და

ამონაწერი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 აგვისტოს N----- წერილით თ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობას გაეგზავნა მ-----ის დოკუმენტაცია და ეთხოვა, დაედასტურებინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული ნაკვეთების იდენტურობა. ადგილზე დათვალიერების N0002 ოქმის შესაბამისად, წარდგენილი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და არსებული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით იდენტურია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით მ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შედეგად, თ-----, სოფელ ა-----ში მდებარე 612 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა N1, N2, N3 (მიწის საკადასტრო კოდი 5-----) 2016 წლის 3 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 2015 წლის 11 თებერვალს დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა; 2016 წლის 18 სექტემბრის N00002 სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი; 1989 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო მონაცემი N-----; 2006 წლის 2 ოქტომბრის ცნობა N---.

სააპელაციო პალატა ზემოაღნიშნულ რეგისტრაციასთან მიმართებით აღნიშნავს, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, რომელთა კანონიერებაც ასევე არ არის სადავოდ ქცეული შესაბამისი წესით. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის მიერ გასაჩივრებული აქტის გამოცემამდე ადგილი ჰქონდა საკითხის სრულყოფილ მოკვლევას, მათ შორის, თ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობას გაეგზავნა მ-----ის დოკუმენტაცია და ეთხოვა, დაედასტურებინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული ნაკვეთების იდენტურობა. ამდენად, მოცემული გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უკანონობა ასევე არ დგინდება.

5.2.5. აპელანტი აღნიშნავს, რომ რეგისტრაცია განხორციელებულია გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, ერთი მხრივ, მოსარჩელის მიერ არ არის გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების დამოუკიდებლად გასაჩივრების შესაძლებლობა, მეორე მხრივ კი, ოფიციალური დოკუმენტების გაყალბება წარმოადგენს სისხლის სამართლის კოდექსით გათვალისწინებულ დანაშაულს. ამდენად, დოკუმენტის სიყალბე დადგენილი და დადასტურებული უნდა იყოს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, შესაბამისი წესით, სათანადოდ განხორციელებული სამართალწარმოების შედეგად. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, საქმეში არ არის წარმოდგენილი დოკუმენტების სიყალბის დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულება,

მხოლოდ დაინტერესებული პირის ზეპირსიტყვიერი განმარტება კი ვერ იქნება მიჩნეული დანაშაულის შემცველი ქმედების არსებობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

5.2.6. რაც შეეხება მოსარჩელის განმარტებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მესამე პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ხელყოფილ იქნა მისი საკუთრების უფლება, პალატა მიუთითებს, უნდა დადგინდეს, რამდენად გააჩნდა მოსარჩელეს სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ სამართლებრივი პრეტენზია - წარმოშობილი იყო მისი საკუთრების უფლება თუ ადგილი ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობას, რაც, თავის მხრივ, კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაკმაყოფილებისას საკუთრების უფლების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

აპელანტი მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევს N346 მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლის მიხედვით, ნ----- ბუცხრიკიძეს გადაეცა სარგებლობაში გამოყოფილი მიწა, სულ 5 ნაკვეთად.

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმის შესახებ, რომ თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2000 წლის 2 აგვისტოს, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად, განხორციელდა N-----/00 სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომლის თანახმად, ნ----- ს-----ის კომლის სახელობე, 5----- საკადასტრო კოდით, საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 983,05 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი დაუზუსტებელი მონაცემებით. 2010 წლის 4 ივნისს ე-----მა განცხადებით მიმართა თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა წარადგინა სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, განაცხადის რეგისტრაციის N-----/00 რეგისტრირებულ ჩანაწერში მესაკუთრე ნ----- ს-----ი და ე-----ი წარმოადგენდა ერთსა და იმავე პიროვნებას. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2010 წლის 9 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ე-----ის საკუთრებაში, 5----- საკადასტრო კოდით, აღირიცხა თ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი - 618 კვ.მ. უკვე დაზუსტებული მონაცემებით და საცხოვრებელი სახლი. ამასთანავე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 29 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 9 ივნისის N-----03 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა, რომ არ არსებობდა იმის დამადასტურებელი საბუთი, თუ რის საფუძველზე ფლობდა მიწის ფართსა და საცხოვრებელ სახლს განმცხადებელი. ე-----მა საჯარო რეესტრის

ეროვნულ სააგენტოს 2010 წლის 29 ივნისის N1----- გადაწყვეტილება გაასაჩივრა როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ისე სასამართლოში, თუმცა მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნული გარემოებიდან გამომდინარე, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების გათვალისწინებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად პალატა მიიჩნევს, რომ არ დასტურდება სადავო ქონების მიმართ ე----- ის საკუთრების უფლების წარმომშობი სამართლებრივი დასაბუთებული პრეტენზიის არსებობა, რადგან აპელანტმა ვერ უზრუნველყო შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა, რის გამოც მისი მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

5.2.7. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, ვინაიდან აპელანტის მიერ არ არის უზრუნველყოფილი სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომლებიც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობას დაადასტურებდა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები

გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

თამარ ონიანი