

საქმე № 330310017001904690

საქმე N3ზ/233-18



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

01 მაისი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე-ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

**აპელანტები (მოსარჩელები) -** თ-----ძე, ც-----ჩ-----ძე;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) -** აღსრულების ეროვნული ბიურო;  
**წარმომადგენელი -** ს-----ძე;

**მესამე პირი -** ლ-----აძე;

**მესამე პირი -** გ-----აძე;  
**წარმომადგენელი -** ქ-----ია;

**მესამე პირი -** კერძო აღმასრულებელი მ-----ლი;

**დავის საგანი -** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის  
ბათილად ცნობა;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის  
გადაწყვეტილება

### **1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017

წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, თ-----ძისა და ც----- ჩ-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელეთა მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

### **2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:**

**2.1.1.** 2016 წლის 02 სექტემბერს ნოტარიუს ნანი სიდამონიძის მიერ ამოიწერა №1----- სააღსრულებო ფურცელი, მასში მიეთითა, რომ დოკუმენტი, რომელიც უნდა აღსრულდეს წინამდებარე სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, არის 2016 წლის 23 იანვარს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულება. კრედიტორი - გ-----აძე, მოვალე - მსესხებელი ც----- ჩ-----ძე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ. ბ-----ი, ი. უ-----ს მე-2 ჩიხი №10), ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი - 2016 წლის 23 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. აღსასრულებელი ვალდებულების სახე და მოცულობაა - სესხის თანხა - 17 250 (ჩვიდმეტიათას ორასორმოცდაათი) აშშ დოლარი, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო საზღაური - 124.360 ლარი. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია უნდა მოხდეს სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. იპოთეკის საგანია თ-----ძის კუთვნილი უძრავი ქონება შემდეგი მახასიათებლებით - ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----.

**2.1.2.** 2016 წლის 06 დეკემბრის განცხადებით იძულებითი აღსრულების მიზნით სააღსრულებო დოკუმენტი მიღებული იქნა წარმოებაში.

2016 წლის 07 დეკემბერს კერძო აღმასრულებელმა მ-----ლმა იპოთეკის საგნის მესაკუთრისა და მოვალის - თ-----ძისა და ც----- ჩ-----ძის მიმართ გამოსცა №A----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. მოვალე ც----- ჩ-----ძეს, ასევე იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს - თ-----ძეს აცნობა, რომ გ-----აძის სასარგებლოდ დაეკისრათ 17 250 აშშ დოლარისა და 124.36 ლარის გადახდა და აღნიშნული თანხის ამოღების მიზნით რეალიზაციას ექვემდებარება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----. ამავე წინადადებით თ-----ძეს და ც----- ჩ-----ძეს 2016 წლის 02 დეკემბრის სააღსრულებო ფურცლით დაკისრებული თანხისა და სააღსრულებო

საფასურის ნებაყოფლობით გადასახდელად განესაზღვრა 07 (შვიდი) დღის ვადა. მათვე განემარტათ, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოხდებოდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და ამ მიზნით განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები. ასევე განემარტათ, რომ აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობებოდათ. ხსენებული წინადადება 2016 წლის 15 დეკემბერს პირადად ჩაბარდათ თ-----ძეს და ც-----ჩ-----ძეს.

**2.1.3.** კერძო აღმასრულებელმა - მ-----ლმა 2016 წლის 28 დეკემბერს №A----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და 2016 წლის 02 დეკემბრის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით მოითხოვა, ეცნობებინათ: უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0----- . მესაკუთრე თ-----ძე იყო თუ არა დატვირთული იპოთეკით ან რაიმე სხვა სანივთო უფლებით, როდის და ვის სასარგებლოდ, ასევე ედო თუ არა აღნიშნულ ქონებას ყადაღა, როდის და ვის მიერ.

**2.1.4.** 2016 წლის 07 დეკემბერს კერძო აღმასრულებელმა მზია სალუქაშვილმა

№A----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, მოითხოვა რეგისტრაციაში გაეტარებინათ მის მიერ დადებული ყადაღა მოვალის - თ-----ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0----- .

**2.1.5.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 იანვრის №8-- წერილით კერძო აღმასრულებელს ეცნობა, რომ თ-----ძის საკუთრებაში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0----- . აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარი - გ-----აძე. ასევე ზემოხსენებულ უძრავ ქონებაზე კერძო აღმასრულებელის - მ-----ლისა და აღსრულების ეროვნული ბიუროს წერილების საფუძველზე დარეგისტრირდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა - ყადაღა.

**2.1.6.** 2016 წლის 28 დეკემბერს კერძო აღმასრულებლის მ-----ლის მიერ, შედგა ქ. თბილისში, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5-ში მდებარე უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი.

**2.1.7.** კერძო აღმასრულებელმა - მ-----ლმა 2016 წლის 30 დეკემბერს №A----- წერილით მიმართა შპს “R-----ს” და მოითხოვა საბაზრო ღირებულებით შეეფასებინათ თ-----ძის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----  
----- . შპს “R-----ს” დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონება შეფასებული იქნა 72 000 ლარად.

**2.1.8.** კერძო აღმასრულებელმა მ-----ლმა 2017 წლის 06 იანვარს სააუქციონო მომსახურების გაწევის თაობაზე განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, წარადგინა მის წარმოებაში არსებული სააღსრულებო წარმოების მასალები, მიუთითა, რომ თ-----ძეს და ც----- ჩ-----ძეს აქვთ ვალდებულება შესასრულებელი გ-----ადის მიმართ და მოითხოვა მოვალე თ-----ძის სახელზე რიცხული ს/კ 0-----.

იპოთეკით დატვირთული, უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაციისათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევა.

**2.1.9.** 2017 წლის 09 თებერვალს და 2017 წლის 10 თებერვალს სოციალური მუშაკის მხრიდან განხორციელდა კომუნიკაცია მოვალე - თ-----ძესთან.

**2.1.10.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 09 მარტის A----- განკარგულებით მოვალე - თ-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დასახლება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----, შემძენი 2017 წლის 24 თებერვალს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ლ-----აძე, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 61200 ლარად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის გ-----აძის სასარგებლოდ.

**2.2. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:**

**2.2.1.** პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონი აწესრიგებს საერთო სასამართლოების, ადმინისტრაციული ორგანოების (თანამდებობის პირების), არბიტრაჟის, რესტიტუციისა და კომპენსაციის კომისიისა და მისი კომიტეტის, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს და სისხლის სამართლის საერთაშორისო სასამართლოს მიერ მიღებული აქტების და ამ კანონით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების აღსრულების წესსა და პირობებს. "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ნ" ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონით

დადგენილი წესით აღსრულებას ექვემდებარება სანოტარო აქტი.

ამავე კანონის მე-14<sup>6</sup> მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კერძო აღმასრულებელი არის ფიზიკური პირი, რომელიც საჯარო უფლებამოსილებას – სააღსრულებო საქმიანობას ახორციელებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული სააღსრულებო საქმიანობის ლიცენზიის საფუძველზე საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე. ამავე კანონის 14<sup>7</sup>-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო აღმასრულებელი ახორციელებს ამ კანონის მე-2 მუხლის „ა“, „გ“, „ე“ და „ლ“-„ო“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული აქტების (გადაწყვეტილებების) აღსრულებას ამავე კანონით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, კერძო აღმასრულებელი ყადაღადადებული ქონების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით: ა) კრედიტორის შესაბამისი განცხადების საფუძველზე დამოუკიდებლად ახორციელებს ამ კანონით დადგენილ აუქციონის მოსამზადებელ პროცედურებს; ბ) მიმართავს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადით, წარუდგენს მას სააუქციონო დოკუმენტაციის (სააღსრულებო წარმოების შესაბამისი მასალების) თავის მიერ დამოწმებულ ასლებს და აღსრულების ეროვნული ბიუროს ანგარიშზე შეაქვს სააუქციონო მომსახურების დადგენილი საფასური, რომლის ოდენობაც განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით. სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადის მართვის ავტომატური საშუალებებით წარდგენის შემთხვევაში სააღსრულებო წარმოების მასალები დამოწმებას არ საჭიროებს; გ) საჭიროების შემთხვევაში უზრუნველყოფს განმეორებითი და ხელახალი აუქციონების მომზადებას ამ მუხლით გათვალისწინებული წესით.

**2.2.2.** განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2016 წლის 02 სექტემბერს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ ამოიწერა №1----- სააღსრულებო ფურცელი, მასში მიეთითა, რომ დოკუმენტი, რომელიც უნდა აღსრულდეს წინამდებარე სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, არის 2016 წლის 23 იანვარს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულება. კრედიტორი - გ-----აძე, მოვალე - მსესხებელი ც----- ჩ-----ძე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ. ბ----ი, ი. უ-----ს მე-2 ჩიხი №10), ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი - 2016 წლის 23 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. აღსასრულებელი ვალდებულების სახე და მოცულობაა - სესხის თანხა - 17 250 (ჩვიდმეტიათას ორასორმოცდაათი) აშშ დოლარი, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო საზღაური - 124.360 ლარი. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია უნდა მოხდეს სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. იპოთეკის საგანია თ-----ძის კუთვნილი უძრავი ქონება შემდეგი მახასიათებლებით - ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----. 2016 წლის 06 დეკემბრის განცხადებით

იძულებითი აღსრულების მიზნით სააღსრულებო დოკუმენტი მიღებული იქნა წარმოებაში.

ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კერძო აღმასრულებლისათვის ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის წარდგენის პირობებში, ეს უკანასკნელი ვალდებული იყო ზემოხსენებული ნორმის საფუძველზე დაეწყო სააღსრულებო წარმოება და დამოუკიდებლად განხორციელებინა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ აუქციონის მოსამზადებელ პროცედურები და მიემართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროსათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევის თაობაზე.

**2.2.3.** სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ აღსრულების დაწყების შესახებ სააღსრულებო წარმოების მხარეთა ინფორმირება ხდება ამ მუხლის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით სასამართლო უწყების ჩაბარებისთვის დადგენილი წესით. მე-7 პუნქტის მიხედვით, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალის ინფორმირება ხდება სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა. მოვალეს ეცნობება: ა) ინფორმირებიდან 7 დღის ვადაში მოთხოვნის ნებაყოფლობით შესრულების შემთხვევაში მხოლოდ კრედიტორის მიერ წინასწარ გადახდილი აღსრულების საფასურის შესაბამისი ნაწილის, ხოლო ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში – აღსრულების საფასურის სრული ოდენობით დაკისრების შესახებ; ბ) ამ კანონის მე-18 მუხლით დადგენილი უფლებები; გ) სააღსრულებო წარმოების დაწყების სამართლებრივი შედეგები; დ) იძულებითი აღსრულებისათვის ამ კანონით გათვალისწინებული შესაძლო გასატარებელი ღონისძიებები; ე) აღსრულების შესახებ კონკრეტული ინფორმაციის მიღების წესი და საშუალებები. ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება, ხოლო მე-9 პუნქტის მიხედვით, თანხის გადახდევის, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის, ქონების გადაცემის ან სხვა ისეთი კატეგორიის საქმეებზე, როდესაც აღსრულება უნდა განხორციელდეს მოვალის ქონებაზე ან ამ ქონების ხარჯზე, წინადადების ჩაბარებასთან ერთად (ან თუ წინადადების ჩაბარება დროულად ვერ ხდება) აღმასრულებელი დაუყოვნებლივ იწყებს მოვალის ქონების მოძიებას, აღწერას და მასზე ყადაღის დადებას ამ კანონით დადგენილი წესით.

კერძო აღმასრულებელმა - მ-----ლმა მოვალეების - თ-----ძის და ც----- ჩ-----ძის მიმართ 2016 წლის 07 დეკემბერს გამოსცა №A----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, სადაც განმარტებული იყო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე და მე-18 მუხლების შინაარსი. მოვალეს მიეცა წინადადება ნებაყოფლობით 07 (შვიდი) დღის ვადაში შეესრულებინა მოთხოვნა და შესრულების დადასტურება წარედგინა აღმასრულებელთან. ასევე მოვალე გაფრთხილებულ იქნა გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მის მიმართ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების თაობაზე, რომ შეფასდებოდა აღწერილი და დაყადაღებული აღსრულების საგანი, სააუქციონო მომსახურების გაწევის მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის საქმის გადაცემიდან ერთი თვის ვადაში ჩატარდებოდა პირველი იძულებითი აუქციონი. იმ შემთხვევაში, თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდებოდა ნივთის რეალიზაცია, პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე დაინიშნებოდა განმეორებითი აუქციონი. ამავე წინადადების თანახმად, მოვალეს ეცნობა, რომ იძულებითი აღსრულების ცალკეული ღონისძიებების შესახებ წინასწარ, პერსონალურად აღარ ეცნობებოდა. მათი მიმდინარეობის დროის, ადგილის და მდგომარეობის შესახებ მხარეს შეეძლო დეტალური ინფორმაციის მიღება აღსრულების ბიუროს ოფიციალურ ვებგვერდზე. ასევე განემარტა, რომ აღსრულებასთან დაკავშირებულ ყველა სხვა საკითხზე სრული ინფორმაცია შეეძლო მიეღო საქმის მწარმოებელი აღმასრულებლისაგან.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-12 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაგზავნილი შეტყობინებები, წინადადებები, გადაწყვეტილებები და სხვა დოკუმენტები სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე პირებს ჩაჰბარდებოდათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. აღნიშნული საკითხები კი დარეგულირებულია მითითებული საკანონმდებლო აქტის 70-78-ე მუხლებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2016 წლის 07 დეკემბრის კერძო აღმასრულებლის წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ თ-----ძეს და ც----- ჩ-----ძეს ჩაბარდათ 2016 წლის 15 დეკემბერს პირადად.

**2.2.4.** სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ უძრავი ქონება შეფასდა ძალიან დაბალ ფასად, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებს, რომ მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები, ხოლო მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენენ მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს გამოჩვენების შემთხვევას, კერძოდ, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე, მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა, მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება. განსახილველ შემთხვევაში სარჩელს არ ერთვის მტკიცებულება იმისა, რომ უძრავი ქონება შეფასებულია ძალიან დაბალ ფასად.

სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ კერძო აღმასრულებელმა - მ-----  
-----ლმა 2016 წლის 30 დეკემბერს №A----- წერილით მიმართა შპს "R-----  
-----ს" და მოითხოვა საბაზრო ღირებულებით შეეფასებინათ თ-----  
ძის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი,  
დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი  
ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----ს. შპს "R-----ს"  
დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონება შეფასებული იქნა 72 000 ლარად

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილ იქნა, რომ საქართველოს იუსტიციის  
სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო  
ბიუროს 2017 წლის 09 მარტის A----- განკარგულებით მოვალე - თ-----  
ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ.  
თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის  
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----, შემძენი 2017 წლის 24  
თებერვალს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ლ-----  
აძე, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 61200 ლარად. აღსრულება  
განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის გ-----ადის  
სასარგებლოდ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე

ადასტურებს სადაო აქტების დასაბუთებულობას, ხოლო მოსარჩელე ვერ აბათილებს აქტებს დასაბუთებას წარმოდგენილი სასარჩელო განცხადებით და მასში მოყვანილი ფაქტებით.

**2.2.5.** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადგილი არა ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

### **3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

**3.1.** აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ სასამართლომ არასწორად მოახდინა კანონის განმარტება. მათი მოსაზრებით, სასამართლომ არ მისცა სწორი შეფასება სადავო სამართალურთიერთობას. არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმა და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

### **4. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და**

## **სამართლებრივი დასაბუთება:**

**4.1.1.** სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, 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 იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე, სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

**4.1.2.** განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 02 სექტემბერს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ ამოიწერა №1----- სააღსრულებო ფურცელი, მასში მიეთითა, რომ დოკუმენტი, რომელიც უნდა აღსრულდეს წინამდებარე სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, არის 2016 წლის 23 იანვარს ნოტარიუს ნ-----ის მიერ დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულება. კრედიტორი - გ-----აძე, მოვალე - მსესხებელი ც----- ჩ-----ძე (მისამართი: ქ. თბილისი, დ. ბ----ი, ი. უ-----ს მე-2 ჩიხი №10), ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი - 2016 წლის 23 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. აღსასრულებელი ვალდებულების სახე და მოცულობაა - სესხის თანხა - 17 250 (ჩვიდმეტიათას ორასორმოცდაათი) აშშ დოლარი, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო საზღაური - 124.360 ლარი. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია უნდა მოხდეს სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. იპოთეკის საგანია თ-----ძის კუთვნილი უძრავი ქონება შემდეგი მახასიათებლებით - ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----. 2016 წლის 06 დეკემბრის განცხადებით იძულებითი აღსრულების მიზნით სააღსრულებო დოკუმენტი მიღებული იქნა წარმოებაში.

პალატა მიიჩნევს, რომ კერძო აღმასრულებლისათვის ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის წარდგენის პირობებში, ეს უკანასკნელი ვალდებული იყო ზემოხსენებული ნორმის საფუძველზე დაეწყო სააღსრულებო წარმოება და დამოუკიდებლად განეხორციელებინა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ აუქციონის მოსამზადებელ პროცედურები და მიემართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროსათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევის თაობაზე.

**4.1.3.** „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო

სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ აღსრულების დაწყების შესახებ სააღსრულებო წარმოების მხარეთა ინფორმირება ხდება ამ მუხლის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით სასამართლო უწყების ჩაბარებისთვის დადგენილი წესით. მე-7 პუნქტის მიხედვით, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალის ინფორმირება ხდება სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა. მოვალეს ეცნობება: ა) ინფორმირებიდან 7 დღის ვადაში მოთხოვნის ნებაყოფლობით შესრულების შემთხვევაში მხოლოდ კრედიტორის მიერ წინასწარ გადახდილი აღსრულების საფასურის შესაბამისი ნაწილის, ხოლო ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში – აღსრულების საფასურის სრული ოდენობით დაკისრების შესახებ; ბ) ამ კანონის მე-18 მუხლით დადგენილი უფლებები; გ) სააღსრულებო წარმოების დაწყების სამართლებრივი შედეგები; დ) იძულებითი აღსრულებისათვის ამ კანონით გათვალისწინებული შესაძლო გასატარებელი ღონისძიებები; ე) აღსრულების შესახებ კონკრეტული ინფორმაციის მიღების წესი და საშუალებები. ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება, ხოლო მე-9 პუნქტის მიხედვით, თანხის გადახდევენების, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის, ქონების გადაცემის ან სხვა ისეთი კატეგორიის საქმეებზე, როდესაც აღსრულება უნდა განხორციელდეს მოვალის ქონებაზე ან ამ ქონების ხარჯზე, წინადადების ჩაბარებასთან ერთად (ან თუ წინადადების ჩაბარება დროულად ვერ ხდება) აღმასრულებელი დაუყოვნებლივ იწყებს მოვალის ქონების მოძიებას, აღწერას და მასზე ყადაღის დადებას ამ კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, კერძო აღმასრულებელმა - მ-----ლმა მოვალეების - თ-----ძის და ც-----ჩ-----ძის მიმართ 2016 წლის 07 დეკემბერს გამოსცა №A----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, სადაც განმარტებული იყო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე და მე-18 მუხლების შინაარსი. მოვალეს მიეცა წინადადება ნებაყოფლობით 07 (შვიდი) დღის ვადაში შეესრულებინა მოთხოვნა და შესრულების დადასტურება წარედგინა აღმასრულებელთან. ასევე მოვალე გაფრთხილებულ იქნა გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მის მიმართ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების თაობაზე, რომ შეფასდებოდა აღწერილი და დაყადაღებული აღსრულების საგანი, სააუქციონო მომსახურების გაწევის მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის საქმის გადაცემიდან ერთი

თვის ვადაში ჩატარდებოდა პირველი იძულებითი აუქციონი. იმ შემთხვევაში, თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდებოდა ნივთის რეალიზაცია, პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე დაინიშნებოდა განმეორებითი აუქციონი. ამავე წინადადების თანახმად, მოვალეს ეცნობა, რომ იძულებითი აღსრულების ცალკეული ღონისძიებების შესახებ წინასწარ, პერსონალურად აღარ ეცნობებოდა. მათი მიმდინარეობის დროის, ადგილის და მდგომარეობის შესახებ მხარეს შეეძლო დეტალური ინფორმაციის მიღება აღსრულების ბიუროს ოფიციალურ ვებგვერდზე. ასევე განემარტა, რომ აღსრულებასთან დაკავშირებულ ყველა სხვა საკითხზე სრული ინფორმაცია შეეძლო მიეღო საქმის მწარმოებელი აღმასრულებლისაგან.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 07 დეკემბრის კერძო აღმასრულებლის წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ თ-----ქეს და ც-----ჩ-----ქეს ჩაბარდათ 2016 წლის 15 დეკემბერს პირადად. თუმცა განსაზღვრულ ვადაში მოვალეებმა ვერ უზრუნველყვეს ნაკისრი ვალდებულების ნებაყოფლობით შესრულება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კერძო აღმასრულებლის მიერ ნაწარმოები საქმე, კანონით გათვალისწინებული შემდეგი ეტაპის - საჯარო აუქციონის ჩატარების მიზნით გადაგზავნილ იქნა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროში. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია.

**4.1.4.** რაც შეეხება აპელანტთა მოსაზრებას აუქციონზე გატანილი ქონების მნიშვნელოვნად დაბალ ფასად შეფასების შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება, რომ კერძო აღმასრულებელმა - მ-----ლმა 2016 წლის 30 დეკემბერს №A-----წერილით მიმართა შპს “R-----ს” და მოითხოვა საბაზრო ღირებულებით შეეფასებინათ თ-----ძის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----. შპს “R-----ს” დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონება შეფასებული იქნა 72 000 ლარად.

ასევე დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 09 მარტის A-----განკარგულებით მოვალე - თ-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დასახელება ვ-----ი 3, მ/რ 2, კორპუსი №28, ბინა №5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----, შემძენი 2017 წლის 24 თებერვალს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ლ-----ადე, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 61200 ლარად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის გ-----ადის სასარგებლოდ.

სააპელაციო სასამართლო, მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს მტკიცების ტვირთისა და მტკიცებულებათა დასაშვებობის პირობებს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ ქონების მნიშვნელოვნად დაბალ ფასად შეფასების შესახებ აპელანტთა მოსაზრება დაუსაბუთებელია, აპელანტებმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, ვერ უზრუნველყვეს იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ისინი ამყარებდნენ თავის მოთხოვნებს.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

## **5. პროცესის ხარჯები:**

**5.1.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტთა მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

და

### **დაადგინა:**

1. თ-----ძისა და ც----- ჩ-----ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე**

**ილონა თოდუა**