



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

25 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ-----ი

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის
სააღსრულებო ბიურო**

წარმომადგენელი - ს-----

მესამე პირი (ასკ-ის მ. 16.2) - კერძო აღმასრულებელი მ-----

მესამე პირი (ასკ-ის მ. 16.2) - ც-----

წარმომადგენელი - ფ-----

მესამე პირები (ასკ-ის მ.16.1) - ჟ-----, მ----- და ჯ-----

წარმომადგენელი - ფ-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილება**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით ჩაითვალა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 24 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება - ც-----სათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ზ-----, მ-----, საკ. კოდი: 4----- გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 16 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) ქ-----ს, მ-----ს, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ს შორის გაფორმდა N1----- - სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკარებმა (გამსესხებლებმა) მესაკუთრეს (მსესხებელს) გადასცეს ჯამში 19000 (ცხარამეტიათასი) აშშ დოლარი, სამი თვის ვადით, 2014 წლის 16 ივლისის ჩათვლით. მხარეები (გამსესხებლები და მსესხებელი) შეთანხმდნენ, რომ მსესხებელი ვალდებულია გამსესხებლებს გადაუხადოს 3,6%, რომელიც გამოითვლება სესხის თანხიდან და მოიცავს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს (გარდა წინამდებარე სესხისა და იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯებისა). ზემოაღნიშნული სარგებელი გადახდილი უნდა იქნეს ყოველი თვის 17 რიცხვამდე (სარგებელი გადაიხდება გადახდის მომენტისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსით - ლარებში). იმავე ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან შეცვალონ - გააგრძელონ ან/და შეამცირონ სესხის დაბრუნების ვადა. ვადის გაგრძელება (ამ შემთხვევაში ძალაში რჩება მსესხებლის მიერ ნაკისრი სარგებლის (პროცენტის) გადახდის ვალდებულება), ან სხვა ცვლილება უნდა მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით. ამ ხელშეკრულებაში მითითებული სესხის დაბრუნების, სარგებლის გადახდის უზრუნველსაყოფად, ასევე, ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანის, სასამართლოს, რეალიზაციის და ნებისმიერი სხვა ხარჯების ასანაზღაურებლად, მესაკუთრე (მსესხებელი) მ-----მა იპოთეკით დატვირთა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი - მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 501,00 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები სრულად, მდებარე მისამართზე: ქ. ზ-----, მ----- ქ. 25 (საკადასტრო კოდით: 4-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 501,00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 4-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 - განაშენიანების ფართი: 172,15 კვ.მ. (საერთო ფართი: 309,4 კვ.მ. მ. შ. საცხოვრებელი - 99,4 კვ.მ., დამხმარე - 26,4 კვ.მ., სამეურნეო ფართი:

183,6 კვ.მ.), N2 – 5,61 კვ.მ. (საერთო ფართი - 3,6 კვ.მ.), N3 – 1,82 კვ.მ. (საერთო ფართი - 1,0 კვ.მ.). მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა (მათ შორის, ვადაზე ადრე) და მოვალე ნებაყოფლობით არ ასრულებს იპოთეკარის მოთხოვნას, მათ შორის არ იხდის ყოველთვიურ სარგებელს, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოთხოვნის დაკმაყოფილება უზრუნველყოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ მ-----ის საკუთრებაში არსებულ, N4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ც-----ს, ჯ-----ს, ჟ-----ისა და მ-----ს სასარგებლოდ, იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდა 2014 წლის 16 აპრილის N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2.2. 2015 წლის 01 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) ჟ-----ს, მ-----ს, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ის წარმომადგენელს თ-----ას შორის გაფორმდა N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში (სესხის ნაწილში) ცვლილების შეტანის შესახებ შეთანხმება. შეთანხმებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ სესხის ძირითადი თანხა და მასზე დარიცხული სარგებელი სრულად უნდა დაბრუნდეს (დაბრუნების ვადად განისაზღვრა) 2015 წლის 01 მაისს. შესაბამისად, მხარეებმა გააგრძელეს სესხისა და სარგებლის დაბრუნების ვადა 2014 წლის 16 ივლისიდან 2015 წლის 01 მაისის ჩათვლით, ხელშეკრულებაში მითითებული სარგებლის - პროცენტის ყოველთვიურად 3,6%-ის დარიცხვით. ამავე შეთანხმების თანახმად, სრულად დასაბრუნებელმა თანხამ შეადგინა 23275 (ოცდასამიათასორასსამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი.

2.3. კრედიტორის ც-----ს მოთხოვნის შესაბამისად, 2014 წლის 16 აპრილის N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების აღსრულების მიზნით, 2015 წლის 05 მაისს ნოტარიუსმა დ-----ემ გასცა სააღსრულებო ფურცელი N1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უნდა მომხდარიყო იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, რომელიც არის მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი - მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 501,00 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები: N1 - განაშენიანების ფართი: 172,15 კვ.მ. (საერთო ფართი: 309,4 კვ.მ. მ. შ. საცხოვრებელი - 99,4 კვ.მ., დამხმარე - 26,4 კვ.მ., სამეურნეო ფართი: 183,6 კვ.მ.), N2 – 5,61 კვ.მ. (საერთო ფართი - 3,6 კვ.მ.), N3 – 1,82 კვ.მ. (საერთო ფართი - 1,0 კვ.მ.) სრულად მდებარე მისამართზე: ქ. ზ-----, მ----- ქ. 25, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 4------. იმავე სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, ვალდებულების შესრულების ვადის - 2015 წლის 05 მაისის დროისათვის, კრედიტორის მიერ მოთხოვნილი აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა შეადგენდა: სესხის ძირითადი თანხა 4000 (ოთხიათასი) აშშ დოლარი, მასზე დარიცხული სარგებელი - 900 (ცხრაასი) აშშ დოლარი და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი 100 (ასი) ლარი.

2.4. კერძო აღმასრულებელს მ-----სა და ც-----ს შორის 2016 წლის 03 თებერვალს გაფორმდა N0----- სააღსრულებო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება,

რომლის თანახმად, მ-----ს სააღსრულებო საქმიანობა უნდა განეხორციელებინა 2015 წლის 05 მაისს ნოტარიუსის დ-----ის მიერ გაცემული N1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რისთვისაც ც-----მა მას გადაუხადა 310 ლარი.

2.5. ქ. ზ-----ში, მ-----ში მ-----ს გაეგზავნა კერძო აღმასრულებლის მ-----ს (ლიცენზია N75) 2016 წლის 04 თებერვლის NA----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. შპს „საქართველოს ფოსტის“ საფოსტო შეტყობინებებით დგინდება, რომ კერძო აღმასრულებლის მ-----ას მიერ მ-----ის სახელზე გაგზავნილი გზავნილი N C----- პირადად ჩაიბარა მ-----მა 2016 წლის 05 თებერვალს.

2.6. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს 2016 წლის 04 თებერვლის N----- მოთხოვნის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 08 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე, N4----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას დაედო ყადაღა. კერძო აღმასრულებელს მ-----ს 2016 წლის 04 თებერვლის N----- წერილის პასუხად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 თებერვლის N----- წერილით ეცნობა ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე (საკადასტრო კოდით N4-----) უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღის) და ვალდებულებით (იპოთეკის უფლებით) დატვირთვის თაობაზე.

2.7. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს მიერ 2016 წლის 16 თებერვლის ოქმის თანახმად, აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, იგი გამოცხადდა იპოთეკის საგნის ადგილმდებარეობის მისამართზე - ქ. ზ-----, მ-----, სადაც მოვალე მ-----მა დაუდასტურა ფოსტის მეშვეობით ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ წინადადების ჩაბარების ფაქტი. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს მიერ მოხდა იპოთეკის საგნის აღწერა-დაყადაღება, რასთან დაკავშირებითაც შედგა შესაბამისი აქტი უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღების შესახებ. როგორც ოქმის, ასევე აქტის სისწორე ხელმოწერებით დაადასტურეს კერძო აღმასრულებელმა მ-----მ, მოვალე მ-----მა და დამსწრე პირმა კ-----მ.

2.8. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს 2016 წლის 24 თებერვლის N----- მოთხოვნის საფუძველზე, შპს „ი-----ის“ მიერ 2016 წლის 09 მარტს გაიცა ქ. ზ-----ში, მ----- (ნაკვეთი 100)-ში მდებარე უძრავი ქონების აუდიტორული შეფასება (საექსპერტო დასკვნა), რომლის თანახმადაც, მითითებული უძრავი ქონება შეფასდა 180000 (ასოთხმოციათასი) ლარად.

2.9. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს 2016 წლის 09 მარტის N----- წერილისა და 2016 წლის 09 მარტის N12 საგადასახადო დავალების შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურომ დაიწყო სააღსრულებო წარმოება კრედიტორის ც-----ს სასარგებლოდ მოვალე მ-----

-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იძულებით აუქციონთან დაკავშირებით. აღნიშნულის შესახებ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 28 მარტის N-----, N----- და N----- წერილებით პირადად ეცნობათ ჯ-----ს, ჟ-----სა და მ-----ს. სამეგრელოსა და ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელის გ-----ს ოქმის თანახმად, 2016 წლის 16 აპრილს იგი გამოცხადდა ქ. ზ-----ში, მ-----ში, სადაც მ-----ს პირადად აცნობა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მითითებულ მისამართზე მისი კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით აუქციონის დანიშვნის დაგეგმის შესახებ. ოქმის სისწორე დაადასტურეს აღმასრულებელმა გ-----მ და მოვალემ მ-----მა.

2.10. აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია: 4----- რამდენჯერმე გაიტანა აუქციონზე, კერძოდ, 2016 წლის 15 აპრილს, 25 აპრილს და 04 მაისს. თავდაპირველად საწყისი ფასი განისაზღვრა 135000 (ასოცდათხუთმეტიასი) ლარით, შემდეგ 90000 (ოთხმოცდაათიათასი) ლარით და შემდეგ 0 (ნული) ლარით.

2.11. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 17 მაისის NA----- განკარგულებით დგინდება, რომ მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ზ-----, მ-----, საკადასტრო კოდით: 4----- -- შემძენი 2016 წლის 13 მაისს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ც-----, რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 9000 (ცხრაათასი) ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად. იმავე განკარგულების თანახმად, აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის ც-----ს სასარგებლოდ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 17 მაისის N----- განკარგულების საფუძველზე, ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე, N4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ც-----ს სახელზე.

2.12. „ი-----ის“ დელისის ფილიალის ამონაწერებით დგინდება, რომ 2014 წლის 22 ნოემბერს თ-----ამ მ-----ს გადაურიცხა თანხა 1900 (ერთიათასცხრაასი) აშშ დოლარი, ხოლო 2015 წლის 17 თებერვალს გ-----მ მ-----ს გადაუგზავნა 1000 (ერთიათასი) აშშ დოლარი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.13. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს იმ განკარგულების ბათილად ცნობას (2016 წლის 17 მაისის NA-----), რომლითაც მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრე იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ც-----

-----. მოსარჩელის განმარტებით, განკარგულება არის უკანონო, ვინაიდან მას არ ჩაჰბარებია შეტყობინება ვალდებულების ნებაყოფლობით აღსრულების შესახებ, რითაც დაკარგა უფლება სრულად ან ნაწილობრივ გადაეხადა თანხა და შეეჩერებინა სააღსრულებო წარმოება. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნები დააფუძნა ისეთ ფაქტებსა და გარემოებებზე, რომელთა მტკიცების ტვირთიც ეკისრებოდა თავად მას შესაბამისი სახისა და შინაარსის მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია, რომ თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ასევე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილია, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სასამართლოში ვერ წარადგინა მოპასუხე მხარის მიერ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებისაგან განსხვავებული ფაქტების ადეკვატური მტკიცებულებანი.

2.14. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „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. მითითებული კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. იმავე 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. იმავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, 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) 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. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება. მე-12 პუნქტის თანახმად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაგზავნილი შეტყობინებები, წინადადებები, გადაწყვეტილებები და სხვა დოკუმენტები სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე პირებს ჩაბარდებათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო უწყება იგზავნება ამ კოდექსის 70-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ტექნიკური საშუალებით, ფოსტით, სასამართლო კურიერის მეშვეობით ან მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ჩაბარების განსხვავებული წესის მიხედვით. სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას, უწყების გაგზავნის რომელი ფორმა გამოიყენოს, რომელ მისამართზე გააგზავნოს უწყება და არ არის ვალდებული, დაიცვას თანამიმდევრობა. თუ პირველად გაგზავნისას უწყების ადრესატისათვის ჩაბარება ვერ ხერხდება, იგი დასაბარებელ პირს უნდა გაეგზავნოს დამატებით ერთხელ მაინც იმავე ან სასამართლოსთვის ცნობილ სხვა მისამართზე. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მ-----ისათვის გაგზავნილი აღსრულების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ კერძო აღმასრულებლის მ-----ს (ლიცენზია N75) 2016 წლის 04 თებერვლის NA----- -- გადაწყვეტილება ჩაჰბარდა პირადად მ-----ს იმ მისამართზე, სადაც მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება, რაც დასტურდება საფოსტო შეტყობინებაზე მისი ხელმოწერით. აღნიშნული ასევე დგინდება კერძო აღმასრულებლის მ-----ს მიერ 2016 წლის 16 თებერვლის ოქმით, რომლის სისწორეც თავად მ-----მა დაადასტურა მ-----სა და დამსწრე პირის კ-----სთან ერთად. უფრო მეტიც, სამეგრელოსა და ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის გ-----ს ოქმის თანახმად, რომლის სისწორეც გ-----სთან ერთად ხელმოწერით დაადასტურა მ-----მა, აღმასრულებელმა გ-----მ 2016 წლის 16 აპრილს ქ. ზ-----ში, მ-----ში გამოცხადებისას, მ-----ს პირადად აცნობა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მითითებულ მისამართზე მისი კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით აუქციონის დანიშვნის დაგეგმვის თაობაზე. შესაბამისად, მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ უფლებამოსილმა პირმა მას არ ჩააბარა შეტყობინება ვალდებულების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რითაც დაარღვია მისი კანონიერი უფლებები, არ დასტურდება. საქალაქო სასამართლომ საქმეში არსებული მასალების გათვალისწინებით დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ მ-----ისათვის მის დაინტერესებაში არსებული სააღსრულებო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ არაერთხელ გახდა ცნობილი.

2.15. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“

საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, 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) 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. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტი ადგენს, რომ მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება. საქალაქო სასამართლომ ასევე მოიხმო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი“, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი აუქციონი ტარდება ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას და განსაზღვრავს აუქციონზე გასატან ქონებას, საჭიროების შემთხვევაში ყოფს მას ლოტებად. ქონების ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში აუქციონი ტარდება და გამარჯვებული გამოვლინდება თითოეული ლოტის მიხედვით ცალ-ცალკე. აუქციონის ჩატარების თაობაზე აღსრულების ეროვნული ბიურო აქვეყნებს ინტერნეტ განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს: ა) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს. აუქციონის ხანგრძლივობა არ უნდა იყოს 7 დღეზე ნაკლები და 10 დღეზე მეტი. განსაკუთრებულ შემთხვევაში, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით, შესაძლებელია აუქციონის ხანგრძლივობის გაზრდა გონივრული ვადით; ბ) ქონების საწყის ფასს; გ) გასაყიდი ქონების დასახელებას; ქონების მოკლე აღწერას (ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში ლოტების მიხედვით), მის ადგილმდებარეობას, გარდამავალ უფლებათა ღირებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში; დ) საგარანტიო თანხის ოდენობას, რომელიც არის ქონების საბაზრო ღირებულების 5%, გარდა ამ მუხლის 21 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. უძრავი ქონების წინმსწრებ აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში საგარანტიო თანხის ოდენობა შეადგენს მესაკუთრის მიერ განსაზღვრული საწყისი ფასის 5 %-ს; ე) ფასის მატების ბიჯის ოდენობას; ვ) აუქციონის ჩატარების პროცედურებს; ზ) ავტორიზებული პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი მეშვეობით მოძრავი ქონების გაყიდვის პირობების თაობაზე. აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ აუქციონის ჩატარების შესახებ

მხარეებს პერსონალურად არ ეცნობებათ. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების და წესის“ პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, აუქციონების შესახებ ეცნობება გარდამავალი უფლებებისა და აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის მოთხოვნის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების მფლობელ პირებს, ხოლო განმეორებითი აუქციონების შესახებ ამ პირთა ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით.

2.16. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იძულებით აუქციონს ამ კანონით დადგენილი წესით ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. თუ მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ, აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამ შემთხვევაში იძულებითი აუქციონი ტარდება ქონებაზე ყადაღის დადებიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან 2 კვირის ვადაში. იმავე კანონის 75-ე მუხლის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე. განსახილველ შემთხვევაში სადავო ქონების იძულებით აუქციონზე გატანის შესახებ ცნობილი იყო როგორც დანარჩენი კრედიტორებისათვის, ასევე თავად მოვალისათვის - მ-----
---ისათვის, რაც დასტურდება თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 28 მარტის N-----, N----- და N----- წერილებით, სამეგრელოსა და ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელის გ-----ს 2016 წლის 16 აპრილის ოქმითა და მათზე ადრესატების მიერ გაკეთებული ხელმოწერებით. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსარჩელის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე იგი აგრძელებდა კრედიტორებთან თანხის ეტაპობრივად გადახდას და მან 2016 წლის 11 თებერვალს გადაიხადა 1900 (ერთიათასცხრაასი) აშშ დოლარი, ხოლო 2016 წლის 15 თებერვალს - 1000 (ერთიათასი) აშშ დოლარი. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2014 წლის 16 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) - ჟ-----ს, მ-----ას, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ს შორის გაფორმებული N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები უფლებამოსილნი იყვნენ შეცვალონ - გააგრძელონ ან/და შეამცირონ სესხის დაბრუნების ვადა. ვადის გაგრძელება (ამ შემთხვევაში ძალაში რჩება მსესხებლის მიერ ნაკისრი სარგებლის (პროცენტის) გადახდის ვალდებულება), ან სხვა ცვლილება უნდა

მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით. აღსანიშნავია, რომ 2015 წლის 01 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) - ჟ-----ეს, მ-----ას, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ის წარმომადგენელს თ-----ას შორის გაფორმდა N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში (სესხის ნაწილში) ცვლილების შეტანის შესახებ შეთანხმება. შეთანხმებით მხარეებმა გააგრძელეს სესხისა და სარგებლის დაბრუნების ვადა 2014 წლის 16 ივლისიდან 2015 წლის 01 მაისის ჩათვლით, ხელშეკრულებაში მითითებული სარგებლის - პროცენტის ყოველთვიურად 3,6%-ის დარიცხვით. ამდენად, ვინაიდან თავდაპირველ შეთანხმებაში შესატანი ყოველგვარი ცვლილება უნდა დაფიქსირებულიყო წერილობით, საქალაქო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც სიტყვიერი შეთანხმების გამო სააღსრულებო წარმოების დაწყების დაუშვებლობასთან დაკავშირებით. მით უმეტეს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მოსარჩელის მიერ კრედიტორებთან 2016 წლის 11 და 15 თებერვალს რაიმე თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2.17. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით 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, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და შეფასება არ მისცა იმ ფაქტს, რომ 2014 წლის 16 აპრილს დაიდო

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იპოთეკარებს ჟ-----ს, მ-----
-ს, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს მ-----ს შორის, 3 თვის
ვადით, ჯამში 19000 აშშ დოლარზე, ყოველთვიური 3.6 %-ის დარიცხვით. სესხის
უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა მ-----ის საკუთრებაში არსებული
უძრავი ქონება, მდებარე: ზ-----, ქუჩა მ-----, ს/კ 4-----. მოსარჩელემ ვერ
უზრუნველყო სესხის სრულად დროული დაფარვა, რის გამოც 2015 წლის 5 მაისის
ნოტარიუსმა დ-----ემ გასცა №1----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის
მიხედვითაც ვალდებულების მოცულობამ შეადგინა სესხის ძირითადი თანხა 4000 აშშ
დოლარი, მასზე დარიცხული სარგებელი 900 აშშ დოლარი, სულ 4900 აშშ დოლარი.
აღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოხდა იპოთეკის საგნის
რეალიზაცია იძულებით აუქციონზე და 2016 წლის 17 მაისის განკარგულების
საფუძველზე ქონების მესაკუთრე გახდა ც-----, რომელმაც ქონება შეისყიდა
9000 ლარად.

3.2. აპელანტის მოსაზრებით, აუქციონი ჩატარდა კანონის დარღვევით. მოპასუხის
მოთხოვნით არ უნდა მომხდარიყო სააღსრულებო ფურცლის ამოწერა, ვინაიდან
სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე გრძელდებოდა თანხის გადახდა და 2016 წლის
11 თებერვალს გადაუხადა 1900 აშშ დოლარი, 15 თებერვალს 1000 აშშ დოლარი, რაც
გათვალისწინებული არ იქნა შემდგომში აღსრულების დროს. ამის გამო იცოდა რა
მოსარჩელემ, რომ ფაქტიურად გადახდილი ჰქონდა მოპასუხისათვის ვალი და
დარჩენილის გადახდას კვლავ აგრძელებდა, არც უფიქრია, რომ მისი უძრავი ქონება
გავიდოდა აუქციონზე, თუმცა მისთვის არც არავის უცნობებია, არც მისი უძრავი
ქონების შეფასების აქტი გადაუციათ, არც აუქციონის ჩატარების შედეგებზე
უცნობებიათ და მხოლოდ ივნისის თვის დასაწყისში გახდა მისთვის ცნობილი
აუქციონის ჩატარების თაობაზე, როცა საჯარო რეესტრში მისი ქონება
დარეგისტრირებული ნახა ც-----ს სახელზე. ამის შემდგომ, მიმდინარე წლის
22 ივნისს გადაეცა მას განკარგულება იუსტიციის სახლში მის უძრავ ქონებაზე
აუქციონის ჩატარების თაობაზე.

3.3. აპელანტის მოსაზრებით, განკარგულება იძულებითი აუქციონის შედეგების
თაობაზე არის უკანონო, რომელიც ლახავს მის კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც ის
ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან ფაქტიურად დაფარული ჰქონდა თანხა და
მისი ქონება აღარ უნდა გასულიყო აუქციონზე. მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სესხის
დიდი ნაწილი, ის თანახმაა ც-----ს და სხვა მოვალეებს გაუსტუმროს
დანარჩენი თანხა და აუქციონის ხარჯები და დაუბრუნდეს მისი ყოფილი კუთვნილი
ბინა. აპელანტის მითითებით, სასამართლო მსჯელობს საფოსტო გზავნილების
მოსარჩელე მ-----ზე ჩაბარების შესახებ, რითაც თითქოსდა აბათილებს კ-----
----- მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მან არ იცოდა აუქციონის ჩატარების თაობაზე,
მაგრამ არ მსჯელობს იმის შესახებ, რომ აუქციონის ჩატარებამდე და მის
მიმდინარეობის პერიოდში, იგი უხდიდა თანხას იპოთეკარს და ჰქონდა სიტყვიერი
შეთანხმება, რომ არ ჩატარდებოდა აუქციონი. აღნიშნული კი საქმის მთავარი
ფაქტობრივი გარემოებაა, რამაც გამოიწვია მ-----ის იპოთეკაში ჩადებული

ბინის აუქციონის წესით გაყიდვა.

3.4. აპელანტის განმარტებით, 2016 წლის 5 ივლისს მესამე პირის ც-----ს წარმომადგენელმა ფ-----მ მარწმუნებლის მიერ წარდგენილ სარჩელთან დაკავშირებით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და თავის მხრივ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის მიზნით იშუამდგომლა დაევალოს მ-----ს ფულადი თანხის 17 375 აშშ დოლარის შეტანა იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე. აღნიშნული შუამდგომლობა სასამართლომ 2017 წლის 16 იანვრის განჩინებით არ დააკმაყოფილა, რაც სავსებით სწორი და კანონიერია, მაგრამ ამავე დროს წინააღმდეგობაშია ძირითად გადაწყვეტილებასთან, რომელითაც უარი ეთქვა აპელანტის მარწმუნებელს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. აპელანტი აღნიშნულ განჩინებას ეთანხმებს და მესამე პირის მიერ მისი გასაჩივრების შემთხვევაში მოითხოვს იგი დარჩეს უცვლელად.

3.5. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორი შეფასება მისცა გამოყენებულ კანონს, რაც იმაში გამოიხატება, რომ წინააღმდეგობაში მოვიდა აპელანტის მარწმუნებლის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობასა და მესამე პირის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე უარის თქმაზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. 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.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2014 წლის 16 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) ჟ-----ს, მ-----ს, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ს შორის გაფორმდა N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკარებმა (გამსესხებლებმა) მესაკუთრეს (მსესხებელს) გადასცეს ჯამში 19000 (ცხარამეტიათასი) აშშ დოლარი, სამი თვის ვადით, 2014 წლის 16 ივლისის ჩათვლით. მხარეები (გამსესხებლები და მსესხებელი) შეთანხმდნენ, რომ მსესხებელი ვალდებულია გამსესხებლებს გადაუხადოს 3,6%, რომელიც გამოითვლება სესხის თანხიდან და მოიცავს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს (გარდა წინამდებარე სესხისა და იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯებისა). ზემოაღნიშნული სარგებელი გადახდილი უნდა იქნეს ყოველი თვის 17 რიცხვამდე (სარგებელი გადაიხდება გადახდის მომენტისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსით - ლარებში). იმავე ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან შეცვალონ - გააგრძელონ ან/და შეამცირონ სესხის დაბრუნების ვადა. ვადის გაგრძელება (ამ შემთხვევაში ძალაში რჩება მსესხებლის მიერ ნაკისრი სარგებლის (პროცენტის) გადახდის ვალდებულება), ან სხვა ცვლილება უნდა მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით. ამ ხელშეკრულებაში მითითებული სესხის დაბრუნების, სარგებლის გადახდის უზრუნველსაყოფად, ასევე, ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანის, სასამართლოს, რეალიზაციის და ნებისმიერი სხვა ხარჯების ასანაზღაურებლად, მესაკუთრე (მსესხებელი) მ-----მა იპოთეკით დატვირთა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი - მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 501,00 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები სრულად, მდებარე მისამართზე: ქ. ზ-----, მ----- ქ. 25 (საკადასტრო კოდით: 4-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 501,00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 4-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 - განაშენიანების ფართი: 172,15 კვ.მ. (საერთო ფართი: 309,4 კვ.მ. მ. შ. საცხოვრებელი - 99,4 კვ.მ., დამხმარე - 26,4 კვ.მ., სამეურნეო ფართი: 183,6 კვ.მ.), N2 – 5,61 კვ.მ. (საერთო ფართი - 3,6 კვ.მ.), N3 – 1,82 კვ.მ. (საერთო ფართი - 1,0 კვ.მ.). მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა (მათ შორის, ვადაზე ადრე) და მოვალე ნებაყოფლობით არ ასრულებს იპოთეკარის

მოთხოვნას, მათ შორის არ იხდის ყოველთვიურ სარგებელს, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოთხოვნის დაკმაყოფილება უზრუნველყოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ მ-----ის საკუთრებაში არსებულ, N4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ც-----ს, ჯ-----ს, ჟ-----ისა და მ-----ს სასარგებლოდ, იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდა 2014 წლის 16 აპრილის N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე.

4.3. 2015 წლის 01 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) ჟ-----ს, მ-----ს, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ის წარმომადგენელს თ-----ას შორის გაფორმდა N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში (სესხის ნაწილში) ცვლილების შეტანის შესახებ შეთანხმება. შეთანხმებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ სესხის ძირითადი თანხა და მასზე დარიცხული სარგებელი სრულად უნდა დაბრუნდეს (დაბრუნების ვადად განისაზღვრა) 2015 წლის 01 მაისს. შესაბამისად, მხარეებმა გააგრძელეს სესხისა და სარგებლის დაბრუნების ვადა 2014 წლის 16 ივლისიდან 2015 წლის 01 მაისის ჩათვლით, ხელშეკრულებაში მითითებული სარგებლის - პროცენტის ყოველთვიურად 3,6%-ის დარიცხვით. ამავე შეთანხმების თანახმად, სრულად დასაბრუნებელმა თანხამ შეადგინა 23275 (ოცდასამიათასორასსამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი.

4.4. კრედიტორის ც-----ს მოთხოვნის შესაბამისად, 2014 წლის 16 აპრილის N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების აღსრულების მიზნით, 2015 წლის 05 მაისს ნოტარიუსმა დ-----ემ გასცა სააღსრულებო ფურცელი N1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უნდა მომხდარიყო იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, რომელიც არის მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი - მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართით 501,00 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები: N1 - განაშენიანების ფართი: 172,15 კვ.მ. (საერთო ფართი: 309,4 კვ.მ. მ. შ. საცხოვრებელი - 99,4 კვ.მ., დამხმარე - 26,4 კვ.მ., სამეურნეო ფართი: 183,6 კვ.მ.), N2 - 5,61 კვ.მ. (საერთო ფართი - 3,6 კვ.მ.), N3 - 1,82 კვ.მ. (საერთო ფართი - 1,0 კვ.მ.) სრულად მდებარე მისამართზე: ქ. ზ-----, მ----- ქ. 25, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 4------. იმავე სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, ვალდებულების შესრულების ვადის - 2015 წლის 05 მაისის დროისათვის, კრედიტორის მიერ მოთხოვნილი აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა შეადგენდა: სესხის ძირითადი თანხა 4000 (ოთხიათასი) აშშ დოლარი, მასზე დარიცხული სარგებელი - 900 (ცხრაასი) აშშ დოლარი და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი 100 (ასი) ლარი.

4.5. კერძო აღმასრულებელს მ-----სა და ც-----ს შორის 2016 წლის 03 თებერვალს გაფორმდა N0----- სააღსრულებო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მ-----ს სააღსრულებო საქმიანობა უნდა განეხორციელებინა 2015 წლის 05 მაისს ნოტარიუსის დ-----ის მიერ გაცემული N1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რისთვისაც ც-----მა მას გადაუხადა

310 ლარი.

4.6. ქ. ზ-----ში, მ-----ში მ-----ს გაეგზავნა კერძო აღმასრულებლის მ-----ს (ლიცენზია N75) 2016 წლის 04 თებერვლის NA----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. შპს „საქართველოს ფოსტის“ საფოსტო შეტყობინებებით დგინდება, რომ კერძო აღმასრულებლის მ-----ას მიერ მ-----ის სახელზე გაგზავნილი გზავნილი N C----- პირადად ჩაიბარა მ-----მა 2016 წლის 05 თებერვალს.

4.7. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს 2016 წლის 04 თებერვლის N----- მოთხოვნის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 08 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე, N4----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას დაედო ყადაღა. კერძო აღმასრულებელს მ-----ს 2016 წლის 04 თებერვლის N----- წერილის პასუხად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 თებერვლის N----- წერილით ეცნობა ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე (საკადასტრო კოდით N4-----) უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის (ყადაღის) და ვალდებულებით (იპოთეკის უფლებით) დატვირთვის თაობაზე.

4.8. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს მიერ 2016 წლის 16 თებერვლის ოქმის თანახმად, აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, იგი გამოცხადდა იპოთეკის საგნის ადგილმდებარეობის მისამართზე - ქ. ზ-----, მ-----, სადაც მოვალე მ-----მა დაუდასტურა ფოსტის მეშვეობით ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ წინადადების ჩაბარების ფაქტი. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს მიერ მოხდა იპოთეკის საგნის აღწერა-დაყადაღება, რასთან დაკავშირებითაც შედგა შესაბამისი აქტი უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღების შესახებ. როგორც ოქმის, ასევე აქტის სისწორე ხელმოწერებით დაადასტურეს კერძო აღმასრულებელმა მ-----მ, მოვალე მ-----მა და დამსწრე პირმა კ-----მ.

4.9. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს 2016 წლის 24 თებერვლის N----- მოთხოვნის საფუძველზე, შპს „ი-----ის“ მიერ 2016 წლის 09 მარტს გაიცა ქ. ზ-----ში, მ----- (ნაკვეთი 100)-ში მდებარე უძრავი ქონების აუდიტორული შეფასება (საექსპერტო დასკვნა), რომლის თანახმადაც, მითითებული უძრავი ქონება შეფასდა 180000 (ასოთხმოციათასი) ლარად.

4.10. კერძო აღმასრულებლის მ-----ს 2016 წლის 09 მარტის N----- წერილისა და 2016 წლის 09 მარტის N12 საგადასახადო დავალების შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურომ დაიწყო სააღსრულებო წარმოება კრედიტორის ც-----ს სასარგებლოდ მოვალე მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იძულებით აუქციონთან დაკავშირებით. აღნიშნულის შესახებ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 28 მარტის N-----, N----- და N----- წერილებით პირადად ეცნობათ

ჯ-----ს, ჟ-----სა და მ-----ს. სამეგრელოსა და ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელის გ-----ს ოქმის თანახმად, 2016 წლის 16 აპრილს იგი გამოცხადდა ქ. ზ-----ში, მ-----ში, სადაც მ-----ს პირადად აცნობა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მითითებულ მისამართზე მისი კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით აუქციონის დანიშვნის დაგეგმის შესახებ. ოქმის სისწორე დაადასტურეს აღმასრულებელმა გ-----მ და მოვალემ მ-----მა.

4.11. აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია: 4----- რამდენჯერმე გაიტანა აუქციონზე, კერძოდ, 2016 წლის 15 აპრილს, 25 აპრილს და 04 მაისს. თავდაპირველად საწყისი ფასი განისაზღვრა 135000 (ასოცდათხუთმეტიასი) ლარით, შემდეგ 90000 (ოთხმოცდაათიათასი) ლარით და შემდეგ 0 (ნული) ლარით.

4.12. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 17 მაისის NA----- განკარგულებით დგინდება, რომ მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ზ-----, მ-----, საკადასტრო კოდით: 4----- -- შემძენი 2016 წლის 13 მაისს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ც-----, რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 9000 (ცხრაათასი) ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად. იმავე განკარგულების თანახმად, აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის ც-----ს სასარგებლოდ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 17 მაისის N----- განკარგულების საფუძველზე, ქ. ზ-----ში, მ-----ში მდებარე, N4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ც-----ს სახელზე.

4.13. „ი-----ის“ დელისის ფილიალის ამონაწერებით დგინდება, რომ 2014 წლის 22 ნოემბერს თ-----ამ მ-----ს გადაურიცხა თანხა 1900 (ერთიათასცხრაასი) აშშ დოლარი, ხოლო 2015 წლის 17 თებერვალს გ-----მ მ-----ს გადაუგზავნა 1000 (ერთიათასი) აშშ დოლარი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.14. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.15. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა

მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.16. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს არ ეწინააღმდეგება, ასევე, ის არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს აპელანტის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.17. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „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. მითითებული კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. იმავე 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. იმავე

მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, 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) 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. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება. მე-12 პუნქტის თანახმად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაგზავნილი შეტყობინებები, წინადადებები, გადაწყვეტილებები და სხვა დოკუმენტები სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე პირებს ჩაბარდებათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო უწყება იგზავნება ამ კოდექსის 70-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ტექნიკური საშუალებით, ფოსტით, სასამართლო კურიერის მეშვეობით ან მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ჩაბარების განსხვავებული წესის მიხედვით. სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას, უწყების გაგზავნის რომელი ფორმა გამოიყენოს, რომელ მისამართზე გააგზავნოს უწყება და არ არის ვალდებული, დაიცვას თანამიმდევრობა. თუ პირველად გაგზავნისას უწყების ადრესატისათვის ჩაბარება ვერ ხერხდება, იგი დასაბარებელ პირს უნდა გაეგზავნოს დამატებით ერთხელ მაინც იმავე ან სასამართლოსთვის ცნობილ სხვა მისამართზე. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მ-----ისათვის გაგზავნილი აღსრულების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ კერძო აღმასრულებლის მ-----ს (ლიცენზია N75) 2016 წლის 04 თებერვლის NA----- -- გადაწყვეტილება ჩაჰბარდა პირადად მ-----ს იმ მისამართზე, სადაც მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება, რაც დასტურდება საფოსტო შეტყობინებაზე მისი ხელმოწერით. აღნიშნული ასევე დგინდება კერძო აღმასრულებლის მ-----ს მიერ 2016 წლის 16 თებერვლის ოქმით, რომლის სისწორეც თავად მ-----მა დაადასტურა მ-----სა და დამსწრე პირის კ-----სთან ერთად. უფრო მეტიც, სამეგრელოსა და ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელის გ-----ს ოქმის თანახმად, რომლის სისწორეც გ-----სთან ერთად ხელმოწერით დაადასტურა მ-----მა, აღმასრულებელმა გ-----მ 2016 წლის 16 აპრილს ქ. ზ-----ში, მ-----ში გამოცხადებისას, მ-----ს პირადად აცნობა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მითითებულ მისამართზე მისი კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით აუქციონის დანიშვნის დაგეგმვის თაობაზე. შესაბამისად, მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ უფლებამოსილმა პირმა მას არ ჩააბარა შეტყობინება ვალდებულების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რითაც დაარღვია მისი კანონიერი უფლებები, სააპელაციო პალატის

მოსაზრებითაც, არ დასტურდება. საქალაქო სასამართლომ საქმეში არსებული მასალების გათვალისწინებით სწორად მიიჩნია დადგენილ გარემოებად, რომ მ-----
-----ისათვის მის დაინტერესებაში არსებული სააღსრულებო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ არაერთხელ გახდა ცნობილი.

4.18. საქალაქო სასამართლომ მართებულიად განმარტა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, 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) 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. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტი ადგენს, რომ მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულიად მოიხმო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი“, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი აუქციონი ტარდება ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას და განსაზღვრავს აუქციონზე გასატან ქონებას, საჭიროების შემთხვევაში ყოფს მას ლოტებად. ქონების ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში აუქციონი ტარდება და გამარჯვებული გამოვლინდება თითოეული ლოტის მიხედვით ცალ-ცალკე. აუქციონის ჩატარების თაობაზე აღსრულების ეროვნული ბიურო აქვეყნებს ინტერნეტ განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს: ა) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს. აუქციონის ხანგრძლივობა არ უნდა იყოს 7 დღეზე ნაკლები და 10 დღეზე მეტი. განსაკუთრებულ შემთხვევაში, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით, შესაძლებელია აუქციონის ხანგრძლივობის გაზრდა გონივრული ვადით; ბ) ქონების საწყის ფასს; გ) გასაყიდი ქონების დასახელებას; ქონების მოკლე აღწერას (ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში ლოტების მიხედვით), მის ადგილმდებარეობას, გარდამავალ უფლებათა ღირებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში; დ) საგარანტიო თანხის ოდენობას, რომელიც არის ქონების საბაზრო ღირებულების 5%, გარდა ამ მუხლის 21 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. უძრავი ქონების წინმსწრებ აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში საგარანტიო თანხის ოდენობა შეადგენს მესაკუთრის მიერ განსაზღვრული საწყისი ფასის 5 %-ს; ე) ფასის მატების ბიჯის ოდენობას; ვ) აუქციონის ჩატარების პროცედურებს; ზ) ავტორიზებული პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი

მეშვეობით მოძრავი ქონების გაყიდვის პირობების თაობაზე. აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს პერსონალურად არ ეცნობებათ. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების და წესის“ პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, აუქციონების შესახებ ეცნობება გარდამავალი უფლებებისა და აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის მოთხოვნის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების მფლობელ პირებს, ხოლო განმეორებითი აუქციონების შესახებ ამ პირთა ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით.

4.19. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იძულებით აუქციონს ამ კანონით დადგენილი წესით ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. თუ მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ, აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამ შემთხვევაში იძულებითი აუქციონი ტარდება ქონებაზე ყადაღის დადებიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან 2 კვირის ვადაში. იმავე კანონის 75-ე მუხლის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტი ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ სადავო ქონების იძულებით აუქციონზე გატანის შესახებ ცნობილი იყო როგორც დანარჩენი კრედიტორებისათვის, ასევე თავად მოვალე მ-----ისათვის, რაც დასტურდება თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 28 მარტის N-----, N----- და N----- წერილებით, სამეგრელოსა და ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელის გ-----ს 2016 წლის 16 აპრილის ოქმითა და მათზე ადრესატების მიერ გაკეთებული ხელმოწერებით. საქალაქო სასამართლომ სწორად არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსარჩელის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე იგი აგრძელებდა კრედიტორებთან თანხის ეტაპობრივად გადახდას და მან 2016 წლის 11 თებერვალს გადაიხადა 1900 (ერთიათასცხრასი) აშშ დოლარი, ხოლო 2016 წლის 15 თებერვალს -

1000 (ერთიათასი) აშშ დოლარი. საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ 2014 წლის 16 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) - ჟ-----ს, მ-----ას, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ს შორის გაფორმებული N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები უფლებამოსილნი იყვნენ შეცვალონ - გააგრძელონ ან/და შეამცირონ სესხის დაბრუნების ვადა. ვადის გაგრძელება (ამ შემთხვევაში ძალაში რჩება მსესხებლის მიერ ნაკისრი სარგებლის (პროცენტის) გადახდის ვალდებულება), ან სხვა ცვლილება უნდა მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით. აღსანიშნავია, რომ 2015 წლის 01 აპრილს იპოთეკარებს (გამსესხებლებს) - ჟ-----ს, მ-----ს, ც-----ს, ჯ-----სა და მესაკუთრეს (მსესხებელს) მ-----ის წარმომადგენელს თ-----ას შორის გაფორმდა N1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში (სესხის ნაწილში) ცვლილების შეტანის შესახებ შეთანხმება. შეთანხმებით მხარეებმა გააგრძელეს სესხისა და სარგებლის დაბრუნების ვადა 2014 წლის 16 ივლისიდან 2015 წლის 01 მაისის ჩათვლით, ხელშეკრულებაში მითითებული სარგებლის - პროცენტის ყოველთვიურად 3,6%-ის დარიცხვით. ამდენად, ვინაიდან თავდაპირველ შეთანხმებაში შესატანი ყოველგვარი ცვლილება უნდა დაფიქსირებულიყო წერილობით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია დაუსაბუთებლად ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც სიტყვიერი შეთანხმების გამო სააღსრულებო წარმოების დაწყების დაუშვებლობასთან დაკავშირებით. მით უმეტეს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მოსარჩელის მიერ კრედიტორებთან 2016 წლის 11 და 15 თებერვალს რაიმე თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე