



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 აპრილი 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ხათუნა ხომერიკი (მომხსენებელი),
გოჩა აბუსერიძე, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ-----ა;

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი, სს „ს-----“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიურო

მესამე პირი - ნანა ბერიკიშვილი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტ ნ-----ას მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2015 წლის 05 ოქტომბერს ნ-----ამ სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების - სს „ს-----ის“, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროსა და კერძო აღმასრულებლის, ნანა ბერიკიშვილის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 ოქტომბრის №8-----03 და 2015 წლის 15 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის N2----- გადაწყვეტილების, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 30 სექტემბრის №A1-----025/001 განკარგულების, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 08 ოქტომბრის N9----- გადაწყვეტილების და კერძო აღმასრულებელ ნანა ბერიკიშვილის მიერ უძრავ ქონებასთან, მდებარე: ქ.ფოთი, გ-----ს ქ.N39 ს/კ. 0----- აუქციონის წესით გასხვისებისა და მიღებული შედეგების გაუქმებასთან

დაკავშირებით გამოცემული ყველა აქტის ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ნ-----ა 2011 წლამდე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა გ-----სთან. მისი მეუღლის სახელზე ირიცხებოდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39 (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი (შემდეგში ს/კ) - 0-----). აღნიშნული უძრავი ქონება, გ-----მ, კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა სს "ბ-----ის" (სამართალმემკვიდრე "ს-----ი") სასარგებლოდ. იპოთეკით დატვირთული ქონება წარმოადგენდა მეუღლეთა თანასაკუთრებას. იმის გამო, რომ გ-----მ დაარღვია იპოთეკარის მიმართ აღებული ვალდებულება, ქონება იძულებითი აღსრულების წესით 2014 წლის 13 ოქტომბერს გაიყიდა აუქციონზე 30 000 ლარად. ქონება შეიძინა სს"ბ-----მა (სს "ს-----ი"). აღნიშნული გარემოებები უცნობი იყო ნ-----ასათვის. მან ყოფილი მეუღლის მიმართ ქონებრივი დავა დაიწყო მას შემდეგ, რაც მეუღლემ მოსთხოვა დაეტოვებინა მათი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი და სხვაგან გადასულიყო საცხოვრებლად. ფოთის საქალაქო სასამართლომ 2014 წლის 17 აპრილს მიიღო განჩინება გ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების დაყადაღების შესახებ. აღნიშნული განჩინება მოსარჩელემ წარადგინა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში და გაატარა რეგისტრაციაში. სასამართლოში მხარეები მორიგდნენ, რაც დამტკიცდა 2014 წლის 21 მაისის განჩინებით. ამავე განჩინებით ქონებას მოეხსნა ყადაღა. შესაბამისად ნ-----ამ აღსასრულებად წარადგინა სასამართლოს განჩინება. ის დარწმუნებული იყო, რომ №0----- უძრავ ქონებაზე ყადაღის მოხსნის შემდეგ, მორიგების პირობების შესაბამისად, მის სახელზე აღირიცხებოდა ამავე უძრავი ქონების 2/3 წილი.

2015 წლის შემოდგომაზე ნ-----ამ შეიტყო, რომ სადავო ქონება მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39 (ს/კ 0-----) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სს "ს-----ის" სახელზე მაშინ, როცა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 21 მაისის განჩინებაში მითითებული იყო როგორც უზრუნველყოფის ღონისძიების (ყადაღის) გაუქმების, ისე ქონების 1/3 წილის გარდა (ე.ი. 2/3 წილის) ნ-----ას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ. ნ-----ამ კიდევ ერთხელ სცადა კანონიერ ძალაში შესული ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 21 მაისის განჩინების აღსრულება, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა №8-----03 გადაწყვეტილებით უარი უთხრა რეგისტრაციაზე.

მოპასუხეების სს „ს-----ის“, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის მოთხოვნათა დაცვით იყო გამოცემული და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონების, მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 591 კვ.მ., №1 განაშენიანების ფართი 168.1 კვ.მ., ს/კ. 0----- მესაკუთრეა გ-----ს. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სამკვიდრო მოწმობა №2---, დამოწმების თარიღი 2----2004

წ;

2011 წლის 2-----ერს გაცემული განქორწინების მოწმობით ირკვევა, რომ ნ-----
(განქორწინების შემდგომ მიეკუთვნა გვარი ჩ-----) და გ----- განქორწინდნენ 2011
წლის 09 სექტემბერს;

2011 წლის 03 მაისის იპოთეკის ხელშეკრულებით გ-----ს მიერ სს "ბ-----ისაგან" 120
თვის ვადით სესხად აღებული 49 000 აშშ დოლარის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით
დაიცვრიტა ქ.ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიწის
ნაკვეთი ს/კ 0-----, მესაკუთრე გ-----;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 11
ივლისის განჩინებით დაკმაყოფილდა სს „ბ-----ის“ წარმომადგენლის განცხადება
საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ცნობისა და აღსრულების შესახებ. ცნობილი იქნა შ-----
----- საარბიტრაჟო ინსტიტუტის" 2013 წლის 14-----ის საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება და
დაექვემდებარა აღსრულებას შემდეგი სახით: "ა) საკრედიტო ბარათის ხელშეკრულების
საფუძველზე გ-----ს დაეკისრა სს „ბ-----ის" სასარგებლოდ გადაუხდელი ძირი
თანხის - 1 196.84 ლარის, დარიცხული გადაუხდელი პროცენტის -110.78 ლარის,
დარიცხული პირგასამტეხლოს /ჯარიმის - 422.20 ლარის, ყოველდღიურად დასარიცხი
პირგასამტეხლოს - 85.20 ლარის, სულ ჯამში 1 814.84 ლარის გადახდა; ბ) საკრედიტო
ხელშეკრულების №6-----1 საფუძველზე დაეკისრა გ-----ს სს „ბ-----ის"
სასარგებლოდ გადაუხდელი ძირი თანხის - 21 069.07 აშშ დოლარის, დარიცხული
გადაუხდელი პროცენტის - 1853.07 აშშ დოლარის, დარიცხული პირგასამტეხლო/ჯარიმის -
3 346.80 აშშ დოლარის, ყოველთვიურად დასარიცხი პირგასამტეხლოს - 7 44.90 აშშ
დოლარის, სულ ჯამში - 27 013.84 აშშ დოლარის გადახდა; გ) საკრედიტო ხელშეკრულების
№6-----1 საფუძველზე არსებული დავალიანების გადახდის მიზნით დადგინდეს გ-----
---ს საკუთრებაში არსებული სს „ბ-----ის" სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული
უძრავი ნივთების რეალიზაცია, რომლის მახასიათებლებია - 1) მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ.
0----- დაზუსტებული ფართობი - 591 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1
განაშენიანების ფართი 168.1 კვ.მ, მის. ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39, მესაკუთრე გ-----
--; 2) მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 0----- დაზუსტებული ფართობი - 1 3 11.00 კვ.მ,
მისამართი - ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №30, მესაკუთრე გ-----; დ) დადგინდეს
გადაწყვეტილებით გ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავ-მოდრავი ქონების
რეალიზაცია იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის
შედეგად მიღებული თანხები არ იქნება საკმარისი არსებული დავალიანების სრულად
დასაფარად".

ზემოაღნიშნული განჩინების საფუძველზე, 2013 წლის 19 სექტემბერს, თბილისის
სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი №2/ბ-3444-13;

2013 წლის 06 ნოემბერს სს "ბ-----მა" სააღსრულებო ფურცელი წარადგინა
აღსასრულებლად; გ-----ს მიმართ იძულებითი აღსრულების განსახორციელებლად,
კრედიტორ სს „ბ-----სა" და კერძო აღმასრულებელს, ნანა ბერიკიშვილს შორის დაიდო
№----- 13 ხელშეკრულება სააღსრულებო მომსახურების შესახებ;

2013 წლის 06 ნოემბერს გ-----ს მიმართ გამოიცა წინადადება მოთხოვნის
ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ;

2013 წლის 06 ნოემბერს კერძო აღმასრულებელმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
აცნობა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ

გაცემული №2/ბ-3444-13 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მიმდინარეობდა იძულებით აღსრულება მოვალე გ-----ს მიმართ და მოითხოვა მოვალის კუთვნილი უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია;

2013 წლის 12 ნოემბერს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურიდან კერძო აღმასრულებელს მიეწოდა ინფორმაცია გ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების შესახებ;

06.11.2013 წლის №A1-----007/001 მიმართვით ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე გ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას (ს.კ.0-----) დაედო ყადაღა;

2013 წლის 08 ნოემბრის აქტით დასტურდება, რომ კერძო აღმასრულებლის მიერ გ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების საცხოვრებელი სახლის დათვალიერება ვერ მოხდა;

კერძო აღმასრულებლის ნანა ბერიკიშვილისათვის სამეგრელო-ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს წერილით (10.12.2013 წ. №1-----) ცნობილი გახდა, რომ გივი ხოფერიას კუთვნილ უძრავ ქონებაზე ს/კ. 0----- მოვალე შპს „ქ-----ის“ სასარგებლოდ რეგისტრირებული იყო ყადაღა და მიმდინარეობდა იძულებითი აღსრულება;

სამეგრელო-ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს 30.07.2014 წლის №A1-----011/004 მიმართვით კერძო აღმასრულებელს, ნანა ბერიკიშვილს ეცნობა, რომ კრედიტორის „ქ-----ის“ სასარგებლოდ დადებული ყადაღა მოვალე გ-----ს ქონებას ს/კ. 0----- მოეხნა;

კერძო აღმასრულებლის 21.07.2014 წლის №A1-----009/002 მიმართვის საფუძველზე 50000 ლარად შეფასდა გ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება ს/კ. 0-----;

2013 წლის 22 ნოემბერს გამოიცა განკარგულება აღსრულებაში მონაწილე მხარის, გ-----სათვის გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ წინადადების საჯარო შეტყობინების გავრცელების გზით გადაცემის შესახებ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ-გვერდის მეშვეობით;

კერძო აღმასრულებელს, ნანა ბერიკიშვილს 2013 წლის 17 დეკემბერს მიმართა სს „ბ-----ის“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა აუქციონის დანიშვნა მოვალე გ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებაზე ს/კ 0-----;

კერძო აღმასრულებელმა ნანა ბერიკიშვილმა 2014 წლის 07 აგვისტოს განაცხადი შეიტანა აღსრულების ეროვნულ ბიუროში №A1-----019/002, რომლითაც ითხოვა სააუქციონო მომსახურების გაწევა გ-----ს სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქ. №39 ს/კ 0-----;

ინტერნეტ გვერდის www.eauction.ge მონაცემებით ელექტრონული აუქციონი გამოცხადდა ქ.ფოთში გ-----ს ქ. №39-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე ს/კ 0-----;

№A1-----025/001, 30.09.2014წ განკარგულებით აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ მოვალე გ-----ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39, ს/კ 0-----, 2014 წლის 23 სექტემბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე შემძენი გახდა სს „ბ-----ი“. უძრავი ქონება შეძენილია 30 000 ლარად;

2014 წლის 07 ოქტომბერს სს „ბ-----ის“ წარმომადგენელმა მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს (განაცხადი №8-----) და მოითხოვა უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე

მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39. განაცხადს ერთვოდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნული განაცხადის საფუძველზე ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №8-----03 (13.10.2014წ) გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ განცხადებაზე დართული შემდეგი დოკუმენტების: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლის, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე;

2014 წლის 13 ოქტომბერსვე მომზადებულ ამონაწერში აისახა რეგისტრაციის შედეგები და უძრავი ქონების მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39 ს/კ 0----- (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა დაზუსტებული ფართობი 591.00 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა №1 განაშენიანების ფართობი 168.1 კვ.მ. მესაკუთრე გახდა სს "ბ-----ი" უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 30.09.2014წ, №A1----- 025/001 სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება;

სს "ბ----- ბანკის" უფლებამონაცვლე გახდა სს "ს-----ი", რის შედეგადაც 16/12/2014წ №8----- განაცხადის საფუძველზე, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის გზით, უფლებამონაცვლის სს"ს-----ის" საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39, ს/კ - 0-----, რეგისტრაციის საფუძველი 30.09.2014წ, №A1-----025/001 განკარგულება;

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 17.04.2014 წ. განჩინებით დაკმაყოფილდა ნ-----ს (ქორწინებამდელი გვარი - ჩ-----) განცხადება და ყადაღა დაედო გ-----ს 3/ნ 4----- საკუთრებაში არსებულ ქ.ფოთში, გ-----ს №39- ში მდებარე უძრავ ქონებას ს/კ-ით 0----- განჩინება მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად და ამ მიზნით გაიცა სააღსრულებო ფურცელი;

2014 წლის 29 აპრილს ნ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39, ს/კ 0----- განცხადებას დაურთო ყადაღის წარმოშობის დოკუმენტი;

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 21.05.2014წ განჩინებით დამტკიცდა მორიგება მოსარჩელე ნ-----ასა და გ-----ს შორის შემდეგი პირობებით: - მოპასუხე თანახმაა ნ----- -ას დაუბრუნდეს მოძრავი ქონება, კერძოდ: პიანინო - ღირებული 500 ლარად, საძინებელი - ღირებული 500 ლარად, ზალის ჭალი - ღირებული 1000 ლარად, მაგიდა 6 სკამით და სავარძელი - ღირებული 500 ლარად, ხალიჩა - ღირებული 400 ლარად; - მოპასუხე თანახმაა ქ.ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების 1/3 ნაწილი დარჩეს მის საკუთრებაში, ხოლო დარჩენილი ნაწილი აღირიცხოს ნ-----ას სახელზე; - მხარეები თანახმანი არიან გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 17.04.2014წ. განჩინება და მოეხსნას ყადაღა გ-----ს საკუთრებაში რიცხულ ქ.ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე უძრავ ქონებას ს/კ 0-----;

2014 წლის 29 აგვისტოს ნ-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს/კ-ით 0-----, მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქ. №39;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით ნ-----ას განცხადებაზე

ქ.ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ ეთქვა უარი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას;

2015 წლის 05 ოქტომბერს ნ-----ამ №3---- საჩივრით მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და კერძო აღმასრულებელ ნანა ბერიკიშვილის მიერ სააუქციონო მომსახურების ფარგლებში №A 1----- საქმეზე ჩატარებული აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა და 2014 წლის 30 სექტემბერს გაცემული № A1-----025/001 განკარგულების გაუქმება მოითხოვა, იმ მოტივით, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 21 მაისის განჩინებით მას (ნ.ჩ-----ს) წარმოეშვა საკუთრების უფლება ქ.ფოთში, გ-----ს ქუჩის №39-ში მდებარე უძრავი ქონების 2/3 წილზე. ზემოაღნიშნული ქონება რეალიზებულ იქნა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ და რომ ამის გამო ვერ ახერხებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მის სახელზე აღრიცხვას. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 08 ოქტომბრის №9---- მომართვით ნ----- ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ აღსრულების ეროვნული ბიურო არ იყო უფლებამოსილი გადაეწყვიტა საჩივრით მოთხოვნილი საკითხები და რომ ზემოაღნიშნული საკითხების გადაწყვეტილება სასამართლოს კომპეტენცია იყო;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები;

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 18³ მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო წარმოებისას ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ განკარგულება არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და იგი გასაჩივრდება სასამართლოში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

„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, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებით – საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 258¹ მუხლით გათვალისწინებული გირავნობის მოწმობის აღსრულებასთან დაკავშირებით – გირავნობის მოწმობის მფლობელი მოგირავნის განცხადებისა და გირავნობის მოწმობის საფუძველზე, დავალიანების გადახდევის შესახებ ბრძანების აღსრულებასთან დაკავშირებით – დავალიანების გადახდევის შესახებ ბრძანებისა და კრედიტორის განცხადების საფუძველზე, აღსრულების შესახებ ბრძანების აღსრულებასთან დაკავშირებით – აღსრულების შესახებ ბრძანებისა და კრედიტორის განცხადების საფუძველზე. თუ ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევის თაობაზე მოთხოვნებთან დაკავშირებით გამარტივებული წარმოებისას წინასწარ მოთხოვნილი იყო დავალიანების გადახდევის შესახებ ბრძანების აღსრულება, კრედიტორი აღარ წარადგენს განცხადებას აღსრულების დაწყების მოთხოვნით. აღსრულების დაწყების თაობაზე კრედიტორის განცხადების წარდგენა ასევე არ მოითხოვება, თუ აღსრულების შესახებ ბრძანება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად უნდა მიექცეს. ამ კანონის მე-2 მუხლით გათვალისწინებული იმ გადაწყვეტილების აღსრულებისას, რომელზედაც აუცილებელია სააღსრულებო ფურცლის არსებობა, აღსრულება შეიძლება დაიწყოს მხოლოდ მაშინ, თუ პირები, რომელთა სასარგებლოდ და საწინააღმდეგოდ უნდა მოხდეს აღსრულება, კონკრეტულად არიან დასახელებული სააღსრულებო ფურცელში. თუ კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით ან რეგისტრირებული გირავნობით, იძულებითი აღსრულება წარმოებს მაშინაც, როდესაც უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ქონების მესაკუთრე არ არის სააღსრულებო ფურცელში მოხსენიებული მოვალე. ასეთ შემთხვევაში ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრის მიმართ მოქმედებს მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია, სანამ სხვა რამ არ დამტკიცდება. თუ გადაწყვეტილება სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა აღსრულდეს, სასამართლო სააღსრულებო ფურცელს უგზავნის აღსრულების ეროვნული ბიუროს ტერიტორიულ ორგანოს მოვალის ადგილსამყოფელის მიხედვით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო ფურცელი ან/და აღსასრულებელი გადაწყვეტილება წარედგინება აღსრულების ეროვნული ბიუროს ტერიტორიულ ორგანოს მოვალის ან მისი ქონების ადგილსამყოფელის მიხედვით, ხოლო ამ კანონის III² თავით განსაზღვრულ შემთხვევებში – კერძო აღმასრულებელს. აღსრულების ეროვნული ბიუროსთვის სააღსრულებო წარმოების დაწყების მოთხოვნით მიმართვისას ტერიტორიულობის პრინციპის დაცვა სავალდებულო არ არის, თუ კრედიტორია ფიზიკური პირი, კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან პირთა გაერთიანება იურიდიული პირის შეუქმნელად. სააღსრულებო ფურცელს უნდა დაერთოს აღსასრულებელი გადაწყვეტილების დამოწმებული ასლი.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 14⁶ მუხლის მიხედვით, კერძო აღმასრულებელი არის ფიზიკური პირი, რომელიც საჯარო უფლებამოსილებას – სააღსრულებო საქმიანობას ახორციელებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული სააღსრულებო საქმიანობის ლიცენზიის საფუძველზე საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე. 63¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით

დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლოს დასაბუთებით, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს რეესტრების ერთობლიობას. ნ-----ას არ მიუმართავს საჯარო რეესტრისთვის სადავო უძრავი ქონების 2/3 ნაწილზე მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნით. შესაბამისად, 2014 წლის 13 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულიად კანონიერად მიიღო N 8-----03 გადაწყვეტილება. სასამართლო განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაშიც თუ ნ-----ა საჯარო რეესტრს 2014 წლის 13 ოქტომბრამდე მიმართავდა საკუთრების უფლებით სადავო უძრავი ქონების 2/3 ნაწილის რეგისტრაციის მოთხოვნით და დაირეგისტრირებდა ქონებას თავის სახელზე, იძულებით აღსრულება მაინც განხორციელდებოდა.

სასამართლოს აღნიშვნით, კანონის შესაბამისად არის მიღებული და არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2015 წლის 15 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლოს აღნიშვნით, დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს NA1-----025/001 განკარგულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუქციონის ჩატარებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ არსებით დარღვევებს, რაც მისი შედეგების ბათილად ცნობას გამოიწვევდა. ასევე არ არსებობდა სარჩელით სადავო აღსრულების ეროვნული ბიუროს A1-----025/001 განკარგულებისა და 2015 წლის 08 ოქტომბრის N9----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ას წარმომადგენელმა მ-----ეს, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ას სარჩელის

დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომლებიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა გარკვეული კანონები, თუმცა არასწორად განმარტა ისინი. საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ 2017 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით მოცემული საქმე ფოთის საქალაქო სასამართლოს ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა შესაბამისი მითითებებით – სათანადოდ გამოეკვლია საქმის გარემოებები, თუმცა არანაირი ახალი ფაქტობრივი გარემოებები არ გამოკვლეულა, არანაირი დამატებით დოკუმენტაცია მოპასუხეებს არ წარმოუდგენია, რომელიც ზეგავლენას მოახდენდა ნ-----ას საწინააღმდეგოდ ან უპირატეს სამართლებრივ ფორმატში წარმოაჩენდა მოწინააღმდეგე მხარეს, ამავდროულად საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში არანაირი ცვლილება არ განხორციელებულა, რაც უპირატეს უფლებას მიანიჭებდა მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო აპელირებს თითქოს ნ-----ა 2014 წლის 13 ოქტომბრამდე თუკი მიმართავდა საკუთრების უფლებით სადავო უძრავი ქონების 2/3 ნაწილის რეგისტრაციის მოთხოვნით ან დაირეგისტრირებდა ქონებას თავის სახელზე, ამ შემთხვევაშიც განხორციელდებოდა იძულებითი აღსრულება, რაც არასწორი მსჯელობაა.

ფაქტიურად სასამართლომ უგულებელჰყო საკუთრების უფლება. ადმინისტრაციის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის 1 მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას. ამ მუხლის მიხედვით, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით. აღნიშნული მუხლით საკუთრების უფლება დაცულია როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირებისათვის. უძრავი ქონების თავისუფალი ფლობისა და განკარგვის უფლებას განამტკიცებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, ადმინისტრაციის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუ- კი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირვანდელი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე ქონების რეგისტრაციის არსებობა. ნ-----ას ფაქტიურად საჯარო რეესტრისთვის წარდგენილი ჰქონდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, - კანონიერ ძალაში შესული ფოთის საქალაქო სასამართლოს განჩინება, რითაც ნ-----ას წილმა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე შეადგინა 2/3, ხოლო ამას შემდეგ იქნა წარდგენილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულება, რომლითაც ბანკის სახელზე სახელზე

დარეგისტრირდა საკუთრება მთელ უძრავი ქონებაზე.

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და მათი შეფასება ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საჯარო რეესტრმა არ შეასრულა ეს ვალდებულება, ისე როგორც აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ და ამით დაარღვიეს მესაკუთრის უფლებები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე

განაწილებულია სწორად.

საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა დაასკვნის, რომ უძრავ ნივთზე ს/კ 0-----, მდებარე ქ.ფოთი, გ-----ს ქ. №39 (2/3 ნაწილი) ნ-----ამ უფლება მოიპოვა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 21 მაისის განჩინების საფუძველზე, რომლითაც დამტკიცდა მორიგება ნ-----ასა და მის ყოფილ მეუღლეს, გ-----ს შორის. სასამართლოს მიერ ამ განჩინების მიღებამდე გ-----წარმოადგენდა N 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქ.ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის ერთადერთ მესაკუთრეს. აღნიშნული ქონება იპოთეკით იყო დატვირთული და შესაბამისად ამ ქონებით იყო უზრუნველყოფილი გ-----ს მიერ სს "ბ-----ისაგან" აღებული სესხი (იხ. 2011 წლის 03 მაისის იპოთეკის ხელშეკრულება).

საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, შ-----საარბიტრაჟო ინსტიტუტის" 2013 წლის 14-----ის გადაწყვეტილებით გ-----ს დაეკისრა თანხის გადახდა სს "ბ-----ის" სასარგებლოდ. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ცნობისა და აღსრულების შესახებ მიღებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 ივლისის განჩინება, რომლითაც ასევე გადაწყდა საკრედიტო ხელშეკრულების №6-----1 საფუძველზე არსებული დავალიანების გადახდის მიზნით, გ-----ს საკუთრებაში არსებული სს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთების (რომლის მახასიათებლებია - 1) მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 0----- დაზუსტებული ფართობი - 591 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1 განაშენიანების ფართი 168.1 კვ.მ, მის. ქ.ფოთი, გ-----ს ქუჩა №39, მესაკუთრე გ-----) რეალიზაცია.

აღნიშნული განჩინების აღსრულების მიზნით, 2013 წლის 06 ნოემბერს სს "ბ-----მა" სააღსრულებო ფურცელი წარადგინა სააღსრულებო სამსახურში.

გ-----ს მიმართ იძულებითი აღსრულების განსახორციელებლად, კრედიტორ სს „ბ-----სა“ და კერძო აღმასრულებელს, ნანა ბერიკიშვილს შორის დაიდო №----- 13 ხელშეკრულება სააღსრულებო მომსახურების შესახებ. 2013 წლის 06 ნოემბერს გ-----ს მიმართ გამოიცა წინადადება მოთხოვნის ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ. 2013 წლის 06 ნოემბერს კერძო აღმასრულებელმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ გაცემული №2/ბ-3444-13 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მიმდინარეობდა იძულებით აღსრულება მოვალე გ-----ს მიმართ და მოითხოვა მოვალის კუთვნილი უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია.

2013 წლის 12 ნოემბერს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურიდან კერძო აღმასრულებელს მიეწოდა ინფორმაცია გ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების შესახებ. 06.11.2013 წლის №A1-----007/001 მიმართვით ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე გ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას (ს.კ.0-----) დაედო ყადაღა.

ამდენად, სააღსრულებო წარმოების ყველა ზემოთ მითითებული პროცედურა განხორციელდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 21.05.2014 წ. განჩინების მიღებამდე, ანუ მანამ, ვიდრე ფოთში, გ-----ს ქუჩა №39-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ.0-----) 2/3 ნაწილზე უფლებას მოიპოვებდა ნ-----ა.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და

დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ამ უფლების დაფიქსირების გზა არის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეს უფლება კუთვნის რეესტრში რეგისტრირებულ კონკრეტულ პირს. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეზე ბს-193-189 (2კ-15), 24.09.2015წ. განმარტა: "საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით“.

მოსარჩელე ნ-----ა თავის მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 21.05.2014წ განჩინებით, მანამ ვიდრე აუქციონზე ქონების შემძენი გახდებოდა სს "ბ-----ი", თუმცა მისი უფლება სარეგისტრაციო სამსახურმა არ დაარეგისტრირა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმის მასალების მიხედვით, სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ გ-----ს ყოფნის (რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით) პირობებში, მის მიმართ დაიწყო იძულებითი აღსრულება და აღმასრულებლის მიმართვის საფუძველზე ყადაღა დაედო მოვალის კუთვნილ იპოთეკით დატვირთულ ქონებას, რომლითაც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფა და იმავდროულად სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფა უნდა მომხდარიყო. აღნიშნული ქონების აუქციონზე გატანამდე და არც აუქციონის შედეგების ამსახველი განკარგულების გამოცემის დროისთვის, - ქონებას სხვა რეგისტრირებული მესაკუთრე, გარდა გ-----სი,

არ ჰყოლია.

საქმის მასალების თანახმად, გ-----ს კუთვნილ ქონებაზე, იძულებითი აღსრულების პროცესში ჩატარებულ აუქციონზე ნივთის შეძენის შედეგად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს 30.09.2014 წ., №A1-----025/001 განკარგულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა შემძენის სს "ბ-----ის" საკუთრების უფლება (იხ. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №8-----03; 13.10.2014წ.). უძრავი ქონების მესაკუთრედ დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია შემძენის სამართალმემკვიდრე სს „ს-----ი“.

სარჩელით სადავო 2014 წლის 13 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილება მიღებულია სს „ბ----- ბანკის“ 07.10.2014 წ. განაცხადზე და აღნიშნული გადაწყვეტილებით სს „ბ-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ.ფოთში, გ-----ს ქ.N39-ში მდებარე უძრავი ქონება - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა 591 კვ.მ და 168.1 კვ.მ შენობა-ნაგებობა - ს/კ - 0----- . რეგისტრაციის საფუძველია - სააღსრულებო განკარგულება N A1-----025/001, დამოწმების თარიღი - 30/09/2014 წ.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ 30.09.2014წ., №A1-----025/001 სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება გამოცემულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად მისი და ასევე ამ განკარგულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

აპელანტი (მოსარჩელე) ნ----- ა ვერ მიუთითებს გარემოებებზე, რაც მოვალე გ-----ს მიმართ წარმოებული სააღსრულებო მოქმედებების უკანონობას დაადასტურებს და შექმნის მოვალის კუთვნილი ქონების იძულებითი აღსრულების პროცესში აუქციონის წესით რეალიზების შესახებ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (განკარგულება N A1-----025/001, 30/09/2014 წ.) ბათილად ცნობის საფუძველს.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის (05/03/2014 - 12/12/2014 მოქმედი რედაქცია) 17.5 მუხლით, იძულებითი აღსრულების პირობებში აღმასრულებელი უფლებამოსილია განახორციელოს: ა) გადახდევინება: ა.ა) მოვალის ქონებიდან მასზე ყადაღის დადებით და ქონების გაყიდვით, ხოლო თუ საკითხი ეხება სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებას, აცნობოს ამის შესახებ შესაბამის სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს; ა.ბ) მოვალის ხელფასიდან, პენსიიდან, სტიპენდიიდან და სხვა შემოსავლებიდან; ა.გ) მოვალის სხვა პირებთან არსებული ფულადი თანხებიდან და ქონებიდან, აგრეთვე საინკასო დავალებების საფუძველზე მოვალის საბანკო ანგარიშებიდან; ბ) მოვალისათვის იმ საგნების ჩამორთმევა, რომლებიც სასამართლო გადაწყვეტილებით კრედიტორს უნდა გადაეცეს; გ) კანონის შესაბამისად აღსასრულებელ გადაწყვეტილებაში მითითებული სხვა ღონისძიებები. 18³.10 მუხლის მიხედვით, სააღსრულებო წარმოებისას ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ განკარგულება არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და იგი გასაჩივრდება სასამართლოში.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ ის ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა და გამოცემის წესი.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25.9 მუხლით, თანხის გადახდევინების, 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.

უდავოა რომ კრედიტორის მიერ სააღსრულებო სამსახურში სააღსრულებო ფურცლის აღსასრულებლად წარდგენისა და სააღსრულებო წარმოების დაწყების მომენტისათვის (2013 წლის 06 ნოემბერი) უძრავი ქონება, რომლიც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით N A1-----025/001, 30/09/2014 წ. განკარგულებით გადაეცა სს “ბ-----ბანკს”) წარმოადგენდა მოვალე გ-----ს საკუთრებას.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25¹ მუხლის შესაბამისად, თანხის გადახდევინების საქმეებზე სააღსრულებო წარმოების ეტაპებია: ა) აღსრულების დაწყება; ბ) ქონებაზე ყადაღის დადება; გ) აუქციონის ჩატარება; დ) კრედიტორისათვის თანხის გადაცემა. 61-ე მუხლით, უძრავ ქონებაზე აღსრულებას ექვემდებარება მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები და საჯარო რეესტრში შეტანილ უძრავ ქონებაზე საერთო საკუთრების წილი. 63.1 მუხლით, უძრავ ქონებაზე აღსრულება ხდება იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციით, იძულებითი აუქციონით ან სეკვესტრით (ქონების იძულებითი მართვით). 63. 2 მუხლით, კრედიტორი აღსრულების ეროვნულ ბიუროში იძულებითი აღსრულების დაწყების თაობაზე განცხადების წარდგენისას განსაზღვრავს აღსრულების სახეს. მას არ შეუძლია მოითხოვოს, რომ ერთდროულად განხორციელდეს აღსრულების რამდენიმე სახე. 63¹. 1. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. 69.1 მუხლით, 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. 75.3 მუხლით, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ.

კრედიტორის სს “ბ-----ის“ მოთხოვნით, იძულებითი აღსრულება მოვალე გ-----ს მიმართ, ამ უკანასკნელის კუთვნილი უძრავი ქონების იძულებითი აუქციონის ფორმით განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და ამ პროცესში გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

ის ფაქტი, რომ ნ-----ამ მეუღლის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ს/კ - 0-----) 2/3 ნაწილზე მოიპოვა უფლება მორიგების დამტკიცების შესახებ სასამართლოს 21.05.2014წ განჩინებით და ამ დროსთვის ქონება ჯერ კიდევ არ იყო აუქციონის გზით რეალიზებული, არ ცვლის საქმის არსს, რადგან 21.05.2014 წ. განჩინებით მოპოვებული უფლება ნ-----ას საჯარო რეესტრში არ დაურეგისტრირებია.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას, საჯარო რეესტრის სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული გადაწყვეტილება მიღებულია ნ-----ას 10.09.2015წ. განაცხადზე, რომლითაც ის 21.05.2014წ სასამართლო აქტის საფუძველზე ითხოვდა უფლების საჯარო

რეესტრში რეგისტრაციას, რაზეც დაინტერესებულ პირს ეთქვა უარი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას. როგორც აღინიშნა, აღსრულების ეროვნული ბიუროს 30.09.2014წ, №A1-----025/001 განკარგულების საფუძველზე, №8-----03 (13.10.2014წ) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქონების შემძენის სს „ბ-----ის“ საკუთრების უფლება. ამდენად, ნ-----ას მიერ №8-----, 10.09.2015წ. განაცხადის წარდგენის დროისთვის სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებული იყო სხვა მესაკუთრე, რაც გამორიცხავდა იმავე ნივთზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულიად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ნ-----ას არ დაუბრუნდება მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 150 ლარი, - სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ნ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი,

ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლეები:

ხათუნა ხომერკი

გოჩა

აბუსერიძე

მურთაზ

მეშველიანი