



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

02 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქ.თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე – მარიამ ცისკაძე
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - მა-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო

მესამე პირები - შპს „ელ-----ი“, კერძო აღმასრულებელი ვა-----ი,
გი-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის
გადაწყვეტილება და იმავე სასამართლოს 2017 წლის 08 თებერვლის განჩინება.

აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის
გადაწყვეტილებისა და იმავე სასამართლოს საქმის წარმოების შეჩერებაზე
უარის თქმის შესახებ 2017 წლის 08 თებერვლის განჩინების გაუქმება.

**1. სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე
მიითითება:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით მა-----ას სარჩელი მის

საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების გი-----ზე გასხვისების შესახებ, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის A1----- განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. შპს "ელ-----ის" დირექტორის მინდობილ პირსა და მა-----ას შორის 2013 წლის 27 მაისს დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს "ელ-----იმ" მა-----ას სესხის სახით გადასცა 15 000 აშშ დოლარი, წლიური 36% სარგებლის დარიცხვით, 03 წლის ვადით - 2--- წლის 27 მაისის ჩათვლით. მა-----ამ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად თანხმობა განაცხადა იპოთეკით დაეკავშირებინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბა-----
-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----.
ხელშეკრულების თანახმად, სესხის ძირი თანხის და პროცენტის ან მხოლოდ პროცენტის დაფარვა უნდა მომხდარიყო ყოველთვიურად არაუგვიანეს ყოველი თვის 27 რიცხვში, იმის შესაბამისად რა რიცხვშიც მოხდა სესხის გაფორმება-გატანა თავდაპირველად. სესხის დაფარვის ვადის გადაცილების შემთხვევაში მსესხებელის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლოს გადასახდელი თვის საერთო თანხის 3%-ის ოდენობით. იმავე ხელშეკრულების თანახმად, სესხის საბოლოო დაფარვის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, მესაკუთრე (მსესხებელი) მოვალე იყო გადაეხადა პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,5 % ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა არ აჩერებდა სარგებლის დარიცხვას. სარგებელი და პირგასამტეხლო, სესხის ძირითად თანხას ერიცხებოდა აღსრულების მომენტამდე. თანხის გადახდისას ჯერ იფარებოდა პირგასამტეხლო, შემდეგ სარგებელი და ბოლოს სესხის ძირი თანხა. იმავე ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, სესხის დაფარვის ვადის ერთ თვეზე მეტით გადაცილების შემთხვევაში იპოთეკარს (გამსესხებელს) უფლება ჰქონდა ვალდებულების შესრულების იძულების მიზნით მიემართა ნოტარიუსისთვის ან/და კერძო არბიტრაჟისთვის, ხოლო 3.3. პუნქტის თანახმად, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მესაკუთრე (მსესხებელი) ითვლებოდა გაფრთხილებულად და ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე სახის დამატებითი ვადის მიცემა ან/და შეტყობინების გაგზავნა იპოთეკარის (გამსესხებლის) მხრიდან არ იყო სავალდებულო. ხელშეკრულების 5.3 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე თავისი ნებით არ შეასრულებდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვალდებულებას, იპოთეკარს უფლება ჰქონდა ვალდებულების იძულებითი შესრულების მიზნით მიემართა ნოტარიუსისთვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით. იპოთეკარს შეეძლო მოეთხოვა სააღსრულებო ფურცლის

გაცემა, როგორც ნივთის თავის საკუთრებაში გადასვლის ისე მისი აუქციონზე რეალიზების თაობაზე. ხსენებული ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. (ტ.1. ს.ფ. 113-120)

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 27 მაისს განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად, ქ. ბა-----
----- ბინის, 69.40 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----
-----, იპოთეკარად 2013 წლის 27 მაისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (რეგისტრაციის №1-----) საფუძველზე, დარეგისტრირდა შპს "ელ-----ი" (ტ.1. ს.ფ. 145-146).

2.3 . დადგენილია, რომ 2015 წლის 16 იანვარს განხორციელდა 2013 წლის 27 მაისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებები, რომლის თანახმად, გაიზარდა სესხის თანხა თავდაპირველ ხელშეკრულებაში 2 000 აშშ დოლარით და საბოლოოდ სესხის ოდენობა განისაზღვრა 17 000 აშშ დოლარით. ხსენებული ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ (ტ.1. ს.ფ. 121-124).

2.4. ნოტარიუსის მიერ 2--- წლის 12 ივლისს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი (რეგისტრაციის №1-----), რომელშიც მიეთითა, რომ დოკუმენტი, რომელიც უნდა აღსრულდეს წინამდებარე სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე არის 2013 წლის 27 მაისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედებების რეგისტრაციის №1-----) და იმავე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებების ან/და დამატებების შესახებ 2015 წლის 16 იანვრის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის N1-----). კრედიტორი - შპს "ელ-----ი", მოვალე - მა-----ა. აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობაა - მსესხებლის მიერ შეუსრულებელი ვალდებულების მოცულობა - სულ 25 732 აშშ დოლარი, კერძოდ, სესხი - 17 000 აშშ დოლარი, სარგებელი - 2348 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო - 6384 აშშ დოლარი და სააღსრულებო ფურცლის გაცემასთან დაკავშირებული სანოტარო მომსახურების საზღაური - 120 ლარი. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უნდა მოხდეს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია იძულებით აუქციონზე, იპოთეკის საგანს კი წარმოადგენს უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბა-----
----- ბინა, 69.40 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №0----- (ტ.1.ს.ფ. 104-108).

2.5. შპს "ელ-----ის" წარმომადგენელმა მ-----ა ჯ-----მა 2--- წლის 13 ივლისს განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელს ვა-----ს და მოითხოვა 2--- წლის 12 ივლისს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება (ტ.1. ს.ფ. 103).

2.6. კერძო აღმასრულებელმა - ვ----- მ-----მა 2--- წლის 12 ივლისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების

უზრუნველსაყოფად დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, სააღსრულებო საქმე №A-----. 2--- წლის 13 ივლისს კერძო აღმასრულებელმა ვა-----მა იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მა-----ას მიმართ გამოსცა №A----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ და მოვალე მა-----ას აცნობა, რომ შპს "ე-----" სასარგებლოდ დაეკისრა 25 732 აშშ დოლარისა და 120 ლარის გადახდა და აღნიშნული თანხის ამოღების მიზნით რეალიზაციას ექვემდებარება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, კო-----, საკადასტრო კოდი №0----- იმავე წინადადებით მა-----ას 2--- წლის 12 ივლისის სააღსრულებო ფურცლით დაკისრებული თანხისა და სააღსრულებო საფასურის ნებაყოფლობით გადასახდელად განესაზღვრა 07 (შვიდი) დღის ვადა. მასვე განემარტა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოხდებოდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და ამ მიზნით განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები. ხსენებული წინადადება 2--- წლის 26 ივლისს ჩაბარდა მა-----ას მინდობილ პირს მა-----ეს (ტ.1. ს.ფ. 138-142).

2.7. კერძო აღმასრულებელმა - ვ----- მ-----მა 2--- წლის 13 ივლისს №A----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2--- წლის 12 ივლისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით მოითხოვა, ეცნობებინათ: ირიცხებოდა თუ არა საჯარო რეესტრში მოვალე მა-----ას საკუთრებაში უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, კო-----, საკადასტრო კოდი №0-----; იყო თუ არა აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთული იპოთეკით ან რაიმე სხვა სანივთო უფლებით, როდის და ვის სასარგებლოდ, ასევე ედო თუ არა აღნიშნულ ქონებას ყადაღა, როდის და ვის მიერ (ტ.1.ს.ფ. 144).

2.8. კერძო აღმასრულებელმა ვა-----მა 2--- წლის 13 ივლისს №A----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის და 631 მუხლის შესაბამისად მოითხოვა რეგისტრაციაში გაეტარებინათ მის მიერ დადებული ყადაღა მოვალის - მა-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბათუმი, კო-----, საკადასტრო კოდი №0----- (ტ.1. ს.ფ. 148).

2.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 19 ივლისის №1----- წერილით კერძო აღმასრულებელს 13.07.2---წ. №A----- წერილის პასუხად, ეცნობა, რომ მა-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობი 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----. აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარი

- შპს "ელ-----ი". ასევე ზემოხსენებულ უძრავ ქონებაზე კერძო აღმასრულებელის - ვა-----ის №A----- წერილის საფუძველზე დარეგისტრირდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა ყადაღა (ტ.1.ს.ფ. 147).

2.10. კერძო აღმასრულებელმა - ვახ-----მა 2--- წლის 04 აგვისტოს №A----- წერილით მიმართა შპს "იუ---ს" და 2--- წლის 12 ივლისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნითა და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის თანახმად, მოითხოვა, საბაზრო ღირებულებით შეეფასებინათ მა-----
---ას საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, კო-----
-----, ფართით 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----. შპს "იუ---ის" 2--- წლის 15 აგვისტოს №01.0517 საექსპერტო დასკვნის თანახმად, ქ. ბათუმი, კო-----
-----, ფართით 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----, საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 159 000 ლარი. (ტ.1.ს.ფ. 149-160).

2.11. კერძო აღმასრულებლის ვა-----ის მიერ 2--- წლის 08 აგვისტოს, გ--
---ი მ-----ის თანდასწრებით შედგა ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი, რომელშიც მითითებულია, რომ იპოთეკის საგანი წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებულ ბინას, თუმცა ბინის შიგნიდან დათვალიერება ვერ მოხერხდა, ვინაიდან კარი იყო დაკეტილი. (ტ.1. ს.ფ. 161-162).

2.12. კერძო აღმასრულებელმა ვა-----მა 2--- წლის 15 აგვისტოს სააუქციონო მომსახურების გაწევის თაობაზე განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, წარადგინა მის წარმოებაში არსებული სააღსრულებო წარმოების მასალები მოვალე მა-----ას სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული, უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაციისათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევის მიზნით. (ტ.1. ს.ფ. 163-164)

2.13. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ინტერნეტ აუქციონის ვებ-გვერდზე (Auction.ge) გამოქვეყნდა ინფორმაცია ქ. ბათუმი, კო-----
---, ფართით 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----. მდებარე უძრავ ქონებაზე დანიშნული აუქციონის შესახებ. ორგანიზატორის მიერ გამოქვეყნებულ იქნა ელექტრონული აუქციონის წესი და პირობები: აუქციონის დაწყების დროდ მითითებული იყო 0----2--- 17:00 საათი, დასრულების დროდ - 1----2---წ. 16:00 საათი. აუქციონის საწყის ფასად განსაზღვრულ იქნა 119250 ლარი, საგარანტიო თანხად - 7950 ლარი. მითითებულ უძრავ ქონებაზე დაინიშნა პირველი განმეორებითი აუქციონი, რასთან დაკავშირებითაც აღსრულების ეროვნული ბიუროს ინტერნეტ აუქციონის ვებ-გვერდზე (Auction.ge) გამოქვეყნდა ინფორმაცია. აუქციონის დაწყების დროდ მითითებული იყო 1----2---წ. 16:00 საათი, დასრულების დროდ - 2----2---წ. 17:00

საათი. აუქციონის საწყისი ფასი განისაზღვრა 79500.00 ლარი, ვაჭრობის ბიჯი 1--- ლარი, საგარანტიო თანხა 7950 ლარი. დადგენილია, რომ მითითებულ უძრავ ქონებაზე დაინიშნა მეორე განმეორებითი აუქციონი, რასთან დაკავშირებითაც აღსრულების ეროვნული ბიუროს ინტერნეტ აუქციონის ვებ-გვერდზე (Auction.ge) გამოქვეყნდა ინფორმაცია. აუქციონის დაწყების დროდ მითითებული იყო 2-----2---წ. 17:00 საათი, დასრულების დროდ - 0-----2---წ. 17:00 საათი. აუქციონის საწყისი ფასი განისაზღვრა ნული ლარით, საგარანტიო თანხა: 7950.00 ლარი და გაყიდვის ფასი 55650 ლარი. (ტ.1. ს.ფ. 170-175).

2.14. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის №A1----- განკარგულებით მოვალე - მა-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობით 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----., შემძენი გახდა 2--- წლის 05 ოქტომბრის დასრულებულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გი-----ი, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 55650 ლარად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის შპს "ელ-----ის" სასარგებლოდ. იმავე განკარგულების შესაბამისად, რეალიზებული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებდა ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდებოდა საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული ურთიერთობის მონაწილე. უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავდა ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე. (ტ.1. ს.ფ. 178-179).

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-601 მუხლებით, "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2, მე-14⁶⁻⁷, მე-183, 25-ე, 69-70-ე მუხლებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესის“ პირველი და მე-2 მუხლებით.

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის პოზიციით განსაკუთრებულ გარემოებას, რის გამოც აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარე ვალდებული იყო მიეღო გადაწყვეტილება აღსრულების შეჩერების თაობაზე, წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ მ----ა მე---ამ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, ასევე ის გარემოება, რომ აღნიშნულ განცხადებაზე წარმოება დასრულებული არ იყო და შესაბამისად განჩინება არ იყო შესული კანონიერ ძალაში.

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის

ზემოაღნიშნული პოზიცია და მიუთითა, რომ მა-----ამ სარჩელის აღძვრამდე მისი უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ნოტარიუს ხა-----ის მიერ 2--- წლის 12 ივლისს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მოქმედებისა და კერძო აღმასრულებელ - ვა-----ის წარმოებაში არსებული №A----- სააღსრულებო საქმის წარმოების შეჩერება, ასევე №A----- სააღსრულებო წარმოების საქმეზე აუქციონის დანიშვნის შემთხვევაში, აუქციონის შეწყვეტა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 12 სექტემბრის №3----- განჩინებით, მ----ა მე---ას უარი ეთქვა სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე. ხსენებული განჩინება გასაჩივრებული იქნა მა-----ას მიერ, ხოლო 2--- წლის 27 სექტემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის №3----- განჩინებით, მა-----ას წარმომადგენლის საჩივარი არ

დაკმაყოფილდა და საჩივარი საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

4.3. მა-----ას წარმომადგენელმა 2--- წლის 28 სექტემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარეს და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო იხილავდა მა-----ას საჩივარს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით, ითხოვა აუქციონის შეწყვეტა.

4.4. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 04 ოქტომბრის №9---- წერილით, მა-----ას უარი ეთქვა აუქციონის შეწყვეტის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მა-----ს წარმომადგენელს განემარტა, რომ 2--- წლის 28 სექტემბრის განცხადებაში მოყვანილი გარემოებები არ იყო საკმარისი შემთხვევის განსაკუთრებულად მიჩნევისათვის. განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ განსაკუთრებული შეიძლება ყოფილიყო შემთხვევა, რომელიც თავისი არსით განსხვავდებოდა შემთხვევათა უმრავლესობისაგან და იწვევდა მის ასეთად შეფასების შესაძლებლობას. აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონით დადგენილი წესით არ გასაჩივრებულია მოსარჩელის მიერ.

4.5. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, უდავოდ დადასტურებულია, რომ აღმასრულებლის მოქმედებები, ასევე მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული, უძრავი ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია, განხორციელდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა

დაცვით, დადგენილ ვადაში მოსარჩელეს აღმასრულებლის არცერთი მოქმედება სადავოდ არ გაუხდია, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის №A1----- განკარგულება მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ იმავე სასამართლოს 2017 წლის 08 თებერვლის განჩინება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მა-----ას წარმომადგენელმა, რომელმაც მოითხოვა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და 2017 წლის 08 თებერვლის განჩინების გაუქმება და შუამდგომლობის დაკმაყოფილება; წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

5.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ იმ დროისთვის, როცა კერძო აღმასრულებელმა და აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ ერთობლივი მოქმედებების და გადაწყვეტილებების საფუძველზე დანიშნეს აუქციონი, მა-----ას განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის მოთხოვნით და სარჩელის აღძრული ჰქონდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში. სარჩელში მოპასუხეებად განსაზღვრულ იქნა როგორც ნოტარიუსი, ისე კერძო აღმასრულებელი. მოპასუხედ მითითებულ პირებს, სარჩელი აუქციონის დასრულებამდე ჩაბარდათ. აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესახებ წერილობით ეცნობა აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარეს და ეთხოვა უკვე მიმდინარე აუქციონის შეწყვეტა, თუმცა ეს ყველაფერი არ იქნა გათვალისწინებული აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარისა და აღმასრულებლის მიერ.

5.2. სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობის მქონეა ის გარემოება, რომ მა-----ას გასაჩივრებული აქვს ის სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც გაიცა ნოტარიუსის მიერ ისე, რომ მართლმსაჯულება არ აღსრულებულა. საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემა მის მიერ შედგენილი ხელშეკრულების საფუძველზე ისე ხდება, რომ ნოტარიუსი არ არის ვალდებული კრედიტორის მიერ მითითებული დავალიანების თანხის რეალურად არსებობა გადაამოწმოს.

5.3. აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, დარღვეულ იქნა საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე და 83-ე მუხლები, რომელთა თანახმად მართლმსაჯულებას მხოლოდ საერთო სასამართლოები ახორციელებენ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კი იმ პირთა, მათ შორის აღსრულების

ეროვნული ბიუროს გადაწყვეტილებების და მოქმედებების დაკანონებაა, რომლებიც პირდაპირ ეწინააღმდეგებიან როგორც კონსტიტუციას, ისე ევროპის ადამიანის უფლებათა სასამართლო პრაქტიკას. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლო მოცემულ შემთხვევაში ვალდებული იყო ეხელმძღვანელა ევროპის ადამიანის უფლებათა კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით, რომელიც ითვალისწინებს მხარეებისათვის სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლებას, მართლმსაჯულების ხელმისაწვდომობის ჩათვლით და რომლის შინაარსიც მთლიანად ვრცელდება ყველა იმ პროცედურაზე, რომელიც უკავშირდება სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფას. აპელანტის მითითებით, საქმეში — ჰორნსბი საბერძნეთის წინააღმდეგ (*Hornsby v. Greece*) — სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მე-6 მუხლით გარანტირებული უფლება მართლმსაჯულების ხელმისაწვდომობაზე იქნება ილუზიური, თუკი ეროვნული სამართლის სისტემა დაუშვებს, რომ საბოლოოდ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება აღუსრულებელი დარჩეს.

5.4. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში თუკი მა-----ას სარჩელი სამოქალაქო საქმეზე დაკმაყოფილდება და ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, თუნდაც ნაწილობრივ გაუქმდება (ბათილად იქნება ცნობილი), ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებული სააღსრულებო მოქმედებებით და გადაწყვეტილებებით დადასტურდება, რომ ზიანი მიაღება მა-----ას.

5.5. აპელანტის მოსაზრებით, ასეთ შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების შესახებ დავის წამოწყება მოსარჩელისათვის შედეგის მომტანი იქნება, ვინაიდან მა-----ას ინტერესი გააჩნია იმ ქონების შენარჩუნებისა, რომელიც აღმასრულებლის მიერ იქნა გასხვისებული. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, მართლმსაჯულების მიზანი უნდა იყოს მოსარჩელის შელახული უფლების ეფექტური დაცვა და არა იმაზე ზრუნვა, რომ მოსარჩელე მრავალწლიანი დავისთვის იყოს განწირული.

5.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში იშუამდგომლა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში არსებულ სამოქალაქო საქმეზე მა-----ას სარჩელის გამო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე მოცემული საქმის წარმოების შეჩერება. აპელანტმა ასევე აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნულ საქმეზე სადავო გარემოებების დადგენამდე შეუძლებელია იმის განხილვა, წარმოადგენს თუ არა აღსრულების ეროვნული ბიუროს თანამდებობის პირთა მოქმედებები და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მართლზომიერ გადაწყვეტილებას, რადგან იგი სწორედ რომ კანონდარღვევით გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ჩატარებული აუქციონის შედეგად იქნა გამოცემული.

შესაბამისად აპელანტის მოსაზრებით, ვიდრე არ გადაწყდება სააღსრულებო ფურცლის და სხვა კერძო სააღსრულებო მოქმედებების მართლზომიერების საკითხი, ვერ გადაწყდება აუქციონის ჩატარებისა და შედეგების შესახებ სააღსრულებო განკარგულების მართლზომიერების საკითხი.

6. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და იმავე სასამართლოს 2017 წლის 08 თებერვლის ადგილზე თათბირით მიღებული განჩინების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრის მოტივები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეაფასა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და ადგილზე თათბირით მიღებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ მა-----ას სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ

სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

6.2. 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.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

6.4. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალურ პასუხისმგებლად

(იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

7.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მ. მჟ---ამ სააპელაციო საჩივარში იშუამდგომლა მოცემული ადმინისტრაციული საქმის წარმოების შეჩერება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში არსებულ სამოქალაქო საქმეზე მა-----ას სარჩელის გამო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

7.2. სააპელაციო პალატა მ. მჟ---ას აღნიშნული შუამდგომლობის განხილვისას ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, რომლის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება შემდეგ შემთხვევებში: თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.

7.3 სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის A1----- განკარგულების ბათილად ცნობა, რომლითაც მ-----ა მჟ---ას საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება გასხვისებულ იქნა გი-----ზე. მოსარჩელის მოთხოვნა ეფუძნება იმ მოტივს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავჯდომარის მიერ არ იქნა გათვალისწინებული განსაკუთრებული გარემოების არსებობის ფაქტი, რაც დაწყებული აუქციონის შეწყვეტას განაპირობებდა. რაც შეეხება, ბათუმის საქალაქო სასამართლოში სამოქალაქო წესით განსახილველ დავას, როგორც მხარეთა ახსნა - განმარტებებით იქნა დადგენილი, იგი ძირითადად ნოტარიუსის მიერ გაცემული სადავო სააღსრულებო ფურცლის კანონიერების შემოწმებას ეხება; სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს წინამდებარე ადმინისტრაციული საქმის განხილვის შეუძლებლობა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში არსებული სამოქალაქო საქმის განხილვამდე.

8. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების მიზნით ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

8.1. შპს "ელ-----ის" დირექტორის მინდობილ პირსა და მა-----ას შორის 2013 წლის 27 მაისს დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს "ელ-----იმ" მა-----ას სესხის სახით გადასცა 15 000 აშშ დოლარი, წლიური 36% სარგებლის დარიცხვით, 03 წლის ვადით - 2--- წლის 27 მაისის ჩათვლით. მა-----ამ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად თანხმობა განაცხადა იპოთეკით დაეკვირთა მის

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბა-----
-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----.
ხელშეკრულების თანახმად, სესხის ძირი თანხის და პროცენტის ან მხოლოდ
პროცენტის დაფარვა უნდა მომხდარიყო ყოველთვიურად არაუგვიანეს
ყოველი თვის 27 რიცხვში, იმის შესაბამისად, რა რიცხვშიც მოხდა
სესხის გაფორმება-გატანა თავდაპირველად. სესხის დაფარვის ვადის
გადაცილების შემთხვევაში მსესხებელს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე
უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლოს გადასახდელი თვის საერთო თანხის 3%-ის
ოდენობით. იმავე ხელშეკრულების თანახმად, სესხის საბოლოო დაფარვის
ვადის გადაცილების შემთხვევაში, მესაკუთრე (მსესხებელი) მოვალე იყო
გადაეხადა პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,5 % ოდენობით ყოველ
ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა არ აჩერებდა
სარგებლის დარიცხვას. სარგებელი და პირგასამტეხლო, სესხის ძირითად
თანხას ერიცხებოდა აღსრულების მომენტამდე. თანხის გადახდისას ჯერ
იფარებოდა პირგასამტეხლო, შემდეგ სარგებელი და ბოლოს სესხის ძირი
თანხა. იმავე ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, სესხის დაფარვის
ვადის ერთ თვეზე მეტით გადაცილების შემთხვევაში იპოთეკარს
(გამსესხებელს) უფლება ჰქონდა ვალდებულების შესრულების იძულების
მიზნით მიემართა ნოტარიუსისთვის ან/და კერძო არბიტრაჟისთვის, ხოლო 3.3.
პუნქტის თანახმად, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მესაკუთრე
(მსესხებელი) ითვლებოდა გაფრთხილებულად და ვალდებულების
შესასრულებლად რაიმე სახის დამატებითი ვადის მიცემა ან/და შეტყობინების
გაგზავნა იპოთეკარის (გამსესხებლის) მხრიდან არ იყო სავალდებულო.
ხელშეკრულების 5.3 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე
თავისი ნებით არ შეასრულებდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ
ვალდებულებას, იპოთეკარს უფლება ჰქონდა ვალდებულების იძულებითი
შესრულების მიზნით მიემართა ნოტარიუსისთვის სააღსრულებო ფურცლის
გაცემის მოთხოვნით. იპოთეკარს შეეძლო მოეთხოვა სააღსრულებო ფურცლის
გაცემა, როგორც ნივთის თავის საკუთრებაში გადასვლის, ისე მისი აუქციონზე
რეალიზების თაობაზე. ხსენებული ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე
მხარის მიერ. (ტ.1. ს.ფ. 113-120).

8.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 27 მაისს
განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად, ქ. ბა-----
----- ბინის, 69.40 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----
----- იპოთეკარად, 2013 წლის 27 მაისის სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულების (რეგისტრაციის №1-----) საფუძველზე, დარეგისტრირდა
შპს "ელ-----ი". (ტ.1. ს.ფ. 145-146).

8.3 . დადგენილია, რომ 2015 წლის 16 იანვარს განხორციელდა 2013 წლის 27
მაისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებები, რომლის
თანახმად, გაიზარდა სესხის თანხა თავდაპირველ ხელშეკრულებაში 2 000 აშშ

დოლარით და საბოლოოდ სესხის ოდენობა განისაზღვრა 17 000 აშშ დოლარით. ხსენებული ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. (ტ.1. ს.ფ. 121-124).

8.4. ნოტარიუსის მიერ 2--- წლის 12 ივლისს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი (რეგისტრაციის №1-----), რომელშიც მიეთითა, რომ დოკუმენტი, რომელიც უნდა აღსრულდეს წინამდებარე სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე არის 2013 წლის 27 მაისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედებების რეგისტრაციის №1-----) და იმავე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებების ან/და დამატებების შესახებ 2015 წლის 16 იანვრის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის №1-----). კრედიტორი - შპს "ელ-----ი", მოვალე - მა-----ა. აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობაა - მსესხებლის მიერ შეუსრულებელი ვალდებულების მოცულობა - სულ 25 732 აშშ დოლარი, კერძოდ, სესხი - 17 000 აშშ დოლარი, სარგებელი - 2348 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო - 6384 აშშ დოლარი და სააღსრულებო ფურცლის გაცემასთან დაკავშირებული სანოტარო მომსახურების საზღაური - 120 ლარი. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უნდა მოხდეს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია იძულებით აუქციონზე, იპოთეკის საგანს კი წარმოადგენს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბა-----
----- ბინა, 69.40 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №0----- (ტ.1.ს.ფ. 104-108).

8.5. შპს "ელ-----ის" წარმომადგენელმა მ-----ა ჯ-----მა 2--- წლის 13 ივლისს განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელს ვა-----ს და მოითხოვა 2--- წლის 12 ივლისს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება. (ტ.1. ს.ფ. 103).

8.6. კერძო აღმასრულებელმა - ვ----- მ-----მა 2--- წლის 12 ივლისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, სააღსრულებო საქმე №A----- 2--- წლის 13 ივლისს კერძო აღმასრულებელმა ვა-----მა იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მა-----ას მიმართ გამოსცა №A----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ და მოვალე მა-----ას აცნობა, რომ შპს "ელ-----ს" სასარგებლოდ დაეკისრა 25 732 აშშ დოლარისა და 120 ლარის გადახდა და აღნიშნული თანხის ამოღების მიზნით რეალიზაციას ექვემდებარება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, კო-----, საკადასტრო კოდი №0-----
-----; იმავე წინადადებით მა-----ას 2--- წლის 12 ივლისის სააღსრულებო ფურცლით დაკისრებული თანხისა და სააღსრულებო საფასურის ნებაყოფლობით გადასახდელად განესაზღვრა 07 (შვიდი) დღის ვადა; მასვე განემარტა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოხდებოდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და ამ მიზნით განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“

საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები. ხსენებული წინადადება 2--- წლის 26 ივლისს ჩაბარდა მა-----ას მინდობილ პირს მა-----ეს. (ტ.1. ს.ფ. 138-142).

8.7. კერძო აღმასრულებელმა - ვ----- მ-----მა 2--- წლის 13 ივლისს №A----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2--- წლის 12 ივლისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით მოითხოვა, ეცნობებინათ: ირიცხებოდა თუ არა საჯარო რეესტრში მოვალე მა-----ას საკუთრებაში უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, კო-----, საკადასტრო კოდი №0-----; იყო თუ არა აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთული იპოთეკით ან რაიმე სხვა სანივთო უფლებით, როდის და ვის სასარგებლოდ, ასევე ედო თუ არა აღნიშნულ ქონებას ყადაღა, როდის და ვის მიერ. (ტ.1.ს.ფ. 144).

8.8. კერძო აღმასრულებელმა ვა-----მა 2--- წლის 13 ივლისს №A----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის და 631 მუხლის შესაბამისად მოითხოვა რეგისტრაციაში გაეტარებინათ მის მიერ დადებული ყადაღა მოვალის - მა-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბათუმი, კო-----, საკადასტრო კოდი №0-----. (ტ.1. ს.ფ. 148).

8.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 19 ივლისის №1----- წერილით კერძო აღმასრულებელს 13.07.2---წ. №A----- წერილის პასუხად, ეცნობა, რომ მა-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობი 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----. აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარი - შპს "ელ-----ი". ასევე ზემოხსენებულ უძრავ ქონებაზე კერძო აღმასრულებელის - ვა-----ის №A----- წერილის საფუძველზე დარეგისტრირდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა ყადაღა. (ტ.1.ს.ფ. 147).

8.10. კერძო აღმასრულებელმა - ვახ-----მა 2--- წლის 04 აგვისტოს №A----- წერილით მიმართა შპს "იუ---ს" და 2--- წლის 12 ივლისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნითა და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის თანახმად მოითხოვა, საბაზრო ღირებულებით შეეფასებინათ მა-----ას საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობი 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----. შპს "იუ---ის" 2--- წლის 15 აგვისტოს №01.0517 საექსპერტო დასკვნის თანახმად, ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობი 69.40 კვ.მ. ს/კ 0-----, საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 159 000 ლარი. (ტ.1.ს.ფ. 149-160).

8.11. კერძო აღმასრულებლის ვა-----ის მიერ 2--- წლის 08 აგვისტოს, გ-----ი მ-----ის თანდასწრებით შედგა ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი, რომელშიც მითითებულია, რომ იპოთეკის საგანი წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებულ ბინას, თუმცა ბინის შიგნიდან დათვალიერება ვერ მოხერხდა, ვინაიდან კარი იყო დაკეტილი. (ტ.1. ს.ფ. 161-162).

8.12. კერძო აღმასრულებელმა ვა-----მა 2--- წლის 15 აგვისტოს სააუქციონო მომსახურების გაწევის თაობაზე განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, წარადგინა მის წარმოებაში არსებული სააღსრულებო წარმოების მასალები მოვალე მა-----ას სახელზე რიცხული, იპოთეკით დატვირთული, უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაციისათვის სააუქციონო მომსახურების გაწევის მიზნით. (ტ.1. ს.ფ. 163-164).

8.13. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის №A1----- განკარგულებით მოვალე - მა-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობი 69.40 კვ.მ. ს/კ 0----- შემძენი გახდა 2--- წლის 05 ოქტომბრის დასრულებულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გი-----ი, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 55650 ლარად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის შპს "ელ-----ის" სასარგებლოდ. იმავე განკარგულების შესაბამისად, რეალიზებული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებდა ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდებოდა საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული ურთიერთობის მონაწილე. უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავდა ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე. (ტ.1. ს.ფ. 178-179).

9.1. სააპელაციო პალატა თვლის, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე სწორად იხელმძღვანელა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტით, რომლის 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; ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ სწორად გამოიყენა ასევე იმავე მუხლის მე-7 პუნქტი; ამ

ნორმაში მითითებულია, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალის ინფორმირება ხდება სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა. მოვალეს ეცნობება: ა) ინფორმირებიდან 7 დღის ვადაში მოთხოვნის ნებაყოფლობით შესრულების შემთხვევაში მხოლოდ კრედიტორის მიერ წინასწარ გადახდილი აღსრულების საფასურის შესაბამისი ნაწილის, ხოლო ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში – აღსრულების საფასურის სრული ოდენობით დაკისრების შესახებ; ბ) ამ კანონის მე-18 მუხლით დადგენილი უფლებები; გ) სააღსრულებო წარმოების დაწყების სამართლებრივი შედეგები; დ) იძულებითი აღსრულებისათვის ამ კანონით გათვალისწინებული შესაძლო გასატარებელი ღონისძიებები; ე) აღსრულების შესახებ კონკრეტული ინფორმაციის მიღების წესი და საშუალებები. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება, ხოლო მე-9 პუნქტის მიხედვით, 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.

9.2. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, საქმის მასალების თანახმად კერძო აღმასრულებელმა - ვა-----მა მოვალე მა-----ას მიმართ 2--- წლის 13 ივლისს გამოსცა №A----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, სადაც განმარტებული იყო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე და მე-18 მუხლების შინაარსი. მოვალეს მიეცა წინადადება ნებაყოფლობით 07 (შვიდი) დღის ვადაში შეესრულებინა მოთხოვნა და შესრულების დადასტურება წარედგინა აღმასრულებელთან. ასევე მოვალე გაფრთხილებულ იქნა გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მის მიმართ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების თაობაზე, რომ შეფასდებოდა აღწერილი და დაყადაღებული აღსრულების საგანი, სააუქციონო მომსახურების გაწევის მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის საქმის გადაცემიდან ერთი თვის ვადაში ჩატარდებოდა პირველი იძულებითი ელექტრონული (ონლაინ) აუქციონი. იმ შემთხვევაში, თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდებოდა ნივთის რეალიზაცია, პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე დაინიშნებოდა განმეორებითი აუქციონი. იმავე წინადადების თანახმად, მოვალეს ეცნობა, რომ იძულებითი აღსრულების ცალკეული ღონისძიებების შესახებ წინასწარ, პერსონალურად აღარ ეცნობებოდა. მათი მიმდინარეობის დროის, ადგილის და მდგომარეობის შესახებ მხარეს შეეძლო დეტალური ინფორმაციის მიღება აღსრულების ბიუროს ოფიციალურ ვებგვერდზე. ასევე განემარტა, რომ აღსრულებასთან დაკავშირებულ ყველა სხვა საკითხზე სრული

ინფორმაცია შეეძლო მიეღო საქმის მწარმოებელი აღმასრულებლისაგან (ტ.1. ს.ფ. 138-141).

9.3. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-12 პუნქტზე, რომლის თანახმად ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაგზავნილი შეტყობინებები, წინადადებები, გადაწყვეტილებები და სხვა დოკუმენტები სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე პირებს ჩაჰბარდებათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. აღნიშნული საკითხები კი დარეგულირებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლებით.

9.4. სააპელაციო პალატა ტ.1. ს.ფ. 142-ე, 163-164-ე გვერდებზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად თვლის, რომ მა----- --ასთვის ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად ცნობილი იყო კერძო აღმასრულებლის 2--- წლის 13 ივლისის წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ .

9.5. სააპელაციო პალატა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების მიზნით ხელმძღვანელობს ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებსა და წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კი, აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით. მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ინტერნეტაუქციონის დროს ფასის მატება ხდება ვაჭრობის ბიჯით, რაც ჩანს „ონლაინ“ რეჟიმში. ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საწყისი ფასის 1%-ს.

9.6. სააპელაციო პალატა მოცემულ შემთხვევაში მიუთითებს იმის შესახებ, რომ ინტერნეტ აუქციონის ვებ-გვერდზე (Auction.ge) გამოქვეყნდა ინფორმაცია ქ. ბათუმი, კო-----, ფართობი 69.40 კვ.მ. ს/კ 0----- . მდებარე უძრავ ქონებაზე დაინიშნული აუქციონის შესახებ. ორგანიზატორის მიერ გამოქვეყნებულ იქნა ელექტრონული აუქციონის წესი და პირობები: აუქციონის დაწყების დროდ მითითებული იყო 0-----2--- 17:00 საათი, დასრულების დროდ - 1-----2---წ. 16:00 საათი. აუქციონის საწყის ფასად განსაზღვრულ იქნა 119250 ლარი, საგარნაციო თანხად- 7950 ლარი. მითითებულ უძრავ ქონებაზე დაინიშნა პირველი განმეორებითი აუქციონი,

რასთან დაკავშირებითაც აღსრულების ეროვნული ბიუროს ინტერნეტ აუქციონის ვებ-გვერდზე (Auction.ge) გამოქვეყნდა ინფორმაცია. აუქციონის დაწყების დროდ მითითებული იყო 1----2---წ. 16:00 საათი, დასრულების დროდ - 2-----2---წ. 17:00 საათი. აუქციონის საწყისი ფასი განისაზღვრა 79500.00 ლარი, ვაჭრობის ბიჯი 1--- ლარი, საგარანტიო თანხა 7950 ლარი. ასევე დადგენილია, რომ მითითებულ უძრავ ქონებაზე დაინიშნა მეორე განმეორებითი აუქციონი, რასთან დაკავშირებითაც აღსრულების ეროვნული ბიუროს ინტერნეტ აუქციონის ვებ-გვერდზე (Auction.ge) გამოქვეყნდა ინფორმაცია. აუქციონის დაწყების დროდ მითითებული იყო 2-----2---წ. 17:00 საათი, დასრულების დროდ - 0-----2---წ. 17:00 საათი. აუქციონის საწყისი ფასი განისაზღვრა ნული ლარით, საგარანტიო თანხა: 7950.00 ლარი და გაყიდვის ფასი 55650 ლარი (ტ.1. ს.ფ. 170-175).

9.7. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ კანონიერად არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის №A1----- განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, რადგან მა-----ამ სარჩელის აღძვრამდე მისი უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ნოტარიუს ხა-----ის მიერ 2--- წლის 12 ივლისს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მოქმედებისა და კერძო აღმასრულებლ - ვა-----ის წარმოებაში არსებული №A----- სააღსრულებო საქმის წარმოების შეჩერება, ასევე №A----- სააღსრულებო წარმოების საქმეზე აუქციონის დანიშვნის შემთხვევაში, აუქციონის შეწყვეტა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 12 სექტემბრის №3-- ----- განჩინებით, მ----ა მუ---ას უარი ეთქვა სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 12 სექტემბრის №3----- განჩინება გაასაჩივრა მა-----ამ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 27 სექტემბრის №3----- განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მა-----ას წარმომადგენლის საჩივარი და საჩივარი საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას (ტ.1. ს.ფ. 333-339).

9.8. სააპელაციო პალატა მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად ერთობლიობაში და ყოველმხრივ შემოწმება- შეფასების შედეგად თვლის, რომ აღმასრულებლის მოქმედებები, ასევე მოსარჩელის სახელზე

რეგისტრირებული, უძრავი ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია, განხორციელდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, დადგენილ ვადაში მოსარჩელეს აღმასრულებლის არცერთი მოქმედება სადავოდ არ გაუხდია, რის გამოც არ არსებობს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2--- წლის 17 ოქტომბრის №A1----- განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

10.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სააპელაციო საჩივრით ასევე მოთხოვნილ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 08 თებერვლის ადგილზე თათბირით მიღებული განჩინების გაუქმება და საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილება. სააპელაციო პალატა გასაჩივრებული ადგილზე თათბირით მიღებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი აღნიშნულ ნაწილშიც არ უნდა დაკმაყოფილდეს და მა-----ას უარი უნდა ეთქვას საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

11. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში კანონის შესაბამისად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც არ არსებობს მა-----ას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველები.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. არ დაკმაყოფილდეს მა-----ას წარმომადგენლის შუამდგომლობა მოცემული საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე;
2. არ დაკმაყოფილდეს მა-----ას წარმომადგენლის სააპელაციო საჩივარი;
3. უცვლელად დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 08 თებერვლის განჩინება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მა-----ას წარმომადგენლის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ;

4. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

5. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა).

მოსამართლე:

მარიამ ცისკაძე