



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 მარტი, 2018 წელი
ბათუმი

ქ.

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე – ერ-----ა (არ გამოცხადდა)

– ქე-----ია (არ გამოცხადდა)

მოპასუხე – სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის
სააღსრულებო ბიურო

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო

წარმომადგენელი - არჩ-----ი

- ბე--კ ჩით-----ი

წარმომადგენელი - მი-----ი

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
აუქციონის შედეგების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ერ---ე და ქე-----იებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროსა და ბე--კ ჩით-----ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვენ:

ქ. ბათუმი, დ--ა მახ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 05.34.23.328, რეალიზაციის თაობაზე სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 11 სექტემბრის აუქციონის შედეგების და ამავე აუქციონზე გამარჯვებული პირის, ბე--კ ჩით-----ის სასარგებლოდ გაცემული 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულების ბათილად ცნობა.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

2010 წლის 26 ოქტომბერს გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად

კრედიტორების, კერძოდ, ნაი-----ან მოსარჩელებმა ისესხეს 6860 აშშ დოლარი, ე-----ი ჯი-----გან, 18000 აშშ დოლარი, ეთ-----ან ისესხეს 19200 აშშ დოლარი და თ--აზ მა-----ისგან, 9000 აშშ დოლარი.

სარჩელში მითითებულია, რომ ერ---ე და ქე-----იებს ყველა ეს თანხები სინამდვილეში გადახდილი აქვთ. თ--აზ მა-----ის სესხი იყო სამთვიანი და უნდა დ--რუნებულიყო, 2011 წლის 26 იანვარის ჩათვლით.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად იმისა, კრედიტორებს დაუდგათ მოთხოვნის უფლება, მათ კანონით დადგენილ სამი წლის ვადაში არ მოუთხოვიათ ერ---ე და ქე-----იებისთვის თანხის გადახდა და ამდენად, ოთხივე გამსესხებლის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რის გამოც კანონის საფუძველზე ერ---ე და ქე-----იებს უფლება აქვთ, უარი განაცხადონ ვალდებულების შესრულებაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ კრედიტორების ხანდაზმული მოთხოვნის საფუძველზე მიმდინარეობს სააღსრულებო ბიუროში სააღსრულებო წარმოება და მოსარჩელების კუთვნილი ქონება გავიდა აუქციონზე, ხანდაზმული მოთხოვნის საფუძველზე. აუქციონის შედეგად დ--ა მახ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 05.34.23.328 გასხვისდა უკანონოდ, 21000 ლარად და გაიცა №A17032348-012/001 განკარგულება ვინმე ბე--კ ჩით-----ის სახელზე, რომელიც არის ზემოაღნიშნული მევახშეების ახლო ნათესავი და მათი ხელშემწყობი.

მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, რომ ამჟამად ბათუმის საქალაქო სასამართლოში განიხილება სამოქალაქო საქმე, სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის დაკმაყოფილებაც დაადასტურებს, რომ მოხდა ბათილი სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება და ამით განხორციელდა უკანონობა, მოსარჩელეთა საკუთრება ბათილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე გასხვისებული აღმოჩნდება, რაც მათი კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვა გამოდის.

ამასთან, მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, რომ აუქციონი გაიმართა კანონის უხეში დარღვევით, რადგანაც ქონების ღირებულება შეადგენს მილიონ ლარზე მეტს, ხოლო სააღსრულებო ბიუროს მიერ ქონება შეფასდა 443000 ლარად და აღმასრულებელმა იგი გაყიდა 21000 ლარად, რითაც ოჯახი დატოვა უსახლკაროდ.

ყოველივე ამის შედეგად მოსარჩელები გახდნენ მევახშეების მზაკვრული გეგმის მსხვერპლი. სააღსრულებო ბიუროს მიერ მათ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე გაიცა განკარგულება, რომლითაც ქონება დარეგისტრირდა მევახშეების ნათესავის, ბე--კ ჩით-----ის სახელზე, რომლისთვისაც ასევე ცნობილი იყო, რომ სააღსრულებო წარმოება მიმდინარეობდა ხარვეზით, კერძოდ, ხანდაზმული მოთხოვნის საფუძველზე და ამასთან, სააღსრულებო ფურცლის ბათილობაზე სარჩელი იყო აღძრული სასამართლოში .

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარის, აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნო, შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება იმ ნაწილში, რომ ქე-----
-----იას და ერ-----ას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულებული აქვთ, ანუ როგორც მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, თითქოს ყველა თანხები გადახდილია, სიმართლეს არ შეესაბამება, რადგან ასეთ შემთხვევაში უძრავი ქონება აუქციონზე არ/ვერ გავიდოდა და შესაბამისად არ გაიყიდებოდა.

მოსარჩელე მხარესა და გამსესხებლებს შორის 2010 წლის 26 ოქტომბერს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნით, მოსარჩელე მხარემ ჯერ კიდევ 2013 წელს გახადა სადავო, რაზედაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა 2010 წლის 26 ოქტომბერს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო და საკასაციო წე--თ და 2014 წელს შევიდა კანონიერ ძალაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება). ამავე კოდექსის 429-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში კი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი ბუნებაში არ არსებობს, რადგან მოსარჩელე მხარეს ვალდებულება არ შეუსრულებია.

მოსარჩელე მხარის პოზიცია ეწინააღმდეგება მოცემულ ფაქტობრივ გარემოებას, რადგანაც მეორე ფაქტობრივ გარემოებაში მიუთითებს, რომ გამსესხებლის მოთხოვნა ხანდაზმულია და კანონის საფუძველზე უფლება აქვს, უარი განაცხადოს ვალდებულების შესრულებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შესაბამისად გამოიყენება 139-ე და 140-ე მუხლები. მოცემულ შემთხვევაში გამსესხებლებს სესხის ხელშეკრულების კანონით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის გასვლამდე მიმართული აქვთ განცხადებით ნოტარიუსისათვის და მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით გაცემულია სააღსრულებო

ფურცელი/ფურცლები;

აღსრულების ეროვნული ბიუროსთვის უცნობია, მიმდინარეობს თუ არა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში რაიმე სახის დავა, სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის თაობაზე.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე კანონმდებლობის სრული დაცვით დაიწყო სააღსრულებო წარმოება და უძრავი ქონების მესაკუთრე კანონიერად გახდა, ბე--კ ჩით-----ი. აუქციონი ჩატარდა კანონიერად და არ არსებობს აუქციონის შედეგების ბათილობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე მხარეს მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ გაეგზავნა და ჩაბარდა, 2017 წლის 10 აპრილს. 2017 წლის 14 ივნისს შედგა ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტი, რაც ასევე ჩაიბარა მოსარჩელე მხარემ. 2017 წლის 09 აგვისტოს და ასევე, 16 აგვისტოს მოსარჩელე მხარემ მიმართა სააღსრულებო ბიუროს, რის შემდეგ მათ გადაეცათ მოთხოვნილი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია აღმასრულებლის მიერ. ყოველივე ეს კი ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე მხარეს ზედმიწევნით დეტალურად ჰქონდა ინფორმაცია, სააღსრულებო სარმოების შესახებ.

სააღსრულებო წარმოება არ მიმდინარეობდა არანა---ი ხარვეზით, უფრო მეტიც, მოთხოვნა ხანდაზმული არ ყოფილა, საჯარო აუქციონი გამოცხადდა კანონიერად და ბე--კ ჩით-----ი აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 12 სექტემბრის განკარგულების საფუძველზე, 2017 წლის 15 სექტემბერს კანონმდებლობის სრული დაცვით გახდა, უძრავი ქონების მესაკუთრე.

2.1. მოპასუხე ბე--კ ჩით-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნო, შემდეგი საფუძველით:

ბე--კ ჩით-----მა მონაწილეობა მიიღო კანონიერად ჩატარებულ აუქციონში, რაშიც გაიმარჯვა და ამის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების, ქალაქი ბათუმში, დ--ა მახ-----ში მდებარე, საკადასტრო კოდი: 05.34.23.328 - მესაკუთრედ. აღნიშნული ქონებით დღემდე უკანონოდ სარგებლობენ მოსარჩელები, ხოლო ბე--კ ჩით-----ს არ ეძლევა მის საკუთრებაში არსებული ქონების ფლობისა და სარგებლობის უფლება.

აუქციონის შედეგების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს და მასზე ვერც მოსარჩეები მიუთითებენ, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2010 წლის 26 ოქტომბერს ნოტარიუს ეკ-----ნე ჯელაძის სანოტარო ბიუროში დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ერთი მხრივ ერ----ე და ქე-----იას და მეორე მხრივ, ნა---ა მინ----ეს, ე---- ჯი-----ს და თ--აზ მა-----ს შორის, რომლითაც მოსარჩელებმა ნაი-----ან ისესხეს 6860 აშშ დოლარი, ე----ი ჯი-----გან, 18000 აშშ დოლარი, ეთ-----ან ისესხეს 19200 აშშ დოლარი და თ--აზ მა-----ისგან, 9000 აშშ დოლარი. ე---- პერტენავამ სარგებლიანი სესხი გასცა 1 თვის ვადით, ხოლო ე---- ჯი-----მ და თ--აზ მა-----მა, 3 თვის ვადით.

სესხის დ--რუნების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა მესაკუთრეების, ერ----ე და ქე-----იების თანასაკუთრება, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი:22.21.03.138.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– 2010 წლის 26 ოქტომბრის სანოტარო აქტი.

3.1.2. 2013 წლის 27 დეკემბერს ნოტარიუს ეკ-----ნე ჯელაძეს მიმართა კრედიტორმა თ--აზ მა-----მა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მის მიერ 2010 წლის 26 ოქტომბერს დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ.

ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 27 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი და მასში მიეთითა აღსასრულებელი ვალდებულების სახე, რომ სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დავალიანების ამოღება უნდა მომხდარიყო იპოთეკის საგნის, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. იძულებით საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 27 დეკემბრის სანოტარო აქტი, სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე.
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. 2017 წლის 21 მარტს კრედიტორმა თ--აზ მა-----მა განცხადებით მიმართა აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს და იძულებითი აღსრულების მიზნით წარუდგინა ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 27 დეკემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებული იქნა განაცხადი და გაცემული იქნა განცხადების მიღების ბარათი, რომელშიც მითითებულია გასაცნობად, 'სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ~ საქართველოს კანონით დადგენილი ძირითადი უფლება-მოვალეობები და აღსრულების პირობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 21 მარტის განცხადება, იძულებითი აღსრულების მიზნით სააღსრულებო დოკუმენტის წარდგენის შესახებ.

3.1.4. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სპეციალისტის (აღმასრულებლის), მუხრან გოგატიშვილის მიერ 2017 წლის 24 მარტს მოვალე ერ----ე და ქე----- იებს გაეგზავნათ წინადადება, გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რაც ამ უკანასკნელის მიერ არ შესრულებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ.

3.1.5. აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის მიერ 2017 წლის 1-ელ მაისს შეფასებული იქნა მოსარჩელეთა სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და N04/09-02209 დასკვნის თანახმად, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. მისმა საბაზრო ღირებულებამ 443 000 (ოთხასორმოცდასამი ათასი) შეადგინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– შეფასების სამსახურის N04/09-02209 დასკვნა.

3.1.6. აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის, მანუჩარ ზოიძის მიერ 2017 წლის 14 ივლისს შედგენილი იქნა ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტი, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– 2017 წლის 14 ივლისის ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტი.

3.1.7. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულებით მოვალეების, ერ----ე და ქე-----იების საკუთრებაში არსებული, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. 2017 წლის 11 სექტემბერს ჩატარებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე ქონება შეიძინა ბე--კ ჩით-----მა, 22 150 ლარად, რომლის საკუთრების უფლება ამ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულება.

– საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2. დადგენილი სადაო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანია საქმეზე გადაწყვეტილების მისაღებად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ერ----ე და ქე-----იების სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, აუქციონის შედეგებისა და 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- _ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი.
- _ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- _ „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი“;
- _ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- _ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 აწესრიგებს საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“.

აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კანონის მე-2 მუხლით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების იძულებით აღსრულებას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო.

6.2. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრულია აღსრულების დაწყების წესები.

25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის

საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 21 მარტს კრედიტორმა თ--აზ მა-----მა განცხადებით მიმართა აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს და იძულებითი აღსრულების მიზნით წარუდგინა ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 27 დეკემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს, რომელმაც დაიწყო სააღსრულებო წარმოება.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტებით განსაზღვრულია ის პროცედურა, რომელსაც აღმასრულებელი განახორციელებს აღსრულების დაწყების შემდეგ:

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ აღსრულების დაწყების შესახებ სააღსრულებო წარმოების მხარეთა ინფორმირება ხდება ამ მუხლის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით სასამართლო უწყების ჩაბარებისთვის დადგენილი წე--თ.

6.3. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2013 წლის 27 დეკემბერს ნოტარიუს ეკ-----ნე ჯელაძეს მიმართა კრედიტორმა თ--აზ მა-----მა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მის მიერ 2010 წლის 26 ოქტომბერს დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შესახებ.

ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 27 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი და მასში მიეთითა აღსასრულებელი ვალდებულების სახე: სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დავალიანების ამოღება მოხდეს იპოთეკის საგნის, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. იძულებით საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

2017 წლის 21 მარტს კრედიტორმა თ--აზ მა-----მა განცხადებით მიმართა აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს და იძულებითი აღსრულების მიზნით წარუდგინა ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 27 დეკემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სპეციალისტის (აღმასრულებლის), მუხრან გოგატიშვილის მიერ 2017 წლის 24 მარტს მოვალე ერ----ე და ქე-----იებს გაეგზავნათ წინადადება, გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რაც ამ უკანასკნელის მიერ არ შესრულებულა.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის მიერ 2017 წლის 1-ელ მაისს შეფასებული იქნა მოსარჩელეთა სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და N04/09-02209 დასკვნის თანახმად, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. მისმა საბაზრო ღირებულებამ 443 000 (ოთხასორმოცდასამი ათასი) შეადგინა.

აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის, მანუჩარ ზოიძის მიერ 2017 წლის 14 ივლისს შედგენილი იქნა ქონების აღწერისა და დაყადაღების

აქტი, დ-ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138.

ასევე დადგენილია და უდავო, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულებით მოვალეების, ერ---ე და ქე-----ების საკუთრებაში არსებული, დ-ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. 2017 წლის 11 სექტემბერს ჩატარებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე ქონება შეიძინა ბე--კ ჩით-----მა, 22 150 ლარად, რომლის საკუთრების უფლება ამ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18³ მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მოსარჩელე მხარის მიერ სადავოდ გამხდარი, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად, ამ აქტის კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით.

6.4. მოსარჩელე მხარის ძირითადი არგუმენტი, 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულების კანონწინააღმდეგობის მტკიცებასთან დაკავშირებით იმაში მდგომარეობს, რომ განკარგულება მიღებულია „სააღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, იმ მხრივ, რომ ოთხივე გამსესხებლის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რის გამოც კანონის საფუძველზე ერ---ე და ქე-----ებს უფლება აქვთ, უარი განაცხადონ ვალდებულების შესრულებაზე. ამასთან, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აუქციონი გაიმართა კანონის უხეში დარღვევით, რადგანაც ქონების ღირებულება შეადგენს მილიონ ლარზე მეტს, ხოლო სააღსრულებო ბიუროს მიერ ქონება შეფასდა 443000 ლარად და აღმასრულებელმა იგი გაყიდა 21000 ლარად.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შესაბამისად, გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 139-ე და 140-ე მუხლები. მოცემულ შემთხვევაში კრედიტორებს, თ-აზ მა-----ს, ნა---ა მინ---ეს

და ე---- ჯი----ს 2010 წლის 26 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულების კანონით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის გასვლამდე მიმართული აქვთ განცხადებით ნოტარიუსისათვის და მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით, 2013 წლის 27 დეკემბერს გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი, რის საფუძველზე აღსრულების ეროვნულ ბიუროში დაწყებული იქნა სააღსრულებო წარმოება. სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის თაობაზე მოსარჩელე მხარეს სააღსრულებო სამსახურისა და შემდეგ, სასამართლოსთვის არანა---ი დოკუმენტი არ წარუდგენია.

სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ კრედიტორთა მხრიდან დაცული იქნა სააღსრულებო ფურცლით იძულებითი აღსრულების მოსათხოვნად განსაზღვრული 5 წლიანი ვადაც, რამდენადაც კრედიტორმა თ---აზ მა-----მა აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს განცხადებით 2017 წლის 21 მარტს მიმართა და წარუდგინა, მოვალეთა მიმართ იძულებითი აღსრულების მიზნით ნოტარიუსის მიერ 2013 წლის 27 დეკემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

ამდენად, ამ მხრივ მოსარჩელეთა მიერ მოყვანილი არგუმენტი, აღსრულების ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს.

6.6. რაც შეეხება ყადაღადადებული ქონების შეფასებას და მის წესს, იგი განისაზღვრება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლით:

1. ქონების აღწერის დროს, მისი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობის შემთხვევაში, ქონების საბაზრო ღირებულება აღინიშნება ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში.
2. თუ ქონების აღწერისას ფასების დადგენა შეუძლებელია, ქონებას ყადაღის დადების რეგისტრაციის შემდეგ შეაფასებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალებით სხვა კომპეტენტური პირი.
3. აღსრულების ეროვნულ ბიუროსა და საგადასახადო ორგანოს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის მიზნით გადასახადის გადამხდელის ქონებაზე ყადაღის დადების განსახორციელებლად გადასახადის გადამხდელის ქონების შეფასების შემთხვევაში სააღსრულებო წარმოებისას ამ ქონების განმეორებითი შეფასება სავალდებულო არ არის, თუ სარეალიზაციო ქონების შეფასება სააღსრულებო წარმოების დაწყებამდე 1 წლის განმავლობაში განხორციელდა.
4. სააღსრულებო წარმოების მხარეს უფლება აქვს, სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე წარმოადგინოს ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტის

დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, ქონება შეფასებულია სააღსრულებო წარმოების დაწყებამდე 6 თვის განმავლობაში. აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია დაეყრდნოს სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილ დასკვნას, ხოლო თუ ერთსა და იმავე ქონებაზე დასკვნები წარმოადგინა ორივე მხარემ – ერთ-ერთ დასკვნას. სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის დასაშვებად მიჩნევის მიზანშეწონილობის საკითხს წყვეტს აღსრულების ეროვნული ბიურო.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის მიერ 2017 წლის 1-ელ მაისს შეფასებული იქნა მოსარჩელეთა სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და N04/09-02209 დასკვნის თანახმად, დ--ა მახ-----ში მდებარე, 1300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 330,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი: 22.21.03.138. მისმა საბაზრო ღირებულებამ 443 000 (ოთხასორმოცდასამი ათასი) შეადგინა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარეს მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ გაეგზავნა და ჩაბარდა, 2017 წლის 10 აპრილს. 2017 წლის 14 ივნისს შედგა ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტი, რაც ასევე ჩაიბარა მოსარჩელე მხარემ. 2017 წლის 09 აგვისტოს და ასევე, 16 აგვისტოს მოსარჩელე მხარემ მიმართა სააღსრულებო ბიუროს, რის შემდეგ მათ გადაეცათ მოთხოვილი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია აღმასრულებლის მიერ. ყოველივე ეს კი ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე მხარეს ზედმიწევნით დეტალურად ჰქონდა ინფორმაცია, სააღსრულებო სარმოების შესახებ, მათ შორის ქონების შეფასების თაობაზე, თუმცა ის აუქციონის ჩატარებამდე სადავო არ გაუხდიათ მოსარჩელეებს.

ამასთან, სააღსრულებო სამსახურის მიერ 443000 ლარად შეფასებული ქონების ღირებულება რომ მილიონ ლარზე მეტს შეადგენს, ამის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

6.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლით განსაზღვრულია აღმასრულებლის უფლება-მოვალეობანი:

1. სამსახურებრივი მოვალეობის შესრულებასთან დაკავშირებული აღმასრულებლის მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირისათვის, მიუხედავად მათი დაქვემდებარებისა და ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმისა.

2. ყველა ადმინისტრაციული ორგანო, საბანკო დაწესებულება, მოვალესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფი ფიზიკური და იურიდიული პირი ვალდებულია აღსრულების ეროვნული ბიუროს მოთხოვნის შემთხვევაში მიაწოდოს მას ინფორმაცია მოვალის ქონებრივი მდგომარეობის, შემოსავლების,

საბანკო ანგარიშების, ანგარიშებზე არსებული ნაშთებისა და თანხის ბრუნვის შესახებ.

3. აღმასრულებელი ვალდებულია დაიცვას ინფორმაციის კონფიდენციალობა და იგი მხოლოდ სამსახურებრივი მიზნებისთვის გამოიყენოს. ამ მოთხოვნის დარღვევა იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4. აღმასრულებელს სააღსრულებო მოქმედებათა განხორციელებისას უფლება აქვს, შევიდეს მოვალის ბინაში, დაათვალიეროს ყველა სათავსი და მოვალის ქონება. დათვალიერება ფორმდება ოქმით.

5. 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.

6. ამოღებულია.

7. აღმასრულებელი ვალდებულია მიიღოს ყველა კანონიერი ზომა გადაწყვეტილების სწრაფად და რეალურად აღსრულებისათვის, განუმარტოს მხარეებს მათი უფლებები და მოვალეობები, აღსრულების ცალკეული სახეების შინაარსი და შესაძლებლობები, დაეხმაროს მათი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვაში.

8. თუ მოვალე არ დაუშვებს აღმასრულებელს, განახორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება, აღმასრულებელს შეუძლია დასახმარებლად მიმართოს აღსრულების პოლიციას ან შინაგან საქმეთა სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს, რომელიც ვალდებულია აღმოუჩინოს მას საჭირო დახმარება.

9. აღმასრულებლისათვის წინააღმდეგობის გაწევის შემთხვევაში ან თუ მოვალის ბინაში განსახორციელებელ სააღსრულებო მოქმედებას არც მოვალე ესწრება და არც მისი ოჯახის სრულწლოვანი წევრი, აღმასრულებელი ადგენს აქტს და აგრძელებს სააღსრულებო მოქმედებას ადგილობრივი თვითმმართველობის ან საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს წარმომადგენლის თანდასწრებით.

10. აღსრულების მსვლელობისას აღმასრულებელი უფლებამოსილია გამოიძახოს სააღსრულებო წარმოების მხარეები სააღსრულებო დოკუმენტების გასაცნობად, სააღსრულებო მოქმედებებში მონაწილეობის მისაღებად, მიიღოს ზეპირი და წერილობითი ინფორმაცია, თუ ეს აუცილებელია აღსრულების მიზნებისათვის.

11. აღმასრულებელს თავისი ქვემდებარე სააღსრულებო საქმის წარმოებისას მოძრავ ქონებაზე და საბანკო ანგარიშებზე უფლება აქვს, სააღსრულებო მოქმედება განახორციელოს სხვა სააღსრულებო ბიუროს სამოქმედო ტერიტორიაზედაც.

12. აღმასრულებელს უფლება აქვს, სააღსრულებო მოქმედება განახორციელოს ნებისმიერ დროს, მათ შორის, არასამუშაო დროს და უქმე დღეს, თუ ეს აუცილებელია კონკრეტული სააღსრულებო წარმოების ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე.

6.8. კრედიტორის (და მოვალის) უფლებამოსილებანი განსაზღვრულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლით:

კრედიტორსა და მოვალეს უფლება აქვთ:

ა) დაესწრონ აღსრულების მიმდინარეობას, გაეცნონ სააღსრულებო მასალებს, მიიღონ აუცილებელი ცნობები, გარდა კომერციული (საგადასახადო და საბანკო) საიდუმლოების შემცველი და სხვა კონფიდენციალური ინფორმაციისა, რომლებიც შეეხება აღსრულებას;

ბ) მორიგდნენ;

გ) იდავონ ქონების კუთვნილებაზე ან მის ფასზე;

დ) აღსრულების ეროვნულ ბიუროს წარუდგინონ რეალიზაციას დაქვემდებარებული ქონების შეძენით დაინტერესებული პირები;

ე) გაასაჩივრონ აღმასრულებლის ქმედება აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარესთან – ასეთი ქმედების განხორციელებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში ან პირდაპირ სასამართლოში – ასეთი ქმედების განხორციელებიდან 1 თვის ვადაში;

ვ) გაასაჩივრონ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის გადაწყვეტილება მისი ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში.

2. კრედიტორი და მოვალე აღსრულების პროცესში მორიგების შემთხვევაში აღსრულების ეროვნულ ბიუროს გადასცემენ მორიგების შესახებ წერილობით შეთანხმებას, რომელსაც იგი 3 დღის ვადაში სააღსრულებო წარმოების მხარეთა მორიგების დამტკიცების საკითხის გადასაწყვეტად უგზავნის იმ სასამართლოს, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზედაც მიმდინარეობს აღსრულება, ხოლო თუ აღსრულება ერთდროულად მიმდინარეობს ერთზე მეტი სასამართლოს სამოქმედო ტერიტორიებზე – ერთ-ერთ სასამართლოს.

3. კრედიტორს და მოვალეს უფლება აქვთ, აღსრულების გადადების, განწილვადების შესახებ ან აღსრულებასთან დაკავშირებული სხვა

მოქმედებების თაობაზე მიმართონ სასამართლოს.

4. ქონების საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებულ დავაზე დაუშვებელია ამ ქონების შეფასების და მის საფუძველზე განხორციელებული სააღსრულებო მოქმედების, ასევე აუქციონის შედეგის გაუქმება, თუ პირველ აუქციონზე გამოცხადებული ქონების საწყისი ფასი არ აღემატება ამ ქონების საბაზრო ღირებულებას.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუქციონზე ქონების რეალიზაცია ხორციელდება კოდექსის VI თავში მოცემული წესებისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 71-ე მუხლი შეეხება იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესს, რომლითაც დადგენილია, რომ იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წე-- და მასთან დაკავშირებული სხვა პროცედურები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული, „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წე--ს“ 1-ლი მუხლი იძლევა შემდეგ რეგულაციას:

1. „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 (შემდგომში – 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.

2. 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;

2¹. იმ შემთხვევაში, თუ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 76-ე მუხლით გათვალისწინებული წე--თ აუქციონის შედეგი გაუქმდა ზედიზედ ორჯერ, დადგენილი წე--თ გამოცხადებულ ხელახალ აუქციონზე საგარანტიო თანხის ოდენობა შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 50%-ს.

3. აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge.

4. აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წე--თ.

5. 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 წე--თ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ნოტარიუს ეკ-----ნე ჯელაძისაგან 2013 წლის 27 დეკემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე კანონმდებლობის სრული დაცვით დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, აუქციონი ჩატარდა კანონიერად და უძრავი ქონების მესაკუთრე კანონიერად გახდა, ბე--კ ჩით-----ი. არ არსებობს აუქციონის შედეგების ბათილობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

6.10. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები;

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, რის გამოც ერ----ე და ქე-----იების სარჩელი ამ ნაწილში მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

აღმასრულებლის მიერ ჩატარებული იძულებითი აუქციონის პროცედურებისა და 2017 წლის 12 სექტემბრის №A17032348-012/001 განკარგულების გამოცემასთან დაკავშირებით არ დგინდება აღმასრულებლის კანონსაწინააღმდეგო მოქმედებები, ან მის მიერ სამსახურეობრივი მოვალეობის შეუსრულებლობა.

სასამართლოს ამასთან დადგენილად მიაჩნია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის მიერ აუქციონი მომზადებული და ჩატარებული იქნა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რაც გამორიცხავს აუქციონის შედეგების საფუძველზე ერ----ე და ქე-----იების კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დარღვევას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ერ----ე და ქე-----იების სარჩელი მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ერ-----ას და ქე-----იას სარჩელი, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროსა და ბე--კ ჩით-----ის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და აუქციონის შედეგების გაუქმების შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს

წინასწარ.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:
ბეჟანიძე

ჯუმბერ