



საქმე № 3/8616-17

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09 ოქტომბერი, 20-- წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი ნუცა კაპანაძე

მოსარჩელე - შპს „ა-----სი“

წარმომადგენელი - ლ-----ე

მოპასუხე - იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს
თბილისის სააღსრულებო ბიურო

წარმომადგენელი - სოფიკო ლოქაბიძე

მესამე პირები - სს „ს-----ი“, შპს „ა-----ა“, თ-----ე

დავის საგანი: განკარგულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 განკარგულება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირების - თ-----ის, სს „ს-----ის“, შპს „ა-----ას“ წარმომადგენლები სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდნენ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2017 წლის 25 აგვისტოს უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების თანახმად, ერთი მხრივ თ-----ესა („გამქირავებელი“) და მეორეს მხრივ შპს „ა-----სს“ („დამქირავებელი“) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულება. რომლითაც გამქირავებელმა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისის, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, ფართობი: 235.48 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 01.16.01.0--.0--.01.5--, დროებით სარგებლობაში, კომერციული საქმიანობის განხორციელების მიზნით (სასტუმროს ტიპის ჰოსტელის მოწყობის მიზნით) გადასცა დამქირავებელს. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 25 აგვისტოდან 2028 წლის 25 აგვისტოს ჩათვლით.

2017 წლის 25 აგვისტოს უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ დარეგისტრირებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 25 აგვისტოს უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (09.10.20--წ. სასამართლოს სხდომის ოქმი);
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №4---- წერილი (ს.ფ. 161-162).

4.1.2. 2016 წლის 17 აგვისტოს სს „ს-----ის“ წარმომადგენელმა №25----- განცხადებით მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 01 აგვისტოს გაცემული №2/9----15 სააღსრულებო ფურცლის იძულებითი აღსრულება მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს „ს-----ის“ 2016 წლის 17 აგვისტოს №25----- განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია (ს.ფ. 72-78).

4.1.3. 2016 წლის 19 აგვისტოს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებელმა №A16----- განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოვალის კუთვნილ უძრავ ნივთებზე, მდებარე: ქ.

თბილისის, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----
-----ს ქუჩა №37ა; საკადასტრო კოდი - 01.16.01.0--.0--.02.5-- და 01.16.01.0--.0--
.01.5--, სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით
„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის
პირველი პუნქტის თანახმად, დადებული ყადაღის რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 19 აგვისტოს №A16-----
განცხადება (ს.ფ. 134);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 19 აგვისტოს №A16-----
განცხადება (ს.ფ. 135).

4.1.4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1-----
--/3 და №1-----/3 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებით სსიპ
აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადებები დაკმაყოფილდა. უძრავ
ნივთებზე, მდებარე: ქ. თბილისის, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----
-ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა; საკადასტრო კოდი - 01.16.01.0--.0--
.02.5-- და 01.16.01.0--.0--.01.5-- განხორციელდა ყადაღის რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1-----
---/3 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 136);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 აგვისტოს №1-----
---/3 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 137).

4.1.5. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს
აღმასრულებლის 2016 წლის 29 აგვისტოს №A16-----009/001 განკარგულების
საფუძველზე, №A16----- სააღსრულებო წარმოების მოვალეების მიმართ, 2016
წლის 21 სექტემბერს საჯაროდ გამოქვეყნდა წინადადება გადაწყვეტილების
ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო
ბიუროს აღმასრულებლის 2016 წლის 29 აგვისტოს №A16-----009/001
განკარგულება (ს.ფ. 100-101);
- 2016 წლის 29 აგვისტოს №A16-----009/002 მიმართვა (ს.ფ. 102);
- ამონაწერი აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ-გვერდიდან
www.nbe.gov.ge (ს.ფ. 108-112).

4.1.6. 2016 წლის 04 ივლისს აღსრულების ეროვნული ბიუროს
აღმასრულებელმა, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30
ივნისის №1-----/1----- წერილის საფუძველზე, წარმოებაში მიიღო სსიპ
აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 ივნისის „დავალიანების

გადახდევენების შესახებ“ №1-----/1----- ბრძანება, კრედიტორი - სს „ს-----
-----ი“ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა), მოვალე - თ-----ე და საქმეს
მიენიჭა ნომერი - №A1-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 ივნისის „დავალიანების გადახდევენების შესახებ“ №1-----/1----- ბრძანება (ს.ფ. 248);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 ივნისის №1-----/1-----
-- წერილი (ს.ფ. 247);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს საქმე №A1----- (ს.ფ. 246).

4.1.7. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2016 წლის 21 ივლისის №A1-----012 განკარგულების საფუძველზე, A1----- სააღსრულებო წარმოების (კრედიტორი - სს ს-----
-ი, მოვალე - თ-----ის, საგანი - თანხის გადახდევენება, არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა) მოვალის მიმართ, 2016 წლის 29 ივლისს საჯაროდ გამოქვეყნდა წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2016 წლის 21 ივლისის №A1-----012 განკარგულება (ს.ფ. 277-278);
- ამონაწერი აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ-გვერდიდან www.nbe.gov.ge (ს.ფ. 279-282).

4.1.8. 2016 წლის 06 ოქტომბერს აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებელმა, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №1-----/1----- წერილის საფუძველზე, წარმოებაში მიიღო სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 3 ოქტომბრის „დავალიანების გადახდევენების შესახებ“ №1-----/1----- ბრძანება, კრედიტორი - შპს „ა-----
ა“ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა), მოვალე - თ-----ე და საქმეს მიენიჭა ნომერი - №A1-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №1-----
/1----- წერილი (ს.ფ. 295-296);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 3 ოქტომბრის „დავალიანების გადახდევენების შესახებ“ №1-----/1----- ბრძანება (ს.ფ. 297);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს საქმე - №A1----- (ს.ფ. 294).

4.1.9. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №A1-----006/001 წინადადება გადაწყვეტილების

შესრულების შესახებ ადრესატს - თ-----ეს ჩაბარდა 2016 წლის 12 ოქტომბერს (ჩაიბარა ს----- სოხაშვილმა (სრულწლოვანი შვილი)).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №A1-----006/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (ს.ფ. 300-305);
- გზავნილის ჩაბარების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 306).

4.1.10. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა 2017 წლის 09 ოქტომბერს №A16-----013/002 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გამოითხოვა ინფორმაცია: რეგისტრირებულია თუ არა თ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: 1) ქალაქი თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 01.16.01.0--.0--.02.5--; 2) ქალაქი თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 01.16.01.0--.0--.02.5-- ყადაღა (ნებისმიერი სახის აკრძალვა/შეზღუდვა), მათ შორის იპოთეკა, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, როდის და ვის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა 2017 წლის 09 ოქტომბერის №A16-----013/002 წერილი (ს.ფ. 160).

4.1.11. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №4----- წერილით სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ეცნობა, რომ

1) თ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: 1) ქალაქი თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 01.16.01.0--.0--.02.5--, რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, უფლების რეგისტრაციის ნომერი: 88-----; თარიღი: 22/01.2010წ.; იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება „ს-----ი“; იპოთეკის ხელშეკრულება №5-----ა. ამავე ნივთზე ასევე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა ყადაღა: 1. 2016 წლის 19 აგვისტოს №1-----/3 გადაწყვეტილება, საფუძველი: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 19 აგვისტოს №A16-----მომართვა; 2. 2016 წლის 02 აგვისტოს №10-----/3 გადაწყვეტილება, საფუძველი: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 29 ივნისის №81292 მომართვა; 3. 2016 წლის 16 ივნისის №10-----5/3 გადაწყვეტილება, საფუძველი: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 14 ივნისის

№61883 მომართვა.

2) თ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: 1) ქალაქი თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - 01.16.01.0--.0--.02.5-- , რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, უფლების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----; თარიღი 22.01.2010წ.; იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება „ს-----ი“; იპოთეკის ხელშეკრულება №5-----ა. ამავე ნივთზე ასევე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა ყადაღა: საფუძველი: 1.სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №A1----- მომართვა; 2. საფუძველი: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 19 აგვისტოს №A16----- მომართვა; 3. საფუძველი: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 04 ივლისის №A1-----008/001 მომართვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №4----- წერილი (ს.ფ. 161-162).

4.1.12. 2017 წლის 28 ნოემბერს, შპს „ა-----სის“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და იმ საფუძველით, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, ახალი მესაკუთრისთვის ცნობილი ყოფილიყო ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ქონების აღწერაში ქირავნობის ხელშეკრულების თაობაზე ინფორმაციის მითითება მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ა-----სის“ 2017 წლის 28 ნოემბრის განცხადება (ს.ფ. 24).

4.1.13. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 „აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ“ განკარგულების თანახმად, თ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა. ბინის ფართობი: 235.48 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 01.16.01.0--.0--.01.5-- შეძენი 2017 წლის 29 ნოემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს ს-----ი. სს ს-----მა უძრავი ქონება შეიძინა 307090.00 ლარად. სს ს-----ი-ს მიერ თანხა გადახდილია სრულად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის სს ს-----ი-ს (საფუძველი: თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 01.08.2016 წელს გაცემული 2/9---15 სააღსრულებო ფურცელი, იპოთეკის ხელშეკრულება №5-----ა. რეესტრის ნომერი №10-----,

დამოწმების თარიღი 22/01/2010, ნოტარიუსი ლ. კ-----ე) და არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების შპს „ა-----ას“ და სს ს-----ი-ს (საფუძველი: აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 30.06.2016 და 03.10.2016 წელს გაცემული 1-----/1----- და 1-----/1----- გადახდის ბრძანება) სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 განკარგულება (ს.ფ. 172-173).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „ა-----სის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საერთაშორისო სამართლის რიგი უმნიშვნელოვანესი წყაროები (ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, სამოქალაქო და პოლიტიკური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, ასევე რეგიონალური მნიშვნელობის - კერძოდ ევროპის საბჭოს ფარგლებში მოქმედი უმნიშვნელოვანესი დოკუმენტი - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია), განსაზღვრავენ რა ადამიანის იმ ძირითად უფლებებს, რომლებიც კაცობრიობის განვითარების დღევანდელ ეტაპზე განუსხვისებელია ყოველი გონიერი არსებისაგან, ადგენენ მათი დაცვის გარანტიებსა და ასეთი დაცვის განხორციელების სახედამხედველო მექანიზმებს, ერთ-ერთ უმთავრეს უფლებად, სწორედ სასამართლოსადმი მიმართვის, ასევე სამართლიანი, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოთი პირის უზრუნველყოფის ვალდებულებას აწესებენ.

საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით, "საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ" საქართველოს კანონისა და "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად საქართველოში

პირდაპირი მოქმედებს, ადამიანის უფლებების და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის ევროპული კონვენცია წარმოადგენს. კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს მისი სამოქალაქო უფლებების და მოვალეობების განსაზღვრისას საქმის სამართლიანი და საჯარო განხილვის უფლება აქვს გონივრულ ვადაში დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ, რომელიც შექმნილია კანონის საფუძველზე.

კონვენციის ეს ნორმა რეგლამენტირებულია ასევე საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლის 42-ე მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ყოველი პირის უნდა განსაჯოს მხოლოდ იმ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს რომელიც უფლებამოსილია განიხილოს და გადაწყვიტოს საქმე. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლი სამართლიანი სასამართლოს უფლების (fair trial) მარეგულირებელი ცენტრალური ნორმაა, რომელშიც მოცემულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივ-სახელმწიფოებრივი საპროცესო გარანტიები.

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.3. სასამართლო განმარტავს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საერთო სასამართლოების, ადმინისტრაციული ორგანოების (თანამდებობის პირების), არბიტრაჟის, რესტიტუციისა და კომპენსაციის კომისიისა და მისი კომიტეტის, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს და სისხლის სამართლის საერთაშორისო სასამართლოს მიერ მიღებული აქტების და ამ კანონით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების აღსრულების წესსა და პირობებს.

სასამართლო მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლზე, რომელიც განსაზღვრავს აღსრულების დაწყების საფუძველს, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამავე ნორმის შესაბამისად, თუ ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევენების თაობაზე მოთხოვნებთან დაკავშირებით გამარტივებული წარმოებისას წინასწარ მოთხოვნილი იყო დავალიანების გადახდევენების შესახებ ბრძანების აღსრულება, კრედიტორი აღარ წარადგენს განცხადებას აღსრულების დაწყების მოთხოვნით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 17 აგვისტოს სს „ს-----ის“ წარმომადგენელმა №25----- განცხადებით მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 01 აგვისტოს გაცემული №2/9----15 სააღსრულებო ფურცლის იძულებითი აღსრულება მოითხოვა. ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 04 ივლისს აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებელმა, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 ივნისის №1-----/1----- წერილის საფუძველზე, წარმოებაში მიიღო სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 ივნისის „დავალიანების გადახდევენების შესახებ“ №1-----/1----- ბრძანება, კრედიტორი - სს „ს-----ი“ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა), მოვალე - თ-----ე და საქმეს მიენიჭა ნომერი - №A1-----. ხოლო 2016 წლის 06 ოქტომბერს აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებელმა, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 4 ოქტომბრის №1-----/1----- წერილის საფუძველზე, წარმოებაში მიიღო სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 3 ოქტომბრის „დავალიანების გადახდევენების შესახებ“ №1-----/1----- ბრძანება, კრედიტორი - შპს „ა-----ა“ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა), მოვალე - თ-----ე და საქმეს მიენიჭა ნომერი - №A1-----.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 „აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ“ განკარგულების თანახმად, თ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა. ბინის ფართობი: 235.48 კვ.მ, საკადასტრო კოდით: 01.16.01.0--.0--.01.5-- შეძენი 2017 წლის 29 ნოემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს ს-----ი, რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 307090.00 ლარად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის სს ს-----ი-ს, არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების შპს „ა-----ას“ და სს ს-----ი-ს სასარგებლოდ.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მისთვის, როგორც სარეალიზაციო ქონების დამქირავებლისთვის, ცნობილი არ იყო სააღსრულებო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ინფორმაცია და აუქციონის შესახებ განცხადება არ შეიცავდა ინფორმაციას უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ამასთან, სადავო განკარგულებაში არ არის მითითებული მისი გასაჩივრების ვადა და წესი.

7.4. სასამართლო მოიხმობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

აღნიშნული საკანონმდებლო აქტის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობისა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ - „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების, ხოლო კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე - აგრეთვე ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ - „ი“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №4----- წერილით ირკვევა, კანონმდებლის ზემოაღნიშნული იმპერატიული მოთხოვნის მიუხედავად, რომლითაც დადგენილია ქირავნობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ვალდებულება, 2017 წლის 25 აგვისტოს თ-----ესა და შპს „ა-----სს“ შორის, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისის, დ-----ის ქუჩა №9-11 / გ-----ის ქუჩა №36 / ე-----ს ქუჩა №37ა, ს/კ: 01.16.01.0--.0--.01.5--, გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ დარეგისტრირებულა, რასაც მოსარჩელე მხარეც არ ხდის სადავოდ.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31

იანვრის №21 ბრძანებაზე, რომლითაც დამტკიცდა „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი“. მითითებული წესის პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, აუქციონის შესახებ ეცნობება გარდამავალი უფლებებისა და აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების მფლობელ პირებს, ხოლო განმეორებითი აუქციონის შესახებ ამ პირთა ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გასაყიდი ქონების დასახელებას; ქონების მოკლე აღწერას (ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში ლოტების მიხედვით), მის ადგილმდებარეობას, გარდამავალ უფლებათა ღირებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოვალესა და შპს „ა-----ს“ შორის 2017 წლის 25 აგვისტოს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება არ იყო კანონით დადგენილი წესით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, ასევე, მოსარჩელე არ წარმოადგენდა აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების მფლობელ პირს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს არ ეკისრებოდა შპს „ა-----სისთვის“ აუქციონის შესახებ შეტყობინების გაგზავნისა და აუქციონის ჩატარების თაობაზე განცხადებაში ქირავნობის ხელშეკრულების შესახებ ინფორმაციის მითითების ვალდებულება. შესაბამისად, მოსარჩელის მოსაზრება აუქციონის შესახებ შეტყობინების ვალდებულებაზე და გარდამავალ უფლებაზე ვერ იქნება გაზიარებული და ვერ გახდება გასაჩივრებული განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოსარჩელე მხარე 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველად ასევე მიუთითებს, რომ სადავო განკარგულება არ შეიცავს მისი გასაჩივრების ვადას და წესს. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლო მოიხმობს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 18³ მუხლის მე-10 პუნქტს, რომლის შესაბამისადაც, სააღსრულებო წარმოებისას ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ განკარგულება არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და იგი გასაჩივრდება სასამართლოში.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის რეკვიზიტებს კანონმდებელი განსაზღვრავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე მუხლით, რომლის მე-2 ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის ორგანო, რომელშიც შეიძლება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება, მისი მისამართი და საჩივრის წარდგენის ვადა. ამავე საკანონმდებლო აქტის 60¹ მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მართალია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა ყოფილიყო მისი გასაჩივრების ვადა და წესი, რაც არ განხორციელებულა, თუმცა, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია შპს „ა-----სის“ სარჩელი 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე და არსებითად იმსჯელა სადავო აქტის კანონშესაბამისობაზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ზემოაღნიშნული გარემოება ვერ იქნება მიჩნეული კანონის ისეთ დარღვევად, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა ამ საფუძველით აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, უმართებულოა და ასევე ვერ იქნება გაზიარებული.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ არსებობს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 04 დეკემბრის №A16-----024/002 განკარგულების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

სასამართლოს ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია. ამდენად, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, საქმეზე მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. შპს „ა-----სი“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ნანა დარასელია