



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

2- დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - მერი გულუაშვილი
სხდომის მდივანი - ნინო მაღალაძე

მოსარჩელე - ვ-----

წარმომადგენელი - დ-----ძე

მოპასუხე - აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს

წარმომადგენელი - ე-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მ. 16.2) - რა-----ი

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

მესამე პირი (ასკ-ის მ. 16.1) - შპს „ჯ-----ი“

წარმომადგენელი - ზა-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 23 მ----- №A1----- განკარგულება.

2. მხარეთა პოზიციები:

2.1. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს

წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნო, დაეთანხმა წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ უსაფუძვლოდ გამო სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მისივე განმარტებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2.2. მესამე პირების პოზიცია:

2.2.1. მესამე პირი კერძო აღმასრულებელი შო----- წარმოდგენილი შესაგებლით არ დაეთანხმა სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2.2.2. მესამე პირი - რა-----ი და მესამე პირის - შპს „ჯ-----ის“ დირექტორი ზა----- არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნას და მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2016 წლის 2- ო----- შპს „ჯ-----სა“ და კო-----ს შორის დაიდო სესხის გენერალური ხელშეკრულება Nსეს/გ----. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებელმა (კო-----მა) სესხებით შესაძლებელია აიღოს ვალდებულებები „ზღვრული ოდენობით“, კერძოდ მაქსიმუმ 7--0 (შ----- აშშ დოლარი ან მისი ექვივალენტი კონვერტირებადი ვალუტით. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფას წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული 6-13 კვ.მ ფართი, მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე შემდეგ მისამართზე: ქალაქი რ-----, ქუჩა ტ-----, ბინა N-.

ამავე დღეს, 2016 წლის 2- ო----- შპს „ჯ-----სა“ და კო-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იპოთეკარი (შპს „ჯ-----ი“) უფლებამოსილია მსესხებელთან (კო-----თან) 2016 წლის 2- ო----- გაფორმებული Nსეს/გ---- სესხის გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული ქონებიდან. ამავ ხელშეკრულების თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის და სარგებლის სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადახდის უზრუნველსაყოფად, ასევე ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანის, პირგასამტეხლოს, სასამართლოსა და რეალიზაციის, აღსრულებისა და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯების ასანაზღაურებლად მესაკუთრე იპოთეკით ტვირთავს თავის საკუთრებაში არსებულ 6-13 კვ.მ. ფართს, მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე შემდეგ მისამართზე: ქალაქი რ-----, ქუჩა ტ-----, ბინა N-.

2016 წლის 01 ნ-----ს შპს „ჯ-----სა“ და კო-----ს შორის დაიდო

სესხის ხელშეკრულება N2---, რომლის თანახმად, აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს გამსესხებელსა და მსესხებელს შორის 2016 წლის 2- ო----- დადებული Nსეს/გ---- გენერალური ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამავე ხელშეკრულებით, სესხის ოდენობა განისაზღვრა 7--0 (შ----- აშშ დოლარით, ხოლო სესხით სარგებლობის ვადა 8- (ოთხმოცდაოთხი) თვით, საპროცენტო სარგებელი - წლიური 24 (ოცდაოთხი) %.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2016 წლის 2- ო-----ის სესხის გენერალური ხელშეკრულება Nსეს/გ---- (ს.ფ. 324-32-);

-2016 წლის 2- ო-----ის იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 318-323);

-2016 წლის 01 ნ-----ს სესხის ხელშეკრულება N2--- (ს.ფ. 329-33-);

3.2. 2--- წლის 10 ო----- ნოტარიუს თინათინ რურუას მიერ გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი, კრედიტორის - შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ, მოვალე - კო-----ი, 2016 წლის 2- ო-----ის იპოთეკის ხელშეკრულების აღსრულების მიზნით. სააღსრულებო ფურცელში მიეთითა, რომ უნდა განხორციელდეს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. იპოთეკის საგანს წარმოადგენს 6-13 კვ.მ. ფართი, მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე შემდეგ მისამართზე: ქალაქი რ-----, ქუჩა ტ-----, ბინა N-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 02.05.-----.007.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2--- წლის 10 ო-----ის სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 102-105);

3.3. 2--- წლის 12 ო----- შპს „ჯ-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და 2--- წლის 10 ო-----ის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოითხოვა მოთხოვნის იძულებით აღსრულება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 1-----ის განცხადება იძულებითი აღსრულების მიზნით სააღსრულებო დოკუმენტის წარმოებაში მიღების შესახებ (ს.ფ. 99-100);

-განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 101);

3.4. 2--- წლის 12 ო----- კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0- ----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ინფორმაციის გაცემა: ირიცხება თუ არა მოვალე კო-----ის (პ/ნ 3-----07) საკუთრებაში უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. რ-----, ტ----- ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007; არის თუ არა აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთული იპოთეკით ან რაიმე სხვა სანივთო უფლებით, როდის და ვის სასარგებლოდ; ადევს თუ არა აღნიშნულ ქონება ყადაღა, როდის და ვის მიერ.

ამავე დღეს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ნოტარიუს თინათინ რურუას მიერ 10.10.2--- წელს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-1- მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოვალე კო-----ის (პ/ნ 3-----07) საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე მისამართზე: ქ. რ-----, ტ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- ყადაღის რეგისტრაცია.

2--- წლის 16 ო----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N102----- კო-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ.

2--- წლის 1- ო----- საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N4----1 წერილით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და 2--- წლის 1-----ის წერილის პასუხად აცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: ქალაქი რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- 6-.13 კვ.მ, რეგისტრირებულია კო-----ის (პირადი ნომერი 3-----07) საკუთრების უფლება. ამავე წერილის თანახმად, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება, უფლების რეგისტრაციის ნომერი: 88-----, თარიღი: 2-10.2016 წელი, იპოთეკარი: შპს „ჯ-----ი“. ასევე რეგისტრირებულია ყადაღა: კერძო აღმასრულებელ შო-----ს 2--- წლის 1-----ის და აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 2- მარტისა და 0-----ის მიმართვების საფუძველზე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-კერძო აღმასრულებელ შო-----ს 2--- წლის 1-----ის NA1-----0----- წერილი (ს.ფ. 137);

-კერძო აღმასრულებელ შო-----ს 2--- წლის 1-----ის NA1-----0----- წერილი (ს.ფ. 140);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 16 ო-----ის გადაწყვეტილება N102----- რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 14-);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1- ო-----ის N4----1 წერილი (ს.ფ. 139);

3.5. 2--- წლის 12 ო----- კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ NA1-----0--/001 წინადადებით მიმართა მოვალე კო-----ს.

აღნიშნული შეტყობინება ადრესატს გაეგზავნა ფოსტის მეშვეობით მისამართზე: ქ. რ-----, ტ----- თუმცა გზავნილი გამგზავნს

დაუბრუნდა უკან მოუკითხაობის გამო.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 1-----ის NA1-----0--/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (ს.ფ. 13--133);

-„საქართველოს ფოსტის“ რეესტრი (ს.ფ. 134);

-კონვერტის ასლი, „საქართველოს ფოსტის“ საფოსტო გზავნილის ჩაბარების დასტურის ასლი (ს.ფ. 135);

3.6. 2--- წლის 03 ნ-----ს 1-:55 საათზე კერძო აღმასრულებელ შო-----ს მიერ შედგენილი იქნა ოქმი, რომლის თანახმად, აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით მიმდინარე წლის 03 ნ-----ს, 1-:40 საათზე იგი გამოცხადდა მისამართზე: რ-----, ტ-----, მოვალე კო----- ისთვის გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ წინადადების ჩასაბარებლად. ამავე ოქმის თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე მყოფმა პირმა თ-----მ განმარტა, რომ ბინა შეიძინა კო-----ისგან, თუმცა გადაფორმება ვერ მოასწრო. მათთან კო-----ი არ ცხოვრობს, არ იცის მისი საცხოვრებელი მისამართი და ტელეფონის ნომერი. თ. აჭარაძეს არ ჩაბარდა წინადადება მოვალეზე გადასაცემად იმის გამო, რომ ის არ არის მისი ოჯახის წევრი. თ. ა----- განცხადებით, ის უახლოეს დღეებში შეძლებს მოვალის ტელეფონის ნომრის გაგებას, ასევე უზრუნველყოფს მოვალის ვიზიტს აღმასრულებელთან წინადადების ჩასაბარებლად. აღნიშნული ოქმი ხელმოწერილია კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და დამსწრე პირის - თ. ა----- მიერ.

ამავე დღეს, 2--- წლის 03 ნ-----ს, 1-:45 საათზე, კერძო აღმასრულებელ შო-----ს მიერ შედგენილი იქნა აქტი უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღების შესახებ, რომლის თანახმად, კერძო აღმასრულებელმა დამსწრე თ-----ძის (პ/ნ 35-----) თანდასწრებით მოახდინა მოვალე კო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რ-----, ტ-----, აღწერა-დაყადაღება. აღნიშნული აქტი ხელმოწერილია კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და დამსწრე - თ. ა----- მიერ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 03 ნ-----ს ოქმი (ს.ფ. 136);

-2--- წლის 03 ნ-----ს აქტი უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღების შესახებ (ს.ფ. 143-144);

3.7. 2--- წლის 13 ნ-----ს კერძო აღმასრულებელ შო-----ს მიერ მიღებული იქნა NA1-----0----- განკარგულება აღსრულების მხარისათვის და სხვა მონაწილე პირისათვის სააღსრულებო მოქმედების საჯარო შეტყობინების შესახებ, რომლის თანახმად, კერძო აღმასრულებელმა დაადგინა მოვალე კო-----ისათვის გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ NA1-----0--/001 წინადადების საჯაროდ გავრცელება.

აღნიშნული შეტყობინება გამოქვეყნდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ გვერდზე: www.nbe.gov.ge.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 13 ნ-----ს განკარგულება NA1-----0----- აღსრულების მხარისათვის და სხვა მონაწილე პირისათვის სააღსრულებო მოქმედების საჯარო შეტყობინების შესახებ (ს.ფ. 145);
-ამონაწერები აღსრულების ეროვნული ბიუროს ელექტრონული ბაზიდან (ს.ფ. 153-155);

3.8. 2--- წლის 19 ნ-----ს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0----- წერილით მიმართა შპს „უ--ს“ დირექტორს და ითხოვა მოვალე კო-----ის (პ/ნ 3-----07) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. რ-----, ტ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- საბაზრო ღირებულებით შეფასება.

2--- წლის 24 ნ-----ს შპს „უ--ს“ მიერ მომზადებული იქნა უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. რ-----, ტ-----, საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 5- 000 (ო-----ტი ათასი) ლარი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 19 ნ-----ს NA1-----0----- წერილი (ს.ფ. 15-);
-2--- წლის 24 ნ-----ს უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა (ს.ფ. 158-161);

3.9. 2--- წლის 29 ნ-----ს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0-----001 განაცხადით მიმართა აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს და ითხოვა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- იძულებითი რეალიზაციისთვის სააუქციონო მომსახურების გაწევა.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2--- წლის 29 ნ-----ს NA1-----0-----001 განაცხადი სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ (ს.ფ. 163);

3.10. 2--- წლის 2-----ს შპს „ჯ-----ის“ დირექტორმა ზა-----მ განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და მოითხოვა სააღსრულებო საქმის დროებით შეჩერება და კო-----ის კუთვნილ - იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- ყადაღის გაუქმება.

2--- წლის 2-----ს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0-----

წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- რეგისტრირებული ყადაღის გაუქმება.

2--- წლის 2-----ერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N1----- უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- რეგისტრირებული ყადაღის გაუქმების შესახებ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს „ჯ-----ის“ დირექტორის 2--- წლის 2-----ის განცხადება (ს.ფ. 198);
-კერძო აღმასრულებელ შო-----ს 2--- წლის 2-----ის NA1-----0----- წერილი (ს.ფ. 199);
-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 386);

3.11. 2018 წლის 3 იანვარს კო-----სა და ვ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კო----- —მა ვ-----ს მიყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 12 000 აშშ დოლარად.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- 6-13 კვ.მ, მესაკუთრედ აღირიცხა ვ-----ს. ამონაწერში მითითებულია, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე ასევე რეგისტრირებულია შპს „ჯ-----ის“ იპოთეკის უფლება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2018 წლის 3 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 25-2-);
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 0--0--2018) (ს.ფ. 15-16);

3.12. 2018 წლის 2- მარტს შპს „ჯ-----ის“ დირექტორმა ზა-----მ განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და მოითხოვა სააღსრულებო საქმის განახლება და კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარება.

2018 წლის 27 მარტს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა კო-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- ყადაღის რეგისტრაცია.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-შპს „ჯ-----ის“ დირექტორის 2018 წლის 2- მარტის განცხადება (ს.ფ. 200);
-კერძო აღმასრულებელ შო-----ს 2018 წლის 27 მარტის NA1-----0-----
წერილი (ს.ფ. 201);

3.13. 2018 წლის 3- მარტს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ
გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ NA1-----016/0-- წინადადებით
მიმართა მოვალე ვ-----ს.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი აღნიშნული წინადადების ბოლო გვერდზე
მითითებულია ხელნაწერი: „ჩავიბარე წინადადება ვ-----მ, 3-----1
(ხელმოწერა) 3--0--2018, 5-----, 5-----37.“

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2018 წლის 3- მარტის NA1-----016/0-- წინადადება გადაწყვეტილების
შესრულების შესახებ (ს.ფ. 204-207);

3.14. 2018 წლის 03 ა----ლს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----
01----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა
ვა-----ადის საკუთრებაში რიცხულ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ-----
----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- ყადაღის რეგისტრაცია.

2018 წლის 04 ა----ლს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული
იქნა გადაწყვეტილება N1----- უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ-----
----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- ყადაღის რეგისტრაციის
შესახებ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-კერძო აღმასრულებელ შო-----ს 2018 წლის 03 ა----ლის NA1-----01-----
წერილი (ს.ფ. 2-0);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ა----ლის
გადაწყვეტილება N1----- რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 2-2);

3.15. იპოთეკით დატვირთული სადავო უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რ-----, ტ--
----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- რეალიზაციის
მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ. გვერდის - www.eauction.ge
საშუალებით ელექტრონული აუქციონი გამოცხადდა სამჯერ: პირველად - 2018
წლის 24 ა----ლს, ლოტის საწყისი ფასი - 4-000 ლარი, აუქციონი არ შედგა,
მეორედ - 2018 წლის 01 მ----, ლოტის საწყისი ფასი - 2-000 ლარი, აუქციონი არ
შედგა, ხოლო მესამედ - 2018 წლის 08 მ----, ლოტის საწყისი ფასი - 0 ლარი.
აღნიშნულ აუქციონზე ქონება გაიყიდა 8-00 ლარად, 2018 წლის 15 მ----.

2018 წლის 23 მ----- აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მიღებული იქნა NA1----- განკარგულება, რომლის თანახმად, ვა-----ადის (3-----1) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი რ-----, ქუჩა ტ-----, საკადასტრო კოდი: 02.05.----- .007 - შემძენი 1-----2018 წელს დასრულებულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა რა-----ი (010--007149). რა-----მა (010--007149) უძრავი ქონება შეიძინა 8-00 ლარად. რა-----მა (010--007149) თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის შპს „ჯ-----ის“ (4-----35) სასარგებლოდ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-ამონაწერები აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ. გვერდიდან www.eauction.ge (ს.ფ. 401-406);

-აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 23 მ----- NA1----- განკარგულება (ს.ფ. 409-410).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. 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 ვა-----ადის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის N2-ბრძანება.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 4--ე მუხლის პირველი პუნქტი ყველას აძლევს გარანტირებულ უფლებას თავისი უფლებებისა და თავისუფლებების დასაცავად სასამართლოს მიმართოს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და

მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება - აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 23 მ----- NA1----- განკარგულება აკმაყოფილებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისთვის კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს და იგი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

6.2. 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.

მითითებული კანონის მე-14⁶ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კერძო აღმასრულებელი არის ფიზიკური პირი, რომელიც საჯარო უფლებამოსილებას – სააღსრულებო საქმიანობას ახორციელებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს

მიერ გაცემული სააღსრულებო საქმიანობის ლიცენზიის საფუძველზე საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე. ამავე კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2--- წლის 12 ო----- შპს „ჯ-----
---ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----
---ს და 2--- წლის 10 ო-----ის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოითხოვა მოთხოვნის იძულებით აღსრულება.

საქმეში არსებული მასალებით დგინდება, რომ კრედიტორის მიერ წარდგენილი ზემოხსენებული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ დაიწყო შესაბამისი სააღსრულებო საქმის წარმოება.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალის ინფორმირება ხდება სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა. მოვალეს ეცნობება: ა) ინფორმირებიდან 7 დღის ვადაში მოთხოვნის ნებაყოფლობით შესრულების შემთხვევაში მხოლოდ კრედიტორის მიერ წინასწარ გადახდილი აღსრულების საფასურის შესაბამისი ნაწილის, ხოლო ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში - აღსრულების საფასურის სრული ოდენობით დაკისრების შესახებ; ბ) 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.

ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება, ხოლო მე-9 პუნქტის თანახმად, თანხის გადახდევის, 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.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 3- მარტს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ NA1-----016/0-- წინადადებით მიმართა მოვალე ვ-----ს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2018 წლის 3- მარტის NA1-----016/0-- წინადადებაში გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ მითითებული იყო იპოთეკის საგნის - ვა-----ადის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: რ-----, ტ-----ის ქ. 7- ბინა 3- საკადასტრო კოდი: 02.05.-----.007) სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე რეალიზაციის შესახებ; განმარტებული იყო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე და მე-18 მუხლების შინაარსი. ამასთან, მხარეებს განემარტათ, რომ იძულებითი აღსრულების ცალკეულ ღონისძიებათა შესახებ წინასწარ, პერსონალურად, დამატებით არ ეცნობებოდათ. მათი მიმდინარეობის დროის, ადგილისა და მდგომარეობის შესახებ მათ შეეძლოთ დეტალური ინფორმაცია მიეღოთ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოფიციალური ვებ. გვერდიდან - www.nbe.gov.ge.

სასამართლო განმარტავს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 71-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო უწყება ადრესატს ბარდება მხარის მიერ მითითებული ძირითადი მისამართის (ფაქტობრივი ადგილსამყოფლის), ალტერნატიული მისამართის, სამუშაო ადგილის, სასამართლოსთვის ცნობილი სხვა მისამართის ან მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ჩაბარების განსხვავებული წესის მიხედვით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოსარჩელეს მის მიერ მითითებულ მისამართზე უწყება ვერ ჩაჰბარდა ამ კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა დაცვით, უწყება ჩაბარებულად ჩაითვლება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 74-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო უწყების ჩამბარებელმა სასამართლოში გამოსაძახებელი პირი ვერ ნახა მხარის მიერ მითითებულ მისამართზე, იგი უწყებას აბარებს მასთან მცხოვრებ ოჯახის რომელიმე ქმედუნარიან წევრს, ხოლო თუ უწყება ბარდება სამუშაო ადგილის მიხედვით – სამუშაო ადგილის ადმინისტრაციას, ამ კოდექსის 73-ე მუხლის მე-8 ნაწილით დადგენილი წესით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ისინი განსახილველ საქმეში მონაწილეობენ, როგორც მოწინააღმდეგე მხარეები. უწყების მიმღები ვალდებულია უწყების მეორე ეგზემპლარზე აღნიშნოს თავისი სახელი და გვარი, ადრესატთან დამოკიდებულება და დაკავებული თანამდებობა. უწყების მიმღები ასევე ვალდებულია უწყება დაუყოვნებლივ ჩააბაროს ადრესატს. უწყების ამ ნაწილით გათვალისწინებული პირისათვის ჩაბარება ჩაითვლება უწყების

ადრესატისათვის ჩაბარებად, რაც დასტურდება უწყების მეორე ეგზემპლარზე უწყების მიმღების ხელმოწერით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე თავის სასარჩელო მოთხოვნის არგუმენტაციას არსებითად ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ ვ-----ს 2018 წლის 3- მარტის NA1-----016/0-- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ არ ჩაბარებია. ამასთან, მიუთითებს, რომ წინადადების ბოლო გვერდზე არსებული ხელნაწერი, სადაც ვ----- წერს: „ჩავიბარე წინადადება ვ-----მ, 3-----1 (ხელმოწერა) 3--0--2018, 5-----, 5-----37“, ნამდვილად მის მიერ არის შესრულებული, თუმცა აღმასრულებელმა იგი მოატყუა, ხელნაწერი დააწერინა, მაგრამ მისთვის არანაირი დოკუმენტი არ გადაუცია. მხოლოდ ზეპირად განუმარტა, რომ დოკუმენტი შეეხებოდა სესხის გრაფიკით გადახდის საკითხს.

სასამართლო განმარტავს, რომ კერძო აღმასრულებლის მიერ შესაძლო კანონსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენა, როგორიცაა მოტყუება, იძულება და ა.შ, რაზეც აპელირებს მოსარჩელე მხარე, არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ და გადასაწყვეტ საკითხს. მოცემული ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში შეუძლებელია დადგინდეს ადგილი ჰქონდა თუ არა სისხლის სამართლის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენას. მოსარჩელე მხარემ სასამართლო სხდომაზე თავად მიუთითა, რომ აღნიშნულის თაობაზე განცხადებით მიმართა პოლიციას. მეორე მხრივ, საქმის მასალებში წარმოდგენილია კერძო აღმასრულებლის შო-----ს 2018 წლის 3- მარტის NA1-----016/0-- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, რომლის ბოლო გვერდზეც ვ----- უთითებს, რომ ჩაიბარა წინადადება 3--0--2018 წელს, პირადი ნომრისა და ხელმოწერის მითითებით. ამასთან, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული ხელნაწერი ნამდვილად მის მიერაა შესრულებული. ამდენად, მხოლოდ მოსარჩელე მხარის ზეპირსიტყვიერი განმარტებები იმის შესახებ, რომ აღმასრულებელმა ის მოატყუა და წინადადება არ გადასცა, ვერ გააქარწყლებს მის მიერვე წერილობით დადასტურებულ დოკუმენტს წინადადების ჩაბარების თაობაზე. მეტიც, საქმის მასალებში წარმოდგენილია ამონაწერი აღსრულების ეროვნული ბიუროს ელექტრონული ბაზიდან, რომლის თანახმად, 2018 წლის 24 ა----ლს დაგეგმილი აუქციონის შესახებ ინფორმირებული იყო ვ----- ტელეფონის ნომერზე 55-----, თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვალდებულებას.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ვა-----ადისტვის თავიდანვე იყო ცნობილი მის მიერ იპოთეკით დატვირთული ქონების შესყიდვის შესახებ. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ იგი თავად იხდიდა სესხის

თანხას სამი თვის მანძილზე, ხოლო შემდგომ გადახდა შეწყვიტა. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე ვ-----მ დაადასტურა, რომ იგი მეუღლესთან ერთად შეხვდა კრედიტორის - შპს „ჯ-----ის“ დირექტორს ზა-----ს სესხის თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ ზა-----მ გამოიჩინა რა კეთილი ნება, 2--- წლის 2-----ს განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და მოითხოვა სააღსრულებო საქმის დროებით შეჩერება და იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----, ტ----- საკადასტრო კოდი 02.05-----.007- ყადაღის გაუქმება, თუმცა სესხის თანხა კვლავ არ იქნა დაფარული, რის გამოც მან სამი თვის შემდგომ - 2018 წლის 2- მარტს კვლავ მიმართა კერძო აღმასრულებელ შო-----ს და მოითხოვა სააღსრულებო საქმის განახლება და კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარება.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ ნოტარიუსის მიერ დავალიანების იძულებით აღსრულების მიზნით სააღსრულებო ფურცელი გაცემულია 2--- წლის 10 ო----- მისი აღსრულება კი მხოლოდ 2018 წლის 15 მ----- განხორციელდა. ამ დროის მანძილზე კერძო აღმასრულებელმა განახორციელა სხვადასხვა სააღსრულებო მოქმედებები, მათ შორის აღწერა და დააყადაღა სადავო უძრავი ქონება, რასაც ესწრებოდა მოსარჩელის მეუღლე - თ-----; ასევე გამოსცა წინადადებები გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, ჯერ უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის - კო-----ის, ხოლო შემდგომ ვა-----ადის მიმართ; მოსარჩელე, მისივე განმარტებით სამი თვის მანძილზე იხდიდა სესხის თანხას, ხოლო შემდგომ გადახდა შეწყვიტა; ასევე, ვ----- მეუღლესთან ერთად შეხვდა კრედიტორს, რის შემდგომაც კრედიტორმა ნებაყოფლობით შეაჩერა აღსრულება სამი თვით, თუმცა ყველა ზემოთხაზოთვლილი მოქმედების მიუხედავად მოვალის მიერ სესხის დაფარვა არ მომხდარა. მიუხედავად ამისა, სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარე მიუთითებდა, რომ კრედიტორმა მას სესხის დაფარვა არ დააცადა და მისთვის უცნობი იყო აუქციონის შესახებაც, თორემ ვალს აუცილებლად დაფარავდა. მეორე მხრივ კი, კვლავ ითხოვდა სესხის დაფარვის გრაფიკის შედგენას და სესხის თანხის ნაწილ-ნაწილ გადახდას, რადგან მისივე განმარტებით, დაავადებულია დიაბეტით, ჰყავს მცირეწლოვანი შვილი, რომელიც ხშირად ავადმყოფობს და დიდი შემოსავალი არ გააჩნია.

6.4. რაც შეეხება, მოსარჩელე მხარის აპელირებას აუქციონზე გასხვისებული უძრავი ქონების ფასთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14⁶ მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, კერძო აღმასრულებლის სააღსრულებო საქმიანობის მიმართ, ამ თავის თავისებურებათა გათვალისწინებით, გამოიყენება ეს კანონი, გარდა ამ კანონის მე-2 მუხლის „ბ“, „დ“ და „ვ“-„კ“ ქვეპუნქტებისა, დავალიანების გადახდევინების შესახებ ბრძანებასთან (თუ გამარტივებული წარმოებისას აპლიკანტმა მოითხოვა დავალიანების

გადახდეკინების შესახებ ბრძანების აღსრულება) და აღსრულების შესახებ ბრძანებასთან დაკავშირებული სააღსრულებო წარმოებისა, მე-3 მუხლის პირველი-1⁴ პუნქტებისა, მე-4 და მე-5 მუხლებისა, III¹ თავისა, 15² მუხლისა, მე-17 მუხლის მე-11 პუნქტისა, 18¹ მუხლის მე-2 პუნქტისა, 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა, 25-ე მუხლის მე-4, 4¹ და მე-13 პუნქტებისა, 2-¹ მუხლისა, 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტისა, 38-ე და 39-ე მუხლებისა, 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტისა, 49-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა, 50-ე და 6--ე მუხლებისა, 69-ე მუხლის პირველი-1² პუნქტებისა, 75-ე, 76-ე, 77¹ და 77² მუხლებისა, 82³ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტისა, 90¹, 90³, 90⁴ და 90⁶-91-ე მუხლებისა, XVI¹-XVI³ თავებისა, 113-ე მუხლის პირველი-მე-6 და მე-9-მე-11 პუნქტებისა, მე-12 პუნქტის „ა“-„ვ“ ქვეპუნქტებისა და მე-13-მე-16 პუნქტებისა და 113² მუხლისა.

მითითებული კანონის 47-ე მუხლი ადგენს, რომ ქონების აღწერის დროს, მისი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობის შემთხვევაში, ქონების საბაზრო ღირებულება აღინიშნება ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში. თუ ქონების აღწერისას ფასების დადგენა შეუძლებელია, ქონებას ყადაღის დადების რეგისტრაციის შემდეგ შეაფასებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალებით სხვა კომპეტენტური პირი, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, 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 წარმოდგინა ორივე მხარემ – ერთ-ერთ დასკვნას. სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის დასაშვებად მიჩნევის მიზანშეწონილობის საკითხს წყვეტს აღსრულების ეროვნული ბიურო. აღსანიშნავია, რომ იგივე წესი ვრცელდება კერძო აღმასრულებლის მიერ მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით სააღსრულებო მოქმედების განხორციელებისას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2--- წლის 19 ნ-----ს კერძო აღმასრულებელმა შო-----მ NA1-----0----- წერილით მიმართა შპს „უ--ს“ დირექტორს და ითხოვა მოვალე კო-----ის (პ/ნ 3-----07) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. რ-----, ტ----- ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- საბაზრო ღირებულებით შეფასება. 2--- წლის 24 ნ-----ს შპს „უ--ს“ მიერ მომზადებული იქნა უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ. რ-----, ტ-----, საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 5- 000 (ო-----ტი ათასი) ლარი. აღნიშნულ დასკვნას მოსარჩელე დაეთანხმა და სადავოდ არ გაუხდია.

სასამართლო მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, იძულებით აუქციონს ამ კანონით დადგენილი წესით ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. თუ მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ, აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამ შემთხვევაში იძულებითი აუქციონი ტარდება ქონებაზე ყადაღის დადებიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან 2 კვირის ვადაში. ამავე კანონის 71-ე მუხლის თანახმად, იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და მასთან დაკავშირებული სხვა პროცედურები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და პროცედურები დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის N21 ბრძანებით.

მიუთითებული ბრძანების პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი აუქციონი ტარდება ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო (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. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, 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 2- 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის N21 ბრძანების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, პირველ აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 75%-ს. უძრავი ქონების წინმსწრებ აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში ქონების საწყისი ფასი შეადგენს მესაკუთრის მიერ განსაზღვრულ საწყის ფასს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდა ქონების რეალიზაცია, აღსრულების ეროვნული ბიურო პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე (გარდა ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) აცხადებს პირველ განმეორებით აუქციონს. პირველი განმეორებითი აუქციონი ცხადდება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. პირველ განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 50%-ს, ხოლო მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ ქონების რეალიზაცია პირველ განმეორებით აუქციონზედაც არ მოხდება, აღსრულების ეროვნული ბიურო პირველი განმეორებითი აუქციონის დასრულებისთანავე (გარდა ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) აცხადებს მეორე განმეორებით აუქციონს. მეორე განმეორებითი აუქციონი ცხადდება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ იპოთეკით დატვირთული სადავო უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რ-----, ტ-----
----- საკადასტრო კოდი 02.05.-----.007- რეალიზაციის მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ. გვერდის - www.eauction.ge საშუალებით ელექტრონული აუქციონი პირველად გამოცხადდა 2018 წლის 24 ა----ლს, ლოტის საწყის ფასად განისაზღვრა - 4-000 ლარი, რაც შეადგენს სწორედ ქონების შეფასების შესახებ დასკვნის თანახმად განსაზღვრული ოდენობის 5-000 ლარის 75%-ს. დადგენილია, რომ აღნიშნული აუქციონი არ შედგა, რის გამოც აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 01 მ---- გამოცხადდა პირველი განმეორებითი აუქციონი, სადაც ლოტის საწყის ფასად განისაზღვრა 2-000 ლარი, რაც შეადგენს ქონების შეფასების შესახებ დასკვნის თანახმად განსაზღვრული ოდენობის 5-000 ლარის 50%-ს, თუმცა აუქციონი ამჯერადაც არ შედგა. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მეორე განმეორებითი აუქციონი გამოცხადდა 2018 წლის 08 მ----, სადაც ლოტის საწყისი ფასი განისაზღვრა 0 ლარით. აღნიშნულ აუქციონზე ქონება გაიყიდა 8-00 ლარად და გამოვლინდა გამარჯვებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის

აპელირება გასხვისებული ქონების ფასთან დაკავშირებით, რამეთუ სამივე აუქციონის შემთხვევაში ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის N2- ბრძანებით დადგენილი წესის შესაბამისად.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვა-----ადის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სასარჩელო მოთხოვნა - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 23 მ----- №A1----- განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, ვინაიდან განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი, იგი უნდა დარჩეს უცვლელად, სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, 22-ე, 32-ე მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარის ოდენობით, 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

მერი გულუაშვილი