

№ 330310016001336234

საქმე №3ბ/2057-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

05 დეკემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ნატია არდაზიშვილი

სხდომის მდივანი: გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ-----ე

წარმომადგენელი - დ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო
წარმომადგენელი - ს-----ე

მესამე პირი - დ-----ი

ადვოკატი - მ-----ა

დავის საგანი - ქმედების განხორციელების დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
2017 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017
წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელი დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017

წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2005 წლის 08 სექტემბერს მომზადებული საკადასტრო რუკით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 1303 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო 4 (ოთხი) შენობა-ნაგებობა (საკადასტრო კოდი: 0-----). მითითებული უძრავი ქონების გაყოფის შედეგად 753.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა 0----- საკადასტრო კოდით, ხოლო 550 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - 0----- საკადასტრო კოდით.

№0----- საკადასტრო კოდზე საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, განთავსებულია №1, №2 და №3 შენობა-ნაგებობები (ს.ფ. 30, 32-35, 37, 99-100);

1.2.2. ნ-----ეს, დ-----სა და მ-----ეს შორის 2011 წლის 12 ოქტომბერს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, ფართით 128.70 კვ.მ. (ნ-----

-----10.08.2011წ).

ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 34 000 აშშ დოლარს. დ-----ს, ნ-----ისათვის გადასახდელი ნასყიდობის საგნის თანხა, ამავე ხელშეკრულებით, სესხის სახით გადასცა მ-----ემ, რაც ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისათვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით, შეადგენდა 56 480 ლარს და 80 თეთრს. დ-----ს თანხა გადაეცა 3 თვის ვადით, 2012 წლის 12 იანვრის ჩათვლით. დ-----ის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, ფართით 128.70 კვ.მ.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იპოთეკით უზრუნველყოფილი რომელიმე ვალდებულების დროულად და ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარი უფლებამოსილი იყო მოთხოვნის დაკმაყოფილება უზრუნველყო ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე (ს.ფ.

106-113).

1.2.3. საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის 12 ოქტომბერს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, მ-----ში 3-----, ფართით 128.70 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის სახელზე, უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულების №1----- საფუძველზე (ს.ფ. 99-100).

1.2.4. ნ-----ეს და მ-----ეს შორის 2013 წლის 29 აპრილს გაფორმდა ცესია/მოთხოვნის დათმობის შესახებ გარიგება, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელმა ნ-----ეს დაუთმო 12.10.2011წ. №1----- უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი მოთხოვნის ნაწილი. კერძოდ, მოთხოვნის დათმობის ღირებულება შედგენდა 34 000 აშშ დოლარიდან 7 000 აშშ დოლარს, რაც ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით, შეადგენდა 11 547 ლარს და 90 თეთრს (ს.ფ. 101- 105);

1.2.5. ნოტარიუსმა ნ-----მა 2013 წლის 17 ივნისს, 2011 წლის 12 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის ნომერი №1-----) საფუძველზე, გასცა სააღსრულებო ფურცელი (რეგისტრაციის №1-----). სააღსრულებო ფურცლით განისაზღვრა აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა - 7 000 აშშ დოლარი (ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში) და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო საზღაური 120 ლარი, დადგინდა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იპოთეკის საგნის - მოვალის კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაცია (ს.ფ. 63-66).

1.2.6. ნ-----ემ 2013 წლის 18 ივნისს თბილისის სააღსრულებო ბიუროში წარადგინა ნოტარიუს ნ-----ის 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცელი. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ, 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად, დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, სააღსრულებო საქმე №A-----.

თბილისის სააღსრულებო ბიურომ დ-----ის მიმართ 2013 წლის 25 ივნისს გამოსცა A----- - 004/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. მოვალეს განემარტა, რომ აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა შეადგენდა 7 000 აშშ დოლარს (ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში) და 120 ლარს, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯს. დ-----ს განესაზღვრა 7 (შვიდი) დღის ვადა 2013 წლის 17 ივნისის №1-----

სააღსრულებო ფურცლით დაკისრებული თანხის ნებაყოფლობით გადასახდელად. მასვე განემარტა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოხდებოდა იპოთეკის საგნის, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, 0----- საკადასტრო კოდი, ზ-----, რეალიზაცია და ამ მიზნით განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები (ს.ფ. 61, 83-85).

1.2.7. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ 2013 წლის 25 ივნისს A1----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, დ----- -ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს----- (საკადასტრო კოდი 0-----), ყადაღის რეგისტრაციაში გატარება (ს.ფ. 115);

1.2.8. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ 2013 წლის 25 ივნისს A----- - 006/001 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მოითხოვა წერილობით ეცნობებინა: ირიცხებოდა თუ არა დ-----ის საკუთრებაში უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, საკადასტრო კოდი 0-----, იყო თუ არა დატვირთული იპოთეკით და ვის სასარგებლოდ, იყო თუ არა ქონებაზე რეგისტრირებული ყადაღა, როდის და ვის მიერ. მოითხოვა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ასლის, სხვა სანივთო თუ ვალდებულებითი ხელშეკრულების ასლების მიწოდება, ასევე, ეცნობებინათ დამყადაღებლის და დაყადაღების საფუძვლების შესახებ (შესაბამისი დოკუმენტების ასლები), ასევე, მიეწოდებინათ ყველა ხელთ არსებული ნახაზი და ორთოფოტო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 05 ივლისის №1----- წერილით აღმასრულებელს ეცნობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, მ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) ს-----, ფართით 128.70 კვ.მ რეგისტრირებულია დ----- -ის საკუთრების უფლება (გან. რეგ. №8-----; თარიღი 12.10.2011წ). აღნიშნული ბინა დატვირთულია იპოთეკით (საფუძველი: 1) სესხის, იპოთეკის და ბინის სარგებლობის ხელშეკრულება, თარიღი 13.10.2011წ. იპოთეკარი: ფ-----აძე, მესაკუთრე: დ-----ი, საგანი: ბ-----, ფართი 128,70 კვ.მ-დან 50 კვ.მ (გან. რეგ. №882011501197; თარიღი 12.10.2011წ). 2) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ბინის სარგებლობის უფლებით, თარიღი 30/01/2013წ. იპოთეკარი: ე-----ია; მესაკუთრე: დ-----ი, საგანი: ბ-----

---; ფართი 128,70 კვ.მ-დან 50 კვ.მ (გან. რეგ. №882013033817; თარიღი 30.01.2013წ). 3) უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება №1-----, თარიღი 12.10.2011წ. ნოტარიუსი ნ-----ი (რეგ. ნომერი 8-----), მოთხოვნის უფლების დათმობის/ცესიის ხელშეკრულება (რეესტრის ნომერი №130422198, თარიღი 29.04.2013წ. ნოტარიუსი ნ-----ი, იპოთეკარი მ-----ე, ნ-----ე, მესაკუთრე დ-----ი, საგანი - ბ-----, ფართი 128.70 კვ.მ. გან.რეგ. 8-----, თარიღი 20.04.2013წ.). ამავე უძრავ ქონებაზე ყადაღა რეგისტრირებული იყო თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №1----- 25.06.2013წ. მომართვის საფუძველზე. დ-----ის ქონების მიმართ გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ იყო. ამავე წერილით გადაიგზავნა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებების ასლები (ს.ფ. 86-87, 90);

1.2.9. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ 2013 წლის 10 ივლისს A-----007/001 წერილით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურს და 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მოითხოვა, დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს----- (საკადასტრო კოდი 0-----) შეფასება.

სამსახურმა 2013 წლის 01 ოქტომბრის №7---- წერილით აღმასრულებელს აცნობა, რომ დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, იდენტიფიცირება ვერ ხერხდებოდა, შესაბამისად, ვერ შეფასდებოდა (ს.ფ. 116, 131);

1.2.10. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ 2014 წლის 10 აპრილს A-----007/002 წერილით განმეორებით მიმართა შეფასების სამსახურს კრედიტორის მიერ დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე და 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მოითხოვა, დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს----- (საკადასტრო კოდი 0-----) შეფასება (ს.ფ. 117-118);

1.2.11. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი, შემფასებელთან და კრედიტორთან ერთად 2014 წლის 06 მაისს გამოცხადდა ქ. თბილისში, მ-----ში მოვალის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღებისა და ინსპექტირების მიზნით. დადგინდა, რომ უძრავ ქონებას აქვს რამოდენიმე მიშენება, კრედიტორისა და მოვალის მიერ მითითებული იყო სხვადასხვა ფართი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვერ მოხერხდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იდენტიფიცირება. მოვალის მიერ მითითებული ფართი ნაკლები იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ

ფართთან შედარებით (ს.ფ. 145-146).

1.2.12. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის 2014 წლის 13 მაისის №3--- წერილით აღმასრულებელს ეცნობა, რომ მისი მხრიდან განხორციელდა დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, სართული 1, ბ-----ის, ფართი 128.70 კვ.მ. ინსპექტირება, რა დროსაც კრედიტორისა და მოვალის მიერ მითითებული იყო სხვადასხვა ფართი (მოვალის მიერ მითითებული ფართი ნაკლები იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართზე). აღნიშნულის გამო ქონების იდენტიფიცირება ვერ მოხდა, რის გამოც შეფასება ვერ განხორციელდა (ს.ფ. 132).

1.2.13. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2014 წლის 28 მაისის A----- 008/002 წერილით კრედიტორს ნ-----ეს ეცნობა, რომ 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურს გაეგზავნა მიმართვა იპოთეკის საგნის შეფასების მოთხოვნით. შეფასების სამსახურიდან მიღებული პასუხის თანახმად, უძრავი ქონების ინსპექტირებისას კრედიტორისა და მოვალის მიერ მითითებული იყო სხვადასხვა ფართი (მოვალის მიერ მითითებული ფართი ნაკლები იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართზე). აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქონების იდენტიფიცირება და შესაბამისად, მისი შეფასება ვერ მოხდა (ს.ფ. 135);

1.2.14. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ 2014 წლის 03 დეკემბერს A----- 007/003 წერილით კვლავ მიმართა შეფასების სამსახურს კრედიტორის მიერ დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე და 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მოითხოვა, დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს----- (საკადასტრო კოდი 0-----) შეფასება (ს.ფ. 119);

1.2.15. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი 2014 წლის 12 დეკემბერს გამოცხადდა ქ. თბილისში, მ-----ში მოვალის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღების მიზნით, რაზეც შედგა შესაბამისი ოქმი. ოქმის თანახმად, მითითებულ მისამართზე ფიქსირდება რამოდენიმე შენობა. აღმასრულებელს ეხოში დახვდა დ-----ი, რომელმაც მიუთითა ერთ-ერთი შენობის (ორსართულიანი შენობის) პირველ და მეორე სართულზე და განმარტა, რომ მისი კუთვნილი ფართი მდებარეობს სწორედ ამ შენობაში. ასევე, განმარტა, რომ მის კუთვნილ ბინაში ამჟამად ცხოვრობდნენ მდგმურები, ვინაიდან მას გასაღები არ ჰქონდა, აღმასრულებელმა ბინაში შესვლა და დათვალიერება ვერ მოახერხა. ასევე,

ადგილზე იმყოფებოდა კრედიტორი ნ-----ე, რომლის განმარტებით, მოვალის კუთვნილი ფართი მდებარეობს ზემოაღნიშნული შენობის მხოლოდ პირველ სართულზე. ასევე, განმარტა, რომ იგი ადრე ნამყოფი იყო აღნიშნულ ფართში, რა დროსაც ბინას ჰქონდა 1 შესასვლელი, ხოლო ამჟამად აქვს 3 შესასვლელი. აღმასრულებლის მითითებით, საჯარო რეესტრის მონაცემების საფუძველზე, ვერ დგინდება სად მდებარეობს მოვალის კუთვნილი ფართი (ს.ფ. 147).

1.2.16. კრედიტორმა ნ-----ემ 2014 წლის 23 დეკემბერს განცხადებით მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წლის 22 იანვრის №4--- ბრძანებით განსაზღვრული „უძრავი ნივთის და ხაზობრივი ნაგებობის საკადასტრო კოდის ფორმირების წესის“ შესაბამისად, საკადასტრო კოდში მითითებული ციფრები „021“ აღნიშნავს მრავალერთეულიან შენობაში ბინის/ინდივიდუალური ერთეულის ნომერს - 21-ს. საკადასტრო კოდში მითითებული ციფრები „01“ კი აღნიშნავს შენობა-ნაგებობის კოდს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საიდენტიფიკაციო უძრავი ნივთი (ბინა 21) მდებარეობს არა დ-----ის მიერ მითითებულ №3 ნაგებობაში, არამედ №1 შენობაში, რომლის დათვალიერებაც აღმასრულებლის მხრიდან არ მომხდარა. ასევე, №1 შენობა-ნაგებობაში მდებარეობს მოვალის კუთვნილი ბინა №-- (ს.კ.0-----). №1 შენობა-ნაგებობის მოშენების ფართის გათვალისწინებით, შენობა-ნაგებობაში ამ ორი ბინის მეტი ფიზიკურად არ შეიძლება არსებობდეს. განმცხადებელმა მოითხოვა უძრავი ქონების იდენტიფიცირებისათვის სააღსრულებო მოქმედებების ჩატარება (ს.ფ. 121-130);

1.2.17. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი 2014 წლის 25 დეკემბერს კვლავ გამოცხადდა ქ. თბილისში, მ-----ში. აღნიშნულ მისამართზე გაესაუბრა ამხანაგობის თავმჯდომარეს რ-----ეს, რომელმაც განმარტა, რომ საკადასტრო რუკის მიხედვით, დ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი მდებარეობს „01“ შენობა-ნაგებობაში, თუმცა „01“ შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მის საკუთრებას. აღმასრულებლის მითითებით, აღნიშნულ შენობაში დ-----ის კუთვნილი ფართის მდებარეობა ვერ ირკვევა, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემებით არარსებობს მოვალის კუთვნილი ფართის დეტალური ნახაზი. თავად მოვალის განმარტებით კუთვნილი ფართი არ მდებარეობს „01“ შენობაში (ს.ფ. 149-148).

1.2.18. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის 2015 წლის 13 იანვრის №--- წერილით აღმასრულებელს ეცნობა, რომ მოვალის დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების იდენტიფიცირება ვერ მოხერხდა, რის გამოც შეფასება ვერ ხერხდებოდა. შეფასება მოხდებოდა ობიექტის იდენტიფიცირების შემდეგ, ხელახალი მომართვის საფუძველზე

(ს.ფ. 133);

1.2.19. ნ-----ემ 2015 წლის 04 მარტს განცხადებით მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებით, მოვალის კუთვნილი ფართის დეტალური ნახაზი არ არსებობს, რის გამოც ვერ დგინდება მოვალის კუთვნილი ფართის ადგილმდებარეობა, თუმცა დგინდება, რომ „01“ შენობა- ნაგებობის თანამესაკუთრებს შორის აღნიშნული ქონების რეალური წილები გამიჯნული არ არის, რაც თავის მხრივ ნიშნავს, რომ რეალიზაციას დაქვემდებარებული ნივთი განთავსებულია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე „01“ შენობაში. მითითებულ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე შედგენილი საკადასტრო გეგმით დგინდება „01“ შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობა. მოშენების ფართის გათვალისწინებით, ამ შენობაში ხსენებული ორი ბინის (№-- და №--) მეტი ფიზიკურად არ შეიძლება არსებობდეს. შესაბამისად, ამ შენობაში კანონით დადგენილი წესით საზიარო უფლების გაუქმებამდე იდეალური წილის იდენტიფიცირება საერთო საკუთრების „01“ შენობა-ნაგებობაში შეუძლებელია. თუმცა ეს არ წარმოადგენს აღსრულების შეფერხების კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გარემოებას. მოთხოვნილი იქნა აღუსრულებლობის სამართლებრივი საფუძვლის მითითება (ს.ფ. 142-44);

1.2.20. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 08 მარტის №----- წერილით კრედიტორს ნ-----ეს ეცნობა, რომ 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურს გაეგზავნა მიმართვა იპოთეკის საგნის შეფასების მოთხოვნით, შემდგომში რეალიზაციის მიზნით. შეფასების სამსახურიდან მიღებული პასუხის თანახმად, უძრავი ქონების ინსპექტირებისას ვერ იქნა დადგენილი ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების რა ნაწილი წარმოადგენდა იპოთეკის საგანს, რომელიც დაიტვირთა კრედიტორის ნ-----ის სასარგებლოდ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქონების იდენტიფიცირება ვერ მოხდა, რის გამოც შეფასებაც ვერ მოხდა. ამავე წერილით კრედიტორის გადაეცა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურიდან მიღებული პასუხები (ს.ფ. 22);

1.2.21. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 2014 წლის 25 მარტს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის შედეგად, ქ. თბილისში, მ----- -ში პირველ სართულზე, ბინა №--, ფართით 33.10 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დ----- -ის სახელზე, 25.03.2014წ. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე (ს.ფ. 32-33).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „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. ამავე საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „ნ“ პუნქტის მიხედვით, ამ კანონით დადგენილი წესით აღსრულებას ექვემდებარება სანოტარო აქტი. მითითებული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ კანონით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებებს აღსასრულებენ სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლები (შემდგომში – აღმასრულებელი). ამავე კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

ამავე ნორმატიული აქტის 21-ე მუხლით განსაზღვრულია სააღსრულებო ფურცლის რეკვიზიტები. მითითებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო ფურცელში უნდა აღინიშნოს:ა) სააღსრულებო ფურცლის გამცემი სასამართლოს ან იმ ორგანოს დასახელება, რომელმაც მიიღო აღსასრულებელი გადაწყვეტილება; ბ) საქმე, რომლის გამოც გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი; გ) გადაწყვეტილების გამოტანის თარიღი; დ) გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი; ე) სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თარიღი; ვ) კრედიტორისა და მოვალის დასახელებები და რეკვიზიტები, მათ შორის, პირადი ნომრები ან გადასახადის გადამხდელის საიდენტიფიკაციო ნომრები, ასევე სააღსრულებო ფურცლის გამცემი ორგანოსთვის ცნობილი სხვა საკონტაქტო მონაცემები. ამავე მუხლის 31 პუნქტის შესაბამისად კი, ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულის გარდა, უნდა აღინიშნოს: ა) სააღსრულებო ფურცლის გამცემი ნოტარიუსის სახელი, გვარი და სანოტარო ბიუროს მისამართი; ბ) ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი; გ) ვალდებულების შესრულების დრო; დ) აღსასრულებელი ვალდებულების სახე და მოცულობა; ე) სანოტარო მოქმედებათა რეესტრში სააღსრულებო ფურცლის რეგისტრაციის ნომერი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, სააღსრულებო ფურცელი აღმასრულებლისათვის წარმოადგენს სახელმძღვანელო დოკუმენტს, რომელიც განსაზღვრავს კრედიტორთა და მოვალეთა წრეს, ასევე - აღსასრულებელი მოთხოვნის მოცულობას. ამასთან, საგულისხმოა, რომ მითითებული დანაწესი იმპერატიული ხასიათისაა და არ ტოვებს თავისუფალ სივრცეს ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციისათვის. შესაბამისად,

აღმასრულებელი ვალდებულია იხელმძღვანელოს სააღსრულებო ფურცლით და არ გასცდეს მის ფარგლებს.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2011 წლის 12 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება მოსარჩელეს უნდა შეესრულებინა 2012 წლის 12 იანვარს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ნოტარიუსმა ნ-----მა 2013 წლის 17 ივნისს გასცა №1----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის საფუძველზეც, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა 7 000 აშშ დოლარით (ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში) და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო საზღაურით - 120 ლარის ოდენობით. ამავე სააღსრულებო ფურცლით დადგინდა, რომ გადაუხდელობის შემთხვევაში, მითითებული თანხის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო მოვალის საკუთრებაში არსებული და ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების (იპოთეკის საგნის მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, ფართით 128.70 კვ.მ. ზ-----

-----) იძულებით აუქციონზე რეალიზაციით. კრედიტორის წერილობითი მოთხოვნით, მითითებული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა მოვალე დ-----ის მიმართ დაიწყო სააღსრულებო წარმოება, სააღსრულებო საქმე №1-----.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კრედიტორის მხრიდან 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის წარდგენის პირობებში, აღმასრულებელი ვალდებული იყო, ამ სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, ზემოხსენებული ნორმათა საფუძველზე, დაეწყო სააღსრულებო წარმოება და დამოუკიდებლად განეხორციელებინა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ პროცედურები.

1.3.2. „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 მიხედვით, 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.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა მოვალე დ-----ის მიმართ 2013 წლის 25 ივნისს გამოსცა №А----- - 004/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. მოვალეს, ასევე განემარტა, რომ განსაზღვრულ ვადაში გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობას მოჰყვებოდა იძულებითი აღსრულება და მისი ქონების მიმართ განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოვალემ, კანონით განსაზღვრულ ვადაში, არ შეასრულა სააღსრულებო ფურცლის მოთხოვნა, რის გამოც აღმასრულებლის მხრიდან განხორციელდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი აუქციონის მოსამზადებელ პროცედურები, რომელიც, ასევე, მოიცავდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლით გათვალისწინებული ღონისძიებას - აღმასრულებელმა მოვალის სახელზე რიცხული იპოთეკის საგნის, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, ფართით 128.70 კვ.მ. საბაზრო ღირებულების შეფასების მოთხოვნით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურს, თუმცა შეფასება ვერ განხორციელდა, ვინაიდან უძრავი ქონების ინსპექტირებისას ვერ იქნა დადგენილი ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების რა ნაწილი წარმოადგენდა იპოთეკის საგანს, რომელიც დაიტვირთა კრედიტორის ნ-----ის სასარგებლოდ.

1.3.3. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, 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.

საქალაქო სასამართლოს მიუთითა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2014 წლის 6 მაისის ბრძანებით დამტკიცებულ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აღსრულების ეროვნული ბიუროს დებულებაზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აღსრულების ეროვნული ბიუროს (შემდგომში – აღსრულების ეროვნული ბიურო) მიზნებს, ფუნქციებსა და საქმიანობის საგანს, მართვის ორგანიზაციას, სტრუქტურას და კომპეტენციას, სახელმწიფო კონტროლის ფორმასა და ფარგლებს, საფინანსო საქმიანობის საფუძვლებს. დებულების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიურო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული ორგანოების მეშვეობით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს სტრუქტურული ერთეულია შეფასების სამსახური. დებულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შეფასების სამსახურის მიზანია აღსრულების ეროვნული ბიუროს სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული ორგანოებისათვის, მათი საქმიანობიდან გამომდინარე, შეფასებასთან დაკავშირებული საჭიროებების დროული და ხარისხიანი უზრუნველყოფა, აგრეთვე, მესამე პირებისათვის შეფასების მომსახურების გაწევა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სამსახურის ფუნქციებია: ა) კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შესაფასებელი ქონების იდენტიფიკაცია და ინსპექტირება; ბ) ქონების შეფასება, დასკვნის მომზადება.

ამდენად, მითითებული ნორმატიული აქტი ადგენს შემფასებლის მიერ ქონების იდენტიფიცირებისა და ინსპექტირების ვალდებულებას, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირებას ადგილზე ვიზიტით, ქონების დათვალიერებას, მისი მდგომარეობის განსაზღვრას და ყველა იმ გარემოების დაფიქსირებას, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი, შემფასებელთან და კრედიტორთან ერთად 2014 წლის 06 მაისს გამოცხადდა ქ. თბილისში, მ-----ში მოვალის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღებისა და ინსპექტირების მიზნით. დადგინდა, რომ უძრავ ქონებას აქვს რადენიმე მიშენება, კრედიტორისა და მოვალის მიერ მითითებული იყო სხვადასხვა ფართი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვერ მოხერხდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იდენტიფიცირება. მოვალის მიერ

მითითებული ფართი ნაკლები იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართთან შედარებით. ასევე, დადგენილია, რომ აღმასრულებელი 2014 წლის 12 დეკემბერს, მოვალის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღებისა და ინსპექტირების მიზნით, გამოცხადდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე. ეზოში დახვდა დ-----ი, რომელმაც მიუთითა ერთ-ერთი შენობის (ორსართულიანი შენობის) პირველ და მეორე სართულზე, სადაც მისი განმარტებით კუთვნილი ფართი მდებარეობდა. ასევე, განმარტა, რომ ბინაში ცხოვრობდნენ მდგმურები და ვინაიდან მას გასაღები არ ჰქონდა, აღმასრულებელმა ბინაში შესვლა და დათვალიერება ვერ მოახერხა. ასევე, ადგილზე იმყოფებოდა კრედიტორი ნ-----ე, რომლის განმარტებით, მოვალის კუთვნილი ფართი მდებარეობდა ზემოაღნიშნული შენობის მხოლოდ პირველ სართულზე, იგი ადრე ნამყოფი იყო აღნიშნულ ფართში, რა დროსაც ბინას ჰქონდა 1 შესასვლელი, ხოლო ამჟამად ჰქონდა 3 შესასვლელი. აღმასრულებლის მითითებით, საჯარო რეესტრის მონაცემების საფუძველზე, ვერ დადგინდა სად მდებარეობდა მოვალის კუთვნილი ფართი. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი 2014 წლის 25 დეკემბერს კვლავ გამოცხადდა ქ. თბილისში, მ-----ში. აღნიშნულ მისამართზე გაესაუბრა ამხანაგობის თავმჯდომარეს რ-----ეს, რომლისგანაც გაირკვა, რომ საკადასტრო რუკის მიხედვით დ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი მდებარეობდა „01“ შენობა-ნაგებობაში, ასევე, განმარტა, რომ „01“ შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა მის საკუთრებას. აღმასრულებლის მითითებით, აღნიშნულ შენობაში დ-----ის კუთვნილი ფართის მდებარეობა ვერ ირკვევა, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემებით არ არსებობს მოვალის კუთვნილი ფართის დეტალური ნახაზი. თავად მოვალის განმარტებით კუთვნილი ფართი არ მდებარეობს „01“ შენობაში.

ამდენად, დადგენილია, რომ აღმასრულებელი შემფასებელთან არაერთხელ გამოცხადდა შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირებისა და ინსპექტირების მიზნით, თუმცა ადგილზე ვერ მოხდა ქონების მდებარეობის განსაზღვრა.

მოსარჩელის პოზიციის თანახმად, მოვალის საკუთრებაში არსებული იპოთეკის საგანი მდებარეობს „01“ შენობაში, ამ შენობაში არსებობს მოვალის საკუთრებაში არსებული ორი ბინა: №--, ფართით 33.10 კვ.მ (საკადასტრო კოდი: 0-----) და №--, ფართით 128.70 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----). „01“ შენობის ფართი სრულად შეესაბამება საკადასტრო რუკაზე განთავსებულ №2 შენობა-ნაგებობაში არსებულ ფართს, რომელიც მოიცავს მოვალის საკუთრებაში არსებულ ზემოაღნიშნულ ფართებს, 33.10 და 128.7 კვ.მ. ფართს, სულ 162.82 კვ.მ.-ს. შესაბამისად, უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის დადგენისას აღმასრულებელს უნდა ეხელმძღვანელა არა საკადასტრო რუკით, არამედ საკადასტრო გეგმით, რომლის მიხედვით, სადავო ქონება მდებარეობს „01“ შენობაში. ამასთან, №-- ბინის „01“ შენობაში მდებარეობას ადასტურებს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

თავმჯდომარის 2009 წლის 22 იანვრის №4--- ბრძანების საფუძველზე, უძრავი ქონებისათვის მინიჭებული საკადასტრო კოდის მონაცემები, კერძოდ, საკადასტრო კოდში 01 აღნიშნავს შენობის ნომერს, ხოლო 021 - ბინის ნომერს.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივ გარემოებების გათვალისწინებით, განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქონების ინდენტიფიცირების პრობლემა არის არა ის, თუ რომელ შენობაში მდებარეობს ქონება, არამედ კონკრეტულ შენობაში მისი მდებარეობა. დადგენლია, რომ საკადასტრო რუკაზე მითითება დაფიქსირდა მხოლოდ ერთ შემთხვევაში - 2014 წლის 25 დეკემბერს, სხვა შემთხვევებში მოვალე და კრედიტორი უთითებდნენ ერთ შენობას, თუმცა ვერ დადგინდა მათ მიერ მითითებულ შენობაში უძრავი ქონების მდებარეობა, მოვალე და კრედიტორი უთითებდნენ სხვადასხვა ფართს. კერძოდ, ერთ შემთხვევაში დადგინდა, რომ უძრავ ქონებას ჰქონდა რადენიმე მიწენება და კრედიტორისა და მოვალის მიერ მითითებული იყო სხვადასხვა ფართი, ხოლო მეორე შემთხვევაში - მოვალემ მიუთითა, რომ სადავო ფართი მდებარეობდა შენობის პირველ და მეორე სართულზე, ხოლო კრედიტორმა განმარტა, რომ მოვალის კუთვნილი ფართი მდებარეობდა ზემოაღნიშნული შენობის მხოლოდ პირველ სართულზე, იგი ადრე ნამყოფი იყო აღნიშნულ ფართში, რა დროსაც ბინას ჰქონდა 1 შესასვლელი, ხოლო ამჟამად ჰქონდა 3 შესასვლელი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, შესაფასებელი ქონების ინდენტიფიცირება გულისხმობს არა მხოლოდ იმ შენობის განსაზღვრას სადაც ქონება მდებარეობს, არამედ კონკრეტულ შენობაში შესაფასებელი ქონების ზუსტი მდებარეობის დადგენას, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს შესაფასებელი ქონების ფასის განსაზღვრისთვის, ქონების შეფასებისას შემფასებლის მიერ უნდა მოხდეს ყველა იმ გარემოების დაფიქსირება, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე, რვინაიდან იძულებით აუქციონს დაქვემდებარებული უძრავი ქონების არამართებულად შეფასება და მის საფუძველზე ქონების რეალიზაცია შეიძლება მიჩნეული იქნეს აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის საკმარის საფუძველად.

ზემოაღნიშნული ნორმებისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მოპასუხისთვის ქმედების განხორციელების დავალების და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, განსახილველ შემთხვევაში ნ-----ის პრეტენზია მდგომარეობს იმაში, რომ სააღსრულებო წარმოების მასალებში

მოიპოვება და მოპასუხისათვის ცნობილია შესაფასებელი ქონების საიდენტიფიკაციო და შეფასების დასკვნის მოსამზადებლად საჭირო ინფორმაცია. კერძოდ, ცნობილია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის დებულების დანართი N1-ით გათვალისწინებული, უძრავი ქონების შეფასების დასკვნაში შესატანი შესაფასებელი ქონების ყველა მონაცემი - ობიექტის დასახელება, ადგილმდებარეობა და მფლობელი. ქონების მახასიათებლები, ქონების დანიშნულება ცნობილია. მიუხედავად იმისა, რომ შესაფასებელი ქონების ინსპექტირებისას მოპასუხეს გააჩნდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 09.03.2012 წლის შედგენილი N0----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, ქონების საიდენტიფიკაციო ინფორმაციის დაფიქსირება მან არ მოახდინა კანონდებლობით დადგენილი წესით. მოპასუხემ იხელმძღვანელა N-/50 მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკით, რომლის მონაცემები მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად შეიცვალა და ძალაში აღარ არის. შედეგად, მოპასუხემ არ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება და არ მოახდინა ქონების შეფასება. აღნიშნული გამო, აღსრულების ეროვნული ბიურო არ აცხადებს აუქციონს, ხოლო მოსარჩელე ვერ ახორციელებს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლების რეალიზაციას, ვერ ახდენს დარღვეული უფლების აღდგენას იძულებითი აღსრულების წესით.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

3.1. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; არასწორად განმარტა კანონი, ამასთან გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის მიხედვით გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ჰქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

3.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროსათვის, სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, დ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, ფართით 128.70 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) შეფასება და ნოტარიუს ნ-----ის 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით, იპოთეკის საგნის იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სასარჩელო მოთხოვნას საფუძვლად უდევს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იდენტიფიცირების განუხორციელებლობა, რის გამოც ვერ ხერხდება აღნიშნული უძრავი ქონების შეფასება და იძულებითი სააღსრულებო წარმოების წარმართვა. ამდენად, წინამდებარე დავის გადაწყვეტის თვალსაზრისით არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება სააპელაციო პალატის მიერ იმ საკითხის დადგენას შესაძლებელია თუ არა დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იდენტიფიცირება აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ შემდგომში მისი შეფასების მიზნით.

3.3. „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. ამავე საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „ნ“ პუნქტის მიხედვით, ამ კანონით დადგენილი წესით აღსრულებას

ექვემდებარება სანოტარო აქტი. ამავე კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ აღსრულების დაწყების შესახებ სააღსრულებო წარმოების მხარეთა ინფორმირება ხდება ამ მუხლის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით სასამართლო უწყების ჩაბარებისთვის დადგენილი წესით. მე-7 პუნქტის მიხედვით, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალის ინფორმირება ხდება სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა. მოვალეს 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 თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება, ხოლო მე-9 პუნქტის მიხედვით, თანხის გადახდევინების, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის, ქონების გადაცემის ან სხვა ისეთი კატეგორიის საქმეებზე, როდესაც აღსრულება უნდა განხორციელდეს მოვალის ქონებაზე ან ამ ქონების ხარჯზე, წინადადების ჩაბარებასთან ერთად (ან თუ წინადადების ჩაბარება დროულად ვერ ხდება) აღმასრულებელი დაუყოვნებლივ იწყებს მოვალის ქონების მოძიებას, აღწერას და მასზე ყადაღის დადებას ამ კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ-----
---ემ 2013 წლის 18 ივნისს თბილისის სააღსრულებო ბიუროში წარადგინა
ნოტარიუს ნ-----ის 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო
ფურცელი. თბილისის სააღსრულებო ბიურომ, 2013 წლის 17 ივნისის №1-----
სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველსაყოფად, დაიწყო
სააღსრულებო წარმოება, სააღსრულებო საქმე №A-----.

თბილისის სააღსრულებო ბიურომ დ-----ის მიმართ 2013 წლის 25
ივნისს გამოსცა A----- - 004/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების
შესახებ. მოვალეს განემარტა, რომ აღსასრულებელი ვალდებულების
მოცულობა შეადგენდა 7 000 აშშ დოლარს (ექვივალენტით ეროვნულ
ვალუტაში) და 120 ლარს, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯს. დ-----
----ს განესაზღვრა 7 (შვიდი) დღის ვადა 2013 წლის 17 ივნისის №1-----

სააღსრულებო ფურცლით დაკისრებული თანხის ნებაყოფლობით გადასახდელად. მასვე განემარტა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოხდებოდა იპოთეკის საგნის, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს-----, 0----- საკადასტრო კოდი, ზ-----, რეალიზაცია და ამ მიზნით განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2014 წლის 6 მაისის ბრძანებით დამტკიცებულ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აღსრულების ეროვნული ბიუროს დებულება, განსაზღვრავს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აღსრულების ეროვნული ბიუროს (შემდგომში – აღსრულების ეროვნული ბიურო) მიზნებს, ფუნქციებსა და საქმიანობის საგანს, მართვის ორგანიზაციას, სტრუქტურას და კომპეტენციას, სახელმწიფო კონტროლის ფორმასა და ფარგლებს, საფინანსო საქმიანობის საფუძვლებს. დებულების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიურო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული ორგანოების მეშვეობით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს სტრუქტურული ერთეულია შეფასების სამსახური. დებულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შეფასების სამსახურის მიზანია აღსრულების ეროვნული ბიუროს სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული ორგანოებისათვის, მათი საქმიანობიდან გამომდინარე, შეფასებასთან დაკავშირებული საჭიროებების დროული და ხარისხიანი უზრუნველყოფა, აგრეთვე, მესამე პირებისათვის შეფასების მომსახურების გაწევა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სამსახურის ფუნქციებია: ა) კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შესაფასებელი ქონების იდენტიფიკაცია და ინსპექტირება; ბ) ქონების შეფასება, დასკვნის მომზადება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მითითებული ნორმატიული აქტი

ადგენს შემფასებლის მიერ ქონების იდენტიფიცირებისა და ინსპექტირების ვალდებულებას, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ქონების იდენტიფიცირებას ადგილზე ვიზიტით, ქონების დათვალიერებას, მისი მდგომარეობის განსაზღვრას და ყველა იმ გარემოების დაფიქსირებას, რომელსაც შეუძლია გავლენა იქონიოს ქონების ღირებულებაზე.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიურომ არაერთი წერილით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურს და 2013 წლის 17 ივნისის №1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მოითხოვა, დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, ს----- (საკადასტრო კოდი 0-----) შეფასება.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურმა კი თავის მხრივ აღმასრულებელს აცნობა, რომ დ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, იდენტიფიცირება ვერ ხერხდებოდა, შესაბამისად, ვერ შეფასდებოდა (ს.ფ. 116, 131);

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ სააღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ N----- ოქმის თანახმად, აღმასრულებელი დ-----ი 2014 წლის 12 დეკემბერს, მოვალის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღებისა და ინსპექტირების მიზნით, გამოცხადდა ზემოაღნიშნულ მისამართზე. ეზოში დახვდა დ-----ი, რომელმაც მიუთითა ერთ-ერთი შენობის (ორსართულიანი შენობის) პირველ და მეორე სართულზე, სადაც მისი განმარტებით კუთვნილი ფართი მდებარეობდა. ასევე, განმარტა, რომ ბინაში ცხოვრობდნენ მდგმურები და ვინაიდან მას გასაღები არ ჰქონდა, აღმასრულებელმა ბინაში შესვლა და დათვალიერება ვერ მოახერხა. ასევე, ადგილზე იმყოფებოდა კრედიტორი ნ-----ე, რომლის განმარტებით, მოვალის კუთვნილი ფართი მდებარეობდა ზემოაღნიშნული შენობის მხოლოდ პირველ სართულზე, იგი ადრე ნამყოფი იყო აღნიშნულ ფართში, რა დროსაც ბინას ჰქონდა 1 შესასვლელი, ხოლო ამჟამად ჰქონდა 3 შესასვლელი. აღმასრულებლის მითითებით, საჯარო რეესტრის მონაცემების საფუძველზე, ვერ დადგინდა სად მდებარეობდა მოვალის კუთვნილი ფართი.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ N----- ოქმის თანახმად, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი 2014 წლის 25 დეკემბერს კვლავ გამოცხადდა ქ. თბილისში, მ-----ში. აღნიშნულ მისამართზე გაესაუბრა ამხანაგობის თავმჯდომარეს რ-----ეს. როგორც გაირკვა, რომ საკადასტრო რუკის მიხედვით დ-----ის საკუთრებაში არსებული

ფართი მდებარეობს „01“ შენობა-ნაგებობაში, რ-----ის განმარტებით, „01“ შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა მის საკუთრებას. აღმასრულებლის მითითებით, აღნიშნულ შენობაში დ-----ის კუთვნილი ფართის მდებარეობა ვერ ირკვევა, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემებით არ არსებობს მოვალის კუთვნილი ფართის დეტალური ნახაზი. თავად მოვალის განმარტებით კუთვნილი ფართი არ მდებარეობს „01“ შენობაში.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას სადავო უძრავი ქონების იდენტიფიცირების შეუძლებლობის თაობაზე და განმარტავს, რომ სადავო საკითხის სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის მიზნით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2019 წლის 07 ოქტომბერს ადგილზე დათვალიერდა ქ. თბილისში მ----- ტერტორიაზე მდებარე დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ადგილზე დათვალიერებას ესწრებოდნენ აპელანტი ნ-----ის წარმომადგენელი დ-----ე, მოწინააღმდეგე მხარე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომადგენელი - ს-----ე, აღმასრულებელი - ბ-----ი, ამხანაგობის თავმჯდომარე - რ-----ე. ადგილზე დათვალიერებას არ დაესწრო დ-----ი და მისი ადვოკატი, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ სავარაუდოდ იპოთეკით დატვირთულ ქონებაში იმყოფებოდნენ მაცხოვრებლები, მისი უშუალოდ დათვალიერება ვერ განხორციელდა. სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ადგილზე დათვალიერებისას სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელ ბ-----ის მიერ გაკეთებულ განმარტებაზე, რომლის შესაბამისად, მას №A----- სააღსრულებო საქმე გადმოეცა აღმასრულებელ დ-----ისაგან და აღნიშნული პერიოდიდან დღემდე უშუალოდ მის მიერ მითითებული უძრავი ქონების ადგილზე დათვალიერება არ განხორციელებულა, შესაბამისად მას სადავო შენობის ადგილმდებარეობის დადგენა უჭირს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე რ-----ის განმარტებით კი, დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ძველ საკადასტრო რუკაზე N--ით, ხოლო ახალ საკადასტრო გეგმაზე N--- აღნიშნულ შენობაში მდებარეობს. მითითებულ შენობაში დ-----ს ეკუთვნის ორი ბინა (N-- და N--), რომლებიც ფაქტობრივი მდგომარეობით ერთმანეთისაგან გამიჯნულია, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღნიშნული ბინების რეგისტრაციის შესახებ მას ინფორმაცია არ აქვს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სააღსრულებო ორგანოთა ფუნქციას წარმოადგენს სასამართლო გადაწყვეტილებების და კანონით გათვალისწინებული სხვა აქტების „იძულებითი“ აღსრულება, რაც ლეგიტიმირებულია არა კრედიტორის კერძოსამართლებრივი მოთხოვნით,

არამედ სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებამოსილებით. სახელმწიფოს ვალდებულებაა შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას, მოვალის უფლებებსა და თავისუფლებებში კანონისმიერი ჩარევის გზით, აღასრულოს კრედიტორის მოთხოვნა, რაც წარმოადგენს სახელმწიფოს სააღსრულებო კომპეტენციის გამოვლინებას.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, 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.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონის ამგვარი ჩანაწერი ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების (სააღსრულებო წარმოების) სწრაფად და ეფექტურად განხორციელების მიზანს, რაც უპირველესად კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარეობს. ამასთან, პალატა მიუთითებს, რომ მართალია სააღსრულებო წარმოებას აღმასრულებელი იწყებს მხოლოდ კრედიტორის განცხადების საფუძველზე და მხოლოდ მისი ნების გათვალისწინებით, თუმცა მიმდინარე სააღსრულებო წარმოების პროცესში (თუ კრედიტორი არ მოითხოვს საქმის წარმოების შეჩერებას ან შეწყვეტას), აღსრულების ქვემდებარე აქტის იძულებით აღსრულების მიზნით, კონკრეტული სააღსრულებო მოქმედებების განხორციელებისას, აღმასრულებელი არათუ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია მიიღოს ყველა კანონიერი ზომა, რათა გადაწყვეტილება აღსრულდეს სწრაფად, ეფექტურად და დაკმაყოფილდეს კრედიტორის მოთხოვნა. პალატა მიუთითებს, რომ აღსრულების ეროვნულ ბიუროში კრედიტორის მიერ სააღსრულებო ფურცლის წარდგენის მიზანს სწორედ მოვალის მიერ მის მიმართ არსებული მოთხოვნის იძულებით აღსრულება წარმოადგენს, რის განხორციელებასაც იგი აღსრულების განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს - აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ანდობს. ბიურო კი, თავის მხრივ ვალდებულია მიიღოს ყველა კანონიერი ზომა, რათა განახორციელოს ყველა სააღსრულებო მოქმედება, გადაწყვეტილების სწრაფად და რეალურად აღსრულებისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებლებმა შემფასებელთან და კრედიტორთან ერთად რამდენიმეჯერ განახორციელეს გასვლითი ვიზიტი ქ. თბილისში მ----- მისამართზე სააღსრულებო ფურცელში მითითებული უძრავი ქონების იდენტიფიცირების მიზნით, თუმცა როგორც საქმეში წარმოდგენილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ

ოქმებით დგინდება, აღმასრულებელმა ვერ განახორციელა სააღსრულებო ფურცელში მითითებული უძრავი ქონების იდენტიფიცირება.

სააპელაციო პალატა 2019 წლის 07 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიიჩნევს, რომ დადასტურებულია აღმასრულებლის მიერ სადავო უძრავი ქონების იდენტიფიცირებისათვის საჭირო სამართლებრივი პროცედურების არაჯეროვნად განხორციელების ფაქტი.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ადგილზე დათვალიერებისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე რ-----ემ, სასამართლოს ზუსტად მიუთითა მოვალე დ-----ის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონების როგორც ფაქტობრივი მდებარეობა, ასევე მისი და მოსაზღვრე შენობების განლაგება საქმეში წარმოდგენილ საკადასტრო გეგმაზე. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარემ სააპელაციო პალატას დაუდასტურა N-- და N-- ბინების ფაქტობრივად გამიჯვნის ფაქტი და ასევე მიახლოებითი სიზუსტით მიუთითა აღნიშნული ბინების ფართობები, განმარტა რომ აღნიშნული ბინებიდან ერთის ზომა მეორისას აღმატება. აღნიშნული კი სააპელაციო პალატას არწმუნებს რ-----ის განმარტების ნამდვილობაში, ვინაიდან როგორც საქმეში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, დ-----ის საკუთრებად რიცხული ბინა №-- (მდებარე ქ. თბილისი, მ----- -ში პირველ სართული), ფართი შეადგენს 33.10 კვ.მ-ს, ხოლო ბინა №---ს (მდებარე ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი №98/40, სართული პირველი) ფართი კი - 128.70 კვ.მ-ს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში აღმასრულებლებს უძრავი ქონების იდენტიფიცირების მიზნით დეტალურად არ გამოუკითხავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე და სადავო ბინის მეზობლად მცხოვრები პირები, რომლებიც სრულყოფილ ინფორმაციას ფლობდნენ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რათა დროულად და ზუსტად მომხდარიყო დ-----ის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონების იდენტიფიცირება, აღნიშნული კი წინააღმდეგობაში მოდის „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-7 პუნქტთან, რომელიც პირდაპირ ავალდებულებს აღმასრულებელს მიიღოს ყველა ზომა გადაწყვეტილების სწრაფად და რეალურად აღსრულებისათვის.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლის გზით ნ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ

დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება; უნდა დაევალოს სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთ თვეში, დ-----ის საკუთრების უფლებით რიცხვული უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, მ-----, ს-----, ფართი 128.70 კვ.მ. ს/კ 0----- იდენტიფიცირების შემთხვევაში შეფასება და ნოტარიუს ნ-----ის 2013 წლის 17 ივნისის N1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით, იპოთეკის საგნის იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია.

5. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე - 150 ლარის ოდენობით, შესაბამისად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, ნ-----ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 100 (ასი) ლარიდან, 50 (ორმოცდაათი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარიდან 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 50 (ორმოცდაათი) ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
4. დაევალოს სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთ თვეში, დ-----ის საკუთრების უფლებით რიცხვული უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, მ-----, ს-----, ფართი 128.70 კვ.მ. ს/კ 0----- იდენტიფიცირების შემთხვევაში შეფასება და ნოტარიუს ნ-----ის 2013 წლის 17 ივნისის N1----- სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით, იპოთეკის საგნის იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია.
5. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 100 (ასი) ლარიდან, 50 (ორმოცდაათი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 150 (ასორმოცდაათი) ლარიდან, 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
6. სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 (ორმოცდაათი) ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის ანაზღაურება.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი