

საქმე №38/2738-18  
N130310018002269923



**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

30 იანვარი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - ნატია არდაზიშვილი**

**სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე**

**აპელანტი (მოსარჩელე) -** ლ-----ი

**წარმომადგენელი -** ზ-----ე

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) -** სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო

**წარმომადგენელი -** ე-----ი

**მესამე პირი -** სს „ფ-----ო“

**წარმომადგენელი -** გ-----ი

**მესამე პირი -** გ-----ი

**წარმომადგენელი -** ზ-----ე

**მესამე პირი -** ი-----ი

**წარმომადგენელი -** დ-----ი

**დავის საგანი -** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** ხ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 13 აგვისტოს გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა -** გაუქმდეს ხ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 13 აგვისტოს გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი

დაკმაყოფილდეს

## **1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

### **1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ბ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 13 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ლ-----  
-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**1.2.1.** 2016 წლის 23 მარტის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ბ-----  
--ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე არასასოფლო - სამეურნეო  
დანიშნულების 858 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთი და მასზე  
განთავსებული შენობა - ნაგებობა №1 - საერთო ფართი 220,10 კვ.მ. და, №2 – 30.10  
კვ.მ, (საკადასტრო კოდი: 6-----), დარეგისტრირებული იყო ლ-----ის  
საკუთრების უფლება (ს.ფ. 21-22).

**1.2.2.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს  
2016 წლის 04 ნოემბრის დავალიანების გადახდევენების შესახებ №1-----  
ბრძანებით, გ-----ს 3/ნ 5-----, ლ-----ს 3/ნ 5-----, ე-----ეს  
3/ნ 5----- და მ-----ს 3/ნ 5----- დაეკისრათ დავალიანების გადახდა  
2582,99 აშშ დოლარისა და 150 ლარის ოდენობით, აპლიკანტის სს „ფ-----  
--ოს“ - ს/ნ 2----- მიმართ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016  
წლის 02 დეკემბრის N1----- მიმართვით მითითებული ბრძანება მიექცა  
აღსასრულებლად.

აღნიშნული ბრძანება გაეგზავნა ლ-----ს და ჩაბარდა პირადად მას, 2017  
წლის 03 იანვარს (ს.ფ. 106-108; 118).

**1.2.3.** 2016 წლის 26 დეკემბერს, სააქციო საზოგადოებამ „ფ-----ო“  
განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და მოითხოვა  
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016  
წლის 04 ნოემბრის დავალიანების გადახდევენების შესახებ №1-----  
ბრძანების აღსრულება (ს.ფ. 104-105).

**1.2.4.** სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურომ  
მოვალეების გ-----ის, ლ-----ის, ე-----ის და მ-----  
ის მიმართ 2016 წლის 27 დეკემბერს გამოსცა №A-----006/001 წინადადება  
გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. წინადადებაში მითითებულია, რომ გ-----  
-----ს, ლ-----ს, ე-----ეს და მ-----ს დაეკისრათ

დავალიანების გადახდა 2582,99 აშშ დოლარისა და 150 ლარის ოდენობით, აპლიკანტ სს „ფ-----ოს“ (ს/ნ 2-----) მიმართ. მოვალეებს განესაზღვრათ 7 (შვიდი) დღის ვადა დაკისრებული თანხის ნებაყოფლობით გადასახდელად. მათვე განემარტათ, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

№A-----006/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ პირადად ჩაბარდა ლ-----ს 2017 წლის 03 იანვარს (ს.ფ. 112-118).

**1.2.5.** 2017 წლის 17 მარტს, შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა გ-----მა ადგილზე აღწერა ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე უძრავი ქონება. აღწერა-დაყადაღების აქტის თანახმად, უძრავი ქონება წარმოადგენს არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების 858 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა - ნაგებობა №1 - საერთო ფართი 220,10 კვ.მ. და, №2 – 30.10 კვ.მ, სახლი ნაშენებია ბლოკით, გადახურულია შიფერით. სახლის პირველი სართული მთლიანად კაპიტალური რემონტს საჭიროებს. სახლის მეორე სართულის კანფანჯარა არის ხის. ასევე დაგებულია ხის მასალის იატაკი. სახლს მიეწოდება ბუნებრივი აირი, ელექტრო ენერგია და წყალი (ს.ფ. 126-127).

**1.2.6.** აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 02 მაისის დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ №3---- შეფასების ანგარიშით შეფასებული ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი: 6-----, საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 88 000 (ოთხმოცდარვაათასი) ლარი (ს.ფ. 128-134).

**1.2.7.** შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა ე-----მა 2017 წლის 02 მაისის №1-----010/001 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ეცნობებინა, ირიცხებოდა თუ არა ლ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში უძრავი ქონება, იყო თუ არა აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთული იპოთეკით (მათ შორის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით), როდის და ვის სასარგებლოდ, აგრეთვე სხვა სანივთო ან სახელშეკრულებო უფლებით (ვალდებულებებით), როდის და ვის სასარგებლოდ, არის თუ არა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ყადაღა, როდის და ვის მიერ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 მაისის N1----- წერილის პასუხად აღმასრულებელ ე-----ს ეცნობა, რომ ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ლ-----ის სახელზე და ნივთზე რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება. უფლების რეგისტრაციის ნომერია 8-----, თარიღი 17/04/2013, იპოთეკარი სს „ბ-----ა“,

მესაკუთრე - ლ-----ი. იპოთეკის ხელშეკრულება N0-----, დამოწმების თარიღი 17/04/2013, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ლ-----ის ქონების მიმართ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

შიდა ქართლისა და მცხეთ-მთიანეთის სააღსრულებო ბიურომ 2017 წლის 15 ივნისს მიმართა იპოთეკარ ს/ს „ბ-----ა“-ს უფლება მონაცვლეს ს/ს „თ-----ს“ და აცნობა, რომ მოვალე ლ-----ის კუთვნილ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია იპოთეკის ხელშეკრულება N8-----, ბანკს, როგორც იპოთეკარს შეატყობინა, რომ აღნიშნულ საქმეზე უახლოეს ვადაში დაინიშნება იძულებითი აუქციონი მოვალის ლ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ ნ-----.

ს/ს „თ-----ის“ მიერ გადაგზავნილი წერილის თანახმად ლ-----ს 2017 წლის 20 ოქტომბრის მდგომარეობით ბანკის წინაშე დავალიანება არ უფიქსირდება (ს.ფ. 135-140).

**1.2.8.** სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ №A----- სააღსრულებო საქმეზე დაინიშნა იძულებითი (ონლაინ) აუქციონი (ს.ფ. 141-143).

**1.2.9.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2017 წლის 28 ნოემბერს გამოსცა №A----- განკარგულება, რომლის თანახმად, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში საკადასტრო კოდი: ნ-----; შემძენი 2017 წლის 24 ნოემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ი-----ი (პ/ნ 3-----), რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 4400 ლარად. ი-----მა თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის ს/ს „ფ-----ოს“ (2-----) სასარგებლოდ. ამავე განკარგულების შესაბამისად, რეალიზებული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებდა ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდებოდა საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავდა ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე (ს.ფ. 144-145).

**1.2.10.** ლ-----მა სარჩელით მომართა ხ-----ულ სასამართლოს მოპსუხეების გ-----ის და ს/ს „ფ-----ო მიმართ, თავდებობის წერილის ბათილად ცნობის თაობაზე. ხ-----ული სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 2013 წლის 30 ნოემბერს ს/ს „ფ-----ოსა“ და მსესხებელ გ-----ს შორის საბანკო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ლ-----ის მიერ ს/ს „ფ-----ოსთან“ დადებული თავდებობის წერილი (ს.ფ. 15-17).

### 1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

**1.3.1.** რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, 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 საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლი განსაზღვრავს აღსრულების ქვემდებარე აქტებს, რომლის თანახმად, ამ კანონით დადგენილი წესით აღსრულებას ექვემდებარება სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეებზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, განჩინება და დადგენილება, გარდა ბავშვის გადაცემასთან ან/და შვილთან მეორე მშობლის ან ოჯახის სხვა წევრის ურთიერთობის უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებისა; აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების იძულებით აღსრულებას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – აღსრულების ეროვნული ბიურო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 04 ნოემბრის დავალიანების გადახდევენების შესახებ №1----- ბრძანებით, გ-----ს 3/6 5-----, ლ-----ს 3/6 5-----, ე-----ეს 3/6 5----- და მ-----ს 3/6 5----- დაეკისრათ დავალიანების გადახდა 2582,99 აშშ დოლარისა და 150 ლარის ოდენობით აპლიკანტის სს „ფ-----ოს“ - ს/6 2----- მიმართ; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 02 დეკემბრის N1----- მიმართვით მითითებული ბრძანება მიექცა აღსასრულებლად; აღნიშნული დავალიანების გადახდევენების ბრძანება არ იქნა გასაჩივრებული მოსარჩელის მიერ.

სასამართლომ საქმეში არსებული მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ კრედიტორის მიერ წარდგენილი ზემოხსენებული აღსრულების ქვემდებარე აქტის საფუძველზე, სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ დაიწყო შესაბამისი სააღსრულებო საქმის წარმოება.

**1.3.2.** სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს 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 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. იმავე 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 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.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურომ მოვალეების გ-----ის, ლ-----ის, ე-----ის და მ-----ის მიმართ 2016 წლის 27 დეკემბერს გამოსცა №A-----006/001 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. მოვალეებს მიეთითათ, რომ გ-----ს ლ-----ს, ე-----ეს და მ-----ს დაეკისრათ დავალიანების გადახდა 2582,99 აშშ დოლარისა და 150 ლარის ოდენობით აპლიკანტის სს „ფ-----ოს“ - ს/ნ 2----- მიმართ;

მითითებულ წინადადებაებში განმარტებული იყო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე და მე-18 მუხლების შინაარსი. მოვალეებს მიეცათ წინადადება, ნებაყოფლობით 7 (შვიდი) დღის ვადაში შეესრულებინათ მოთხოვნა და შესრულების დადასტურება წარედგინათ აღმასრულებელთან. ასევე მოვალეები გაფრთხილებულ იქნენ გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მათ მიმართ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების თაობაზე, რომ შეფასდებოდა აღწერილი და დაყადაღებული აღსრულების საგანი, სააუქციონო მომსახურების გაწევის მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის საქმის გადაცემიდან ერთი თვის ვადაში ჩატარდებოდა

პირველი იძულებითი ელექტრონული (ონლაინ) აუქციონი. იმ შემთხვევაში თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდებოდა ნივთის რეალიზაცია, პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე დაინიშნებოდა განმეორებითი აუქციონი. ამავე წინადადების თანახმად, მოვალეს ეცნობა, რომ იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობებოდა და მას შეეძლო დეტალური ინფორმაცია მიეღო აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოფიციალური ვებ. გვერდიდან - [www.eauction.ge](http://www.eauction.ge).

**1.3.3.** სასამართლოს განმარტებით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-12 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაგზავნილი შეტყობინებები, წინადადებები, გადაწყვეტილებები და სხვა დოკუმენტები სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე პირებს ჩაჰბარდებათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. აღნიშნული საკითხები კი დარეგულირებულია მითითებული საკანონმდებლო აქტის 70-78-ე მუხლებით.

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 კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო უწყება იგზავნება ამ კოდექსის 70-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ტექნიკური საშუალებით, ფოსტით, სასამართლო კურიერის მეშვეობით ან მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ჩაბარების განსხვავებული წესის მიხედვით. სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას, უწყების გაგზავნის რომელი ფორმა გამოიყენოს, რომელ მისამართზე გააგზავნოს უწყება და არ არის ვალდებული, დაიცვას თანამიმდევრობა. ამავე კოდექსის 74-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და მხარეებს არ გაუხდიათ სადავოდ, რომ 2016 წლის 27 დეკემბრის №A-----006/001 წინადადება პირადად ჩაბარდა ლ-----ს 2017 წლის 03 იანვარს, ხოლო გ-----ს - 01.03.2017 წელს, ე-----ეს - 01.03.2017 წელს და მ-----ს - 10.03.2017 წელს. ამდენად, მოვალისათვის ცნობილი იყო მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში, საკადასტრო კოდით: №6-----) რეალიზაციასთან დაკავშირებული წარმოება და მისი უფლება-მოვალეობები, მათ შორის ის, რომ იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობებოდა და მას შეეძლო დეტალური ინფორმაცია მიეღო აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოფიციალური ვებ. გვერდიდან. ამდენად, მოსარჩელის მითითება, რომ მისთვის ცნობილი არ იყო აუქციონის შესახებ, უსაფუძვლოა და ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

**1.3.4.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 მაისის N 1----- წერილის პასუხად აღმასრულებელ ე-----ს ეცნობა, რომ ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ლ-----ის სახელზე და ნივთზე რეგისტრირებულია იპოთეკის უფლება. უფლების რეგისტრაციის ნომერია 8-----, თარიღი 17/04/2013, იპოთეკარი სს „ბ-----ა: მესაკუთრე - ლ-----მაჭარაშვილი. იპოთეკის ხელშეკრულება 0-----, დამოწმების თარიღი 17/04/2013, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ლ-----ის ქონების მიმართ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

შიდა ქართლისა და მცხეთ-მთიანეთის სააღსრულებო ბიურომ 2017 წლის 15 ივნისს მიმართა იპოთეკარ ს/ს „ბ-----ა“-ს უფლებამონაცვლეს ს/ს „თ-----ს“ და აცნობა, რომ მოვალე ლ-----ის კუთვნილ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია იპოთეკის ხელშეკრულება N8-----, ბანკს, როგორც იპოთეკარს შეატყობინა, რომ აღნიშნულ საქმეზე უახლოეს ვადაში დაინიშნება იძულებითი აუქციონი მოვალის ლ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ 6-----.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, იძულებით აუქციონს ამ კანონით დადგენილი წესით ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. ხოლო 71-ე მუხლის თანახმად, იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და მასთან დაკავშირებული სხვა პროცედურები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესის“ სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 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. ხოლო მე-2 პუნქტის შესაბამისად, აუქციონის ჩატარების თაობაზე აღსრულების ეროვნული ბიურო აქვეყნებს ინტერნეტ-განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს ამავე ნორმაში მითითებულ მონაცემებს, მათ შორის ქონების საწყის ფასს, რომელიც არის ამ ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 50%. მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: [www.eauction.ge](http://www.eauction.ge) ან/და [www.nbe.gov.ge](http://www.nbe.gov.ge). ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კი, აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით.

დასახელებული „წესის“ მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ინტერნეტაუქციონის დროს ფასის მატება ხდება ვაჭრობის ბიჯით, რაც ჩანს „ონლაინ“ რეჟიმში. ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 1%-ს. განმეორებით, მე-3 მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებულ აუქციონზე ან „გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის 11<sup>1</sup> პუნქტით განსაზღვრულ მესამე აუქციონზე ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ს. დასახელებული მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულად ითვლება მონაწილე, რომლის მიერ აუქციონის დასრულებამდე შემოთავაზებული იქნება ყველაზე მაღალი ფასი. ხოლო მე-6 პუნქტის შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვებულმა (ქონების შემძენმა) შესყიდვის ფასი სრულად უნდა შეიტანოს აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე, აუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში.

მოსარჩელე სადავო განკარგულების გაუქმების ერთ-ერთ საფუძვლად უთითებს იმ გარემოებას, რომ აღმასრულებელმა დაბალ ფასად გაყიდა მოსარჩელის ქონება - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2017 წლის 28 ნოემბერს გამოსცა №A----- განკარგულება, რომლის თანახმად, ლ----- - მაჭარაშვილის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში საკადასტრო კოდი: 6-----; შემძენი 2017 წლის 24

ნოემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ი-----ი (3-----), რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 4400 ლარად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესის 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 შესაბამისად, 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 თანახმად 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.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების რეალიზაცია მოხდა მეორე განმეორებით აუქციონზე, პირველი იძულებითი აუქციონი გამოცხადდა 2017 წლის 01 ნოემბერს, რომელიც უშედეგოდ დასრულდა, ხოლო ამავე წლის 8 ნოემბერს, იმავე ქონებაზე ქონება სავაჭროდ გადატანილი იქნა პირველად განმეორებით აუქციონზე, რომელიც ასევე უშედეგოდ დასრულდა 2017 წლის 16 ნოემბერს. უძრავი ქონების რეალიზაცია განხორციელდა მეორე განმეორებით აუქციონზე. რაც იმას ნიშნავს, რომ ქონების საწყისი ფასი შეადგენდა ნულს. შესაბამისად მოსარჩელის მიერ მითითებული აღნიშნული არგუმენტი უსაფუძვლოა და ვერ გახდება გასაჩივრებული განკარგულების გაუქმების საფუძველი.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის 11 ნაწილის თანახმად, 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 75-ე მუხლის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ A----- სააღსრულებო საქმეზე დაინიშნა იძულებითი ელექტრონული აუქციონი, რომელშიც გამარჯვებული გახდა ი-----ი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2017 წლის 28 ნოემბერს გამოსცა №A----- განკარგულება, რომლის თანახმად, ლ----- მაჭარაშვილის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში საკადასტრო კოდი: 6-----; შემძენი 2017 წლის 24 ნოემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ი-----ი (3-----), რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 4400 ლარად. ი-----მა თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების ს/ს „ფ-----ოს“ (2-----) სასარგებლოდ. ამავე განკარგულების შესაბამისად, რეალიზებული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებდა ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდებოდა საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავდა ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით იქნა მიღებული მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული განკარგულება, შესაბამისად არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup>, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლებზე და მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 28 ნოემბრის A----- განკარგულების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, მოპასუხის მხრიდან დაცულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი დებულებანი, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან,

რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, ლ-----  
---ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**1.3.5.** სასამართლოს განმარტებით, რაც შეეხება ხ-----ული სასამართლოს 2017 წლის 9 ნოემბრის დაუსწრებელ გადაწყვეტილებას, განსახილველ შემთხვევაში, აღსრულება განხორციელდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 4 ნოემბერს გამოცემული №1----- ბრძანების საფუძველზე, რომელიც არ გასაჩივრებულა. შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ მითითებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, თავისთავად ვერ მოახდენდა გავლენას ვერც აუქციონზე და ვერც მის შედეგებზე.

## **2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

აპელანტის მოსაზრებით, რაიონული სასამართლოს 13.08.2018წ. გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და უნდა გაუქმდეს. სასამართლო საქმეზე გამოთქვამს მხოლოდ ზოგად მოსაზრებას. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის მე-20 მუხლის თანახმად, სააღსრულებო წარმოება არ დაიშვება სააღსრულებო ფურცლის (დედანის) გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში, გ-----ი ძირითადი მოვალეა, რომელსაც ჰყავდა სამი თავდები. იგი იხდიდა დავალიანებას, გარკვეული პერიოდი არ გადაიხდა და შემდეგ ისევ დაიწყო გადახდა. ამ პერიოდში, ერთ-ერთ თავდებს - ლ-----ს გაუყიდეს სახლი. სააღსრულებო ბიურო ვალდებული იყო, მხოლოდ სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაეწყო სააღსრულებო წარმოება, რადგან მოვალე გ-----ი იხდის გარკვეულ თანხას, ხოლო თავდები პირების შემთხვევაში, აუცილებელი იყო მათი უფლება-მოვალეობების ზუსტად განსაზღვრა და დარჩენილი თანხის დაზუსტება. აღსრულების ეროვნულ ბიუროს არ ჰქონდა უფლება, დაეწყო აღსრულება. ხ-----ულმა სასამართლომ 2017 წლის 09 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა სარჩელი სს „ფ-----ოს“ მიმართ და ბათილად ცნო თავდებობის წერილი. აღნიშნული გადაწყვეტილება „ფ-----ს“ არ გაუსაჩივრებია. სასამართლომ აღნიშნული გარემოება არ გაითვალისწინა, მიუხედავად იმისა, რომ ლ-----ი აღარ არის თავდები პირი.

## **3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება**

**3.1.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით

შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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

**3.2.** სააპელაციო პალატა მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონით დადგენილი წესით აღსრულებას ექვემდებარება აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის ბრძანება დავალიანების გადახდევინების შესახებ. ამავე კანონის 25.1 მუხლის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, ხოლო 25.6 მუხლის 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.

მითითებული კანონის 69.1<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, 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 75-ე მუხლის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ

აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტიში ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 30.11.2013წ. სს „ფ-----ოსა“ და გ-----ს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება N0-----, რომლითაც სს „ფ-----ოს“ მიერ მსესხებელ გ-----ზე გაცემულ იქნა სესხი, 4 500 აშშ დოლარის ოდენობით. ამავე თარიღით შედგენილ იქნა თავდებობის წერილი, რომლის თანახმად, ლ-----მა აიღო ვალდებულება, გ-----სა და სს „ფ-----ოს“ შორის გაფორმებული 30.11.2013წ. გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში, დაეფარა სესხის მთლიანი თანხა და სესხზე დარიცხული სარგებელი, ასევე შესაძლო სხვა ხარჯი. სს „ფ-----ს“ მიეცა უფლება, თავდებისათვის მოთხოვნა წაეყენებინა მსესხებლის მიმართ იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე.

სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 04.11.2016წ. გამოსცა №1----- ბრძანება, დავალიანების გადახდევინების შესახებ, რომლითაც გ-----ს, ლ-----ს, ე-----ეს და მ-----ს დაეკისრათ დავალიანების გადახდა 2582,99 აშშ დოლარისა და 150 ლარის ოდენობით, აპლიკანტ სს „ფ-----ოს“ მიმართ. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 02.12.2016წ. N1----- მიმართვის საფუძველზე, აღნიშნული ბრძანება მიქცეულ იქნა აღსასრულებლად და სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ დაიწყო შესაბამისი სააღსრულებო საქმის წარმოება. აღნიშნული წარმოების ფარგლებში, თბილისის სააღსრულებო ბიურომ მოვალეებს - გ-----ს, ლ-----ს, ე-----ეს და მ-----ს გაუგზავნა 27.12.2016წ. №A-----006/001 წინადადება, გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ. მოვალეებს განემარტათ, რომ მათ დაეკისრათ დავალიანების გადახდა 2582,99 აშშ დოლარისა და 150 ლარის ოდენობით, აპლიკანტ სს „ფ-----ოს“ მიმართ. აღნიშნული წინადადება ლ-----ს პირადად ჩაბარდა 03.01.2017წ.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 28.11.2017წ. №A----- განკარგულებით, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: ხ-----ის დ-----ში, 2-----ში, ს/კ 6-----) შემძენი, 2017 წლის 24 ნოემბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ი-----ი, რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 4400 ლარად. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის ს/ს „ფ-----ოს“ სასარგებლოდ. ამავე განკარგულების შესაბამისად, რეალიზებული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი

მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

დადგენილია, რომ იძულებითი აუქციონის ჩატარებამდე და მითითებული განკარგულების გამოცემამდე, ხ-----ული სასამართლოს 09.11.2017წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი ლ-----ის მიერ ს/ს „ფ-----ოსთან“ დადებული თავდებობის წერილი. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. ამასთან, აღნიშნულ სამოქალაქო საქმეზე ერთ-ერთ მოპასუხეს წარმოადგენდ სს "ფ-----ო" და აუქციონის ჩატარებამდე, მისთვის ცნობილი იყო, რომ ლ-----ი დავობდა თავდებობის კანონიერებაზე, რაც საქმის მასალების მიხედვით, არ უცნობებია აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 62.1 მუხლის თანახმად, სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოაქვს საქართველოს სახელით. სასამართლოს აქტები შესასრულებლად სავალდებულოა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება, შეცვლა ან შეჩერება შეუძლია მხოლოდ სასამართლოს კანონით განსაზღვრული წესით.

პალატის მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც კანონიერ ძალაში შესული ხ-----ული სასამართლოს 09.11.2017წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მოსარჩელესთან მიმართებაში აღმოიფხვრა დავალიანების გადახდევინების შესახებ 04.11.2016წ. ბრძანების აღსრულების ფაქტობრივი საფუძველი, აღარ არსებობდა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ შესაბამისი წარმოების ჩატარების გზით, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იძულებით საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის საფუძველი, მითუფრო იმ პირობებში, როდესაც მითითებული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის დრო წინ უსწრებს ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით გამართული იძულებითი საჯარო აუქციონის ჩატარებისა და შესაბამისი განკარგულების გამოცემის თარიღს.

პალატა აქვე მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამრიგად, საკუთრების უფლებით კონსტიტუციურად დაცული სფერო მოიცავს საკუთრების უფლებას, მისი მემკვიდრეობით ან სხვა საფუძველით დაუბრკოლებლად მიღების შესაძლებლობას და თუმცა აღნიშნული ძირითადი უფლებები არ არის აბსოლუტურად უზრუნველყოფილი, საქართველოს კონსტიტუცია განსაზღვრავს იმ საფუძველებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევა მართლზომიერად ჩაითვლება, ამასთან, თავად მესაკუთრე

უფლებამოსილია მის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა განახორციელოს გარკვეული ვალდებულებების სანაცვლოდ, ამასთან აღსრულების ეროვნული ბიუროც უფლებამოსილია იძულებით საჯარო აუქციონზე გაიტანოს და გაასხვისოს კონკრეტული პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, შესაბამისი საფუძვლების არსებობისას. ცალსახაა, რომ ხ-----ული სასამართლოს მიერ 09.11.2017წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე, შესაძლებელი იყო ლ-----ის საკუთრების იძულებითი საჯარო აუქციონზე რეალიზაცია კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილებით, ვინაიდან ბათილად იქნა ცნობილი ლ-----ის მიერ სს "ფ-----ოსთან" დადებული თავდებობის წერილი, ლ-----ს უკვე შემხებლობა და ვალდებულება არ ჰქონდა 2013 წლის 30 ნოემბერს სს "ფ-----ოსა" და გ-----ს შორის გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების მიმართ, ამდენად, მის საკუთრების უფლებაში ჩარევა და მისი კუთვნილი უძრავი ქონების იძულებით საჯარო აუქციონზე რეალიზაცია, ხ-----ული სასამართლოს 09.11.2017წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში ყოფნის პერიოდში უსაფუძვლოა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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 ანუკანონოდ ზღუდავს მას.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 24.11.2017წ. აუქციონის შედეგები და 28.11.2017წ. A----- განკარგულება უკანონოა და არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს ხ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 13 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 24.11.2017წ. აუქციონის შედეგები და 28.11.2017წ. A----- განკარგულება.

## **5. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს.

ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებიდან გამომდინარე, მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 (ასორმოდდაათი) ლარის გადახდა დაეკისროს სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ლ-----ის სასარგებლოდ.

ლ-----ს დაუბრუნდეს ზ-----ის მიერ, ლ-----ის სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 200 (ორასი) ლარიდან - 50 (ორმოდდაათი) ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

## **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, 389-ე, 391-ე, 393-ე, 394-ე, 397-ე მუხლებით

### **სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვიტა:**

1. ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს ხ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 13 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნას ცნობილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის აუქციონის შედეგები, ასევე ბათილად იქნას ცნობილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 28 ნოემბრის NA----- განკარგულება.
5. სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ლ-----ის სასარგებლოდ

დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

6. ლ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ, მისივე სააპელაციო საჩივარზე (სს „ლ-----ის“ მეშვეობით, გადამხდელი ზ-----ე, კლიენტის კოდი 1-----, ბანკის კოდი TBCBGE22, სახაზინო კოდი 300773150; მიმღების ბანკი - „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22) გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 200 (ორასი) ლარიდან - 50 (ორმოცდაათი) ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე**

**არდაზიშვილი**

**ხატია**