



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

24 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თამარ მეშველიანი
სხდომის მდივანი ეკატერინე ჯანელიძე

მოსარჩელე - ოთ-----ი

მოპასუხეები - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის
სააღსრულებო ბიურო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები - ნა-----ე, ნი-----ი, კერძო
აღმასრულებელი ზა-----ი, ბე-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს
თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1-----
განკარგულება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საქმეზე წარმოდგენილ
წერილობით შესაგებლებს და განმარტეს, რომ არ არსებობს სარჩელის
დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2----- №8-----
----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნი-----ის 2015 წლის
2----- განცხადება და უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქ
თბილისი, ავ-----,
დარეგისტრირდა იპოთეკა, 2015 წლის 2----- სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად ქე---
-----მა მარწმუნებლების ინდ. მეწარმე ნი-----ისა და ნა---
-----ის სახელით, შემდგომში „გამსესხებლები“ (იპოთეკარები), ბე-----
-----ს, შემდგომში „მსესხებელი“ (მოვალე), 15 (თხუთმეტი) თვის ვადით,
ასესხა სარგებლიანი სესხი (თვეში 2,5%-ის გადახდით), ქე-----მა -
ინდ. მეწარმე ნი-----ის სახელით 12 000 აშშ დოლარი, რაც
ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსით შეადგენდა 28 827.60 ლარს და ნა-----
-----ის სახელით 3000 აშშ დოლარი, რაც ეროვნული ბანკის გაცვლითი
კურსით შეადგენდა 7206.90 ლარს. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით
დაიტვირთა ა----- კუთვნილი უძრავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა,
მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო წესით დამოწმებული 2015 წლის 2----- სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულება - ს.ფ. 92-97, ტომი 1;
- ნი-----ის 2015 წლის 2----- განცხადება - ს.ფ. 91, ტომი 1;
- რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015
წლის 2----- №8----- გადაწყვეტილება - ს.ფ. 99, ტომი 1;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 100-101, ტომი 1.

3.2. 2015 წლის 2----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების
თანახმად ა----- ბე-----ს მიჰყიდა, მის საკუთრებაში
არსებული საცხოვრებელი ბინა, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ავ---
-----, საერთო ფართობით 92.00
კვ.მ., 16000 (თექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარად, რაც ეროვნული ბანკის
გაცვლითი კურსით შეადგენდა 38436.80 (ოცდათვრამეტი ატას
ოთხასოცდათექვსმეტი ლარი და ოთხმოცი თეთრი) ლარს.

ბე-----მა 2015 წლის 25 დეკემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2015 წლის 2----- უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 დეკემბრის №8-----
----- გადაწყვეტილებით ბე-----ის 2015 წლის 2----- მოთხოვნა
დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ა-----
-----, დარეგისტრირდა ბე-----
-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 2----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება - ს.ფ. 105-107, ტომი 1;
- ბე-----ის 2015 წლის 2----- განცხადება - ს.ფ. 103, ტომი 1;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3----- №8-----
---- გადაწყვეტილება - ს.ფ. 115, ტომი 1;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 116-117, ტომი 1.

3.3. 2015 წლის 3----- სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის
ხელშეკრულების თანახმად, ოთ-----მა, ერთი წლის ვადით, ბე-----
—ს ასესხა 12000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარი, რაც ეროვნული ბანკის
გაცვლითი კურსით შეადგენდა 28880.40 (ოცდარვა ათას რვაას ოთხმოცი) ლარს.
სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა ბე-----ის
საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა, მდებარე მისამართზე: ქალაქი
თბილისი, ა-----.
ამასთან, სესხი იყო სარგებლიანი და სარგებელს შეადგენდა მესაკუთრის მიერ
ბინით სარგებლობის უფლების გამსესხებლისთვის დათმობა.

ოთ-----მა 2015 წლის 30 დეკემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2015 წლის 3----- სესხის, იპოთეკისა და
ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოითხოვა იპოთეკის
წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი
თბილისი, ა-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 იანვრის №8-----
---- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ოთ-----ის 2015 წლის 3-----
მოთხოვნა და 2015 წლის 3----- სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის
ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა იპოთეკა ბე-----ის
საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი
თბილისი, ა-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 3----- სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის
ხელშეკრულება - ს.ფ. 120-124, ტომი 1;
- ოთ-----ის 2015 წლის 3----- განცხადება - ს.ფ. 119, ტომი 1;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 იანვრის №8-----
----- გადაწყვეტილება - ს.ფ. 126, ტომი 1;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 127-128, ტომი 1;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის №8-----
----- გადაწყვეტილება - ს.ფ. 129, ტომი 1;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 130-131, ტომი 1.

3.4. 2017 წლის 28 თებერვალს ნა-----ის წარმომადგენელმა ნი-----
-----მა განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ ზა-----
ს და ნოტარიუსის მიერ 2017 წლის 27 თებერვალს გაცემული სააღსრულებო
ფურცლის საფუძველზე მოითხოვა აღსრულების განხორციელება, კერძოდ,
2015 წლის 2----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე
იპოთეკის საგნის - ბე-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების
რეალიზაცია, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-----, ს.კ. №01.11.03.008.003.01.0--.

კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა 2017 წლის 28 თებერვალს
მოვალის, იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ბე-----ის მიმართ გამოსცა
№1----- წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების
შესახებ. მოვალეს განესაზღვრა 7 დღის ვადა სააღსრულებო ფურცლით
დაკისრებული თანხისა და კრედიტორის მიერ წინასწარ გადახდილის
საფასურის გადასახდელად. მასვე განემარტა, რომ აღნიშნული
გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში
განხორციელდებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები - იპოთეკის
საგნის აღწერა, დაყადაღება, შეფასება და ქონებაზე ყადაღის დადებიდან ერთი
თვის ვადაში პირველი იძულებითი აუქციონის ჩატარება. ამავე წინადადების
დანართით მოვალეს ეცნობა სააღსრულებო წარმოების მხარეთა უფლებებისა
და სააღსრულებო წარმოების განხორციელების პროცედურების შესახებ.
გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ წინადადება ბე-----
-----მა ჩაიბარა პირადად 2017 წლის 10 მარტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნა-----ის წარმომადგენლის ნი-----ის 2017 წლის 28
თებერვლის განცხადება - ს.ფ. 165, ტომი 1;
- კერძო აღმასრულებლის ზა-----ის 2017 წლის 28 თებერვლის №1-----
----- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ - ს.ფ. 171-175,
ტომი 1;
- ბე-----ის მიერ 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების
შესრულების შესახებ წინადადების ჩაბარების დამადასტურებელი
ხელწერილი - ს.ფ. 176-177, ტომი 1.

3.5. კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა 2017 წლის 28 თებერვლის
№A----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და
მოითხოვა შემდეგი ინფორმაცია: 1. ირიცხებოდა თუ არა ბე-----ის
საკუთრებაში უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----

-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.03.008.003.01.0--. 2. იყო თუ არა აღნიშნული უძრავი ქონება იპოთეკით (მათ შორის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით) ან სხვა სანივთო უფლებით დატვირთული, როდის და ვის სასარგებლოდ, აგრეთვე სხვა სანივთო ან სახელშეკრულებო უფლებით (ვალდებულებებით), როდის და ვის სასარგებლოდ; 3. რეგისტრირებული იყო თუ არა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე ყადაღა, როდის და ვის მიერ.

კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა 2017 წლის 28 თებერვალსვე №A----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ყადაღის რეგისტრაციაში გატარება ბე-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.03.008.003.01.0--.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №7---- წერილით კერძო აღმასრულებელ ზა-----ს ეცნობა, რომ 2017 წლის 28 თებერვლის წერილში მითითებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-) 2015 წლის 2----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ბე-----ის საკუთრების უფლება; უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო 2015 წლის 2----- სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარების ი/მ ნი-----ისა და ნა-----ის იპოთეკის უფლება და 2015 წლის 3----- სანოტარო წესით დამოწმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკაროთ-----ის იპოთეკის უფლება; მითითებულ ქონებაზე კერძო აღმასრულებელ ზა-----ის 2017 წლის 28 თებერვლის №A----- მიმართვის საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა, ხოლო ქონების მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სხვა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ იყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კერძო აღმასრულებლის ზა-----ის 2017 წლის 28 თებერვლის №A----- წერილი - ს.ფ. 181-182, გომი 1;
- კერძო აღმასრულებლის ზა-----ის 2017 წლის 28 თებერვლის №A----- წერილი - ს.ფ. 196, გომი 1;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №7---- წერილი - ს.ფ. 184, გომი 1;

3.6. კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა 2017 წლის 28 თებერვალს მიმართა შპს „ი-----“, ბე-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების თაობაზე.

შპს „ი-----“ მიერ მომზადებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ შეფასების ანგარიშით უძრავი ქონების (მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.03.008.003.01.0--.) საბაზრო ფასი 2017 წლის 26 მარტის მდგომარეობით (დამრგვალებით) შეადგენდა 88 000 (ოთხმოცდარვა ათასი) ლარს. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ ბინას მრავალსართულიანი კორპუსის მეშვიდე სართულზე. ბინაში შესვლა, დათვალიერება და დასურათება ვერ მოხერხდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კერძო აღმასრულებელ ზა-----ის 2017 წლის 28 თებერვლის №A-----
----- წერილი - ს.ფ. 199, ტომი 1;
- უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ 2017 წლის №01.0--- შეფასების ანგარიში - ს.ფ. 200-225, ტომი 1.

3.7. ნა-----ის წარმომადგენლის ნი-----ის 2017 წლის 20 აპრილის განცხადებით კრედიტორის მოთხოვნა, რომელიც შეადგენდა 3375 აშშ დოლარსა და 124.36 ლარს, შემცირდა 590 აშშ დოლარითა და 124.36 ლარით და აღსასრულებელ თანხად განისაზღვრა 2785 აშშ დოლარი (რომელსაც დაემატა აღსრულების საგასური 7%). აღნიშნულის შესახებ შეტყობინება გაეგზავნა მოვალე ბე-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნა-----ის წარმომადგენლის ნი-----ის 2017 წლის 20 აპრილის განცხადება - ს.ფ. 233, ტომი 1;
- კერძო აღმასრულებელ ზა-----ის 2017 წლის 20 აპრილის წერილი - ს.ფ. 234, ტომი 1;
- კერძო აღმასრულებელ ზა-----ის 2017 წლის 20 აპრილის წერილი №A----- - ს.ფ. 234, ტომი 1.

3.8. კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა 2017 წლის 20 აპრილის განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს და მოითხოვა მოვალე ბე-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, გ----- მიწის საკადასტრო კოდი № 01.11.03.008.003.01.0--) სააუქციონო მომსახურების გაწევა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა 2017 წლის 20 აპრილის №A-----
----- განაცხადი - ს.ფ. 237-238, ტომი 1;

3.9. სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მისთვის ცნობილ მისამართებზე 2017 წლის 01 მაისს №A----- წერილი გაუგზავნა იპოთეკარ ნი-----ს, ხოლო №A----- წერილი გაუგზავნა იპოთეკარ ოთ-----ს. აღნიშნული წერილები შეიცავდა ინფორმაციას იმის შესახებ, რომ ბე-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, გ----- მიწის საკადასტრო კოდი 01.11.03.008.003.01.0--) უახლოეს ვადაში დაინიშნებოდა იძულებითი აუქციონი, რომელიც ჩატარდებოდა ელექტრონულად ინტერნეტგვერდის საშუალებით www.eauction.ge, აუქციონში მონაწილეობის პირობებისა და აუქციონის ტექსტის ხილვა შესაძლებელი იყო სწორედ აღნიშნული ვებგვერდის მეშვეობით, წერილებში ასევე მითითებული იყო, რომ აღსრულებასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია პერსონალურად იპოთეკარებს არ ეცნობებოდათ და აუქციონთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციის მისაღებად ისინი უნდა დაკავშირებოდნენ აღსრულების ეროვნული ბიუროს საინფორმაციო ცენტრს (+995 032) 2 749 649. მის: ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-10 კილომეტრი. აღნიშნულ წერილში ასევე განმარტებული იყო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტი და ასევე, აუქციონის ჩატარების წესი.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 01 მაისს №A----- წერილი ჩაბარდა უშუალოდ ნი-----ს 2017 წლის 04 მაისს, ხოლო იპოთეკარ ოთ-----ისთვის ქ. თბილისში, ა-----ში გაგზავნილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 01 მაისს №A----- წერილი ადრესატს არ ჩაბარდა, ჩაუბარებლობის მიზეზად კი მიეთითა „არასწორი მისამართი“, ხოლო ხ----- ქუჩა №---ში გზავნილის ჩაუბარებლობის მიზეზად მიეთითა - „არავინ დამხვდა მისამართზე“.

სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2017 წლის 03 მაისს იპოთეკარ ოთ-----ს კვლავ გაუგზავნა ანალოგიური ინფორმაციის შემცველი წერილი ორივე ზემოთ მითითებულ მისამართზე, თუმცა კორექსოდენცია ადრესატის ისევ არ ჩაჰბარდა მისამართზე არ ყოფნის მიზეზით.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 01 მაისის №A----- და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 03 მაისის №A----- წერილებში მოცემული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა იპოთეკარ ოთ-----ისთვის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურომ უზრუნველყო 2017 წლის 05 მაისის №A----- განკარგულებით, რომლითაც საჯარო შეტყობინება გავრცელდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ გვერდზე www.Nebe.gov.ge-ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 01 მაისის №A-----
წერილი - ს.ფ. 240-241, ტომი 1;
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 01 მაისის №A-----
წერილი - ს.ფ. 244-245, ტომი 1;
- შპს „საქართველოს ფოსტის“ დასტური - ს.ფ. 254, ტომი 1;
- შპს „საქართველოს ფოსტის“ უკუგზავნილები - ს.ფ. 248-249, ტომი 1;
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 03 მაისის №A-----
წერილი - ს.ფ. 250-251, ტომი 1;
- შპს „საქართველოს ფოსტის“ უკუგზავნილები - ს.ფ. 255-256, ტომი 1;
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 05 მაისის №A-----
განკარგულება - ს.ფ. 257-260, ტომი 1.

3.10. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1-----
- განკარგულების თანახმად ბე-----ის (3/6 0-----) საკუთრებაში
რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-----, მიწის (უძრავი ქონების)
საკადასტრო კოდი: 01.11.03.008.003.01.0--., შემდეგი 2017 წლის 14 ივნისს
გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ნ----- (3/6 0-----
---), რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 4400 ლარად და თანხა სრულად
გადაიხადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1-----
განკარგულება - ს.ფ. 270-271, ტომი 1.

3.11. ნ----- 2017 წლის 16 ივნისს განცხადებით მიმართა სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ აღსრულების ეროვნული
ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1----- განკარგულების საფუძველზე
მოითხოვა იძულებითი აღსრულების განხორციელება და მისი საკუთრების
უფლების დარეგისტრირება უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი
თბილისი, ა-----, მიწის
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.03.008.003.01.0--.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №8-----
---- გადაწყვეტილებით ნ----- საკუთრების უფლება
დარეგისტრირდა უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა----
-----,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ს 2017 წლის 16 ივნისის განცხადება - ს.ფ. 133-136, ტომი 1;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №8-----
----- გადაწყვეტილება - ს.ფ. 137, ტომი 1;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 138-139, ტომი 1.

სამოტივაციო ნაწილი

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 სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5 ნორმატიული აქტები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი 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 ინდივიდუალური 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 შედეგები.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1----- განკარგულება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“

ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. 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.

აღნიშნული კანონის 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. ამავე კანონის მე-14⁷ მუხლით განსაზღვრულია კერძო აღმასრულებლის კომპეტენცია, რომლის თანახმადაც, კერძო აღმასრულებლის მიერ აღსრულება ხორციელდება კრედიტორის მიმართვისა და მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთან, კერძო აღმასრულებელი აღსრულებას ახორციელებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღსრულების მხარეები არიან ფიზიკური პირები ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირები და თუ სააღსრულებო დოკუმენტის მიხედვით წარმოდგენილი აღსასრულებელი ფულადი მოთხოვნა არ აღემატება 500 000 ლარს. ყადაღადადებული ქონების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით კერძო აღმასრულებელი კრედიტორის შესაბამისი განცხადების საფუძველზე დამოუკიდებლად ახორციელებს ამ კანონით დადგენილ აუქციონის მოსამზადებელ პროცედურებს და მიმართავს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადით, წარუდგენს მას სააუქციონო დოკუმენტაციის (სააღსრულებო წარმოების შესაბამისი მასალების) თავის მიერ დამოწმებულ ასლებს და აღსრულების ეროვნული ბიუროს ანგარიშზე შეაქვს სააუქციონო მომსახურების დადგენილი საფასური, რომლის ოდენობაც განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით. სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადის მართვის ავტომატური საშუალებებით წარდგენის შემთხვევაში სააღსრულებო წარმოების მასალები დამოწმებას არ საჭიროებს; საჭიროების შემთხვევაში ის

უზრუნველყოფს განმეორებითი და ხელახალი აუქციონების მომზადებას ამ მუხლით გათვალისწინებული წესით. მნიშვნელოვანია ასევე ის გარემოება, რომ კერძო აღმასრულებელი პასუხისმგებელია მხოლოდ წარდგენილი სააუქციონო დოკუმენტაციის ფაქტობრივი მონაცემების სისწორეზე („სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 14⁷ მუხლი).

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის თანახმად, სააღსრულებო წარმოების მონაწილეებს წარმოადგენს: ა) კრედიტორი და მოვალე (შემდგომში ასევე – სააღსრულებო წარმოების მხარეები); ბ) აღმასრულებელი; გ) კერძო აღმასრულებელი; დ) სხვა პირები, რომლებიც მონაწილეობენ სააღსრულებო წარმოების პროცესში. კანონი ერთმანეთისგან მიჯნავს სააღსრულებო წარმოების მონაწილესა და სააღსრულებო წარმოების მხარეს, სააღსრულებო წარმოების მხარე იმავდროულად წარმოადგენს სააღსრულებო წარმოების მონაწილეს და მასში, მითითებული კანონის 15¹ მუხლის თანახმად მოიაზრებიან მხოლოდ და მხოლოდ 1. კრედიტორი, რომელიც შეიძლება იყოს ფიზიკური და იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, პირთა გაერთიანება იურიდიული პირის შეუქმნელად, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები, რომელთა სასარგებლოდ ან/და ინტერესებისათვის მიღებულია ამ კანონის მე-2 მუხლით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილება და 2. მოვალე, რომელსაც შეიძლება წარმოადგენდეს ფიზიკური პირი, იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, პირთა გაერთიანება იურიდიული პირის შეუქმნელად, სახელმწიფო ორგანო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, რომლებსაც ამ კანონის მე-2 მუხლით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილება ავალდებულებს, შეასრულონ განსაზღვრული მოქმედებები ან თავი შეიკავონ განსაზღვრული მოქმედებების შესრულებისაგან.

„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 გადახდევენების, 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.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქონების აღწერის დროს, მისი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობის შემთხვევაში, ქონების საბაზრო ღირებულება აღინიშნება ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში, მე-2 პუნქტის თანახმად კი, თუ ქონების აღწერისას ფასების დადგენა შეუძლებელია, ქონებას ყადაღის დადების რეგისტრაციის შემდეგ შეაფასებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალებით სხვა კომპეტენტური პირი. ამავე ნორმის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, სააღსრულებო წარმოების მხარეს უფლება აქვს, სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე წარმოადგინოს ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, ქონება შეფასებულია სააღსრულებო წარმოების დაწყებამდე 6 თვის განმავლობაში. აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია დაეყრდნოს სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილ დასკვნას, ხოლო თუ ერთსა და იმავე ქონებაზე დასკვნები წარმოადგინა ორივე მხარემ – ერთ-ერთ დასკვნას. სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის დასაშვებად მიჩნევის მიზანშეწონილობის საკითხს წყვეტს აღსრულების ეროვნული ბიურო.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 28 თებერვალს ნა-----
-----ის წარმომადგენელმა ნი-----მა განცხადებით მიმართა
კერძო აღმასრულებელ ზა-----ს და ნოტარიუსის მიერ 2017 წლის 27
თებერვალს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოითხოვა
აღსრულების განხორციელება, კერძოდ, 2015 წლის 2----- სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგნის - ბე-----
-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაცია, მდებარე
მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----
-----, ს.კ. №01.11.03.008.003.01.0--.. შესაბამისად, აღნიშნული
განცხადებისა და ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის
საფუძველზე კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა დაიწყო
შესაბამისი სააღსრულებო საქმის წარმოება.

სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში კერძო აღმასრულებელმა ზა-----
-----მა 2017 წლის 28 თებერვალს მოვალე, იპოთეკის საგნის მესაკუთრე ბე-----

-----ის მიმართ გამოსცა №A1----- წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რომელიც უშუალოდ მოვალეს ჩაჰბარდა 2017 წლის 10 მარტს. მოვალეს განესაზღვრა 7 დღის ვადა სააღსრულებო ფურცლით დაკისრებული თანხისა და სააღსრულებო საფასურის ნებაყოფლობით გადასახდელად. მასვე განემარტა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში განხორციელდებოდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. მოვალეს, ასევე, განემარტა, რომ იძულებითი აღსრულების ცალკეულ ღონისძიებათა შესახებ წინასწარ, პერსონალურად, დამატებით არ ეცნობებოდა, მათი მიმდინარეობის დროის, ადგილის, მდგომარეობის შესახებ და მას შეეძლოთ დეტალური ინფორმაცია მიეღო აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოფიციალური ვებ. გვერდიდან.

დადგენილია, რომ მოვალის მხრიდან არ განხორციელდა ვალდებულების ნებაყოფლობით შესრულება, კერძო აღმასრულებელმა ზა-----მა კი სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში სარეალიზაციო უძრავი ნივთის დაზუსტების მიზნით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, გამოსცა უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტი, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით მიმართა კომპეტენტურ პირს - შპს „ი-----“, ხოლო 2017 წლის 20 აპრილს სააუქციონო მომსახურების გაწევის თაობაზე განაცხადით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 14⁷ მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად აღსრულების ეროვნული ბიურო კერძო აღმასრულებლის სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადის მიღებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში აკმაყოფილებს განაცხადს ან უარს ამბობს მის დაკმაყოფილებაზე. აღნიშნული 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. აღნიშნული მითითებულია ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებულ იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებსა და წესში, რომლის პირველი მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, 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 პირველი მუხლის მე-2 პუნქტი მიუთითებს, რომ აუქციონის ჩატარების თაობაზე აღსრულების ეროვნული ბიურო აქვეყნებს ინტერნეტ-განცხადებას, ხოლო მესამე პუნქტში აღნიშნულია, რომ აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. ამასთან, ამავე

ნორმის მე-12 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაგზავნილი შეტყობინებები, წინადადებები, გადაწყვეტილებები და სხვა დოკუმენტები სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე პირებს ჩაჰბარდებათ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით 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. ხოლო 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. თუ პირველად გაგზავნისას უწყების ადრესატისათვის ჩაბარება ვერ ხერხდება, იგი დასაბარებელ პირს უნდა გაეგზავნოს დამატებით ერთხელ მაინც იმავე ან სასამართლოსთვის ცნობილ სხვა მისამართზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 73-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსარჩელის მიერ მითითებული მოპასუხის მისამართი სწორია და მას უწყება ვერ ჩაჰბარდა ამ კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა დაცვით, სასამართლო ხელმძღვანელობს ამ კოდექსის 78-ე მუხლის დებულებებით. 78-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი ადგენს, რომ თუ მხარის ადგილსამყოფელი უცნობია ან მისთვის სასამართლო უწყების ჩაბარება სხვაგვარად ვერ ხერხდება, სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს განჩინება სასამართლო შეტყობინების საჯაროდ გავრცელების შესახებ. სასამართლო შეტყობინება საჯაროდ ვრცელდება შესაბამისი სასამართლოს შენობაში თვალსაჩინო ადგილზე ან ვებგვერდზე განთავსებით ან დაინტერესებული მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში – მისივე ხარჯებით იმ გაზეთში, რომელიც მასობრივადაა გავრცელებული მხარის საცხოვრებელი ადგილის შესაბამის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში, ან ინფორმაციის სხვა საშუალებებში გამოქვეყნებით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მისთვის ცნობილ მისამართებზე (ქ. თბილისი, ა-----
-- ; 2. ბ----- №--) 2017 წლის 01 მაისს №ა----- წერილი გაუგზავნა იპოთეკარ ოთ-----ს. აღნიშნული წერილი შეიცავდა ინფორმაციას იმის შესახებ, რომ ბე-----ის საკუთრებაში არსებულ

უძრავ ქონებაზე (მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, გ-----
----- მიწის საკადასტრო კოდი
01.11.03.008.003.01.0--) უახლოეს ვადაში დაინიშნებოდა იძულებითი აუქციონი,
რომელიც ჩატარდებოდა ელექტრონულად ინტერნეტგვერდის საშუალებით
www.eauctio.ge, აუქციონში მონაწილეობის პირობებისა და აუქციონის
ტექსტის ხილვა შესაძლებელი იყო სწორედ აღნიშნული გვერდის
მეშვეობით, წერილებში ასევე მითითებული იყო, რომ აღსრულებასთან
დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია პერსონალურად არ ეცნობებოდა
და აუქციონთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციის მისაღებად ის
უნდა დაკავშირებოდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს საინფორმაციო
ცენტრს (+995 032) 2 749 649. მის: ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-10
კილომეტრი. აღნიშნულ წერილში ასევე განმარტებული იყო „სააღსრულებო
წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტი და
ასევე, აუქციონის ჩატარების წესი.

იპოთეკარ ოთ-----ისთვის ქ. თბილისში, ა-----ში
გაგზავნილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 01 მაისს №A-----
----- წერილი ადრესატს არ ჩაბარდა, ჩაუბარებლობის მიზეზად მიეთითა
„არასწორი მისამართი“, ხ----- ქუჩა №---ში გაგზავნილი წერილის
ჩაუბარებლობის მიზეზად კი - „არავინ დამხვდა მისამართზე“. სსიპ
აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2017 წლის 03 მაისს იპოთეკარ ოთ-----
ს კვლავ გაუგზავნა ანალოგიური ინფორმაციის შემცველი წერილი ორივე
ზემოთ მითითებულ მისამართზე, თუმცა კორექსპოდენცია ადრესატის ისევ არ
ჩაჰბარდა მისამართზე არ ყოფნის მიზეზით.

ამდენად, ვინაიდან ოთ-----ს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017
წლის 01 მაისის №A----- და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017
წლის 03 მაისის №A----- წერილები ვერ ჩაბარდა საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ
მოთხოვნათა დაცვით, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო, იმავე მუხლის მე-
3 ნაწილის საფუძველზე, უფლებამოსილი იყო ეხელმძღვანელა საქართველოს
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 78-ე მუხლის დებულებებით და მიეღო
გადაწყვეტილება ოთ-----ისთვის აუქციონის შესახებ ინფორმაციის
საჯაროდ გავრცელების გზით შეტყობინების შესახებ, რაც განახორციელა
კიდევ 2017 წლის 05 მაისის №A----- განკარგულებით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ
სააღსრულებო წარმოების მონაწილე მხარეთა ინფორმირება უზრუნველყო
საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების სრული დაცვით, რაც
გამორიცხავს სადავო განკარგულების ბათილად ცნობას აუქციონის დროისა და
ადგილის კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეუტყობინებლობის
მოტივით.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება, წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და

სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. ამასთან, კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაცაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი/მოგირავნე, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა),

რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. თუ იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარები არიან საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ქონებაზე ასეთი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაც. ქონებაზე ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ყველა შემთხვევაში უცვლელი რჩება. ამავე კანონის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ----- 2017 წლის 16 ივნისს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1----- განკარგულების საფუძველზე, მოითხოვა იძულებითი აღსრულების განხორციელება და მისი საკუთრების უფლების დარეგისტრირება უძრავ ნივთზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ა-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.03.008.003.01.0--. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით ნ----- მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნული ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, სადავოდ გამხდარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 ივნისის №1----- განკარგულება წარმოადგენდა შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები 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 მეორე 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 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 ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იმ ვითარებაშიც კი, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენისას მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოსარჩელე არ თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, კონკრეტული მტკიცებულების მითითებისა და წარდგენის გზით დაადასტუროს ის გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ანუ დაასაბუთოს თავისი სარჩელი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო წარმოედგინა მისი სასარჩელო მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც მოსარჩელეს უნდა ეთქვას უარი დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელეთა მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ოთ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

თამარ მეშველიანი