



გ ა დ ა მ ნ ი ს ტ რ ა ტ ი ა
საქართველოს სახელი
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

19 დეკემბერი 2019 წელი

ქ.

ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - ი-----

წარმომადგენელი - ე-----

მოპასუხე - ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხე - აღსრულების ეროვნული ბიურო

წარმომადგენელი - მ-----

მესამე პირი - ზ-----

მესამე პირი - ზ-----

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის 2015 წლის 07 ივლისის N- ოქმი ზ-----
ნაწილში, ასევე ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისს დამოწმებული და ზ-----
-- სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა N--, უძრავ ქონებაზე ს/კ 6-----.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზ-----
-----ს სახელზე 14/08/2017წ. გაცემული განკარგულება N-----
იძულებითი აუქციონის შესახებ უძრავ ქონებაზე ს/კ 6-----.

მოსარჩელე მხარემ თავისი მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მოსარჩელე ი----- ცხოვრობდა ქ. ბ-----ი, რ----- ქ. N----- ორ შვილთან და მეუღლესთან ერთად. მეუღლის გარდაცვალებისა და სასწავლებლის დახურვის შედეგად შვილთან მ----- გაემგზავრა ს----- და იქიდან ეხმარებოდა თავის მეორე შვილს ზ-----ს და მის ოჯახს.

მოსარჩელე კომუნისტების პერიოდში მიწას ფლობდა მხოლოდ დროებით სარგებლობის უფლებით. როგორც კი შესაძლებლობა მიეცა აიყვანა ადვოკატი ნ-----, რომლის მეშვეობითაც მოახდინა მიწის ნაკვეთის დაკანონება, რის სანაცვლოდ გადასახდელი იყო 914.35 ლარი. აღნიშნული თანხა მოსარჩელემ გაუგზავნა ადვოკატს, რომელმაც გადაიხადა და დამატებით წარუდგინა კომისიას საკუთრების მოწმობის მიღების მიზნით. საკანონმდებლო ცვლილებების გამო ახალი უფლებამონაცვლე კომისიამ ზ----- მიერ შეცდომაში შეყვანის გზით უკვე განხილულ საკითხებზე 13/07/2015წ. გაცა საკუთრების უფლების მოწმობა N-- ზ----- სახელზე, შესაბამისად საჯარო რეესტრშიც მესაკუთრედ დაფიქსირდა ზ-----.

ზ-----მ ზ-----სგან ისესხა გარკვეული თანხა, ხოლო სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა ი-----ის ქონება მისი თანხმობის გარეშე. ზ-----მ ვერ უზრუნველყო თანხის დაბრუნება. აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ ზ-----ს განაცხადის საფუძველზე მოახდინა არა უშუალოდ თანხის ამოღება, არამედ პირდაპირ საცხოვრებელი სახლის აუქციონის წესით რეალიზაციის გზით ამოღება, რაც ფაქტობრივად ზიანის მომტანიც კი იყო და ამ ყველაფრის შესახებ საერთოდ არ იცოდა ნამდვილმა მესაკუთრემ ი-----მ.

ი----- 2019 წლის 5 თებერვალს ჩამოვიდა საქართველოში, სახლში დახვდა არასრულწლოვანი შვილიშვილი ი----- ხოლო ზ----- კი პატიმრობაში, ასევე სააღსრულებო დოკუმენტაცია, რომლითაც დაწყებულია სააღსრულებო წარმოება საქმე, რომლის ძალითაც უნდა მომხდარიყო ზ-----
----- გამოსახლება უძრავი ქონებიდან ს/კ 6-----, რომელიც არის მოსარჩელის

ერთადერთი საცხოვრებელი სახლი და გამოსულია მისივე ნებიდან კანონსაწინააღმდეგოდ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე აღსრულების ეროვნული ბიურომ სარჩელი არ სცნო და აღნიშნა, რომ ნოტარიუს ე-----ს მიერ 03.02.2017 წელს გაცემულ იქნა N----- აღსრულების ქვემდებარე აქტი, რომლის თანახმად კრედიტორი იყო ზ-----ს. სააღსრულებო ფურცლისა და კრედიტორის განცხადების მიხედვით, ზ-----ეს დაეკისრა 13524 აშშ დოლარისა და 124.36 ლარის გადახდა ზ-----ს სასარგებლოდ. აღნიშნული თანხების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ უნდა მიქცეულიყო ზ----- კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი ბ-----, ქუჩა რ-----, N--, დაზუსტებული ფართობი 146.00 კვ.მ., ზემდგომი შენობა-ნაგებობებით, საკადასტრო კოდი: 6-----.

სააღსრულებო წარმოების მასალებით დასტურდება, რომ კრედიტორმა ზ-----ა 2017 წლის 8 თებერვალს მომართა აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადებით იძულებითი აღსრულების მიზნით სააღსრულებლო დოკუმენტის წარმოებაში მიღების შესახებ. წარმოდგენილი სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, პირდაპირ იყო განსაზღვრული აღსრულების წესი, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აღნიშნული ქონების მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის მონაცემებით წარმოადგენდა ზ-----ს. შესაბამისად სააღსრულებო მოქმედებები წარიმართა სააღსრულებო ფურცელში მითითებული მოვალის ზ----- მიმართ. აღმასრულებელმა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის თანახმად მოვალე ზ-----ს გაუგზავნა წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების თაობაზე, რომელიც ჩაბარდა პირადად ზ-----ს 13 თებერვალს 2017 წელს. აღნიშნული წინადადებით მოვალეს განემარტა უფლებები და ასევე შესაძლო შედეგები.

2.2. მოპასუხე ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისის საკუთრების უფლების მოწმობა N-- გაცემულია კანონის სრული დაცვით, ხოლო მეორე სასარჩელო მოთხოვნა არ ეხება ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2.3. მესამე პირმა ზ-----ა სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ

მხარეებს შორის გაფორმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო, რომ თუ არ მოხდებოდა თანხის დაბრუნება, მაშინ უნდა მომხდარიყო იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. მესამე პირს უფლება ჰქონდა მიეღო მონაწილეობა აუქციონში, რასაც კანონი არ კრძალავს. მან კვლავ აიღო სესხი და იყიდა სადავო ქონება. ზ-----ს მხრიდან განხორციელებული ქმედებები შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს და შესაბამისად არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2.4. მესამე პირმა ზ-----მ სარჩელი სცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2006 წლის 22 დეკემბერს ზ----- სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა ჰ----- სამკვიდრო ქონებაზე - 938 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე ქ.ბ-----, რ----- ქ.29.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 33)
- სამკვიდრო მოწმობა (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 43-46)

3.2. 2010 წლის 26 აპრილს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ----- წარმომადგენელმა ნ-----მ და ითხოვა ზ----- მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქ.ბ-----ი, რ----- ქ.N----- მდებარე უძრავი ქონების მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული 321 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ----- საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 92-93)

3.3. 2010 წლის 15 ივნისს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზ----- განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა ზ----- დედის ი-----ს ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა, რაც წარდგენილი იქნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიმართვა, მიმდობილობა (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 32, 36-37)

3.4. ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის N--- ოქმით დადგენილია, რომ ზ----- და ი-----ის წარმომადგენელ ნ-----ის განცხადების საფუძველზე მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--. კომისიის გადაწყვეტილებით ასევე განისაზღვრა, რომ მიწის ნაკვეთზე გადასახდელი იყო თანხა ჯამში 914.35 ლარი, თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდგომ კი მოხდებოდა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ი-----ის სახელზე. 2011 წლის 06 ივნისს აღიარების კომისიის თავმჯდომარემ წერილით მიმართა ი----- და ზ-----ების წარმომადგენელს ნ-----ს და აცნობა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად საჭიროა გადაიხადონ აღიარების საფასური 914.35 ლარი, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას. 2011 წლის 12 ოქტომბერს ზ----- და ი-----ის წარმომადგენლის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კომისიის 2011 წლის 31 მაისის N--- ოქმი (იხ. ტ. 1 ს.ფ. 18-20)
- მიმართვა (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 22)
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (იხ. ტ. 1 ს.ფ. 22)
- საარქივო ცნობა (იხ. ტ. 1 ს.ფ. 17)

3.5. 2015 წლის 22 ივნისს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ-----მ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა განცხადების ხელმეორედ განხილვა კომისიაზე, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მოწმობის დროულად გატანა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზ----- განცხადება (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 23-27)

3.6. ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის N- ოქმით დადგენილია, რომ აღიარების კომისიამ განიხილა ზ----- განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვს საკუთრების უფლების მოწმობას და დაადგინა, რომ კომისიის 2011 წლის 31 მაისის N--- ოქმით აღიარებული იქნა განმცხადებლის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ზედ მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, რაზედაც გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური.

შესაბამისად კომისიამ გადაწყვიტა ზ----- სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის N- ოქმი (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 103-121)

3.7. 2015 წლის 13 ივლისს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ზ-----
--- სახელზე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა N-- არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების 146.48 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბ-----, რ-
----- ქ. N--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკუთრების უფლების მოწმობა N-- (იხ. ტ. 3 ს.ფ. 122)

3.8. 2015 წლის 27 ივლისს უძრავი ქონება მდებარე ბ-----, რ----- ქ. N--,
ფართობით 146 კვ.მ., ს.კ. 6----- აღირიცხა ზ----- საკუთრებად,
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია საკუთრების უფლების მოწმობა N-
-, დამოწმების თარიღი 13.07.2015წ., გაცემული ბ----- მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ. 1 ს.ფ. 24)

3.9. 07.09.2016წ. სესხის და იპოთეკის N----- ხელშეკრულებით დადგენილია,
რომ ზ-----მ ზ-----სგან ისესხა 12330 აშშ დოლარი ერთი წლის
ვადით, 2017 წლის 08 სექტემბრამდე. სესხის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად
ზ-----მ იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონება, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, ს.კ. 6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სესხის და იპოთეკის N----- ხელშეკრულება (იხ. ტ. 1 ს.ფ. 145-149)

3.10. 07.09.2016წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული
ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, 2017 წლის 03 თებერვალს
ნოტარიუს ე-----ს მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, ზ-----
საკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების
რეალიზაციის თაობაზე. იპოთეკის საგანია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----,
რ----- ქ. N--, დაზუსტებული ფართობი 146.00 კვ.მ. ზედმდგარი შენობა-
ნაგებობით, ს.კ. 6-----.

აღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, აღსასრულებელი
ვალდებულების მოცულობამ შეადგინა: სესხის ძირითადი თანხა 12330 აშშ
დოლარი და ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, სესხის სარგებელი (3 თვის)

1194 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო 2017 წლის 03 თებერვლიდან აღსრულებამდე ძირითადი თანხის 0,1%, ასევე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი 124.36 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 03 თებერვლის სააღსრულებო ფურცელი №----- (ტომი 1, ს.ფ. 142-143)

3.11. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის მიერ, სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით ზ-----ს გაეგზავნათ 2017 წლის 9 თებერვლის №-----1 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, რომლის თანახმად ეცნობა, რომ 7 (შვიდი) დღის ვადაში უნდა გადაეხადა სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებული თანხა.

ამავე აქტით განემარტა, რომ ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი მოქმედებები, დაყადაღდებოდა და შეფასდებოდა აღსრულების საგანი, ქონებაზე ყადაღის დადებიდან ერთი თვის ვადაში ჩატარდებოდა პირველი იძულებითი აუქციონი ელექტრონული წესით.

2017 წლის 9 თებერვლის №-----1 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ ზ-----ს ჩაბარდა პირადად 13.02.2017წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 9 თებერვლის №-----1 წინადადება (ტომი 1, ს.ფ. 156-160)

- საქართველოს ფოსტის უკუგზავნილი (ტომი 1, ს.ფ. 161)

3.12. 2017 წლის 14 მარტის სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებლო ბიუროს №----- წერილით შეფასების სამსახურს ეთხოვა შეფასება ზ----- კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, დაზუსტებული ფართობი 146.00 კვ.მ., ზედმდგარი შენობა-ნაგებობით, ს.კ. 6-----.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის მიერ 22.05.2017წ. დასკვნით ზ----- კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, ს.კ. 6-----, შეფასებულ იქნა 40 000 აშშ დოლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 14 მარტის №----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 162)

- დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 164-170)

3.13. 2017 წლის 04 ივლისს აღმასრულებელ გ----- მიერ, შედგენილი იქნა უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 04 ივლისის უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი (ტომი 1, ს.ფ.182-183)

3.14. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 14 აგვისტოს №----- განკარგულების თანახმად, 2017 წლის 09 აგვისტოს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე ზ----- კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, ს.კ. 6-----, შემძენი გახდა ზ-----, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 4850 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 14 აგვისტოს №----- განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 184-185)

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, საქართველოს კანონი „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე

ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირების ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით

(აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი და მე-5 ნაწილების თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, დაინტერესებულ პირს კომისია უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი ოდენობით, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-11 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-8 ნაწილების თანახმად კომისია თავის

ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. მიწის ნაკვეთის ერთობლივად თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში კომისია იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის (პირების) საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ----- წარმომადგენელმა ნ-----მ და ითხოვა ზ----- მიერ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე ზ----- საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას განმცხადებელს მოსთხოვა წარედგინა დედის ი-----ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა. 2011 წლის 31 მაისის სხდომაზე კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების და საფასურის გადახდის შემდგომ საკუთრების უფლების მოწმობის ი-----ის სახელზე გაცემის თაობაზე. ამავდროულად, 2011 წლის 06 ივნისს კომისიამ ზ--- და ი-----ებს აცნობა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების საფასურის გადახდა, რის შემდგომაც კომისია მიიღებდა გადაწყვეტილებას.

აღსანიშნავია, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიისათვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ზ-----მ. კომისიამ მართალია ადმინისტრაციულ წარმოებისას მოითხოვა ი-----ის მინდობილობა, თუმცა უშუალოდ ი-----ს კომისიისათვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით არ მიუმართავს, ხოლო ზ----- განცხადება არ შეიცავდა მითითებას მიწის ნაკვეთის ი-----სთან ერთობლივად თვითნებურად დაკავების თაობაზე და ამაზე მსჯელობას არ შეიცავს არც აღიარების კომისიის შესაბამისი ოქმი. სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ ამ უკანასკვლელ შემთხვევაშიც კი აღნიშნული გარემოება შესაძლებელია გამხდარიყო ზ--- და ი-----ების საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. ამის მიუხედავად, კომისიის 2011 წლის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია ი-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ამასთან აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ

გადახდილ იქნა აღიარების საფასური, ი-----ის სახელზე საკუთრების მოწმობა გაცემული არ ყოფილა.

ასევე დადგენილია, რომ 2015 წლის 22 ივნისს ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ-----მ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა საკითხის ხელმეორედ განხილვა, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მოწმობის დროულად გატანა, რაზეც ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისს გამართულ სხდომაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ზ----- სახელზე საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე, ვინაიდან კომისიის 2011 წლის 31 მაისის N--- ოქმით აღირებულ იქნა ზ----- საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N-- და მის მიერ გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. აღსანიშნავია, რომ აღიარების საფასური გადახდილია ზ---- და ი-----ის წარმომადგენლის მიერ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის ზ----- მოთხოვნა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია) აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით განსაზღვრულ პირობებს, შესაბამისად საკუთრების აღიარების საფასურის გადახდის შემდგომ კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების მოწმობის ზ----- სახელზე გაცემის შესახებ.

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

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს 14/08/2017წ. N----- განკარგულება, რომლის მიხედვით ზ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბ----- რ----- ქუჩა №--- საკადასტრო კოდი: 6-----, 2017 წლის 09 აგვისტოს

დასრულებულ იძულებით აუქციონზე შემძენი გახდა ზ-----.

ზემოაღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით სადაო განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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.

ამავე კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 08 თებერვალს ზ-----ს წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და იძულებით აღსასრულებლად წარადგინა ნოტარიუს ე-----ს მიერ 03.02.2017 წელს გაცემული 1----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად: ზ----- დავალიანების დაფარვის მიზნით იძულებით საჯარო აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიექცა სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, ს.კ. 6-----.

„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 თანახმად, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება, ხოლო მე-9 პუნქტის თანახმად, თანხის გადახდევის, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის, ქონების გადაცემის ან სხვა ისეთი კატეგორიის საქმეებზე, როდესაც აღსრულება უნდა განხორციელდეს მოვალის ქონებაზე ან ამ ქონების ხარჯზე, წინადადების ჩაბარებასთან ერთად (ან თუ წინადადების ჩაბარება დროულად ვერ ხდება) აღმასრულებელი დაუყოვნებლივ იწყებს მოვალის ქონების მოძიებას, აღწერას და მასზე ყადაღის დადებას ამ კანონით დადგენილი წესით.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, იძულებით აუქციონს ამ კანონით დადგენილი წესით ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. თუ მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ, აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამ შემთხვევაში იძულებითი აუქციონი ტარდება ქონებაზე ყადაღის დადებიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან 2 კვირის ვადაში.

იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუქციონის ჩატარების თაობაზე აღსრულების ეროვნული ბიურო აქვეყნებს ინტერნეტ-განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს: ა) აუქციონის დაწყების და დასრულების დროს. აუქციონის ხანგრძლივობა არ უნდა იყოს 7 დღეზე ნაკლები და 10 დღეზე მეტი. განსაკუთრებულ შემთხვევაში, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით, შესაძლებელია აუქციონის ხანგრძლივობის გაზრდა გონივრული ვადით; ბ) ქონების საწყის ფასს; გ) გასაყიდი ქონების დასახელებას; ქონების მოკლე აღწერას (ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში ლოტების მიხედვით), მის ადგილმდებარეობას, გარდამავალ უფლებათა ღირებულებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში; დ) საგარანტიო თანხის ოდენობას, რომელიც არის ქონების საბაზრო ღირებულების 5%, გარდა ამ მუხლის 21 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. უძრავი ქონების წინმსწრებ აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში საგარანტიო თანხის ოდენობა შეადგენს მესაკუთრის მიერ განსაზღვრული საწყისი ფასის 5 %-ს; ე) ფასის მატების ბიჯის ოდენობას; ვ) აუქციონის ჩატარების პროცედურებს; ზ) ავტორიზებული პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი მეშვეობით მოძრავი ქონების გაყიდვის პირობების

თაობაზე. ამავე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები კი ადგენენ, რომ აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 9 თებერვალს აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ მიმართა ზ-----ს და აცნობა, რომ ნოტარიუს ე-----ს მიერ 03.02.2017წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მის წარმოებაშია №----- სააღსრულებო საქმე. მოვალეს მიეცა წინადადება ნებაყოფლობით 7 დღის ვადაში გადაიხადოს დაკისრებული თანხა.

სადავო არ არის ის გარემოებაც, რომ 2017 წლის 9 თებერვლის №-----1 წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ 2017 წლის 13 თებერვალს ხელზე ჩაბარდა ზ-----ს, თუმცა მოვალეს მითითებულ ვადაში არ გადაუხდია სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებული თანხა და არც რაიმე განცხადებით მიუმართავთ სააღსრულებო ბიუროსათვის.

სასამართლო ასევე მიუთითებს იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების მე-3 მუხლზე, რომლის 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.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების დანართი №2-ის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია გადაიხადოს ქონების ღირებულება ინტერნეტაუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში, ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება ხდება მხოლოდ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ. მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის შესაბამისად გამოსცემს განკარგულებას შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 14 აგვისტოს აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ გამოსცა განკარგულება №-----, რომლის თანახმად მოვალე ზ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბ-----, რ----- ქ. N--, საკადასტრო კოდი: 6-----, 2017 წლის 9 აგვისტოს იძულებით აუქციონზე შეძენი (მესაკუთრე) გახდა ზ----- ჭამიშვილი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 თავით დადგენილია იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესაძლებლობა, რომელიც იმართება მოვალის საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისებისათვის, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს მოვალისათვის დაკისრებული თანხის ამოღება. იძულებითი აუქციონის პროცედურები გაწერილია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესით. იძულებითი აუქციონის პროცედურული გაწერა ემსახურება იმ მიზანს, რომ სააღსრულებო წარმოება მიზანმიმართულად არ გაჭიანურდეს. ამგვარი გაწერა იცავს, როგორც მოვალის ისე კრედიტორის ინტერესს, შესაბამისი პროცედურის წარმართვით დადგეს შედეგი: ქონების გასხვისება ვალდებულების დასაფარავად, ან იძულებითი აღსრულების დასრულება ქონების გასხვისების შეუძლებლობისას (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტი).

გასაჩივრებული განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველად სასამართლო ვერ გაიზიარებს, მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ აუქციონზე მისი ქონება ისე იქნა გასხვისებული, რომ მას არ აცნობეს აღნიშნულის თაობაზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის

მონაცემების მიხედვით აუქციონზე გატანილი და რეალიზებული ქონება წარმოადგენდა არა მოსარჩელის, არამედ ზ----- საკუთრებას. შესაბამისად, სააღსრულებო ბიუროს არ ჰქონდა ვალდებულება ზ----- გარდა კიდევ ვინმესთვის ეცნობებინა სააღსრულებო წარმოების თაობაზე. რაც შეეხება მოვალეს ზ-----ს, მის მიმართ აღმასრულებლის და შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზედმიწევნით სწორად იქნა განხორციელებული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულებისათვის საჭირო პროცედურები და მას ჰქონდა შესაძლებლობა, კანონით დადგენილი საშუალებებით გაცნობოდა აღსრულებასთან დაკავშირებით მომავალში განსახორციელებელ ცალკეულ ქმედებას და ვებ. გვერდის საშუალებით მიეღო ინფორმაცია აუქციონის მიმდინარეობის შესახებ.

ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ აუქციონის მომზადებისა თუ ჩატარებისას სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონისა და შესაბამისი წესის რაიმე ნორმა არ დარღვეულა და აუქციონი ჩატარდა ხსენებულ ნორმათა დაცვით, რაც იმას ნიშნავს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 14 აგვისტოს №----- განკარგულების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის დარღვევას, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

6.3. 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 ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტების მომზადება–გამოცემისას დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. სადავო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სათანადო შეფასების შედეგად გამოიცა აქტები. ამასთანავე არ დასტურდება, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხებზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ი-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრვ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს მოპასუხისათვის მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო

ბაჟის დაკისრების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, 22-23-ე, 32-33-ე, მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რ----- გამზირი №7ა), ახალციხის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

მოსამართლე:
თოდუა

ლუიზა