



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 აპრილი 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ხათუნა ხომერიკი (მომხსენებელი),
გოჩა აბუსერიძე, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა-----ე
წარმომადგენელი - თ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - კერძო აღმასრულებელი რ-----ე

მესამე პირები - ზ-----ე, თ-----ე

დავის საგანი - ქმედების განხორციელების დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 23 ივნისს ა-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე კერძო აღმასრულებლის რ-----ის, მესამე პირის ზ-----ის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება ა-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.ქუთაისი, ჯ-----ს შესახვევი N1, ბინა N2--- - (ს/კ 0-----) შეფასება განახორციელოს ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის მიხედვით.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2015 წლის 21 აგვისტოს ზ-----ესა და თ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად თ-----ე ერთი წლის განმავლობაში სრულად უხდიდა პროცენტს ზ-----ეს. იმის გათვალისწინებით, რომ მხარემ სრულყოფილად ვერ შეასრულა ხელშეკრულების პირობები, გაიცა სააღსრულებო ფურცელი და დაიწყო აღსრულება.

კერძო აღმასრულებლის მიერ მოხდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების შეფასება, თუმცა ქონების ღირებულება განისაზღვრა 80 000 ლარით, როდესაც უძრავი ნივთის რეალური ღირებულება არის - 110 000 ლარი. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ქონების მაღალ ფასში რეალიზაციის შემთხვევაში ვალდებულების ზემოთ ამოღებული თანხა დაუბრუნდება მას, თუმცა ქონების შეფასება იმდენად დაბალია, რომ შეუძლებელია მესაკუთრეს დაუბრუნდეს რაიმე თანხა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის და 2017 წლის 11 ივლისის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაება ზ-----ე და თ-----ე.

მოპასუხე კერძო აღმასრულებლის, რ-----ის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და მისი უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საქმეზე შემაჯამებული გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერებული იყო №A1----- სააღსრულებო საქმეზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ჯ-----ს 1 შესახვევი №--, სართული 3, ბინა №--, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2016 წლის 16 თებერვალი.

2015 წლის 21 აგვისტოს ზ-----ესა და თ-----ეს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზ-----ემ (იპოთეკარი) თ-----ეს გადასცა სესხი 25 000 აშშ დოლარი. სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დროული შესრულების უზრუნველსაყოფად ზ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა თ-----ის უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ქუთაისი, ჯ-----ს ქუჩა, 1 შესახვევი, №--, სართული 3, ბინა №--.

2017 წლის 03 მაისს ნოტარიუს მ----- ჯ-----ის მიერ, ზ-----ესა და თ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად უნდა მოხდეს იპოთეკის საგნის - უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ქუთაისი, ჯ-----ს ქუჩა, 1 შესახვევი, №--, სართული 3, ბინა №--, რეალიზაცია.

სააღსრულებო ფურცელი კერძო აღმასრულებლის, რ-----ის წარმოებაშია.

კერძო აღმასრულებლის მიმართვის საფუძველზე შპს „ს-----ის“ მიერ 2017 წლის 2-----ს გაიცა დასკვნა, რომლის შესაბამისად ა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ჯ-----, 1 შესახვევი, №--, სართული მე-3, ბინა №--, შეფასებულია 80 000 ლარად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, კრედიტორსა და მოვალეს უფლება აქვთ იდავონ ქონების კუთვნილებაზე ან მის ფასზე.

მოსარჩელე არ ეთანხმება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ჯ-----ს 1 შესახვევი №-- სართული 3, ბინა №--, ს/კ 0-----, შეფასებას, რომლის რეალიზაციაც უნდა განხორციელდეს მესამე პირის ვალდებულების გამო.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 82¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალისათვის გადახდევინებული (მისი ქონების რეალიზაციიდან მიღებული) თანხით ჯერ დაიფარება საფასური და ამ კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული აღსრულების ხარჯი, ხოლო დანარჩენი თანხა გაიცემა იმ კრედიტორთა მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, რომელთა სასარგებლოდაც განხორციელდა იძულებითი აღსრულება. ყველა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა უბრუნდება მოვალეს ან მას ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ.

სასამართლოს განმარტებით, მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ქონების რეალიზაციის შედეგად კრედიტორთა მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა გადაეცემა მოვალეს, შესაბამისად ეს უკანასკნელი დაინტერესებულია ქონება რაც შეიძლება მაღალ ფასში გაიყიდოს. ასეთი შესაძლებლობის ერთ-ერთ გარანტს წარმოადგენს სწორედ მაღალი საწყისი ფასის არსებობა. ამდენად მოვალე დაინტერესებულია, რომ ქონება შეფასდეს რაც შეიძლება მაღალი ფასით, ხოლო თუ იგი არ ეთანხმება ექსპერტის შეფასებას „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე შეუძლია წამოიწყოს დავა ქონების ფასზე. ბუნებრივია აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ქონების რეალიზაციამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მოვალე დაეთანხმა ქონების შეფასებას და მომავალში ამ საფუძველზე მითითებით ვეღარ შეძლებს ინტერესის დაცვას.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ქონების აღწერის დროს, მისი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობის შემთხვევაში, ქონების საბაზრო ღირებულება აღინიშნება ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში. ამავე მუხლის მეორე 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.

დადგენილია, რომ შპს „ს-----ის“ მიერ 2017 წლის 2-----ს გაიცა დასკვნა, რომლის შესაბამისად ა-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ჯ-----ს 1 შესახვევი, N-- სართული 3, ბინა N--, ს/კ 0-----, შეფასებული არის 80000 ლარად.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა შპს „ა-----
-ის“ მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმად სარეალიზაციოდ განსაზღვრული ქონება შეფასებულია 110 000 ლარად.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ხსენებული ნორმის საფუძველზე მხარეს უფლების დაცვის მიზნით სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე შეეძლო წარედგინა ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტის დასკვნა.

დასახელებული საკანონმდებლო დანაწესის შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო მოეხდინა თავისი უფლებების რეალიზაცია და მას შემდეგ, რაც ცნობილი გახდა სააღსრულებო წარმოების დაწყების შესახებ, სააღსრულებო ბიუროში წარედგინა მისთვის სასურველი ოდენობით ქონების შეფასების დასკვნა, რაც მან არ განახორციელა.

საქართველოს ადმინისტრაციულ-საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია საქმე მორიგებით დაამთავროს, უარი თქვას სარჩელზე ან ცნოს სარჩელი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, მოპასუხემ ცნო სარჩელი, მაგრამ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს, რომ მოსარჩელის მიერ დარღვეულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, კერძოდ, ქონება შეფასებული არ არის სააღსრულებო წარმოების დაწყებამდე და ამავე დროს უცნობია კრედიტორის პოზიცია. ამასთან საყურადღებოა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადების თანახმად, სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის დასაშვებად მიჩნევის მიზანშეწონილობის საკითხს წყვეტს აღსრულების ეროვნული ბიურო. დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ კერძო აღმასრულებლის მიერ სარჩელის ცნობა ეწინააღმდეგებოდა კანონს, რის გამოც საქალაქო სასამართლომ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სესხის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული იყო აქცესორული უფლება - იპოთეკა და ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო დაიწყო აღსრულება იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე, თუმცა აღსანიშნავია, რომ ქონების შეფასება სააღსრულებო ბიურომ არასწორად, შეგნებულად დაბალ ფასში მოახდინა, რაც ხელს აძლევდა იპოთეკარს და ეძლეოდა საშუალება დაბალ ფასში დაუფლებოდა მოვალის ქონებას. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ თითქოს აღმასრულებლის მიერ შეფასება განხორციელდა სწორად და სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით, საკმარისი იყო ქონების სპეციალისტის მიერ შეფასება და ამისთვის არ იყო საჭირო ექსპერტი. სასამართლომ ასევე არასწორად მიუთითა, რომ თითქოს მოსარჩელე მხარის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი რაიმე მტკიცებულება სპეციალისტის დასკვნის საწინააღმდეგოდ, რაც არასწორია. საქმეში წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა და აუდიტის დასკვნა, რომელთა ანალიზის საფუძველზე დგინდება, რომ სპეციალისტის მიერ არასწორად იყო შეფასებული ქონება. იმ შემთხვევაში თუ სასამართლო მიიჩნევდა რომ შეფასებები ფაქტობრივად ბუნდოვანი იყო, თავად შეეძლო დაენიშნა ექსპერტიზა და სწორედ მის მიერ დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყდნობით მიეღო გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად

ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მსჯელობის საგანია მხოლოდ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, არსებობდა თუ არა "ს-----ის" N8----- დასკვნის გაზიარების ან ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფასის სარჩელში მითითებული თანხით განსაზღვრის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააღსრულებო სამართალი საჯარო სამართალს მიეკუთვნება, ვინაიდან მისი საგანია სასამართლო გადაწყვეტილებების და კანონით გათვალისწინებული სხვა აქტების იძულებით აღსრულება, რაც ხორციელდება არა კრედიტორის კერძო-სამართლებრივი მოთხოვნით, არამედ მხოლოდ სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებამოსილებით. შესაბამისად, სახელმწიფოს ვალდებულებაა სააღსრულებო სამართალით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას მოვალის უფლებებსა და თავისუფლებებში კანონისმიერი ჩარევის გზით აღასრულოს კრედიტორის მოთხოვნა – სახელმწიფოს დახმარებით განახორციელოს სასამართლო ხელისუფლების მიერ (გადაწყვეტილებით) ტიტულირებული, დადასტურებული მოთხოვნა, რაც წარმოადგენს სახელმწიფოს სააღსრულებო კომპეტენციის გამოვლინებას.

ამდენად, სააღსრულებო ორგანოების, როგორც სახელმწიფო ორგანოების, ქმედება უნდა იყოს კონსტიტუციასთან შესაბამისი და სათანადოდ უნდა იცავდეს აღსრულების წარმოების ყველა მონაწილის, მათ შორის კრედიტორისა და მოვალის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებებს. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 17.7 მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვით აღმასრულებელი ვალდებულია მიიღოს ყველა კანონიერი ზომა გადაწყვეტილების სწრაფად და რეალურად აღსრულებისათვის, განუმარტოს

მხარეებს მათი უფლებები და მოვალეობები, აღსრულების ცალკეული სახეების შინაარსი და შესაძლებლობები, დაეხმაროს მათი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვაში.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25.7 მუხლის 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. მე-8 პუნქტის მიხედვით, მოვალეს იძულებითი აღსრულების ღონისძიების კონკრეტული დრო და ადგილი დამატებით არ ეცნობება.

სადავო არ არის, რომ ა-----ის მიმართ აღსრულება დაწყებულია 03.05.2017წ ნოტარიუს მ----- ჯ-----ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე 2017 წლის მაისში და მოვალეს მიღებული აქვს წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რითაც განიმარტება მოვალის უფლებები, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა და გადახდის წესი, მიეთითება ასევე, რომ იძულებითი აღსრულების ცალკეულ ღონისძიებათა შესახებ მოვალეს წინასწარ, პერსონალურად დამატებით არ ეცნობება და აუქციონის შესახებ ინფორმაცია შეიძლება მიიღოს შესაბამისი ვებ-გვერდიდან. 20.06.2017წ. A1-----010/004 მიმართვით კერძო აღმასრულებელმა რ-----ემ, მოვალე ა-----ეს თავისივე 19.06.2017წ განცხადების პასუხად აცნობა, რომ იძულებითი აღსრულების წესით რეალიზაციას დაქვემდებარებულ მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე (ს/კ. 0-----) მასალები გადაგზავნილი იყო თბილისის სააღსრულებო ბიუროში სააუქციონო მოსახურებისათვის, თუმცა ინფორმაცია აუქციონის შესახებ საიტზე არ იყო განთავსებული (ს.ფ. 15).

ამ გარემოების გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა თვლის, რომ აპელანტისათვის (მოსარჩელე) ცნობილი იყო მის მიმართ მიმდინარე სააღსრულებო წარმოების თაობაზე, შესაბამისად, ის უფლებამოსილი იყო მოეხდინა საკუთარო უფლებების რეალიზაცია და წარედგინა სარეალიზაციო ქონების შეფასების დოკუმენტი, რაც არ განუხორციელებია.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 18.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კრედიტორსა და მოვალეს უფლება აქვთ იდავონ ქონების კუთვნილებაზე ან მის ფასზე.

ა-----ე (მოსარჩელე, რომელიც აღსრულების პროცესში მოვალეს წარმოადგენს) არ ეთანხმება მისი კუთვნილი, იძულებითი აღსრულების წესით რეალიზაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების შეფასებას.

"სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 61-ე მუხლით, უძრავ ქონებაზე აღსრულებას ექვემდებარება მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები და საჯარო რეესტრში შეტანილ უძრავ ქონებაზე საერთო საკუთრების წილი. იმავე კანონის 63.1 მუხლით, უძრავ ქონებაზე აღსრულება ხდება იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციით, **იძულებითი აუქციონით** ან სეკვესტრით (ქონების იძულებითი მართვით). 63.2 მუხლით, კრედიტორი აღსრულების ეროვნულ ბიუროში იძულებითი აღსრულების დაწყების თაობაზე განცხადების წარდგენისას განსაზღვრავს აღსრულების სახეს.

"სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 71-ე მუხლით, იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და მასთან დაკავშირებული სხვა პროცედურები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და პროცედურები დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.01.2011წ №21 ბრძანებით. იძულებითი აუქციონის ამ ბრძანებით დადგენილი წესით გამართვა გამორიცხულია სარეალიზაციო ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის გარეშე, რადგან შეფასების აქტში ფიქსირებულ ქონების საბაზრო ღირებულებას მნიშვნელობა აქვს აუქციონის გამოცხადებისას საგარანტიო თანხის განსაზღვრისათვის (მუხ.1), ფასის მატების ბიჯის ღირებულებისათვის (მუხ. 2), აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრისათვის (მუხ. 3).

"სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 47.1 მუხლით ქონების აღწერის დროს, მისი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობის შემთხვევაში, ქონების საბაზრო ღირებულება აღინიშნება ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში. 47.2 მუხლით, თუ ქონების აღწერისას ფასების დადგენა შეუძლებელია, ქონებას ყადაღის დადების რეგისტრაციის შემდეგ შეაფასებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალებით სხვა კომპეტენტური პირი. 47.4 მუხლით, 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 ა-----ის მიმართ იძულებითი აღსრულება წარმოებს მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის იძულებითი აუქციონით.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ კერძო აღმასრულებელმა რ-----ემ 2017 წლის 09 მაისს მიმართა შპს „ს-----ს“

მოვალე ა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების შეფასების მიზნით.

2017 წლის 2-----ის №8----- დასკვნის თანახმად, ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 80 000 ლარით. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ქონების საბაზრო ფასი

მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური/მსგავსი ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში (ს.ფ. 16-18).

ა-----ემ (მოსარჩელემ) მიმართა შპს „ა-----ს“ (ლიცენზია N-----) ქ.ქუთაისში, ჯ-----ს ქუჩა პირველი შესახვევი N--, ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის (ს/კ. 0-----) შესაფასებლად. 2017 წლის 2-----ის №----- ქონების შეფასების შესახებ აუდიტორული დასკვნით, უძრავი ნივთის ღირებულება, ადგილმდებარეობისა და დღევანდელი საბაზრო ფასების გათვალისწინებით შეფასდა 110 000 ლარად (ს.ფ. 12).

სასამართლო განმარტავს, რომ სააღსრულებო წარმოების მიზანს წარმოადგენს აღსასრულებელი აქტების სწრაფად და რეალურად აღსრულება. ამ მიზნის მისაღწევად, აღმასრულებელი ახორციელებს იძულებით აღსრულებას კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. აღსრულების მიზანი (სწრაფად და რეალურად აღსრულება) გულისხმობს სააღსრულებო მოქმედების კანონის ზუსტი დაცვით განხორციელებას სააღსრულებო წარმოების მონაწილეთა უფლებების უზრუნველყოფით. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 17.7 მუხლის შესაბამისად, აღმასრულებელი ვალდებულია მიიღოს ყველა კანონიერი ზომა გადაწყვეტილების სწრაფად და რეალურად აღსრულებისათვის, განუმარტოს მხარეებს მათი უფლებები და მოვალეობები, აღსრულების ცალკეული სახეების შინაარსი და შესაძლებლობები, დაეხმაროს მათი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვაში. მით უფრო, როდესაც საქმე ეხება ისეთ ძირითად უფლებებს, როგორიცაა საკუთრება, საცხოვრებლის უფლება და სხვა, აღმასრულებელი ვალდებულია დაიცვას თანაზომიერების პრინციპი - წარმოების მონაწილეთა კანონით დაცულ პოზიციებს შორის აუცილებელი ბალანსი, ხოლო თავის მხრივ, სასამართლომ უნდა განახორციელოს ეფექტური სასამართლო კონტროლი სააღსრულებო წარმოებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში აღმასრულებლის მიერ დაცულია კანონის მოთხოვნა - მას მიმართული აქვს საექსპერტო დაწესებულებისთვის აუქციონის წესით სარეალიზაციო ქონების შესაფასებლად, როგორც ამას მოითხოვს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47.2 მუხლი (**თუ ქონების აღწერისას ფასების დადგენა შეუძლებელია, ქონებას ყადაღის დადების რეგისტრაციის შემდეგ შეაფასებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალებით სხვა კომპეტენტური პირი**), ხოლო ა-----ის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებს, რომ მან გამოიყენა ხსენებული კანონის 47.4 მუხლით (**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**) მინიჭებული უფლება და სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე წარადგინა ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ დოკუმენტი. მოგვიანებით მის მიერ წარმოდგენილი შპს „ა-----ის“ დასკვნა კი მხოლოდ ზოგადი ინფორმაციული ხასიათისაა და არ შეიცავს "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ სავალდებულო მონაცემებს - ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ყველა არსებითი ასპექტის შესაბამისად. ამდენად, აპელანტის პრეტენზია ქონების ღირებულების არამართებულად განსაზღვრის თაობაზე საფუძველს მოკლებულია.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ა-----ის მიერ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, მას არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა ა დ გ ი ნ ა

1. ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლეები:

ხათუნა

ხომერიკი

გოჩა

აბუსერიძე

მურთაზ

მეშველიანი