

საქმე №080310117002211863
საქმე N3/ბ-307-18წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

21 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ეკატერინე სილაგაძე**

აპელანტი _ ლ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ კერძო აღმასრულებელი რ----- ს-----ე

მესამე პირი _ სს "ჯ-----ი"

დავის საგანი _ ქმედების განხორციელების დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

ლ-----ემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს კერძო აღმასრულებელის რ----- ს-----ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა დაევალოს რ----- ს-----ეს განახორციელოს უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166, ს/კ:0-----, შენობის N1-ის გამოყოფილი ნაწილის 275,67 კვ.მ. (ფართი N1)) შეფასება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიხედვით.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, კერძო აღმასრულებლის რ----- ს-----

--ის წარმოებაშია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად ლ-----ეს სს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 18809,28 აშშ დოლარი. კერძო აღმასრულებლის მიმართვის საფუძველზე, სარეალიზაციოდ განსაზღვრული ქონების შეფასება განხორციელდა რეალურ ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად. კერძოდ, ქ. ქუთაისში, ვ----- ქ. №166-ში მდებარე ქონება (ს/კ:0-----, შენობის №1-ის გამოყოფილი ნაწილი ფართით 275,67 კვ. მეტრი) შეფასებული იქნა 105,000 ლარად, როდესაც მისი საბაზრო ღირებულება არის 219 157,65 ლარი.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების შეფასება უნდა განხორციელდეს ობიექტური ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, ქონების დათვალიერებისა და შესწავლის შედეგად. ქონება არის ისტორიული მნიშვნელობის მქონე მდებარე სამუზეუმე ზონაში და არის ძვირადღირებული.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ფაქტობრივი გარემოებები:

უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166 (ს/კ: 0-----, შენობა N1-ის გამოყოფილი ნაწილი ფართით 275,67 კვ. მეტრი (ფართი N1), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ-----ის სახელზე.

კერძო აღმასრულებლის რ---- ს-----ის წარმოებაშია ნოტარიუს ე-----ის მიერ 15.01.2015 წელს გაცემული N1----- სააღსრულებო ფურცელი. სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, ლ-----ეს კრედიტორ სს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 18809,28 აშშ დოლარის გადახდა, გადაუხდელობის შემთხვევაში მოხდებოდა იპოთეკის საგნის შენობა N1-ის გამოყოფილი ნაწილი 275,67 კვ. მეტრი (ფართი N1), მდებარე ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166 (ს/კ:0-----) რეალიზაცია. დადგენილია, რომ კერძო აღმასრულებელმა რ---- ს-----ემ 2017 წლის 12 დეკემბერს ლ-----ეს გაუგზავნა წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ.

კერძო აღმასრულებლის რ---- ს-----ის მიმართვის საფუძველზე, შპს „ს-----“ 2017 წლის 30 ოქტომბრის დასკვნის შესაბამისად, ლ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166 (ს/კ:0-----), შეფასებულია 105,000 ლარად.

შპს „ა-----ის“ N1--- აუდიტორული დასკვნით, ლ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166-ში, შეფასებული იქნა 219157,65 ლარად.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე არ დაეთანხმა შპს „ს-----“ მიერ 2017 წლის 30 ოქტომბერს გაცემულ დასკვნას, რომლის შესაბამისად, ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166 (ს/კ:0-----) შენობა N1-ის გამოყოფილი ნაწილი ფართით 275,67 კვ. მეტრი (ფართი N1), საბაზრო საორიენტაციო ღირებულება შეადგენს 105,000 ლარს.

სამართლებრივი დასაბუთება:

საქალაქო სასამართლომ განმარტა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, რომლითაც მოვალეს შეუძლია წამოიწყოს დავა ქონების ფასზე. აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ქონების რეალიზაციამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მოვალე დაეთანხმა ქონების შეფასებას და მომავალში ამ საფუძველზე მითითებით, კელარ შეძლებს ინტერესის დაცვას.

სასამართლომ განმარტა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის 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.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ს-----“ 2017 წლის 30 ოქტომბრის დასკვნის შესაბამისად, ლ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166 (ს/კ:0-----), შეფასებულია 105,000 ლარად. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელე მხარემ წარადგინა შპს „ა-----“ N1--- აუდიტორული დასკვნა, რომლითაც ლ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166-ში, შეფასებული იქნა 219157,65 ლარად.

სასამართლოს განმარტებით, „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, წარადგინოს 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 განმარტა, რომ მხარე ვალდებულია მისი უფლების დაცვის მიზნით, სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე, წარადგინოს ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტის დასკვნა. მოსარჩელის მითითება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონების შეფასება განხორციელდა შიდა ინტერიერის დათვალიერების გარეშე, არ შეიძლება საფუძვლად დადებოდა შპს „ს-----“ მიერ განხორციელებული შეფასების საეჭვოობას, მით უფრო, იმ პირობებში, როდესაც თავად ლალი ხარაბაძის მიერ აღნიშნული ქონების შეფასების დამადასტურებელი დოკუმენტი, იძულებითი აღსრულების ეტაპზე აღმასრულებლისთვის წარდგენილი არ იყო. ზემოდასახელებული საკანონმდებლო დანაწესის შესაბამისად, თავად 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. შესაბამისად, სასამართლომ, სასარჩელო მოთხოვნა, რომ კერძო აღმასრულებელს დაევალოს უძრავი ქონების შეფასება განხორციელოს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი იყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ-----ემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტის მითითებით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით, სააღსრულებო წარმოების მხარეს უფლება აქვს სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე წარმოადგინოს ექსპერტიზის დასკვნა, უფლება აქვს და არა ვალდებულია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასკვნა სააღსრულებო ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე მხარეს არ წარუდგენია და არ გამოუყენებია ეს უფლება, რადგან არ ჰქონდა მოლოდინი იმისა, რომ ქონება შეფასდებოდა ზერელედ და არარელურად დაბალი ფასით, თუმცა წარმოადგენილია ორი დასკვნა, რომელიც სხვაობას ფასებს შორის იძლევა 105000 ლარის ფარგლებში.

აპელანტის მითითებით, როდესაც მხარემ გაიგო, რომ მოპასუხემ ქონება შეაფასა გამოკველვისა და დათვალიერების გარეშე, ძალიან დაბალ ფასად, გამოიყენა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის

პირველი ნაწილის "გ" ქვეპუნქტი და წამოიყო დავა ქონების ფასზე. აპელანტის მოსაზრებით, აღნიშნული მოვალის არათანაბარ პირობებში ჩაყენებისაგან დაცვის გარანტიას.

აპელანტის მითითებით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტი მხარეს აძლევს უფლებას, თუ არ ეთანხმება წარმოდგენილი დასკვნას, დავა წამოიწყოს ქონების ფასზე, რეალიზაციამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ჩაითვლება, რომ მოვალე დაეთანხმა ქონების შეფასებას და მომავალში ამ საფუძველზე მითითებით, ვეღარ შეძლებს ინტერესის დაცვას. ამავე კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, მხარეს ექსპერტიზის დაკვნის წარმოდგენის უფლება აქვს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე. სამართლებრივი ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარეს უფლება აქვს წარმოადგინოს დასკვნა და არა ვალდებულება, მოპასუხე მხარე კი ვალდებულია ქონების რეალიზაცია მოახდინოს კანონით დაგდენილი წესით, ვალდებულია და არა უფლებამოსილი და ამ ვალდებულებაში იგულისხმება აუქციონის დანიშვნამდე ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა, აუქციონის წესიდან გამომდინარე და არა ხელოვნურად დაბალი ფასის განსაზღვრა, ქონების დათვალიერების გარეშე, იმ მიზნით, რომ ის უფრო იოლად შესაძენი გახდეს კრედიტორისათვის და გადაეცეს ვალში.

აპელანტი მიუთითებს, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში მითითებულია, რომ ქონების დათვალიერება არ მომხდარა, რაც ნიშნავს იმას რომ შეფასება განისაზღვრა ზერელედ, რასაც არ ეთანხმება მხარე და წამოიწყოს სამართლებრივი დავა, ხოლო მხარის მიერ უფლების განუხორციელებლობა, არ შეიძლება საფუძველად დაედოს მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა, მიიჩნევს, რომ ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 ნაწილის თანახმად, 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 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც დადგენილია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. 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.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება.

სამართლებრივი დასაბუთება:

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.

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

ლალი ხარაბაძე (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 გამორიცხებულია 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, ლ-----ის მიმართ იძულებითი აღსრულება წარმოებს მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის იძულებითი აუქციონით.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კერძო აღმასრულებელის რ----- ს-----ის მიმართვის საფუძველზე ჩატარებული, შპს „ს-----“ 2017 წლის 30 ოქტომბრის დასკვნის შესაბამისად, ლ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ-----

- ქ. N166 (ს/კ:0-----), შეფასებულია 105,000 ლარად.

მოსარჩელის მიერ ჩატარებული, შპს „ა-----ის“ N1--- აუდიტორული დასკვნით, ლ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ----- ქ. N166-ში, შეფასებული იქნა 219157,65 ლარად.

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 უძრავ/მოძრავი ქონების შემფასებლისთვის 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 ლ-----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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი თანაბრად უზრუნველყოფს როგორც კრედიტორის, ასევე მოვალის უფლებათა დაცვას. სწორედ ამ მიზნით, მოვალე აღჭურვილია უფლებებით, აღმასრულებელს წარუდგინოს საკუთარი ძალებით მოპოვებული, სარეალიზაციო ქონების ღირებულების შესახებ უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული ექსპერტიზის დასკვნა. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ **NA6----- სააღსრულებო საქმის წარმოება სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით შეჩერდა**, მოვალის მიერ მოპოვებული აუდიტის დასკვნა კი წარდგენილი იქნა სასამართლოში სარჩელთან ერთად და არა სააღსრულებო ბიუროში აღმასრულებელთან. თავის მხრივ, აღმასრულებელი შეჩერებულ სააღსრულებო საქმეზე ვერ განახორციელებდა შესაბამის მოქმედებებს. ამდენად, იმისათვის, რათა უზრუნველყოფილი იქნეს მოვალის უფლების რეალიზაცია, მას აღმასრულებლის წინაშე, მიმდინარე სააღსრულებო წარმოების პროცესში, უნდა წარედგინა უფლებამოსილი პირის მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნა სარეალიზაციო ქონების ღირებულების შესახებ, რითაც მოახდენდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გარანტირებული უფლების რეალიზაციას - შედაკებოდა ქონების ფასს. ამასთან, ქონების შეფასება ხორციელდება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით. კერძოდ: მითითებული კანონის 28-ე მუხლის მე-8 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საშემფასებლო მომსახურების გაწევის უფლება მიეცა მხოლოდ იმ პირს, რომელშიც დასაქმებულია აკრედიტებული შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ სერტიფიცირებული შემფასებელი. შეფასების განხორციელების და შეფასების ანგარიშზე/დასკვნაზე ხელის მოწერის უფლება ენიჭება აკრედიტებული შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ სერტიფიცირებულ შემფასებელს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ სასამართლოში, და არა აღმასრულებელთან, წარდგენილი შპს „ა-----ის“ 2017 წლის 12 დეკემბრის N1--- დასკვნა 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.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, 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. აღნიშნული დანაწესი იმგვარად უნდა განიმარტოს, რომ სარეალიზაციო ქონების შეფასების შესახებ დასკვნა ძალმოსილია 06 თვის განმავლობაში, ხოლო დასკვნის გაცემიდან თუკი გავიდა 06 თვე, მითითებული ქონება ხელახლა უნდა იქნეს შეფასებული, რათა შესაძლებელი გახდეს ამ დასკვნის საფუძველზე სააღსრულებო მოქმედებების განხორციელება, რამეთუ, აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია დაეყრდნოს სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილ დასკვნას, ხოლო თუ ერთსა და იმავე ქონებაზე დასკვნები წარადგინა ორივე მხარემ – ერთ-ერთ დასკვნას. სააღსრულებო წარმოების მხარის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის დასაშვებად მიჩნევის მიზანშეწონილობის საკითხს წყვეტს აღსრულების ეროვნული ბიურო.

ამდენად, აპელანტის პრეტენზია სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება და რაც უმთავრესია, მისი უფლების აღდგენა შესაძლებელი იქნება აღსრულების პროცესში ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნის წარდგენით.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მისი გაუქმებისათვის საფუძვლიან და არგუმენტირებულ პრეტენზიას, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6.საპროცესო ხარჯები:

აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1.ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2.უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება;

3.აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

4.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი