



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

12 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი
სხდომის მდივანი: ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ ნ--- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ კერძო აღმასრულებელი ნ---- მ-----ე

მესამე პირი _ შპს „მ-----“

დავის საგანი _ ქმედების განხორციელების დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

ნ--- კ-----მ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის კერძო აღმასრულებლის ნ----- მიმართ, რომლითაც მოითხოვა დაევალოს მოპასუხე კერძო აღმასრულებელს ნ---- მ-----ეს განახორციელოს უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ა----- ქ.N5-----, ს/კ:0-----) ახალი შეფასება (ქონების რეალური ღირებულების შესაბამისად).

სარჩელში აღნიშნულია, რომ 2014 წლის 22 აპრილს თ-----ეს და მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება 21 000 ლარზე. იპოთეკით დაიცვირთა ნ--- კ----- კუთვნილი უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----) სესხზე ყოველთვიურად იხდიდა სარგებელს. იმის გათვალისწინებით, რომ ვერ უზრუნველყო ხელშეკრულების შესრულება, სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაიწყო იძულებითი აღსრულება. აღსრულების პროცესში, კერძო აღმასრულებელმა ნ---- მ-----ემ, სარეალიზაციოდ განსაზღვრული ქონების შეფასება განხორციელა რეალურ ღირებულებაზე ნაკლებ

ფასად. კერძოდ, 14 000 ლარად, მაშინ, როდესაც მისი საბაზრო ღირებულება შეადგენს 19 800 ლარი. მოსარჩელის მითითებით, ქონების დაბალ ფასში რეალიზაციით ირღვევა მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებები. მხარეს მიაჩნია, რომ მოპასუხემ ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5-----ში მდებარე უძრავი ქონების შეფასება უნდა განახორციელოს ახალი, კომპეტენტური და ლიცენზირებული აუდიტორის დასკვნის საფუძველზე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ--- კ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ფაქტობრივი გარემოებები:

უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ა----- ქ. N5-----, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ--- კ----- სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 09.03.2009 წელი.

2014 წლის 22 აპრილს შპს მ--- ,-----სა და თ-----ეს შორის დაიდო გენერალური სასესხო ხელშეკრულება №GEL-1---, რომლის საფუძველზეც 2014 წლის პირველ მაისს გაფორმდა სასესხო ხელშეკრულება №GEL-1---. ხელშეკრულების საფუძველზე თ-----ეზე გაიცა სესხი 21000 ლარის ოდენობით, 5 წლის ვადით საპროცენტო სარგებელი თვეში 1,8%, ერთჯერადი საკომისიო მთლიანი თანხის 0,5%, სესხისა და სარგებლის გადაუხდელობის შემთხვევაში ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ვადაგადაცილებული ძირითადი თანხის 0,5%. სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად შპს მ--- „ა-----“-სა და მოპასუხე ნ--- კ-----ს შორის 2014 წლის 22 აპრილს გაფორმდა თავდებობის ხელშეკრულება №GEL-1---, რომლის საფუძველზე თავდები კისრულობს სოლიდარულ პასუხისმგებლობას მთელი თავისი უძრავ-მოძრავი ქონებით მ---ს წინაშე, ძირითადი მსესხებლის (თ-----ის) მიერ მ---ს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“-სა და ნ--- კ-----ს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, იპოთეკით დაიცვრიტა ნ--- კ----- კუთვნილი 3 უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისში, ა----- ქუჩა №5-----ში, საკადასტრო კოდით № 0-----.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გ-----“ წარმომადგენლების ესტატე თოფურიძის და სალომე ობოლაძის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეებს თ-----ეს და ნ--- კ-----ს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გ-----“ (ყოფილი შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ,-----) სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ გენერალური, სასესხო და თავდებობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 22875.64 ლარის გადახდა. დავალიანების ნებაყოფლობით გადაუხდელობის შემთხვევაში დადგინდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია, მდებარე: ქ. ქუთაისი ა----- ქუჩა №5-----ში, ს/კ №0-----, ფართი 23.40 კვ.მ (მესაკუთრე: ნ--- კ-----); მოპასუხეებს თ-----ეს და ნ--- კ-----ს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გ-----“ სასარგებლოდ

სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 75.87 ლარი.

კერძო აღმასრულებლის ნ----- წარმოებაშია (A 1-----) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელი N2-----, რომლის თანახმად, მოპასუხეებს თ-----ეს და ნ--- კ-----ს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გ-----“ (ყოფილი შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „-----“) სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ გენერალური, სასესხო და თავდებობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 22875.64 ლარის და სახელმწიფო ბაჟის 75,87 ლარის გადახდა, რომლის ამოღების უზრუნველყოფის მიზნით, დადგენილი იქნა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5----- (ს/კ 0-----), ფართი 23,40 კვ.მ. მესაკუთრე ნ--- კ-----) რეალიზაცია.

წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობითი შესრულების შესახებ გაეგზავნათ ნ--- კ-----ს და თ-----ეს.

კერძო აღმასრულებლის ნ----- მიმართვის საფუძველზე, საშემფასებლო კომპანია A---ს მიერ გაიცა დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ნ--- კ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5----- შეფასებულია 14 000 ლარად.

შპს „ა-----“ N0---- დასკვნით, ნ--- კ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5-----, შეფასებული იქნა 19 900 ლარად.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე არ დაეთანხმა საშემფასებლო კომპანია A---ს მიერ 2018 წლის 15 თებერვალს გაცემულ დასკვნას, ასევე არ დაეთანხმა შპს „ა-----“ N0---- დასკვნას. მიიჩნია, რომ ქონების რეალური ღირებულება ბევრად მეტია ვიდრე აღმასრულებლის მიერ შეფასებული.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სასამართლომ განმარტა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, რომლითც 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 კერძო აღმასრულებელის ნ----- მიმართვის საფუძველზე, საშემფასებლო კომპანია A---ს მიერ გაიცა დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ნ--- კ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5----- შეფასებულია 14 000 ლარად. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელე მხარემ წარადგინა შპს „ა-----“ N0---- დასკვნა, რომლითაც ნ--- კ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5-----, შეფასებული იქნა 19 900 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.

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 განახორციელოს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი იყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ--- კ-----მ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ

ქონების შესახებ დავა წამოიწყო ქონების რეალიზაციამდე, რაც იმას გულისხმობს, რომ მოვალე არ ეთანხმება ქონების შეფასებას და გათვალისწინებული უნა იქნეს შპს „ა----- NO---- დასკვნის შედეგები და დაევალოს კერძო აღმასრულებელს ქონების შეფასება მისი რეალური ღირებულების შესაბამისად.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა, მიიჩნევს, რომ ნ--- კ----- სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 01 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 სამართლით 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.

ნ--- კ----- (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 გამოსცხადებისას 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, ნ--- კ----- მიმართ იძულებითი აღსრულება წარმოებს მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის იძულებითი აუქციონით.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ კერძო აღმასრულებელის ნ----- მიმართვის საფუძველზე, საშემფასებლო კომპანია A---ს მიერ გაიცა დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ნ--- კ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5----- შეფასებულია 14 000 ლარად.

მოსარჩელის მიერ ჩატარებული, შპს „ა-----“ N0---- დასკვნის თანახმად, ნ--- კ----- საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა----- ქ. N5-----, შეფასებული იქნა 19 900 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 ნ--- კ----- 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 უფლებით, აღმასრულებელს წარუდგინოს საკუთარი ძალებით მოპოვებული, სარეალიზაციო ქონების ღირებულების შესახებ უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული ექსპერტიზის დასკვნა. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ NA1----- სააღსრულებო საქმის წარმოება სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის 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 - შედავებოდა 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 საშემფასებლო კომპანია A---ის Nუ----- 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. ნ--- კ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 01 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