



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე № 080310118002323910

საქმე №3/142-2018

წელი

01 ივნისი, 2018

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ლელა მილდენბერგერი
სხდომის მდივანი ნ---- გიორგაძე

მოსარჩელე - ნ--- კ-----ე

წარმომადგენელი - გ---- კ-----ე

მოპასუხე - კერძო აღმასრულებელი ნ---- მ-----ე

მესამე პირი - შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გლობალ კრედიტი“ (ყოფილი შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“)

წარმომადგენელი - ე----- თ-----ე

დავის საგანი - ქმედების განხორციელების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა (01.06.2018 წლის სხდომის ოქმი 11:28:11).

1.1. დაევალოს მოპასუხე კერძო აღმასრულებელს ნ---- მ-----ეს განახორციელოს უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59, ს/კ 03.03.26.252.01.5--) ახალი შეფასება (ქონების რეალური ღირებულების შესაბამისად).

სარჩელში აღნიშნულია, რომ 2014 წლის 22 აპრილს თამარ ბალანჩივაძეს და მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება 21,000 ლარზე. იპოთეკით დაიცვრთა ნ--- კ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება (ს/კ 03.03.26.252.01.5--) 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 არის 19,800 ლარი. მხარე განმარტავს, რომ ქონების დაბალ ფასში რეალიზაციით ირღვევა მესაკუთრის უფლებები. მხარეს მიაჩნია, რომ მოპასუხემ ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59-ში მდებარე უძრავი ქონების შეფასება უნდა განხორციელოს ახალი კომპეტენტური და ლიცენზირებული აუდიტორის დასკვნის საფუძველზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე კერძო აღმასრულებელს ნ--- მ-----ეს სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოდგენილია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა. შესაბამისად, მისი პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია (იხ. სხდომის ოქმი).

3. მესამე პირის პოზიცია.

3.1. მესამე პირმა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გლობალ კრედიტმა“ სარჩელი ცნო, წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ის წინააღმდეგი არ არის ქონება შეფასება განხორციელდეს განმეორებით.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

4.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება - მდებარე ქალაქი ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59, ს/კ 03.03.26.252.01.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ--- კ-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 09.03.2009 წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ 39-40);

4.1.2. დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 აპრილს შპს მისო „ა-----“-სა და თამარ ბალანჩივაძეს შორის დაიდო გენერალური სასესხო ხელშეკრულება №GEL-1494, რომლის საფუძველზეც 2014 წლის პირველ მაისს გაფორმდა სასესხო ხელშეკრულება №GEL-1494. ხელშეკრულების საფუძველზე თამარ ბალანჩივაძეზე 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 მისო „ა-----“-სა და მოპასუხე ნ--- კ-----ეს შორის 2014 წლის 22 აპრილს გაფორმდა თავდებობის ხელშეკრულება №GEL-1494, რომლის საფუძველზე თავდები კისრულობს სოლიდარულ პასუხისმგებლობას მთელი თავისი უძრავ-მოძრავი ქონებით მისოს წინაშე, ძირითადი მსესხებლის (თამარ ბალანჩივაძის) მიერ მისო-ს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“-სა და ნ--- კ-----ეს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიცვრთა ნ--- კ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისში, ა. წ-----ის ქუჩა №55.57.59-ში, საკადასტრო კოდით № 03.03.26.252.01.5--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გენერალური სასესხო ხელშეკრულება №GEL-1494 (იხ. ს.ფ. 18-19);
- თავდებობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 20-21);
- იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 22-24);

4.1.3. დადგენილია, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გლობალ კრედიტის“ წარმომადგენლების ე----- თ-----ის და სალომე ობოლაძის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეებს თამარი ბალანჩივაძეს და ნ--- კ-----ეს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გლობალ კრედიტის“ (ყოფილი შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“) სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ გენერალური, სასესხო და თავდებობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 22875.64 ლარის გადახდა. დავალიანების ნებაყოფლობით გადაუხდელობის შემთხვევაში მოხდეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია, მდებარე: ქ. ქუთაისი ა. წ-----ის ქუჩა №55.57.59-ში, ს/კ №03.03.26.252.01/5--, ფართი 23.40 კვ.მ (მესაკუთრე: ნ--- კ-----ე); მოპასუხეებს თამარი ბალანჩივაძეს და ნ--- კ-----ეს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გლობალ კრედიტის“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 75.87 ლარის ოდენობით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 28.11.2016 წლის გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 47-57);

4.1.4. დადგენილია, რომ კერძო აღმასრულებლის ნ--- მ-----ის წარმოებაშია (A 17136365) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელი N2/1475, რომლის თანახმად, მოპასუხეებს თამარი ბალანჩივაძეს და ნ--- კ-----ეს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „გლობალ კრედიტის“ (ყოფილი შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა-----“) სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ გენერალური, სასესხო და თავდებობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 22875.64 ლარის და სახელმწიფო ბაჟის 75,87 ლარის გადახდა, რომლის ამოღების უზრუნველყოფის მიზნით რეალიზებული იქნა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59 (ს/კ 03.03.26.252.01/5--), ფართი 23,40 კვ. მეტრი, მესაკუთრე ნ--- კ-----ე.

დადგენილია, რომ წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობითი შესრულების შესახებ გაეგზავნათ ნ--- კ-----ეს და თამარ ბალანჩივაძეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- წინადადება გადაწყვეტილების ნებაყოფლობითი შესრულების შესახებ.

4.1.5. დადგენილია, რომ კერძო აღმასრულებელის ნ--- მ-----ის მიმართვის საფუძველზე საშემფასებლო კომპანია ACD-ს მიერ გაიცა დასკვნა, რომლის შესაბამისად ნ--- კ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59 , შეფასებულია 14,000 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ს.ფ. 25-33).

4.1.6. დადგენილია, რომ შპს „აუდიტ-სერვის-ცენტრის“ N05/12 დასკვნით ნ--- კ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59, შეფასებული იქნა 19,900 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა 05/12 (იხ. ს.ფ. 35-39).

4.2. დადგენილი სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე არ ეთანხმება საშემფასებლო კომპანია ACD-ს მიერ 2018 წლის 15 თებერვალს გაცემულ დასკვნას, ასევე არ ეთანხმება შპს „აუდიტ-სერვის-ცენტრის“ N05/12 დასკვნას. მიაჩნია, რომ ქონების რეალური ღირებულება ბევრად მეტია ვიდრე 14,000 ლარი და 19,900 ლარი.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების დროს.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს დაევალოს კერძო აღმასრულებელს მოახდინოს უძრავი ქონების - ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59 (ს/კ 03.03.26.252.01/5--) ახალი შეფასება ქონების რეალური ღირებულების შესაბამისად.

7.2. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კრედიტორსა და მოვალეს უფლება აქვთ იდავონ ქონების კუთვნილებაზე ან მის ფასზე.

მოსარჩელე არ ეთანხმება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59 (ს/კ 03.03.26.252.01/5--) შეფასებას, რომლის რეალიზაციაც უნდა განხორციელდეს მოსარჩელის ვალდებულების გამო.

7.3. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 82¹-ე 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.

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.

7.4. „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 საშემფასებლო კომპანია ACD-ს მიერ 2018 წლის 15 თებერვალს გაცემულ დასკვნას, რომლის შესაბამისად ნ--- კ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა. წ-----ის ქ. N55.57.59 (ს/კ 03.03.26.252.01/5--), შეფასებულია 14,000 ლარად.

აღნიშნულის საწინააღმდეგო მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა შპს „ექსპერტ სერვის ცენტრის“ N05/12 დასკვნა, რომლის თანახმად სარეალიზაციოდ განსაზღვრული ქონება შეფასებულია 19900 ლარად.

7.5. „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.

დასახელებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარე ვალდებულია მისი უფლების დაცვის მიზნით სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასებამდე წარმოადგინოს ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტის დასკვნა.

ზემოდასახელებული 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.**

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც

იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოსარჩელეს გადახდილი აქვთ სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შესაბამისად, მოპასუხეს არ დაეკისრება მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის განჩინებით საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერდა №A17136365 სააღსრულებო საქმეზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება.

ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 24-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ--- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის

განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერდა №A17136365 სააღსრულებო საქმეზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

ლელა მილდენბერგერი