



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე № 080310118002328075

საქმე №3/148-2018

წელი

01 ივნისი, 2018

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ლელა მილდენბერგერი
სხდომის მდივანი ნინო გიორგაძე

მოსარჩელე - ლ---- ხ-----ე

ადვოკატი - ი----- ს-----

მოპასუხე - კერძო აღმასრულებელი რ----- ს-----ე

წარმომადგენელი - ნ----- ნ-----ე

მესამე პირები - ი----- ა-----ე, ე----- ლ-----ე

დავის საგანი - ქმედების განხორციელების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დაევალოს მოპასუხე კერძო აღმასრულებელს რ----- ს-----ეს განახორციელოს უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5--) შეფასება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

სარჩელის თანახმად, კერძო აღმასრულებლის რ----- ს-----ის წარმოებაშია N A 17128810 სააღსრულებო საქმე (მოვალე ლ---- ხ-----ე). კერძო აღმასრულებელმა 2017 წლის 20 დეკემბერს ქონების იძულებით რეალიზაციის მიზნით განახორციელა უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5-- შეფასება შიდა

ინტერიერის დათვალიერების გარეშე, შესაბამისად ქონების ღირებულება ექსპერტიზის დასკვნით განისაზღვრა 1475-- ლარად. აღნიშნულს მოსარჩელე არ ეთანხმება და განმარტავს, რომ კერძო აღმასრულებლის მიერ ქონება შეფასებულია დაბალ ფასად, რაც კრედიტორს აყენებს უპირატეს მდგომარეობაში და ზიანს აყენებს მოსარჩელეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე კერძო აღმასრულებელს რ----- ს-----ეს სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოდგენილია და არც 2018 წლის 01 ივნისს დანიშნულ სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა. შესაბამისად, მისი პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია (იხ. სხდომის ოქმი).

3. მესამე პირის პოზიცია.

3.1. მესამე პირებს ი----- ა-----ეს და ე----- ლ-----ეს სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოდგენილია და არც 2018 წლის 01 ივნისს დანიშნულ სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულან. შესაბამისად, მათი პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია (იხ. სხდომის ოქმი).

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

4.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება - მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ---- ხ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

4.1.2. დადგენილია, რომ 2015 წლის 8 აპრილს ირინე ა-----ეს, ე----- ლ-----ეს და ლ---- ხ-----ეს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ი----- ა-----ემ ლ---- ხ-----ეს გადასცა 12,000 აშშ დოლარი (26988 ლარი), თვეში 3,37% სარგებლის დარიცხვით, რომლის გადახდაც მოხდება 8 რიცხვში, ხოლო იპოთეკარი ე----- ლ-----ე მესაკუთრეს ლ---- ხ-----ეს გადასცემს სესხს 3000 აშშ დოლარს (6747 ლარი) 3,37% სარგებლის დარიცხვით, რომლის გადახდაც მოხდება ყოველი თვის 7 რიცხვში, მსესხებლის სარგებლის თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დაერიცხება პირგასამტეხლო სესხის ძირითად თანხის 0,1%-ის ოდენობით (ხელშეკრულების 1.1.). სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დროული შესრულების უზრუნველსაყოფად მესაკუთრე ლ---- ხ-----ე იპოთეკარის ი----- ა-----ეს და ე----- ლ-----ეს სასარგებლოდ იპოთეკით ტვირთავს თავის კუთვნილ უძრავ ქონებას ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა 29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5-- (ხელშეკრულების 2.1).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

4.1.4. დადგენილია, რომ კერძო აღმასრულებლის რ----- ს-----ის წარმოებაშია (A 17128810) მოვალე ლ---- ხ-----ის მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- NA 17128810-015/002 მიმართვა.

4.1.5. დადგენილია, რომ კერძო აღმასრულებლის რ----- ს-----ის მიმართვის საფუძველზე შპს „სასამართლო ექსპერტიზის, არქიტექტურისა და მშენებლობის ეროვნული ცენტრის“ 2017 წლის 23 დეკემბრის N185/2017 დასკვნის შესაბამისად ლ---- ხ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5--), შეფასებულია 100,000 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა;

4.1.6. დადგენილია, რომ შპს „აუდიტ-ფრევეგის“ N08 აუდიტორული დასკვნით ლ-- -- ხ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5---, შეფასებული იქნა 1475-- ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუდიტორული დასკვნა

4.2. დადგენილი სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე არ ეთანხმება შპს „სასამართლო ექსპერტიზის, არქიტექტურისა და მშენებლობის ეროვნული ცენტრის“ მიერ 2017 წლის 23 დეკემბერს გაცემულ N185/2017 დასკვნას, რომლის შესაბამისად ლ---- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5---, საბაზრო საორიენტაციო ღირებულება არის 100,000 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 მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5-- შეფასება განხორციელოს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

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. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5-- შპს „სასამართლო ექსპერტიზის, არქიტექტურისა და მშენებლობის ეროვნული ცენტრის“ მიერ 2017 წლის 23 დეკემბერის N185/2017 დასკვნის 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, მას შეუძლია წამოიწყოს დავა ქონების ფასზე. ბუნებრივია აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ქონების რეალიზაციამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მოვალე დაეთანხმა ქონების შეფასებას და მომავალში ამ საფუძველზე მითითებით ველარ 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 შპს „სასამართლო ექსპერტიზის, არქიტექტურისა და მშენებლობის ეროვნული ცენტრის“ მიერ 2017 წლის 23 დეკემბერს გაცემულ დასკვნას, რომლის შესაბამისად ლ---- ხ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი, პირველი მიკრორაიონი, კორპუსი 15, შენობა N29, ს/კ 01.17.07.038.001.29.5-- , შეფასებულია 100,000 ლარად.

აღნიშნულის საწინააღმდეგო მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა შპს „აუდიტ ფრევეგის“ დასკვნა, რომლის თანახმად სარეალიზაციოდ განსაზღვრული ქონება შეფასებულია 1475-- 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.

მოსარჩელის მითითება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონების შეფასება განხორციელდა შიდა ინტერიერის დათვალიერების გარეშე, არ შეიძლება საფუძვლად დადებოდეს შპს „სასამართლო ექსპერტიზის, არქიტექტურისა და მშენებლობის ეროვნული ცენტრის“ მიერ განხორციელებული შეფასების საეჭვოობას, მით უფრო, იმ პირობებში, როდესაც თავად ლ--- ხ-----ის 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, სასარჩელო მოთხოვნა, რომ კერძო აღმასრულებელს დაევალოს უძრავი ქონების შეფასება განახორციელოს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია სარჩელი უსაფუძვლობის გამო 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 1 მარტის განჩინებით საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერდა №A17128810 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. ლ--- ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 1 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერდა №A17128810 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