



საქმე № 3/5715-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 ივნისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი ნუცა კაპანაძე

მოსარჩელები - ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6-“ს წევრები: თ-----
-----ე, ნ-----ე, ქ-----ე, ა-----ი, ე-----ი, ლ-----ი, ე-----
-----ა, მ-----ა, ო-----ე, კ-----ა, დ-----ა, თ-----
-ი, ნ-----ი, დ-----ა, მ-----ი, ნ-----ი, თ-----ი, ნ-----
-----ე, თ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

ამხანაგობის თავმჯდომარე - თ-----ი

მოპასუხე - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო

წარმომადგენელი - ს-----ე

მესამე პირი (ასკ-ის 16.2 მუხლი) - თ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის 16.1. მუხლი) - ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ვ-----“

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ქმედების განხორციელების დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს
თავმჯდომარის 2018 წლის 03 აგვისტოს №6-- ბრძანება.

1.2. დაევალოს სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს განახორციელოს სადავო უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი: 01.15.02.022.0-- შეფასება და აუქციონის გამოცხადება/ჩატარება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირი - თ-----ი არ დაეთანხმა სარჩელს.

3.2. მესამე პირის - ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ვ-----“-ის წარმომადგენელი მ----- არ დაეთანხმა სარჩელს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (№3ბ/799-17) დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2013 წლის 21 აგვისტოს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წარმომადგენელმა აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარუდგინა სააღსრულებო ფურცელი იძულებითი აღსრულების მიზნით. სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით საჯარო აუქციონზე რეალიზების გზით გაუქმდეს საზიარო უფლება ამხანაგობა ს-----ის 4/6-სა და თ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. №6, საკადასტრო კოდი 01.015.02.022.0--, ფართობი 140 კვ. მეტრი. გადაწყვეტილების თანახმად, უძრავი ნივთის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა უნდა განაწილდეს თანაბარ წილად ამხანაგობა ს-----ის 4/6-სა და თ-----ეს შორის. თუ საგანი არ გაიყიდება, მაშინ თითოეულ მონაწილეს შეუძლია მოითხოვოს განმეორებითი აუქციონი.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2013 წლის 18 სექტემბერს კრედიტორს - ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ამხანაგობა - ს-----ის 4/6-სა და მოვალეს - თ-----ეს გაეგზავნათ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელი 2013 წლის 22 ოქტომბერს გამოცხადდა ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N6-ში არსებული ქონების აღწერა-დაყადაღების მიზნით. ვინაიდან აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი 01.15.02.022.0-- განთავსებულია ცხრასართულიანი შენობა, რომელიც მოიცავს სხვა მიწის ნაკვეთებსაც, უძრავი ქონების აღწერა-დაყადაღება ვერ მოხერხდა.

ამხანაგობა ს-----ე 4/6-ის წარმომადგენელმა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარუდგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 12 დეკემბერს გაცემული დასკვნა და მოითხოვა აუქციონის დანიშვნა. დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ს-----ის ქ. N6-ში მდებარე 01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (140 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება 2013 წლის 11 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 7----- აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 1----- ლარს.

დასკვნაში ასახული შენიშვნის თანახმად, დამკვეთის მოთხოვნით ექსპერტს შესაფასებლად წარუდგინა ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N6-ში მდებარე N01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (140 კვ.მ.). ვინაიდან შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე დღეის მდგომარეობით განთავსებულია მშენებარე შენობის ნაწილი, შესაბამისად ექსპერტის მიერ შეფასებისას გაკეთებულ იქნა დაშვება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ვაკანტურია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 31 დეკემბერის N1--- ბრძანებით ამხანაგობა ს-----ის 4/6-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2014 წლის 15 იანვრის წერილით ამხანაგობა ს-----ის 4/6-ს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის დაშვება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მიზანშეწონილად არ იქნა მიჩნეული, ვინაიდან ის არ პასუხობდა ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვასა და სააღსრულებო ფურცლით განსახორციელებელ მოქმედებას.

ამავე გადაწყვეტილებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: იმის გათვალისწინებით, რომ ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის საფუძველზეც ითხოვს მხარე სააღსრულებო ფურცლის აღსრულებას, არ შეესაბამება მიწის ნაკვეთის რეალურად არსებულ მდგომარეობა და რაც იწვევს ამ მდგომარეობის არაადეკვატურ შეფასებას ფასის დადგენის თვალსაზრისით, რომ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს თავადაც შეუძლია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ობიექტური შეფასება და იგი ამას არ ახორციელებს და რომ ყოველივე აღნიშნულთან ერთად, ბიურო არ უბრუნებს სააღსრულებო

ფურცელს კრედიტორს, სააპელაციო პალატას აძლევს დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ ბიუროს მიერ იგი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 31 დეკემბრის №1---ბრძანება და აღსრულების ეროვნულ ბიუროს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ასევე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის გათვალისწინებით ახალი აქტის გამოცემა. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის გადაწყვეტილება (№3ბ/799-17) (ტ. I, ს.ფ. 20-31).

4.1.2. 2018 წლის 06 ივნისს ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის თავმჯდომარემ განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის თავმჯდომარის 2018 წლის 06 ივნისის განცხადება (ტ. I, ს.ფ. 305-321).

4.1.3. 2018 წლის 2 ივლისს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებლის მიერ მოხდა 01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის №6 ხელახლა დათვალიერება. უძრავი ქონების დათვალიერების შედეგად გაირკვა, რომ 2013 წლის 22 ოქტომბერს ადგილზე შედგენილი დათვალიერების ოქმის შემდგომ აღნიშნულ მისამართზე მდგომარეობა არ არის შეცვლილი. აღნიშნულ მისამართზე განთავსებულია მრავალბინიანი მშენებარე შენობა-ნაგებობის მცირე ნაწილი, ხოლო აღნიშნული შენობა-ნაგებობის დიდი ნაწილი განთავსებულია 01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ტერიტორიაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ 2018 წლის 2 ივლისის

ოქმი და თანდართული დოკუმენტაცია (ტ. I, ს.ფ. 324- 329);

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს უფროსის მოადგილის 2018 წლის 03 ივლისის №4---- წერილი (ტ. I, ს.ფ. 330).

4.1.4. 2018 წლის 17 ივლისს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა №5---- წერილით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქონების შეფასების სამსახურს და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის და თ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, (მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის №6, საკადასტრო კოდი: 01.15.02.022.0--, ფართობი 140 კვ.მ.) შეფასება მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2018 წლის 17 ივლისის №5---- წერილი (ტ. I, ს.ფ. 333).

4.1.5. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქონების შეფასების სამსახურის 2018 წლის 24 ივლისის №5---- წერილით თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელს ეცნობა, რომ თ-----ის და ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება (ს/კ 01.15.02.022.0-- მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა №6) წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით 140 კვ.მ. შესაფასებელი ობიექტის ინსპექტირებისას დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი კორპუსის ნაწილი. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამოყენება შეუძლებელია სხვა დანიშნულებით. ამრიგად, ქონების შეფასება ვერ ხერხდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქონების შეფასების სამსახურის 2018 წლის 24 ივლისის №5---- წერილი (ტ. I, ს.ფ. 335);

- სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ 2018 წლის 24 ივლისის ოქმი (ტ. I, ს.ფ. 334).

4.1.6. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 03 აგვისტოს №6-- ბრძანებით კრედიტორს, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ს უარი ეთქვა 2013 წლის 26 დეკემბრის №3---- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ტერიტორიული ორგანოს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებულ №1----- სააღსრულებო საქმეში კრედიტორს, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ს დაუბრუნდა 2011 წლის 31 ოქტომბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული 2013 წლის 12 აგვისტოს №2/5534-11 სააღსრულებო ფურცელი შეუსრულებელი სახით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 03 აგვისტოს №6-- ბრძანება (ტ. I, ს.ფ. 337-339);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 08 აგვისტოს №A1----- 022/001 წერილი (ტ. I, ს.ფ. 340-341).

4.1.7. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 04 მარტის №0----- ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა №6-ში მდებარე, №01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მის წილ შენობა-ნაგებობასთან ერთად 2019 წლის 1 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 6----- აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (www.nbg.gov.ge – 2.6794) შეადგენს 1--- --- ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 04 მარტის №0----- ექსპერტის დასკვნა (ტ. I, ს.ფ. 404-413).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სასამართლო მოიხმობს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომელიც აწესრიგებს საერთო სასამართლოების, ადმინისტრაციული ორგანოების (თანამდებობის პირების), არბიტრაჟის, რესტიტუციისა და კომპენსაციის კომისიისა და მისი კომიტეტის, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს და სისხლის სამართლის საერთაშორისო სასამართლოს მიერ მიღებული აქტების და ამ კანონით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების აღსრულების წესსა და პირობებს. ამავე

კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, ამ კანონით დადგენილი წესით აღსრულებას ექვემდებარება სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეებზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, განჩინება და დადგენილება, გარდა ბავშვის გადაცემასთან ან/და შვილთან მეორე მშობლის ან ოჯახის სხვა წევრის ურთიერთობის უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებისა.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამ კანონის მე-2 მუხლით გათვალისწინებული აღსასრულებელი გადაწყვეტილებების იძულებით აღსრულებას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - აღსრულების ეროვნული ბიურო (შემდგომში - აღსრულების ეროვნული ბიურო).

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო აქტით კანონმდებელი დეტალურად აწესრიგებს სასამართლო აქტებისა და სხვა ორგანოთა აქტების იძულებითი აღსრულების დროს წარმოშობილ ურთიერთობებს. კანონი განსაზღვრავს იძულებითი აღსრულების ორგანოებს, სხვა ორგანოებსა და ორგანიზაციებს, რომლებმაც უნდა შეასრულონ სასამართლო აქტებისა და სხვა ორგანოთა აქტების მოთხოვნები, ადგენს სააღსრულებო დოკუმენტების ჩამონათვალს, სააღსრულებო დოკუმენტების მიმართ წაყენებულ მოთხოვნებს და ამ მოთხოვნათა დარღვევის სამართლებრივ შედეგებს, აწესრიგებს სააღსრულებო წარმოების დაწყების, შეჩერების, შეწყვეტისა და დამთავრების წესს, სააღსრულებო მოქმედებათა შესრულების ადგილს, დროს და ვადებს და სხვა.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას იწყებს იძულებითი აღსრულების შესახებ კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო აქტის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კრედიტორსა და მოვალეს უფლება აქვთ იდავონ ქონების კუთვნილებაზე ან მის ფასზე, ხოლო, 18³-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო წარმოების მხარესა და დაინტერესებულ პირს, რომელთა კანონიერ ინტერესებაც პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს აღმასრულებლის ქმედება, უფლება აქვთ, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარესთან ერთგვარადად გაასაჩივრონ აღმასრულებლის ქმედება ასეთი ქმედების განხორციელებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში. ასეთი გასაჩივრება ავტომატურად ვერ შეაჩერებს გასაჩივრებულ სააღსრულებო ქმედებას. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარე უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით ან სააღსრულებო წარმოების მხარის/დაინტერესებული

პირის შუამდგომლობით შეაჩეროს გასაჩივრებული სააღსრულებო ქმედება. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარე საჩივარს განიხილავს მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში და საჩივრის შემტანს აცნობებს საჩივრის დაკმაყოფილების ან მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარე უფლებამოსილია, საქმის სირთულიდან გამომდინარე, არა უმეტეს 15 კალენდარული დღით გააგრძელოს საჩივართან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღების ვადა, რის შესახებაც იგი ატყობინებს საჩივრის შემტანს. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის უარი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე დასაბუთებული უნდა იყოს. საჩივრის შემტანი უფლებამოსილია საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ამ კანონით დადგენილ ვადაში გაასაჩივროს სასამართლოში. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის მიერ საჩივართან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღების ვადის დარღვევა ჩაითვლება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმად.

განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (№3ბ/799-17) დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2013 წლის 21 აგვისტოს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წარმომადგენელმა აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარუდგინა სააღსრულებო ფურცელი იძულებითი აღსრულების მიზნით. სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით საჯარო აუქციონზე რეალიზების გზით გაუქმდეს საზიარო უფლება ამხანაგობა ს-----ის 4/6-სა და თ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N6, საკადასტრო კოდი 01.015.02.022.0--, ფართობი 140 კვ. მეტრი. გადაწყვეტილების თანახმად, უძრავი ნივთის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა უნდა განაწილდეს თანაბარ წილად ამხანაგობა ს-----ის 4/6-სა და თ-----ეს შორის. თუ საგანი არ გაიყიდება, მაშინ თითოეულ მონაწილეს შეუძლია მოითხოვოს განმეორებითი აუქციონი.

ამხანაგობა ს-----ე 4/6-ის წარმომადგენელმა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარუდგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 12 დეკემბერს გაცემული დასკვნა და მოითხოვა აუქციონის დანიშვნა. დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ს-----ის ქ. N6-ში მდებარე 01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (140 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება 2013 წლის 11 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 7----- აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 1----- ლარს.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 31 დეკემბრის №1--- ბრძანებით ამხანაგობა ს-----ის 4/6-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2014 წლის 15 იანვრის წერილით ამხანაგობა ს-----ის 4/6-ს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის დაშვება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მიზანშეწონილად არ იქნა მიჩნეული, ვინაიდან ის არ პასუხობდა ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვასა და სააღსრულებო ფურცლით განსაზღვრულ მოქმედებას.

ზემოაღნიშნული სასამართლო აქტით სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 31 დეკემბრის №1--- ბრძანება და აღსრულების ეროვნულ ბიუროს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ასევე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის გათვალისწინებით ახალი აქტის გამოცემა.

სასამართლო მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ქონების აღწერის დროს, მისი საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესაძლებლობის შემთხვევაში, ქონების საბაზრო ღირებულება აღინიშნება ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში. ამავე სამართლებრივი ნორმის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თუ ქონების აღწერისას ფასების დადგენა შეუძლებელია, ქონებას ყადაღის დადების რეგისტრაციის შემდეგ აფასებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალებით სხვა კომპეტენტური პირი.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქონების შეფასების სამსახურის 2018 წლის 24 ივლისის №5---- წერილით ირკვევა, ინსპექტირებისას დადგინდა, რომ თ-----ის და ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება (ს/კ 01.15.02.022.0--) მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა №6, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი კორპუსის ნაწილი. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამოყენება შეუძლებელია სხვა დანიშნულებით. ამრიგად, ქონების შეფასება ვერ ხერხდება.

დადგენილია ასევე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 03 აგვისტოს №6-- ბრძანებით კრედიტორს, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ს უარი ეთქვა 2013 წლის 26 დეკემბრის №3---- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. აღსრულების ეროვნული ბიუროს ტერიტორიული ორგანოს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებულ №1----- სააღსრულებო საქმეში კრედიტორს,

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6“-ს დაუბრუნდა 2011 წლის 31 ოქტომბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული 2013 წლის 12 აგვისტოს №2/5534-11 სააღსრულებო ფურცელი შეუსრულებელი სახით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის შინაარსზე, რომლითაც ირკვევა, რომ სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნო შემდეგ გარემოებებს: 1) კრედიტორის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი არ იყო მიწის ნაკვეთის ნამდვილი, მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისი ფასი; 2) სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ქონების შეფასება არ განუხორციელებია; 3) აღსრულების ეროვნულ ბიუროს კრედიტორისთვის სააღსრულებო ფურცელი/აღსასრულებელი გადაწყვეტილება არ დაუბრუნებია **მიუხედავად აღნიშნულისათვის რეალური საფუძვლის არსებობისა. (იხ. გადაწყვეტილების მე-9-10 გვ.).**

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის VII თავით კანონმდებელი არეგულირებს აღსრულების გადადების, შეწყვეტის, შეჩერების, აღსასრულებელი დოკუმენტის უკან დაბრუნებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 35-ე მუხლი დეტალურად ითვალისწინებს სააღსრულებო ფურცლის კრედიტორისათვის დაბრუნების სამართლებრივ საფუძვლებს, კერძოდ, ამავე სამართლებრივი ნორმის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააღსრულებო ფურცელი/აღსასრულებელი გადაწყვეტილება, რომლითაც არ მოხდა ან ნაწილობრივ მოხდა აღსრულება, უბრუნდება კრედიტორს თუ გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელია ფაქტობრივი გარემოების ან/და სამართლებრივი საფუძვლის გამო. ამ შემთხვევაში სააღსრულებო ფურცლის/აღსასრულებელი გადაწყვეტილების დაბრუნების საკითხს წყვეტს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარე.

აღსანიშნავია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მითითების გათვალისწინებით (09.11.2017წ. გადაწყვეტილება), სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2018 წლის 24 ივლისს ისარგებლა კანონმდებლობით მინიჭებული ზემოაღნიშნული უფლებამოსილებით, თუმცა, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.15.02.022.0--) განთავსებული იყო მრავალბინიანი მშენებარე შენობა-ნაგებობის მცირე ნაწილი, ხოლო აღნიშნული შენობა ნაგებობის დიდი ნაწილი განთავსებული იყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ტერიტორიაზე (2013 წლის 22 ოქტომბრის შემდგომ აღნიშნული მისამართზე მდგომარეობა არ იყო შეცვლილი), ქონება ვერ იქნა შეფასებული.

ამდენად, დადგენილია, რომ როგორც ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის

ამხანაგობა „ს----ის 4/6“-ს მიერ სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროში წარდგენილი ექსპერტის დასკვნით (12.12.2013წ.), ასევე, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვერ იქნა დადგენილი და მიწის ნაკვეთის რეალურად არსებული მდგომარეობის ადეკვატური შეფასების შესაბამისი ფასი. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, ორივე შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ობიექტური შეფასების დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენდა ის ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.15.02.022.0--) განთავსებული იყო მრავალბინიანი მშენებარე შენობა-ნაგებობის მხოლოდ ნაწილი.

ამრიგად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ კანონმდებლობით მინიჭებული ქონების შეფასების უფლებამოსილების გამოყენების მიუხედავად, ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობის გამო, მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.15.02.022.0--) შეფასება ვერ მოხერხდა, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ 2017 წლის 09 ნოემბრის გადაწყვეტილებაში ცალსახად მიუთითა ქონების შესაბამისი შეფასების არარსებობის პირობებში სააღსრულებო ფურცლის კრედიტორისათვის დაბრუნების შესაძლებლობაზე და არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობა არ არის შეცვლილი, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და მიიჩნევს, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.15.02.022.0--) შეფასება ვერ განხორციელდა, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება შეუძლებელს ხდიდა გადაწყვეტილების აღსრულებას და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე კრედიტორისთვის სააღსრულებო ფურცლის დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენდა.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 04 მარტის №0----- ექსპერტის დასკვნას, აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, ს----ის ქუჩა №6-ში მდებარე, №01.15.02.022.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 140 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მის წილ შენობა-ნაგებობასთან ერთად დადგინდა (2019 წლის 1 მარტის მდგომარეობით).

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილებაში.

ზემოაღნიშნულ ექსპერტის დასკვნასთან მიმართებით, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ ექსპერტის მიერ ქონება (ს/კ 01.15.02.022.0--) შეფასდა იმ

პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მრავალბინიანი მშენებარე შენობა-ნაგებობის მხოლოდ ნაწილი. აღსანიშნავია, რომ სწორედ მითითებული ფაქტობრივი მდგომარეობა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასების დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენდა. შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებობამ, ასევე, განაპირობა ის გარემოებაც, რომ 2013 წლის 12 დეკემბრის დასკვნაში ექსპერტის მიერ შეფასებისას გაკეთებული იქნა დაშვება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ვაკანტურია. ამასთან, 2019 წლის 04 მარტის №0----- ექსპერტის დასკვნით არ ირკვევა, რამდენად შესაძლებელია მთლიანი შენობიდან სადავო უძრავ ქონებაზე განთავსებული შენობის ნაწილის ეთმანეთისგან გამიჯვნა და შენობის ნაწილის დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად განხილვა, რაც არ იძლევა 2019 წლის 04 მარტის №0----- ექსპერტის დასკვნის გაზიარებისა და მის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაწყვეტის შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 2018 წლის 03 აგვისტოს №6-- ბრძანება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს მოპასუხისათვის სადავო უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი: 01.15.02.022.0-- შეფასების და აუქციონის გამოცხადების/ჩატარების დავალების საფუძველი. ამდენად, მოსარჩელებს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა არაქონებრივ დავაზე შეადგენს 100 ლარს. დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 (ას ოცი) ლარის ოდენობით. ამრიგად, მოსარჩელეთა მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 100 (ასი) ლარის ოდენობით, უნდა დარჩეს უცვლელად. ხოლო ზედმეტად გადახდილი 20 (ოცი) ლარი უნდა დაუბრუნდეთ მოსარჩელებს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ს-----ის 4/6-“ს წევრების: თ-----ის, ნ-----ის, ქ-----ის, ა-----ის, ე-----ის, ლ-----ის, ე-----ას, მ-----ას, ო-----ის, კ-----ას, დ-----ას, თ-----ის, ნ-----ის, დ-----ას, მ-----ის, ნ-----ის, თ-----ის, ნ-----ის, თ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელეთა მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
3. თ-----ს დაუბრუნდეს სს „თიბისი ბანკში“ 2018 წლის 07 სექტემბერს საგადასახადო დავალება NO საფუძველზე, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 (ას ოცი) ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 20 (ოცი) ლარი.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ნანა დარასელია