

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს  
პირველი კოლეგია

განმწესრიგებელი სხდომის

განჩინება №1/2/1901  
2026 წლის 26 მარტი  
ქ. ბათუმი

**კოლეგიის შემადგენლობა:**

ვასილ როინიშვილი – სხდომის თავმჯდომარე;

ევა გოცირიძე – წევრი;

გიორგი თევდორაშვილი – წევრი;

გიორგი კვერენჩილაძე – წევრი, მომხსენებელი მოსამართლე.

**სხდომის მდივანი:** სოფია კობახიძე.

**საქმის დასახელება:** შორენა წიკლაური საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ.

**დავის საგანი:** „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადების კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.

I

აღწერილობითი ნაწილი

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2025 წლის პირველ ოქტომბერს კონსტიტუციური სარჩელით (რეგისტრაციის №1901) მომართა შორენა წიკლაურმა. №1901 კონსტიტუციური სარჩელი, არსებითად განსახილველად მიღების საკითხის გადასაწყვეტად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველ კოლეგიას გადმოეცა 2025 წლის 6 ოქტომბერს. №1901 კონსტიტუციური სარჩელის თაობაზე საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგიის განმწესრიგებელი სხდომა, ზეპირი მოსმენის გარეშე, გაიმართა 2026 წლის 26 მარტს.
2. №1901 კონსტიტუციურ სარჩელში საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოსადმი მომართვის სამართლებრივ საფუძვლებად მითითებულია: საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლი და მე-60 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი; „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი, 31-ე მუხლი, 31<sup>1</sup> მუხლი და 39-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი.
3. „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადების შესაბამისად, „მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 5%-ს“.
4. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული და უზრუნველყოფილია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება.
5. №1901 კონსტიტუციური სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელის მიმართ მიმდინარეობს იძულებითი აღსრულება და ქონების აუქციონის წესით რეალიზება.



6. მოსარჩელე მხარის არგუმენტაციით, აუქციონზე უძრავი ნივთის რეალიზაციის დადგენილი წესი უგულებელყოფს აუქციონზე სარეალიზაციო ქონების საბაზრო ღირებულებასა და მესაკუთრის ინტერესებს, რამდენადაც, ერთი მხრივ, არ ითვალისწინებს ნივთის შეფასებას, ხოლო, მეორე მხრივ, სარეალიზაციო ფასის დადგენისას, საკმარისად მიიჩნევს საპროცესო ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის დაფარვას. მოსარჩელე მხარის პოზიციით, მსგავსი საკანონმდებლო მოწესრიგება, შედეგობრივად, განაპირობებს აუქციონზე სარეალიზაციოდ გატანილი ქონების რეალურ ღირებულებაზე ბევრად ნაკლებ ფასად რეალიზებას. ამ თვალსაზრისით, მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ სადავო ნორმები ადგენს, აუქციონზე ქონების რეალიზაციისას, ქონების საწყისი სარეალიზაციო ფასის განსაზღვრის შეუსაბამო კრიტერიუმებს. ამასთანავე, მოსარჩელე განმარტავს, რომ სადავო ნორმებით დადგენილი წესი იძლევა აუქციონით ბოროტად სარგებლობის შესაძლებლობას, რამდენადაც არ გამორიცხავს კრედიტორსა და აუქციონზე ქონების შეძენით დაინტერესებულ პირს შორის წინასწარი შეთანხმების შესაძლებლობას.

7. მოსარჩელე მხარე მიუთითებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაზე და განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეზე არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის მსგავსად, სადავო რეგულირება უშვებს შესაძლებლობას, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყის ფასად განისაზღვროს მისი საბაზრო ღირებულების 5%, რაც არსებითად არ განსხვავდება მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყის ფასად ნული ლარის განსაზღვრის შემთხვევისაგან. მოსარჩელის მოსაზრებით, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების გასხვისება საბაზრო ღირებულების 5%-ად ვერ იქნება მიჩნეული ქონების ადეკვატურ ფასად რეალიზებისათვის სახელმწიფოს მიერ გატარებულ გონივრულ ზომად.

8. მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის მეორე განმეორებითი აუქციონის ჩატარების შესაძლებლობას, ზოგადად, არამედ არაკონსტიტუციურად მიიჩნევს აღნიშნული აუქციონის ფარგლებში ქონების საწყის ფასად მისი საბაზრო ღირებულების 5%-ის განსაზღვრას. ამასთანავე, მოსარჩელე მხარის განმარტებით, მართალია, სადავო მოწესრიგების ლეგიტიმურ მიზნად შესაძლოა, კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება განიხილებოდეს, თუმცა საკუთრების კონსტიტუციური უფლების მსგავსი ინტენსივობით შეზღუდვა არ არის ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის თანაზომიერი საშუალება, რამდენადაც არ ადგენს გონივრულ ბალანსს, ერთი მხრივ, ქონების მესაკუთრის, ხოლო, მეორე მხრივ, კრედიტორის ინტერესებს შორის.

9. ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარის მოსაზრებით, სადავო ნორმა ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტს და არაკონსტიტუციურად უნდა იქნეს ცნობილი.

10. მოსარჩელე მხარე, საკუთარი არგუმენტაციის გასამყარებლად, მიუთითებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაზე.

11. „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელე შუამდგომლობს, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, შეჩერდეს სადავო ნორმის მოქმედება. მოსარჩელე აღნიშნულს ასაბუთებს იმ არგუმენტაციაზე დაყრდნობით, რომ მის მიმართ მიმდინარეობს იძულებითი აღსრულება და ქონების რეალიზაცია ხდება საბაზრო ღირებულების 5%-ად, რაც, მოსარჩელე მხარის პოზიციით, მას აყენებს გამოუსწორებელ ზიანს.

## II

### სამოტივაციო ნაწილი

1. სადავო ნორმის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილების დამძლევი ნორმად გამოცხადების საკითხი

1. მოსარჩელე მხარის მითითებით, „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და



წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადება ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნებს, რამდენადაც განაპირობებს აუქციონზე სარეალიზაციოდ გატანილი ქონების რეალურ ღირებულებაზე ბევრად ნაკლებ ფასად რეალიზებას. ამასთანავე, მოსარჩელე მიუთითებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაზე და განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეზე არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის მსგავსად, სადავო რეგულირება უშვებს შესაძლებლობას, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყის ფასად განისაზღვროს მისი საბაზრო ღირებულების 5%, რაც არსებითად არ განსხვავდება მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყის ფასად ნული ლარის განსაზღვრის შემთხვევისაგან. მოსარჩელის მოსაზრებით, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების გასხვისება საბაზრო ღირებულების 5%-ად ვერ იქნება მიჩნეული სახელმწიფოს მიერ გატარებულ გონივრულ ზომად, ქონების ადეკვატურ ფასად რეალიზებისათვის.

2. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში, საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“ (შემდგომში, 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება), იმსჯელა „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადების (2019 წლის 31 აგვისტომდე მოქმედი რედაქცია) კონსტიტუციურობაზე და სადავო ნორმა არაკონსტიტუციურად ცნო საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით. განსახილველი საქმის ფარგლებში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებს დასახელებული გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად ცნობილ ნორმასა და №1901 კონსტიტუციური სარჩელით სადავოდ გამხდარ ნორმას შორის არსებულ მსგავსებაზე, თუმცა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წინაშე ექსპლიციტურად არ შუამდგომლობს სადავო ნორმის არსებითი განხილვის გარეშე, განმწესრიგებელი სხდომის ფორმატში, ძალადაკარგულად ცნობის თაობაზე. ხსენებულის მიუხედავად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო უფლებამოსილია, საკუთარი ინიციატივით გამოიკვლიოს, ხომ არ არსებობს სადავო ნორმის განმწესრიგებელ სხდომაზე ძალადაკარგულად გამოცხადების „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებული საფუძველი (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2023 წლის 25 ივლისის №2/15/1453 განჩინება საქმეზე „მოთა ქობალია და ვასილ ჟიჟიაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-2).

3. „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად, „თუ საკონსტიტუციო სასამართლო განმწესრიგებელ სხდომაზე დაადგენს, რომ სადავო ნორმატიული აქტი ან მისი ნაწილი შეიცავს იმავე შინაარსის ნორმებს, რომლებიც საკონსტიტუციო სასამართლომ უკვე ცნო არაკონსტიტუციურად, ... მას გამოაქვს განჩინება საქმის არსებითად განსახილველად მიუღებლობისა და სადავო აქტის ან მისი ნაწილის ძალადაკარგულად ცნობის შესახებ“. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტი, ერთი მხრივ, უზრუნველყოფს პროცესის ეკონომიურობის პრინციპის დაცვას, ხოლო, მეორე მხრივ, მნიშვნელოვანი მექანიზმია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ საკუთარი გადაწყვეტილების შესრულებაზე ზედამხედველობის, ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის პრევენციისა და, ზოგადად, საკონსტიტუციო კონტროლის ეფექტიანობის მისაღწევად (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-8).

4. სადავო ნორმის არსებითად განსახილველად მიღების გარეშე განმწესრიგებელ სხდომაზე ძალადაკარგულად ცნობისათვის, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტის მიხედვით, აუცილებელია, არსებობდეს ორი წინაპირობა: (ა) სადავო ნორმატიული აქტი ან მისი ნაწილი შეიცავდეს იმავე შინაარსის ნორმებს, რომლებიც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ უკვე ცნო არაკონსტიტუციურად; და (ბ) საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო უნდა იზიარებდეს სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ადრე გამოხატულ პოზიციას. შესაბამისად, მოცემულ ეტაპზე, უნდა დადგინდეს, რამდენად იმეორებს „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის



5. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ უკვე არაერთხელ განმარტა, რომ „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტში არსებული ტერმინი „იმავე შინაარსის ნორმა“ არ გულისხმობს სიტყვასიტყვით იმავე ფორმულირების შემცველი წესის მიღებას/არსებობას. „სადავო ნორმების მსგავსება არა მხოლოდ ფორმალური თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს, არამედ იმ სამართლებრივი შედეგის მიხედვით, რომელიც შესაძლოა სადავო ნორმებს აერთიანებდეს“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 14 დეკემბრის №1/5/525 განჩინება საქმეზე „მოლდოვის მოქალაქე მარიანა კიკუ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-11). „ნორმის მხოლოდ ტექსტუალური, რედაქციული ან სხვა ფორმალური განსხვავება ვერ ჩაითვლება არსებით განმასხვავებელ ფაქტორად. სასამართლო ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეაფასებს, არის თუ არა სადავო ნორმა არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის მსგავსი შინაარსის, სადავო ნორმის მიზანმიმართულების, მასში გამოხატული კანონმდებლის ნებისა და სამართლებრივი საშუალებების გათვალისწინებით. შინაარსობრივ მსგავსებასთან გვექნება საქმე არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც ნორმა სიტყვასიტყვით იმეორებს არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის შინაარსს, არამედ მაშინაც, როდესაც სადავო ნორმაში მოცემული წესი არსებითად მსგავსი სამართლებრივი შედეგის მომტანია“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II- 10).

6. ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, უპირველეს ყოვლისა, უნდა დაადგინოს, რამდენად იმეორებს №1901 კონსტიტუციური სარჩელით სადავოდ გამხდარი ნორმა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის შინაარსს. სადავო ნორმის დამძლევ ნორმად მიჩნევისა და მისი არსებითი განხილვის გარეშე არაკონსტიტუციურად ცნობისათვის, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს, რამდენად არსებობს ნორმათა შორის არსებითი შინაარსობრივი მსგავსება. კერძოდ, რამდენად იწვევს სადავო ნორმა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის მსგავსად, იმავე კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვას, აგრეთვე, ხდება თუ არა უფლების შეზღუდვა მსგავსი სამართლებრივი საშუალებების გამოყენებით და იწვევს თუ არა იდენტურ სამართლებრივ შედეგებს (იხ., *mutatis mutandis* საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-12). ამასთანავე, არაკონსტიტუციურად ცნობილ და გასაჩივრებულ ნორმას შორის არსებითი მსგავსების დადგენის პირობებშიც კი საჭიროა გამოირკვეს, ხომ არ არსებობს რაიმე ახალი ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარემოება, რაც სადავო ნორმის კონსტიტუციურობის არსებითი განხილვის ფორმატში შეფასების საჭიროებას წარმოშობდა.

7. როგორც აღინიშნა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებით შეაფასა „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადების (2019 წლის 31 აგვისტომდე მოქმედი რედაქცია) კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით. სადავო რეგულირების მიხედვით, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენდა ნულ ლარს. წინამდებარე საქმის გადაწყვეტის პროცესში, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების დროს მოქმედი კანონმდებლობის ანალიზის საფუძველზე, საწყის ეტაპზე, განსაზღვრა, რას გულისხმობდა ქონების „ნულოვან აუქციონზე“ გაყიდვის ცნება. კერძოდ, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მეორე განმეორებით აუქციონზე ფასის მატების ბიჯი შეადგენდა ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ს, რაც პრაქტიკაში „ნულოვან აუქციონზე“ ქონების გაყიდვას შესაძლებელს ხდიდა ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ად.

8. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ნორმა ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის, კერძოდ კი – კრედიტორთა აღიარებული კანონიერი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამოსადეგი საშუალება იყო, თუმცა, იმავდროულად, ვერ აკმაყოფილებდა თანაზომიერების პრინციპის აუცილებლობის ელემენტს. ხსენებული გადაწყვეტილების ფარგლებში, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, თავდაპირველად,



განსაზღვრა აუქციონის ჩატარებასთან მიმართებით სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულების ფარგლები და განმარტა, რომ სახელმწიფოს არ ეკისრება ვალდებულება, ერთსა და იმავე ქონებასთან მიმართებით, გამუდმებით ჩაატაროს აუქციონი და სააღსრულებო წარმოება მიმდინარეობდეს განუსაზღვრელი ვადით, მოვალისათვის სასურველი შედეგის მიღწევამდე. ამასთანავე, ცალკეულ შემთხვევაში, ქონების რეალიზაციის წარუმატებელი მცდელობის შემდეგ, საჯარო აუქციონზე ქონების საწყის ფასად ნული ლარის განსაზღვრა, შესაძლოა, ობიექტური აუცილებლობით იყოს განპირობებული. კერძოდ, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მითითებით, „ნულოვანი აუქციონის“ ჩატარების ობიექტური აუცილებლობა წარმოიშობა მაშინ, როდესაც სახელმწიფო იღებს მის ხელთ არსებულ გონივრულ ზომებს ქონების უფრო მაღალ ფასად რეალიზაციისთვის, თუმცა უშედეგოდ (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-30, 31).

9. 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილების ფარგლებში, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, აგრეთვე, იმსჯელა აუქციონზე სარეალიზაციო ქონების საწყისი ფასის გამოთვლის მექანიზმზე და იმაზე, რამდენად უზრუნველყოფდა იგი ქონების შეძენით დაინტერესებული პირებისთვის მის რეალურ ღირებულებასთან ახლოს მდგომ ფასად შეთავაზებას (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-35-37).

კერძოდ, ქონების საბაზრო ფასის გამოთვლის იმ პერიოდში მოქმედ მექანიზმთან დაკავშირებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლისას პრაქტიკაში არ ხდებოდა ქონებაზე არსებული გარდამავალი უფლებების გათვალისწინება, რაც განპირობებული იყო არაკონსტიტუციურად ცნობილი სადავო ნორმის დროს მოქმედი კანონმდებლობით. სხვაგვარად, არც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, არც „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება და არც რომელიმე სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტი არ შეიცავდა სათანადო გარანტიას, რომელიც უზრუნველყოფდა ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლისას გარდამავალი უფლებების მხედველობაში მიღებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადგინა, რომ კანონმდებლობა უშეგბდა, იძულებით აუქციონზე ნივთის სარეალიზაციოდ გატანისას, ქონების საბაზრო ფასის გამოთვლასა და შესაბამისი საწყისი ფასის განსაზღვრას მასზე არსებული გარდამავალი უფლებების გათვალისწინების გარეშე. თავის მხრივ, ქონების გასხვისებისას ამ ქონებაზე გარდამავალი უფლებების არსებობა გულისხმობდა მის დატვირთვას გარკვეული სანივთო უფლებით, რომელიც ამ ნივთს გასხვისების შემთხვევაშიც მიჰყვებოდა. შესაბამისად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ნივთზე უფლებრივი ნაკლის არსებობა, თავად ნაკლის ხასიათიდან თუ უფლებამოსილი მესამე პირების მოთხოვნის მოცულობიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვან გავლენას ახდენდა ამ ნივთის ღირებულების თავისუფალი ბაზრის პირობებში განსაზღვრაზე. კერძოდ, ამგვარი უფლებრივი ნაკლის არსებობის პირობებში, ნივთის ღირებულება მცირდებოდა (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-40, 41).

10. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე ქონების შეფასება და მისი აუდიტორიისათვის სარეალიზაციოდ შეთავაზება შესაძლოა, განხორციელდეს უფრო მაღალ რეალურ ღირებულებაზე მნიშვნელოვნად აღმატებულ ფასად. ამ პირობებში, საწყისი ფასის არაადეკვატურობის გათვალისწინებით, არსებობდა მაღალი ალბათობა, რომ აუქციონზე ქონების რეალიზება ვერ მომხდარიყო. შესაბამისად, პირველი და პირველი განმეორებითი აუქციონები შეიძლება წარუმატებელი ყოფილიყო, თუმცა ხსენებული არ მიუთითებდა ქონების რეალურ ფასად გაყიდვის ობიექტურ შეუძლებლობაზე, რომელიც, თავის მხრივ, ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ს შესაძლოა, მნიშვნელოვნად აღმატებოდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ამოწურულად ვერ ჩაითვლებოდა ხსენებული ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-თან შედარებით მაღალ ფასად გაყიდვის რეალური პერსპექტივა (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-42).

11. ამასთანავე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ შეფასებით, არსებობდა შესაძლებლობა, შემფასებელს შეფასებისას ეხილმდვანელია დაშვებით, რომ არსებობდა გარდამავალი უფლების



შედეგად შემძენის ქონებიდან მესამე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გარკვეული ალბათობა და, ამავე დროს, რიგ შემთხვევებში, შემძენი ვერ შეძლებდა მისი ქონების რეალიზების შედეგად განცდილი ფინანსური ზარალის იმ პირისგან ანაზღაურებას, რომლის ვალდებულების დასაფარადაც გაიყიდა იგი. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული უზრუნველყოფდა ქონების საწყისი ფასის მის რეალურ ღირებულებასთან მიახლოებული ოდენობით განსაზღვრას, რაც, თავის მხრივ, გაზრდიდა მისი პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე მაქსიმალურად ეფექტიანად რეალიზების შესაძლებლობას. იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების შეფასება განხორციელებულია ზემოაღნიშნული ფაქტორების გათვალისწინებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პოზიციით, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის ნული ლარით განსაზღვრა, იმ პირობებში, როდესაც პირველ განმეორებით აუქციონზე ვერ მოხდა ქონების რეალური ფასის 50%-ად რეალიზება, უფლების ნაკლებად შემზღვეველი საშუალება იყო (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-46).

12. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სახელმწიფომ „ნულოვანი აუქციონის“ ჩატარებას უნდა მიმართოს მხოლოდ იმგვარ შემთხვევაში, როდესაც გამოყენებულია ქონების უკეთეს ფასად რეალიზებისათვის განკუთვნილი გონივრული მექანიზმები და ისინი უშედეგო აღმოჩნდა. აღნიშნულის საპირისპიროდ, სადავო რეგულირება „ნულოვანი აუქციონის“ ჩატარებას უშვებდა იმ პირობებში, როდესაც მანამდე ჩატარებულ 2 აუქციონზე შესაძლოა, ქონების საწყისი ფასი მის რეალურ ღირებულებაზე მაღალიც კი ყოფილიყო. ხსენებული კი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პოზიციით, ვერ იქნებოდა მიჩნეული ქონების ადეკვატურ ფასად რეალიზებისათვის გატარებულ გონივრულ ზომად. პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის ადეკვატური ღირებულების განსაზღვრით, შესაძლებელი იყო ისეთი სისტემის შექმნა, რომელიც, ერთი მხრივ, მინიმუმ, მოქმედი სისტემის მსგავსად უზრუნველყოფდა კრედიტორთა უფლებების დაცვას, ხოლო, მეორე მხრივ, ნულოვან აუქციონს მოსარჩელის უფლების ნაკლებად შემზღვეველ საშუალებად აქცევდა (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-47, 48). შესაბამისად, სადავო ნორმა არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი.

13. მაშასადამე, 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობიდან იდენტიფიცირებადია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობა განაპირობა არა იმ გარემოებამ, რომ „ნულოვანი აუქციონის“ ფარგლებში შესაძლებელი იყო ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ად რეალიზება, არამედ იმ გარემოებამ, რომ სახელმწიფო არ იღებდა ქონების უკეთეს ფასად რეალიზებისათვის გონივრულ ზომებს. უფრო კონკრეტულად, სადავო რეგულირების არაკონსტიტუციურად ცნობა გამოიწვია ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის წესის პრობლემურობამ, რომლის ფარგლებში, მხედველობაში არ მიიღებოდა გარდამავალი უფლებები, რომელთა არსებობაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას ახდენდა ნივთის საბაზრო ღირებულებაზე. გარდამავალი უფლებების გათვალისწინების გარეშე ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლისას, პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე ქონების შეფასება და მისი აუდიტორიისათვის სარეალიზაციოდ შეთავაზება შესაძლოა, მომხდარიყო ქონების რეალურ ღირებულებაზე მნიშვნელოვნად აღმატებულ ფასად, რაც, მაღალი ალბათობით, განაპირობებდა მითითებული აუქციონების წარუმატებლად დასრულებას და ქმნიდა ნიადაგს მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების მისი საბაზრო ღირებულების 5%-ად რეალიზებისათვის. მაშასადამე, 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობისათვის ამოსავალ წერტილს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ სახელმწიფო არ ქმნიდა აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის ადეკვატური ღირებულების განსაზღვრის სათანადო სისტემას.

14. №1901 კონსტიტუციური სარჩელით, როგორც აღინიშნა, სადავოდ არის გამხდარი „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადების კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით. სადავო რეგულირების თანახმად, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი განისაზღვრება ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 5%-ით. გასათვალისწინებელია, რომ ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მეორე



განმეორებით აუქციონზე ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ს. მაშასადამე, არსებული მოწესრიგების პირობებში, მეორე განმეორებით აუქციონზე შესაძლებელია, რომ ქონება გაიყიდოს მისი საბაზრო ღირებულების 10%-ად.

15. მაშასადამე, ნათელია, რომ სხვაობა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად ცნობილ ნორმასა და №1901 კონსტიტუციური სარჩელით სადავოდ გამხდარ ნორმას შორის ვლინდება მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების რეალიზაციის საწყისი ფასის პროცენტულ ოდენობაში. ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმა პრაქტიკაში უშვებდა მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების რეალიზაციას მისი საბაზრო ღირებულების 5%-ად, ხოლო წინამდებარე კონსტიტუციური დავის ფარგლებში შესაფასებელი რეგულირება უშვებს ქონების გაყიდვას მისი საბაზრო ღირებულების 10%-ად.

16. როგორც აღინიშნა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილების საფუძველზე, სადავო ნორმა არაკონსტიტუციურად ცნო არა იმ არგუმენტაციაზე დაყრდნობით, რომ იგი მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ად გასხვისების შესაძლებლობას ითვალისწინებდა თავისთავად, არამედ სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობა განაპირობა ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის წესის პრობლემურობამ. უფრო მეტიც, როდესაც ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება სათანადო საკანონმდებლო სტანდარტებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პოზიციით, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის თუნდაც ნული ლარით განსაზღვრა *per se* არაკონსტიტუციური რეგულირება არ არის. ხსენებულ გადაწყვეტილებაში საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ ექსპლიციტურად მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების შეფასება განხორციელებულია გარდამავალი უფლებების მხედველობაში მიღებით – მაშასადამე, უზრუნველყოფილია ქონების საწყისი ფასის მის რეალურ ღირებულებასთან მიახლოებული ოდენობით განსაზღვრა, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის ნული ლარით განსაზღვრა არსებულ მოდელთან შედარებით ნაკლებად შემზღვეველი ღონისძიებაა (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარამე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-46).

17. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად ცნობილ ნორმასა და №1901 კონსტიტუციური სარჩელით გასაჩივრებულ მოწესრიგებას შორის შინაარსობრივი მსგავსების იდენტიფიცირებისათვის, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო აუცილებლად მიიჩნევს ქონების საბაზრო ღირებულების მოქმედი მექანიზმის ანალიზს – კერძოდ კი, იმის დადგენას, რამდენად ხდება უფლებამოსილი სუბიექტის მხრიდან ქონების შეფასებისას გარდამავალი უფლებების გათვალისწინება.

18. ამ მხრივ, რელევანტური საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული ჩარჩოს ანალიზის შედეგად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოსათვის ცხადი ხდება, რომ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში შეფასებული სამართლებრივი მოცემულობის მსგავსად, ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის მოქმედი მექანიზმი არც ამჯერად შეიცავს მოთხოვნას ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისას ამ ქონებაზე არსებული გარდამავალი უფლებების გათვალისწინებასთან დაკავშირებით. უფრო მეტიც, „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აღსრულების ეროვნული ბიუროს სტრუქტურული ერთეულის – შეფასების დეპარტამენტის მიერ გამოსაყენებელი ქონების შეფასების დასკვნის რეკვიზიტებისა და ფორმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 2022 წლის 7 სექტემბრის №4067 ბრძანებით დამტკიცებული №2 დანართის პირველი მუხლის 1.5 პუნქტი, რომელიც აწესრიგებს უძრავი ქონების შეფასების პროცესთან დაკავშირებულ შეზღუდვებსა და დაშვებებს, შეიცავს პირდაპირ დათქმას, რომლის თანახმადაც, „ამ შეფასების მიზნებისათვის იგულისხმება, რომ ეს შესაფასებელი ქონება არ არის დატვირთული არანაირი შეზღუდვებით და სასესხო ვალდებულებებით“.

19. გარემოება, რომლის თანახმადაც, ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის პროცესში არ ხდება გარდამავალი უფლებების გათვალისწინება, ასევე დასტურდება, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიმართვის პასუხად, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2025 წლის 19 დეკემბერს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში წარმოდგენილ წერილში მოცემული



არგუმენტაციით. კერძოდ, დასახელებული წერილით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განემარტა, რომ „ნორმატიულ დონეზე არ არსებობს იმგვარი იმპერატიული მოთხოვნა, რომელიც ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლისას შემფასებელს გარდამავალი უფლებების მხედველობაში მიღებას პირდაპირ ავალდებულებს“.

20. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში განვითარებული სამართლებრივი არგუმენტაციის მსგავსად, მოცემულ შემთხვევაშიც, ადგენს, რომ არც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, არც „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანება და არც რომელიმე სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი არ შეიცავს სათანადო ნორმატიულ გარანტიას, რომელიც უზრუნველყოფდა ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლისას გარდამავალი უფლებების მხედველობაში მიღებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ცხადია, რომ განსახილველ შემთხვევაშიც კანონმდებლობა უშვებს იძულებით აუქციონზე ქონების სარეალიზაციოდ გატანისას მისი საბაზრო ფასის განსაზღვრა და შესაბამისი საწყისი ფასის დადგენა მოხდეს ამ ქონებაზე არსებული გარდამავალი უფლებების გათვალისწინების გარეშე.

21. თავის მხრივ, სათანადო საკანონმდებლო გარანტიის არარსებობა, რომელიც უზრუნველყოფდა ქონების შეფასებისას გარდამავალი უფლებების მხედველობაში მიღებას, შედეგობრივად, მოცემულ შემთხვევაშიც, წარმოშობს ქონების სარეალიზაციო ფასის მის რეალურ ღირებულებასთან მნიშვნელოვნად აცდენილი ოდენობით განსაზღვრის შესაძლებლობას, რის გამოც, საწყისი ფასის არაადეკვატურობის გამო, მაღალია ალბათობა, ვერ მოხდეს ქონების რეალიზაცია პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე. განსახილველ საქმეზეც, აღნიშნული ვერ იქნება მიჩნეული ქონების რეალურ ფასად გაყიდვის შეუძლებლობის ინდიკატორად, რომელიც [ქონების რეალური ფასი] შესაძლოა, მნიშვნელოვნად აღემატებოდეს სადავო რეგულირებით გათვალისწინებულ, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების რეალიზაციის მინიმალურ ოდენობას – მისი საბაზრო ღირებულების 10%-ს. ამ პირობებში, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში დადგენილი სამართლებრივი მოცემულობის მსგავსად, სახელმწიფო არც განსახილველ შემთხვევაში იღებს ქონების აუქციონზე ადეკვატურ ფასად რეალიზებისათვის საჭირო გონივრულ ზომებს იმდენად, რამდენადაც არ ქმნის პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ღირებულების განსაზღვრის სათანადო, ქონების რეალურ ფასთან მიახლოებული ოდენობის დადგენის პოტენციალის მქონე ნორმატიულ მექანიზმს.

22. დამატებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მოპასუხე მხარის მიერ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოსათვის წარმოდგენილ წერილში მითითებულ არგუმენტზე, რომლის შესაბამისადაც, ერთი მხრივ, კანონმდებლობა მხარეებს ანიჭებს შესაძლებლობას, თავად წარმოადგინონ დამოუკიდებელი აუდიტორის/შემფასებლის მიერ მომზადებული დასკვნა ქონების საბაზრო ღირებულების თაობაზე, რომელიც, შესაძლოა, შემდგომ გახდეს მსჯელობის საგანი, მეორე მხრივ კი, მხარეები უფლებამოსილნი არიან, იდავონ ქონების კუთვნილებაზე ან/და მის ფასზე. მოპასუხე მხარე მიიჩნევს, რომ მითითებული პროცესუალური ბერკეტები მხარეს ანიჭებს შესაძლებლობას, დაასაბუთოს ქონების განსხვავებული ღირებულება იმ გარემოებებზე მითითებით, რომელთა გათვალისწინებაც ნორმატიულ დონეზე არ არის სავალდებულო სახელმწიფო შემფასებლისათვის.

23. აღნიშნული მსჯელობის პასუხად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, პირველ რიგში, მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე მხარის მიერ დასახელებულ პროცესუალურ მექანიზმებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილების მიღების პერიოდშიც. შესაბამისად, ალტერნატიული ექსპერტიზის წარდგენის ან/და ქონების ფასზე დავის შესაძლებლობის არსებობა არ წარმოადგენს იმგვარ სამართლებრივ გარემოებებს, რომლებმაც, შესაძლოა, წარმოაჩინოს არსებითი განხილვის ფორმატში სადავო ნორმის კონსტიტუციურობის ხელახალი შეფასების საჭიროება. გარდა ამისა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლისას გარდამავალი უფლებების მხედველობაში მიღება არ წარმოადგენს არც ერთი საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მოთხოვნას, მხარეებისათვის ქონების ფასზე დავის უფლების მინიჭებას, ცალკე აღებული, არ გააჩნია ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის მექანიზმზე ზემოქმედებისა და ქონების საბაზრო ღირებულების მის რეალურ ფასთან მიახლოებული ოდენობით განსაზღვრის თვითკმარი პოტენციალი, რამდენადაც, ამ თვალსაზრისით,



სასამართლოს არ გააჩნია შეფასების ნორმატიული მასშტაბი. მხარეების მიერ ალტერნატიული ექსპერტიზის წარდგენის შესაძლებლობასთან დაკავშირებით კი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, მხარეთა მიერ წარმოდგენილ დასკვნაზე დაყრდნობა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიზანშეწონილობის ფარგლებში მისაღებ გადაწყვეტილებას მიეკუთვნება. შესაბამისად, მხარისათვის დასახელებული უფლების მინიჭებას, ასევე არ გააჩნია ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის პროცესზე ზემოქმედების მოხდენის იმგვარი რესურსი, რომელიც ჩაანაცვლებდა ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას სათანადო ნორმატიული სტანდარტების დადგენის საჭიროებას.

24. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, იმ პირობებში, როდესაც ქონების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის მოქმედი მექანიზმი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებაში შეფასებული წესის მსგავსია, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ №1901 კონსტიტუციური სარჩელით სადავოდ გამხდარი ნორმის საფუძველზე, მეორე განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყის ფასად განსაზღვრული საბაზრო ღირებულების პროცენტული ოდენობა არ ქმნის ისეთ სხვაობას სადავო ნორმასა და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ არაკონსტიტუციურად ცნობილ ნორმას შორის, რომ საჭირო იყოს სადავო ნორმის კონსტიტუციურობის შეფასება არსებითი განხილვის ფორმატში. შესაბამისად, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> მუხლის მიზნებისთვის, სადავო აქტი შეიცავს იმავე შინაარსის ნორმას, რომელიც არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილებით. დამატებით, არ იკვეთება სხვა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი გარემოების არსებობა, რომელიც სადავო ნორმის არსებითი განხილვის ფორმატში შეფასების საჭიროებას წარმოშობდა. ამასთანავე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგია მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის პლენუმზე განსახილველად გადაცემის „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 21<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი.

25. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის 4<sup>1</sup> პუნქტის საფუძველზე, ადგენს, №1901 კონსტიტუციური სარჩელი არ უნდა იქნეს მიღებული არსებითად განსახილველად და საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით საქმის არსებითი განხილვის გარეშე ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადება.

## 2. სადავო ნორმის ძალადაკარგულად ცნობის გადავადება

26. სადავო ნორმის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინების გამოქვეყნებისთანავე ძალადაკარგულად ცნობის შემთხვევაში, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის საქართველოს კონსტიტუციის მოთხოვნების შესაბამისად მოწესრიგებამდე, შეუძლებელი გახდება მეორე განმეორებითი აუქციონის ჩატარება (მათ შორის, იმ ქონებაზე, რომელსაც, რეალიზაციის შემთხვევაში, არ მიჰყვება გარდამავალი სანივთო უფლებები). აღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო ნორმის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინების გამოქვეყნებისთანავე ძალადაკარგულად ცნობამ შესაძლოა, გამოიწვიოს სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლებებისა და ინტერესების დაზიანება. შესაბამისად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრს უნდა მიეცეს გონივრული ვადა, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის ახლებურად მოსაწესრიგებლად და იმგვარი ნორმატიული წესრიგის დასადგენად, რომელიც გაითვალისწინებს პირველ და პირველ განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის ადეკვატურ, მის რეალურ ღირებულებასთან მიახლოებული ოდენობით განსაზღვრის მექანიზმს.

27. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე დაყრდნობით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და



პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადება ძალადაკარგულად უნდა იქნეს ცნობილი 2026 წლის პირველი ივლისიდან.

### III

#### სარეზოლუციო ნაწილი

საქართველოს კონსტიტუციის მე-60 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 25-ე მუხლის მე-3, მე-4 და 4<sup>1</sup> პუნქტების, 27<sup>1</sup> მუხლის მე-2 პუნქტის, 31-ე მუხლის, 31<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების, 31<sup>2</sup> მუხლის მე-9 პუნქტის, 31<sup>5</sup> მუხლის პირველი, მე-3, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტების, 31<sup>6</sup> მუხლის მე-3 პუნქტის, 39-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და 43-ე მუხლის საფუძველზე,

#### საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო

#### ა დ გ ე ნ ს:

1. არ იქნეს მიღებული არსებითად განსახილველად №1901 კონსტიტუციური სარჩელი („შორენა წიკლაური საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“).
2. „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანების №1 დანართით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადება ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი 2026 წლის პირველი ივლისიდან.
3. განჩინება ძალაშია მისი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ვებგვერდზე გამოქვეყნების მომენტიდან.
4. განჩინება საბოლოოა და გასაჩივრებას ან გადასინჯვას არ ექვემდებარება.
5. განჩინება დაუყოვნებლივ გამოქვეყნდეს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ვებგვერდზე, გაეგზავნოს მხარეებს, საქართველოს პარლამენტს, საქართველოს პრეზიდენტს, საქართველოს მთავრობას, საქართველოს უზენაეს სასამართლოს და „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“.

კოლეგიის შემადგენლობა:

ვასილ როინიშვილი

ევა გოცირიძე

გიორგი თევდორაშვილი

გიორგი კვერენჩხილაძე

