

სებამდე მოსარჩელეს დივიდენდი არ მოუთხოვია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს პოზიციით წილის გასხვისებასთან ერთად მოსარჩელემ, ასევე, დათმო წილის შესაბამისი დივიდენდის მოთხოვნის უფლებაც. ამის გათვალისწინებით, უზენაესმა სასამართლომ უარი განაცხადა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

გოჩა ოყრეშიძე

► 9 – 8/2021

საჯარო რეესტრის სისწორისა და სისრულის პრეზუმფცია

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ნამდვილად მიიჩნევა მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ საკუთრება გაყალბებული ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვა, თუკი ამ ფაქტის მიმართ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით კრედიტორი ხელშეკრულებების დადებისას იყო კეთილსინდისიერი (არ იცოდა ჩანაწერის უსწორობის შესახებ) და ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი არ არის საჩივარი.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 312-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-957-900-2010

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ 17/11/1998 წელს შეიძინა ქ. თბილისში მდებარე საცხოვრებელი ბინა. 2006 წლის ივნისის თვიდან შეძენილ საცხოვრებელ ბინაში დროებით საცხოვრებლად გადავიდა ერთ-ერთი მოპასუხე. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე ბინაში იმყოფებოდა ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე. დამქირავებელი 2006 წლის დეკემბრამდე მესაკუთრეს

უხდიდა ქირას თვიურად 270 აშშ დოლარის ოდენობით. მოსარჩელემ მალევე შეწყვიტა ქირავნობის ხელშეკრულება და მოპასუხეს მოსთხოვა ბინის დაცლა. მოსარჩელის განმარტებით მოპასუხეს ბინის დარჩენილი ქირა უნდა გადაეხადა და ბინა უნდა დაეცალა 25/12/2006 წლისათვის. ამ პერიოდისათვის მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ მის საცხოვრებელ ბინაში იმყოფებოდნენ მისთვის უცნობი პირები და მეზობლებს განუცხადეს, რომ საცხოვრებელი ბინა დატვირთული იყო იქ დროებით მცხოვრები მოპასუხის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. საკითხში გარკვევის მიზნით მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და გაარკვია, რომ საცხოვრებელი ბინა რეგისტრირებული იყო მოპასუხის სახელზე, რეგისტრაციის საფუძველად კი მითითებული იყო მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელის მითითებით მას ნასყიდობის ხელშეკრულება არასოდეს დაუდია. ხოლო ნოტარიუსმა, რომლის ხელმოწერაც ფიქსირდებოდა ხელშეკრულებაზე, განაცხადა, რომ მსგავსი სანოტარო აქტის ნომრით ხელშეკრულება არ დაუმოწმებია და, რომ ამ ნომრით სხვა სანოტარო აქტი არსებობდა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით 08/01/2007 წელს მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრამდე მისი უზრუნველყოფის განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა სადავო საცხოვრებელი ბინის დაყადაღება. მოსარჩელის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და საცხოვრებელ სახლს დაედო ყადაღა. ამავდროულად, მხარემ სარჩელი წარადგინა 22/01/2007 წელს და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ აღიარება და, ასევე, დამქირავებელსა და მესამე პირებს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა.

თავის მხრივ, ერთ-ერთმა მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა სესხის დაბრუნება და იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 17/12/2008 წლის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სასამართლომ

ბათილად ცნო დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარჩელე ცნო სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრედ. ამავდროულად, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელიც და სესხის თანხის ამოღების მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული სადავო საცხოვრებელი ბინა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელე მხარის სააპელაციო საჩივარი და ქვედა ინსტანციის გადაწყვეტილება შეცვალა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწილში. კერძოდ, სასამართლომ ამ ნაწილშიც დააკმაყოფილა სარჩელი და ბათილად ცნო დამქირავებელსა და მესამე პირებს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები. სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ მოპასუხე სადავო საცხოვრებელ ბინაში იმყოფებოდა დროებით, ქირავნობის ურთიერთობის საფუძველზე. ხოლო, ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც საცხოვრებელი ბინა მასზე დარეგისტრირდა, იყო გაყალბებული. სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან ნამდვილ მესაკუთრეს (მოსარჩელე) არ გამოუვლენია ქონების გასხვისების ნება, ამიტომ მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილად აღიარება ეწინააღმდეგებოდა საკუთრების აბსოლუტურ ხასიათს.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ერთ-ერთმა მოპასუხემ. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი და გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში. ამ ნაწილში უზენაესმა სასამართლომ მიიღო ახალი გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

უზენაესმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები, მათ შორის ის, რომ მხარეთა შორის წარმოიშვა ქი-

რავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის ფარგლებშიც მოპასუხე თვეში 270 აშშ დოლარად ცხოვრობდა მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაში. ასევე, უზენაესმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ნასყიდობის ხელშეკრულების გაყალბების ფაქტი. უზენაესმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სკ-ის 312 II მუხლზე, რომლის თანახმადაც „იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.“ უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლის საფუძველზე პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია დაკმაყოფილებული იყოს გარკვეული ობიექტური და სუბიექტური კრიტერიუმები. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: (1) საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია გამსხვისებელი; (2) რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილი არ არის საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აქ იგულისხმება ის, რომ შემძენმა გარიგების დადებისას არ იცოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების დადებისას საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო მოპასუხე. სასამართლოს შეფასებით, საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ხელშეკრულებების გაფორმებისას კრედიტორისათვის ცნობილი იყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე. შესაბამისად, უზენაესი სასამართლოს განმარტებით კრედიტორი არის კეთილსინდისიერი შემძენი და, აქედან გამომდინარე, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

გოჩა ოყრემიძე