

საქმე № 330210118002393167

საქმე №28/3587-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

01 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა
თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი: შპს „ი-----ი“

წარმომადგენელი - თ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „თ-----“

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ფულადი ვალდებულების შესრულება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილები გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით შპს „ე-----“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და შპს „ი-----“-ის“ მიმართ გადახდისუუნარობის საქმის წარმოებაზე სამეურვეო ქონების მასიდან ამოღებული იქნა უძრავი ქონება, მდებარე - მ----- სოფ. ნ-----ი ს/კ 7-----;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. სს „თ-----სა“ და სს „ვ-----“-ს მოთხოვნის საფუძველზე ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 05 თებერვალს გაცემული იქნა N----- სააღსრულებო ფურცელი.

მითითებული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე განხორციელდა შპს „ი-----“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაცია და თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოვალის შპს „ი-----“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - მ----- რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი N7----- - შემძენი 2017 წლის 21 ნოემბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „თ-----“;

სს „თ-----“ მითითებული ქონება სხვა უძრავ-მოძრავ ქონებებთან ერთად შეიძინა 5 373 580 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.02.2015წ. N----- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 34-40);
- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს N----- განკარგულება (ს.ფ. 22)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.2. 2017 წლის 27 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა სს „თ-----“-ს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა იძულებითი აღსრულება თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 27 ნოემბერს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

სააგენტოს განმარტებით, ვინაიდან არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, კერძოდ, შეჩერებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება და უცხოელს (უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს) ასევე, მის მიერ საქართველოში, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილებების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე, შეეზღუდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 57-58);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის განჩინებით საქმე N----- შპს „ი-----“-ის მიმართ დაიწყო გადახდისუუნარობის საქმე და მეურვედ დაინიშნა სსიპ ა-----;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.12.2017წ. განჩინება (ს.ფ. 64-65);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.4. 2017 წლის 25 დეკემბერს სს „თ-----“ განცხადებით მიმართა შპს „ი-----“
----“-ის მეურვეს - სსიპ ა----- და აცნობა, რომ შპს „ი-----“-
ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაყიდულია აუქციონზე, მის მიმართ
გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღებამდე და ამჟამად არ
წარმოადგენს შპს „ი-----“-ის საკუთრებას, შესაბამისად აუქციონზე
შეძენილი ქონება არც სამეურვეო მასაში შედის.

მითითებული განცხადების საფუძველზე სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ
სს „თ-----“ აცნობა, რომ ვინაიდან გადახდისუუნარობის გახსნის მომენტიდან
დღემდე უძრავი ქონება მდებარე მ-----, სოფელი ნ-----ი საკადასტრო კოდით: 7-
----- საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არის შპს „ი-----“-ის
საკუთრება, იგი მოქცეულია სამეურვეო მასაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „თ-----“-ს 25.12.2017წ. წერილი (ს.ფ. 29-31);
- სსიპ ა-----ს 26.03.2018წ. წერილი (ს.ფ. 32-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. სასამართლომ მიუთითა, სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველ
ნაწილზე თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია
მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების
წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ
შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზაინის მიყენების (დელიქტის),
უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით,
თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც
არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის
რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სს „თ-----სა“ და სს „ვ-----
--“-ს მოთხოვნის საფუძველზე ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 05 თებერვალს
გაცემული იქნა N----- სააღსრულებო ფურცელი. მითითებული სააღსრულებო
ფურცლის საფუძველზე განხორციელდა შპს „ი-----ი“-ს საკუთრებაში
რიცხული უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაცია, რომელიც დატვირთული იყო
იპოთეკით სს „თ-----“-სა და სს „ვ-----“-ს მოთხოვნების
უზრუნველსაყოფად.

2.6. სარჩელის საგანს წარმოადგენს გადახდისუუნარობის საქმეზე ქონების სამეურვეო მასიდან ამოღება. ამდენად, უნდა განისაზღვროს უძრავი ქონების მესაკუთრედ სს „თ-----ს“ ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და დადგინდეს, რის საფუძველზე მოიპოვა მოსარჩელემ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

მხარეთა შორის სადავო არ არის და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა იძულებით საჯარო აუქციონზე უძრავი ქონების რეალიზაციის შემთხვევას და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის შესაბამისად იძულებით აუქციონს.

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ნორმებით, უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რა ვალდებულებითი ურთიერთობა უდევს საფუძვლად საკუთრების უფლების გადაცემას, აუცილებელია, მისი წერილობით შედგენა.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება - სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა. როგორც ყველა გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად, სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულიად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის. ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, რასაკვირველია, საკუთრების უფლების გადაცემაშია და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების ელემენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სამოქალაქო კოდექსის

183- ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემძენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლი, რომლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად: 1. გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით, 2. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით; 3. გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა ხოლო ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება, ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. ამდენად, მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის, საფუძვლის – უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის მავალდებულებელი გარიგების დამოწმება სავალდებულოა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულოობა ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს - უძრავი ნივთების სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

2.7. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ, ა----- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას, ხოლო 71-ე მუხლის თანახმად, იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები, წესი და მასთან დაკავშირებული სხვა პროცედურები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესის“ დანართი N1-ის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი აუქციონი ტარდება ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ა----- (შემდგომში – ა-----) უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას და განსაზღვრავს აუქციონზე გასატან ქონებას, ხოლო მე-2 პუნქტის შესაბამისად, აუქციონის ჩატარების თაობაზე ა-----

----- აქვეყნებს ინტერნეტ-განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს ამავე ნორმაში მითითებულ მონაცემებს, მათ შორის გასაყიდი ქონების დასახელებას; მე-3 პუნქტის თანახმად, ა----- ვალდებულია აუქციონის შესახებ სპეციალური საჯარო განცხადება განათავსოს ვებგვერდზე: www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კი, აუქციონის ჩატარების შესახებ მხარეებს (შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს გარდა) პერსონალურად არ ეცნობებათ. მათი ინფორმირება ხორციელდება ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესით.

ზემოთდასახელებული წესის მე-3 მუხლი ადგენს რეალიზებას დაქვემდებარებულ მოვალის ქონებაზე პირველი, პირველი განმეორებითი, მეორე განმეორებითი აუქციონის დანიშვნის წესს და პირობებს. ამავე წესის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულად ითვლება მონაწილე, რომლის მიერ აუქციონის დასრულებამდე შემოთავაზებული იქნება ყველაზე მაღალი ფასი, ხოლო მე-6 პუნქტის შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვებულმა (ქონების შემძენმა) შესყიდვის ფასი სრულად უნდა შეიტანოს ა-----ს სადეპოზიტო ანგარიშზე.

ამავე წესის დანართი N2-ის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ ა----- „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის შესაბამისად გამოსცემს განკარგულებას შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. ხოლო მე-6 პუნქტის მიხედვით, ა-----ს მიერ ქონების გადაცემის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება ქონების ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულისათვის შესაბამისი განკარგულების გადაცემისთანავე.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ ა----- გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. ამ ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით კი, სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტი ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე, ხოლო მე-6 პუნქტის თანახმად, ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე.

საქმეზე დადგენილია, რომ სს „თ-----სა“ და სს „ვ-----“-ს მოთხოვნის საფუძველზე ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 05 თებერვალს გაცემული იქნა N----- სააღსრულებო ფურცელი.

მითითებული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე განხორციელდა შპს „ი-----“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაცია და თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოვალის შპს „ი-----“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - მ----- რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი N7----- -

შემძენი 2----- გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „თ-----“;

ამავე განკარგულების შესაბამისად, აუქციონზე გაყიდული ნივთის ახალმა მესაკუთრემ დაიკავა ძველი მესაკუთრის ადგილი და გახდა საკუთრებაში გადასვლის მომენტში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ამასთან, შემძენის საკუთრებაში ყადაღადადებული მოძრავი ქონების გადასვლის შედეგად მასზე არსებული ყველა ყადაღა, სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები გაუქმდა; ნივთის ახალი მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველმა მესაკუთრემ დაკარგა ყოველგვარი უფლება ამ ნივთზე.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში ა-----ს მიერ გაცემული განკარგულება წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადასვლის საფუძველს. შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაბამისობის საკითხი არ უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ქონების გასხვისებისას დადგენილი ზოგადი წესების შესაბამისად.

2.8. წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, გადახდისუუნარობის საქმეზე ქონების სამეურვეო მასიდან ამოღება, რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი საკუთრების უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სასამართლოს განმარტებით,

ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება, თუმცა სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში დაუშვებლად მიიჩნევა სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში გადახდისუუნარობის საქმეზე ქონების სამეურვეო მასაში მოქცევა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2017 წლის 27 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა სს „თ-----“-ს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა იძულებითი აღსრულება თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 27 ნოემბერს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

სააგენტოს განმარტებით, ვინაიდან არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, კერძოდ, შეჩერებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება და უცხოელს (უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს) ასევე, მის მიერ საქართველოში, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილებების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე, შეეზღუდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

„საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილებების შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის გარდამავალი დებულებებით დადგინდა, რომ ამ კანონის პირველი მუხლი და მე-2 მუხლის პირველი-მე-9 პუნქტები ამოქმედდეს საქართველოს პრეზიდენტის მომდევნო არჩევნებში არჩეული საქართველოს პრეზიდენტის მიერ ფიცის დადებისთანავე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ შპს „ი-----“-ის განცხადება გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ სასამართლოს წარმოებაში მიღებული იქნა 2017 წლის 08 დეკემბერს, ანუ მას შემდეგ რაც ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 05 თებერვალს გაცემული N----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე განხორციელდა შპს „ი-----“-ის საკუთრებაში რიცხული უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაცია და თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოვალის შპს „ი-----“-ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - მ----- რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი N7----- - შემძენი 2017

წლის 21 ნოემბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „თ-----“;

„გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად სამეურვეო ქონება – ქონება, რომელიც მოვალეს ეკუთვნის გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტიდან მოყოლებული, ასევე ამ მომენტიდან შეძენილი ან/და წარმოებული (შექმნილი) ქონება როგორც საქართველოში, ისე საზღვარგარეთ, იმ ნივთებისა და მოთხოვნების გამოკლებით, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით იძულებით აღსრულებას არ ექვემდებარება.

სასამართლომ ყურადღება გაახამვილა იმ გარემოებაზე, რომ „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონი მოვალის მიმართ დაწყებული იძულებითი აღსრულების შეჩერებას ან იძულებითი აღსრულების ახალი ღონისძიების დაწყების აკრძალვას უკავშირებს გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტს. გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტს კი ამავე კანონის თანახმად წარმოადგენს გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ განცხადების სასამართლოს წარმოებაში მიღების დრო. როგორც უკვე აღინიშნა შპს „ი----- მ-----“-ის განცხადება გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ სასამართლოს წარმოებაში მიღებული იქნა 2017 წლის 08 დეკემბერს. შესაბამისად იმ პირობებში, როდესაც განცხადების წარმოებაში მიღებამდე ჩატარებული იძულებითი აღსრულების შედეგად გაცემული განკარგულებით გადაეცა სს „თ-----“ საკუთრების უფლება, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში, არ არსებობს გადახდისუუნარობის საქმეზე ქონების სამეურვეო მასაში მოქცევის საფუძვლები.

ამასთან, სასამართლომ მოიხმო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე არ დადგინდება საწინააღმდეგო. მითითებული სამართლებრივი ნორმით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია, ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა, ემსახურება კეთილსინდისიერი პირის ინტერესების დაცვას, ქმნის გარანტიას კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების დაცვისათვის.

რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებული ჩანაწერით ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის უკანონოებაზე ვერ გამოირიცხავს მითითებული ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით, მანამ სანამ არ დადგინდება ჩანაწერის უსწორობა.

საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ შპს „ი-----“-ის მიმართ გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტამდე, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, აღსრულების ეროვნული ბიურომ გამოსცა განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე სს „თ-----“-ს საკუთრების უფლების შესახებ, ხოლო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე, შესაბამისად, მოცემულ დავაში რეესტრის ჩანაწერში დაფიქსირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით მოვალის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების სამეურვეო მასაში მოქცევას სასამართლო კანონშესაბამოდ მიიჩნევს.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში მითითებული გარემოებები, არასწორად მიიღნია უდავოდ, კერძოდ, რომ მოპასუხის გადახდისუუნარობის დაწყების შესახებ განცხადების შეტანის და შესაბამისად, გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის თარიღი, მისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი ეფექტი მოვალის/მოპასუხის სამეურვეო მასის ჩამოყალიბებაზე.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია 2017 წლის 08 დეკემბერი გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის დღეს, მაშინ როდესაც მოპასუხე შპს „ი-----“-ის გადახდისუუნარობის დაწყების შესახებ განცხადების შეტანის და შესაბამისად, გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის თარიღი, 2017 წლის 20 ნოემბერი, ემთხვევა ერთმანეთს. 2017 წლის 20 ნოემბრის მფგომარეობით, სადაო უძრავი ქონება იმყოფებოდა შპს „ი-----“-ის საკუთრებაში.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად მიუთითა „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის მუხლზე. აპელანტი აღნიშნავს, რომ შპს „ი-----“-ის მიმართ გადახდისუუნარობის საქმის

წარმოება გაიხსნა 2-----. კანონის მე-3 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სამეურვეო ქონება არის - ქონება, რომელიც მოვალეს ეკუთვნის გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტისთვის, ანუ სადავო სამეურვეო ქონებაში შევიდა 2-----. რაც შეეხება სამეურვეო ქონების განკარგავს, მისი გასხვისება დაუშვებელია გარდა კანონის 38-ე მუხლთ დადგენილი წესისა, რაზეც თავად ნორმაშია მითითებული, მეტიც, სამეურვეო მასის უკანონო განკარგვა არის სისხლის სამართლის კოდექსის 205-ე მუხლით განსაზღვრული დანაშაული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 3---ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

4.2. უდავოა, ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 5 თებერვალს გაცემული იქნა N---
----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის საფუძველზე განხორციელდა შპს „ი-----
-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაცია და თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოვალის შპს „ი-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე -
მ----- რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი N7----- - შემძენი 2-----
----- გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „თ-----“;

- სს „თ-----“ მითითებული ქონება სხვა უძრავ-მოძრავ ქონებებთან ერთად შეიძინა 5 373 580 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად.

- 2017 წლის 27 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა სს „თ-----
-----“-ს განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა იძულებითი აღსრულება

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 27 ნოემბერს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით საქმე N----- შპს „ი-----“-ის მიმართ დაიწყო გადახდისუუნარობის საქმე და მეურვედ დაინიშნა სსიპ ა-----;

- 2017 წლის 25 დეკემბერს სს „თ-----“ განცხადებით მიმართა შპს „ი-----“-ის მეურვეს - სსიპ ა----- და აცნობა, რომ შპს „ი-----“-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაყიდულია აუქციონზე, მის მიმართ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღებამდე და ამჟამად არ წარმოადგენს შპს „ი-----“-ის საკუთრებას, შესაბამისად აუქციონზე შეძენილი ქონება არც სამეურვეო მასაში შედის.

სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ სს „თ-----“ აცნობა, რომ ვინაიდან გადახდისუუნარობის გახსნის მომენტიდან დღემდე უძრავი ქონება მდებარე მ-----, სოფელი ნ-----ი საკადასტრო კოდით: 7----- საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით არის შპს „ი-----“-ის საკუთრება, იგი მოქცეულია სამეურვეო მასაში.

4.3. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, # 7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81; *Hirvisaari v. Finland*, §32).

4.4. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან სწორად მოხდა შპს „ი-----“-ის მიმართ გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გამო სამეურვეო ქონების მასიდან უძრავი ქონების ამოღება.

საქართველოს კანონის „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების“ შესახებ მე-19 მუხლის თანახმად, 1. სასამართლო გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების საკითხს წყვეტს განცხადების შეტანიდან 5 დღის ვადაში, გარდა ამ კანონის 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. 2. თუ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადება აკმაყოფილებს ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, სასამართლო გამოიტანს განჩინებას განცხადების წარმოებაში მიღების თაობაზე. 3. თუ სასამართლო მიიღებს გადაწყვეტილებას გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების თაობაზე, გადახდისუუნარობის საქმე გახსნილად ითვლება განცხადების შეტანის დღიდან.

საქართველოს კანონის „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების“ შესახებ 21-ე მუხლის მეორე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ჩერდება მოვალის წინააღმდეგ დაწყებული იძულებითი აღსრულების ყველა ღონისძიება (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აღსრულება მალფუჭებადი ნივთის მიმართ ხორციელდება) და არ დაიშვება

იძულებითი აღსრულების ახალი ღონისძიებების დაწყება. აღსრულების შედეგად ამოღებული თანხა სამეურვეო ქონებაში მიიმართება;

ამდენად, იმისთვის, რომ მოხდეს სამეურვეო ქონების მასიდან უძრავი ქონების ამოღება, სახეზე უნდა იყოს შესაბამისი პირობები. კერძოდ, მოვალის მიმართ დაწყებული იძულებითი აღსრულების შეჩერებას ან იძულებითი აღსრულების ახალი ღონისძიების დაწყების აკრძალვა უკავშირდება გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტს. გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტს კი ამავე კანონის თანახმად წარმოადგენს გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ განცხადების სასამართლოს წარმოებაში მიღების დრო. ამ პირობების ერთობლიობა წარმოადგენს იურიდიულ შემადგენლობას და თუნდაც ერთ-ერთი მათგანის არარსებობა, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

პალატა განმარტავს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას. თუნდაც ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობა გამორიცხავს მოთხოვნის უფლებას. სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელეს ევალება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 102-ე მუხლით გათვალისწინებული მტკიცების სტანდარტის დაცვით, სათანადო უტყუარი მტკიცებულებების წარდგენის გზით ამტკიცოს, რომ არსებობს ზემოაღნიშნული წინაპირობები. მოსარჩელის მიერ თავისი პოზიციის დასადასტურებლად კონკრეტული მტკიცებულებების წარდგენის შემდეგ საწინააღმდეგო გარემოებების მტკიცება მოპასუხის ვალდებულებაა, რისი შეუსრულებლობაც მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, სს „თ-----სა“ და სს „ვ-----“-ს მოთხოვნის საფუძველზე ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 5 თებერვალს გაცემული იქნა №----- სააღსრულებო ფურცელი. ადგილი ჰქონდა იძულებით საჯარო აუქციონზე უძრავი ქონების რეალიზაციის შემთხვევას და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის შესაბამისად იძულებით აუქციონს. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოვალის შპს „ი-----ი“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - მ----- რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი №7----- - შემძენი 2----- გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „თ-----“;

დადგენილია, რომ შპს „ი-----“-ის განცხადება გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ სასამართლოს წარმოებაში მიღებული იქნა 2017 წლის 8 დეკემბერს, ანუ მას შემდეგ რაც ნოტარიუს მ-----ას მიერ 2015 წლის 5 თებერვალს გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე განხორციელდა შპს „ი-----ი“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავ-მოდრავი ქონების რეალიზაცია და თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 24 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოვალის შპს „ი-----ი“-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - მ----- რაიონი, სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი №7----- - შემძენი 2----- გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „თ-----“;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის

სასამართლოს მოსაზრებას, რომ შპს „ი-----“-ის მიმართ გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების გახსნის მომენტამდე, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, აღსრულების ეროვნული ბიურომ გამოსცა განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე სს „თ-----“-ს საკუთრების უფლების შესახებ, ხოლო „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე, შესაბამისად, მოცემულ დავაში რეესტრის ჩანაწერში დაფიქსირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით მოვალის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების სამეურვეო მასაში მოქცევა კანონშეუსაბამოა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივი და ლოგიკური შინაარსის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს კანონის „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ი-----“-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 5 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი,

ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ამირან ძაბუნძე

მოსამართლეები

ოთარ სიჭინავა

თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი