**Тұрғын үй мен жер учаскесін сатып алу-сату мәмілесін орындалған және жарамды деп тану**

**Төменгі сатыдағы соттар материалдық құқық нормаларын қолдануда қателіктерге жол бергендіктен қадағалаушы сот алқасы сот актілерін өзгертті.**

Талапкер И. сотқа жауапкерлер «Оңтүстік Қазақстан облысының Әділет департаменті» ММ-ге, Ж.-ға Шымкент қаласы, Байтұрсынов көшесі, № 38 мекенжайында орналасқан тұрғын үй мен жер учаскесін (бұдан әрі – даулы үй) сатып алу-сату мәмілесін орындалған және жарамды деп тану, жеке меншік құқығын тіркеуді міндеттеу туралы талап арызбен жүгінген. Ж. жауапкерлер И.-дың және нотариус Қ.-ның 2012 жылғы 17  ақпанда ақшалай қаражат алғаны туралы қолхатты, тұрғын үй мен жер учаскесін сатуға құқық беретін 2012 жылғы 13 наурыздағы нотариуспен куәландырылған сенімхатты жарамсыз деп тану туралы сотқа қарсы талап арыз берген.

Шымкент қаласы Әл-Фараби аудандық сотының 2013 жылғы 8  қарашадағы шешімімен И.-дың талап арызы және Ж.-ның қарсы талап арызы қанағаттандырусыз қалдырылған. Бірінші сатыдағы соттың шешімі апелляциялық және кассациялық сот алқаларының қаулысымен өзгеріссіз қалдырылған. Талапкер И.-дың берген өтінішінде соттар дауды дұрыс шешу үшін маңызы бар мән-жайлар шеңберін дұрыс анықтамай және заң талаптарын орындамай, материалдық құқық нормаларын бұзған деп көрсетіп, [іс бойынша қабылданған сот](https://zakonpravo.kz/publikacii/) актілерінің күшін жойып, өзінің талап арызын толық қанағаттандыру туралы жаңа шешім қабылдауды немесе істі сотқа қайта қарауға жолдауды сұраған.

Сонымен қатар Ж. өз өтінішінде Ж.-ға даулы үйдің ақшасын толығымен төлегенін, яғни Ж.-ның ақшаны алғандығы жөніндегі қолхатты, аталған үйді сату жөніндегі сенімхатты, үйдің барлық құқықтық құжаттарының түпнұсқаларын бергендігі туралы мән-жайларды соттардың назарға алмағанын атап көрсеткен. Одан соң ол даулы үйді өзінің құқық меншігі ретінде тіркеп, «И» ЖШС-нің құрылтайшысы бола тұра оған үйді сатып, кейін әкімдіктен үйді бұзуға рұқсат қағаз алып, оны бұзып, оның орнына екі қабатты кеңсе салып, ғимаратты пайдалануға өткізген. Мұндай жағдайда Ж.-ның өз еркімен даулы үйді иелігінен шығарғандығына, сол себептен ешкімнің құқықтары бұзылмағандығына назар аударған. Осы аталған мәселелерді ескере отырып, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АК) 154-бабына сәйкес, ол Ж.-мен жасалған мәмілені орындалған және жарамды деп тануға негіз бар екенін көрсеткен.

Қадағалаушы сот алқасы өтінішті қолдаған талапкер И.-дың және оның өкілі Т.-ның түсініктемелерін, даулы сот актілерінің күшін жойып, істі қайта қарау үшін апелляциялық сот алқасына жіберу қажет деген Қазақстан Республикасы Бас прокуратурасының 4-ші департамент бөлімінің аға прокурорының қорытындысын тыңдап, іс құжаттарын зерттеп, төмендегі негіздер бойынша өтініш қанағаттандырылып, іс бойынша қабылданған сот актілері өзгертіліп, талапкердің талап арызын қанағаттандыру туралы жаңа шешім қабылдауға жатады деген тұжырымға келді.

Қазақстан Республикасы Азаматтық іс жүргізу кодексінің (бұдан әрі – АІЖК) 387-бабына сәйкес, заңсыз сот актісін шығаруға әкеп соққан материалдық не іс жүргізу құқығының нормаларын елеулі түрде бұзу заңды күшіне енген шешімдерді, қаулыларды және ұйғарымдарды қадағалау тәртібімен қайта қарауға негіз болады. АIЖК-нiң 218-бабына және «Сот шешiмi туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2003 жылғы 11 шілдедегі № 5 нормативтік қаулысының 5-тармағына сәйкес, сот шешiмi заңды және негiздi болуға тиiс. Алайда, іс бойынша қабылданған [сот актілері жоғарыдағы заң талаптарына](https://communicationcenter.kz/bulletin) сәйкес келмейді.

Бірінші сатыдағы сот И.-дың талап арызын қанағаттандырусыз қалдырған, яғни шешімді И.-ға даулы үй сатылғандығы жайлы дәлелдемелер ұсынбағаны және оның Ж.-ның атына берілген сенімхат бойынша өз атына даулы үйді рәсімдеуге құқығы жоқ екендігі туралы мән-жайлармен негіздеген. Аталған тұжырымдармен апелляциялық және кассациялық сот алқалары келіскен.

Қазақстан Республикасы АК-нің 406-бабының 1-тармағына сәйкес, сатып алу-сату шарты бойынша бiр тарап (сатушы) мүлiктi (тауарды) екiншi тараптың (сатып алушының) меншiгiне, шаруашылық жүргiзуiне немесе жедел басқаруына беруге мiндеттенедi, ал сатып алушы бұл мүлiктi (тауарды) қабылдауға және ол үшiн белгiлi бiр ақша сомасын (бағасын) төлеуге мiндеттенедi. Іс құжаттарына қарағанда, даулы үй Ж.-ның жеке меншігінде болған.жылдың 17 ақпанында Ж. мен И.-дың арасында даулы үйді сатып алу-сату мәмілесі жасалған. Бұл аталған мән-жай Ж. мен С.-ның арасында 2012 жылғы 17 ақпанда жазылған қолхатпен расталады. Сондай-ақ Ж.-ның И.-ға даулы үйді 6 705 000 теңгеге сатқаны, даулы үйдің құқықтық құжаттарын 10 күннен кешіктірмей берілетіні де осы қолхатта көрсетілген. 2012 жылдың 13 наурызында Ж. И.-ға даулы үйге тиесілі барлық құжаттарды берген.

Одан басқа Ж. 2012 жылғы 13 наурызда нотариуспен куәландырылған сенімхатпен И.-ға бір жыл мерзімге даулы үйді бағалауға және өзінің қалауы бойынша белгіленген келісім негізінде сатуға өкілеттік құқығын берген. Сонымен қатар соттармен 2012 жылы 10 сәуірде Ж.-ның кенеттен қайтыс болуына байланысты даулы үй заң талаптарына сай рәсімделмегені анықталған. Соттар анықтағандай, даулы үй 2012 жылдың наурыз айында сатып алушы И.-дың иелігіне өткен және ол үйді күтiп ұстау ауыртпалығын өзіне алған. 2012 жылғы 11 маусымдағы сот шешімімен сатып алу-сату мәмілесі орындалған деп танылған.

Осыған орай И.-мен даулы үйге меншік құқығы тіркеліп, 2012 жылғы 22 тамыздағы сатып алу-сату шартымен даулы үй «И» ЖШС-ге сатылған, ал оның құрылтайшысы И. болып табылады. 2013 жылғы 6 мамырдағы тиісті органдардың қорытындысына сәйкес даулы үй бұзылып, оның орнына екі қабатты кеңсе ғимараты салынып, 2013 жылдың 1 тамызында қолданысқа берілген. Ж.-ның жұбайы Г.-ның даулы үйді И.-ға сатқанына қарсы болмағаны Ж.-ның нотариатты түрде куәландырылған арызымен дәлелденеді. Сонымен қатар Ж.-ның И.-ға даулы үйді сатқаны және оның ақшаны алғаны туралы қолхат жазғандығы С., Ж. және С. сынды куәгерлердің түсініктемелерімен расталады.

Сондай-ақ И.-дың даулы үйді сатып алғандығы және оның құнын толығымен төлегендігі төмендегі мән-жайлармен расталады. 2008 жылы 22 қарашада Ж. А.-ға даулы үйді кепілге қойып, одан 2 028 000 теңге ақшалай қаражат алған. Ж. ақшалай қаражатты қайтару негізінде міндеттемені орындамағаны үшін сот шешімімен А.-ның пайдасына аталған сома өндіріліп, атқарушылық өндіріс қозғалған. 2012 жылы 17 ақпанда сатушы Ж. даулы үйді И.-ға сатар кезде және ақшаны алар уақытта аталған үйдің кепілде тұрғанын хабардар етіп, А.-дан алған ақшалай қаражатын қайтарып, даулы үйді кепілден және сот орындаушының тыйымынан босатып беретінін, кейіннен даулы үйді барлық құқықтық құжаттарымен бірге сатып алушыға тапсыратынына уәде берген.

Іс құжаттарына қарағанда, 2012 жылы 18 ақпанда Ж. А.-ға қарыз сомасын қайтарып берген. Өндіріп алушы А.-ның арызы бойынша, сот орындаушысының атқарушылық өндірісті тоқтату туралы 2012 жылғы 20 ақпандағы қаулысымен борышкер Ж.-ға қатысты атқарушылық өндіріс орындалғанына байланысты тоқтатылған. Сондықтан А. 2012 жылғы 18 ақпанда жазған арызында Ж. қарызды өтеуіне байланысты даулы үйді тыйымнан босатуды сұраған. Кейіннен даулы үй тыйымнан босатылып, барлық құқықтық құжаттар И.-ға тапсырылған және Ж. үйді сату үшін И.-ға сенімхат берген. ҚР АК-нің 154-бабының 2-тармағына сәйкес, егер нотариаттың куәландыруын талап ететiн мәмiленi тараптар немесе тараптардың бiрi iс жүзiнде орындаған болса, ол өзiнiң мазмұны жағынан заңдарға қайшы келмесе және үшiншi жақтардың құқықтарын бұзбаса, сот мүдделi тараптың арызы бойынша мәмiленi жарамды деп тануға құқылы.

Бұл ретте мәмiленi кейiннен [нотариаттың куәландыруы талап етiлмейдi](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz). Сонымен қатар, «Тұрғын үйге меншік құқығын қорғауға байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі № 5 нормативтык қаулысының 3-тармағына сәйкес, мәміленің нысаны сақталмай, іс жүзінде жасалған мәміле куәлардың жауаптарынан басқа өзге де дәлелдермен (мысалы, тұрғын үйді сатып ақша алғаны туралы қолхатпен не иеліктен шығару құқығына берілген сенімхатпен) расталып, сатушының қайда екені белгісіз болған жағдайда, мүдделі тарап сатушыны жауапкер ретінде көрсетіп, мәмілені жарамды деп тану туралы талаппен сотқа жүгінуге құқылы, сот сатушының белгілі болған соңғы тұрған жері бойынша оған хабарлайды.

Қазақстан Республикасы АК-нің 393-бабының 2-тармағына сәйкес, егер шарт жасасу үшiн заң құжаттарына сәйкес мүлiктi беру қажет болса, шарт тиiстi мүлiк берiлген кезден бастап жасалды деп есептеледi. Іс материалдарына қарағанда, даулы үйдің иесі Ж. тірі болғанға дейін, жеке меншігіндегі мүліктерді иемденіп, даулы үйді И.-ға сатып, барлық құқықтық құжаттарды табыс етіп, одан ақшалай қаражатты алған. Бұл ретте, басқа тұлғалардың заң құқығы мен мүдделері бұзылмаған және тараптармен дауланбаған. Сонымен қатар, Ж.-ның жұбайы Г. заңды некеде бола тұрып, даулы үйді сатуға қарсы болмаған. Сондай-ақ И. даулы үйді Ж.-ның тірі кезінде сатып алған.

Сондықтан бұл даулы үй мұралық мүлік болып табылмайды. Бұл тұжырым Қазақстан Республикасы АК-нің 188-бабының 3,4-тармақтарына сәйкес келеді, яғни меншiк иесi өзiне тиесiлi мүлiкке қатысты өз қалауы бойынша кез келген әрекеттер жасауға, соның iшiнде бұл мүлiктi басқа адамдардың меншiгiне берiп, иелiгiнен шығаруға, өзi меншiк иесi болып қала отырып, оларға мүлiктi иелену, пайдалану және оған билiк ету жөніндегі өз өкiлеттiгiн тапсыруға, мүлiктi кепiлге беруге және оған басқа да әдiстермен ауыртпалық түсiруге, оларға өзгеше түрде билiк етуге құқылы. Меншiк иесiнiң өз өкiлеттiгiн жүзеге асыруы басқа тұлғалар мен мемлекеттiң құқықтарын және заңмен қорғалатын мүдделерiн бұзбауға тиiс.

Қадағалаушы сот алқасы даулы үйді сатып алу-сату мәмілесі тараптар арасында жасалған деген тұжырымға келді. Сондықтан И. мен Ж.-ның арасында даулы үйді сатып алу-сату мәмілесі орындалған және жарамды деп тану туралы талап арызы қанағаттандырылуға жатады. Даулы үйді сатып алу-сату мәмілесі жарамды деп танылуына, И.-дың даулы үйге меншік құқығының пайда болуы және жеке меншік құқығын мемлекеттік тіркеуге бергендігі негіз болып табылады. Сот актілерінің басқа бөліктері өтініште дауланбаған, сондықтан ол өзгеріссіз қалдыруға жатады.

Қадағалаушы сот алқасы соттардың істің мән-жайын дұрыс және толық анықтағанымен, материалдық құқық нормаларын қолдануда қателіктерге жол бергенін ескеріп, іс бойынша қабылданған сот актілерін өзгертіп, талап арызды қанағаттандыру туралы жаңа шешім қабылдау қажет деген тұжырымға келді. Сот актілеріндегі талапкер И.-дың сатып алу-сату мәмілесін орындалған және жарамды деп тану бойынша талап арызын қанағаттандырусыз қалдыру жөніндегі бөлігінің күші жойылып, аталған бөлікте талапкер И.-дың талап арызын қанағаттандыру туралы жаңа шешім қабылданды. Ж. мен И. арасындағы Шымкент қаласы, Байтұрсынов көшесі, №  38  мекенжайда орналасқан тұрғын үй мен жер учаскесін (кадастрлық нөмірі 19-309-007-592) сатып алу-сату мәмілесі орындалған және жарамды деп танылды. Сот актілерінің қалған бөлігі өзгеріссіз қалдырылды. Талапкер И.-дың өтініші қанағаттандырылды.