

საქმე #330210015001037969



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №ას-50-50-2018

ას-50-50-2018 ს-----ი

29 ივნისი, 2018 წელი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ზურაბ ძლიერიშვილი,
ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი - თ----- ს-----ი (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ნ----- ჟ-----ე (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 ნოემბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, სესხის და
იპოთეკის სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის აღიარება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. ნოტარიუს ც--- დ-----ის სანოტარო ბიუროში თ---- ს-----სა (შემდეგში: მსესხებელი, გამყიდველი, მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) და ე---- მ-----ს (შემდეგში: გამსესხებელი) შორის, 2013 წლის 17 ივნისს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც მსესხებელმა გამსესხებლისაგან 40 000 აშშ დოლარი ისესხა, ყოველთვიურად 3.5 %-ის დარიცხვით. სესხის ხელშეკრულება სამი თვის ვადით გაფორმდა, სესხის ძირითადი თანხა 2013 წლის 17 სექტემბერს უნდა დაბრუნებულიყო. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიგვირთა მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N31, ბ. N3, ს/კ: NO----- (შემდეგში: უძრავი ქონება; იხ. ხელშეკრულება, ტ. 2, ს/ფ 33-37).
2. ზემოხსენებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო 30.09.2013 წელს ნოტარიუსმა N131030776 სააღსრულებო ფურცელი გასცა, რაც მსესხებელმა გაასაჩივრა, სასამართლოს გადაწყვეტილებით კი ვალდებულების მოცულობა შემცირდა და უძრავი ქონება იძულებით აღსასრულებლად მიექცა, უძრავ ქონებაზე 22.06.2015 წელს გამოცხადდა საჯარო აუქციონი (იხ. ტ. 2, ს/ფ 26-29, 38-41).
3. აუქციონზე ქონების რეალიზაციისათვის თავის არიდების მიზნით მსესხებელი დაუკავშირდა ს----- ხ-----სა და ს---- ზ-----ეს, რომლებმაც მას 45 890.16 აშშ დოლარი გადასცეს, რაც საჭირო იყო სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებული დავალიანების დასაფარად. მოსარჩელემ სააღსრულებო ბიუროში დავალიანების გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი წარადგინა და იძულებითი აუქციონის შეწყვეტა მოითხოვა, რის შედეგადაც სააღსრულებო წარმოება შეწყდა (იხ. ტ. 2, ს/ფ 58-66).
4. მოსარჩელესა და ნ----- ჟ-----ეს (შემდეგში: მოპასუხე ან მყიდველი) შორის, 2015 წლის 30 ივნისს, ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის მიხედვითაც გამყიდველმა მოპასუხეს უძრავი ქონება საკუთრებაში გადასცა, ნასყიდობის ფასი 65 000 აშშ დოლარით განისაზღვრა (იხ. ტ. 2, ს/ფ 30-32, 72-74).

5. სარჩელის საფუძვლები

- 5.1. გამყიდველმა 2015 წლის 15 ივლისს სარჩელი აღძრა მყიდველის წინააღმდეგ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მხარეებს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება მოითხოვა შემდეგი პირობებით: ხელშეკრულების დადების თარიღი - 30.06.2015 წელი; ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები - მსესხებელი

მოსარჩელე, გამსესხებლებად - მოპასუხე; სესხის ოდენობა - 45 890.16 აშშ დოლარი; ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - 1 თვე და 15 დღე; შეთანხმებული პროცენტის ოდენობა - თვეში 5%; მოთხოვნის უზრუნველყოფა - კრედიტორის მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, რომლის რეკვიზიტები იხ. ამ განჩინების პირველ პუნქტში.

5.2. მოსარჩელემ წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში დასახელებულ გარემოებებზე მიუთითა და დამატებით განმარტა, რომ მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ აუქციონის შეწყვეტის შესახებ შეიტყო ს----- ხ----- ----სა და ს----- ზ-----ეს ხელშეკრულების პირობების შესათანხმებლად გაჰყვა (იხ. ამ განჩინების მესამე პუნქტი). მიუხედავად ზემოაღნიშნული მოლაპარაკებისა, 2015 წლის 30 ივნისს, მოსარჩელე იძულებით მიიყვანეს ნოტარიუს ი--- ხ----- ის სანოტარო ბიუროში, ფაქტობრივად თავისუფლების აღკვეთის, სიტყვიერი შეურაცხყოფისა და მუქარის შემდეგ ის იძულებული გახდა, ხელი მოეწერა ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის, რომლის საფუძველზეც მსესხებელმა, როგორც მესაკუთრემ, მოპასუხეს უძრავი ქონება 65 000 აშშ დოლარად მიჰყიდა.

5.3. მოსარჩელის განმარტებით, ნასყიდობის გარიგების გაფორმებისათვის გამყიდველს ნება არ გამოუხატავს, მას თავისუფლება აღუკვეთეს, ტელეფონი ჩამოართვეს და საშუალებას არ აძლევდნენ მის წარმომადგენელს დაკავშირებოდა, მუქარისა და ზეწოლის შედეგად იგი აიძულეს ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის ხელი მოეწერა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას ეუბნებოდნენ, რომ სახლში არ გაუშვებდნენ. აღსანიშნავია, რომ სანოტარო ბიუროში ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის დროს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ხელშეკრულება მოპასუხის სახელზე ფორმდებოდა, რომელიც არც გამსესხებელია და არც არასდროს უნახავს. შესაბამისად, წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვს 2015 წლის 30 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასა და მის ნაცვლად, მხარეთა შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის დადგენას.

6. მოპასუხის შესაგებელი

6.1. მოპასუხემ მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი არ ცნო და

განმარტა, რომ ხელშეკრულება ნამდვილია. ამასთან, მოსარჩელეს არ აქვს რაიმე მტკიცებულება, რომელიც ირიბად მაინც მიაწოდებდა, რომ მხარეთა შორის სასესიო ურთიერთობა არსებობდა. ნასყიდობის ხელშეკრულება ნოტარიუსის თანდასწრებით გაფორმდა, შესაბამისად, გამყიდველს სრულად ესმოდა ის სამართლებრივი შედეგი, რასაც ნასყიდობის ურთიერთობა წარმოშობდა.

6.2. მოპასუხემ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას არც რაიმე სახის გარიგების დაფარვას, არც მოტყუებასა და არც მუქარას ადგილი არ ჰქონდა, მხარეებმა ნება გააზრებულად გამოავლინეს, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მოსარჩელის ნება ნამდვილად მოიცავდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას.

7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7.2. სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 50-ე, 61-ე, 85-86-ე, 477-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ მოტყუება არის ვითარება, როცა ერთი მხარე მეორეს აწვდის არასწორ ინფორმაციას მისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების მნიშვნელოვანი ელემენტების თაობაზე, ან წინასწარ განზრახ დუმს მათ შესახებ. შესაბამისად, მოტყუებად ითვლება შეცდომის განზრახი, შეგნებული გამოწვევა. მოტყუებას საფუძვლად უდევს პირის შეგნებული მოქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს ნების გამომვლენის შეყვანას შეცდომაში, ანუ პირი ზემოქმედებს ამ უკანასკნელის ნებაზე და აღნიშნული ზემოქმედების შედეგად მიიღწევა მომტყუებლის მიერ ის შედეგები, რომელიც სურდა მას და რომელზეც შეძლო მეორე მხარის დაყოლიება. შესაბამისად, პირი აღნიშნული ზემოქმედების საფუძველზე თანახმაა დადოს გარიგება; რაც შეეხება იძულებასა და მუქარას, აღნიშნულში მოიაზრება ზეწოლისა თუ სხვა არამართლობიერი და ნების საწინააღმდეგო ფაქტორების არსებობა, რასაც, როგორც საქმის გარემოებებით დგინდება, მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია;

7.3. სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის იძულებისა და მუქარის

ფაქტი, გარდა ამ უკანასკნელის ზეპირსიტყვიერი განმარტებისა, ვერ დადასტურდა რაიმე სახის მტკიცებულებით. საქმის მასალებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა აღნიშნული საფუძვლით მოპსუხესთან 2015 წლის 30 ივნისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, რაც, შესაბამისად, მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის წინაპირობაა.

8. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

8.1. მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგ არგუმენტებზე მითითებით მოითხოვა:

8.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მოპასუხის ან მესამე პირის მხრიდან გამყიდველის მოტყუებას, მის იძულებასა და მუქარას ადგილი არ ჰქონია; ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ იძულების ფაქტის დადასტურება არ არის შესაძლებელი მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით. აღსანიშნავია, რომ იძულებასა და მუქარაში მოიაზრება ზეწოლა თუ სხვა არამართლობიერი და ნების საწინააღმდეგო ფაქტორების არსებობა, რაც სასამართლო სხდომაზე დადასტურდა როგორც მოსარჩელის ახსნა-განმარტებებით, ასევე - სხვა მტკიცებულებებით, მათ შორის, მობილური ტელეფონიდან ამობეჭდილი მოკლე ტექსტური შეტყობინებების შინაარსით, რითაც დასტურდებოდა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას გამყიდველს წაართვეს მობილური ტელეფონი და არ მისცეს საშუალება თავისი ადვოკატისათვის დაერეკა;

8.3. აპელანტის მტკიცებით, ჩვენების მიცემისას ნოტარიუსმა ხაზი გაუსვა ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის გამყიდველის შეშფოთებულ და ანერვიულებულ მდგომარეობაში ყოფნის ფაქტს. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს ჰყავდა ადვოკატი და იგი რეგულარულად იღებდა რჩევებს ნაცნობი იურისტებისაგან. აღნიშნული პირები მოწმის სახით დაიკითხნენ სასამართლო სხდომაზე და მათ დაადასტურეს, რომ მოსარჩელეს ბინის გასხვისება არ სურდა და იგი სესხისა

და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებას აპირებდა;

8.4. სასამართლომ, ასევე, არ შეაფასა ექსპერტის დასკვნა, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ გამყიდველს უძრავი ქონება არ გაუსხვისებია. მსესხებელმა მტკიცებულების სახით წარადგინა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდეგში: ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) დასკვნა, რომლითაც გაშიფრულია აუდიო - ჩანაწერი; ეს უკანასკნელი კი ცალსახად ადასტურებს, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონება არ გაუყიდია და მას ნასყიდობის საფასური 65 000 (სამოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარი არ მიუღია. მან სესხის სახით მიიღო 45 890.16 აშშ დოლარი თვენახევრით, რის შემდეგაც თანხა უნდა დაებრუნებინა პროცენტთან ერთად. აპელანტის მტკიცებით, ექსპერტიზის დასკვნაში ცალსახად ჩანს, რომ ე.წ. მყიდველი თანახმაა, რომ თუ მოსარჩელე 10 დღეში დაუბრუნებს 55 000 აშშ დოლარს, ასეთ შემთხვევაში მოპასუხე მას ბინას უკან დაუბრუნებდა. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ არის ამის შესახებ მსჯელობა, ამ მტკიცებულებაზე - აუდიოჩანაწერის შინაარსზე არ არის ყურადღება გამახვილებული. საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ აპელანტმა ის გარიგება გააფორმა, რისი დადებაც მას სურდა.

9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

9.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 ნოემბრის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

9.2. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები, სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები და მიუთითა მათზე (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

10. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

10.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საკასაციო წესით გასაჩივრებით აპელანტმა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

10.2. კასატორმა საკასაციო საჩივარში ის პრეტენზიები გაიმეორა, რაც

სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარშია ასახული (იხ. წინამდებარე განჩინების 5.1-5.3 და 8.2-8.4 ქვეპუნქტები).

11. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

- 11.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 თებერვლის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.
- 11.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 მაისის განჩინებით გამყიდველის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, საქმის მასალები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და როგორც გასაჩივრებული განჩინება, ისე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სარჩელი, როგორც დაუშვებელი, განუხილველად უნდა დარჩეს, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

12. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის, საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება

დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დაცვის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიური ხასიათის მატარებელია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა. საკასაციო სასამართლოს დიდი პალატამ განმარტა: „...გარიგებების ბათილობა ფაქტობრივ წინაპირობად უნდა იქნეს მიჩნეული და არა დამოუკიდებელ მოთხოვნად. შესაბამისად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში სწორედ აღსრულებითი სარჩელის განხილვის შედეგი და არა კონკრეტულ გარიგებათა ბათილად ცნობა მიეთითება, რადგან თავისთავად გარიგების ბათილად ცნობა არ იწვევს რაიმე იურიდიულ შედეგს, თუკი წმინდა სამართლებრივი თვალსაზრისით აღიარებითი სარჩელი არ იხილება“ (იხ., საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილების /საქმე # ას-664-635-2016/ დასკვნები 231-233-ე პუნქტებში და დიდი პალატის 2016 წლის 17 მარტის /საქმე # ას-121-117-2016/ განჩინების დასკვნები 55-56-ე პუნქტებში, საქმე # ას-121-117-2016; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას-17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; # ას-773-730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; # ას-323-308-2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.06.2016წ.; # ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).

13. აღსანიშნავია, რომ სარჩელის ინსტიტუტის საპროცესო კლასიფიკაცია შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ანალიზით და დოქტრინაში განვითარებული შეხედულებით. სარჩელთა ძირითად სახეებად გვევლინება მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი სარჩელები. პირველი ორი ჯგუფის სარჩელების ძირითადი მახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ ამ ტიპის სარჩელებზე მიღებული გადაწყვეტილება რეალური, აღსრულებადი გადაწყვეტილებაა და ამიტომ მათ აღსრულებად სარჩელადაც მოიხსენიებენ. რაც შეეხება აღიარებით სარჩელს, ის ასევე დარღვეული, თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის საპროცესო საშუალებაა, თუმცა, აღიარებითი სარჩელის მიმართ საკანონმდებლო დათქმები განსხვავებულია.
14. იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახუროდეს აღიარებითი სარჩელი. სსსკ-ის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ

უფლებად; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

15. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოსარჩელის დარღვეული უფლების აღდგენის წინაპირობა ვერ გახდება, ვინაიდან, სარჩელით არ არის მოთხოვნილი რაიმეს მიკუთვნება ან შესრულება, ხოლო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, საკუთარი ინიციატივით მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია (სსსკ-ის 248-ე მუხლი). სარჩელის შინაარსიდან გამომდინარე, მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა შესაძლებელი იყო. მაგალითისათვის, მოსარჩელეს შეეძლო გარიგების ბათილობის სამართლებრივი შედეგი - კონდიქციური მოთხოვნა (სსკ-ის 976-ე მუხლის 1 „ა“ ქვეპუნქტისა და ამავე კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილი) წაეყენებინა მოპასუხისათვის. თუმცა, სხვა საკითხია რამდენად წარმატებული იქნებოდა სარჩელი, რადგანაც ის დაკმაყოფილებადი იქნებოდა მითითებული ნორმებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი წინაპირობების (სამართლებრივი წინაპირობების) კანონით დადგენილი თანმიმდევრობით განხორციელებისა (შესრულების) და მოთხოვნის გამომრიცხავი, შემწყვეტი ან მისი განხორციელების ხელისშემშლელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში.

16. საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 477.1-ე მუხლზე *[ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი]*. დაყრდნობით განმარტავს, რომ მაშინ როდესაც მოსარჩელემ და მოპასუხემ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმეს გამყიდველმა მყიდველს ქონებაზე საკუთრების უფლება გადასცა. როგორც საქმის მასალებიდან ჩანს, უძრავი ქონება მყიდველის პირდაპირ მფლობელობაში არ გადასულა, თუმცა, ეს არ გულისხმობს იმას, რომ 2015 წლის 30 ივნისის შემდეგ (ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება) უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მყიდველზე არ გადასულა. იმას, რომ მყიდველმა საჯარო რეესტრში უძრავ

ქონებაზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება ვერ მოასწრო, რადგან მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის სახით ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შეჩერება მოითხოვა, უძრავ ქონებაზე გამყიდველის (კასატორის) საკუთრების უფლების დაბრუნება არ გამოუწვევია.

17. საკასაციო სასამართლომ განმარტა: „უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლს, ეს ნორმა წერილობით ფორმასთან ერთად განამტკიცებს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელ წინაპირობასა და საკუთრების გადასვლის მომენტს - რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტის ის დანიშნულება გააჩნია, რომ შემძენი მესამე პირების წინაშე მესაკუთრის სტატუსით აღიჭურვება, ვინაიდან უძრავი ქონების შემძენის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციამდე, ერთადერთ მესაკუთრედ ითვლება გამსხვისებელი (სკ-ის 312-ე მუხლი). **როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამ ფორმის დაცვით დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რეგისტრირებულია თუ არა იგი საჯარო რეესტრში, წარმოშობს ნასყიდობის მომწესრიგებელი ნორმებით გათვალისწინებულ მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.** ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არის არა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმა, არამედ უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელი წინაპირობა, შესაბამისად, მისი დაუცველობა იწვევს არა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, არამედ იმას, რომ შემძენი არ მიიჩნევა შეძენილი უძრავი ქონების მესაკუთრედ და კარგავს ამ ქონების კეთილსინდისიერ შემძენთან შედავების უფლებას (სკ-ის 185-ე მუხლი)“ -იხ. სუსგ ას-523-496-2014, 30.04.15 წ; შდრ. სუსგ # ას-875-817-2017, 21.03.2018წ.
18. საკასაციო სასამართლო, განსახილველი საკითხის სიცხადის მიზნით მოიშველიებს „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციას, რომლის მე-6 მუხლით აღიარებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიაღწევს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა

ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიაწვდის და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა არ მოჰყვება შედეგად.

19. საკასაციო 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. ჯღარკავა 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); Boldea v. Romania, par. 30**). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნიათ.
20. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პროცესუალური საკითხები, რომლებიც სსსკ-ით დადგენილი წესებითაა მოწესრიგებული სავალდებულოა, როგორც მხარეებისათვის, ასევე სასამართლოსათვის. შესაბამისად, საპროცესო საკითხები (მათ შორის სარჩელის განუხილველად დატოვება) ყველა შემთხვევაში უნდა საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი მოწესრიგების საფუძველზე.
21. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი განუხილველად უნდა დარჩენილიყო საქმისწარმოების პირველივე ეტაპზე. შესაბამისად, არსებობს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების (რომლითაც უცვლელად იქნა დატოვებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება) გაუქმების სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აბსოლუტური საფუძველი, რამდენადაც მიღებული განჩინება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.
22. ამასთან, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან, საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 399-ე, 372-ე მუხლებითა და 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, რომლის თანახმადაც, სარჩელის მიღებაზე უარის

თქმის შესახებ მოსამართლის განჩინება ჩაბარდება მოსარჩელეს, რომელსაც იმავდროულად უბრუნდება მის მიერ შეტანილი დოკუმენტები. თუ სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი გამოვლინდება ამ სარჩელის წარმოებაში მიღების შემდეგ, მაშინ იმის მიხედვით, თუ როგორია ეს საფუძველი, სასამართლო შეწყვეტს საქმისწარმოებას ან სარჩელს განუხილველად დატოვებს (ამავე კოდექსის 272-ე და 275-ე მუხლები).

23. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 199¹-ე მუხლზე დაყრდნობით გააუქმებს საქალაქო სასამართლოს მიერ გამოყენებულ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებას, სარჩელის განუხილველად დატოვების გამო.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 187.2-ე, 408.3 და 199¹-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. თ----- ს-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 ნოემბრის განჩინება და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება
3. თ----- ს-----ის სარჩელი დარჩეს განუხილველად;
4. გაუქმდეს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 ივლისის განჩინება, სარჩელის აღძვრამდე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა თ----- ს-----ის (პ/ნ 3-----) საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის ქუჩა N31, ბ N3, საკადასტრო კოდი N0----- რეგისტრაცია (30.06.2015 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების (რ/150691347)) ნ----- ქ-----ის (პ/ნ 3-----) სახელზე სასამართლო დავის საბოლოო დასრულებამდე.
5. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. აღაზიძე