



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №330210016001665522

საქმე №ას-1242-2018

№ას-1242-2018 თ-----ე

16 იანვარი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

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

სხდომის მდივანი – ლელა სანიკიძე

კასატორი – ა----- თ-----ე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – გ---- და ნ--- გ-----ები (მოპასუხე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ა----- თ-----ემ (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ---- (შემდგომში – მესაკუთრე მოპასუხე) და ნ--- გ-----ების (შემდგომში – მოპასუხე) მიმართ უძრავ ქონებაზე თანამესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, 2002 წლის 5 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ქონება, რომელიც რეალურად შეიძინა მოსარჩელემ, საკუთარი სახსრებით ააშენა და გაარემონტა ნაგებობა.

3. მესაკუთრე მოპასუხე მოსარჩელის იმჟამინდელი მეუღლის – მოპასუხის მამაა, რის გამოც საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მის სახელზე. ფაქტობრივად მესაკუთრე მოპასუხეს ქონება არ უყიდია, ფინანსური სახსრები მისი აშენებისა და კეთილმოწყობისათვის არ დაუხარჯავს.

4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან რამდენიმე წლის შემდეგ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ქორწინება შეწყდა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მესაკუთრე მოპასუხემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით გადასცა მის შვილს – მოპასუხეს. არც მოპასუხე მხარე უარყოფს იმ გარემოებას, რომ ქონება რეალურად მოსარჩელემ შეიძინა. ამჟამად, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ირიცხება მოპასუხის სახელზე მაშინ, როდესაც მოსარჩელე წარმოადგენს ამ ქონების თანამესაკუთრეს.

მოპასუხის პოზიცია:

5. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

6. მესაკუთრე მოპასუხის მითითებით, 2002 წლის 5 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებების შესაბამისად, მესაკუთრეებმა გადასცეს, ხოლო მესაკუთრე მოპასუხემ საკუთრებაში მიიღო ორი უძრავი ნივთი. მისი საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ის ფაქტობრივი გარემოება, რაც შეიძლება განხილულიყო მისი მესაკუთრედ მიჩნევის საფუძველად. ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადასტურებას მოსარჩელე მოწმეთა ჩვენებებით შეეცადა, საქმისათვის არარელევანტურია.

7. მესაკუთრე მოპასუხის მოსაზრებით, სარემონტო სამუშაოების დროს მისი სიძის – მოსარჩელის რაიმე ფორმით მონაწილეობის დადასტურებაც ვერ გახდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა ნამდვილობის პრეზუმფციის გაბათილების საფუძველი. 2011 წლის 23 სექტემბერს, მეუღლეთა შორის ქორწინების ფაქტობრივად შეწყვეტიდან ორ წელზე მეტი ხნის შემდეგ მესაკუთრე მოპასუხემ სადავო ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე

გადასცა საკუთარ შვილს, შესაბამისად, თანასაკუთრების უფლება მოსარჩელეს მეუღლის მამის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ვერ წარმოეშობოდა, ხოლო ჩუქებით მიღებული ქონება წარმოადგენს ქონების მიმღები პირის ინდივიდუალურ საკუთრებას და მასზე თანასაკუთრების რეჟიმი ვერ გავრცელდება.

8. მოპასუხის განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება მიიღო მამისაგან საჩუქრად მას შემდეგ, რაც ორ წელზე მეტი პერიოდის განმავლობაში მოსარჩელესთან ფაქტობრივად შეწყვეტილი ჰქონდა ქორწინება და თანაცხოვრება. სადავო უძრავი ნივთები წარმოადგენს მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებას და მოსარჩელეს არ გააჩნია არავითარი სამართლებრივი საფუძველი, მოითხოვოს თანამესაკუთრედ ცნობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე ცნობილ იქნა მოპასუხის სახელზე რიცხული სადავო ორი უძრავი ნივთის თანამესაკუთრედ, რაც მოპასუხეებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით მოპასუხეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელს ეთქვა უარი შემდეგ გარემოებათა გამო:

11. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 1-----იდან მოსარჩელე და მოპასუხე იმყოფებოდნენ ქორწინებაში.

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 24 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მათ შორის 1-----ს რეგისტრირებული ქორწინება შეწყდა. 2-----ს მხარეები განქორწინდნენ.

13. საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის 5 თებერვლის სანოტარო წესით დადასტურებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე.

14. აღნიშნული სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიხედვით, ქონების გამსხვისებელ პირებს წარმოადგენდნენ მ----- გ-----ა (გარდაიცვალა 2-----ს) და ა----- დ-----ე (შემდგომ – მესაკუთრე მოწმე).

15. 2011 წლის 23 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე

მესაკუთრე მოპასუხემ ორივე უძრავი ნივთი საკუთრებაში გადასცა შვილს – მოპასუხეს, რაც ამჟამად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის ყოფილ მეუღლის – მოპასუხის სახელზე.

16. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 1158-ე მუხლის სამართლებრივი საფუძვლით იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ორივე უძრავი ნივთი 2002 წელს რეალურად მან შეიძინა და ისინი მეუღლეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს.

17. პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხულმა მესაკუთრე მოწმემ განმარტა, რომ მან უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასური მიიღო მოსარჩელისაგან. მან კონკრეტულად ვერ გაიხსენა ვინ ესწრებოდა ნოტარიუსთან ხელშეკრულებაზე ხელმოწერას, თუმცა დაადასტურა ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების მყიდველს წარმოადგენდა მოსარჩელე. ამ უკანასკნელმა გადაუხადა ნასყიდობის თანხა. მესაკუთრე მოწმემ ზუსტად ვერ გაიხსენა, იცნობს თუ არა მესაკუთრე მოპასუხეს და სად ჰყავდა იგი ნანახი, ასევე, ვერ დაასახელა ნოტარიუსთან მყოფი პირების ვინაობა, რომლებიც ესწრებოდნენ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას.

18. მოწმის სახით დაკითხული ს----- ჩ-----ის (შემდგომ – პირველი მოწმე) ჩვენების თანახმად, მოსარჩელემ იყიდა ორი უძრავი ნივთი – 12 000 აშშ დოლარად და 3000 აშშ დოლარად. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო სამსართულიანი შენობა ე.წ. შავ კარკასულ მდგომარეობაში, რომლის გარემონტება, გადაკეთება, ეზოში ღობეების მოწყობა და სხვა არაერთი მნიშვნელოვანი სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა უშუალოდ პირველი მოწმის მონაწილეობით, რომელიც ხელმძღვანელობდა სამუშაო ბრიგადას. მუშებისათვის გადასახდელ თანხას იღებდა მოსარჩელისაგან და თავად ანაწილებდა თანხას მუშებზე. სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად სხვა პირს პირველი მოწმისათვის თანხა არ გადაუცია.

19. მოწმის სახით დაკითხული ვ--- ი-----ის (შემდგომ – მეორე მოწმე) განმარტებით, ოცდასამი წელია ცხოვრობს სადავო უძრავი ქონების განლაგების ადგილას და მოსარჩელეს იცნობს მას შემდეგ, რაც ამ უკანასკნელმა სადავო საცხოვრებელი სახლი შეიძინა და გაარემონტა. მეორე მოწმე იღებდა მონაწილეობას სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისას. პირველი მოწმისაგან შეიტყო, რომ ამ სახლის მეპატრონე იყო მოსარჩელე, რომელიც მშენებლობისა და რემონტის ხარჯს ფარავდა. მეორე მოწმის შვილიშვილის ნათლია არის მოსარჩელე. ნათლობაში მოსარჩელე და მოპასუხე იმყოფებოდნენ, თუმცა ერთად არ მისულან.

20. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის ფაქტი დადგენილად მიიჩნია ზემოაღნიშნული მოწმეების ჩვენებების საფუძველზე.

21. სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასკვნას და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ქონების მიმართ მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმის გავრცელების

წინაპირობა არ არსებობს, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის ფაქტობრივი გარემოება საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება.

22. სააპელაციო პალატის მითითებით, საოჯახო-სამართლებრივი ნორმები განსაზღვრავს მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმს, რომლითაც დადგენილია მათი უფლებები ქორწინების პერიოდში შეძენილ ქონებაზე.

23. საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობა მხოლოდ რეგისტრირებული ქორწინების ფაქტს უკავშირებს მეუღლეთა უფლებამოვალეობათა წარმოშობას. სსკ-ის 1158-ე მუხლის მიხედვით წარმოადგენს ოჯახის ინტერესების დაცვა. ამდენად, სამართლებრივი ნორმა მეუღლეთა თანასაკუთრების სამართლებრივი ინსტიტუტის შემოღებით ემსახურება სწორედ მეუღლეთა ურთიერთვალდებულებების სამართლიანი და ობიექტური ბალანსის უზრუნველყოფის მიზანს. უძრავ ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების წარმოშობის საფუძველია მეუღლეთა მიერ ამ ქონების შეძენა ქორწინების განმავლობაში. ივარაუდება, რომ ქორწინების პერიოდში შეძენილი ქონება შეძენილია ოჯახის გაძღოლის საერთო მიზნების უზრუნველსაყოფად, ამიტომ დავის არსებობის შემთხვევაში, ქორწინების განმავლობაში ქონების შეძენის ფაქტი საკმარისი საფუძველია ამ ქონების მეუღლეთა თანასაკუთრებად მიჩნევისათვის.

24. მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმის დაწესებით სამართლებრივი ნორმა წარმოადგენს საკუთრების კონსტიტუციური უფლების წარმოშობის წინაპირობას და კანონის ძალით აღჭურავს მეუღლეს ამ უფლებით.

25. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მესარჩელესა და მოპასუხეს შორის ქორწინების პერიოდში სადავო ორი უძრავი ქონება სანოტარო წესით დადასტურებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, 2002 წელს შეიძინა მოპასუხის მამამ მესაკუთრე მოპასუხემ და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა თავის სახელზე.

26. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოპასუხემ ზემოაღნიშნული ქონება 2011 წლის 23 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცა შვილს – მოპასუხეს. ორივე უძრავი ქონება ამჟამად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოპასუხე მოპასუხის სახელზე.

27. მოსარჩელის განმარტებით, იგი წარმოადგენს ზემოხსენებული ორივე უძრავი ნივთის რეალურ მესაკუთრეს, ვინაიდან მან გადაიხადა უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება და, რადგან იმ დროისათვის წარმოადგენდა საჯარო მოხელეს – ს-----ში, წ-----

-----ს თავმჯდომარეს, ვერ მოახერხა საკუთარ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მისივე განმარტებით, მოსარჩელეს მისი მეუღლის მამასთან ჰქონდა შეთანხმება სადავო ქონების ფორმალურ საკუთრებასთან დაკავშირებით.

28. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2002 წლის 5 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების, 2011 წლის 23 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის შესაბამისი

ჩანაწერების ბათილად ცნობა მოსარჩელეს არ მოუთხოვია. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ მოითხოვა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ 2002 წელს შეძენილი ორი უძრავი ნივთი, რომელიც ფორმალურად გაფორმდა მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე, წარმოადგენს მეუღლეთა თანასაკუთრებას, ვინაიდან შეძენილია მოსარჩელის მიერ მისივე კუთვნილი სახსრებით, მოპასუხესთან ქორწინების განმავლობაში.

29. ამდენად, სადავოა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების იურიდიული ძალა რეგისტრირებულ მესაკუთრესთან მიმართებით და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები.

30. სააპელაციო პალატის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2002 წელს სადავო უძრავი ქონების რეალურ შემძენს მოსარჩელე წარმოადგენდა, ემყარება მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებს, რასაც სააპელაციო სასამართლო კატეგორიულად არ დაეთანხმა და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ ასპექტებთან დაკავშირებით მიუთითა სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის ანალიზით, ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულია ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან.

31. სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის, თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. იმავე შინაარსისაა ამავე კოდექსის 323-ე მუხლი. 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.

32. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლები, რომლებიც უძრავი ქონების შესაძენად წერილობით ფორმას ადგენენ, თავისი ბუნებით იმპერატიული ხასიათის ნორმებია, რომლის მიზანი, როგორც ზოგადად ყველა იმპერატიული ნორმისა, კერძო უფლებათა დაცვის უზრუნველყოფაშია. კანონის განმარტება კანონის ბუნდოვანი ადგილების დაზუსტებას და ტექსტის მნიშვნელობის დადგენას გულისხმობს, შესაბამისად, სასამართლო უფლებამოსილია, განმარტოს კანონი მაშინ, როდესაც ამისი საჭიროება არსებობს და საკანონმდებლო დანაწესებით პრობლემის ერთმნიშვნელოვანი გადაწყვეტა ვერ ხდება. კანონის ინტერპრეტაციის არსი, კანონის ტექსტის საფუძველზე კანონის აზრისა და მიზნის დადგენაა, რაც სამართლის განვითარების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საფუძველია. კანონის ინტერპრეტაციის აუცილებლობას კანონში არსებული ხარვეზი განაპირობებს. ასეთი ვითარება მაშინაა, როდესაც კანონი პირდაპირ არ იძლევა პასუხს ამა თუ იმ საკითხზე და სასამართლო ხარვეზიანი ნორმის კანონის ტექსტისა და სამართლის ძირითად პრინციპების შეჯერებით ადგენს იმ სამართლებრივ წესრიგს, რომლის დადგენაც კანონმდებელს სურდა – კანონმდებლის მიზანი.

33. ამდენად, იმპერატიული ნორმები ასახავენ კანონმდებლის მიდგომას

კონკრეტული ქცევის მიზანსა და მიზანშეწონილობაზე. მართლმსაჯულება კანონმდებლის განზრახვას ვერ გასცდება მაშინაც კი, როდესაც კანონმდებლის მიერ სამართლის ნორმის შინაარსის დაკონკრეტებისა და ლეგიტიმური ცვლილებებისათვის კანონში ღია სივრცეა დატოვებული. იმპერატიული ნორმების დადგენის შემთხვევაში კანონმდებელი ქცევის მხოლოდ ამ სახით განხორციელების სავალდებულობას ადგენს და მათ არსებობას, როგორც წესი, სხვა ზოგადსამართლებრივ პრინციპებთან ერთად საფუძვლად უდევს სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და კერძო სფეროში ნდობის დაცვის პრინციპი.

34. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადასტურებულია სანოტარო წესით და ისინი აკამაყოფილებს უძრავი ქონების ნასყიდობისათვის დადგენილ ყველა სამართლებრივ წინაპირობას. ხსენებული ხელშეკრულებების საფუძველზე საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელებულია სადავო ქონებების მესაკუთრედ მესაკუთრე მოპასუხის რეგისტრაცია. არც უძრავი ქონების განკარგვის ხელშეკრულებები და არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერები დადგენილი წესით სადავოდ არ არის გამხდარი და კანონიერ ძალაშია.

35. ნასყიდობის ხელშეკრულებებით მხარეებმა, გაითვალისწინეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ყველა არსებითი პირობა, კერძოდ, ნასყიდობის საგანი იდენტიფიცირებადია, ფასი განსაზღვრულია, გარიგება წერილობითი ფორმითაა ჩამოყალიბებული, მხარეთა ნება გამოვლენილია ნოტარიუსთან, რაც ქმნის ნების ნამდვილობის პრეზუმფციას.

36. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. აღნიშნული ნორმა დეკლარაციული ხასიათის არ არის და ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევა ზოგადად დამრღვევისათვის ვალდებულების დაკისრების მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს. ამავდროულად, ნდობა და კეთილსინდისიერება კანონთან შესაბამისობაში უნდა იყოს განხილული და სსკ-ის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილით, კანონის არცოდნა ან მისი არასათანადოდ გაგება არ შეიძლება იყოს კანონის გამოუყენებლობის ანდა ამ კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველი.

37. ხელშეკრულების დადების ნდობის ფაქტორი კანონშესაბამისი უნდა იყოს და იგი დაცვადა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც პირს ჰქონდა კანონიერი საფუძველი ხელშეკრულების დადების რწმენა შექმნოდა. მოცემულ შემთხვევაში, მაშინაც კი, თუ დავუშვებთ, რომ სადავო უძრავი ქონების ფასი ნამდვილად მოსარჩელემ გადაიხდა, აღნიშნული ვერ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, ვინაიდან, კანონით იმპერატიულად განსაზღვრული ფორმის დაუცველობა (ზეპირი შეთანხმება მესაკუთრე მოპასუხესთან მოსარჩელის მესაკუთრეობის შესახებ) ხელშეკრულების არსებობას და, შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის კანონიერებას გამორიცხავს.

38. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დაუშვებელია უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის იმპერატიული ნორმებით (სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლები) დადგენილი სავალდებულო პირობის – გარიგების წერილობითი ფორმით დადების უგულვებელყოფა და საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტის დადგენა მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე. სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლების ასეთი განმარტება წინააღმდეგობაშია ნორმის მიზანთან და დაუშვებელია.

39. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ობიექტური და მიუკერძოებელი მოწმეების არსებობის პირობებშიც, დაუშვებელია მოწმეთა ჩვენებამ გადაწონოს უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულების და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ლეგიტიმურობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოწმეთა ჩვენებები არარელევანტურ მტკიცებულებას წარმოადგენს, რადგან გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს საამისოდ ვარგისი მტკიცებულებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვაგვარად, სსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად.

40. ასევე, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის განმარტება, რომ მას მესაკუთრე მოპასუხესთან ჰქონდა შეთანხმება სადავო ქონების ფორმალურ საკუთრებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან მხარეთა შორის ასეთი შეთანხმების არსებობა საქმის მასალებით არ დასტურდება.

41. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის მიერ შეძენის ფაქტი, რაც გამორიცხავს სსკ-ის 1158-ე მუხლის გამოყენების ფაქტობრივი საფუძვლის არსებობას და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

42. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აპელანტი მიუთითებს სარჩელის ხანდაზმულობაზე, თუმცა ვინაიდან პალატამ უკვე იმსჯელა სარჩელის დაკმაყოფილების გამომრიცხავ მოტივაციაზე, აღარ არსებობს ხანდაზმულობაზე დამატებით მსჯელობის საჭიროება (გადაწყვეტილების დასაბუთების საკმარისობის პრინციპიდან გამომდინარე), ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ხანდაზმულობაზე მსჯელობა წარმოადგენს ე.წ. დამხმარე დასაბუთებას.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

43. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

44. კასატორმა მიუთითა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ასახულ მოწმეთა ჩვენებებზე და მიიჩნია, რომ მათ საფუძველზე დადგინდა შემდეგი: უძრავი ქონების გამყიდველმა დაადასტურა მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების

შეძენისა და შესაბამისი ღირებულების გადახდის ფაქტი, ამავდროულად, ვერ დადგინდა, რომ მესაკუთრე მოპასუხე საერთოდ მონაწილეობდა ამ პროცესებში. სამუშაო ბრიგადის ხელმძღვანელმა, რომელიც მუშაობდა სადავო უძრავი ქონების სარემონტო სამუშაოებზე დაადასტურა, რომ სარემონტო სამუშაოებს სრულად აფინანსებდა მხოლოდ მოსარჩელე. ის არამარტო აფინანსებდა სამუშაოებს, არამედ ფიზიკურადაც იმყოფებოდა სამუშაოების ადგილზე და მესაკუთრე მოპასუხეს იცნობდნენ, როგორც მოსარჩელის სიმამრს, რომელიც ხანდახან ადიოდა სტუმრად სიძესთან და მის სახელზე რეგისტრირებულ სახლში არც ერთხელ არ დარჩენილა. სოფლის მკვიდრმა დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილი იყო სადავო სახლის მეპატრონე – მოსარჩელე. მას საერთოდ არ უხსენებია და არავითარი შეხება არ ჰქონია მესაკუთრე მოპასუხესთან.

45. ყოველივე ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სადავო უძრავი ქონების მიმართ მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმი ვერ გავრცელდება, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის ფაქტობრივი გარემოება საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დასტურდება და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი შეფასება ეფუძნება პოზიციას, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების შესაბამისი ფორმის დაცვა, რაც არ არის რელევანტური მსჯელობა სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა. აღნიშნული სარჩელის აღძვრის წინაპირობა სწორედ ის გარემოება გახდა, რომ, მართალია, მოსარჩელემ საკუთარი სახსრებით შეიძინა და გაარემონტა უძრავი ქონება, მაგრამ დადგენილი წესით არ აღრიცხულა მის მესაკუთრედ. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია ის გარემოება, რომ ნასყიდობისა და სარემონტო სამუშაოების ღირებულება გაიღო ა----- თ-----ემ, რომელიც წარმოადგენდა რეალურ მესაკუთრეს და ქონება მხოლოდ ფორმალურად იყო გაფორმებული მის სიმამრზე. მოცემულ სარჩელში თანამესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით მტკიცების ტვირთს პროცესუალური თვალსაზრისით წარმოადგენს მოსარჩელის სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების დადგენა და არა მესაკუთრე მოპასუხის ან სხვისი უფლების არარსებობა. შესაბამისად, გაურკვეველია თუ რატომ გახდა შეფასების საგანი ზემოაღნიშნული გარემოებები.

46. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ის ფაქტი, რომ 2002 წელს სადავო ქონების რეალურ შემძენს წარმოადგენდა მოსარჩელე, ემყარება მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებს, რასაც პალატა კატეგორიულად არ დაეთანხმება და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივ ასპექტებთან დაკავშირებით მიუთითა სსკ-ის 477-ე, 183-ე და 323-ე მუხლებზე. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აქცენტი კვლავ გაკეთდა გარიგების ფორმაზე და კანონის იმპერატიულ მოთხოვნაზე იმასთან დაკავშირებით, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია

წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულება, სასამართლომ ასევე მიუთითა, ასეთი ტიპის გარიგებისათვის სათანადო ფორმის სავალდებულობის დამდგენ ნორმებზე, თუმცა საბოლოო ჯამში დაასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულება დადასტურებულია სანოტარო წესით და აკმაყოფილებს ფორმის ნამდვილობისათვის დადგენილ ყველა წინაპირობას და საჯარო რეესტრის ჩანაწერები არ გამხდარა სადავო არავის მიერ. აღნიშნულ პოზიციას სასამართლო საკუთარ მსჯელობაშიც ამყარებს იმით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მხარეების მიერ გათვალისწინებულია ყველა არსებითი პირობა, რაც ქმნის ნების ნამდვილობის პრეზუმფციას.

47. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო პალატის ზემოაღნიშნული მსჯელობა აცდენილია დავის რეალურ არსს და ვერ გამოხატა იმ სამართალურიერთობის რეალურ ბუნებას. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა, რისთვისაც არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს მესაკუთრე მოპასუხის ნების ნამდვილობის შეფასებას, რაც აღიარებითი სარჩელით გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის შეფასების საგანია.

48. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს შეფასების საგანს უნდა წარმოადგენდეს მოსარჩელის თანამესაკუთრედ ცნობის წინაპირობებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების არსებობა და არა მესაკუთრე მოპასუხის ნების გამოვლენის ნამდვილობის ფაქტი. ამასთან, კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულებაში ყველა არსებითი პირობის გათვალისწინება ნების ნამდვილობის პრეზუმფციას წარმოადგენს, რაც სასამართლოს მსჯელობის შესაბამისად, კვლავ უკავშირდება იმის მტკიცებას, იყო თუ არა ნამდვილი ვისიმე ნება ამ ურთიერთობაში. ეს განსაკუთრებით წინააღმდეგობრივია იმ პირობებში, როდესაც, ერთი მხრივ, არსებობს იმის მტკიცებულებები, რომ უძრავი ქონება მოიძია მოსარჩელემ, ახორციელებდა მის შეძენასთან დაკავშირებულ მოლაპარაკებებს, გადაიხდა უძრავი ქონების ღირებულება, უძრავი ქონების გამყიდველი ადასტურებს მოსარჩელესთან ურთიერთობის და მისგან თანხის მიღების ფაქტს და საერთოდ არ იცნობს მესაკუთრე მოპასუხეს, უძრავი ქონების სარემონტო სამუშაოები სრულად ჩაატარა და დააფინანსა მოსარჩელემ. სამუშაოების უშუალო მწარმოებელთაგან არავინ იცნობდა მესაკუთრე მოპასუხეს, როგორც უძრავი ქონების მეპატრონეს, პირიქით, ისინი და სოფლის მკვიდრნი უძრავი ქონების მესაკუთრედ მიიჩნევდნენ.

49. მეორე მხრივ, ზემოთ ჩამოთვლილი გარემოებების საპირწონედ არსებობს მხოლოდ მესაკუთრე მოპასუხის მიერ ხელმოწერილი ხელშეკრულება.

50. კასატორის მოსაზრებით, მოწმეთა ჩვენებების გარდა, სხვა რა სახის მტკიცებულებები შეიძლება არსებულიყო ამ საქმეზე და რატომ არის დაუშვებელი ამ გარემოებების მოწმეთა ჩვენებით დადასტურება. მოქმედი სამოქალაქო მატერიალური და საპროცესო კანონმდებლობა იშვიათ

საგამონაკლისო შემთხვევებში ადგენს საკითხებს, რომლებიც არ შეიძლება დადასტურდეს გარკვეული მტკიცებულებებით (მაგ. სესხის ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებით) და ასეთი საგამონაკლისო შემთხვევის არარსებობის პირობებში დასაშვებია ნებისმიერი გარემოების მტკიცება ნებისმიერი იმ მტკიცებულებით, რაც მხარეს მოეპოვება. მართალია, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ კატეგორიულად არ დაეთანხმა მოწმეთა ჩვენებებს, თუმცა რატომ არ არის ეს ჩვენებები გასათვალისწინებელი, როგორც მტკიცებულება, გაურკვეველი დარჩა. ერთადერთი გარემოება, რაზედაც უთითებს სასამართლო ამ საკითხზე დაკავშირებით, არის მსჯელობა იმის თაობაზე, თუ როგორ წარმოიშობა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რაც არ გამორიცხავდა სასამართლოს მიერ მოწმეების ჩვენების გათვალისწინებას. მოსარჩელე სადავო ქონებაზე თანამესაკუთრედ ცნობას ითხოვდა სასამართლოსაგან და არ თვლიდა, რომ უფლება წარმოეშვა მოწმეების ჩვენებით. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სსსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილზე და კვლავ მიიჩნია, რომ ამ შემთხვევაში რელევანტური არ არის მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც ვერ გააქარწყლებენ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

51. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობას და აღნიშნა, რომ დავის საგანს წარმოადგენს სწორედ უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა, შედეგად საჯარო რეესტრში არსებულ ჩანაწერებში უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ აღრიცხვა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მსჯელობის მიხედვით კი, მოსარჩელეს უნდა ჰქონოდა წერილობით გაფორმებული ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე და უნდა ყოფილიყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში ამ ქონების მესაკუთრედ, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ ექნებოდა სარჩელის აღძვრის საფუძველი და დავის წინაპირობები. ამასთან, გაურკვეველია, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გარდა, რით უნდა დადასტურდეს სადავო ქონებაზე რეალურად საკუთრების უფლების არსებობა.

52. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სსსკ-ის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე პალატის 2018 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით კი საკასაციო საჩივარი საქმის ზეპირი განხილვით ცნობილ იქნა დასაშვებად და მხარეებს მიეცათ ვადა დავის მორიგებით დასრულების მიზნით მორიგების აქტის წარმოსადგენად.

53. საკასაციო პალატის 2018 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით, მხარეთა მორიგების ხელშეწყობის მიზნით, განსახილველ საქმეზე 2018 წლის 28 დეკემბერს დაინიშნა საქმის ზეპირი განხილვა მხარეთა დასწრებით, თუმცა საქმის არსებითი განხილვისას მხარეებმა ვერ მიაღწიეს შეთანხმებას დავის მორიგებით დასრულების შესახებ. საკასაციო პალატამ საქმის არსებითად განხილვის შემდეგ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 257-ე მუხლის პირველი ნაწილით

და საქმეზე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადება გადადო 2019 წლის 16 იანვრისათვის.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

54. საკასაციო პალატა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კი დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

55. სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საკასაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმის განმხილველ სააპელაციო სასამართლოს შემადგენლობას კანონი არ დაურღვევია, კასატორს კი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

56. საკასაციო პალატა მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ და საკასაციო სასამართლოსათვის სავალდებულო შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

57. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 1-----იდან მოსარჩელე და მოპასუხე იმყოფებოდნენ ქორწინებაში.

58. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 24 სექტემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მათ შორის 1-----ს რეგისტრირებული ქორწინება შეწყდა. 2-----ს მხარეები განქორწინდნენ.

59. საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის 5 თებერვლის სანოტარო წესით დადასტურებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე.

60. აღნიშნული სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიხედვით, ქონების გამსხვისებელ პირებს წარმოადგენდნენ მ----- გ-----ა (გარდაიცვალა 2-----ს) და ა----- დ-----ე (შემდგომ – მესაკუთრე მოწმე).

61. 2011 წლის 23 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე მესაკუთრე მოპასუხემ ორივე უძრავი ნივთი საკუთრებაში გადასცა შვილს –

მოპასუხეს, რაც ამჟამად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის ყოფილი მეუღლის – მოპასუხის სახელზე.

62. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 1158-ე მუხლის სამართლებრივი საფუძვლით იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ორივე უძრავი ნივთი 2002 წელს რეალურად მან შეიძინა და ისინი მეუღლეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს.

63. საკასაციო პრეტენზია წარმოდგენილია სააპელაციო სასამართლოს მიერ, როგორც მატერიალური კანონმდებლობის არასწორი განმარტებისა და გამოყენების, ასევე საპროცესო ნორმების დარღვევის საფუძვლით, რაც გამოხატება მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის არასწორ განაწილებაში (იხ. წინამდებარე განჩინების პ.44-51).

64. საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა, რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია, დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ №15-29-1443-2012, 09.12.2013წ.; სუსგ საქმე №ას-973-1208-04). მოსარჩელე შესაძლებელია, ცდებოდეს კიდევ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივ შეფასებაში, რაც არამცთუ არ ზღუდავს სასამართლოს, არამედ, პირიქით, სწორედ სასამართლოა ვალდებული, სამართლებრივად სწორად შეაფასოს სადავო ურთიერთობა და მოძებნოს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი.

65. მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, **სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას.** სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების

შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

66. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

67. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვეციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

68. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლენი, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

69. მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა

დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

70. მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (კერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

71. მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გავმიჯნოთ ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაკულტატური მოვალეობა. მხარეები სსსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს - ეს უკვე სასამართლის პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან.

72. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლო იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, **ესაა სარჩელის საგანი** – მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი, მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა.

73. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი

კი - მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. **შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს**, ხოლო მოპასუხემ კი - ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდика, თბ., 2003, გვ.64).

74. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §§ 55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, § 59; Perez v. France, § 80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ იცოდნენ და ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. Milatova and others v. The Czech republic §59; niderost-huber v. Switzerland, § 24; k.s. v. finland § 21; ასევე, სუსგ №ას-1191-1133-2014, 14 მაისი, 2015 წელი).

75. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით მოსარჩელე კასატორი სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობას ითხოვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 1158-ე მუხლის სამართლებრივი საფუძველით იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ორივე სადავო უძრავი ნივთი 2002 წელს რეალურად მან შეიძინა და სწორედ ამიტომაც, ისინი მეუღლეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს.

76. საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მეუღლეთა უფლება- მოვალეობების წარმოშობას უკავშირებს მხოლოდ რეგისტრირებული ქორწინების ფაქტს. **საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 1158-ე მუხლის სამართლებრივი დანაწესის გამოყენების ანუ უძრავ ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების წარმოშობის საფუძველია მეუღლეთა მიერ ამ ქონების შეძენა ქორწინების განმავლობაში.** ქორწინების განმავლობაში მეუღლეთა შორის შეძენილ ქონებაზე თანასაკუთრების რეჟიმის დაწესებით, კანონმდებელი ხელმძღვანელობს იმ ვარაუდით, რომ როგორც წესი, **ასეთი ქონება იქმნება მეუღლეთა ერთობლივი სახსრებით, საოჯახო მეურნეობის ერთობლივი გაძღოლითა და ერთობლივი შრომით.** მეუღლეთა ქორწინების განმავლობაში შეძენილ ქონებას (მეუღლეების საერთო ქონებას) მიეკუთვნება, როგორც შრომის საქმიანობით მიღებული ორივე მეუღლის შემოსავალი, ასევე სამეწარმეო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლები და სხვა სახის შემოსავალი, რომლებსაც სპეციალური მიზნობრივი დანიშნულება არ აქვთ, აგრეთვე ნებისმიერი სხვა ქონება, რომელიც შეძენილია მეუღლეების მიერ ქორწინების განმავლობაში **მიუხედავად იმისა, რომელი მეუღლის სახელზეა იგი შეძენილი ან რომელი მეუღლის მიერ არის გადახდილი თანხა.**

77. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ქორწინების პერიოდში სადავო ორი უძრავი ქონება სანოტარო წესით დადასტურებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, 2002 წელს შეიძინა მოპასუხის მამამ – მესაკუთრე მოპასუხემ და საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა თავის სახელზე. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოპასუხემ ზემოაღნიშნული ქონება 2011 წლის 23 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცა შვილს – მოპასუხეს. ორივე უძრავი ქონება ამჟამად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოპასუხის სახელზე.

78. მოსარჩელის განმარტებით, იგი წარმოადგენს ზემოხსენებული ორივე უძრავი ნივთის რეალურ მესაკუთრეს, ვინაიდან მან გადაიხადა უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება. მისივე განმარტებით, მოსარჩელეს მისი მეუღლის მამასთან ჰქონდა ზეპირი შეთანხმება სადავო ქონების ფორმალურ საკუთრებასთან დაკავშირებით.

79. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2002 წლის 5 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების, 2011 წლის 23 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის შესაბამისი

ჩანაწერების ბათილად ცნობა მოსარჩელეს არ მოუთხოვია. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ მოითხოვა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ 2002 წელს შეძენილი ორი უძრავი ნივთი, რომელიც ფორმალურად გაფორმდა მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე, წარმოადგენს მეუღლეთა თანასაკუთრებას, ვინაიდან შეძენილია მოსარჩელის მიერ მისივე კუთვნილი სახსრებით, მოპასუხესთან ქორწინების განმავლობაში. ამდენად, სადავოა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების იურიდიული ძალა რეგისტრირებულ მესაკუთრესთან მიმართებით და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები.

80. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2002 წელს სადავო უძრავი ქონებების რეალურ შემძენს თითქოსდა მოსარჩელე წარმოადგენდა, ემყარება მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებს, და დამატებით აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 327-ე მუხლის პირველი თანახმად, ხელშეკრულების დასადავად საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობებზე, არამედ საჭიროა ასევე, **რომ ეს შეთანხმება მოხდეს საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.** საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ. სსკ-ის 69-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგების ფორმასთან დაკავშირებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილით დადგენილი წესები ხელშეკრულების ფორმაზეც ვრცელდება.

81. ამდენად, ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებითაც მოქმედებს სახელშეკრულებო ფორმის თავისუფლების პრინციპი. თუმცა ეს პრინციპი შეუზღუდავი არ არის. **ცალკეულ შემთხვევებში კანონი ადგენს ფორმას, რომლის დაცვაც კონკრეტული ტიპის ხელშეკრულებების ნამდვილობისათვის აუცილებელია.** მხარეებსაც შეუძლიათ გაითვალისწინონ ხელშეკრულების რაიმე ფორმა, როგორც მისი ძალაში შესვლის აუცილებელი წინაპირობა. კანონმდებელი გარკვეულ წესებს **ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებით ისეთ შემთხვევებში განსაზღვრავს, როდესაც თავად სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად არის ამის საჭიროება და ფორმის დაწესებას შესაბამისი მიზანი გააჩნია.**

82. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს ხელშეკრულების ტიპებს, რომელთა ნამდვილობისათვის საჭიროა, რომ ისინი დაიდოს წერილობითი ფორმით. თავის მხრივ, წერილობითი ფორმა იყოფა რთულ (სანოტარო) წერილობით და მარტივ წერილობით ფორმებად.

83. სსკ-ის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, **უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს** სხვას ან

შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს, კერძოდ, მყიდველს თანხის გადახდის, ხოლო გამყიდველს კი თანხის მიღებისა და ქონების გადაცემის ვალდებულებას.

84. **წერილობითი გარიგების საფუძველზე გამოვლენილი ნების შესაბამისად, გამსხვისებელი ვალდებულია, მიიღოს ნასყიდობის ფასი და დარეგისტრიროს** უძრავი ქონების შემძენი უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, რაც გამოიხატება მის ვალდებულებაში, გადასცეს შემძენს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საბუთები და გადაიხადოს რეგისტრაციისათვის აუცილებელი ხარჯები. წერილობითი გარიგების შედეგად გამყიდველის უარი ნასყიდობის ფასის მიღებასა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში შემძენის სახელზე დარეგისტრირებაზე, სხვა არაფერია, თუ არა უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების დარღვევა და არა ვალდებულების შეუსრულებლობა გარიგების ფორმდაუცველობის საფუძველით.

85. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმების **ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა**, კერძოდ, სსკ-ის 323-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი 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.**(სსკ-ის 59-ე მუხლი).

86. სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის ანალიზის საფუძველზე, ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ **დადგენილი ფორმით მხარეთა 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, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

87. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამა თუ იმ ნორმის განმარტება ზოგად ნორმებთან ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს. შესაბამისად, სსკ-ის 323-ე და **183-ე მუხლის დანაწესები ურთიერთშეჯერებით უნდა იქნეს განხილული**. ამასთან, სსკ-ის 323-ე მუხლი თავისი ბუნებით იმპერატიული ნორმაა, რომლის მიზანი, როგორც ზოგადად ყველა იმპერატიული ნორმების მიზანი კერძო უფლებათა დაცვის უზრუნველყოფაშია. კანონის განმარტება კანონის ბუნდოვანი ადგილების დაზუსტებას და ტექსტის მნიშვნელობის

დადგენას გულისხმობს, შესაბამისად, სასამართლო უფლებამოსილია, განმარტოს კანონი მაშინ, როდესაც ამისი საჭიროება არსებობს და საკანონმდებლო დანაწესებით პრობლემის ერთმნიშვნელოვანი გადაწყვეტა ვერ ხდება. კანონის ინტერპრეტაციის არსი, კანონის ტექსტის საფუძველზე კანონის აზრისა და მიზნის დადგენაა, რაც სამართლის განვითარების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საფუძველია. კანონის ინტერპრეტაციის აუცილებლობას კანონში არსებული ხარვეზი განაპირობებს. ასეთი ვითარება მაშინაა, როდესაც კანონი პირდაპირ არ იძლევა პასუხს ამა თუ იმ საკითხზე და სასამართლო ხარვეზიანი ნორმის ტექსტისა და სამართლის ძირითად პრინციპების შეჯერებით ადგენს იმ სამართლებრივ წესრიგს, რომლის დადგენაც კანონმდებელს სურდა - კანონმდებლის მიზანი. ამასთან, როდესაც კანონმდებელი განსაზღვრულ ქცევას სავალდებულოდ ადგენს, ამით მას სურს განსაზღვრული მიზნის მიღწევა. იმპერატიული ნორმები ასახავენ კანონმდებლის მიდგომას კონკრეტული ქცევის მიზანსა და მიზანშეწონილობაზე. **მართლმსაჯულება კანონმდებლის განზრახვას ვერ გასცდება მაშინაც კი**, როდესაც კანონმდებლის მიერ სამართლის ნორმის შინაარსის დაკონკრეტებისა და ლეგიტიმური ცვლილებებისათვის კანონში ღია სივრცეა დატოვებული. იმპერატიული ნორმების დადგენის შემთხვევაში კანონმდებელი ქცევის მხოლოდ ამ სახით განხორციელების სავალდებულოობას ადგენს და მათ არსებობას, როგორც წესი, სხვა ზოგადსამართლებრივ პრინციპებთან ერთად საფუძვლად უდევს სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და კერძო სფეროში ნდობის დაცვის პრინციპი. უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულოობა ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს – **უძრავი ნივთების სპეციალურ** სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

88. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადასტურებულია სანოტარო წესით და ისინი აკამაყოფილებს უძრავი ქონების ნასყიდობისათვის დადგენილ ყველა სამართლებრივ წინაპირობას. აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელებულია სადავო ქონებების მესაკუთრედ მესაკუთრე მოპასუხის რეგისტრაცია. არც უძრავი ქონების განკარგვის ხელშეკრულებები და არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერები დადგენილი წესით სადავოდ არ არის გამხდარი და კანონიერ ძალაშია. ნასყიდობის ხელშეკრულებებით მხარეებმა, გაითვალისწინეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ყველა არსებითი პირობა, კერძოდ, ნასყიდობის საგანი იდენტიფიცირებადია, ფასი განსაზღვრულია, გარიგება წერილობითი ფორმითაა ჩამოყალიბებული, მხარეთა ნება გამოვლენილია ნოტარიუსთან, რაც ქმნის ნების ნამდვილობის პრეზუმფციას.

89. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადების ნდობის ფაქტორი კანონშესაბამისი უნდა იყოს და იგი დაცვადა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც პირს ჰქონდა კანონიერი საფუძველი ხელშეკრულების

დადების რწმენა შექმნოდა. მოცემულ შემთხვევაში (იხ. წინამდებარე განჩინების 17-18-ე პუნქტები), ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი მოსარჩელემ გადაიხადა, მაინც ვერ წარმოშობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ წინაპირობებს, ვინაიდან, კანონით დადგენილი დანაწესების უგულვებელყოფა (ზეპირი შეთანხმება მესაკუთრე მოპასუხესთან მოსარჩელის ვითომცდა მესაკუთრეობის შესახებ) ხელშეკრულების არსებობას და, შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრებად ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერებას გამორიცხავს.

90. საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი - კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე თავიდანვე მოითხოვდა სადავო უძრავ ქონებებზე თანამესაკუთრედ ცნობას. ეს მოთხოვნა მოსარჩელეს არ შეუცვლია. მას არც სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ შეუცვლია. ამ გარემოებათა ანალიზის საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის დადგენა და მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მოძიება კი, სასამართლოს ვალდებულებაა. სადავო ურთიერთობის შეფასებისას, ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო არაა შეზღუდული ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებებით, შესაბამისად, თუ ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო გამოარკვევს, რომ ქვემდგომი სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან, იგი ვალდებულია, ეს გარემოებები თავად შეაფასოს სამართლებრივად სწორად და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე (იხ. 2018 წლის 14 ნოემბრის, ასევე 2018 წლის 28 დეკემბრის სხდომის ოქმები), კასატორმა რამდენჯერმე აღნიშნა, რომ მისი მოთხოვნა მესაკუთრე მოპასუხის მიმართ არ გამომდინარეობს არც დავალების ხელშეკრულებიდან, არც საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებიდან, ასევე არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე რომელიმე სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან, არამედ ეფუძნება ზეპირ შეთანხმებას, სადავო უძრავ ქონებებზე მესაკუთრე მოპასუხის საკუთრების უფლების მხოლოდ ფორმალურად აღრიცხვის თაობაზე მოსარჩელის სასარგებლოდ.

91. საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება სასამართლოს ვალდებულებაა,

მიუხედავად იმისა, ედავებიან თუ არა ამ შეფასებას მხარეები. ეს იმას ნიშნავს, რომ არც სააპელაციო და არც საკასაციო სასამართლო არაა შებოჭილი სააპელაციო თუ საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევებით და ისინი ამოწმებენ გადაწყვეტილებას მატერიალურსამართლებრივი ნორმების სწორად გამოყენების თვალსაზრისით. თუ ასეთი შემოწმების შედეგად სასამართლო იმ დასკვნას გამოიტანს, რომ საჩივრის მოთხოვნა გადაწყვეტილების გაუქმების ან შეცვლის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს, მაგრამ არა საჩივარში მითითებული, არამედ მატერიალურსამართლებრივი ნორმის (კანონის) სხვა დარღვევის გამო, სასამართლომ უნდა გამოიტანოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

92. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დაუშვებელია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის იმპერატიული ნორმებით (სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლები) დადგენილი სავალდებულო პირობის – გარიგების წერილობითი ფორმით დადების უგულვებელყოფა და საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტის დადგენა მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე. სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლების ასეთი განმარტება წინააღმდეგობაშია ნორმის მიზანთან და დაუშვებელია.

93. საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ ობიექტური და მიუკერძოებელი მოწმეების არსებობის პირობებშიც, დაუშვებელია მოწმეთა ჩვენებამ გადაწონოს უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულების და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ლეგიტიმურობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოწმეთა ჩვენებები არარელევანტურ მტკიცებულებას წარმოადგენს, რადგან გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს საამისოდ ვარგისი მტკიცებულებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვაგვარად, სსსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად.

94. სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული განჩინების საკასაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმის განმხილველ სააპელაციო სასამართლოს შემადგენლობას კანონი არ დაურღვევია, ხოლო კასატორს კი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

95. კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 6000 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში (იხ. ტ. 2, ს.ფ 85).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 410-ე მუხლის „ა“ და „ბ“ პუნქტებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა----- თ-----ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

ე. გასიტაშვილი