



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე № 330210017001779145

საქმე №ას-256-2019

ას-256-2019 ვ-----ლი

**4 ივლისი, 2019 წელი,
თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლეები: მზია თოდუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პაატა ქათამაძე,
ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

**საკასაციო საჩივრის ავტორები - ნ--ა ვ-----ლი, ა-----ო მ-----ლი
(მოსარჩელები)**

მოწინააღმდეგე მხარე - ს----ა ა-----აჰ ე-----რი (მოპასუხე)

**გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 დეკემბრის განჩინება**

**საკასაციო საჩივრის ავტორების მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების
გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება**

**დავის საგანი - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად
ცნობა**

**საკითხი, რომელზედაც მიღებულია განჩინება - საკასაციო საჩივრის
ნაწილობრივ დაკმაყოფილება**

აღწერილობითი ნაწილი :

1. ა--ა და ფ-----ა ა-----ვებმა ქ. თ-----ი, ბ----ს შესახვევში, 1-3/ლ--ის ქუჩაზე მდებარე კუთვნილი 243 კვ.მ უძრავი ნივთის, ს/კ-ით---.---.---.---0 (შემდეგში ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც უძრავი ქონება ან უძრავი ნივთი) ერთი ოთახი თავისი შუშაბანდითა და აბაზანა-სამზარეულოთი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომი), ხელწერილის საფუძველზე, 1954 წელს სარგებლობასა და მფლობელობაში ე.წ. „ატესტუპნოის“ პირობით, 5 000 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ, რ----ნ და ნ--ა ე-----ვებს (შემდეგში ტექსტში ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის უწინდელი/ყოფილი მოსარგებლეები) გადასცეს. ამ უკანასკნელებმა ხელწერილის გაფორმებისას, 5 000 მანეთიდან მესაკუთრეებს 3 000 მანეთი გადასცეს, ხოლო დარჩენილი 2 000 მანეთის გადახდის ვალდებულება არაუგვიანეს 1954 წლის დეკემბრამდე იკისრეს. ხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე, მათ 1954 წლის სექტემბრიდან სადავო ფართში მუდმივად ცხოვრების უფლება ყოველთვიური შესაბამისი ქირის გადახდის სანაცვლოდ მიეცათ.

2. 109.65 კვ.მ სადავო საცხოვრებელ სადგომს ამჟამად ნ--ა ვ-----ლი და ა-----ო მ-----ლი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელები, აპელანტები, კასატორები ან მოსარგებლეები) ფლობენ.

3. უძრავი ქონება, ს/კ-ით---.---.---.---0, 2012 წლის 16 ნოემბრიდან ნ--ო გ-----ძისა და ი-----ი დ-----ძის საკუთრებად აღირიცხა.

4. ნ--ო გ-----ძემ და ი-----ი დ-----ძემ 2013 წლის 15 თებერვალს მოსარგებლეების (მოსარჩელების) წინააღმდეგ აღძრული სარჩელით (შემდეგში ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც უწინდელი სარჩელი), შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარგებლეთა მხრიდან სადავო ქონების მფლობელობის შეწყვეტა მოითხოვეს, თუმცა მათ მიერ სარჩელის გამოხმობის გამო, სარჩელი განუხილველად დარჩა.

5. 2015 წლის 25 დეკემბრიდან უძრავი ქონების, მათ შორის, სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს ს----ა ა-----აჰ ე-----რი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე ან სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე) წარმოადგენს.

6. 2017 წლის 26 იანვარს, მოსარჩელებმა სარჩელი აღძრეს მოპასუხის წინააღმდეგ, სადავო უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების

დადებულია ცნობის მოთხოვნით. მოსარჩელები წინამდებარე განჩინების 1-5 პუნქტებში აღწერილ გარემოებებზე მითითებით, ამტკიცებდნენ, რომ 1954 წლის პირველი სექტემბრიდან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ე.წ. „ატსტუჰნოის“ ხელშეკრულების საფუძველზე, უწყვეტად, უვადოდ სარგებლობენ სადავო საცხოვრებელი სადგომით. მოსარჩელეთა მოსარგებლეობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, დაადასტურეს თავად სადავო უძრავი ნივთის თავდაპირველმა მესაკუთრეებმაც, რომლებმაც მოსარგებლეების წინააღმდეგ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში, და კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, უძრავ ნივთზე მათი მფლობელობის შეწყვეტა მოითხოვეს. გამომდინარე იქიდან, რომ მოსარჩელები სადავო საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე მეტია უწყვეტად ფლობენ, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის საფუძველზე, არსებობდა ხსენებულ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულია ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7. მოპასუხემ სარჩელზე წარადგინა შესაგებელი, სადაც გრაფაში - „ცნობს თუ არა სარჩელს“ მონიშნა, რომ ცნობდა სარჩელს, თუმცა გრაფაში „მოპასუხის პოზიცია სასარჩელო მოთხოვნაზე“ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ ეთანხმებოდა. ამასთან, აღნიშნული შესაგებელი (24.11.2017წ.) არ პასუხობდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის, 201-ე მუხლის მოთხოვნებს და, აქედან გამომდინარე, არაკვალიფიციური (დაუსაბუთებელი) იყო.

8. 2018 წლის 16 მაისს, სასამართლო მოსამზადებელ სხდომამდე ერთი დღით ადრე, მოპასუხემ სასამართლოში წარადგინა მოსაზრება სარჩელზე, რომლითაც დააზუსტა შესაგებელი და სარჩელის უარყოფის ფაქტობრივ საფუძველად მიუთითა, რომ მოსარჩელები არ არიან 1954 წლის 1 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები და სადავოდ განადა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არსებული პირების კავშირი მოსარჩელებთან.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი უარყოფილ იქნა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2 და მე-3 მუხლები გამოიყენა.

10. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს

მოსარჩელებმა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

11.1. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ წინამდებარე განჩინებით მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა, ვლინდებოდა თუ არა სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მოსარჩელეთა მესაკუთრეებად ცნობის საფუძველი. პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სამართლებრივად სწორად შეაფასა და მართებულად დაადგინა, რომ მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით უნდა მოწესრიგებულიყო. ხსენებული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი). სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები;

11.2. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, უდავო იყო, რომ სადავო ხელწერილი ა--ა და ფ-----ა ა-----ვებსა და რ----ნ და ნ--ა ე-----ვებს შორის გაფორმდა. ამ ხელწერილიდან გამომდინარე, ნივთით სარგებლობისა და მფლობელობის უფლება მიენიჭა რ----ნ და ნ--ა ე-----ვებს, რომლებთანაც მოსარჩელეთა კავშირი არ დგინდებოდა. პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოსარჩელებს არ მიუთითებიათ რაიმე ფაქტობრივი გარემოება, რომლითაც დადასტურდებოდა, თუ ვისგან მიიღეს მათ ან მათმა წინაპრებმა მფლობელობის უფლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, ან დადეს თუ არა ასეთი გარიგება;

11.3. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, თუ ვინ უნდა ჩაითვალოს მოსარგებლე პირად და ფიზიკური პირის, თუნდაც მესაკუთრის

აღიარებით, სასამართლო პირს ვერ მიიჩნევს ასეთად. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, პირველ რიგში, საკუთარი მოსარგებლობის დამტკიცება, ხოლო შემდეგ მათი უფლებამონაცვლეობა იმ ხელშეკრულების მყიდველ ან გამყიდველ მხარესთან, რომლის დადებულად ცნობასაც მოითხოვენ ან ვინმესთან გარიგების დადების ფაქტის დადასტურება, რაც მათ ვერ განახორციელებს/დაამტკიცეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, მოსარჩელები არც ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტები და არც მემკვიდრეები არ არიან, არ არსებობდა სადავო ქონებაზე მათი საკუთრების წარმოშობის წინაპირობა.

ამდენად, რადგანაც მოსარჩელები არ წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შესაბამის უფლებამოსილ პირებს, მოითხოვონ სადავო უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, არ არსებობდა მათი სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები.

12. აღნიშნული განჩინება, საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით :

12.1. მოპასუხის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში 2017 წლის 24 ნოემბერს წარდგენილი შესაგებელი დაუსაბუთებელია, მოპასუხე სრულად ცნობს სარჩელს და შესაგებელი არ შეიცავს რაიმე მითითებასა და შედავებას სარჩელში მითითებულ ფაქტებსა და მის სამართლებრივ საფუძვლებზე, შესაბამისად, ის არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 201-ე მუხლის მოთხოვნებს;

12.2. საქმის არსებითად განხილვის დროს, ახსნა-განმარტებების ეტაპზე გაირკვა, რომ მოპასუხემ სრულად შეცვალა თავისი პოზიცია, აღარ ცნო სარჩელი და წარადგინა ახალი არგუმენტები მის მიერ სარჩელის აუღიარებლობასთან დაკავშირებით. მთავარ სხდომაზე გაირკვა, რომ იმ დღეს მტკიცებულებებთან ერთად მოპასუხეს წარმოდგენილი ჰქონდა დოკუმენტი სახელწოდებით - „მოსაზრება სარჩელზე“, რომელიც თავისი შინაარსით დაზუსტებული შესაგებელია, მაშინ, როდესაც, მოსამზადებელი სხდომის მთავარ სხდომად გარდაქმნამდე, მათ არ დაუყენებიათ შუამდგომლობა დაზუსტებული შესაგებლის წარმოდგენის თაობაზე;

ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტი, გარდა იმისა, რომ მთავარ სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი, არ პასუხობდა სსსკ-ის 177-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მოთხოვნებს.

12.3. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა არ გაითვალისწინეს ის გარემოება, რომ მოპასუხე ვალდებულია, სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარადგინოს შესაგებელი. საქმის მასალებით ირკვევა, რომ სასამართლომ მიიღო განჩინება მოპასუხისათვის სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტაციის საჯარო შეტყობინების გზით ჩაბარების თაობაზე. საჯარო შეტყობინება გამოქვეყნდა 2017 წლის 17 ივლისს და კებგვერდიდან მოიხსნა იმავე წლის 24 ივლისს. მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ სასამართლოში შესაგებელი წარადგინა 2017 წლის 24 ნოემბერს და აღნიშნულ თარიღამდე სასამართლომ არ შეასრულა საპროცესო კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება, შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების შესახებ. ამ საპროცესო წესის დაურღვევლობის შემთხვევაშიც, საქმის საბოლოო შედეგი სხვაგვარი იქნებოდა.

13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 16 მაისის განჩინებით, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით, საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დასაბუთებულია, რადგანაც საქმეზე არ არის დადგენილი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა ფაქტობრივი გარემოება, რასაც შედეგად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება მოჰყვა, პალატა მიიჩნევს, რომ გამოიკვეთა სსსკ-ის 412-ე მუხლის წინაპირობები, შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე, ხელახალი განხილვის მიზნით, იმავე სასამართლოს დაუბრუნდეს.

14. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებსა და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ

წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაუშვა სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეებმა ნაწილობრივ დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია წარმოადგინეს.

15. სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელეები ისე არ მიიჩნია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3.1 მუხლით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებად, რომ ყოველმხრივად, სრულად და ობიექტურად არ გამოიკვლია და სათანადოდ არ შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები (სსსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), რასაც შედეგად არასწორი ფაქტების დადგენა და სამართლებრივი დასკვნების მიღება მოჰყვა.

16. მოცემულ შემთხვევაში, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ მოსარჩელეთა მოთხოვნის საფუძვლიანობას **„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.1** (მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა) და **2.2.** (ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე) მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი წინაპირობების შესრულება და ამ მოთხოვნის გამომრიცხველი ან მისი განხორციელების ხელისშემშლელი გარემოებების არარსებობა განაპირობებს.

17. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლით მოთხოვნის განსახორციელებლად აუცილებელია შემდეგი ფაქტობრივი შემადგენლობის განხორციელება: ა) მოსარჩელე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად უნდა ფლობდეს საცხოვრებელ სადგომს; ბ) სადგომის ფლობას მოსარჩელე უნდა ახორციელებდეს მასსა, (ან მის უფლებრივ წინამორბედსა) და მესაკუთრეს (ან მის უფლებრივ წინამორბედს) შორის სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

17.1. მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით წესრიგდება არა ყველა ის ურთიერთობა, რაც უძრავი ნივთის თაობაზე დადებულ ფორმალურ გარიგებასთანაა დაკავშირებული, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვს სპეციალურ მოწესრიგებას. მითითებული კანონის მოქმედების ფარგლებში სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ, ზოგიერთ შემთხვევებში, ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულსამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (შდრ. სუსგ ას-1193-1138-2013, 31.03.2015).

18. განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ საცხოვრებელ სადგომს 1954 წლიდან ფლობდნენ ადრინდელი **მოსარგებლეები** მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ასევე, უდავოა, რომ უძრავი ქონების ამჟამინდელ მესაკუთრეს მოპასუხე წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სარჩელში მითითებული პირველი ფაქტობრივი გარემოება დაზუსტებული შესაგებლით („მოსაზრებით სარჩელზე“) მოპასუხემ სადავოდ გახადა მხოლოდ მოსარჩელეთა მიერ სადგომით სარგებლობის სამართლებრივი საფუძვლის ნაწილში, სახელდობრ, მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელები არ წარმოადგენდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებს, მაგრამ არ შესაძლებელია იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელები დღემდე უწყვეტად და უვადოდ სარგებლობენ საცხოვრებელი სადგომით (იხ. სარჩელი და „მოსაზრება

სარჩელზე“).

სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია, მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხე შესაგებლით არ ედავება სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებას მოსარჩელეთა მხრიდან სადავო საცხოვრებელი სადგომის უწყვეტად და უვადოდ სარგებლობის ნაწილში, საკასაციო სასამართლოს აღნიშნული გარემოება დადასტურებლად მიაჩნია.

ამასთან, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ საქმეში წარმოდგენილი ადრინდელი და შემდგომში განუხილველად დატოვებული სარჩელით მოპასუხის უფლებრივი წინამორბედები ადასტურებდნენ იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელები სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეებს წარმოადგენდნენ. პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული საპროცესო დოკუმენტი განსახილველი დავის ფარგლებში სავსებით აკმაყოფილებდა სსსკ-ის 102.2 მუხლით გათვალისწინებულ წერილობითი მტკიცებულების სტანდარტს, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია და სათანადოდ არ შეაფასა აღნიშნული დოკუმენტი სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლივად. აქედან გამომდინარე, მან საკმარისი დასაბუთების გარეშე გამოიტანა დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე.

19. საკასაციო პალატის შეფასებით, მხარეთა შორის ძირითად სადავო საკითხს წარმოადგენს ის, არიან თუ არა მოსარჩელები სადგომის ადრინდელი მოსარგებლეების უფლებამონაცვლები.

საკასაციო სასამართლო ნაწილობრივ იზიარებს კასატორთა პრეტენზიას სასამართლოს მხრიდან მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტის დარღვევის თაობაზე და განმარტავს, რომ ზემოთ მითითებული უდავო ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს აძლევდა საშუალებას, დაეშვა პრეზუმფცია, რომ **მოსარჩელები უწინდელი მოსარგებლეების უფლებამონაცვლები არიან. პრეზუმირებული ფაქტის იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე კი, მისი უარყოფა ეკისრება მხარეს, რომლის წინააღმდეგაც ეს ვარაუდი მოქმედებს.**

სსსკ-ის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავდროულად ნორმის მეორე ნაწილით განსაზღვრულია მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტი, რომლის თანახმადაც სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ამდენად, საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები (მხარეთა განმარტებები, სარჩელი და შესაგებელი, სადგომის უწინდელი მოსარგებლეების სარჩელი), შეაფასოს უდავო ფაქტობრივი გარემოებები და არსებული პრეზუმფციის გათვალისწინებით, სწორად გაანაწილოს მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთი.

საკასაციო პალატის განმარტებით, სასამართლოს ვალდებულებაა, სწორი მიმართულება მისცეს მტკიცებით საქმიანობას, რაც გულისხმობს იმას, რომ მან საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების განსაზღვრის შემდეგ სადავო და უდავო ფაქტები უნდა გამოიჯნოს ერთმანეთისგან. სადავო ფაქტები მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტებს წარმოადგენს და მტკიცების ტვირთის განაწილების პროცესიც სწორედ აქ პოვებს გამოვლინებას. სასამართლომ, როგორც საპროცესო საქმიანობის სუბიექტმა, მტკიცების ტვირთი იმგვარად უნდა გაანაწილოს, რომ საფრთხე არ შეექმნას მხარეთა მატერიალურსამართლებრივი უფლების რეალიზაციას. მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი პროცესუალური წესი მოცემულია სსსკ-ის 102-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მითითებული ნორმა საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლთან კავშირით ქმნის იმ დასკვნის საფუძველს, რომ მხარეს, რომელიც სასამართლოს მიმართავს კონკრეტული მოთხოვნით, აწევს, როგორც ამ მოთხოვნის საფუძველად არსებული ფაქტების მითითების, ასევე - მათი დამტკიცების, ანუ მტკიცებულებების წარდგენის ტვირთი. როგორც წესი, ფაქტის მითითებისა და მისი დამტკიცების ტვირთი მჭიდროს უკავშირდება ერთმანეთს, თუმცა არც ისაა გამორიცხული, რომ მატერიალურსამართლებრივი ნორმით ერთ მხარეს მხოლოდ ფაქტის მითითების ტვირთი ეკისრებოდეს, ხოლო მეორე მხარეს საწინააღმდეგოს დამტკიცების ტვირთი (**შდრ. სუსგ №ას-1485-1401-2012**).

20. საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ თავდაპირველად მოპასუხემ სარჩელზე არაკვალიფიციური და ბუნდოვანი შესაგებელი წარადგინა. მოგვიანებით მან კი დააზუსტა შეპასუხება, თუმცა საყურადღებოა, რომ აღნიშნული, მოპასუხემ მოსამზადებელი სხდომის წინა დღეს გააკეთა, რაც მოსარჩელებისთვის მხოლოდ მოსამზადებელი სხდომის მთავარ სხდომაში გადაზრდის შემდეგ გახდა ცნობილი. ხსენებულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორთა პრეტენზიას, რომ მათ არ მიეცათ გონივრული შესაძლებლობა და ვადა შესაბამისი პოზიცია და მტკიცებულებები წარედგინათ მოპასუხის ახალ პოზიციასთან დაკავშირებით.

21. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად არასწორად შეაფასა მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობები და, შესაბამისად, არასრულყოფილად დაადგინა ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის ფაქტობრივი წანამძღვრები, ამასთან, არ გამოიკვლია საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად არ გაანაწილა მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთი, რამაც საბოლოო ჯამში არასწორი გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ, საქმის ხელახალი განხილვისას, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს და ობიექტურად შეაფასოს როგორც სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი საფუძვლები, ისე - მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებები და მიიღოს გადაწყვეტილება.

22. სსსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემული ნორმების ანალიზისა და წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული დასაბუთების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება,

ვიდრე საქმეზე არ დადგინდება დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება.

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, 264.3-ე, 408-ე, 412-ე, 284-ე, 285-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ--ა ვ-----ლისა და ა-----ო მ-----ლის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მოსამართლეები:

მზია თოდუა

პაატა ქათამაძე

ეკატერინე

გასიტაშვილი