



← უკან

«წინა შემდეგ»

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-8-8-2017	კატეგორია	ვალდებულებითი სამართლებრივი დავა
თარიღი	05/06/2020	სახეობა	ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	ზიანის ანაზღაურება

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ას-8-8-2017

5 ივნისი, 2020 წელი,
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

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

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი – ნ.გ-ი (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ნ.გ-ი (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინება

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

დავის საგანი – ზიანის ანაზღაურება

საკითხი, რომელზედაც მიღებულია განჩინება – საკასაციო საჩივრის უარყოფა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით ნ.გ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) სარჩელი, მოპასუხე ნ.გ-ისათვის (შემდეგში: მოპასუხე ან ნოტარიუსი), ზიანის სახით, 217 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარისა და, მიუღებელი შემოსავლის სახით, 126 728 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

1.2. ეს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

2. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

2.1. სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა სააპელაციო საჩივარი, სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ: 2005 წლის 23 მაისს, მ.ბ-ამ, ნ.მ-მემ, ვ.ბ-ამ, ო.მ-მა, ა.ა-მა, ნ.ა-მა, თ.თ-ვამ, ი.ო-ამ, ე.ო-ამ, ს.ო-ამ, მ.ბ-მა, ა.კ-მა, რ.ს-მა, მ.ხ-მა, ნ.გ-მემ და რ.ა-მემ დააფუძნეს - ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ა-ა „გ-ი ..“ (შემდეგში: „ა-ა“ ან ი.). სადამფუძნებლო ხელშეკრულების საფუძველზე მ.ხ-ის წილი ა-აში განისაზღვრა იმ ფართის 30%-ით, რომელიც დარჩებოდა სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით ა-ის წევრებისათვის ფართების გადაცემის შემდეგ. 2005 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებით დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ა-ას გაუძღვებოდა ა-ის თავმჯდომარე, ა-ის თავმჯდომარედ კი დამფუძნებლებმა აირჩიეს მ.ხ-ი, რომელიც ა-ას მესამე პირებთან ურთიერთობასა და სასამართლოში წარმოადგენდა, დებდა

გარიგებებს ა-ის სახელით. ა-ის თავმჯდომარე დეიდა შემდეგ გარიგებებს: ა) სესხების და კრედიტების აღება, უძრავი ქონების გასხვისება და ვალდებულებებით დატვირთვა; ბ) ექსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელ საცხოვრებელ სახლში იმ ბინებზე უფლების გასხვისება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, რომელიც იქნებოდა ა-ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება. ეს წესი არ ეხებოდა უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ბინების განაწილების შემდეგ იქნებოდა დამფუძნებელთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში და რომელიც წინასწარი ჩანაწერით რეგისტრირებული იქნებოდა საჯარო რეესტრში.

2.2. ა-ის დამფუძნებლები ვალდებულებას იღებდნენ სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ მოემზადებინათ დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც უნდა მითითებულიყო თითოეული მონაწილის კუთვნილი ბინის ნომერი. ა-ის თავმჯდომარე ვალდებულებას იღებდა ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი და სამშენებლო დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით დაუყოვნებლივ წარედგინა.

2.3. წინამდებარე განჩინების 1.1 ქვეპუნქტში დასახელებულ მოსარჩელესა და მ.ბ-ს შორის დაიდო წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ.ბ-მა, როგორც წილის უფლების გამყიდველმა, აიღო ვალდებულება 2008 წლის 23 სექტემბრამდე მოსარჩელისათვის - წილის უფლების მყიდველისათვის ჩაებარებინა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ა-ა გ-ი ..-ის მიერ ქ. თბილისში, № 34 მშენებარე სახლის შენობა-ნაგებობიდან 302 კვ.მ. საერთო ფართის საცხოვრებელი ბინის თეთრი კარკასი და ერთი ავტოფარეხი, რაშიც წილის უფლების მყიდველმა (მოსარჩელემ) გამყიდველს ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე 217 000 აშშ დოლარი გადაუხადა;

2.4. წილის უფლების გამყიდველი ვალდებულებას იღებდა ოთხი თვის განმავლობაში ჩაებარებინა წილის უფლების მყიდველისათვის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ა-ის მიერ ქ. თბილისში, № 3,, გ-ის ქ. № 34-ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა ნაგებობიდან მესამე კორპუსში მე-7 სართულზე, +23.7 მ. ნიშნულზე, საერთო ფართი სამას ორი (302) კვ.მ. თეთრი კარკასით: კედლები გალესილი, ელექტროობა ჩაწყობილი, სანტექნიკური-დგარები მიყვანილი, იატაკი მოჭიმული რთული ხსნარით, გარე პერიმეტრზე მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, შემოსასვლელი რკინის კარით და ერთი ავტოფარეხით.

2.5. 2008 წლის 8 ივლისს, ერთი მხრივ, ამ საქმეზე მოპასუხე ნოტარიუსსა (იხ. 1.1 ქვეპუნქტი) და პ.გ-ს, შემდეგში: „თავდებებსა“ და, მეორე მხრივ, ამ საქმეზე მოსარჩელეს (კრედიტორს) შორის გაფორმდა თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც „თავდებები“ სოლიდარულად კისრულობენ ვალდებულებას, თავდებად დაუდგინენ „კრედიტორის“ წინაშე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ა-ა „გ-ის ..“-ს, ა-ის ვალდებულების შესასრულებლად, რომელიც გამომდინარეობდა ი. „გ-ის ..“-სა და მოსარჩელეს შორის 2008 წლის 23 მაისს დადებული წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან. იმ შემთხვევაში თუ ი. „გ-ის ..“ წილის უფლების მყიდველის (მოსარჩელის) წინაშე არ შეასრულებდა 2008 წლის 23 მაისს დადებული წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს, თავდებები კისრულობდნენ ვალდებულებას შეესრულებინათ ი. „გ-ის ..“-ის მიერ ნაკისრი ვალდებულება. თავდებების პასუხისმგებლობის მაქსიმალური თანხა შეადგენდა 302 000 ევროს ეკვივალენტ ლარს.

2.6. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2009 წლის 13 მაისს წილის უფლების მყიდველმა (მოსარჩელემ) სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ნ.გ-ის (ნოტარიუსის), მ.ბ-ის (ი.-ს თავმჯდომარის), პ.გ-ის, მ.ბ-ის, ნ.ჩ-მის, რ.ს-ის, გ.ბ-ას, ა.ნ-ის და მ.ზ-ის წინააღმდეგ, ამ უკანასკნელთათვის 302 000 ევროს დაკისრების მოთხოვნით, იმ საფუძველით რომ მოპასუხეებმა არ შეასრულეს 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება.

2.7. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით წილის უფლების მყიდველის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ამ უკანასკნელის სასარჩელოდ მ.ბ-ს 217 000 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

2.8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა წინამდებარე განჩინების 2.1,2,3-2.4 ქვეპუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. სასამართლომ არ გაიზიარა წილის უფლების მყიდველის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულება დადებულია ა-ა „გ-ი ..“-ის თავმჯდომარეს მ.ბ-ს და მოსარჩელეს (წილის უფლების მყიდველს) შორის. საქმეში წარმოდგენილი წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (დამოწმებული სანოტარო წესით) მითითებულია, რომ სანოტარო ბიუროს მიმართა მ.ბ-მა (წილის უფლების გამყიდველმა), როგორც ფიზიკურმა პირმა და არა როგორც ა-ა „გ-ი ..“-ის თავმჯდომარემ და მოითხოვა ინდივიდუალური მშენებლობის ა-ა „გ-ი..“-ში მის კუთვნილ წილზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება. ხელშეკრულებას წილის უფლების გამყიდველი ხელს აწერს, როგორც ფიზიკური პირი და არა, როგორც ა-ის თავმჯდომარე;

2.9. იმავე გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა წინამდებარე განჩინების 2.5 ქვეპუნქტში დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე და განმარტა, რომ, 2008 წლის 8

იჯლის, ერთი ძირიკი, წილის უფლების მყიდველს და, ძეგლი ძირიკი, ნოტარიუსსა და პ.გ-ს შორის, დაიდო თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე თავდებმა პირებმა იკისრეს თავდებობა, ი. „გ-ი ..“-ის მიერ ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად, წილის უფლების მყიდველის (მოსარჩელის) წინაშე.

2.10. დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით წილის უფლების მყიდველის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება.

2.11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით დადგენილია, რომ 2008 წლის 23 მაისს ფიზიკურ პირს - მ.ბ-სა (წილის უფლების გამყიდველს) და მოსარჩელეს (წილის უფლების მყიდველს) შორის წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო. ი. „გ-ი ..“-ის დაფუძნების შესახებ სანოტარო აქტის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ა-ის თავმჯდომარედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს მ.ბ-ი. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ა-ის სახელით წერილობითი გარიგების დადებისას ა-ის თავმჯდომარე ვალდებულია მიუთითოს, რომ იგი მოქმედებს ა-ის სახელით;

2.12. 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულების თანახმად, წილის უფლების ნასყიდობის თაობაზე ნოტარიუსს (იხ. წინამდებარე განჩინების 1.1 პუნქტი) წილის უფლების გამყიდველმა, როგორც ფიზიკურმა, პირმა ისე მიმართა. ეს დასკვნა გამომდინარეობს, როგორც 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულების ნოტარიულად დამოწმებული აქტიდან, ასევე ხელშეკრულების შინაარსიდან. სანოტარო აქტის თანახმად, ნოტარიუსმა შეამოწმა ის ფაქტი, რომ წილი, რომელსაც გამყიდველი ასხვისებდა, ნამდვილად, წილის უფლების გამყიდველს ეკუთვნოდა და არა ის ფაქტი, წარმოადგენდა თუ არა ეს პირი ა-ა „გ-ი ..“-ს. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ გარდა ხელშეკრულების შინაარსობრივი ახსნა-განმარტებისა, ფორმალური თვალსაზრისითაც, ხელშეკრულება არ არის დადებული წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინებაში (რომლითაც უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის 2011 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება- იხ. 2.10 პუნქტი) განმარტა, რომ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის შესაბამისად, წილის უფლების გამყიდველმა ა-ა „გ-ი ..“-ში თავისი კუთვნილი წილი მიჰყიდა მოსარჩელეს. დასახელებული პუნქტის თანახმად, „წილის უფლების მყიდველს“ „წილის უფლების გამყიდველისაგან“ გადაეცემა ყველა ის უფლებამოსილება, რაც მას ჰქონდა ა-ის მიმართ მისი წილის შესაბამისი ფართის ჩაბარების შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები არიან ფიზიკური პირი - მ.ბ-ი (წილის უფლების გამყიდველი) და ნ.გ-ი (მოსარჩელი, წილის უფლების მყიდველი). ამავე ხელშეკრულების თანახმად, წილის უფლების გამყიდველმა მყიდველს (მოსარჩელეს) გადასცა მისი წილი ა-ა „გ-ი ..“-ში მატერიალიზებული კონკრეტულ ქონებაში, კერძოდ, 302 კვ.მ ბინასა და ავტოფარეხში. ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების ჯეროვანი შესრულების ვალდებულება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვა უშუალოდ „წილის გამყიდველის“ ვალდებულება იყო, რაც მკაფიოდ არის ასახული ხელშეკრულების 2.2 პუნქტში, სადაც მითითებულია, რომ „წილის უფლების გამყიდველი ვალდებულია ყველა წილი აღმოფხვრას საკუთარი ძალებით და საკუთარი დაფინანსებით“, ხოლო წილის იკავალენტი ბინისა და ავტოფარეხის ჩაბარების ვალდებულება, ამავე ხელშეკრულების თანახმად, ა-ა „გ-ი ..“-ს წარმოეშვა, თუმცა, აღნიშნული იმას არ ნიშნავს, რომ წილის უფლების მყიდველი სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ა-ა „გ-ი ..“-თან შევიდა, ვინაიდან აღნიშნული მოთხოვნის უფლებას ითვალისწინებს წილის გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტი, რომელიც წარმოეშვა ა-ის მიმართ, რაც, რეალურად, იმას ნიშნავს, რომ 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებით წილის უფლების გამყიდველმა მყიდველს „ა-ა 34“ - საგან საკუთარი წილის ეკვივალენტი ქონების მოთხოვნის უფლება დაუთმო.

2.13. სააპელაციო სასამართლომ 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინებაში, ხელშეკრულების სუბიექტების დადგენის მიზნებისათვის, ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ წილის უფლების გამყიდველი ა-ის სახელით ვერ იმოქმედებდა, ვინაიდან გასასხვისებელი ფართების მოთხოვნის უფლება, ანუ ე.წ. წილი ა-აში სრულად 3 ფიზიკურ პირს - ნ.გ-მეს 40%, მ.ბ-ს 30% და რ.ა-მეს 30% ეკუთვნოდათ. შესაბამისად, აღნიშნული პირები იყვნენ ა-ისაგან დარჩენილი ფართის მიღებაზე უფლებამოსილი პირები, რაც იმას ნიშნავს, რომ ფართის მიღების მოთხოვნის უფლებას „ა-ა 34“ ვერ გაასხვისებდა, ვინაიდან დარჩენილი ფართის მიღების უფლება დასახელებულ ფიზიკურ პირებს ეკუთვნოდათ. ამდენად, აღნიშნული წილის გასხვისების დროს ხელშეკრულების დადებაზე უფლებამოსილი სუბიექტი, წილის გამყიდველის რანგში, ა-ა „გ-ი ..“-ს ვერ გამოვიდოდა. სააპელაციო სასამართლომ, ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ, 2008 წლის 23 მაისის მდგომარეობით, წილის უფლების გამყიდველს (მ.ბ-ს) ა-ა „გ-ი ..“-ში წილი აღარ ჰქონდა. დადგენილია, რომ წარმოდგენილი წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებების თანახმად, წილის უფლების გამყიდველს ხელშეკრულების გაფორმებამდე გაყიდული აქვს მოთხოვნის უფლება 2547 აკმ ფართობი მაშინ, როდისაც მისი წილის ეკვივალენტი ფართი - 1012 48

კვ.მ იყო. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული საკითხი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაა, რომელიც მოპასუხე ა-ა „გ-ი ..“-ის წევრებმა სადავოდ გახადეს და წარმოადგინეს შესაბამისი მტკიცებულება იმასთან დაკავშირებით, რომ გამყიდველს წილის უფლების გასხვისების ეტაპზე ა-აში წილი აღარ გააჩნდა. ამ ფაქტობრივ გარემოებას ეფუძნებოდა მოპასუხე „ა-ა ..“-ის შესაგებელი, თუმცა, აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოსარჩელეს საწინააღმდეგო დასაბუთებული არგუმენტი, გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებით, საქმის პირველი ინსტანციისა და სააპელაციო წესით განხილვის ეტაპზე არ წარუდგენია. აქედან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 23 მაისს, მოსარჩელესა და წილის უფლების გამყიდველს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, გამყიდველს წილი ა-აში აღარ გააჩნდა, მით უმეტეს, რომ ამ გარემოებას თვით წილის გამსხვისებელიც აღიარებდა.

2.14. სააპელაციო სასამართლომ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის განმარტების შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ წილის უფლების გამყიდველმა მყიდველს (მოსარჩელეს) ამ ხელშეკრულებით ა-ა „გ-ი ..“-სგან მისი წილის ეკვივალენტი უძრავი ქონების მოთხოვნის უფლება გადასცა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მითითებული ხელშეკრულება, თავისი სიტყვა-სიტყვით, შინაარსობრივი და ლოგიკური ახსნა-განმარტების შედეგად, მოთხოვნის დათმობის გარიგებად შეაფასა. 2008 წლის 23 მაისის მდგომარეობით კი, ანუ იმ დროისათვის, როდესაც მოთხოვნის დამთმობმა უძრავი ქონების, კერძოდ, 302 კვ.მ საცხოვრებელი ფართისა და ავტოფარეხის მოთხოვნა მოსარჩელეს გადასცა, მოთხოვნის დამთმობს ასეთი მოთხოვნის უფლება აღარ გააჩნდა, ვინაიდან მას აღნიშნული ქონების ეკვივალენტი წილი ა-აში უკვე გასხვისებული ჰქონდა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოთხოვნის მიმღებსა (მოსარჩელესა) და მოთხოვნის დამთმობს შორის 2008 წლის 23 მაისს დადებული გარიგება ბათილია. რაც შეეხება ბათილი გარიგების საფუძველზე წარმოშობილ თავდებობას, სასამართლოს შეფასებით, თავდებობა აქცესორული უფლებაა და ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, შესაბამისად, არსებობს იქამდე, სანამ არსებობს ძირითადი ვალდებულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 893-ე მუხლის მიხედვით, თავდების ვალდებულებისათვის განმსაზღვრელია შესაბამისი ძირითადი ვალდებულების არსებობა. ამავე კოდექსის მე-900 მუხლის მიხედვით კი, თავდებს შეუძლია უარი თქვას კრედიტორის დაკმაყოფილებაზე, ვიდრე ძირითად მოვალეს უფლება აქვს სადავო გახადოს ის გარიგება, რომელიც საფუძვლად უდევს მის ვალდებულებას. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელესა და მოთხოვნის დამთმობს შორის გაფორმებული წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მოთხოვნის დამთმობმა ა-ა „გ-ი ..“-ში თავისი წილი გადასცა მოთხოვნის მიმღებს, რაც გამოიხატება ა-ის მიმართ უძრავი ქონების, კერძოდ, 302 კვ.მ ბინისა და ავტოფარეხის თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ჩაბარების მოთხოვნის უფლებაში. ერთი მხრივ, ნოტარიუსს, პ.გ-სა და, მეორე მხრივ, მოთხოვნის მიმღებს (მოსარჩელეს) შორის დადებული თავდებობის ხელშეკრულებით (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.9 პუნქტი) თავდებმა პირებმა იკისრეს ა-ა „გ-ი ..“-ის მიერ მოსარჩელის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული თავდებობა უზრუნველყოფს 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებით ა-ა „გ-ი ..“-ის ვალდებულებას, თუმცა, ხსენებული თავდებობის ხელშეკრულებით მოსარჩელეს თავდები პირების მიმართ მოთხოვნის უფლება იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ ის ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც თავდებობა გაფორმდა, ნამდვილი იქნებოდა. მოცემულ შემთხვევაში კი, არარსებული წილის გადაცემა ან კიდევ წილის დათმობა მაშინ, როდესაც სხვა წილის უფლების მქონეებს აღნიშნული წილის შესყიდვის უპირატესი უფლება ჰქონდათ, გულისხმობს იმას, რომ წილის ნასყიდობის თაობაზე დადებული გარიგება ბათილია, ხოლო ბათილი გარიგებით შესასრულებელი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად დადებული თავდებობა - არარა. ამდენად, მოთხოვნის მიმღების (მოსარჩელის) მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები განისაზღვრება სსკ-ის 976-ე მუხლით, რომლის მიხედვითაც, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოთხოვნის ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის გამო არ წარმოიშობა. მოთხოვნის მიმღებმა კი წილი, კერძოდ, მოთხოვნის უფლების საფასური - 217 000 აშშ დოლარი მოთხოვნის დამთმობს (მ.ხ-ს) გადასცა. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოთხოვნის მიმღების სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებული და საფუძვლიანი იყო 217 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ფარგლებში მხოლოდ მოთხოვნის დამთმობის (მ.ხ-ის) მიმართ, რაც იმას ნიშნავს, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საპროცესო და მატერიალურ-სამართლებრივი წანამდგარები, შესაბამისად, აპელანტს უარი ეთქვა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.15. დადგენილია, რომ მოთხოვნის დამთმობმა არ შეასრულა 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, მას, 2008 წლის 23 მაისის მდგომარეობით, წილი ა-ა „გ-ის ..“-ში აღარ გააჩნდა. დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინება

შესულია კანონიერი ძალაში (იხ. წინამდებარე განჩინებები 2.10-2.14 ქვეპუნქტები). საქმის მასალებშია შემდეგი მტკიცებულებები: 2005 წლის 23 მაისს სადამფუძნებლო ხელშეკრულება (ტ.1, ს.გ. 24-34); წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.გ. 20-23); 2008 წლის 8 ივლისის თავდებობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.გ. 35-39); 2011 წლის 6 თებერვლის გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.გ. 59-65); თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინება (ტ.1, ს.გ. 66-83); საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 12 დეკემბრის განჩინება (ტ.1, ს.გ. 84-86); მხარეთა ახსნა-განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები).

2.16. განსახილველ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ (იხ. წინამდებარე განჩინების 1.1 და 2.1 ქვეპუნქტები) არ გაიზიარა მოპასუხე ნოტარიუსის მოსაზრება სასარჩლო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან მიმართებით და განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე არ იქნა დადასტურებული მოპასუხე მხარის მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენისა და აღნიშნული ქმედების შედეგად ზიანის მიყენების ფაქტი. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით (შემდეგში: სსსკ) გათვალისწინებულ მტკიცების ტვირთის გადანაწილების პრინციპსა და მნიშვნელობაზე, კერძოდ, სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. აღნიშნული ნორმების ანალიზი ერთმნიშვნელოვნად იძლევა იმ დასკვნის გამოტანის საფუძველს, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს; დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის მოვალეობაა; საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომლებიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს; ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ; მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი - არახელსაყრელი შედეგი. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელი მხარეს სასარჩლო მოთხოვნის შესაბამისად არ წარუდგენია ისეთი მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად და ცალსახად დადასტურდებოდა, თუ რატომ არის პასუხისმგებელი მოპასუხე მხარე ანაზღაურებაზე. ამასთან, სსსკ-ის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მე-2 ნაწილის თანახმად კი, 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; სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ დავაში მოსარჩელემ ვერ შეძლო, დაემტკიცებინა ის გარემოებები და სასამართლოსათვის წარედგინა რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მისი პოზიციის მართებულობას და გამოიწვევდა სარჩელის (მთლიანად ან ნაწილობრივ) დაკმაყოფილებას.

2.17. სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინებაში იმსჯელა, გამოვლინდა თუ არა ნოტარიუსის მიერ მისი უფლებამოსილების განხორციელებისას სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის მოთხოვნათა დარღვევა, რაც შეიძლება საფუძველად დაედოს მის პასუხისმგებლობას. უფრო კონკრეტულად, მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენდა ამ წესებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დარღვევა, რაც ნოტარიუსს გარიგების დამოწმებისას ავალდებულებს, დაადგინოს ყველა ის ფაქტი და გარემოება, რაც აუცილებელია სამართლებრივად გამართული გარიგების დასადასტურებლად და ამ მიზნით გამოითხოვოს ყველა ის დოკუმენტი, რომლის გამოთხოვაც აუცილებელია ამ ინსტრუქციით, სხვა ნორმატიული აქტებითა და საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე;

2.18. სააპელაციო სასამართლომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინების, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.11-2.15 ქვეპუნქტები) საფუძველზე განმარტა, რომ მოსარჩელესა და ე.წ. მოთხოვნის დამთმობს (მ.ხ-ს) შორის 2008 წლის 23 მაისს დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს მოთხოვნის დამთმობის ხელშეკრულებას, რომლითაც მოთხოვნის დამთმობმა, მოთხოვნის მიმღებს (მოსარჩელეს) გადასცა ა-ისაგან მისი წილის ეკვივალენტი ქონების მოთხოვნის უფლება. სააპელაციო სასამართლოს კვლევის საგანს სწორედ მოთხოვნის უფლების დათმობის გარიგების დადასტურების დროს სანოტარო მოქმედების შესრულების კანონიერება და სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებთან შესაბამისობა წარმოადგენს, რაც შესაძლოა სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას წარმოადგენდეს.

2.19. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის (მოთხოვნის მიმღების) მსჯელობა, რომ ზემოხსენებული ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ი. „გ-ი ..“-ს დაფუძნების შესახებ 23.05.2005 წ. ხელშეკრულების 5.2 და 6.1, 6.2 პუნქტების მიხედვით, იმ შემთხვევაში, როდესაც მოთხოვნის მიმღის დასადასტურებელია, მოთხოვნის დამთმობმა უნდა წარმოადგინოს მოთხოვნის დასადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მოთხოვნის დათმობის ფაქტს. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოთხოვნის დამთმობის დასადასტურებელია მოთხოვნის დათმობის ფაქტის დადასტურების დროს სანოტარო მოქმედების შესრულების კანონიერება და სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებთან შესაბამისობა წარმოადგენს, რაც შესაძლოა სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას წარმოადგენდეს.

6.2 ქვეპუნქტებიდან გამომდინარე, ნოტარიუსის მიერ ინფორმაციის საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვის შემთხვევაში დადგინდებოდა, რომ წილის უფლების გამყიდველს - მ.ხ-ს ა-ში წილი არ ეკუთვნოდა. სადავო არ არის და სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით დადგენილია, რომ ა-ს „გ-ი ..“-ის დაფუძნების შესახებ 2005 წლის 23 მაისის ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინების განაწილების პრინციპის მიხედვით, მოთხოვნის დამთმობს ეკუთვნოდა დარჩენილი ფართის 30%, რაც 1012,48 კვ.მ-ს შეადგენდა. გარიგების ბათილობის საფუძველი კი ის გარემოება გახდა, რომ მოთხოვნის მიმღებსა (აპელანტსა) და მოთხოვნის დამთმობს შორის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, ამ უკანასკნელს მოთხოვნის უფლება აღარ გააჩნდა, ვინაიდან მას აღნიშნული ქონების ეკვივალენტი წილი ა-ში უკვე გასხვისებული ჰქონდა. ამ გარემოების დადგენისას სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საქმეში წარმოდგენილ წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებებს და აუდიტის დასკვნას (სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 6 სექტემბრის განჩინების 4.2. პუნქტი). აღნიშნული ხელშეკრულება, როგორც საქმის მასალებით დგინდება, სადავო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების დადების დროს ნოტარიუსს ვერ ექნებოდა ინფორმაცია მოთხოვნის დამთმობის მიერ ა-ში მისი ეკუთვნილი წილის შესაბამისი ქონების მოთხოვნის უფლების განკარგვის თაობაზე. რაც შეეხება აპელანტის (მოთხოვნის მიმღების) მტკიცებას, რომ ა-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულების 6.1 და 6.2 ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნების გათვალისწინების შემთხვევაში დადგინდებოდა, რომ მოთხოვნის უფლების დამთმობს ხელშეკრულებით შეთანხმებული მახასიათებლების მქონე საგანზე უფლება არ გააჩნდა, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ვინაიდან, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა არა კონკრეტული უძრავი ნივთის ნასყიდობა, არამედ ა-ში მოთხოვნის უფლების დამთმობის წილის შესაბამისი ქონების მოთხოვნის უფლების დათმობა, ამ გარიგების დადასტურებისათვის ნოტარიუსი ვალდებული იყო დაედგინა ამ უფლების დამთმობისადმი (გამსხვისებლისადმი) ეკუთვნილების ფაქტი. წარმოდგენილი სანოტარო აქტით დგინდება, რომ მხარეებმა სწორედ წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენის მოთხოვნით მიმართეს ნოტარიუსს. სასამართლომ დაასკვნა, რომ ამ გარიგების დადასტურებისათვის, ნოტარიუსი არ იყო ვალდებული გამოეყენებინა სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის 44-ე მუხლი, რომლითაც, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების (ნასყიდობა, უხუფრუქოდ, აღნაგობა, ჩირავნობა, იჯარა, იპოთეკა და სხვა) შედგენისას ნოტარიუსი ვალდებულია გამოითხოვოს შემდეგი დოკუმენტაცია: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დადგინდება კონკრეტული უძრავი ნივთის გამყიდველისადმი კუთვნილების ფაქტი.

2.20. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონის ცოდნის პრეზუმფციიდან და წინდახედულობის ნორმიდან გამომდინარე, აპელანტისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ კონკრეტულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. სადავო ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნოტარიუსმა ა-ის ხელშეკრულების საფუძველზე დაადგინა გამყიდველის წილზე და არა კონკრეტულ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც არ შეიცავს მითითებას წილის გამყიდველის უფლებების შესახებ კონკრეტულ ფართობზე (ა-ის ხელშეკრულება თან ერთვის სადავო ხელშეკრულებას). ამრიგად, წილის მყიდველისათვის ხელშეკრულების დადების დროს ცნობილი იყო, რომ კონკრეტულ უძრავ ნივთზე უფლების მოთხოვნის დამთმობის უფლებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის (აპელანტის) მტკიცება, რომ ნოტარიუსის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ინფორმაციის საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვისა და ასეთის მიუღებლობის შემთხვევაში, აპელანტი არ დადებდა სადავო ხელშეკრულებას.

2.21. სსკ-ის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო 317-ე პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. განსახილველი დავის საგნის გათვალისწინებით, ვინაიდან მხარე მოთხოვნას დელიქტური ვალდებულებიდან გამომდინარე ურთიერთობაზე ამყარებს, მოცემული დავის მარეგულირებელ მატერიალურ-სამართლებრივ ნორმას სსკ-ის 992-ე მუხლი წარმოადგენს. დასახელებული ნორმის თანახმად პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. ამდენად იმისათვის, რომ მხარეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დაეკისროს, უტყუარად უნდა დასტურდებოდეს სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტის მართლსაწინააღმდეგო ქმედება - ბრალი (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა), შედეგი - ზიანი და მიზეზობრივი კავშირი პირის ქმედებასა და დამდაარ შიდას შორის. ნორმის შემადგენელ აღნიშნულ ელემენტთაგან თუნდაც ერთ-

ერთნის არარსებობა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველია, ამასთან, ზიანის არსებობის ფაქტისა და ამ ზიანის სწორედ მოპასუხის ბრალეული ქმედებით გამოწვევის მტკიცების ტვირთი პროცესუალურად მოსარჩელეს ეკისრება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელი მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება და ვერ დაადასტურა მოპასუხე ნოტარიუსის მიერ მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების განხორციელების შედეგად მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ არ არსებობდა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი საფუძველი, შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

3. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი

3.1. მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინება, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა შემდეგ ძირითად საკასაციო პრეტენზიებზე დაყრდნობით:

3.1.1. ნოტარიუსმა დაადასტურა მხარეთა შორის დადებული გარიგების შინაარსი და კანონიერება. ნასყიდობის საგანზე მოთხოვნის უფლების დამთმობის საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიუთითა ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ა-ა „გ-ი ..“-ის სადამფუძნებლო ხელშეკრულება იმ პირობებში, როდესაც ამ ხელშეკრულების მიხედვით მხოლოდ ის დგინდებოდა, რომ მოთხოვნის უფლების დამთმობს ა-ში ზოგადად 30 % წილის უფლება გააჩნდა, მაგრამ ნასყიდობის კონკრეტული საგნის იმ ნიშნების არსებობა კი, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაშია მითითებული, კერძოდ, თბილისში, გ-ის მდებარე მშენებარე შენობა-ნაგებობიდან მესამე კორპუსში, მეშვიდე სართულზე +23.7 მ. ნიშნულზე საერთო ფართი 302 კვ.მ. თეთრი კარკასით და ერთი ავტოფარეხი, არ დგინდებოდა. მოთხოვნის დამთმობს გააჩნდა თუ არა ნასყიდობის საგანზე ანუ კონკრეტულ წილზე უფლება, აღნიშნულის გადამოწმება – იდენტიფიცირება (და არა ზოგადად ი.-ში 30 % – იან წილზე უფლება, როგორც სასამართლო მიუთითებს), ნოტარიუსს შეეძლო (და ვალდებულიც იყო) ი.-ს დაფუძნების შესახებ 23.05.2005წ ხელშეკრულების 5.2, და 6.1., 6.2. ქვეპუნქტების სახელმძღვანელოდ მიღების შემთხვევაში, რომელთა ტექსტიც იმავე ნოტარიუსის მიერ არის შედგენილი და რომელთა მიხედვითაც: ა-ის თავმჯდომარე დებს შემდეგ გარიგებებს: „ექსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელ საცხოვრებელ სახლში იმ ბინებზე უფლების გასხვისება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, რომელიც იქნება ა-ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება. ეს წესი არ ეხება უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ბინების განაწილების შემდეგ იქნება დამფუძნებელთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში და რომელიც წინასწარი ჩანაწერით რეგისტრირებული იქნება საჯარო რეესტრში" (5.1 ქვეპუნქტი); „ა-ის დამფუძნებლები ვალდებული არიან სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის შემდეგ შეადგინონ დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც უნდა მიეთითოს თითოეული მონაწილის კუთვნილი ბინის ნომერი, ბინის განთავსების სართული, (საჭიროების შემთხვევაში – სადარბაზო) და ასაშენებელი ბინის საერთო ფართი" (6.1. პუნქტი); „ა-ის თავმჯდომარე ვალდებულია ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი და სამშენებლო დოკუმენტაცია დაუყოვნებლივ წარუდგინოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს თითოეული ასაშენებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე" (6.2. პუნქტი). შესაბამისად, არ არის სწორი სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ თითქოსდა ნოტარიუსს არ ევალებოდა ან/და „არ ჰქონდა და კანონით დადგენილი წესით ვერ ექნებოდა რაიმე სახის ინფორმაცია მ.ბ-ის მიერ გარიგების დადებისას გასხვისებული ან/და დარჩენილი წილების შესახებ, რომელიც აღრიცხული და რეგისტრირებული იქნებოდა სათანადო ორგანოს მიერ და შესაბამისად, ნოტარიუსი ვერ მოახდენდა იმ ფაქტის გადამოწმებას 2008 წლის 23 მაისის მდგომარეობით მ.ბ-ს ა-ა „გ-ი ..“-ში გააჩნდა თუ არა წილის უფლება და რა ოდენობით“;

3.1.2. კასატორის მტკიცებით, ზემოხსენებულიდან გამომდინარეობს სააპელაციო სასამართლოს მორიგი მცდარი დასკვნა, რომ „ვინაიდან ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა არა კონკრეტული უძრავი ნივთის ნასყიდობა, არამედ ა-ში მ.ბ-ის წილის შესაბამისი ქონების მოთხოვნის უფლების დათმობა, ამ გარიგების დადასტურებისათვის ნოტარიუსი ვალდებული იყო დაეთანხმა ამ უფლების დამთმობისადმი კუთვნილობის ფაქტი. წარმოდგენილი სანოტარო აქტით დგინდება, რომ მხარეებმა სწორედ წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენის მოთხოვნით მიმართეს ნოტარიუსს. პალატა მიიჩნევს, რომ ამ გარიგების დადასტურებისათვის, ნოტარიუსი არ იყო ვალდებული გამოეყენებინა სანოტარო მოქმედებათა შესრულების 44-ე მუხლი, რომლითაც უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების შედგენისას ნოტარიუსი ვალდებულია, გამოითხოვოს შემდეგი დოკუმენტაცია: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დადგინდება კონკრეტული უძრავი ნივთის გამყიდველისადმი კუთვნილობის ფაქტი". კასატორის მტკიცებით, სასამართლოს ასეთი დასკვნა წინააღმდეგობაში მოდის ი. „გ-ი ..“-ის დაფუძნების შესახებ 23.05.2005წ ხელშეკრულების 5.2 და 6.1, 6.2 პუნქტებთან, ამასთან ხელს

უწყობს და ახალისებს არა სახელმწიფოებრივ დისციპლინის განმტკიცებას და პრევენციას, არამედ ნოტარიუსისთვის კანონით დაკისრებულ მოვალეობათა დარღვევას, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში მოთხოვნის დამთმობის მიერ გასხვისებულ იქნა არა ა-ში წილის უფლება მის კუთვნილ 30 პროცენტზე, არამედ ამ ა-ში წილის უფლება კონკრეტულად განსაზღვრულ ფართზე, რომლის იდენტიფიცირებაც შესაძლებელი იყო და შეიძლო ნოტარიუსს კანონით დაკისრებული ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში;

3.1.3. კასატორი უთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ „მოთხოვნის დამთმობის საკუთრებაში არსებული წილის ოდენობის სისწორეზე პასუხისმგებელი იყო თვითონ (მოთხოვნის დამთმობი), რომელიც იმავედროულად იყო ა-ის თავმჯდომარე და ა-ის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით ვალდებული იყო კეთილსინდისიერად წარმოეჩინა ყველა ინფორმაცია ნოტარიუსისა და მხარის წინაშე“. ეს მსჯელობა ეწინააღმდეგება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ წესთან, რომლის მიხედვითაც ნოტარიუსის მიერ სანოტარო მოქმედება სრულდება სანოტარო დადასტურების ან სანოტარო დამოწმების ფორმით. სანოტარო დადასტურების დროს კი ნოტარიუსი ადასტურებს დასადასტურებელი გარიგების (დოკუმენტის) მთელ შინაარსს, მის შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან და გარიგების მონაწილეთა ნების შესატყვისობას მოქმედ სამართალთან. აღნიშნული კი იმასაც ნიშნავს, რომ სანოტარო დადასტურებისას მხარის პატიოსან სიტყვას ან/და კეთილსინდისიერებას კი არ ენიჭება პრიორიტეტი, არამედ უპირატესობა ენიჭება დასადასტურებელი გარიგების შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან, რაც მხარის ნება-სურვილის შესაბამისი შეიძლება არც იყოს, როგორც ამას მოცემულ შემთხვევაში აქვს ადგილი. მოცემულ შემთხვევაში ნოტარიუსის მიერ შედგენილ იქნა არა კერძო აქტი, არამედ საჯარო აქტი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მანვე შეადგინა ხელშეკრულების შინაარსი და დაადასტურა მისი შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან ანუ მანვე დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანზე უფლება, კერძოდ – თბილისში, ში მდებარე მშენებარე შენობა-ნაგებობიდან მესამე კორპუსში, მეშვიდე სართულზე +23.7 მ. ნიშნულზე საერთო ფართი 302 კვ.მ. თეთრი კარკასით და ერთი ავტოფარეხი, ეკუთვნოდა წილის გამყიდველს და იმავე ნოტარიუსმა განსაზღვრა, თუ როგორი წესით უნდა მომხდარიყო კუთვნილი წილების მიხედვით ფართების განსაზღვრა – იდენტიფიცირება. ეს იმას ნიშნავს, რომ ნოტარიუსს ეკისრება მის მიერვე შედგენილი და დამოწმებული ფაქტების სისწორეზე პასუხისმგებლობა. მით უფრო, რომ წილის უფლების მყიდველ მხარეს ნოტარიუსის მიერ შედგენილი და დამოწმებული აქტის მიმართ გააჩნდა ლეგიტიმური ნდობა, ვინაიდან საჯარო აქტი იქნა შედგენილი და დამოწმებული;

3.1.4. სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ ვინაიდან გარიგების შედგენა-დამოწმებისას ნოტარიუსმა იხელმძღვანელა სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც დადგენილ იქნა, რომ მოთხოვნის დამთმობს (გამსხვისებელს) ი.-ში ეკუთვნოდა 30 % წილის უფლება, რაც თითქოსდა საკმარისი იყო წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების გასაფორმებლად, რაც მცდარია; ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ნოტარიუსი ვალდებული იყო, დაედგინა გარიგების დასადებად ყველა ფაქტი და გარემოება, რაც აუცილებელი იყო სამართლებრივად გამართული გარიგების დასადასტურებლად და ამ მიზნით უნდა გამოეთხოვა ი.-ს დაფუძნების შესახებ 23.05.2005წ. ხელშეკრულების 5.2, და 6.1, 6.2 ქვეპუნქტებიდან გამომდინარე ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან, რომლის გამოთხოვაც აუცილებელი იყო ამ ინსტრუქციით, სხვა ნორმატიული აქტებითა და საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე;

3.1.5. ის ფაქტობრივი გარემოება კი, რომ მოთხოვნის დამთმობს ნასყიდობის საგანი მისი გაფორმების მომენტისთვის არ გააჩნდა, დადასტურებულია სასამართლოთა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება-განჩინებით, კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.02.11წ. გადაწყვეტილებით საქმეზე 2/3564-09 და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 06.09.2011წ. განჩინებით საქმეზე 28/1375-11; დადგენილია (იხ. სასამართლოთა გადაწყვეტილება-განჩინება), რომ ნოტარიუსის მიერ „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების შინაარსის სანოტარო წესით დამოწმებისას, რაც მოიცავს ამ გარიგების საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადასტურებას, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგანი – წილის უფლება, წილის უფლების გამყიდველს არ გააჩნდა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ნოტარიუსმა შეადგინა და დაამოწმა გარიგება არარსებულ ნასყიდობის საგანზე, რომლის შემოწმების ვალდებულებაც ზემოთ მითითებული ნორმატიული აქტით ნოტარიუსის მოვალეობებში შედიოდა. ის ფაქტი, რომ საჯარო აქტის შედგენა –

გადაახდევინა 934 ლარი, მეტყველებს საჯარო აქტის მეტ სანდოობაზე და ლეგიტიმურობაზე, ეს მაშინ, როცა კერძო აქტის დამოწმებისათვის საზღაური 6 ლარამდე თანხას შეადგენს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.02.11წ. გადაწყვეტილებით და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 06.09.2011წ. განჩინებით დადგენილ აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს კი მოცემულ შემთხვევაში ამ საქმისათვის სსსკ-ის 106-ე მუხლით დადგენილი პრეიუდიციული ძალა აქვს ანუ აღნიშნული ფაქტები არ საჭიროებენ დამტკიცებას, ვინაიდან ამ სამოქალაქო საქმეში იგივე მხარეები მონაწილეობენ. აღნიშნული მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ნოტარიუსმა „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების შინაარსისა და კანონიერების დამოწმებისას არ დაადგინა ამ გარიგებისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტებისა და გარემოებების არსებობა, რომლებსაც კასატორი (წილის მიმღები/შემძენი), როგორც გარიგების მხარე, განიხილავდა ხელშეკრულების დადების ძირითად საფუძვლად. შესაბამისად, ნოტარიუსის მიერ მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულებების შესრულების შემთხვევაში, მოსარჩელეს (კასატორს) ზიანი არ მიადგებოდა, ვინაიდან, ნოტარიუსის მიერ გამოაშკარავებული იქნებოდა რა, რომ მოთხოვნის უფლების დამთმობს (გამსხვისებელს) წილი არ ეკუთვნოდა ბინათმშენებლობის ა-აში; მოსარჩელე არ დადებდა „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულებას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ის არ გადაიხდიდა წილის საფასურს 217 000 აშშ დოლარს და ასევე არ მიადგებოდა მას ამ თანხის ვადიან სადეპოზიტო ანაბარზე განუთავსებლობით გამოწვეული ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით 126 728 აშშ დოლარის ოდენობით;

3.1.6. კასატორი უთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების შინაარსის და კანონიერების დამოწმების ნაწილში ნოტარიუსის ბრალით მიყენებულმა პირდაპირმა ზიანმა შეადგინა 217 000 აშშ დოლარი. სსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად (ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლისათვის), ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო;

3.1.7. ნოტარიუსის მიერ მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, არ მოხდებოდა „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულების გაფორმება და ნასყიდობის საგნის საფასურის სახით 217 000 აშშ დოლარის გადახდა; მოსარჩელე (კასატორი) 217 000 აშშ დოლარის სს „თ.ბ-ი“-ს ვადიან სადეპოზიტო ანაბარზე მოთავსების შემთხვევაში, მიიღებდა წლიურ საპროცენტო განაკვეთს 10 % ოდენობით, რაც თვეში 0.8 % - ია, ხოლო 2008 წლის 23 მაისიდან 2014 წლის 23 ივნისამდე გასული (6 წლისა და ერთი თვის განმავლობაში) 73 თვის განმავლობაში (73 თვე X ერთი თვის 0.8 % = 1 736 აშშ დოლ.) 126 728 აშშ დოლარს შეადგენს. ნოტარიუსის ბრალით მიყენებულმა ზიანმა, მიუღებელ შემოსავალთან ერთად სულ (217 000 + 126 728 =) 343 728 აშშ დოლარი შეადგინა;

3.1.8. მართალია, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.02.11წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის 217 000 აშშ დოლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა ამ ხელშეკრულების მიხედვით წილის უფლების გამყიდველ მხარეს (მ.ბ-ს), მაგრამ ეს სარჩელი მოსარჩელემ აღძრა „თავდებები“-ს (ნოტარიუს ნ.გ-ისა და პ.გ-ის) მიმართაც, ამ პირთა მიერ თავდებობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისათვის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის – 302 000 ევროს გადახდევინების მოთხოვნით, რაც სასამართლომ ნაწილობრივ 217 000 აშშ დოლარის ფარგლებში დააკმაყოფილა სრულიად სხვა საფუძვლით; კერძოდ, ვინაიდან წილის უფლების გამყიდველს ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის ა-აში წილი არ გააჩნდა, სასამართლომ (სსსკ -ის 248-ე მუხლის იგნორირებით) თავისი ინიციატივით „წილის უფლების ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულება ამ ნაწილში ბათილად ჩათვალა, ნასყიდობის თანხის 217 000 აშშ დოლარის გადახდა კი წილის უფლების მყიდველის (ნ.გ-ის) სასარგებლოდ დააკისრა არარსებული წილის გამყიდველ მხარეს. სხვა საკითხია, რომ ეს გადაწყვეტილება აღუსრულებელია, ვინაიდან მოვალეს ქონება არ გააჩნია და ეს გარემოება ნოტარიუსისათვის წინასწარვე იყო ცნობილი, მით უფრო, რომ თავდებობის ხელშეკრულების მხარეს თვითონვე წარმოადგენს;

3.1.9. ნოტარიუსის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე არსებობს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა და ეს პრაქტიკა სწორედ ამავე ნოტარიუსის მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას შიიხება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს

სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებები NNას-1220-1240-2011, 21.02.2012წ; № ას-1251-1180-2012, 01.07.2013წ). „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის (1996წ რედაქცია) მოქმედი რედაქციის 22-ე მუხლის მიხედვით კი, ნოტარიუსს ეკისრება ქონებრივი პასუხისმგებლობა ზიანისათვის, რომელიც გამოიწვია მისმა განზრახმა ან გაუფრთხილებელმა ქმედებამ. სარჩელი კი წარდგენილია სწორედ აღნიშნული სამართლებრივი საფუძველით და ამ სარჩელში ასახული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველებით სასამართლოთა მიერ საქმის განხილვას ადგილი არ ჰქონია;

3.1.10. სასამართლომ საქმის გადასაწყვეტად არ გამოიყენა სსკ-ის 408 – ე მუხლის პირველი ნაწილი, 411-ე, 992 – ე მუხლები, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს (1996წ) კანონის მე-19 მუხლი, მოქმედი რედაქციის 22-ე მუხლი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2005 წლის 22 დეკემბრის N2359 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ მე-13 მუხლის 1-ლი, მე-2 პუნქტები; სსსკ-ის 106-ე მუხლი, რომლებიც უნდა გამოეყენებინა, ამასთან არასწორად განმარტა სსკ-ის 992-ე მუხლი, რის გამოც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და რაც სსსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 394-ე მუხლის ე, ე1 ქვეპუნქტის შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

4. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

4.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე დასაშვებად იქნა ცნობილი მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არსებითად განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შემოწმებისა და მოსარჩელის საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ საკასაციო განაცხადი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

5. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებსა და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული 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). საკასაციო სასამართლოს შეფასებით კასატორს ასეთი დასაბუთებული საკასაციო შედავება არ აქვს წარმოდგენილი.

6. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯდარკავა 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). საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს, რაც საკასაციო პრეტენზიის არსებითად განხილვის ეტაპზე, საკასაციო საჩივრის უარყოფისა და გასაჩივრებული განჩინების უკვლილად დატოვების საფუძველია.

7. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სწორედ ამ ფარგლებში არსებითად განიხილავს და ამოწმებს საკასაციო პრეტენზიის დასაბუთებულობას (სსსკ-ის 407-ე მუხლი), ამასთან, მიაჩნია, რომ საქმეზე გადაწყვეტილების მისაღებად არ ღლინდება სააპელაციო სასამართლოსათვის საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი (სსსკ-ის 412-ე მუხლი).

8. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიუთითა მის მიერ საკვლევი ძირითად გარემოებაზე, რაც სადავო წილის დათმობის (ნასყიდობის) ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისას ნოტარიუსის მიერ განხორციელებული ქმედებების მართლზომიერებისა და კანონშესაბამისობის შეფასებას გულისხმობს. საკასაციო სასამართლო იზიარებს იმ სამართლებრივ შეფასებას, რომ 2008 წლის 23 მაისს მოსარჩელესა და წილის უფლების გამსხვივებელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, თავისი შინაარსით, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებას წარმოადგენს, რომელიც, ერთი მხრივ, ფიზიკურ პირს - მ.ხ-სა და, მეორე მხრივ, განსახილველი დავის მოსარჩელეს შორის დაიდო, ხოლო ხელშეკრულების საგანია

მოთხოვნის დამთმობის (გამყიდველის) კუთვნილი წილის უფლება ი. „გ“-ში, თავის მხრივ, წილის უფლების გამყიდველის უფლება ა-ში კუთვნილ წილზე დასტურდება ი. „გ“-ის -ის სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით, რომელიც სანოტარო წესით არის დადასტურებული (იხ. წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება- ტ.1, ს.გ.21-22). სსკ-ის 198-ე მუხლის თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობაც ან დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. მოცემულ შემთხვევაში მოთხოვნის დამთმობს ჰქონდა ი. „გ“-ის -ის -ში ა-ისაგან დარჩენილი გასანაწილებელი ფართის 30 %-ის მიღების უფლებამოსილება, რომლის გასხვისებაც, მხოლოდ ამ უფლების მფლობელს შეეძლო და არა ა-ს (მის თავმჯდომარეს, როგორც წარმომადგენელს), რადგან სადამფუძნებლო ხელშეკრულების თანახმად, ა-ს თავმჯდომარე წარმოადგენს და თავმჯდომარე უფლებამოსილია დადოს გარიგებები „იქსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელ საცხოვრებელ სახლში იმ ბინებზე უფლების გასხვისებასა ან ვალდებულებებით დატვირთვაზე, რომელიც იქნება ა-ის დამფუძნებელთა საერთო საკუთრება“, თუმცა ამავე ხელშეკრულების 5.2-ე „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ეს წესი არ ეხება უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ბინების განაწილების შემდეგ იქნება დამფუძნებელთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში (იხ. ხელშეკრულება - ტ.1, ს.გ.29); ამდენად, ა-ს (მისი თავმჯდომარის) სახით არ იყო უფლებამოსილი ის უფლება გაეხვისებინა, რომელიც ა-ის დამფუძნებლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში იყო. შესაბამისად, მ.ხ-ი, საკუთარი უფლების დათმობისას მოქმედებდა როგორც ფიზიკური პირი.

9. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოსარჩელესა და წილის უფლების გამყიდველს შორის წილის უფლების დათმობის (ნასყიდობის) ხელშეკრულების დადების დროს, 2008 წლის 23 მაისს, გამყიდველს წილი ა-ში აღარ გააჩნდა (იხ. ტ.1, ს.გ.73). აქედან გამომდინარე, მართებულად შეფასდა, რომ მოთხოვნის დამთმობს (კიდინტს) მოთხოვნის მიმღებისათვის (კესიონერისათვის) ნამდვილი უფლება არ გადაუცია (სსკ-ის 198-ე მუხლი), რაც 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულების, როგორც კანონსაწინააღმდეგო გარიგების, ბათილად ცნობის საფუძველი იყო (სსკ-ის 54-ე მუხლი).

10. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ (უფლების მიმღებმა) ნოტარიუსის წინააღმდეგ აღმრული სარჩელით მოითხოვა ზიანის ანაზღაურება იმ დასაბუთებით, რომ მოპასუხე ნოტარიუსმა დაამოწმა „წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება“; ამასთან მოპასუხე ნოტარიუსსა და პ.გ-ს, როგორც ერთი მხრივ, თავდებ პირებსა და, მეორე მხრივ, მოსარჩელეს (წილის მიმღებს) შორის, დადებულია სანოტარო წესით დამოწმებული აქტი N 1-9987 „თავდებობის“ შესახებ, რომლის საფუძველზე თავდებმა პირებმა სოლიდარულად იკისრეს ა-ის მიერ „კრედიტორის“ (მოსარჩელის) წინაშე შესრულების უზრუნველსაყოფად ვალდებულება; შესასრულებელი ვალდებულება კი ეფუძნება 2008 წლის 23 მაისის ხელშეკრულებას ა-სა და მოსარჩელეს შორის. თავდებობის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის მიხედვით, თუ ა-ს არ შეასრულებს მოსარჩელის (უფლების მიმღების) წინაშე ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს, კერძოდ, 2009 წლის პირველ იანვრამდე არ გადასცემს მოსარჩელეს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს უძრავ ქონებაზე, თავდები პირები სოლიდარულად კისრულობენ ვალდებულებას, 2009 წლის 10 იანვრამდე მოსარჩელეს გადაუხადონ 302 000 ევროს ეკვივალენტი ლარში. მოსარჩელი უთითებს, რომ სწორედ ნოტარიუსის ბრალით გადაიხადა მოსარჩელემ უსაფუძვლოდ 217 000 აშშ დოლარი, რის გამოც ზიანი მიაღწა ამ თანხისა და მისგან გამომდინარე მიუღებელი შემოსავლის სახით (იხ. სარჩელი- ტ.1, ს.გ. 1-19).

11. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელი 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 საფუძველად 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 მხარი, 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 წანამდგურის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

12. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების

მეფასეობით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

13. მოთხოვნის საფუძველი სამოქალაქო სამართალში, ზოგადად არის სამართლის ის ნორმა, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა მოთხოვნის საფუძველთან ერთობლიობაში აფუძნებს ამა თუ იმ მოთხოვნას ანუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს (იხ. ბოელინგი/ჰანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდთა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 38.) კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების დანიშნულებაა ურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტების უფლებების განსაზღვრა და მათი განხორციელების უზრუნველყოფა. მოთხოვნა უფლების რეალიზაციის კანონით გათვალისწინებული შესაძლებლობაა.

14. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნა პირის ნებას დაქვემდებარებული და სხვა პირისაკენ მიმართული უფლებაა, რომელიც მისი პროცესუალური განხორციელებისაგან მკვეთრად იმიჯნება. მოთხოვნა ძირითადად მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობის მატარებელია. მოთხოვნა, საპროცესო-სამართლებრივი გაგებით, ყოველთვის მიმართულია სასამართლო გადაწყვეტილების დადგომისაკენ. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი არის სამართლის ნორმა, რომლის სამართლებრივი შედეგით გათვალისწინებულია სამართლებრივი ურთიერთობაში მონაწილე პირის მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელებისა თუ მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავების ვალდებულება. თითოეული მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლის ნორმა განსაზღვრავს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა მისი განმარტება და ფაქტობრივ გარემოებებზე მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილებაა. მოთხოვნის საფუძველი ორი ნაწილისაგან შედგება: ა) ნორმის შემადგენლობა, რომელიც მოიცავს ცალკეულ წინაპირობას და ბ) სამართლებრივი შედეგი, რომელიც კანონის საფუძველზე დადგება იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა ნორმის შემადგენლობით განსაზღვრული ყველა წინაპირობა.

15. მოთხოვნა და მოთხოვნის საფუძველი სხვადასხვა ცნებებია და მათი აღრევა არიდებული უნდა იქნეს. ამ გამიჯვნას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნათა შორის არჩევანის უფლება, მოსარჩელის უფლებამოსილებაა, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოთხოვნის დამფუძნებელი მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველთა შორის ერთ-ერთის მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილება და ვალდებულებაა (იხ. ბოელინგი / ჰანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდთა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 42.)

16. მოთხოვნის საფუძველის (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.

17. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, 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 საფუძველისგან. 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).

18. 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.

19. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერებისა და გაანალიზების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცებულების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება

სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადაწყვეტილებით 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 მართებული გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

20. 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 შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

21. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს 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. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატირიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) 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). **მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქულტატური 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 სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენიებულ 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.

22. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კრიტერიუმში, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ 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 მატირიალურ სამართლებრივი ნორმა. მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელი 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 ბილინგი, ლადო ჯანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ.64).

23. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში

უთითებს, რომ ერთგვარულ სასამართლო გადაწყვეტილებას უნდა პასუხისმგებლობა მიეკუთვნოს. მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (*Ruiz Torija v. Spain, Application no. 18390/91*; §§ 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 ამკარად 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 აძლიერდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (*Seryavin and Others v. Ukraine* §§ 55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (*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 (*Milatova and others v. The Czech republic* §59; *niderost-huber v. Switzerland*, § 24; *k.s. v. finland* § 21; ასევე, სუსგ №სს-1191-1133-2014, 14 მაისი, 2015 წელი).

24. საქმის გარემოებათა ანალიზის საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის დადგენა, აგრეთვე მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მოძიება და 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 შეზღუდული სააპელაციო თუ საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევებით და ისინი ამოწმებენ გადაწყვეტილებას მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების სწორად გამოყენების თვალსაზრისით. თუ ასეთი შემოწმების შედეგად ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო იმ დასკვნას გამოიტანს, რომ საჩივრის მოთხოვნა გადაწყვეტილების გაუქმების ან შეცვლის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს, მაგრამ არა საჩივარში მითითებული, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის (კანონის) სხვა დარღვევის გამო, სასამართლომ უნდა გამოიტანოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. იმ შემთხვევაში კი, თუ არასწორი სამართლებრივი შეფასების შედეგად, ანუ კანონის (სსსკ-ის 393.2 მუხლის) დარღვევით მიღებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება შესაძლებელია სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია, თავისი განჩინებით ძალაში დატოვოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ან ამ გადაწყვეტილების შეცვლით მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება (სსსკ-ის 386-ე მუხლი). ასეთივე შესაძლებლობითაა აღჭურვილი საკასაციო სასამართლოც, კერძოდ, მას შეუძლია, არ გააუქმოს გადაწყვეტილება და ძალაში დატოვოს იგი (სსსკ-ის 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი) ან ახალი გადაწყვეტილებით დაადგინოს სხვა სამართლებრივი შედეგი (სსსკ-ის 411-ე მუხლი) - იხ. სუსგ-ები N ას-1298-2018; 22.03.2019წ; N ას-1329-2018, 22.02.2019წ; N ას-1610-2019, 07.02.2020წ).

25. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-10 პუნქტი) და საქმეში არსებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საკვლევი გარემოების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო საგსებით იზიარებს და ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნას, რომ მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ მოპასუხე ნოტარიუსმა არ შეასრულა მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულება ჯეროვნად და სრულად. სადავო არაა, რომ მოთხოვნის დამთმობმა გაასხვისა არა უძრავი ქონება, არამედ მისი უფლება იმ წილზე, რომელიც მას ა-ში ჰქონდა, ეს საკითხი გადამწყვეტია ნოტარიუსის პასუხისმგებლობის და მის მიერ სანოტარო მოქმედების განხორციელების დროს დაშვებული შესაძლო კანონდარღვევისა და ბრალის შესაფასებლად. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის მოძიება სასამართლოს პრეროგატივაა, შესაბამისად, დელიქტური ვალდებულების წარმოშობის წინაპირობების შემოწმება სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი გაქარწყლებისაკენ მიმართული შესაგებლის შემოწმების გზით ხორციელდება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2008 წლის 23 მაისის სადავო ხელშეკრულება ბათილია, შესაბამისად, არარსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან არ შეიძლება გამომდინარეობდეს სასარჩელო მოთხოვნა. მოსარჩელის (კასატორის) მოთხოვნა დელიქტური პასუხისმგებლობიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს, რაც სსკ-ის 992-ე მუხლის წინაპირობების შემოწმებას მოითხოვს, ანუ მოსარჩელის მოთხოვნა - ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, სსკ-ის 992-ე (პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი) და 408.1 (იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია, აანაზღაუროს ზიანი, უნდა

სლადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებობდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებები (გარემოება) მუხლების მიხედვით უნდა შემოწმდეს. სსკ-ის 992-ე მუხლით გათვალისწინებული დელიქტური ვალდებულების წარმოშობისთვის შემდეგი ელემენტების კუმულაციურად არსებობა უნდა გამოვლინდეს: 1. ზიანი; 2. მართლსაწინააღმდეგო ქმედება; 3. მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა და ქმედებას შორის. 4. ბრალეულობა. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საქმეში არსებული და დადასტურებული გარემოებებით დადგინდა ზემოაღნიშნული წინაპირობები, პირს დელიქტური ვალდებულებიდან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურება დაეკისრება, ე.ი. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მოხმობილი ნორმის დისპოზიციას უნდა წარმოშობდეს და თუნდაც ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობა, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას საფუძველშივე გამორიცხავს. შესაბამისად, დელიქტურ ვალდებულებასთან დაკავშირებით სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელეს ევალება, სსკ-ის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული მტკიცების სტანდარტის დაცვით, სათანადო უტყუარი მტკიცებულებების წარდგენის გზით ამტკიცოს, რომ არსებობს ყველა ზემოაღნიშნული წინაპირობა (იხ. სუსგ №ას-809-776-2016, 4 აპრილი, 2017 წელი).

26. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს წინამდებარე განჩინების 2.1-2.4, 2.8-2.15 ქვეპუნქტებში მითითებულ დადგენილ გარემოებებზე და განმარტავს, რომ არ არის გასაზიარებელი კასატორის პრეტენზიები, ვინაიდან როგორც საქმის მასალებით დგინდება, სადავო ხელშეკრულების დადების მომენტიდან წილის გამსხვიისებელს აღარ ჰქონდა წილი ა-ში. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია ყველა ის წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებები (იხ. ტ.1, ს.გ. 73-77), რომელთა საფუძველზე დადგენილია, რომ წილის გამსხვიისებელმა ა-ში გასაწილებელი მისი კუთვნილი ფართის 30% (რეალურად უფრო მეტი, ვიდრე ეკუთვნოდა) სრულად გაასხვისა და მას მოსარჩელესთან (კასატორთან) წილზე უფლების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულების დროს, 2008 წლის 23 მაისს რეალურად აღარ ჰქონდა გასასხვიისებელი წილი. ეს ხელშეკრულებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო სადავო ხელშეკრულების დადების დროს. შესაბამისად, ნოტარიუს ვერ ექნებოდა ინფორმაცია მოთხოვნის უფლების დამთმობის მიერ ა-ში მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ქონების მოთხოვნის უფლების განკარგვის თაობაზე. როგორც უკვე აღინიშნა სადავო ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა არა კონკრეტული უძრავი ნივთის ნასყიდობა, არამედ ა-ში მოთხოვნის უფლების დამთმობის წილის შესაბამისი ქონების მოთხოვნის უფლების დათმობა, ამ გარიგების დადასტურებისათვის ნოტარიუსი ვალდებული იყო დაედგინა ამ უფლების დამთმობისადმი (გამსხვიისებლისადმი) კუთვნილების ფაქტი და არა - უძრავი ქონების კონკრეტული პირისადმი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის ფაქტი. სანოტარო აქტით დგინდება, რომ მხარეებმა სწორედ წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენის მოთხოვნით მიმართეს ნოტარიუსს. ამ სახის გარიგების დადასტურებისათვის, ნოტარიუსი არ იყო ვალდებული გამოეყენებინა სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის 44-ე მუხლი, რომლითაც, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების (ნასყიდობა, უზუფრუქტი, აღნაგობა, ქირავნობა, იჯარა, იპოთეკა და სხვა) შედგენისას ნოტარიუსს ეკისრება ვალდებულება, გამოითხოვოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დადგინდება კონკრეტული უძრავი ნივთის გამყიდველისადმი კუთვნილების ფაქტი.

27. საჯარო რეესტრის დანიშნულებას იმ უფლებათა პუბლიკაცია (საქვეყნოობა), რომლებიც, კანონის ცოდნის პრეზუმფციიდან და წინდახედულობის ნორმიდან გამომდინარე, მიიჩნევა, რომ თითოეული პირისათვის ხელმისაწვდომი და მოძიებადია. ის გარემოება, რომ ამა თუ იმ კონკრეტულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ცნობილია და შესაბამისი ინფორმაციის მოპოვება ხელმისაწვდომია. უძრავ ქონებაზე საკუთრების ჩანაწერის, როგორც პუბლიცირებული უფლების, საქვეყნოობა და ხელმისაწვდომობა კანონით არის უზრუნველყოფილი. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ნოტარიუსმა ა-ის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების საფუძველზე დაადგინა ა-ის გასაწილებელი ფართებიდან გამყიდველის წილზე უფლება და არა კონკრეტულ ნივთზე საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ასეთ ვითარებაში საჯარო რეესტრიდან რაიმე დოკუმენტაციის გამოთხოვა ნოტარიუსს კანონით არ მოეთხოვებოდა. აქედან გამომდინარე ა-ში წილის უფლების მყიდველს ამ უფლების მიღმა, თუ ვისზე იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში კონკრეტულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება, თვითონ შეეძლო გადაემოწმებინა, რაც ხელმისაწვდომია. დადგენილია, რომ წილის დამთმობზე კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ იყო აღრიცხული, რაც პრეზუმირებულია, რომ მოსარჩელემ იცოდა. სწორედ ამიტომ არ არის გასაზიარებელი კასატორის პრეტენზია, რომ ნოტარიუსის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ინფორმაციის საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვისა და ასეთის მიუღებლობის შემთხვევაში, მოსარჩელი არ დადებდა სადავო ხელშეკრულებას. აქედან გამომდინარე არ დგინდება მოპასუხე ნოტარიუსის მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნათა უგულვებელყოფით სანოტარო აქტის დამოწმება, რაც მის ბრალეულობას დაადასტურებდა, ამის გამო გამოირიცხა მოპასუხის პასუხისმგებლობა მოსარჩელისათვის ზიანის დადგომაში, რაც სადავო ხელშეკრულების კონტრაჰენტმა - წილის უფლების დამთმობის (გამსხვიისებლის) ქმედებამ განაპირობა, რის გამოც ამ

უკანასკნელს, როგორც მოსარჩელის მოვალის სასამართლოს კანონიერ ძალადი ძესული გადაწყვეტილებით დაეკისრა ფულადი თანხის ანაზღაურება. იმის გათვალისწინებით, რომ გამოირიცხა ნოტარიუსის ბრალეულობა მოსარჩელის მოთხოვნა სსკ-ის 992-ე მუხლიდან გამომდინარე განხორციელებულად ვერ იქნება მიჩნეული, ამიტომ აღარ დგება სსკ-ის 408.1-ე მუხლით გათვალისწინებული შედეგი; რაც შეეხება 411-ე მუხლით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს, ამ ნორმის საფუძველზე მიყენებული ზიანის დამტკიცების თაობაზე იხ. მრავალთა შორის სუსგ-ები: N ას-522-499-2016, 05.04.2019წ; N ას-963-898-2017მ 03.05.2019წ; N ას-1098-2018, 23.03.2020წ; N ას-1570-2019, 29.05.2020წ.

28. კასატორის პრეტენზია, რომ არსებობს ნოტარიუსის პასუხისმგებლობის დამდგენი სასამართლოს გადაწყვეტილებები და მის მიერ მითითებული უზენაესი სასამართლოს განჩინებები სწორედ იმ ნოტარიუსს ეხება, რომელიც განსახილველი დავის მოპასუხეა, სრულიად დაუსაბუთებელი და სამართლებრივად უსარგებლო მტკიცებაა, რადგან თითოეული საჩმის შესწავლა, განხილვა და გადაწყვეტა უკავშირდება მხარეთა მიერ მტკიცებითი საჩმიანობის გზით წარდგენილი მოთხოვნისა და მისი გამაბათილებელი გარემოებებისა და შესატყვისი მტკიცებულებების ინდივიდუალურად გამოკვლევასა და დადგენას.

29. კასატორმა ვერ შეძლო დასაბუთებული საკასაციო შედაგების წარდგენა, რაც მისი მტკიცების (სრულად ან ნაწილობრივ) გაზიარების შესაძლებლობას მისცემდა სასამართლოს. საჩმის არსებითი განხილვის შედეგად უარყოფილია საკასაციო საჩივრის დასაბუთებლობა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რაც სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

30. სსკ-ის 55.2-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად ვინაიდან საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ.გ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავიძე