

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა უძრავ ნივთზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის, როგორც გარიგების ფორმის თაობაზე (№ას-1529-1443-2012).

მოცემულ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, რომ უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულება წარმოადგენდა ბათილ გარიგებას, იმ საფუძველით, რომ იგი კანონით დადგენილ ფორმას არ შეესაბამებოდა - არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, შესაბამისად, გარიგება არ წარმოშობდა სამართლებრივ შედეგებს. ამ გარემოების გათვალისწინებით, არც ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოშობია მეორე მხარისათვის უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება და როგორც თანამდევი შედეგი, უსაფუძვლო იყო ამ სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევის გამო ხელშემკვრელი მხარისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრება.

საკასაციო სასამართლომ, სარჩელში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა მიუთითებდა არა ჩუქების წინარე ხელშეკრულების დადებაზე, არამედ იკვეთებოდა გარიგების სასყიდლიანი სახე, რადგანაც მოსარჩელემ ი. გ-ს ვალდებულების აღიარების სანაცვლოდ შეუძინა სამოთახიანი ბინა ქ.თბილისში, ხოლო ი. გ-მ იკისრა ვალდებულება რ. გ-ს წინაშე, პირველი მოთხოვნისთანავე, მის სახელზე გაეფორმებინა ი. გ-ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი, ვინაიდან, ი. გ-მ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ დამფუძნებელთა რიგებში ყოფნაზე უარი განაცხადა იმ საფუძველით, რომ რ. გ-მ მას და მის ქალიშვილს უყიდა 70 კვ.მ ფართის სამოთახიანი ბინა თავისი სახსრებით და რეალურად უნდა მიეღო ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა.

სადავო შეთანხმების ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, იგი აკმაყოფილებდა ამ ტიპის გარიგებისათვის კანონით დადგენილ ფორმას. გარიგების ფორმის მომწესრიგებელი ზოგადი დებულებები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 68-ე-71-ე მუხლებში. გარიგების ძირითადი ფორმებია ზეპირი და წერილობითი ფორმა, ხოლო წერილობითი გარიგება თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი უძრავი ნივთის გადაცემისათვის ადგენს მხოლოდ წერილობით ფორმას. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის არც ერთი ნორმა არ განიხილავს უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, როგორც გარიგების ფორმას.

რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დათქმას, რომლის მიხედვითაც უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს გადაცემით ჩუქებით ხელშეკრულებას, ანუ ჩუქების ხელშეკრულების დადებულად მიჩნევისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება, აუცილებელია საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საქმე №ას-1529-1443-2012

9 დეკემბერი, 2013 წელი  
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
თეიმურაზ თოდრია, პაატა ქათამაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორები 1. ვ. ი-ი, ი. გ-ე (მოპასუხეები)  
2. რ. გ-ე (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება

კასატორების მოთხოვნა – 1. გაუქმდეს 2012 წლის 8 ოქტომბრის წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინება. 2. დადგენილ იქნას ვ. ი-ან ერთად სოლიდარულად ი. გ-ის თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძველი.

დავის საგანი – თანხის დაკისრება, უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი:

რ. გ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ვ. ი-სა და ი. გ-ის მიმართ და საბოლოოდ დაზუსტებული სარჩელით მოითხოვა: ბათილად იქნეს ცნობილი ი. გ-სა და ვ. ი-ს შორის დადებული 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულება; ი. გ-ე ცნობილ

იქნეს უძრავი ქონების \_ მდებარე ქ.თბილისი, დ-ის ქ. №2-ის მესაკუთრედ; დაეკისროს ი. გ-ეს მოსარჩელე რ. გ-ის სასარგებლოდ 490 000 აშშ დოლარის გადახდა; დაეკისროს ვ. ი-ს სოლიდარულად ი. გ-ან ერთად რ. გ-ის სასარგებლოდ 490 000 აშშ დოლარის გადახდა.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით რ. გ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 27 აპრილს ი. გ-სა და ვ. ი-ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება. ქ. თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე 386 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული N1 შენობა-ნაგებობის 1/2 ნაწილი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ....) დაუბრუნდა და აღირიცხა ი. გ-ის საკუთრებაში, რ. გ-ის მოთხოვნა მოპასუხე ი. გ-ის 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ი. გ-ეს რ. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 490 000 აშშ დოლარის გადახდა, ამავ გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე რ. გ-ის მოთხოვნა მოპასუხე ვ. ი-ის ი. გ-ან ერთად სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში მოპასუხეებმა, ხოლო მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელემ გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინებით ვ. ი-სა და ი. გ-ის შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა, სააპელაციო საჩივარზე დართული სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა დაუბრუნდა მის წარმომადგენელს შემდეგი მოტივებით:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვ. ი-სა და ი. გ-ის სააპელაციო საჩივარს მტკიცებულების სახით დაერთო ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში ფიზიკური პირის – ვ. გ-ის დაკვეთით ჩატარებული სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც განსაზღვრულია ქ.თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. №2-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2008 წლის ივნისის მდგომარეობით და ის საკითხი, თუ რამდენი პროცენტით გაიზარდა მითითებული უძრავი ქონების ღირებულება ჩატარებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად.

პალატის მითითებით, შუამდგომლობის ავტორი ითხოვს აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის, როგორც მტკიცებულების, მიღებას განსახილველ საქმეზე. იგი საპატიო გარემოებად მიიჩნევს, რომ თანხის მოთხოვნის კუთხით სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა მთავარ სხდომაზე და მათ არ მიეცათ საშუალება, სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით წარმოედგინათ მტკიცებულება.

სააპელაციო სასამართლომ შუამდგომლობის ავტორის დასახელებული მოსაზრებები არ გაიზიარა, რადგან საქმის მასალებიდან აშკარად დგინდება, რომ,

მართალია, თავდაპირველად სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობა და უძრავი ნივთის 1/2 წილზე მესაკუთრედ ცნობა, მაგრამ სასარჩელო მოთხოვნამ მალევე განიცადა ტრანსფორმაცია და უძრავი ნივთის 1/2 წილზე მესაკუთრედ ცნობის ნაცვლად მოთხოვნილ იქნა მისი საბაზრო ღირებულების ნახევრის – 490 000 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრება. ამასთან, მოსარჩელემ იმთავითვე წარადგინა ექსპერტ რ-ის დასკვნა უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით, ამდენად, ხსენებული გარემოება და მითითებული მტკიცებულება მხარისთვის ცნობილი იყო ჯერ კიდევ საქმის წარმოების მოსამზადებელ სტადიაზე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, შუამდგომლობის წარმდგენმა მხარემ ვერ მიუთითა იმ საპატიო მიზეზზე, რომლის გაზიარების შემთხვევაშიც შესაძლებელი იქნებოდა შუამდგომლობის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილებით ვ. ი-სა და ი. გ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, რ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიღებულ იქნა წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება, დადგინდა ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლების არსებობა, ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ დასაკისრებელი თანხის ოდენობა განისაზღვრა წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ. წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს:

ქ. თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. N2-ში განთავსებული შენობა-ნაგებობა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: ...) 1995-2003 წლებში თანაბარი წილობრივი მონაწილეობით (იგულისხმება როგორც ფინანსური, ისე შრომითი დანახარჯები) ააშენეს ძმებმა – ვ. ი-მა და რ. გ-ემ, რაც დასტურდება როგორც რ. გ-ის ახსნა-განმარტებით, ისე საქმეში არსებული ი. გ-ის 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილით, იმავე წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებითა და საქმის სხვა მასალებით.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ზემოხსენებული შენობა-ნაგებობა განთავსებულია 386 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, მითითებული ნაკვეთი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე პრივატიზაციით მიღებული ჰქონდა ი. გ-ის (ვ. ი-სა და რ. გ-ის დედის) კომლს.

საქმეში არსებული აუდიტორული დასკვნის თანახმად, დღეის მდგომარეობით შენობა-ნაგებობას უკავია 255 კვ.მ, ხოლო მიმდებარე ტერიტორიები 232 კვ.მ.-ია. ჯამში საერთო ფართი შეადგენს 487 კვ.მ.-ს, საჯარო რეესტრში მითითებული 386.00 კვ.მ. მიწის ნაცვლად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით ზემოთ მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში

თავდაპირველად თანაბარწილად ირიცხებოდა ი. გ-სა და ლ. გ-ის (ვ. ი-სა და რ. გ-ის დის) სახელზე.

პალატის მითითებით, მხარეები არ დავობენ იმ ფაქტზე, რომ 2008-2009 წლებში მათი თანხმობით მესამე პირმა – ვ.გ-მა ამ შენობა-ნაგებობას ჩაუტარა კაპიტალური და ძვირადღირებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები, რის შედეგად ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა (საუბარია რამდენიმე ასეულ ათას ლარზე).

სასამართლომ განმარტა, რომ ვ. გ-ის მიერ ჩატარებული ამ სამუშაოების ზუსტი ღირებულება მხარეთა შორის სადავოა, ამ საკითხზე მითითებული პირის სარჩელის საფუძველზე მიმდინარეობს სამოქალაქო დავა, რომელზეც სასამართლოს გადაწყვეტილება ჯერ არ მიუღია.

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2010 წლის 17 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ. გ-ემ ქ. თბილისში, დ-რის №2-ში მდებარე უძრავ ქონების 1/2 ნაწილი მიჰყიდა ვ. ი-ს. 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე კი ი. გ-ემ იმავე მისამართზე მდებარე უძრავ ქონების 1/2 ნაწილი აჩუქა ვ. ი-ს, შესაბამისად, 2010 წლის 27 აპრილიდან ხსენებული უძრავი ნივთის ერთადერთი მესაკუთრეა ვ. ი-ი.

ინდივიდუალური მეწარმისა და დამოუკიდებელი ექსპერტის – „დ.რ-ის“ საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის 2010 წლის 18 ნოემბრის დასკვნის მიხედვით, ვ. ი-ის სახელზე რიცხული ქ.თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე უძრავი ქონების, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულებაა 980 000 აშშ დოლარი. აღნიშნულ ფასში გათვალისწინებულია შენობის მიმდებარე ტერიტორიაც.

საქმეში მოიპოვება 2007 წლის 25 ოქტომბრით დათარიღებული ი. გ-ის, ლ. გ-სა და რ. გ-ის მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტი სახელწოდებით „ხელშეკრულება ვალის აღიარების და ვალდებულების არსებობის შესახებ“. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ი. გ-ე აღიარებს, რომ მის სახელზე რიცხული ქ. თბილისში, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე ფართი სრულად ეკუთვნის მის შვილს, რ. გ-ეს, მითითებული ფართი ააშენა რ. გ-ემ პირადი სახსრებით და მხოლოდ აღირიცხა მის სახელზე. ამასთან, დასახელებული ფართის მეორე ნაწილი, რომლის მესაკუთრედაც რეგისტრირებულია ლ. გ-ე, ეკუთვნოდა მის მეორე შვილს, ვ. გ-ეს (ვ. ი-ს). შესაბამისად, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები თანაბარწილად იყვნენ მისი შვილები – ვ. გ-ე და რ. გ-ე.

ამავე ხელშეკრულებით ი. გ-ემ დაადასტურა, რომ რ. გ-ეს პირველი მოთხოვნისთანავე გადაუფორმებდა მის სახელზე რიცხულ ფართს მთლიანად, ანუ უძრავი ნივთის 50%-ს, რაც მის სახელზეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და თუ იგი არ შეასრულებდა ამ ვალდებულებას, მისი დავალიანება შვილის მიმართ შეადგენდა მის სახელზე რეგისტრირებული ფართის საბაზრო ღირებულებას დავის წარმოშობის დროისათვის.

საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით სასამართლომ დაადგინა, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბერს ი. გ-ეს, ლ. და რ. გ-ს შორის დადებულ ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერა ეკუთვნის ი. გ-ეს.

პალატის მითითებით, ი. გ-ემ მის სახელზე რიცხული შესაბამისი უძრავი ქონების 50%-ის რ. გ-ის გადაფორმების ვალდებულება იკისრა 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილითაც.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ რ. გ-ის განსახილველი სარჩელი ეფუძნებოდა სწორედ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი სადავო უძრავი ქონების ნახევრის მისთვის გადაცემის შესახებ ი. გ-ის ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, რის გამოც პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ეს ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით წარმოადგენს უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი, მესამე ნაწილების, 524-ე მუხლისა და 183-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება არ აკმაყოფილებს უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულების კანონით დადგენილ ფორმას (ხელშეკრულება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში), ამდენად, იგი არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, პალატამ დაასკვნა, რომ 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ი. გ-ეს რ. გ-ის უძრავი ქონების გადაცემის ვ.დებულება არ წარმოშობია. როგორც თანამდევი შედეგი, უსაფუძვლოა ამ სახელშეკრულებო ვ.დებულების დარღვევის გამო ი. გ-ის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებაც.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონების დღევანდელი მესაკუთრე – ვ. ი-ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა მოსარჩელე რ. გ-ის ხარჯზე, როდესაც მიიღო საკუთრებაში 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულებით ი. გ-ან რ. გ-ის მიერ აშენებული სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი.

პალატამ ასევე დაადგინა, რომ ვ. ი-მა, 2010 წლის 27 აპრილის ი. გ-ან სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას იცოდა (უნდა სცოდნოდა) სადავო უძრავი ქონების 1/2-ზე რ. გ-ის მიერ ხარჯების გაწევის შესახებ. იგი არის რ. გ-ის ძმა და ი. გ-ის (გამჩუქებლის) შვილი, ამასთან, რ. გ-ან ერთად თავად იღებდა მონაწილეობას ქ. თბილისში, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე ნაგებობის აშენებაში. ამდენად, ვ. ი-მა 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას იცოდა იმ ფაქტის შესახებ, რომ სადავო უძრავი ქონების სადავო 1/2-ის აშენებაზე ხარჯი გასწია რ. გ-ემ. შესაბამისად, ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყო, ქონების ამ ნაწილზე

მოეთხოვა გაწეული ხარჯის ანაზღაურება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ქონების გადაცემის მომენტში ვ. ი-ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ აღნიშნული დავა უნდა გადაწყდეს უსაფუძვლო გამდიდრების წესებით.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. გარდა ამისა, მითითებული საფუძველით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, თუ გაირკვევა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, თითოეული მათგანის არსებობა ერთობლივად უნდა დადგინდეს.

პალატამ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, რ. გ-ის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა ვ. ი-ი, რომლის მიმართაც არსებობს წინამდებარე სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის მიხედვით. ამ ნორმის უმთავრესი დებულება არის ის, რომ სხვა პირის ქონებაზე გაწეული ხარჯები უნდა ანაზღაურდეს. ამასთან, სხვა პირის ქონებაზე შეგნებულად ან შეცდომით გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირი ამით გამდიდრდა, ხოლო თუ გამდიდრების ფაქტი არ არსებობს, მაშინ მარტო ხარჯის გაწევა არ წარმოშობს კონდიქციურ ვალდებულებას. გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი. ამ დროს უნდა გაირკვეს, რა სახით იყო ნივთი გადაცემული და რა სახით ბრუნდება იგი უკან. სწორედ ასეთ შემთხვევაში რეალურად ჩანს გამდიდრების ხარისხი.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სხვის ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ გაითვალისწინა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ კი ის, რომ ი. გ-ის სახელზე რიცხული ქ. თბილისში, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე ფართის 1/2 აშენდა რ. გ-ის სახსრებით, ვ. ი-მა,

როგორც მითითებული უძრავი ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ იცოდა (უნდა სცოდნოდა) სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე რ. გ-ის მიერ ხარჯების გაწევის შესახებ, ასევე ის, რომ რ. გ-ის მიერ სადავო ქონებაზე გაწეულმა ხარჯმა, თავის მხრივ, გამოიწვია ვ. ი-ის გამდიდრება – მნიშვნელოვნად გაიზარდა იმ ქონების ღირებულება, რომლის ამჟამინდელ მესაკუთრესაც წარმოადგენს ვ. ი-ი – და დაადგინა, რომ არსებობდა ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძველი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 246-ე მუხლის თანახმად, სასამართლომ მიუთითა, რომ ვ. ი-მა სადავო ქონების 1/2 ი. გ-ან ჩუქებით მიიღო 2010 წლის 27 აპრილს. ამდენად, მოპასუხე გამდიდრების ფაქტი დადგინდა 2010 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით. საქმის მასალებით არ დასტურდება დროის ამ მომენტისათვის სადავო უძრავი ქონების ღირებულება. საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით, უძრავი ნივთი შეფასებულია 2010 წლის ნოემბრის მდგომარეობით.

ამასთან, რ. გ-ის ხარჯზე ვ. ი-ის უსაფუძვლო გამდიდრების ზუსტი ოდენობის დადგენა ამ ეტაპზე შეუძლებელია იმის გათვალისწინებითაც, რომ მხარეთა შორის სადავოა ვ. გ-ის მიერ ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების ზუსტი ღირებულება, როგორც მხარეები განმარტავენ ამ საკითხზე მითითებული პირის სარჩელის საფუძველზე მიმდინარეობს სამოქალაქო დავა, რომელზეც სასამართლოს გადაწყვეტილება ჯერ არ მიუღია.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ დამოუკიდებელი ექსპერტის – ინდივიდუალური მეწარმე „დ. რ-ის“ მიერ ჩატარებული სასამართლო ექსპერტიზის N010/1-1 დასკვნაზე. პალატის მოსაზრებით, ამ დასკვნით შეუძლებელია ვ. ი-ზე კონდიციური ვალდებულებიდან გამომდინარე დასაკისრებელი თანხის ზუსტი ოდენობის დადგენა. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სადავო უძრავი ნივთი შეფასებულია 2010 წლის 18 ნოემბრისა და არა 2010 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის პირველი პუნქტის მიხედვით, შენობის მიერ დაკავებული ფართია 255 კვ.მ, ხოლო მისი მიმდებარე ტერიტორია 232 კვ.მ-ს შეადგენს. ამდენად, შენობისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ფართია 487 კვ.მ, ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერში, შენობისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ფართად ფიქსირდება 386 კვ.მ. აქვე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ამავე დასკვნის მე-2 პუნქტით, სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია 980 000 აშშ დოლარით, რომელშიც შენობის ღირებულებასთან ერთად შედის შენობის მიმდებარე ტერიტორიაც. სადავოა ასევე 2008-2009 წლებში ვ. გ-ის მიერ ჩატარებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შედეგად სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების გაზრდის კონკრეტული ოდენობა, რომელიც ექსპერტიზის მე-3 პუნქტით წინააღმდეგობრივად არის განსაზღვრული. როგორც აღინიშნა, ამ საკითხზე მიმდინარეობს სასამართლო დავა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწორედ ამ კომპონენტების დადგენის შემდეგ მათი ჯამური ღირებულება უნდა გამოაკლდეს სადავო უძრავი ქონების საბაზრო



ღირებულებას 2010 წლის 27 აპრილის მდგომარეობით, რის შედეგად მიღებული იქნება თანხის ის ოდენობა, რითაც ვ. ი-ი რ. გ-ის ხარჯზე გამდიდრდა.

რაც შეეხება 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, პალატამ ჩათვალა, რომ, ზემოხსენებული მოსაზრებების გამო, ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი აღარ რჩება. სარჩელის მიხედვით, მითითებული ინტერესი შემოიფარგლებოდა იმით, რომ ამ გარიგების ბათილობის შედეგად სადავო უძრავი ნივთი უნდა დაბრუნებულიყო ი. გ-ის საკუთრებაში, რომელსაც გაუჩნდებოდა სასამართლოს გადაწყვეტილებით რ. გ-ის მიმართ დაკისრებული ფულადი ვალდებულების შესრულების საშუალება.

ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ მიღებულ უნდა იქნას წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება და დადგინდეს, რომ არსებობს ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლები, ხოლო რაც შეეხება დასაკისრებელი თანხის ოდენობას, იგი უნდა განისაზღვროს წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხარეებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით და მოითხოვეს მისი გაუქმება.

ი. გ-ემ და ვ. ი-მა მოითხოვეს სააპელაციო სასამართლოს წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად, კასატორებმა ასევე გაასაჩივრეს სააპელაციო პალატის 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინება საქმეზე მტკიცებულების სახით ექსპერტიზის დასკვნის დართვაზე უარი თქმის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილი, მე-3 მუხლის პირველი ნაწილი, მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი და 248-ე მუხლის მოთხოვნები, როდესაც გასცდა რ. გ-ის არა მხოლოდ სააპელაციო საჩივრის, არამედ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებსაც.

პირველი ინსტანციით საქმის განხილვისას მოსარჩელემ ექვსჯერ შეცვალა სასარჩელო მოთხოვნა, თუმცა ყოველ ჯერზე სარჩელის საგნის შეცვლის შემდეგ აკონკრეტებდა, რომ საფუძვლად მითითებული ფაქტები იგივე რჩებოდა. მოსარჩელის მიერ საბოლოოდ სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა და მან მოითხოვა ვ. ი-სა და ი. გ-ეს შორის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ი. გ-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის – 490 000 აშშ დოლარის დაკისრება და ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ ი. გ-ან ერთად სოლიდარულად 490 000 აშშ დოლარის დაკისრება.

სასარჩელო მოთხოვნებს მოსარჩელემ საფუძვლად დაუდო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1) ვ. ი-სა და ი. გ-ეს შორის არსებული ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო მოსაჩვენებლად, სხვა გარიგების – ვალდებულების არსებობის და ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დაფარვის

მიზნით. ვ. ი-ი და ი. გ-ე შეთანხმებულად მოქმედებდნენ თვალთმაქცური გარიგების დადებისას; 2) ი. გ-ის მიერ ვალდებულების არსებობისა და ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, რ. გ-ემ განიცადა 490 000 აშშ დოლარის ოდენობის ზიანი, რადგან მას შეეძლო, მიეღო ამ ღირებულების ქონება ი. გ-ეს ვალდებულება ჯეროვნად რომ შეესრულებინა. მოსარჩელემ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მიუთითა, რომ რ. გ-ემ ზიანი განიცადა ასევე იმის გამო, რომ მან გარკვეული ხარჯი გასწია შენობის იმ ნაწილზე, რომელიც საბოლოოდ გაჩუქებულ იქნა; 3) ვ. ი-სა და ი. გ-ის მიერ ერთობლივი მოქმედებისა და ურთიერთშეთანხმების შედეგად რ. გ-ეს მიაღვა ზიანი, შესაბამისად, ვ. ი-ი წარმოადგენდა სოლიდარულ მოვალეს.

აქვე გასათვალისწინებელია ის, რომ სამართლებრივად, მხარის მიერ თავისი მოთხოვნისა თუ შესაგებლის მართებულობის დასასაბუთებლად მითითებულ მხოლოდ იმ ფაქტებს აქვს მნიშვნელობა, რომელთა დადასტურების შემთხვევაშიც სამართლის ნორმა ითვალისწინებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. მხოლოდ ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობის ყველა ელემენტის დამთხვევა მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან გამოიწვევს იმ იურიდიულ შედეგს, რომელსაც სამართლის კონკრეტული ნორმა ითვალისწინებს.

რ. გ-ე ითხოვდა ი. გ-ის სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევით მიყენებული ზიანის – 490 000 აშშ დოლარის დაკისრებას, შესაბამისად, ის უთითებდა სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლზე.

რ. გ-ის მოთხოვნა ი. გ-ის ზიანის დაკისრების თაობაზე დასაბუთებული იქნებოდა, თუ დადგინდებოდა ვ. დებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის, კერძოდ, ი. გ-ე დაარღვევდა ნაკისრ ვალდებულებას და ვალდებულების დარღვევით რ. გ-ე განიცდიდა ზიანს. ყველა დანარჩენი ფაქტობრივი გარემოება არ წარმოშობდა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სამართლებრივ საფუძველს და, შესაბამისად, სასამართლოც სამართლის ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობისა და მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი შემადგენლობის დადგენით იყო შეზღუდული.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად იმსჯელა რ. გ-ის მიერ მითითებულ ფაქტზე – ი. გ-სა და მას შორის არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაზე და სწორად დაადგინა, რომ მათ შორის ვალდებულებითი ურთიერთობის სახელშეკრულებო საფუძველი არ არსებობდა, რადგან დაიდო უცილოდ ბათილი გარიგება. ამდენად, სასამართლომ სწორად უთხრა უარი რ. გ-ეს ზიანის ანაზღაურების დაკმაყოფილებაზე, რადგან არ დგინდებოდა სამართლის ნორმით დადგენილი ყველა ის ფაქტობრივი შემადგენლობა, რაც აუცილებელი იქნებოდა შესაბამისი იურიდიული შედეგისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა ვ. ი-სა და ი. გ-ეს შორის არსებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლის

არარსებობა, რადგან მოსარჩელის მიერ მითითებული ყველა ფაქტის მიუხედავად, მან სარწმუნოდ ვერ მიუთითა იმ ფაქტზე, თუ რაში გამოიხატებოდა მისი იურიდიული ინტერესი.

რაც შეეხება მესამე სასარჩელო მოთხოვნას, ის მდგომარეობდა ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ ი. გ-ან ერთად სოლიდარულად ზიანის – 490 000 აშშ დოლარის დაკისრებაში. მოცემული იურიდიული შედეგი შეიძლება დამდგარიყო, თუკი რ. გ-ის მიერ მითითებული ფაქტები დაემთხვეოდა სოლიდარულად ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი ნორმით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ შემადგენლობას. ასეთ სამართლებრივ ნორმად კი მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 998-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო, არ გასცდენოდა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას და ემსჯელა, არსებობდა თუ არა ზიანი და მიყენებულ იქნა თუ არა იგი ორი ან მეტი პირის მიერ. მოსარჩელე სწორედ ამ ნორმით გათვ.ისწინებული იურიდიული შედეგის – სოლიდარული პასუხისმგებლობის წარმოშობისათვის უთითებდა, რომ რ. გ-ემ ი. გ-ის მიერ ვ. დებულების შეუსრულებლობით ვერ მიიღო 490 000 აშშ დოლარის ქონება და ამ მოქმედების განხორციელებაში ი. გ-ეს ხელი შეუწყო მისმა შვილმა – ვ. ი-მა. აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევის ნაცვლად, სასამართლომ იმსჯელა იმ ფაქტებზე, რომლებზეც მოსარჩელეს ყურადღება არ გაუმახვილებია. მოსარჩელის მიერ ამ ფაქტებზე მითითების შემთხვევაშიც სასამართლოს მათზე არ უნდა ემსჯელა საქმისათვის მნიშვნელობის არარსებობის გამო.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ დაარღვია როგორც დისპოზიციურობის, ისე შეჯიბრებითობის პრინციპი, როდესაც გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და არც თავისი კონტრარგუმენტები წარუდგენია. მაგალითად, სასამართლოს მითითებით, სადავო უძრავი ქონება ი. გ-ის კომლს გამოეყო მაშინ, როდესაც მოპასუხემ წარადგინა საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ მიიღო საქმეზე დასართავად, რადგან მოსარჩელემ უარყო თავისი მოთხოვნა, როგორც კომლის წევრობიდან გამომდინარე წარმოშობილი.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ვ. ი-ის რ. გ-ის სასარგებლოდ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დასაკისრებლად სულ სხვა წინაპირობების არსებობა იყო აუცილებელი. მოსარჩელეს უნდა დაესახელებინა სულ სხვა ფაქტობრივი გარემოებები, რა დროსაც შეჯიბრებითობის პრინციპის თანახმად, ვ. ი-ი საპირისპირო არგუმენტებს წარადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ მხარეს აღნიშნული შესაძლებლობა მოუსპო. მან ცალმხრივად დაადგინა, რომ შენობის ასაშენებლად რ. გ-ემ გაიღო ხარჯი, რის შესახებ ვ. ი-აც იცოდა და ამ ხარჯის ფარგლებში უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

არც საქალაქო და არც სააპელაციო სასამართლოში რ. გ-ეს, ი. გ-ეს და ვ. ი-ს დასახელებულ ფაქტებზე არ მიუთითებიათ, რადგან დავის საგანი და სასარჩელო მოთხოვნა სულ სხვაში – ზიანის ანაზღაურებაში მდგომარეობდა.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე პირის მიერ გადაცემულის დაბრუნების წანამძღვრებს.

ამდენად, რ. გ-ის სასარგებლოდ ვ. ი-ის მიერ უსაფუძვლოდ მიღებული თანხის დაკისრებისათვის აუცილებელი იყო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების დამთხვევა: 1) რ. გ-ის მიერ უძრავ ქონებაზე შეცდომით თანხების გაღება; 2) ამ თანხების გაღების შედეგად ვ. ი-ის გამდიდრება; 3) სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობა.

სააპელაციო სასამართლომ შეჯიბრებითობის პრინციპის დარღვევით დაადგინა, რომ ი. გ-ის სახელზე რიცხული სადავო ფართის 1/2 ნაწილი აშენდა რ. გ-ის სახსრებით, ამასთან, ვ. ი-მა, როგორც უძრავი ქონების ამჟამინდელმა მესაკუთრემ, იცოდა სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე რ. გ-ის მიერ ხარჯის გაღების შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ მითითებული ფაქტი დადგენილად მიიჩნია როგორც რ. გ-ის ახსნა-განმარტებით, ისე საქმეში არსებული ი. გ-ის 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილით, იმავე წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულებების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებითა და საქმის სხვა მასალებით.

პირველ რიგში აღსანიშნავია, რომ სადავო ფაქტობრივ გარემოებად რ. გ-ის მიერ თანხის გაღება არც ერთი სასარჩელო მოთხოვნის დასასაბუთებლად დასახელებული არ ყოფილა. უფრო მეტიც, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსამართლემ მიანიშნა, რომ მოსარჩელეს შეეძლო, ედავა უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე. აღნიშნულზე ვ. ი-სა და ი. გ-ის წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ რ. გ-ის მიერ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძვლით სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში ვ. ი-ს ჰქონდა შესაგებლით ხანდაზმულობაზე მითითების უფლება, რაც ვერ განახორციელა სასამართლოს მიერ ცალმხრივად სასარჩელო მოთხოვნის შეცვლის შედეგად და დავის ფარგლების გაზრდის გამო. ხანდაზმულობის საკითხის შეფასება გამოიწვევდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, რადგან თავად რ. გ-ის მითითებით, სავარაუდო ხარჯები მან გაიღო 2002 წლამდე.

სასამართლოს არ გამოუკვლევიან, რა ოდენობის თანხა დახარჯა რ. გ-ემ შენობის მშენებლობისას, იყო ეს ხარჯი დაახლოებით 30000 აშშ დოლარი თუ 100000 აშშ დოლარი. არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელიან ვ. ი-ი რეალურად გამდიდრდა თუ არა რ. გ-ის მიერ თანხის გაღების შედეგად.

სააპელაციო სასამართლო აქაც გასცდა მსჯელობის საგანს, შეიჭრა მოსარჩელის კომპეტენციაში და დაადგინა ვ. ი-ის გამდიდრების ფაქტი. დაუსაბუთებელია სასამართლო მოსაზრება, რომ რ. გ-ემ ხარჯი გაიღო შენობა-ნაგებობის მშენებლობაში და მას აქვს ასევე მიწის ნაკვეთის ღირებულების 1/2-ის, შემდგომში ამ ხარჯების გაღებიდან 6 წლის შემდეგ ჩატარებული რემონტის ღირებულების 1/2 ნაწილის მოთხოვნის უფლება. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის მიხედვით, ვ. ი-მა რ. გ-ის წინაშე პასუხი უნდა აგოს არა მხოლოდ იმ ნაწილით, რომელზეც შეიძლება რ. გ-ეს

ოდესღაც ხარჯი გაელო, არამედ იმ ნაწილითაც, რომელზეც თავად მოსარჩელე ამბობდა, რომ პრეტენზია არ ჰქონდა – ანუ ვ. ი-ის მიერ ლ. გ-ან შეძენილი 1/2 ნაწილითაც.

სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია, რომ ვ. ი-მა იცოდა რ. გ-ის მიერ შენობის 1/2-ზე ხარჯის გაღების შესახებ და ამ დასკვნას საფუძვლად დაუდო ის, რომ ვ. ი-ი არის რ. გ-ის ძმა.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლი და სავარაუდო გამდიდრების მომენტად არასწორად განსაზღვრა 2010 წლის 27 აპრილი მას შემდეგ, რაც შენობა-ნაგებობას ჩაუტარდა შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები მესამე პირის მიერ. ზემოხსენებული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე, უნდა დადგენილიყო რ. გ-ის მიერ შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯის გაღება სხვა პირის ქონებაზე. სასამართლოს უნდა გაერკვია, ვის ქონებაზე იქნა ხარჯი გაღებული. სადავო შენობა აშენდა 1995-2002 წლებში მაშინ, როდესაც შენობის 1/2 ნაწილის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ი. გ-ე, ხოლო მეორე ნაწილი ეკუთვნოდა ლ. გ-ეს.

ამდენად, ხსენებული ნორმის მეორე ნაწილის დებულების მიხედვით, ვ. ი-ის (როგორც უსასყიდლოდ ქონების შემძენის) უსაფუძვლოდ გამდიდრების შესაძლო მოცულობა უნდა განსაზღვრულიყო სწორედ იმ მომენტით, როდესაც რ. გ-ის მიერ სავარაუდო ხარჯების გაღების შედეგად ი. გ-ეს უძრავი ქონება დაუბრუნდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე შეტანილ საკასაციო საჩივარში რ. გ-ემ მოითხოვა, რომ დადგინდეს ვ. ი-ან ერთად სოლიდარულად ი. გ-ის სადავო თანხის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძვლის არსებობა შემდეგი დასაბუთებით:

სასამართლომ ჩათვალა, რომ იურიდიული ბუნებით 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება არის უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულება და, ვინაიდან არ არის დაცული სანოტარო ფორმა, იგი არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. გ-ეს რ. გ-ის ზიანის მიყენებაზე პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა, რომ, მართალია, ი. გ-ეს არ წარმოშობია რ. გ-ის სადავო ქონების ჩუქების ვალდებულება, ი. გ-ემ აღიარა რ. გ-ის მიერ სადავო ქონების შექმნისათვის ხარჯების გაღების ფაქტი. შესაბამისად, უძრავი ნივთის ვ. ი-ის ჩუქებისას ი. გ-ემ ვ. ი-ის მსგავსად იცოდა, რომ ზიანს აყენებდა რ. გ-ეს.

სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 998-ე მუხლი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით დგინდება, რომ ი. გ-ემ ვ. ი-ან ერთად მიაყენა ზიანი რ. გ-ეს, რაც, ზემოხსენებული ნორმის თანახმად, მისი პასუხისმგებლობის წარმოშობის წინაპირობაა.

**ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და თვლის, რომ ვ. ი-სა და ი. გ-ის, ასევე რ. გ-ის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავ. დებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ საქმეზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისში, სოფელ დ-ი, დ-ის ქ. N2-ში, განთავსებული შენობა-ნაგებობა (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: ...) 1995–2003 წლებში თანაბარი წილობრივი მონაწილეობით (იგულისხმება როგორც ფინანსური, ისე შრომითი დანახარჯები) აშენებული იქნა ძმების – ვ. ი-სა და რ. გ-ის მიერ.

მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, პრივატიზაციით მიღებული ჰქონდა ი. გ-ის (ვ. ი-სა და რ. გ-ის დედა) კომლს.

ოჯახის წევრთა ურთიერთშეთანხმებით, სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში თავდაპირველად თანაბარწილად აღრიცხული იყო ი. გ-ე და ლ. გ-ე (ვ. ი-სა და რ. გ-ის და).

2007 წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებით, ი. გ-ემ აღიარა, რომ მის სახელზე რიცხული ფართის ერთი ნაწილი, მდებარე ქ. თბილისში, დ-ის ქ. N2, სრულად ეკუთვნოდა მის შვილს, რ. გ-ეს, რომ ეს ფართობი აშენებული იქნა რ. გ-ის პირადი სახსრებით და მხოლოდ რეგისტრირებული იქნა მის სახელზე. ამასთან, დასახელებული ფართის მეორე ნაწილი, რომლის მესაკუთრედაც რეგისტრირებულია ლ. გ-ე, ეკუთვნოდა მის მეორე შვილს, ვ. გ-ეს (ვ. ი-ს). შესაბამისად, დ-ის ქ. N2-ში მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები თანაბარ წილში იყვნენ მისი შვილები - ვ. გ-ე და რ. გ-ე.

2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით, ასევე 2007 წლის 29 სექტემბრის ხელწერილით ი. გ-ემ დაადასტურა, რომ რ. გ-ეს პირველი მოთხოვნისთანავე გადაუფორმებდა მის სახელზე რიცხულ ფართს მთლიანად, ანუ უძრავი ნივთის 50%-ს, რაც მასზეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და თუ იგი არ შეასრულებდა ამ ვალდებულებას, მისი დავალიანება მისი შვილის მიმართ იქნებოდა მის სახელზე რეგისტრირებული ფართის საბაზრო ღირებულება დავის წარმოშობის დროისათვის, რაზედაც იღებდა გადახდის ვალდებულებას.

2008–2009 წლებში, მხარეთა თანხმობით, მესამე პირმა, ვ. გ-მა სადავო შენობა-ნაგებობაზე ჩაატარა კაპიტალური და ძვირადღირებული სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები, რის შედეგად ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა (საუბარია რამდენიმე ასეულ ათას ლარზე).

2010 წლის 17 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ. გ-ემ უძრავ ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, დ-ის №2, 1/2 ნაწილი მიყიდა ვ. ი-ს.

2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ი. გ-ემ უძრავ ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, დ-ის №2, 1/2 ნაწილი აჩუქა ვ. ი-ს.

ვ. ი-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, სოფელი დ-ი, დ-ის ქ. N2, განთავსებული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 980 000 აშშ დოლარს (ფასში გათვალისწინებულია შენობის მიმდებარე ტერიტორიაც).

ვინაიდან 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულება არ აკმაყოფილებს უძრავი ნივთის ჩუქების წინარე ხელშეკრულების კანონით დადგენილ ფორმას (ხელშეკრულება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში), შესაბამისად, იგი არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. შესაბამისად, ი. გ-ეს არ წარმოშობია რ. გ-ის უძრავი ქონების გადაცემის ვალდებულება და როგორც თანამდევნი შედეგი, უსაფუძვლოა ამ სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევისათვის ი. გ-ე ზიანის ანაზღაურების დაკისრება.

სადავო უძრავი ქონების დღევანდელი მესაკუთრე ვ. ი-ი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა მოსარჩელე რ. გ-ის ხარჯზე, მიიღო რა საკუთრებაში 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულებით ი. გ-ან ამ უძრავი ქონების ის 1/2 ნაწილი, რომელიც თავდაპირველად აშენებული იქნა რ. გ-ის მიერ.

ვ. ი-მა, 2010 წლის 27 აპრილს ი. გ-ან სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას იცოდა (უნდა სცოდნოდა) სადავო უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე რ. გ-ის მიერ ხარჯების გაწვევის შესახებ.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მხარე თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რომლის მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომელთა შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით. ანუ, სასამართლომ უნდა დაადგინოს ნორმაში მოყვანილი აბსტარქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი შემადგენლობის არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

საქმის მასალების ანალიზიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელე რ. გ-ე თავის მოთხოვნებს აფუძნებდა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: რ. გ-ემ ი. გ-ის სახელზე

რიცხულ მიწის ნაკვეთზე ვ. ი-ან ერთად აწარმოა მშენებლობა; მან თანაბარწილად გაიღო შესაბამისი ხარჯები; 2007 წლის 25 ოქტომბერს რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც ი. გ-ემ რ. გ-ის წინაშე იკისრა ვალდებულება, რ. გ-ის პირველი მოთხოვნისთანავე გადაეცა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისში, სოფელი დ-ი, დ-ის ქ. №2, 1/2 წილი; სანაცვლოდ რ. გ-ემ ი. გ-ეს ქ.თბილისში შეუძინა სამოთახიანი ბინა: ი. გ-ემ დაარღვია ვალდებულება და სადავო ქონება 2010 წლის 27 აპრილს აჩუქა ვ. ი-ს; ვ. ი-მა იცოდა 2007 წლის 25 ოქტომბრის შეთანხმების შესახებ, ამიტომ ჩუქების ხელშეკრულების დადებით, მან ი. გ-ან ერთად ხელი შეუშალა ვალდებულების შესრულებას, რითაც ზიანი მიადგა მოსარჩელეს; 2010 წლის 27 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულება წარმოადგენს თვ.თმაქცურ გარიგებას.

ამდენად, ზემოთ მოცემული მსჯელობიდან გამომდინარე, თუ დავუშვებთ, რომ სარჩელში მითითებული გარემოებები ნამდვილია, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები ი. გ-სა და ვ. ი-ის მიმართ უნდა ვეძებოთ ვალდებულებით სამართალში, ამასთან, ი. გ-ან მიმართებაში სახეზეა მოთხოვნა სახელშეკრულებო ვ.დებულების დარღვევიდან გამომდინარე, ხოლო ვ. ი-ან მიმართებაში – დელიქტური ურთიერთობიდან გამომდინარე. საკასაციო პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ასევე იმის დადგენას, თუ რა სახის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის. რაც შეეხება ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, მნიშვნელოვანია სწორად შეფასდეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მიმართ და მხილოდ ამის შემდეგ შემოწმდეს არსებობს თუ არა ბათილობის წინაპირობები (თვ.თმაქცურობა).

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს 2007 წლის 25 ოქტომბრის ვალის აღიარებისა და ვალდებულების არსებობის შესახებ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, როგორც უძრავი ქონების ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად კვალიფიკაციასა და ფორმის დაუცველობის გამო ბათილად მიჩნევის თაობაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც სარჩელის შინაარსიდან ირკვევა, მოსარჩელემ ი. გ-ეს ვ.დებულების აღიარების სანაცვლოდ შეუძინა სამოთახიანი ბინა ქ.თბილისში. ამასთან, თვით 2007 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან ვკითხულობთ შემდეგს: ი. გ-ემ იკისრა ვალდებულება რ. გ-ის წინაშე, პირველი მოთხოვნისთანავე, მის სახელზე გააფორმოს ი. გ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი, ვინაიდან, ი. გ-ემ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-2“-ის დამფუძნებელთა რიგებში ყოფნაზე უარი განაცხადა იმ საფუძვლით, რომ რ. გ-ემ მას და მის ქალიშვილს უყიდა 70 კვ.მ ფართობის სამოთახიანი ბინა თავისი სახსრებით და რეალურად უნდა მიეღო ოროთახიანი საცხოვრებელი ბინა. აღნიშნული ფაქტი ამკარად გამორიცხავს მხარეთა შორის ჩუქების წინარე ხელშეკრულების დადებას და მასში უფრო მეტად იკვეთება გარიგების სასყიდლიანი სახე.



საკასაციო პალატის მოსაზრებით, რომც მივიჩნიოთ 2007 წლის 25 ოქტომბრის შეთანხმება ჩუქების წინარე ხელშეკრულებად, იგი აკმაყოფილებს ამ ტიპის გარიგებისათვის კანონით დადგენილ ფორმას. კერძოდ, გარიგების ფორმის მომწესრიგებელი ზოგადი დებულებები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 68-ე-71-ე მუხლებში. 68-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი. გარიგების ძირითადი ფორმებია ზეპირი და წერილობითი ფორმა, ხოლო წერილობითი გარიგება თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი უძრავი ნივთის გადაცემისათვის ადგენს მხოლოდ წერილობით ფორმას. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის არცერთი ნორმა არ განიხილავს უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, როგორც გარიგების ფორმას.

რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დათქმას, რომლის მიხედვითაც უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს გადაცემით ჩუქებით ხელშეკრულებას, ანუ ჩუქების ხელშეკრულების დადებულად მიჩნევისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება, აუცილებელია საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორების, ვ. ი-სა და ი. გ-ის პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტებს, ამასთან დავის გადაწყვეტისათვის არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლი, ვინაიდან მოსარჩელეს არ მიუთითებია ამ მუხლით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორების, ვ. ი-სა და ი. გ-ის პრეტენზიას სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინების გაუქმებასთან მიმართებაში. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ სწორად დაადგინა კასატორების მიერ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტობრივი შემადგენლობა. ამასთან, კასატორებს ამ კუთხით არ წარმოუდგენიათ დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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“<sup>1</sup> ქვეპუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ რა სახის გარიგება დაიდო რ. გ-სა და ი. გ-ეს შორის, დაარღვია თუ არა ვალდებულება ი. გ-ემ, ვალდებულების დარღვევის შედეგად მოსარჩელეს მიადგა თუ არა ზიანი, ზიანისათვის პასუხი უნდა აგოს თუ არა ვ. ი-მა. მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ მოსარჩელის განმარტებით იგი არ ითხოვს სადავო ქონებაზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას, როგორც ეს სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, არამედ იგი ითხოვს იმ ქონების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურებას, რაც უნდა მიეღო და რაც ვერ მიიღო ვ. დებულების დარღვევით და სადავო ქონების ვ. ი-ე გასხვისებით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელის მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესზე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში და ამის შემდეგ შეამოწმოს გარიგების ბათილობის წინაპირობები.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412 -ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ვ. ი-ის, ი. გ-სა და რ. გ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის წინასწარი (შუალედური) გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. არ დაკმაყოფილდეს ვ. ი-სა და ი. გ-ის მოთხოვნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე.
4. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მოსამართლეები:

თ. თოდრია

პ. ქათამაძე