

ლოს კანონის 2 II მუხლი). საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა სკ-ის 464-ე მუხლით გათვალისწინებული სოლიდარული ვალდებულება, ვინაიდან არ დასტურდება აღნიშნული ნორმით დადგენილი საფუძვლის არსებობა – კანონიდან ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა; სახეზე არ არის არც ხელშეკრულების საფუძველზე სოლიდარული ვალდებულების წარმოშობი ფაქტობრივი შემადგენლობა. ამასთან, საკასაციო პალატამ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს პოზიცია საკრედიტო დაწესებულებას ხელშეკრულების შეწყვეტის წინაპირობების დაუცველობასთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, თავდების ზღვრული პასუხისმგებლობის არაღნიშვნა ხელშეკრულებაში სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობას გამოიწვევს. ნორმის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც ხელშეკრულებაში მითითებული უნდა იქნეს პასუხისმგებლობის მაქსიმალური თანხა, კონკრეტული ოდენობის თანხის მითითების ვალდებულებას გულისხმობს და არა ზოგადად აბსტრაქტულ ციტირებას პასუხისმგებლობის ფარგლებთან დაკავშირებით. აღნიშნული მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობა ხელშეკრულების ნამდვილობის შემაფერხებელი გარემოებაა.

საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია მსესხებელი მოპასუხისა და დატვირთული ქონების მესაკუთრის მიმართ სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის ნაწილში. საკასაციო პალატის განმარტებით, მხარეთა შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებებით, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები არ იქნებოდა საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარად, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა არ ჩაითვლებოდა სრულად დაკმაყოფილებულად, რის უფლებასაც მხარეებს სკ-ის 301<sup>1</sup> მუხლი ანიჭებს. აქედან გამომდინარე, სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის შესაძლებლობა იყო დადგენილი აღსრულების წესთან დაკავშირებულ მხარეთა შეთანხმებაში, რაც მოსარჩელეს აძლევდა ლეგიტიმურ მოლოდინს მასზე, რომ მოვალისათვის დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის, ასევე იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში მას ექნებოდა მოთხოვნა მოვალისა და სოლიდარული თავდების საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონებების რეალიზაციის თაობაზე.

ნინო ქავჭავაძე

**ქირავნობის სპეციალური ხანდაზმულობის ვადის გამოყენება დანახარჯების კონდიქციით ურთიერთობის მოწესრიგებისას**

1. ძირითადი და წინარე ხელშეკრულების გამიჯვნის გადამწყვეტი კრიტერიუმი ეკონომიკური შედეგია.
2. ხელშეკრულების მოშლის წესების გამოყენებისას, უფლებამოსილი პირი არ კარგავს ინტერესს უკვე შესრულებულის მიმართ, თუ შესრულების საგანი ფულია.
3. უფლებამოსილსა და მფლობელს შორის ურთიერთობის მოწესრიგებელ ნორმებს უპირატესობა ენიჭებათ დანახარჯების კონდიქციიდან წარმოშობილი მოთხოვნის მიმართ.
4. დამქირავებლის მიერ გაწეული „სხვა ხარჯების“ ანაზღაურების მოთხოვნის მიმართ გამოიყენება ქირავნობის სპეციალური ხანდაზმულობის ვადა, იმ შემთხვევაშიც როდესაც მოთხოვნა დანახარჯების კონდიქციის საფუძველზე წარმოიშება.  
(*ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები*)

სკ-ის 531, 327, 969-975, 163-164, 987, 546, 568 მუხლები

*უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 ივლისის № ას-60-60-2018 გადაწყვეტილება*

**I. საქმის ფაქტობრივი გარემოებები**

მოპასუხე იყო უძრავი ქონების – კომერციული ფართის მესაკუთრე. მხარეებს შორის გაფორმდა წერილობითი შეთანხმება, მოსარჩელისთვის დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში კომერციული ფართის გადაცემის თაობაზე, თვეში 650 აშშ დოლარის გადახდის პირობით. ორი თვის ქირა – 1300 აშშ დოლარის ოდენობით წინასწარ იქნა გადახდილი. შეთანხმებაში გაკეთდა შემდეგი ჩანაწერი: „ფართის სარემონტო სამუშაოების დამთავრების შემდეგ შევადგენთ ქირავნობის ხელშეკრულებას...“. სილამაზის სალონის გახსნის მიზნით კომერციული ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის საჭირო იყო სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. მოსარჩელემ სარემონტო სამუშაოები შეთანხმებიდან რამდენიმე თვეში დაასრულა, თუმცა მოპასუხემ ორი თვის ქირის გადაუხდელობის მოტივით, ცალმხრივად შეწყვიტა ხელშეკრულება და ქონება უკან დაიბრუნა. სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შედეგად, უძრავი ქონების ღირებულება 9 555 ლარით გაიზარდა, ხოლო მის გაუმჯობესებაზე მთლიანობაში 10 000 ლარი დაიხარჯა. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა წინასწარ გადახდილი ქირის – 1300 აშშ დოლარის, უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯის – 10 000 ლარის ანაზღაურებისა და მისი კუთვნილი მოძრავი ნივთების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. კერძოდ, წინასწარ გადახდილი ქირის თანხა და მოძრავი ნივთები დაიბრუნა მოსარჩელემ, ხოლო რემონტის ღირებულების ანაზღაურებაზე უარი ეთქვა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჩივარი მიიჩნია დაუსაბუთებლად და არ დააკმაყოფილა.

## II. სასამართლოს მსჯელობის კრიტიკა

უპირველეს ყოვლისა, გასათვალისწინებელია, თუ როგორ დააკვალიფიცირეს სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებმა მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მხარეთა შორის დადებული წერილობითი შეთანხმება შეფასდა წინარე ხელშეკრულებად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – „სკ-ის“) 327 III მუხლის საფუძველზე, რომლის პირველი წინადადების შესაბამისად: „ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება.“ აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლომ გააკეთა შემდეგი განმარტება, რომ მხარეთა შეთანხმებაში არსებული ჩანაწერი – „ფართის სარემონტო სამუშაოების დამთავრების შემდეგ შევადგენთ ქირავნობის ხელშეკრულებას...“ სამართლებრივ სურათს არ ცვლის, რადგანაც უკვე აღებული ვალდებულებების შემდგომი დაკონკრეტება (დამატებითი პირობებზე შეთანხმება), უკვე ნაკისრ და შესრულებულ ვალდებულებებზე გავლენას ვერ მოახდენს.

მოცემულ შემთხვევაში, გასაზიარებელია საკასაციო სასამართლოს კვალიფიკაცია მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის ქირავნობად შეფასების თაობაზე, შემდეგი არგუმენტაციის გათვალისწინებით: მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით რეალურად უკვე განსაზღვრული იყო ქირავნობის ურთიერთობის ორი არსებითი, დამაფუძნებელი პირობა: 1. ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემა და 2. ყოველთვიურად შეთანხმებული თანხის გადახდა, რაც თავისი არსით ცალსახად განეკუთვნება ქირავნობის ურთიერთობას სკ-ის 531-ე მუხლის გაგებით. მიუხედავად ამ ორი არსებითი ელემენტის არსებობისა, სკ-ის 531-ე მუხლი ფორმულირებულია იმგვარად, რომ განსაზღვრული ვადა, ერთი შეხედვით, ასევე ერთ-ერთი არსებითი პირობაა მხარეთა შორის ურთიერთობის ქირავნობად კვალიფიკაციისათვის. მოცემულ საქმეში ქირავნობის ვადა მხარეთა შორის განსაზღვრული არ იყო. მიუხედავად ნორმის ასეთი ფორმუ-

ლირებისა, საქართველოს საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკის, ასევე ქართული იურიდიული ლიტერატურის მიხედვით<sup>1</sup>, ქირავნობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც განსაზღვრული, ისე განუსაზღვრელი ვადით. შესაბამისად, ქირავნობის ხელშეკრულება ვადის მიუთითებლად დადებულად ითვლება განუსაზღვრელი ვადით და, ასეთ შემთხვევაში, ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს ხელშეკრულება. აღნიშნული პოზიცია გასაზიარებელია, რადგანაც განუსაზღვრელი ვადის არსებობა არ ეწინააღმდეგება ქირავნობის ურთიერთობის არსს – ნივთით დროებითი სარგებლობის ხასიათს.

ცალკე უნდა აღინიშნოს ურთიერთობის წინარე ხელშეკრულებად შესაძლო კვალიფიკაციის საკითხი. მთავარი მიზეზი, რომელიც ამ ორი სახის ურთიერთობას ჰყოფს, არის კონკრეტული ეკონომიკური შედეგი.<sup>2</sup> აღნიშნული გულისხმობს სამუშაოს შესრულების, საქონლის მიწოდების ან მომსახურების გაწევის ვალდებულების დაკისრებას ერთ-ერთ ხელშემკვერელ მხარეზე, რაც ცხადია მისი შეუსრულებლობისთვის პასუხისმგებლობის არსებობასაც ითვალისწინებს. იმის გამო, რომ მხარეთა შორის ქირის გადახდის ვალდებულება უკვე შეთანხმებული იყო, ასევე მოსარჩელეს დროებით სარგებლობაში გადაცემული ჰქონდა უძრავი ქონება, სახეზე გვაქვს ის კონკრეტული ეკონომიკური შედეგი, რომლითაც ძირითადი ხელშეკრულება წინარესგან იმიჯნება. წინარე ხელშეკრულების მიზანი ძირითადი ხელშეკრულების დადებაა, რაც არ განეკუთვნება კონკრეტულ ეკონომიკურ შედეგს, რადგანაც მხოლოდ შეთანხმების მიღწევა, ბუნებრივია, ვერც ერთი მხარის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე ვერ მოახდენს გავლენას. ასეთი შედეგი დგება არა ვალდებულების შეთანხმების, არამედ მისი შესრულების საფუძველზე.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მსჯელობა მხარეთა ურთიერთობის ქირავნობად კვალიფიკაციასთან დაკავშირებით გასაზიარებელია, თუმცა იმ არგუმენტაციამ დაყრდნობით, რომელიც მოყვანილია ზემოთ. აქედან გამომდინარე, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა განეკუთვნება ქირავნობას.

პირველი სასარჩელო მოთხოვნა წინასწარ გადახდილი ორი თვის ქირავნობის თანხის უკან დაბრუნებაა, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ დააკმაყოფილა, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა და მისი გადაწყვეტილება ამ ნაწილში კანონიერ ძალაში შევიდა. საკითხავია, იყო თუ არა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება სწორი ქირავნობის თანხის მოსარჩელისთვის უკან დაბრუნების თაობაზე, იმის გათვალისწინებით, რომ ქირავნობა განეკუთვნება

<sup>1</sup> მ. ჭეჭელაშვილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის კომენტარი, 12, [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge), [14.10.2019].

<sup>2</sup> ე. ძალიშვილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის კომენტარი, 7, [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge), [14.10.2019].

გრძელვადიან ურთიერთობას, ხოლო ასეთი ურთიერთობის შეწყვეტა ხდება ხელშეკრულების მოშლის (სკ-ის 399-ე მუხლი) და არა ხელშეკრულებიდან გასვლის (სკ-ის 352-ე მუხლი) საფუძველზე. ხელშეკრულების შეწყვეტის ამ ორ გზას შორის არსებითი განსხვავებაა — ხელშეკრულების მოშლის რეჟიმი მხარეების მიერ უკვე განხორციელებულ შესრულებას არ ეხება, მხარეები არ უბრუნდებიან პირვანდელ მდგომარეობას, სამართლებრივი შედეგები დგება არა თავიდან, არამედ — შეწყვეტის მომენტისთვის, შესაბამისად, მხარეები არ არიან ვალდებული, ერთმანეთს დაუბრუნონ მიღებული შესრულება ან/და მიღებული სარგებელი. გარდა აღნიშნულისა, ხელშეკრულებიდან გასვლის აუცილებელი წინაპირობაა ხელშეკრულების მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების არსებითი დარღვევა (სკ-ის 405-ე მუხლი), ხოლო მოშლისას გაითვალისწინება ნებისმიერი პატივსაცემი საფუძველი, მათ შორის მხარის მიერ ხელშეკრულების არსებითი დარღვევაც (სკ-ის 399 II მუხლი). ერთადერთი გამონაკლისი, რომელიც გათვალისწინებულია მოშლის შემთხვევაში შესრულებულის უკან დაბრუნებასთან დაკავშირებით, არის შემთხვევა, როდესაც უკვე შესრულებული აღარ წარმოადგენს უფლებამოსილი პირისათვის რაიმე ინტერესს ხელშეკრულების მოშლის შედეგად (სკ-ის 399 IV მუხლი).<sup>3</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში მოყვანილი მაგალითი აშკარად შეეხება ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ ნივთს, ხოლო წინამდებარე დავაში „უკვე შესრულებული“ არის ფული. საკითხავია, რამდენად შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს „ინტერესის დაკარგვის ცნება“ „უკვე შესრულებულის“ მიმართ, იმის გათვალისწინებით, რომ საუბარია გადაცემულ ფულზე, რომლის მიმართაც ინტერესის დაკარგვა, ამ უკანასკნელის საყოველთაო ეკვივალენტური ბუნების გამო, საკმაოდ დაუსაბუთებლად გამოიყურება. უფლებამოსილი პირის ინტერესი ფულადი შესრულების მიღებასთან დაკავშირებით ყოველთვის სავარაუდოა და არ მოიძებნება რაიმე გარემოება, რომელზე დაყრდნობითაც შეგვეძლებოდა გვეთქვა, რომ ფულადი შესრულების მიმართ უფლებამოსილმა პირმა ურთიერთობის რომელიმე ეტაპზე დაკარგა ინტერესი.

ყოველივე ზემოთ თქმულის გათვალისწინებით, წინასწარ გადახდილი ქირის დაბრუნება მოსარჩელისთვის არ უნდა მომხდარიყო და შესაბამისად ამ ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

მეორე სასარჩელო მოთხოვნა — რემონტის ხარჯის (10 000 ლარის ოდენობით) ანაზღაურება. იმისთვის, რომ შემოწმდეს, თუ რამდენად მართებულად გადაწყვიტეს ამ ნაწილში დავა საერთო სასამართლოებმა, აუცილებელია აღნიშნული ხარჯის ანაზღაურების საკითხი შეფასდეს ქა-

რთული სამოქალაქო სამართლისთვის ცნობილი ყველა რელევანტური გზით.

უპირველესად უნდა შემოწმდეს, თუ რამდენად ჰქონდა სარემონტო ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს ქირავნობის ურთიერთობის საფუძველზე. მხარეთა შორის არსებული წერილობითი შეთანხმება რემონტის ჩატარების ვალდებულებას, მართალია, აკისრებდა დამქირავებელს, თუმცა არანაირი დათქმა იმასთან დაკავშირებით, თუ ვისი ხარჯით უნდა მომხდარიყო რემონტის ჩატარება, ამ შეთანხმებაში მოცემული არ იყო. შესაბამისად, უნდა ვიხელმძღვანელოთ სკ-ის 531-575-ე მუხლებით გათვალისწინებული რეგულაციით. კერძოდ, სკ-ის 545-ე მუხლის დანაწესებით, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, დამქირავებელი ვალდებულია, დამქირავებელს აუნაზღაუროს ნივთზე გაწეული აუცილებელი ხარჯები, ხოლო სხვა ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად.<sup>4</sup> ნივთზე გაწეული აუცილებელი ხარჯების ცნება კანონმდებლობით არ არის განსაზღვრული და შესაბამისად შეგვიძლია ვიხელმძღვანელოთ იურიდიული დოქტრინით.<sup>5</sup> კერძოდ, აუცილებელია ხარჯი, რომელიც გაწეულია ნივთის სუბსტანციის ან/და ვარგისიანობის შესანარჩუნებლად. შესაბამისად, აუცილებელი ხარჯის გაწევა ემსახურება იმ მიზანს, რომ არ განადგურდეს, არ დაზიანდეს ნივთი და არ შემცირდეს მისი ღირებულება, რაიმე ქმედებით ან/და ხდომილებით. წინამდებარე დავის ფარგლებში რემონტის ჩატარება განპირობებული იყო სილამაზის სალონის გახსნის მიზნით ე. ი. ცარიელი კომერციული ფართის იმგვარად მოსაწყობად, რომ მისი გამოყენება კონკრეტული მომსახურების განხორციელებისთვის შესაძლებელი ყოფილიყო. აქედან გამომდინარე, სახეზე არ გვაქვს დამქირავებლის მიერ გაწეული აუცილებელი ხარჯები. ასეთი შემთხვევისთვის კი გამოიყენება სკ-ის 545 II მუხლი.

დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესები, რომელიც მოცემულია სკ-ის 969-975-ე მუხლებში, მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ სახეზე გვაქვს მისი გამოყენების ყველა წინაპირობა.<sup>6</sup> მოცემულ საქმეში შესაბამისი წინაპირობებიდან არ გვაქვს ორი არსებითი პირობა: 1. დავალების ან სხვა უფლებამოსილების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულება — მხარეთა შორის დადებული იყო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც დამქირავებელს

<sup>4</sup> წინამდებარე დავაში არ არის მოცემული სკ-ის 548-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა - მიმდინარე რემონტის, საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის დამქირავებლის მიერ ჩატარების თაობაზე. ქირავნობის ობიექტი იყო კომერციული ფართი და არა საცხოვრებელი სადგომი, ხოლო რემონტის ჩატარება მოხდა სილამაზის სალონის გახსნის და არა კომერციული ფართის რაიმე სახის დაზიანებისგან დაცვის მიზნით.

<sup>5</sup> გ. რუსიაშვილი, ლ. სირდაძე, დ. ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბილისი, 2019, 30.

<sup>6</sup> გ. რუსიაშვილი, დ. ევნატაშვილი, კაზუსები კანონისმიერ ვალდებულებით სამართალში, თბილისი, 2016, 17-20.

<sup>3</sup> იხ., მაგალითი ბ. შიძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, თბილისი, 2001, 415.

მიენიჭა სარემონტო სამუშაოების ჩატარების უფლებამოსილება. შესაბამისად, დამქირავებლის მიერ რემონტის ჩატარებას ჰქონდა სამართლებრივი, კერძოდ ნამდვილი სახელშეკრულებო საფუძველი. 2. საკუთარ ინტერესებში მოქმედება — კომერციული ფართის იერსახის ცვლილება სილამაზის სალონის გახსნის მიზნით უნდა მომხდარიყო იმისთვის, რომ დამქირავებელს შესაბამისი საქმიანობიდან მიეღო მოგება. დამქირავებელს ექნებოდა სრული უფლებამოსილება, ესარგებლა აღნიშნული ფართით ქირავნობის პერიოდის განმავლობაში და მიეღო შესაბამისი მოგებაც. აქედან გამომდინარე, გამოირიცხულია ობიექტურად სხვისი საქმის შესრულება. შეიძლება ჰიპოთეტურად დავუშვათ „ასევე სხვისი საქმის“ შესრულების შემადგენლობის არსებობა (როდესაც შემსრულებლის და მეპატრონის ინტერესები ერთდროულად გვაქვს მოცემული), თუმცა, ამ წინაპირობის დაშვების შემთხვევაშიც, ნამდვილი სახელშეკრულებო საფუძვლის არსებობა საკმარისი წინაპირობაა დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებიდან შესაძლოდ წარმომდგარი მოთხოვნების უარსაყოფად.

სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოების განმარტებებში ზემოთ მოყვანილი მსჯელობა ქირავნობის ურთიერთობის ან დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების ფარგლებში რემონტის ანაზღაურების შესაძლო მართებულობასთან დაკავშირებით, მოცემული არ არის. შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მსჯელობა უპირველეს ყოვლისა არ არის დოგმატურად გამართული და დასაბუთებული. ზედა ინსტანციის ორივე სასამართლო საკუთარ მსჯელობას აგებს მხოლოდ სკ-ის 163-164-ე და 987-ე მუხლებს შორის კონკურენციის საკითხთან დაკავშირებით, რაც გაუმართლებელია პირველ რიგში, უპირატესად შესამოწმებელი მოთხოვნების არსებობის გამო. ცხადია, ცალკე მსჯელობის და შეფასების საკითხია ზემოთ ხსენებული კონკურენციის შემთხვევა.

სკ-ის 163-164-ე მუხლები აწესრიგებენ უფლებამოსილსა და მფლობელს შორის ურთიერთობას.<sup>7</sup> შესაბამისად, აღნიშნული ნორმების ამოქმედების უმთავრესი წინაპირობაა ის, რომ მფლობელი იყოს არაუფლებამოსილი. გარდა დოგმატურად გამართული დასაბუთების არარსებობისა, აშკარა შეცდომაა დაშვებული, როდესაც სასამართლო ამბობს, რომ არსებობს ნამდვილი ქირავნობის ხელშეკრულება, ხოლო მოსარჩელის მფლობელობის მდგომარეობას აფასებს 163-164-ე მუხლების მიხედვით ანუ იმ ნორმების მიხედვით, რომლებიც არაუფლებამოსილი მფლობელის მიმართ გამოიყენება. საკასაციო სასამართლომ დაადგინა გამომრიცხავი კონკურენციის არსებობა ზემოთ დასახელებულ ნორმებს შორის სკ-ის 163-164-ე მუხლების სასარგებლოდ. აღნიშნულ ნორმებს შორის კონკურენციის საკითხი, ქართული იურიდიული დოქტრინით ნამდვილად

ამგვარად არის გადაწყვეტილი, თუმცა ცხადია, რომ ეს კონკურენცია წარმოიშვება მფლობელის არაუფლებამოსილების შემთხვევაში (იმისგან დამოუკიდებლად მფლობელი კეთილსინდისიერი იყო თუ არაკეთილსინდისიერი), რაც წინამდებარე დავაში მოცემული არ არის და, შესაბამისად, დასახელებული გამომრიცხავი კონკურენცია არ წარმოიშვა. გამომრიცხავ კონკურენციაზე სასამართლო არ უნდა ემსჯელოს ასევე იმ მიზეზით, რომ დავის განხილვის მომენტი-სთვის, მოსარჩელე საერთოდ მფლობელიც აღარ იყო, რადგან ქირავნობის მოშლის შედეგად (ქირავნობა შეწყდა სასამართლოში სარჩელის შეტანამდე), მოპასუხემ ქონება დაიბრუნა.

ცალკე შეფასების საკითხია ის არგუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც საკასაციო სასამართლომ უპირატესობა მიანიჭა უფლებამოსილსა და მფლობელს შორის ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმებს სკ-ის 987-ე მუხლთან მიმართებით. ამ საკითხთან დაკავშირებით, უპირველეს ყოვლისა, სასამართლოს სასარგებლოდ უნდა ითქვას, რომ მან აღნიშნული კონკურენციის გადაწყვეტისას მოიშველია, იურიდიული დოქტრინით გათვალისწინებული მოსაზრებები, რაც თავისი სტილით გადაწყვეტილების დასაბუთების გერმანულ მოდელს შეესაბამება.<sup>8</sup> მიუხედავად აღნიშნულისა, ქართულ დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრება სკ-ის 163-164-ე მუხლების უპირატესობის თაობაზე უსაფუძვლოდ გამდიდრების მოთხოვნებთან მიმართებით, სამართლიანად არის გაკრიტიკებული.<sup>9</sup> შესაბამისად, სკ-ის 163-164-ე მუხლების გამოყენების უპირატესობა სკ-ის 987-ე მუხლთან მიმართებით უნდა დასაბუთდეს არა ე.წ. აპრიორული გადაწყვეტის გზით, რომ თითქოს სკ-ის 163-164-ე მუხლები ყოველთვის გამოირიცხავენ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმომდგარ მოთხოვნებს, არამედ იმისდა მიხედვით, საუბარია ძირითად თუ დამატებით მოთხოვნებზე, ასევე იმისდა მიხედვით, კონდიქციის რომელ შემთხვევას განვიხილავთ. რაც შეეხება სკ-ის 987-ე მუხლს, აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებულია კონდიქციის ერთ-ერთი კონკრეტული სახე — დანახარჯების კონდიქცია. ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრების მიხედვით, რომელიც თავის მხრივ ეფუძნება გერმანულ მიდგომას, ე.წ. „ამომწურავობის თეზა“ გამოიყენება დანახარჯების კონდიქციასთან კონკურენციის შემთხვევაზეც.<sup>10</sup> შესაბამისად, იმ დასაბუთების მიხედვით უნდა გამოირიცხოს 987-ე მუხლის გამოყენება სკ-ის 163-164 მუხლების გვერდით, რომელიც მოცემულია ზემოთ ხსენებულ სამეცნიერო წყაროში და არა სასამართლოს მიერ აღიარებული ზო-

<sup>7</sup> იხ., შენიშვნა 5, 29.

<sup>8</sup> ტ. ქიუზი, შედარებითი სამართლის მნიშვნელობა საქართველოსთვის, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, N 2, 2019, 6.

<sup>9</sup> გ. რუსიაშვილი, უსაფუძვლო გამდიდრების სამართალი I: შესრულების კონდიქცია, თბილისი, 2017, 106-109.

<sup>10</sup> იხ., შენიშვნა 5, 41.

გადი დაუსაბუთებელი მსჯელობით.<sup>11</sup>

იმის გათვალისწინებით, რომ კონკრეტული დავის ფარგლებში გამოირიცხა სკ-ის 163-164-ე მუხლების მოქმედების სფერო, ასევე რადგანაც გამოირიცხა კონკურენციის არსებობაც ზემოთ ხსენებულ ნორმებს შორის, რემონტის ანაზღაურების მოთხოვნის ერთადერთ სამართლებრივ გზად რჩება კონდიქციის სამართალი.

დანახარჯების კონდიქცია განეკუთვნება არაშესრულების კონდიქციას (მსგავსად ხელყოფისა და რეგრესის კონდიქციებისა). სკ-ის 987 I მუხლის მიხედვით, პირს შეუძლია მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მან ისინი შეგნებულად ან შეცდომით გასწია მეორე პირის ქონებაზე, ხოლო ეს უკანასკნელი ამით გამდიდრდა. უპირველეს ყოვლისა, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, რომ ნორმის ფორმულირებაში საუბარია „ხარჯების გაწევამდე“ და „დანახარჯების ანაზღაურებაზე“,<sup>12</sup> რაც ერთი შეხედვით ქმნის შთაბეჭდილებას, რომ დანახარჯების კონდიქციის საფუძველზე ანაზღაურებას ექვემდებარება პირის მიერ ფაქტობრივად გაწეული ხარჯები. აღნიშნული შთაბეჭდილება მცდარია, რადგანაც ზემოთ ხსენებულ ნორმაში ასევე მითითებულია მეორე პირის გამდიდრების ფაქტის დადგომის აუცილებლობაზე, ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, თუ რომელი მომენტით უნდა განისაზღვროს გამდიდრების არსებობა. შესაბამისად, თუ დანახარჯების კონდიქციით უნდა ანაზღაურდეს ხარჯების ოდენობა, მაშინ გაუგებარია შემდეგი დათქმების მნიშვნელობა: „თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა“ და „გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით ...“. გარდა აღნიშნული ფორმულირებებისა, ნორმა უნდა განიშარტოს უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლის მიზნიდან გამომდინარე — პირმა უნდა აანაზღაუროს ის, რითიც გამდიდრდა. შესაბამისად, ორივე განმარტებამ (როგორც სიტყვასიტყვითა, ისე ტელეოლოგიურმა), უნდა მიაღწიონ საერთო შედეგს: უსაფუძვლოდ გამდიდრებულმა პირმა აანაზღაუროს ხარჯები, ოღონდ გამდიდრების ღირებულების ფარგლებში.<sup>13</sup> ასევე, აუცილებლად უნდა აღინიშნოს, თუ რომელი კრიტერიუმის მიხედვით ხდება გამდიდრების ოდენობის ანაზღაურება — ქონების გაზრდილი ღირებულების (ობიექტური კრიტერიუმი) თუ მესაკუთრის პერსპექტივიდან გასათვალისწინებელი ქონებრივი დაგეგმვის (სუბიექ-

ტური კრიტერიუმი) მიხედვით.<sup>14</sup> სიტყვები „თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა“ გულისხმობს ქონების ობიექტური ღირებულების ზრდას. მიუხედავად ამისა, სკ-ის 987-ე მუხლი მანაც იცნობს „თავსმოხვეული გამდიდრების“ პრინციპს, თუმცა გარკვეულწილად გამკაცრებული სახით (სკ-ის 987 III მუხლი „გ“ პუნქტი). გამკაცრება ხდება იმის გათვალისწინებით, რომ მესაკუთრისთვის გამდიდრების ოდენობა არასასურველი უნდა იყოს არა ზოგადად, არამედ მან მისი არასასურველობა ხარჯების გაწევამდე უნდა შეატყობინოს შესაბამის პირს (აღნიშნულს ადასტურებს სიტყვები „სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე“). წინამდებარე საქმეში, მოსარჩელე დავის განხილვის მომენტისთვის აღარ იყო ქირავნობის საგნის მფლობელი, რადგანაც ეს ურთიერთობა სასამართლოში სარჩელის შეტანამდე შეწყდა. სკ-ის 987 I მუხლი მოიხსენიებს ტერმინს — „პირს“ და არა „მფლობელს.“ გარდა ამისა, აღნიშნული კონდიქცია უკან იხევს სხვა უფრო სპეციალური მოწესრიგების — დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების, ასევე უფლებამოსილსა და მფლობელს შორის ურთიერთობის წინაშე. ეს კონდიქცია გამოიყენება მაშინ როდესაც ხარჯების გამწევი იმავდროულად არ არის ნივთის მფლობელი.<sup>15</sup> აქედან გამომდინარე, სკ-ის 987 I მუხლის გათვალისწინებულ „პირის“ ცნებას მოსარჩელე დავის მომენტისთვის შეესაბამებოდა. ხარჯები გაწეულ იქნა შეგნებულად, რადგანაც მოსარჩელემ ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე იცოდა, რომ რემონტის ჩატარების უფლებამოსილება გააჩნდა. ნორმა არ ახდენს გაწეული ხარჯების დიფერენცირებას რაიმე ნიშნით (აუცილებელი და სასარგებლო ხარჯების კუთხით). შესაბამისად ის მოიპოვებს ყველა ამ ტიპის ხარჯს. წინამდებარე დავაში გაწეული რემონტის ხარჯი შეიძლება მივიჩნიოთ სასარგებლო ხარჯად. მოპასუხის გამდიდრება ცალსახად სახეზეა, რადგანაც ექსპერტიზით დადასტურდა (რაც სადავო არ გამხდარა), რომ ქონების ღირებულება გაიზარდა 9 555 ლარით. გარდა ამისა, საქმეში არ არსებობს დანახარჯების კონდიქციის გამოირიცხავი არც ერთი გარემოება, რაც ამომწურავად არის მოცემული სკ-ის 987 III მუხლი, მათ შორის ვერ ვიმსჯელებთ თავსმოხვეულ გამდიდრებაზე, რადგანაც რემონტის ჩატარება მხარეთა შორის იყო შეთანხმებული და არც ხარჯების გაწევამდე მათი განხორციელება მესაკუთრეს სადავოდ არ გაუხდია.

მოცემული მსჯელობის საპირისპიროდ, სააპელაციო სამართლო გვთავაზობს ერთგვარ წესს, რომლის საფუძველზეც ასაბუთებს, რომ მოპასუხე არ გამდიდრებულა მოსარჩელის მიერ ხარჯების გაწევის გზით. კერძოდ, სააპელაციო სამართლოს განმარტებით: ნივთის გაუმჯობესების ღირებულებას უნდა გამოკლებოდა ის საფასური, რომელიც მოსარჩელეს ქონებით სარგებლობისათვის უნდა გადაეხა-

<sup>11</sup> მაგალითად, შესრულების კონდიქციის უპირატესობის თაობაზე ვინდიკაციასთან მიმართებით იხ., *ძ. მიჭია*, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები, თბილისი, 2018, 238.

<sup>12</sup> ასევე მუხლის სათაური უთითებს „ხარჯების გაწევამდე“.

<sup>13</sup> ამ კრიტერიუმით დანახარჯების კონდიქცია ემიჯნება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების ნამდვილი და მართებული შესრულების ფარგლებში გაწეულ აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნას, რადგანაც ეს უკანასკნელი (სკ-ის 973-ე მუხლი, ისევე როგორც მთლიანად დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების თავი) არანაირ მითითებას არ აკეთებს გამდიდრების ოდენობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ანაზღაურებაზე.

<sup>14</sup> *პ. შნიტგერი*, *ლ. შატბერაშვილი*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის კომენტარი, 4, [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge), [16.10.2019].  
<sup>15</sup> იხ., შენიშვნა 6, 98.

და. ამ წესის შესაბამისად, სასამართლომ გაუმჯობესების ღირებულებას — 9 555 ლარს გამოაკლო ქირავნობის შეწყვეტამდე გადასახდელი ქირის თანხა, რამაც ყოველთვიურად 650, ხოლო ჯამურად (ქირავნობის შეწყვეტამდე პერიოდი მოიცავდა 6 თვეს) 3 900 დოლარი შეადგინა. შესაბამისად, აღმოჩნდა, რომ ქონების სარგებლობისთვის გადასახდელი თანხა აღემატებოდა კიდევ ამავე ქონების გაუმჯობესების ღირებულებას და ამდენად სასამართლომ გამდიდრებულად აღარ ჩათვალა მოპასუხე. ეს პოზიცია გაიზიარა საკასაციო სასამართლომაც. გაუგებარია თუ რომელ წესზეა საუბარი, როდესაც გამდიდრების ოდენობის დასადგენად ასეთ წესს ქართული უსაფუძვლო გამდიდრების სამართალი საერთოდ არ იცნობს. აღნიშნული შემთხვევა თავისი შინაარსით არის ე.წ. გაქვითვა, თუმცა ის პირდაპირ ეწინააღმდეგება ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის სამართლებრივ მნიშვნელობას და მოწესრიგებას (სკ-ის 442-447-ე მუხლები). კერძოდ, იმ გარემოებას, რომ გაქვითვის დროს აუცილებელი და სავალდებულო წინაპირობაა, შესაბამისი მოთხოვნის უფლების მფლობელმა თვითონ გამოხატოს ნება ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გზით ვალდებულებათა შეწყვეტის თაობაზე, რადგანაც გაქვითვა არის ცალმხრივი გარიგება, რომელსაც დებს მხარე და არა სასამართლო.<sup>16</sup> იმ შემთხვევაშიც, როდესაც არსებობს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის ყველა წინაპირობა, შეიძლება მხარე თვითონ არ იყოს დაინტერესებული კონკრეტული, მის მიმართ არსებული ვალდებულების გაქვითვის გზით შეწყვეტაზე. შესაბამისად, სასამართლოს არანაირი უფლებამოსილება არ გააჩნია, ჩაერიოს მხარის თავისუფალ ნებაში იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორი გზით უნდა შეწყდეს მის მიმართ არსებული ვალდებულება და ამით დაარღვიოს როგორც კერძო ავტონომიის პრინციპი, ასევე სამოქალაქო საპროცესო — დისპოზიციურობის პრინციპიც.

მიუხედავად იმისა, რომ რემონტის ანაზღაურების მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი სკ-ის 987-ე მუხლია, ყურადღების მიღმა არ უნდა დაგვრჩეს საკასაციო სასამართლოს მსჯელობა ქირავნობის ურთიერთობაში გამოსაყენებელ სპეციალური ხანდაზმულობის ვადებთან დაკავშირებით. კერძოდ, მხარეთა შორის არსებობდა ქირავნობის ურთიერთობა, თუმცა კონკრეტულად მოსარჩელის მიერ ჩატარებული რემონტის ხარჯის ანაზღაურების საკითხი მოწესრიგებული არ იყო არც ხელშეკრულებით და არც ქირავნობის ურთიერთობის მომწესრიგებელი შესაბამისი საკანონმდებლო დანაწესებით. მიუხედავად ამისა, სკ-ის 573-ე მუხლის მოქმედება ვერ იქნება გამორიცხული, რომლის შინაარსის მიხედვით, დამქირავებელს უფლება აქვს, წაუყენოს პრეტენზია დამქირავებელს გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე, ექვსი თვის განმავლობაში ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან. აღნიშნული მუ-

ხლის სასამართლოების მიერ არაერთგვაროვანი განმარტებების თაობაზე<sup>17</sup>, აღსანიშნავია, რომ არსებობს ნაწილი გადაწყვეტილებებისა, რომლის მიხედვით, სკ-ის 573-ე მუხლი ადგენს ხანდაზმულობის სპეციალურ ვადას, რომელიც ანაცვლებს სკ-ის 129-ე მუხლით დადგენილ სახელშეკრულებო ზოგად ვადებს. საპირისპირო მოსაზრების მიხედვით, სკ-ის 573-ე მუხლში ნახსენები ექვსთვიანი ვადა არა ხანდაზმულობის, არამედ მხოლოდ მეორე მხარისთვის პრეტენზიის წარდგენის ვადაა. საბოლოო ჯამში, ორივე შემთხვევა, როგორც სასარჩელო ხანდაზმულობა, ასევე პრეტენზიის წარდგენის ვადის დაუცველობა, განეკუთვნება სასარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს და განსხვავებას მხოლოდ საპროცესო-სამართლებრივი დატვირთვა აქვს — სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე უნდა მიუთითოს მოპასუხემ, ხოლო ის ფაქტი რომ მოსარჩელემ ქირავნობის შეწყვეტიდან ექვსთვიანი ვადაში წარუდგინა დამქირავებელს მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნა, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაა. შესაბამისად, კანონით დადგენილ ექვსთვიანი ვადაში პრეტენზიის წარდგენის ვალდებულება ნებისმიერ შემთხვევაში შესასრულებელია შესაბამისი მხარის მიერ. მიუხედავად ამისა, გერმანულ სამართალში მოიქცნება სკ-ის 573-ე მუხლის ანალოგი გსკ-ის 548-ე პარაგრაფი, რომელიც ცალსახად ხანდაზმულობის ვადებზე მიუთითებს და სადაც საერთოდ არ არის მოხსენიებული პრეტენზიის წაყენების ვადების თაობაზე. აქედან გამომდინარე, სკ-ის 573-ე მუხლი უნდა განიმარტოს, როგორც ხანდაზმულობის ვადის დამდგენი სპეციალური ნორმა.

გარდა აღნიშნულისა, სკ-ის 573 | მუხლში საუბარია „გაწეულ ხარჯებზე“, რაშიც მოიაზრება როგორც აუცილებელი, ასევე „სხვა ხარჯები“ სკ-ის 545 II მუხლის გაგებით.<sup>18</sup>

ზემოთ მოყვანილი მსჯელობისა და არგუმენტაციის საფუძველზე დავადგინეთ, რომ „სხვა ხარჯები“ წინამდებარე დავაში უნდა ანაზღაურებულიყო დანახარჯების კონდიქციის საფუძველით. თუმცა, მეორე მხრივ, „სხვა ხარჯები“ ასევე ის ხარჯებია, რომლის ანაზღაურების მოთხოვნის მიმართაც გამოიყენება სკ-ის 573-ე მუხლით დადგენილი სპეციალური ხანდაზმულობის ექვსთვიანი ვადა, ხოლო დანახარჯების კონდიქციის მიმართ გამოიყენება სკ-ის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილი ხანდაზმულობის ზოგადი 10 წლიანი ვადა.<sup>19</sup> შესაბამისად, პასუხი უნდა გაეცეს შემდეგ შეკითხვას — წინამდებარე დავაში სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის მიმართ, გამოიყენებულ უნდა იქნეს ხანდაზმულობის ზოგადი 10 წლიანი ვადა (რადგანაც მოთხოვნის სა-

<sup>16</sup> გ. სვანაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 442-ე მუხლის კომენტარი, 8, www.gccc.ge, [14.10.2019].

<sup>17</sup> სასამართლოს არაერთგვაროვან პრაქტიკასთან დაკავშირებით იხ., საქმე N აბ-648-616-2013; საქმე N აბ-169-163-2011; საქმე N 1227-1487-09; საქმე N აბ-542-775-08; საქმე N აბ-635-916-05.

<sup>18</sup> გ. ჭეჭელაშვილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის კომენტარი, 2, www.gccc.ge, [14.10.2019].

<sup>19</sup> ნ. კვანტალიანი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017, 728.

მართლებრივი საფუძველი სკ-ის 987 მუხლია) თუ სპეციალური ხანდაზმულობის, სკ-ის 573-ე მუხლით დადგენილი ექვსთვიანი ვადა (რადგანაც იმავდროულად ვსაუბრობთ სკ-ის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ „სხვა ხარჯების“ ანაზღაურებაზე).

გერმანულ სამართალში აღიარებული პოზიციის მიხედვით, ქირავნობის ურთიერთობაში განსაზღვრული ხანდაზმულობის ექვსთვიანი ვადა (გსკ-ის 548-ე პარაგრაფი) არის სპეციალური დანაწესი, რომელიც გამორიცხავს ნებისმიერი სხვა მოთხოვნის განხორციელებისას გამოსაყენებელ ხანდაზმულობის ვადას (მაგ: დელიქტური მოთხოვნების ხანდაზმულობის სპეციალურ ვადას, გსკ-ის 280-ე პარაგრაფიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების ზოგადი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადას, რომელიც სკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის ანალოგია, ასევე საკუთრების შესახებ ნორმებიდან წარმომდგარი მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადებს). წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთ სპეციალურ რეგულირებას აზრი დაეკარგებოდა.<sup>20</sup> საკითხის იგივე გადაწყვეტა არის გამოარებული დანახარჯების კონდიქციიდან წარმომდგარი მოთხოვნების მიმართ.<sup>21</sup> კერძოდ, ერთ-ერთ საქმეზე გერმანიის ფედერალურმა სასამართლომ მოსარჩელის მიერ კოსმეტიკურ რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება მოპასუხეს დააკისრა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების საფუძველზე, იმ დასაბუთებით, რომ მოსარჩელის მიერ ქირავნობის საგანზე რემონტი ჩატარებული იყო სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე (ხელშეკრულებაში კოსმეტიკური რემონტის ჩატარებასთან დაკავშირებული შესაბამისი დათქმის არანამდვილობის გამო).<sup>22</sup> აქედან გამომდინარე, აღნიშნული შემთხვევა არაფრით არ განსხვავდებოდა დანახარჯების კონდიქციისგან და საკითხი უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების მიხედვით გადაწყდა. მიუხედავად ამ გადაწყვეტილებისა, სადავო იყო საკითხი მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით — კერძოდ, უნდა გამოყენებულიყო გსკ-ის 548-ე მუხლით განსაზღვრული სპეციალური ხანდაზმულობის ექვსთვიანი ვადა (რომლის ქართული ანალოგია სკ-ის 573-ე მუხლი) თუ ზოგადი ხანდაზმულობის ვადები. სასამართლოს განმარტების მიხედვით, იმ ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა, რომელიც გაწეულია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე (და იმავდროულად არ არის გამორიცხული „თავსმოხვეული გამდიდრების“ პრინციპის მოქმედების გამო), ექვემდებარება შემცირებული ხანდაზმულობის ექვსთვიან პერიოდს. აღნიშნულ გადაწყვეტას საფუძვლად დაედო გსკ-ის 548-ე მუხლის სპეციალური ფორმულირება. აღნიშნული პოზიცია

გასაზიარებელია ქართულ სამართალშიც.

წინამდებარე დავაში, საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ დამქირავებელს, მის მიერ აღძრულ სარჩელში, პრეტენზიის წარდგენის თაობაზე არ მიუთითებია და არც აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარუდგენია. შესაბამისად, აღნიშნულ გარემოებაზე მითითებით, სასამართლო სკ-ის 573-ე მუხლს განმარტავს, როგორც პრეტენზიის წარდგენისთვის განსაზღვრულ და არა სპეციალური ხანდაზმულობის დამდგენ ნორმას, რაც ეწინააღმდეგება ამ მუხლის პირველწყაროს შინაარსს — გერმანულ ანალოგს. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა მოთხოვნის ხანდაზმულობის დადგენის ზოგადი პრინციპით:

1. 2014 წლის მაისში ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყდა, ხოლო დამქირავებლის მიერ სასამართლოში სარჩელი შეტანილი იყო 2015 წლის სექტემბერში. შესაბამისად, ექვსთვიანი ვადა სარჩელის შეტანის მომენტისთვის გასული იყო;
2. მოპასუხეა უფლებამოსილი მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე, რაც მას პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ გაუკეთებია და არც რაიმე საგამონაკლისო შემთხვევას ხანდაზმულობის ვადის დადგენასთან დაკავშირებით ადგილი არ ჰქონია;
3. მოსამართლე ზოგადად არ არის უფლებამოსილი, დაადგინოს მოთხოვნის ხანდაზმულობა საკუთარი ინიციატივით, მიუხედავად მისი არსებობისა.<sup>23</sup>

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი უნდა ყოფილიყო სკ-ის 987-ე მუხლი, ხოლო ამ მოთხოვნის დროში განხორციელება უნდა შეფასებულიყო სკ-ის 573-ე მუხლის ფარგლებში. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ არ დაიცვა სკ-ის 573-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის სპეციალური ექვსთვიანი ვადა, თუმცა მოპასუხეს არ მიუთითებია აღნიშნულ გარემოებაზე, ხოლო მოსამართლე ზოგადად არ არის უფლებამოსილი საკუთარი ინიციატივით დაადგინოს მოთხოვნის ხანდაზმულობა, სულ მცირე საკასაციო სასამართლოს მაინც უნდა დაეკისრებინა მოპასუხისთვის გამდიდრების ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულება 9 555 ლარის ოდენობით. ამ ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაზიარებელია იმ შენიშვნით, რომ მოპასუხეს უნდა დაკისრებოდა არა ფაქტობრივად გაწეული ხარჯის — 10 000 ლარის, არამედ ამავე ხარჯის ფარგლებში არსებული გა-

<sup>20</sup> *ი. კროპპოლერი*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, *თ. დარჯანიისა* და *მ. ჭეჭელაშვილის* თარგმანი, *თ. დარჯანიის*, *ე. ჩანანიძის* და *ლ. თოთლაძის* რედაქტორობით, თბილისი, 2014, 415.

<sup>21</sup> *MüKoBGB/Bieber*-BGB, 7. Aufl. 2016, § 548 Rn. 21.

<sup>22</sup> მსგავსი შემთხვევა მოცემული წინამდებარე დავაშიც, როცა არ არის მოწესრიგებული ქირავნობის ურთიერთობით (ხელშეკრულებით ან კანონით) „სხვა ხარჯების“ ანაზღაურების საკითხი.

<sup>23</sup> ეს გარემოება წინამდებარე დავაში სრულებით გამორიცხული იყო, რადგანაც საკასაციო სასამართლომ სკ-ის 573-ე მუხლი პრეტენზიის წარდგენის დამდგენ ნორმად არასწორად მიიჩნია.

მდიდრების ღირებულება - 9 555 ლარის ოდენობით.

მესამე სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოძრავი ნივთების გამოთხოვაა. აღნიშნული მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სკ-ის 546 I მუხლი. აღნიშნულ უფლებას უპირისპირდება სკ-ის 568-ე მუხლი, რომელიც გამჭირავებელს კანონისმიერი გირავნობის უფლებას ანიჭებს. თუმცა წინამდებარე დავის შემთხვევაში, ამ უფლებით გამჭირავებელი ვერ ისარგებლებდა შემდეგი მიზეზების გამო: 1. იმისთვის, რომ გამჭირავებელმა კანონისმიერი გირავნობის უფლებით დაიტოვოს დამჭირავებლის მიერ ქირავნობის ფართში შეტანილი, მიმატებული მოძრავი ნივთები, სავალდებულოა ნამდვილი ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობა. გამჭირავებელმა კი ცალმხრივი ნების გამოვლენით შეწყვიტა ეს ხელშეკრულება, რის შემდეგაც მოითხოვა დამჭირავებელმა კუთვნილი ნივთების დაბრუნება. 2. სკ-ის 568-ე მუხლი გამოიყენება კონკრეტული ქირავნობის საგნების მიმართ — მიწის ნაკვეთი, სახლი, ბინა. მოცემულ საქმეში კი ქირავნობის ობიექტი კომერციული ფართი იყო.<sup>1</sup> აღნიშნული არგუმენტაციის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოძრავი ნივთების მოსარჩელისთვის დაბრუნებასთან დაკავშირებით, რომელიც უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლომ და ამ ნაწილში მისი გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, შედეგის მხრივ გასამიარებელია.

*გიორგი მელაძე*

**იპოთეკის გავრცელება სესხზე, რომელიც გაიცა იპოთეკით უზრუნველყოფილი სასესხო დავალიანების დასაფარად**

1. უზრუნველყოფილი სასესხო დავალიანების დაკმაყოფილება გამსესხებლისგან გაცემული ახალი სესხით უზრუნველყოფის საშუალების ავტომატურად ახალ გარიგებაზე გადატანას ვერ გამოიწვევს.

2. ხელშეკრულებაში საკრედიტო ლიმიტის აღნიშვნის ავტომატური განმარტება იმგვარად, რომ შესაძლებელია დადგენილი თანხის ფარგლებში სესხის მრავალჯერადად გაცემა ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში, დაუშვებელია.

3. პირველი სესხიდან გამომდინარე დავალიანების დაფარვისთვის განკუთვნილი განმეორებითი სესხის გაცემა ავტომატურად არ იქცევა გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ნაწილად, მისი მიზნობრიობის მიუხედავად.

სკ-ის 286 III, 311<sup>1</sup>-ე მუხლები

*უმენახის სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის განჩინება №ას-1280-1300-2011*

**I. ფაქტობრივი გარემოებები**

ბანკსა და მოვალეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იყო მოვალისა და მეორე მოპასუხის უძრავი ნივთები, ამასთან, მესამე მოპასუხესთან ბანკმა გააფორმა სოლიდარული ვალდებულების<sup>2</sup> ხელშეკრულება. მოგვიანებით, გაიცა მეორე სესხი, რომლითაც დაიფარა მანამდე არსებული სასესხო დავალიანება, რის შედეგადაც ბანკმა გაათავისუფლა მოვალის ქონება იპოთეკის უფლებისგან. საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები შესრულებული არ ყოფილა. ბანკმა სარჩელი აღძრა მოვალის, იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრისა (მეორე მოპასუხე) და სოლიდარული მოვალის (მესამე მოპასუხე) წინააღმდეგ და მოითხოვა დარჩენილი სასესხო დავალიანების დაფარვა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დააკისრა მოვალეს მოთხოვნილი თანხის გადახდა და დაადგინა მეორე მოპასუხის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია, ხოლო მესამე მოპასუხის მიმართ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. მოსარჩელემ და მეორე მოპასუხემ გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს. სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა მხოლოდ მეორე მოპასუხის საჩივარი და მიუთითა, რომ იპოთეკური ვალდებულება გრძელდებოდა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ლიმიტის ფარგლებში, ხოლო მეორე სესხის მიზნობრიობა (პირველი დავალიანების გადახდის მიზანი) არ წარმოშობდა იმ დასკვნის საფუძველს, რომ განმეორებით გაცემული სესხი საკრედიტო ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილია. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის განმარტებით, პირველი სესხიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებამ გააქარწყლა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის უფლებაც. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მიუთითა, რომ სასამართლოს მიერ არ იყო განხილული სესხის რესტრუქტურისა და სამართლებრივი ბუნებისა და მისი სოლიდარული მოვალეებისა თუ მსესხებლების ვალდებულებაზე ზემოქმედების (შემცირება-გაზრდის) საკითხები. მოსარჩელის განმარტებით, მან

<sup>1</sup> 8. *ჭეჭელაშვილი*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 568-ე მუხლის კომენტარი, 2, [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge), [14.10.2019].

<sup>2</sup> განჩინების ფაქტობრივი გარემოებები ბუნდოვნად აღწერს მესამე მოპასუხის სამართლებრივ მდგომარეობას. სავარაუდოა, რომ მესამე მოპასუხე იყო არა თანამსესხებელი (როგორც ამაზე მოსარჩელე მიუთითებს), არამედ სოლიდარული თავდები, რადგან ის შებოჭილი იყო, დადგენილი გრაფიკით დაეფარა სასესხო დავალიანება მხოლოდ მაშინ, თუ მოვალე ვალდებულებას არ შეასრულებდა. იხ. განჩინების აღწერილობითი ნაწილი.