

მო,<sup>1</sup> რადგან ამ არგუმენტის გამოყენებისთვის მოსარჩელეს ნივთზე საკუთრება უკვე მოპოვებული უნდა ჰქონოდა. ამის საპირისპიროდ, ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდა და უძრავი ნივთის მფლობელობაში მიღება არ უტოლდება მესაკუთრის პოზიციას (სკ-ის 183 I მუხლი).

მოცემულ საქმეში სამივე ინსტანციის სასამართლომ ნივთზე ვალდებულებითი მოთხოვნის არსებობა გაუთანაბრა მასზე საკუთრებას, რისი დასაბუთებაც შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში ის, ვინც დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას, ავტომატურად ნივთის მესაკუთრედ უნდა მიგვეჩნია, რაც არა ქართულ სამართალში მოქმედი გამიჯვნის,<sup>2</sup> არამედ მისთვის სრულიად უცხო - ერთიანობის პრინციპის გამოვლინებაა. ამას დაუშვებელს ხდის თავად უფლების წინასწარი რეგისტრაციის დანიშნულებაც: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12 IV მუხლის მიხედვით, უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით სხვა პირის საკუთრების რეგისტრაციით. თუკი იმავე კანონის 12 II მუხლში მოაზრებული იქნება ნივთზე ნებისმიერი, მათ შორის, არაგარიგებისმიერი წარმომავლობის, უფლების რეგისტრაციის აკრძალვა, 12 IV მუხლს მოქმედების სფერო საერთოდ არ დარჩებოდა. შესაბამისად, უფლების წინასწარი რეგისტრაცია აფერხებს ნივთზე მხოლოდ გარიგებისმიერი უფლებების რეგისტრაციას, თუმცა სააღსრულებო პროცესს წინ ვერ აღუდგება. მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა, სააღსრულებო მასიდან ამორიცხოს ის ნივთი, რომელზე საკუთრებაც ჯერ არავისთვის გადაუცია.

ამდენად, უფლების წინასწარ რეგისტრაციას გააჩნია არა სანივთო პოზიციის მიკუთვნების, არამედ ვალდებულებითი მოთხოვნის ფიქსაციის ფუნქცია, რომლითაც იბლოკება ნივთზე სხვა გარიგებისმიერი უფლების რეგისტრაცია. აქედან გამომდინარე, „საჯარო რეე-

სტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლით გათვალისწინებული ინსტრუმენტის გამოყენება ნივთის ყადაღისგან გათავისუფლების მიზნებისთვის გაუმართლებელია.

ნინო ქავშაია

► 1.2 - 11/2020

**მიუღებელი სარგებლისა და ნივთზე განუღებელი ხარჯების ანაზღაურება**

1. სკ-ის 992-ე მუხლი იცავს ქონებას მხოლოდ შემცირებისგან და არ ითვალისწინებს მიუღებელი სარგებლის ანაზღაურებას.

2. არაუფლებამოსილი მფლობელის მიერ ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა ანაზღაურდება არა სკ-ის 164-ე მუხლით, არამედ უსაფუძვლო გამდიდრების დანაწესებით.

3. თუკი არამართლობიერი მფლობელი აუმჯობესებს ნივთს, თუმცა ამავდროულად მისგან სარგებელს იღებს, სკ-ის 987-ე მუხლის გამოყენება გამორიცხულია სკ-ის 984 II მუხლის გამო. ამ შემთხვევაში ნივთზე განუღებელი ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა ეფუძნება სკ-ის 164-ე მუხლს.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

*უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება № ას-472-448-2013*

*სკ-ის 164, 411, 976, 982, 984, 992-ე მუხლები*

**I. ფაქტობრივი გარემოებები**

არაუფლებამოსილი პირი წლების განმავლობაში ფლობდა უძრავ ნივთს, თუმცა საბოლოოდ მესაკუთრემ ნივთზე მფლობელობა დაიბრუნა. არაუფლებამოსილმა მფლობელმა აღძრა სარჩელი მესაკუთრის წინააღმდეგ და მოითხოვა ნივთის გაუმჯობესებაზე (სარეკონსტრუქციო და სარემონტო სამუშაოები, რამაც არსებითად შეცვალა ფართის, როგორც კონსტრუქცია, ისე ფუნქცია) გაღებული ხარჯების ანაზღაურება. მესაკუთრემ შეგებებუ-

<sup>1</sup> სუსგ № ას-621-588-2015, 2016 წლის 3 ივნისი.

<sup>2</sup> რუსიაშვილი, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 22-ე და შემდგომი გვერდები.

ლი სარჩელით დააყენა ფლობის ვადაში ბინის გაქირავებით მიუღებელი სარგებლის ანაზღაურების მოთხოვნა.

## II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დააკმაყოფილა როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხის მოთხოვნა, რაც ორივე მხარემ გაასაჩივრა. მეორე ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილება შეცვალა და მოსარჩელეს დააკისრა არა ფლობის მთლიანი პერიოდის, არამედ მხოლოდ 3 წლის (დელიქტური მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა) განმავლობაში მიუღებელი სარგებელი. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და მიიჩნია, რომ ნივთზე გაღებული დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა დასაბუთებული იყო. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ორივე მხარემ. მოპასუხის დასაბუთებით, სააპელაციო სასამართლოს მხედველობაში არ მიუღია, რომ, 10 წლის წინ ფართზე გაღებული ხარჯების მიუხედავად, საქმის მიმდინარეობის მომენტში ქონების ღირებულება გაზრდილი არ ყოფილა. მისივე პოზიციით, მიუღებელი სარგებლის მოთხოვნის 3 წლით შეზღუდვა დაუშვებელია იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელეს ხანდაზმულობაზე, როგორც ფაქტობრივ გარემოებაზე, არც კი მიუთითებია.

საკასაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა მხოლოდ მოპასუხის საჩივარი. მისი პოზიციით, მიუღებელი სარგებლის მოთხოვნის დელიქტურ პასუხისმგებლობად მიჩნევა სკ-ის 992-ე მუხლის მიხედვით არასწორია, რადგან ამ დანაწესით ქონება მხოლოდ შემცირებისგანაა დაცული, ხოლო ნივთის არამართლზომიერი ფლობა ქონებრივ დანაკლისს არ ქმნის. უზენაესი სასამართლოს დასაბუთებით, შემთხვევის მოსაწესრიგებლად საჭირო იყო სკ-ის 982-ე მუხლის გამოყენება, რომელიც პირს ავალდებულებს უფლებაში ჩარევით გამოწვეული გამდიდრების გათანაბრებას და არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების დამფუძნებელ ნორმას. უკანონო სარგებლობით მიღებული სარგებელი უნდა გამოთვლილიყო ფლობის მთელი ხანგრძლივობის განმავლობაში გადასახდელი ქი-

რის ოდენობით. ამ გარემოებებში სკ-ის 164-ე მუხლის გამოყენება სასამართლომ გამორიცხა იმის გამო, რომ მიღებულ სარგებელს მოცემულ გარემოებებში წარმოადგენდა ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა, რის დაბალანსებასაც ემსახურება უსაფუძვლო გამდიდრების მომწესრიგებელი ნორმები. ამასთან, საკასაციო სასამართლომ უარყო ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობის 3 წლის განმავლობაში სარგებლობით შეზღუდვის კანონიერებაც, მისი აზრით, პირველ რიგში, კონდიქციურ მოთხოვნებზე ვრცელდება ათწლიანი ხანდაზმულობა და, გარდა ამისა, მოპასუხის წამოყენებული მოთხოვნა არ შეიძლებოდა განხილულიყო პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულების მოთხოვნად, რომელზეც შეიძლებოდა სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა გამოყენებულიყო.

მოსარჩელის მოთხოვნის განხილვის მიზნებისთვის უზენაესმა სასამართლომ გამოსაყენებელ ნორმებად სკ-ის 987-ე და 164-ე მუხლები მიიჩნია. თუმცა, მისი აზრით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, სკ-ის 987-ე მუხლის მხედველობაში მიღება გამორიცხული იყო სკ-ის 984 II მუხლის გამო - მფლობელი თავადაც იღებდა სარგებელს იმ ნივთიდან, რომელზედაც ხარჯები გაიღო. ამიტომ უპირატესობა უნდა მინიჭებოდა სკ-ის 164-ე მუხლის გამოყენებას. მოპასუხემ ვერ შეძლო იმის დადასტურება, რომ უძრავ ნივთზე ხარჯები არ გაღებულა ან ეს არ განხორციელებულა მესაკუთრის ინტერესის გამო.

## III. კომენტარი

მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრე ითხოვდა იმ სარგებელს, რომელსაც ის მიიღებდა ნივთის გაქირავების შემთხვევაში, სასამართლო სამივე ინსტანციის ფარგლებში განიხილავდა მფლობელისთვის სარგებლობის პერიოდში შესაბამისი ქირის დაკისრების საკითხს. არასწორია ამ ორი მოთხოვნის (ან მათი ოდენობების) ერთმანეთთან გაიგივება. უპირველესად, მითითება იმაზე, რომ სკ-ის 164 1 მუხლი არ მოიცავს ნივთის სარგებლობის შესაძლებლობის ანაზღაურებას, არასწორია. იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული პოზიციით, მფლობელმა

უნდა აანაზღაუროს ნივთის ამორტიზების მიხედვით გამოთვლილი ღირებულება.<sup>1</sup>

თუმცა მესაკუთრე-მფლობელის ურთიერთობიდან გამომდინარე შეიძლება არსებობდეს მოთხოვნაც, რომელიც დააკმაყოფილებს უფლებამოსილი პირის ინტერესს, მიიღოს ნივთის გაქირავებით მიუღებელი სარგებელი. ნივთის ნაყოფად, სკ-ის 154 III მუხლის მიხედვით, აგრეთვე მოიაზრება ე. წ. გაშუალებული (სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე) შემოსავალი, რომელიც მოიცავს, მათ შორის, ნივთის მესამე პირისთვის სარგებლობაში გადაცემის ქირასაც.<sup>2</sup> ბრალეულად მიუღებელი სარგებლის (სკ-ის 164 1 მუხლი) <sup>3</sup> ოდენობის დადგენისთვის მნიშვნელობა არ ენიჭება სუბიექტურ ფაქტორს (ისარგებლებდა თუ არა უფლებამოსილი მფლობელი ნივთით ამ ხერხით, ამ შემთხვევაში - გააქირავებდა თუ არა), არამედ გადამწყვეტი იქნებოდა თავად ნივთის ბუნება ყველა გარემოების მხედველობაში მიღებით: მაგალითად, წარმოადგენდა თუ არა ნივთის გაქირავებით მიღებული თანხა იმ სარგებელს, რომლის მიღება იქნებოდა სამოქალაქო ბრუნვის გულმოდგინე მონაწილისგან მოსალოდნელი. მაგალითად, თუ სავინდიკაციო ობიექტია წიგნი, დიდი ალბათობით წარუმატებელი იქნებოდა მტკიცება, რომ მფლობელი ვალდებული იყო ნივთი გაექირავებინა, რადგან, როგორც წესი, პირები სხვა საშუალებებით (უფრო ხშირად, უსასყიდლო ფორმით - თხოვებით) ახერხებენ წიგნზე სარგებლობის უფლების მოპოვებას. ამის საპირისპიროდ, თუკი, ნიმუშისთვის, სახლი საკურორტო ზონაში მდებარეობს, უფრო დასაბუთებულია, რომ მისი გაუქირავებლობა ბრალეული იქნებოდა შესაბამისი სეზონის პერიოდში, ხოლო მისაღები ქირა - ანაზღაურებადი.

მიუღებელი სარგებლის ანაზღაურების მეორე გზა (განსხვავებული ოდენობითა და მტკიც-

ებების ტვირთის განაწილებით) იქნებოდა მოთხოვნის სკ-ის 992-ე, 411-ე მუხლებზე დაყრდნობა, რაც სასამართლომ გაუგებარი არგუმენტაციით უარყო. სკ-ის 992-ე მუხლი, რომელიც არ ჩამოთვლის დაცულ სიკეთეთა ნუსხას და ზოგადად ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას ადგენს, პირს იცავს არა მხოლოდ მისი ქონების შემცირებისგან, არამედ შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის წართმევისგანაც, რადგან ორივე მათგანი მოცულია ზიანის ცნებით.<sup>4</sup> თუმცა ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრეს მოუწევდა მტკიცება (მიზეზობრივი კავშირის ელემენტზე მსჯელობისას), რომ ის შეიძლება ნივთის გაქირავებას, როცა სკ-ის 164 1 მუხლით ბრალეულად მიუღებელი სარგებლის მოთხოვნა გულისხმობს ნივთის შესაბამისი თვისებებისა და სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურებების დადასტურების აუცილებლობას. ამასთან, დელიქტური მოთხოვნები გამოირიცხულია მხოლოდ კეთილსინდისიერი მფლობელის წინააღმდეგ, თუმცა მფლობელის არაკეთილსინდისიერებისას უფლებამოსილი პირის ყველა მოთხოვნა მის მიმართ ძალაში რჩება, სკ-ის 164 4 მუხლის მიხედვით.<sup>5</sup>

მფლობელის, სკ-ის 987 I მუხლიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უარყოფა სკ-ის 984 II მუხლზე მითითებით ამ ორი დანაწესის დანიშნულების სრულ იგნორირებას უნდა მიენეროს. უპირველესად, ძალიან რთულია მოიძებნოს სისტემური ბმა დასახელებულ ნორმებს შორის, როდესაც სკ-ის 984-ე მუხლი ადგენს ხელყოფის კონდიქციიდან გამომდინარე პასუხისმგებლობას, ხოლო სკ-ის 987-ე მუხლი დანახარჯების კონდიქციას ეხება. სამართლებრივი ფიგურა, რომელზეც სასამართლო არასწორად საუბრობს, მიემართება კეთილსინდისიერ მფლობელს და გულისხმობს ნივთიდან მიღებული სარგებლიდან მასზე გაღებული ხარჯებისა და გაუმჯობესების გამოქვითვას, სკ-ის 163 II 1 მუხლის მიხედვით. იგივე დანაწესი არაკეთილსინდისიერ მფლობელთან დაკავშირებით არ არსებობს, რადგან ის, კეთილსინდისიერი

<sup>1</sup> რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი, საწივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 61.

<sup>2</sup> Wilhelm, Sachenrecht, 2010, 1270; Stresemann, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018, § 99 Rn. 6.

<sup>3</sup> მსჯელობა ეხება ისეთ შემთხვევას, როდესაც მესაკუთრე შეიძლება იმის დადასტურებას, რომ არაუფლებამოსილი მფლობელი არაკეთილსინდისიერი იყო.

<sup>4</sup> რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, 2019, 408-ე მუხლი, მე-8 ველი.

<sup>5</sup> რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი, საწივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 43.

მფლობელისგან განსხვავებით, ნაყოფის დაბრუნებასთან ერთად, ვალდებულია, ანაზღაუროს ბრალეულად მიუღებელი სარგებელიც (სკ-ის 164 2 მუხლი). სასამართლო, სკ-ის 987 I მუხლის გამორიცხვით ქმნის დანახარჯების კონდიქციის გამოყენების დამატებით წინაპირობებს, რომელიც კანონით გათვალისწინებული არაა. სკ-ის 984 II მუხლი მოიცავს ხელმყოფის მიერ სამართლებრივი სიკეთის მოპოვებისთვის გაღებული ხარჯების შემთხვევას, რომლის გამოყენების მთავარი სივრცეა ნივთზე საკუთრების სასყიდლიანი გადაცემის წარუმატებელი მცდელობები. ასეთ შემთხვევაში ხელმყოფს არ აქვს უფლება, გაღებული საფასური გამოქვითოს ხელყოფის კონდიქციით ანაზღაურებადი მოცულობიდან, რადგან ის თავად ატარებს ამ თანხის კონტრაქტისგან დაუბრუნებლობის რისკს.<sup>6</sup> ამდენად, არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ინარჩუნებს დანახარჯების კონდიქციას ნივთის სარგებლობის შესაძლებლობის მიუხედავად.

პრობლემა, რომელსაც სასამართლომ გვერდი აუარა დოგმატურად არასწორი დასაბუთებით, სკ-ის 163-164-ე და 987-ე მუხლებს შორის არსებული კონკურენციაა. მიზანშეწონილადაა მიჩნეული მათი პარალელურად გამოყენება იმ განსხვავების გაკეთების აუცილებლობით, როდისაა დანახარჯების ანაზღაურების ინტერესი სავინდიკაციო ნივთის უკან დაბრუნება და რა შემთხვევაში - გაუმჯობესებით სარგებლობის შესაძლებლობის მიღება.<sup>7</sup> მოცემულ საქმეში, როდესაც მესაკუთრეს ნივთი უკვე დაბრუნებული აქვს, უფრო დასაბუთებადია, სასამართლოს გადანყევტის საწინააღმდეგოდ, დანახარჯების ანაზღაურება სკ-ის 987 I მუხლს დაყრდნობოდა.

ნინო ქავჭავაძე

► 1.3 - 11/2020

უძრავი ნივთის არარეგისტრირებადი უფლებრივი ტვირთი

1. მორიგება არის გარიგება და მის მიმართ გამოიყენება სახელშეკრულებო ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები. საჯარო აუქციონზე ნივთის შემძენი არ იბოჭება იმ (სასამართლოს მიერ დამტკიცებული) მორიგების პირობებით, რომელიც დადო თავდაპირველმა მესაკუთრემ.

2. თუკი პირის ვალდებულება ნივთის იპოთეკისგან თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა იყო, კრედიტორის საკუთრებაში მიღებული დატვირთული ნივთის დერელიქცია ხელშეკრულებიდან გასვლის ნების გამოვლენად უნდა განიმარტოს.

3. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით განსაზღვრული საცხოვრებელი სადგომის შემძენზე გადადის წინა მესაკუთრის იმავე კანონიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის განჩინება № ას-979-924-2015

სკ-ის 491, 494 II მუხლები

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 75 V მუხლი

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის 2 II მუხლი

I. ფაქტობრივი გარემოებები

უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს (საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის გაგებით) შორის დამტკიცდა მორიგება, რომლითაც მესაკუთრემ იკისრა ქონების იპოთეკისგან თავისუფალ მდგომარეობაში

<sup>6</sup> რუსიაშვილი, უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლის სარეფორმო წინადადება, 2020, 85.

<sup>7</sup> იქვე, 100.