

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 ქავშაია

► 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.

გადაცემის ვალდებულება მოსარგებლისგან<sup>1</sup> თანხის მიღების სანაცვლოდ. მოსარგებლე დარეგისტრირდა ნივთის მესაკუთრედ, თუმცა მოგვიანებით საკუთრებაზე უარი თქვა იმის გამო, რომ თავდაპირველ მესაკუთრეს იპოთეკარი არ დაუკმაყოფილებია და, შესაბამისად, იპოთეკა არ შეწყვეტილა. იპოთეკის საგანი საჯარო აუქციონში შეიძინა მოსარჩელემ, რომელმაც ვინდიკაციური სარჩელი აღძრა მოსარგებლის წინააღმდეგ.

**II. სასამართლო მსჯელობის შეჯამება**

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, რაც გასაჩივრდა სააპელაციო წესით. სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა საჩივარი და განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით მოწესრიგებული ურთიერთობების თავისებურებები. მეორე ინსტანციის სასამართლომ თავდაპირველ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის დამტკიცებული მორიგება მიიჩნია მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის უძრავ ქონებაზე დადებულ გარიგებად. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოცემულობა, რომელშიც მოსარგებლე დარეგისტრირდა იპოთეკით ჯერ კიდევ დატვირთული ნივთის მესაკუთრედ, ნაკლოვან შესრულებად უნდა მიჩნეულიყო, რომელიც მას აძლევდა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას, სკ-ის 491-ე მუხლის მიხედვით. ნივთზე მესაკუთრედ რეგისტრაციაზე უარით მოსარგებლემ მიღებული შესრულება უკან დააბრუნა და ამით გამოხატა ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება, რამაც ის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის პოზიციაში დააბრუნა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმავე კანონით დადგენილი მესაკუთრე-მოსარგებლის ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებები გადაჰყვა საჯარო აუქციონზე

შექნილ ნივთს. გარდა ამისა, მოსარჩელეზე, როგორც შემძენზე, ვრცელდებოდა თავდაპირველ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის დამტკიცებული მორიგების პირობები, რომლებიც მითითებული იყო საჯარო აუქციონზე გამოტანილი ქონების აღწერილობაში.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის მსჯელობა და მიუთითა, რომ შემძენზე ვერ გავრცელდებოდა იმ მორიგების პირობები, რომელიც დამტკიცდა თავდაპირველ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის - ის ვერ გახდებოდა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებამონაცვლე ამ უკანასკნელის მიერ დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების (მორიგების აქტის) საფუძველზე. თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, შემძენმა იცოდა სადავო ნივთზე მოსარგებლის უფლებების შესახებ, რადგან ეს ინფორმაცია აუქციონის ჩატარების განაცხადში იყო მითითებული. მოსარჩელე იბოჭებოდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონიდან გამომდინარე მოვალეობებით.

სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მიუთითა, რომ მისთვის უცნობი იყო მოსარგებლის სამართლებრივი პოზიციის შესახებ, რადგან აღსასრულებელი გადანყვეტილების მიხედვით, ის მითითებული იყო იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ. მოსარჩელის აზრით, დავა ვალდებულებითსამართლებრივი ხასიათის იყო და მეორე ინსტანციის სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონი. თავდაპირველი მესაკუთრის ნაკლიანი შესრულება მოსარგებლის მიმართ წარმოშობდა ზიანის ანაზღაურების უფლებას და საკუთრების მოსარგებლის მიერ მიტოვება არ უნდა განმარტებულიყო მისი პოზიციის აღდგენის შესაძლებლობად. საკასაციო სასამართლომ საჩივარი დაუშვებლად ცნო და სრულად გაიზიარა მეორე ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია.

<sup>1</sup> დავაში მონაწილეობდა რამდენიმე მოსარგებლე, თუმცა შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებები გამოტოვებულია დანარჩენი მოსარგებლეების დავაში მხოლოდ პირველ ინსტანციაში ჩართულობის გამო.

### III. კომენტარი

სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი და, გარდა ამისა, არამართლზომიერი შედეგის მომტანია. ერთი მხრივ, გაუგებარია, როგორ შეიძლება საკუთრებაში უკვე მიღებული ნივთის დერელიქცია შესრულების მიღებაზე უარად განიმარტოს. შეთანხმების საგნის საკუთრებად რეგისტრაცია, დამოუკიდებლად აღებული, შესრულებაა, რომლის ეფექტი არ შეიძლება გაქარწყლდეს საკუთრების გაუქმებით. სასამართლოს მსჯელობით, მოსარგებლემ ნივთი საკუთრებაში მიიღო, თუმცა იმის გამო, რომ სააღსრულებო პროცესის განმავლობაში თავდაპირველმა მესაკუთრემ იპოთეკარი ნებაყოფლობით ვერ დააკმაყოფილა, კრედიტორმა ნაკლიან შესრულებაზე უარი თქვა. მართალია, შესრულებით ვალდებულების გაქარწყლება არა რეალაქტად, არამედ სულ მცირე გარიგების დარ მოქმედებად უნდა იყოს მიჩნეული, თუმცა იმგვარი კონსტრუქციის აგება, რომლითაც კრედიტორს საკუთრება გადაეცემა შესრულების ეფექტის დადგომის მომენტის გადაწვევის პირობებში, შეუძლებელია. ამ მსჯელობის დაშვებით კრედიტორს უფლება აქვს, ფაქტობრივად დაესაკუთროს ნაკლული შესრულების საგანს, თუმცა მოვალე ვალდებულებისგან გათავისუფლებულად მხოლოდ ნაკლის გამოსწორებისას მიიჩნიოს. ეს ხელოვნური გადაწყვეტაა, რომელიც გაურკვეველ მიზნებს ემსახურება. ჩვეულებრივ, ნაკლიანი შესრულებაც წყვეტს პირველად მოთხოვნებს და ნაკლის გამოსწორება შესრულების ეფექტს კი არ აყენებს, არამედ შესრულების არაჯეროვანებიდან გამომდინარე მეორეული მოთხოვნის დაკმაყოფილებას ემსახურება. გარდა ამისა, ტექნიკურად გაუგებარია ერთი და იმავე ქმედების შეფასება როგორც შესრულების მიღებაზე უარად, ისე ხელშეკრულებიდან გასვლის გაცხადებად. თუკი კრედიტორი შესრულებას არ იღებს იმის გამო, რომ ის შეთანხმებულს არ შეესაბამება, სკ-ის 491 I მუხლზე მითითება აზრს კარგავს, რადგან ამ დასაბუთებით გასვლის უფლებას აფუძნებს არა ნაკლოვანი შესრულება, არამედ შესრულების არარსებობა. ამასთან, მიღებული უძრავი ნივთის დერელიქციის გა-

სვლის ნების კონკლუდენტურ გამოვლენად განმარტებას ელოდება უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს მიერ საკუთრების მოპოვება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 14 IV მუხლი.

მეორე პრობლემა, რომელიც საქმის გარემოებებში გამოიკვეთა, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების უფლებამონაცვლეებზე გავრცელების შესაძლებლობაა, კანონის 2 II მუხლის მიხედვით. ამ დანაწესის სადგომის შემძენზე გავრცელება თითქმის ყოველთვის გაართულებს მისი ინტერესების დაცვას: ამისთვის პოტენციურ შემძენს მოუწევს დეტალური გადამოწმება იმისა, არსებობს თუ არა ნივთზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული უფლებები. წინა მესაკუთრისადმი არსებული მოთხოვნების ნივთის შემძენზე გადასვლა სანივთოსამართლებრივი ტვირთის შინაარსისაა, რაც უძრავი ნივთების შემთხვევაში რეგისტრირებული პოზიციით უნდა იყოს გამოხატული. ამაზე თავად სასამართლომ მიუთითა: „*აუქციონის წესით შემძენზე ძველი მესაკუთრის მხოლოდ სანივთოსამართლებრივი უფლება-მოვალეობები გადადის და ე. გ-ი [მოპასუხე] ა. მ-ის [წინა მესაკუთრის] უფლებამონაცვლე ვ. დ-სა და მ. ს-თან [მოსარგებლებთან] მიმართებით მხოლოდ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ სამართალურთიერთობის კონტექსტშია...*“. თუმცა ის ამასთან ერთად ამონიშნებს შემძენის ცოდნასაც ამ უფლებრივ ტვირთთან დაკავშირებით და სრულად ნეიტრალური რჩება იმ მოცემულობისადმი, რომ უძრავ ნივთებზე მსჯელობისას ეს საერთოდ არ უნდა სჭირდებოდეს, რადგან ყველა ასეთი უძრავ ნივთს მიდევნებადი უფლება რეგისტრირებადი უნდა იყოს.

მითითება იმაზე, რომ სარგებლობის უფლების მინიჭების ვალდებულება, რომელიც არა სანივთო, არამედ ვალდებულებითსამართლებრივი ხასიათის და არარეგისტრირებადია, აქვს დაქირავებული (მათ შორის, უძრავი) ნივთის შემძენსაც (სკ-ის 572-ე მუხლი),

გამოუსადეგარია, რადგან დამქირავებლის პოზიცია მნიშვნელოვნად ჩამორჩება მოსარგებლის უფლებამოსილებებს.<sup>1</sup> „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის 7 I, II მუხლების მიხედვით, უპირველესად არსებობს სწორედ მოსარგებლეთა შესაძლებლობა სადგომის საკუთრებაში მიღებისა, რომელიც ქარწყლდება გარკვეული წინაპირობების შესრულებისას და მესაკუთრეს მხოლოდ ამის შემდეგ ენიჭება კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მათი მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება. არც ერთი ინსტიტუტი არ იცნობს იმგვარ კონსტრუქციას, რომელიც უძრავ ნივთზე ფლობისა და სარგებლობის უფლებას გადაზრდის საკუთრების გადაცემის მოთხოვნაში მხარეთა ნების გამოვლენისა და რეგისტრაციის გარეშე.

სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ მორიგების პირობების გავრცელება ნივთის შემძენზე დაუშვებელია. ცალსახაა, რომ სანინააღმდეგო გადაწყვეტა ეჭვქვეშ დააყენებდა სარჩელის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი სახის, ქონების დაყადაღების, არსებობის აუცილებლობას.

ნინო ქავშაია

► 1.4 - 11/2020

**აღნაგობის საგანზე გაღებული დანახარჯების ანაზღაურება**

**1. აღნაგობის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება ხელშეკრულებიდან გასვლის ზოგადი დანაწესები (სსკ 352-ე და 405-ე მუხლები), მიუხედავად იმისა, რომ აღნაგობის მომწესრიგებელი ნორმები გასვლის სპეციალურ დანაწესს შეიცავს სკ-ის 236 II მუხლის სახით.**

<sup>1</sup> „მოსარგებლის“ ცნებაში, დამქირავებლის უფლებამოსილებებისგან განსხვავებით, სანივთოსამართლებრივი პოზიციის ელემენტებს ხედავს საკონსტიტუციო სასამართლოც, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №1/1/103,117,137,147-48,152-53, 2001 წლის 7 ივნისი.

**2. ბათილია აღნაგობის ხელშეკრულების დათქმა, რომელიც მეაღნაგეს ართმევს ხელშეკრულების შეწყვეტისას ნივთზე განუყოფი დანახარჯების ანაზღაურების უფლებას იმ შემთხვევისათვის, როცა მეაღნაგემ მასზე დაკისრებული ვალდებულება დაარღვია.**

**3. სკ-ის 359-ე მუხლში არ იგულისხმება იმგვარი დათქმის შეთანხმება, რომლითაც მოვალე კარგავს ხელშეკრულებიდან გასვლიდან გამომდინარე გადაცემულის რესტიტუციის უფლებასაც. ნორმით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მხარეები ადგენენ სახელშეკრულებო გასვლის უფლებას და არა მოვალის მოთხოვნებისთვის გაუქმების პირობას.**

**(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)**

*უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება № ას-938-903-2016*

*სკ-ის 352-ე მუხლი*

**I. ფაქტობრივი გარემოებები**

ქალაქ თბილისის მერიასა და კომპანიას შორის დაიდო იჯარისა და აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლითაც კომპანიას 49 წლის ვადით დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა ორი მიწის ნაკვეთი. ამასთან, კომპანიამ იკისრა მიწის ნაკვეთებზე ინვესტიციის განხორციელებისა და დახურული საცურაო აუზის მოწყობის ვალდებულება. ხელშეკრულების დარღვევისათვის გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლო, ხოლო განმეორებითი დარღვევის შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მერიას ენიჭებოდა ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლება. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუკი ხელშეკრულების შეწყვეტა გამოწვეული იქნებოდა კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით, მას არ აუნაზღაურებოდა მიწის ნაკვეთზე განუყოფი ხარჯები. კომპანიამ ნაკისრი ვალდებულება დაარღვია, რის გამოც ქალაქ თბილისის მერიამ სარჩელი აღძრა და მოითხოვა კომპანიისათვის გადაუხდელი ქირისა და პირგასამტეხლოს დაკისრება. თავის მხრივ, კომპანიამ შეგებებული სარჩელით მიმა-