

გამოუსადეგარია, რადგან დამქირავებლის პოზიცია მნიშვნელოვნად ჩამორჩება მოსარგებლის უფლებამოსილებებს.¹ „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.

¹ „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 განუყოფელი 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 განუყოფელი 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-

რთა სასამართლოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესებაზე განეული ხარჯების (საბაგიროს და კვების ობიექტის მოწყობა) ანაზღაურება. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მერიის მოთხოვნა ნაწილობრივ დააკმაყოფილა (საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს ნაწილში); სასამართლომ ასევე დააკმაყოფილა შეგებებული სარჩელიც, ბათილად ცნო ხელშეკრულების სადავო მუხლები და მერიას დაავალა კომპანიისათვის მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესებაზე განეული ხარჯების ანაზღაურება. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მხოლოდ ქალაქ თბილისის მერიამ, თუმცა მისი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

უზენაესმა სასამართლომ არსებითად იმსჯელა საჩივარზე. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სასამართლოს განმარტებები ხელშეკრულებიდან გასვლასთან დაკავშირებით. კერძოდ, ქალაქ თბილისის მერია ასაჩივრებდა ხელშეკრულების იმ მუხლების ბათილად ცნობას, რომელთა მიხედვით კომპანიას არ აუნაზღაურებოდა მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესებაზე განეული ხარჯები, თუკი ხელშეკრულებას ქალაქ თბილისის მერია ცალმხრივად შეწყვეტდა კომპანიის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძველით. უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ აღნაგობის მარეგულირებელი ნორმები არ იძლევა პასუხს კითხვაზე, შესაძლებელია თუ არა, მესაკუთრე სკ-ის 236-ე მუხლით გათვალისწინებული გარდასხვა შემთხვევაშიც გავიდეს ხელშეკრულებიდან. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მიუხედავად იმისა, რომ აღნაგობის მომწესრიგებელი ნორმები შეიცავს ხელშეკრულებიდან გასვლის სპეციალურ წესს, ეს იმას არ ნიშნავს, რომ არ შეიძლება ზოგადი ნორმების - სკ-ის 352-ე და 405-ე მუხლების - გამოყენება. უზენაესი სასამართლოს შეფასებით წინამდებარე შემთხვევას ყველაზე მეტად მიესადაგება სკ-ის 353 II მუხლი, რომლის თანახმად „თუ მოვალე საგანს უკან აბრუნებს, ანაზღაურებს ფულით ან, თუ 352-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების მიხედვით დაუშვებელია ზიანის

ანაზღაურების მოთხოვნა, მაშინ მას უნდა აუნაზღაურდეს აუცილებელი დანახარჯები. სხვა დანახარჯები უნდა ანაზღაურდეს მხოლოდ მაშინ, თუ კრედიტორმა მათ საფუძველზე სარგებელი მიიღო.“ ქალაქ თბილისის მერია მიუთითებდა, რომ ხელშეკრულება სტანდარტული პირობით არის დადებული, რაც საკასაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა. კერძოდ, უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა, რომ სკ-ის 342-ე მუხლის სუბიექტს თბილისი მერია არ წარმოადგენს, ვინაიდან შეუძლებელია მის ყოველდღიურ საქმიანობად იქნას მიჩნეული იჯარის/აღნაგობის ხელშეკრულების დადება. ქალაქ თბილისის მერია აპელირებდა სკ-ის 359-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც „თუ ხელშეკრულება დადებულია იმ დათქმით, რომ მოვალემ, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, უნდა დაკარგოს თავისი უფლებები, თუკი იგი თავის ვალდებულებებს არ შეასრულებს, მაშინ კრედიტორს ამ შემთხვევის დადგომისას შეუძლია გავიდეს ხელშეკრულებიდან.“ ქალაქ თბილისის მერია მიუთითებდა, რომ დადებული ხელშეკრულება შეესაბამება სკ-ის 359-ე მუხლს და, შესაბამისად, კომპანიამ დაკარგა თავისი უფლებები, მათ შორის ხელშეკრულებიდან გასვლისა და რესტიტუციის უფლებები. ამის საწინააღმდეგოდ, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ სკ-ის 359-ე მუხლი არ წარმოადგენს გაუქმების პირობას, როგორც ეს გათვალისწინებულია სკ-ის 97-ე მუხლში, არამედ, წარმოადგენს გასვლის დათქმას, რომლის დროსაც სახეზე უნდა იყოს გასვლის ზოგადი წინაპირობები (ვალდებულების დარღვევა), თუმცა მუხლი უფლებას აძლევს მხარეს, გავიდეს ხელშეკრულებიდან დამატებითი ვადის დანესების ან გაფრთხილების გარეშე. ამასთან, მნიშვნელოვანია ისიც, რომ სკ-ის 359-ე მუხლი ხელშეკრულების დამრღვევ მოვალეს არ ართმევს ორმხრივი რესტიტუციის უფლებას. უზენაესმა სასამართლომ ისიც მიუთითა, რომ თუკი სკ-ის 359-ე მუხლის განმარტება იმგვარად მოხდებოდა, რომ კომპანიას აღარ აქვს თბილისის მერიისათვის გადაცემულის რესტიტუციის უფლება, მაშინ ამით მხოლოდ მერია მიიღებდა სარგებელს, დისპროპორციულად გაუარესდებოდა კომპანიის მდგომარეობა

და ამგვარი დათქმა ისედაც ბათილი იქნებოდა სკ-ის 325-ე მუხლის თანახმად. მეტიც, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ კომპანიას შეგებებული სარჩელით რომც არ მოეთხოვა ხელშეკრულების სადავო დათქმის ბათილად ცნობა, ამაზე სასამართლო იმსჯელებდა საკუთარი ინიციატივით, ვინაიდან სახეზეა უცილოდ ბათილი პირობა სკ-ის 54-ე მუხლის შესაბამისად.

გორა ოყრეშიძე

▶ 1.5 – 11/2020

მიზეზობრივი კავშირის დადგენის აუცილებლობა ზიანის ანაზღაურების ნებისმიერი შემადგენლობისთვის

ზიანის ანაზღაურებისათვის აუცილებელია სახეზე იყოს მიზეზობრივი კავშირი. აღნიშნული ზოგადი წესი მოქმედებს მაშინაც, როცა სპეციალური კანონი ზიანის ანაზღაურებისათვის არ აწესებს მიზეზობრივი კავშირის არსებობის აუცილებლობას. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 9 თებერვლის 148 ბრძანებულება

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება № ას-247-506-08

II. ფაქტობრივი გარემოებები

2006 წლამდე მოქმედი რეგულაციის მიხედვით საქნახშირის (კომპანია, რომელიც ტყიბულში ახორციელებს ქვანახშირის მოპოვებას) სისტემის შახტაში მომხდარი ავარიების შედეგად დასახიჩრებული და დაავადებული მუშაკების რეგრესულ პენსიებს გასცემდა დაზღვევის ერთიანი სახელმწიფო ფონდი. თუმცა, 2006 წელს განხორციელებული ცვლილებებით დაზარალებულთა სარჩოს გაანგარიშებისა და ზიანის ანაზღაურების ფუნქცია დაეკისრა საქართველოს სოციალური სუბსიდიების სააგე-

ნტოს („სააგენტო“, „მოსარჩელე“). აღნიშნული ფუნქციის მოსარჩელე ახორციელებდა მისი 100% ნილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული საწარმოს მეშვეობით. სააგენტომ ჩატარებული მონიტორინგის შედეგად გამოავლინა, რომ 1999 წელს პირის სარჩო არასწორად დაენიშნა. კერძოდ, 1999 წელს ერთ-ერთ პიროვნებას დაენიშნა სარჩო მარჩენალის გარდაცვალების გამო, თუმცა, არ დასტურდებოდა ზიანის (პირის გარდაცვალება) დადგომა მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული მოქმედებით. სააგენტოს პოზიციით გარდაცვალების მიზეზი უნდა დადგენილიყო შესაბამისი სამედიცინო საქსპერტო დასკვნის მეშვეობით, რომელიც გარდაცვლილის პირად საქმეში არ მოიძებნებოდა, შესაბამისად, სააგენტოს მოსაზრებით, უკანონო იყო სარჩოს დანიშვნაც. სააგენტომ სარჩელი აღძრა საწარმოსა (რომელიც უკვე ლიკვიდაციის რეჟიმში იმყოფებოდა) და სარჩენი პირის მიმართ და მოითხოვა არასწორად განკარგული თანხების ანაზღაურება. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ გარდაცვლილმა შრომითი მოვალეობის შესრულებისას მიიღო საწარმოო ტრავმა, ჩაუტარდა მარცხენა ქვედა კიდურის ბარძაყის ამპუტაცია და, ვინაიდან ჭრილობა არ შეუხორცდა, განგრენით გარდაიცვალა. ამდენად, მოპასუხის პოზიციით, გარდაცვალება პირდაპირ კავშირშია საწარმოო ტრავმასთან. ამასთან, მოპასუხის განმარტებით სარჩოს დანიშვნისას სადავო მიზეზობრივი კავშირის არსებობა სავალდებულო არ არის. ტყიბულის რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა და სარჩენ პირს დააკისრა სარჩოს სახით გადახდილი თანხების დაბრუნება. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ საჩივარი დააკმაყოფილა, გააუქმა ტყიბულის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო შემთხვევისას მოქმედი რეგულაციის მიზანი იყო დასაქმებულთათვის სოციალური გარანტიების შექმნა, რათა მათი გარდაცვალების შემთხვევაში ოჯახი მარჩენალის გარეშე არ დარჩენილიყო. კანონმდებლობით მიზეზობრივი კავშირის დადასტურების აუცილებლობა მხოლოდ 2003 წე-