

▶ 1.7 - 1/2021

შეტყობინების ვალდებულება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებისას

1. დავალების გარეშე სხვისი საქმეების განმახორციელებელმა პირმა პირველივე შესაძლებლობისთანავე უნდა შეატყობინოს ამის შესახებ მეპატრონეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შესაძლოა, მან ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება დაკარგოს.

2. დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულება არ უნდა წარმოადგენდეს თვითნებობას და იგი უნდა შეესაბამებოდეს მესაკუთრის ინტერესებს.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 969-ე, 973-ე და 974-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1320-1246-2012

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მესტიის მუნიციპალიტეტმა სარჩელი აღძრა ფიზიკური პირის მიმართ და მოითხოვა მისთვის 581,012,79 ლარის დაკისრება. კერძოდ, მესტიის მუნიციპალიტეტმა მიიღო მესტიის რეაბილიტაციის შესახებ გადაწყვეტილება. პროგრამის ფარგლებში კერძო პირებმა მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო და სარეაბილიტაციო სამუშაოები ჩაატარეს. მათ შორის, სამუშაოები ჩაუტარდა მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ქონებასაც, რისთვისაც მუნიციპალიტეტმა ხელშეკრულება გააფორმა ერთ-ერთ კომპანიასთან და სამუშაოების ღირებულებაც ადგილობრივი ბიუჯეტიდან დააფინანსა. მოსარჩელე მუნიციპალიტეტი მიუთითებდა, რომ ჩატარებული სამუშაოების შედეგად მოპასუხის კუთვნილი ქონების ღირებულება გაიზარდა, რის გამოც მესტიის მუნიციპალიტეტი უკან ითხოვდა განუღებულ სამუშაოს ღირებულებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, რაც უცვლელად დატოვა

სააპელაციო სასამართლომაც. ორივე ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ მიიღო მუნიციპალიტეტის და მისი კონტრაქტორი სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებელი კომპანიის შესრულება და ამაზე პროტესტი არ გამოუთქვამს. შესაბამისად, მას წარმოეშვა განუღებელი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ურთიერთობა დავალების გარეშე სხვისი საქმის შესრულების მომწესრიგებელი ნორმებით უნდა დარეგულირებულიყო. მესტიის მუნიციპალიტეტმა სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების ხელშეკრულება დადო ერთ-ერთ კომპანიასთან, რაც გულისხმობდა მოპასუხის კუთვნილი ქონების რეაბილიტაციას. აღნიშნული განხორციელდა მოპასუხესთან შეთანხმების გაფორმების და სხვაგვარი დავალების გარეშე. ეს კი სასამართლომ ჩათვალა სკ-ის 969-ე მუხლის შემადგენლობის შესრულებად. სკ-ის 973-ე მუხლის თანახმად შემსრულებელს უფლება აქვს მოითხოვოს განუღებელი ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, აუცილებლად იქნა მიჩნეული. დავალების გარეშე სხვისი საქმეების წარმოებისას შემსრულებელის ჩარევას მეპატრონის ქონებრივ სფეროში გონივრული და ობიექტური საფუძველი უნდა გააჩნდეს. ამასთან, აუცილებელი პირობაა, რომ კონკრეტული საქმის შესრულება არ იყოს თვითნებობა, არამედ იგი უნდა შეესაბამებოდეს მეპატრონის ინტერესებს. ანაზღაურებას კი ექვემდებარება არა ყველა, არამედ მხოლოდ აუცილებელი ხარჯი. ამასთან, შემსრულებელს გააჩნია მეპატრონის ინფორმირების ვალდებულება სკ-ის 971-ე მუხლის საფუძველზე. სასამართლომ განმარტა, რომ ქონების მესაკუთრე ინფორმირებული უნდა იყოს სამუშაოს შესრულების თაობაზე პირველივე შესაძლებლობისთანავე და უნდა დაეთანხმოს სამუშაოს შესრულებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში შემსრულებელი გაღებული ხარჯის ანა-

ზღაურების მოთხოვნის უფლებას კარგავს. სკ-ის 969-ე მუხლით განსაზღვრული შემსრულებლის ვალდებულება კეთილსინდისიერი მოქმედების შესახებ გულისხმობს არა მხოლოდ თავად საქმეების კეთილსინდისიერად და მეპატრონის ინტერესების დაცვით შესრულებას, არამედ შეტყობინებისა და განუხილველი სამუშაოს ანგარიშის წარდგენის ვალდებულების დროულად შესრულებასაც.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მოპასუხისათვის ცნობილი იყო სამუშაოების წარმოების შესახებ, ვინაიდან ეს საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტი იყო მესტიის რაიონში, რასაც არ დაეთანხმა უზენაესი სასამართლო. სასამართლომ განმარტა, რომ ფაქტის „საყოველთაოდ ცნობადობა“ სუბიექტური შეფასების საგანი არ არის. ფაქტი საყოველთაოდ ცნობილად უნდა ჩაითვალოს იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტური გარემოებების შედეგად მის შესახებ მოსახლეობის აბსოლუტური უმრავლესობა ინფორმირებული, მაგალითად, ქვეყანაში არჩევნების ჩატარება.

ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ თუნდაც დამოუკიდებლად შეეცყო მესტიის გამგეობის მიერ მის სახლზე აღდგენითი სამუშაოების წარმოების შესახებ, გამგეობას განუხილველ ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში ექნებოდა, თუ ეს უკანასკნელი სამუშაოს შესრულებას მოიწონებდა. შესაბამისად, მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

გონა ოყრეშიძე

► 1.8 - 1/2021

ბინის ფლობის საზღაური, როგორც ნივთის ნაყოფი

უძრავი ქონების ფლობის სანაცვლოდ გადასახდელი საზღაური არ წარმოადგენს ნივთისა და უფლების ნაყოფს სკ-ის 163 I მუხლის მიზნებისათვის.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 163 I მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-690-1338-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელე 1976-1989 წლებში დასაქმებული იყო ერთ-ერთი ორგანიზაციის სამმართველოში და ცხოვრობდა იმავე უწყების საერთო საცხოვრებელში. 1989 წელს მოსარჩელე განუვრინდა ორგანიზაციის მუშა-მოსამსახურეთა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივში, რომელსაც მისთვის უნდა აეშენებინა ერთოთახიანი ბინა. მოსარჩელემ გადაიხადა საპაიო თანხა – 4,250 მანეთის ოდენობით და მშენებლობის დამთავრების შემდეგ მასზე გაიცა ბინის ორდერი. თუმცა, მოსარჩელემ ვერ შეძლო ბინაში შესახლება, რადგან მასში შეჭრილი იყო სხვა პიროვნება, რომელმაც მოგვიანებით სადავო ბინაში შეასახლა საკუთარი ნათესავი (მოპასუხე). შესაბამისად, მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხის გამოსახლება სადავო ბინიდან. თავის მხრივ, მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მოითხოვა სადავო ბინის კანონიერ და კეთილსინდისიერ მფლობელად ცნობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შეგებებული სარჩელი კი დაკმაყოფილდა. ამასთან, სასამართლომ მოპასუხეს დაავალა მოსარჩელის მიერ გადახდილი საპაიო თანხის ექვივალენტის (2,656 ლარი) ანაზღაურება მოსარჩელისათვის. თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატამ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. თუმცა გადაწყვეტილება გააუქმა საქართველოს უზენაესი სასამართლომ, რომელმაც საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა სააპელაციო სასამართლოს. სასაპელაციო სასამართლოში მხარეები მორიგდნენ. მორიგების მიხედვით, მოპასუხემ ვალდებულება იკისრა მოსარჩელისათვის გადაეხადა სადავო ბინის საფასური 2,500 აშშ დოლარის ოდენობით, რის სანაცვლოდაც მოსარჩელემ უარი განაცხადა ბინის მიმართ არსებულ ყოველგვარ მოთხოვნაზე. თუმცა,