

„ორი ნაკვეთი და ერთი ბანრისხეობული მოსარჩელე“

კაზუსი

(უფლების ბოროტად გამოყენება, ქონების რეალიზაციის შანსის დაკარგვით გამონვეული მიუღებელი შემოსავალი)

ასოც. პროფ. დოქ. გიორგი რუსიაშვილი

მოსარჩელე კომპანიები „ალფა“ და „ბეტა“ იყვნენ თბილისის ცენტრში გვერდიგვერდ განლაგებული მოზრდილი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები. ორივე კომპანია ერთი პირის მფლობელობაში იყო ერთი და იგივე დირექტორი ჰყავდა. შესაბამისად, ორივე მათგანმა ერთდროულად და კოორდინირებულად მიიღო მიწის ნაკვეთების გასხვისების გადაწყვეტილება, რადგან ყველა სარფიანი შემოთავაზება კლიენტებისაგან ამ ნაკვეთების ერთობლივად შესყიდვას ითვალისწინებდა.

თუმცა „ალფა“ აღმოჩნდა პრობლემის წინაშე, რომელმაც, საბოლოოდ, ჩაშალა კიდევ ნაკვეთების გასხვისების გეგმები. კერძოდ, „ალფას“ კუთვნილ ნაკვეთზე 2014 წლიდან რეგისტრირებული იყო ბანკის იპოთეკა სხვა გარეშე პირის ვალის უზრუნველსაყოფად. 2017 წელს მოხდა ამ ვალის სხვა პირისათვის გადაკისრება, და ბანკმა ამავე წელს აღძრა სარჩელი „ალფას“ ქონებაზე არსებული იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნით. „ალფა“ აპელირებდა იმ გარემოებაზე, რომ ვალის გადაკისრებასთან ერთად გაქარწყლდა ასევე იპოთეკა მის ქონებაზე, რადგან გადაკისრების შემდეგ მას არ გამოუთქვამს თანხმობა იპოთეკის ძალაში დატოვებასთან დაკავშირებით. ბანკი თავის სარჩელში არგუმენტირებულად აპელირებდა იმ გარემოებაზე, რომ აქ საქმე ეხებოდა არა ვალის გადაკისრებას, არამედ თანაკისრებას (ვალდებულება ძალაში რჩებოდა ასევე თავდაპირველი მოვალის მიმართ), რომელზეც სკ-ის 206-ე მუხლი არ ვრცელდება. გარდა ამისა, ვინაიდან გადაკისრების დაშვების შემთხვევაშიც, იპოთეკის გაქარწყლება სკ-ის 206-ე მუხლში მოხსენიებული არ არის, მასზე ეს დანაწესი მაინც არ არის გამოყენებადი. ამასთანავე ბანკი მიუთითებდა, რომ სინამდვილეში მას „ალფას“ თანხმობაც ჰქონდა, რომელიც მასთან დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში იყო ჩადებული.

საბოლოოდ უზენაესმა სასამართლომ მოსარჩელე ბანკის პოზიცია არ გაიზიარა და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო ვალის გადაკისრება, რომელზეც სკ-ის 206-ე მუხლი ანალოგიით უნდა გავრცელდებოდა, ხოლო სტანდარტული პირობა, რომელიც „ალფას“ თანხმობას ითვალისწინებდა, იყო ბათილი. შესაბამისად, ბანკის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და იპოთეკა ვალის გადაკისრების მომენტიდან ბათილად იქნა მიჩნეული. დავა გაგრძელდა სამი წელი (2017-2020 წლების განმავლობაში), რა პერიოდშიც „ალფასა“ და „ბეტას“, მათი მტკიცებით, გამოუჩნდა ერთმანეთის მიყოლებით ორი კლიენტი, რომლებიც მზად იყვნენ, ეყიდათ ორივე ნაკვეთი საბაზრო ფასთან შედარებით 5 მილიონი აშშ დოლარით მეტ ფასად, რის დასამტკიცებლადაც მათ წარმოადგინეს კერძო ექსპერტის დასკვნა. თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ „ალფას“ ნაკვეთზე იპოთეკა იყო რეგისტრირებული და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით მასზე დადებული იყო ყადაღა, ეს ნასყიდობა ჩაიშალა. რის შემდეგაც „ალფა“ და „ბეტა“ ითხოვენ ბანკისაგან, მიუღებელი შემოსავლის სახით, საბაზრო ფასს აღმატებულ მოგებაში თავიანთ წილს („ალფა“

– 1 000 000 აშშ დოლარი; „ბეტა“ – 4 000 000 აშშ დოლარი), რადგან მსგავსი კლიენტის პოვნა ამაჟამად შეუძლებელია. კლიენტთა ინტერესის დასადასტურებლად კომპანიებმა წარმოადგინეს შესაბამისი პირების დაინტერესების წერილები.

შეაფასეთ სამართლებრივი მდგომარეობა!

I. შესავალი

„ალფა“ და „ბეტა“ აპელირებენ იმაზე, რომ 2017 წელს მოსარჩელე ბანკს უნდა გაეცნობიერებინა, რომ იპოთეკა ვალის გადაკისრების გამო აღარ არსებობდა და ჩივილის მაგივრად ის საერთოდ მოეხსნა. საკითხავია, რა შეიძლება იყოს ამ ვალდებულების სამართლებრივი საფუძველი. იპოთეკის ხელშეკრულება ამის საფუძველი ვერ იქნება, რადგან ამ მომენტისათვის ის მოსარჩელე კომპანიების მტკიცებითვე უკვე დამთავრებული უნდა ყოფილიყო, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში იპოთეკის გაუქმების ვალდებულება ვერ წარმოიშობოდა. თუმცა ეს საფუძველი შეიძლება იყოს **Culpa post contractum finitum**, ე. წ. ხელშეკრულების შემდგომი ვალდებულებები.¹ კერძოდ, იმ ვალდებულების ბრალეული დარღვევა, რომლებიც აგრძელებენ არსებობას მხარეთა შორის ხელშეკრულების დასრულების შემდეგაც.² ძირითადად აქ საქმე ეხება უმოქმედობის, შეტყობინების ან ინფორმაციის მინოდების ვალდებულებებს. მაგალითად, გამჭირავებელი ვალდებულება, ითმინოს ყოფილი დამჭირავებელი ექიმის აბრის დატოვება სახლის კედელზე გარკვეული დროის განმავლობაში.³ მოთხოვნის ნასყიდობის ფარგლებში ამ მოთხოვნის დათმობისას ცედენტი ვალდებულება აღარ გადაახდევინოს მოვალეს, რათა ამით არ გამოიწვიოს მე-200 მუხლით გათვალისწინებული შედეგები მყიდველის მიმართ.⁴

ეს სამართლებრივი კონსტრუქცია მოსარჩელე კომპანიას მოცემულ შემთხვევაში არ გამოადგება, რადგან ის აპელირებს არა ამ ტიპის დამცავი ვალდებულების დარღვევაზე, არამედ

იმაზე, რომ ბანკს უნდა გაეცნობიერებინა, რომ არ ჰქონდა შესაბამისი უფლება, უარი ეთქვა დავაზე და ნებაყოფლობით გაეუქმებინა იპოთეკა. ვალდებულება იმისა, რომ თავად გააცნობიეროს საკუთარი სამართლებრივი პოზიციების სიმცდარე და თავიდან აარიდოს მეორე მხარეს დავა, პირს არ აწევს არც ზოგადად და არც ხელშეკრულების შემდგომი ვალდებულებების გაგებით. ეს იქნება ტოლფასი იმისა, თუკი მოცემულ დავაში მოსარჩელის დამარცხების შემდეგ თავის მხრივ ბანკი უჩივლებს და მოსთხოვს მას დავით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას. ქვემოთ მოცემული იქნება აღწერილი შემთხვევის გადანყვეტა სუბსუმციის სტილში ცალ-ცალკე „ალფასა“ და „ბეტას“ მოთხოვნებთან მიმართებით. პირველ რიგში განხილული იქნება „ალფას“ მოთხოვნები.

II. პასუხისმგებლობა 992-ე მუხლის მიხედვით

სამართლებრივი საფუძველი „ალფას“ მოთხოვნისათვის შეიძლება იყოს 992-ესა და 115-ე მუხლის ურთიერთკავშირი, როდესაც 115-ე მუხლი აღიქმება დამცავ ნორმად, რომელიც განაპირობებს დელიქტური გაგებით მართლწინააღმდეგობას. კერძოდ, თუ ბანკს ეცოდინებოდა, რომ არ ჰქონდა ეს იპოთეკა და მხოლოდ ამ რეგისტრირებული პოზიციის საფუძველზე მაინც მოახდენდა მის რეალიზაციას, ეს შეიძლება, ზოგადად, ჩაითვალოს უფლების (რეგისტრირებული პოზიციის) ბოროტად გამოყენებად, თუმცა ბრალის (სულ მცირე გაუფრთხილებლობის) გარეშე უფლების ბოროტად გამოყენება არ არსებობს.

აქ, პირველ რიგში, გასათვალისწინებელია ის არგუმენტი, რომ სასამართლომ მიიღო საქმე წარმოებაში, რაც უკვე ნიშნავს იმას, რომ

¹ Palandt/Heinrichs, 75. Aufl., 2016, §276 Rn. 121.
² BGH, NJW 1952, 867.
³ RGZ 161, 338.
⁴ RGZ 111, 303.

იპოთეკის უფლების არარსებობა არ იყო ასე ცალსახა, წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოს სარჩელი უკვე წარმოებაში მიღების ეტაპზე უნდა გაეცხრილა. ის, რაზეც სასამართლო მსჯელობს სამ ინსტანციაში, არ შეიძლება იყოს თავიდანვე ცხადი და აბსურდული. სხვაგვარად იქნებოდა საქმე, ბანკს რომ გაეყალბებინა იპოთეკის მოწმობა ან რომ სცოდნოდა, იპოთეკა უკვე გაქარწყლებული იყო. მხარეს აქვს უფლება, იდავოს. მისი მოთხოვნის სრულ უსაფუძვლობას კი ადგენს არა თვითონ ან მეორე მხარე, არამედ სასამართლო წარმოებაში მიღების ეტაპზე. რადგან სასამართლომ სარჩელი მიიღო წარმოებაში, ე. ი. ის არ იყო აბსურდული. ცალკეა გამოსაყოფი უზენაესი სასამართლოს მიერ საქმის წარმოებაში მიღების მომენტი.

115 1 მუხლის მიხედვით უფლების ბოროტად გამოყენება მაშინ გვაქვს სახეზე, თუ ეს უფლება მოპოვებულია კანონის, ზნეობის ან ხელშეკრულების დარღვევით.⁵ მაგალითად, ცალსახად შეცდომით მითითებული ფასის გამოყენება ხელშეკრულების დადებისას,⁶ მეორე მხარის კალკულაციაში შეცდომის⁷ გამოყენება და ა. შ. არაკეთილსინდისიერმა ქცევამ კრედიტორს უნდა მოუტანოს სარგებელი, ხოლო მოვალეს ის ზიანი, რომელიც მას არ წარმოეშობოდა კრედიტორის კეთილსინდისიერი ქცევის შემთხვევაში.⁸

ზოგადად, საკმარისია ობიექტურად არაკეთილსინდისიერი ქცევა და არ არის აუცილებელი ბოროტი განზრახვის ან ბრალის არსებობა,⁹ თუმცა გერმანული სასამართლო პრაქტიკა ჩვეულებრივ უფლების გამოყენების დაუშვებლობას აკავშირებს უფლების არარსებობის შესახებ პოზიტიურ ცოდნასთან^{10, 11} პოზიტიური

ცოდნა, როგორც კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი მომენტი, გვამისამართებს სკ-ის 185, 312-ე მუხლებთან, რომელიც ასევე პოზიტიური ცოდნის გამო კეთილსინდისიერებების გამორიცხვას ეხება და რომლის ფარგლებშიც ამ მიმართების საკითხი უფრო დეტალურად არის დამუშავებული.

უძრავ ნივთზე საკუთრების შემძენის კეთილსინდისიერებას არ გამორიცხავს არც მნიშვნელოვანი ეჭვი იმასთან დაკავშირებით, რომ გამსხვისებელი შეიძლება არ იყოს მესაკუთრე.¹² კონკრეტული ინფორმაციის ფლობაც (გამსხვისებლის არამესაკუთრებასთან დაკავშირებით) არ არის საკმარისი, თუ ეს ინფორმაცია სათუთა ან არასანდო წყაროდანაა მოპოვებული.¹³ მაშინაც კი, როდესაც ეს ინფორმაცია მოგვიანებით სწორი აღმოჩნდება, თუ ის საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისათვის გადამწყვეტ მომენტში (ჩვეულებრივ, რეგისტრაციის მომენტი¹⁴) მხოლოდ სათუთო იყო, ეს ვერ ჩაშლის შემძენის მიერ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას. ანუ მხოლოდ დასაბუთებული ეჭვი შემძენს არაკეთილსინდისიერად ვერ აქცევს.¹⁵ მაგალითად, (ნამდვილი) მესაკუთრის მტკიცება, რომ რეგისტრირებული პირი არ არის მესაკუთრე, არაფერს ნიშნავს და არ აქცევს შემძენს არაკეთილსინდისიერად, თუ ის არ არის გამყარებული ცალსახა მტკიცებულებებით,¹⁶ ისევე, როგორც შემძენის არაკეთილსინდისიერებისათვის არასაკმარისია, რომ მან სახლის დათვალიერებისას ყური მოკრას ინფორმაციას, რომ ამჟამინდელმა რეგის-

⁵ BGH NJW 1971, 2226; Palandt/Grüneberg, 75. Aufl., 2016, § 242 Rn. 43.
⁶ OLG München NJW 2003, 367.
⁷ BGHZ 139, 184.
⁸ BGH LM [Cd] Nr. 226.
⁹ BGH LM [Cd] Nr. 5; Palandt/Grüneberg, 75. Aufl., 2016, § 242 Rn. 43.
¹⁰ BGH ZIP 1991, 315; NJW 1973, 1604; LM § 826 [Gd] Nr. 3; OLG Düsseldorf WM 1975, 504; MüKo BGB/Schubert, 8. Aufl. 2019, § 242 Rn. 255.
¹¹ გამონაკლის შემთხვევებში ეს პოზიტიური ცოდნაც კი არ არის საკმარისი უფლების ბოროტად გამოყენების

დასაშვებად: მაგალითად, აღსრულების იმ შესაძლებლობის გამოყენებისას, რომლის შესახებ ცოდნაც კრედიტორმა მესამე პირისაგან მოიპოვა, საბანკო საიდუმლოების დარღვევით, BGH LM [Cd] Nr. 166.
¹² RGZ 156, 128; RG JW 1929, 581; RG JW 1931, 2695 Nr. 4; 1936, 804 Nr. 15.
¹³ MüKo HGB/Krebs, 4. Aufl. 2016, HGB § 15 Rn. 46; Mönckemöller, Die „Kleingewerbetreibenden“ nach neuem Kaufmannsrecht, JuS 2002, 31; Lieb, Probleme des neuen Kaufmannsbegriffs, NJW 1999, 36; Staub/Koch, HGB, 5. Aufl. 2009, § 15 Rn. 59.
¹⁴ იხ. ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 3.
¹⁵ RG JW 1928, 102; RG JW 1929, 581; Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl. 1933, Band 3/1, § 892 II 2d; Staudinger/Gursky, BGB, 2013, § 892 Rn. 161.
¹⁶ RGZ 156, 128.

ტრირებულმა მფლობელმა, შესაძლოა, ის უკანონო გარიგებით მოიპოვა.¹⁷ ამ ტიპის შემთხვევებში დასაბუთებული ეჭვი რეესტრის ჩანაწერის სისწორის მიმართ არ არის საკმარისი მისით განპირობებული პრეზუმფციის გასაქარწყლებლად.

თუ ამ პარადიგმას მოცემულ შემთხვევას მოვარგებთ, პოზიტიური ცოდნისათვის გადამწყვეტია ის, თუ რამდენად შეიძლება აქ ბანკს სცოდნოდა, რომ მას არ ჰქონდა შესაბამისი მოთხოვნა. აქ აპრიორული მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება საქმეში დამარცხებას, რადგან გადამწყვეტია სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის პროგნოზირებადობა და არა შედეგი.

მხარეთა შორის სადავო იყო, დარჩა თუ არა ძალაში იპოთეკა „ალფას“ მიწის ნაკვეთზე ვალის გადაკისრების შემდეგ. პირველ რიგში აქ აღსანიშნია ის გარემოება, რომ იპოთეკის გაქარწყლების შესახებ სკ-ის 206-ე მუხლი პირდაპირ არ საუბრობს და მხარეს შეეძლო ჰქონოდა მოლოდინი იმისა, რომ მისი იპოთეკა ძალაში დარჩებოდა. გარდა ამისა, შესაძლებელია, სახეზე ყოფილიყო არა ვალის გადაკისრება, არამედ თანაკისრება, რაზეც სკ-ის 206-ე მუხლი თავიდანვე არ ვრცელდება. გარდა ამისა, სტანდარტულ პირობებში თანხმობა იპოთეკის გაგრძელებაზე ჩადებული იყო და ა. შ. - ყველაფერი ეს ერთად საკმარისი არგუმენტი იყო ბანკისათვის, კეთილსინდისიერად ეფიქრა, რომ ჰქონდა ეს იპოთეკის უფლება, რაც გამორიცხავს მის ბრალს.

III. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა სსკ-ის 199 III, ვარ. 1 მუხლის მიხედვით

სსკ-ის 199 III, ვარ. 1 მუხლი ითვალისწინებს ზიანის ანაზღაურებას იმ შემთხვევისათვის, როდესაც სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუმართლებელი გამოდგა, რადგან სასამართლომ ის გააუქმა და ამ გაუმართლებელი ღონისძიების შედეგად მეორე მხარეს მიადგა ზიანი. მოთხოვნის ნორმატიული შემადგენლობიდან მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის

„უზრუნველყოფის ღონისძიების შედეგად“ ანუ უზრუნველყოფის ღონისძიებით კაუზალურად (მიზეზ-შედეგობრივად) გამონეული ზიანი. კაუზალობის პირველი ელემენტი არის ეკვივალენტურობა,¹⁸ ანუ ზიანი არ უნდა დგებოდეს დამზიანებელი ქმედების (ამ შემთხვევაში: უზრუნველყოფის ღონისძიებად განკარგვის აკრძალვის გამოყენების) გარეშე.

ამის დადგენა აქ შეუძლებელია, რადგან მაშინ „ალფამ“ უნდა დაამტკიცოს, რომ სწორედ განკარგვის აკრძალვით მიადგა ზიანი და არა იპოთეკის არსებობით, ანუ რომ არ ყოფილიყო გამოყენებული ეს უზრუნველყოფის ღონისძიება, იპოთეკით დატვირთულ ნაკვეთს მყიდველი მაინც იყიდდა და ის მხოლოდ განკარგვის აკრძალვის არსებობამ დააფრთხო. ამის დამტკიცება მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელია, რადგან „ალფა“ თვითონ უთითებს, რომ პოტენციური მყიდველი არ იყო მზად, ეყიდა იპოთეკით დატვირთული ნაკვეთი.

გარდა ამისა, გერმანული სასამართლოს მიხედვით, უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუმართლებელია მაშინ, როდესაც ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობის სწორად შეფასების შედეგად ის არ უნდა ყოფილიყო გამოყენებული, რადგან მისი წინაპირობები ცალსახად არ იყო სახეზე მისი დადგენის მომენტისათვის.¹⁹ ამგვარი სიტუაცია მოცემულ შემთხვევაში მოცემული არ არის, გამომდინარე იქიდან, რომ იპოთეკის არსებობა თავიდანვე დაუსაბუთებელი არ ჩანდა (იხ. ზემოთ).²⁰

¹⁸ რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურია (რედ.), თბილისი 2019, მუხ. 412 ველი 34.

¹⁹ Huber, in Musielak/Voit, ZPO, 17. Aufl., 2020, § 945 Rn. 2.

²⁰ განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 945-ე მუხლისაგან, სადაც ეს „თავიდანვე გაუმართლებლობა“ დამოუკიდებელი ელემენტია და არ არის მიბმული პროცესის წაგებასთან, სსკ-ის 199 III, ვარ 1-ში აღიქმება ისე, რომ უზრუნველყოფის ღონისძიება ყველა ვარიანტში გაუმართლებელია, თუ მოსარჩელემ დავა ნაავო. თუმცა მიუხედავად ამ ბმისა, სიტყვა „გაუმართლებლის“ სემანტიკური მნიშვნელობა უცვლელი რჩება, რაც გულისხმობს გარკვეული პროგნოზის მომენტს უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას. მხოლოდ წაგება ჯერ კიდევ არ ნიშნავს იმას, რომ უზრუნველყოფის დადგენის მომენტისათვის ის ცალსახად მიუღწეველ მიზანს ემსახურებოდა. ამიტომაც ეს ბმა შეიძლება გავიგოთ ისე, რომ გაუმართლებლობა და სარჩელის წაგება ცალ-ცალკე ელემენტებია, ანუ იმისთვის, რომ

¹⁷ RG BayZ 1928, 138.

გარდა ამისა, უზრუნველყოფის ღონისძიების შედეგად დამდგარ ზიანად არ ითვლება ის ზიანი, რომელიც დგება უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ მესამე პირების მიერ მხოლოდ გაგებიდან,²¹ ანუ მათი „დაფრთხობით“.

V. ზიანი და მისი კაუზალურობა, სკ-ის 415-ე მუხლი

დამოუკიდებლად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის საფუძვლისა, აუცილებელია, რომ ეს ზიანი საერთოდ არსებობდეს და იყოს კაუზალური.

პირველ რიგში, აღსანიშნია, რომ სანამ „ალფას“ ნაკვეთი არ გაუყიდა (უფრო დაბალ ფასად), მისი ზიანის დადგენა შეუძლებელია. „ალფა“ (ისევე როგორც „ბეტა“) დავობს იმ ზიანზე, რომელიც ჯერ არ მისდგომია და თეორიულადაც კი ვერ მიაღებოდა. მას პრინციპულად არ შეიძლება ჰქონდეს ის მოთხოვნა, რომელსაც ის აყენებს. ეს მოთხოვნა მას აპრიორი ვერ ექნება მის მიერ მითითებული ყველა გარემოების დამტკიცების შემთხვევაშიც კი. კერძოდ, ის ითხოვს ზიანს, რომელიც მიადგა მყიდველის დაკარგვით, რომელიც, მისი განცხადებით, საბაზრო ფასთან შედარებით 5 მილიონით მეტს იხდიდა მინის ნაკვეთებში. თუმცა ამ სიტუაციაში ზიანი დგება არა მყიდველის დაკარგვის მომენტიდან, არამედ ნივთის დაბალ ფასად გაყიდვის მომენტიდან, რაც ჯერ არ მომხდარა, და რის გარეშეც შეუძლებელია რაიმე დანაკარგზე საუბარი – სანამ „ალფას“ არ დაუკარგავს ქონება (მის მიერ მითითებულ ფასზე) დაბალ ფასად, მისი დანაკარგი (ზიანი) ჯერ არ რეალიზებულა. ამას ნათელყოფს ის გარემოება, რომ საბაზრო ფასსა და მყიდველის შემოთავაზებას შორის სხვაობის სრულად ანაზღაურების შემთხვევაშიც, „ალფას“ რჩება მოგვიანებით ნივთის საბაზრო ფასზე უფრო ძვირ ფასად გაყიდ-

ვის შანსი, რაც გამოიწვევს მის უსაფუძვლო გამდიდრებას, და რისი დაშვებაც შეუძლებელია. ამგვარად, თავად მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებებით თეორიულადაც კი არ მტკიცდება მისიზიანის არსებობა.

1. ნასყიდობის ჩაშლის არაკაუზალურობა

ზიანის კაუზალურობის ნაწილში მოსარჩელე უნდა ახერხებდეს იმის დამტკიცებას, რომ მყიდველი ნებისმიერ შემთხვევაში იყიდდა ნივთებს და მხოლოდ დავის გამო თქვა უარი ნასყიდობაზე. ეს ეხება როგორც იპოთეკას, ისე განკარგვის აკრძალვას. მხოლოდ მყიდველის არამბოჭავ შემოთავაზებაზე მითითებით ეს არ მტკიცდება. ცალკე საკითხია, თუ რამდენად ჩაითვლება პოტენციური მყიდველის წერილი რეალურ შემოთავაზებად. ის, რომ რეალურად შემდგარი ნასყიდობა ჩაშალა მინის ნაკვეთზე დავის არსებობამ, ვერ დამტკიცდება მხოლოდ წარმოდგენილი წერილით, რომელიც განეკუთვნება მხოლოდ ინტერესის დაფიქსირების კატეგორიის აქტებს და არ წარმოადგენს მბოჭავ ოფერტს. ნასყიდობის დადება მხოლოდ მაშინ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო 412-ე მუხლის მიხედვით სავარაუდოდ, თუ სახეზე იქნებოდა პოტენციური მყიდველის მბოჭავი და არაგამომობადი ოფერტი.

ა) თანაბრალეულობა ნასყიდობის ჩაშლაში

ნასყიდობის შედგომის რეალური პერსპექტივის არსებობის შემთხვევაშიც ის ჩაშლილად უნდა ჩაითვალოს თავად ალფას თანაბრალეულობის საფუძველზე. სკ-ის 415 II მუხლის მიხედვით, დაზარალებულს ეკისრება ვალდებულება (საკუთარი თავის წინაშე), შესაძლებლობის ფარგლებში, თავიდან აიცილოს ზიანის დადგომა, ან შეამციროს მისი ოდენობა.²²

ამისათვის უნდა ჩანდეს მისი კონტრშეთავაზებაც, მაგალითად, გამოუხმობადი ოფციის

მოპასუხეს ჰქონდეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, ნებისმიერ შემთხვევაში მოსარჩელემ დავა უნდა წააგოს, და დადგენის მომენტში პროგნოზი იმისა, რომ უზრუნველსაყოფი მოთხოვნა არსებობს, უნდა იყოს ცალსახად უარყოფითი.

²¹ BGH, NJW 1988, 3268.

²² იხ. დეტალურად რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურიად (რედ.), თბილისი 2019, მუხ. 415 ველი 17.

გაკეთება ან პირობადებული ნასყიდობის შეთავაზება იმ პირობით, რომ თუ ალფა დავას ვერ მოიგებდა, მყიდველს ექნებოდა გასვლის უფლება და დამატებით ის პირგასამტეხლოსაც მიიღებდა.²³ ეს შეთავაზება იმდენად მიმზიდველი და უსაფრთხოა ნებისმიერი მყიდველისათვის, რომ ის მას აუცილებლად დათანხმდებოდა, თუ ჰქონდა რეალური სურვილი ნაკვეთების შექენისა.

„ალფას“ ეს ნაბიჯები აუცილებლად უნდა გადაედგა, თუ დარწმუნებული იყო საკუთარი პოზიციების მართებულობაში. ხოლო თუ თავადაც ეჭვი ეპარებოდა მათ დასაბუთებულობაში, მაშინ მოდავება გამყიდველისათვის იმაზე, რომ მას თავიდანვე უნდა გაეცნობიერებინა საკუთარი სარჩელის დაუსაბუთებლობა, ურთიერთნააღმდეგობრივ ქცევას წარმოადგენს (*venire contra factum proprium*) და ამ ქცევის ერთ-ერთი მდგენელი სასამართლომ არ უნდა გაითვალისწინოს – ან ბანკის მიერ დავის წამოწყება არ არის უფლების ბოროტად გამოყენება ან თავად ალფას შეეძლო შეენარჩუნებინა მყიდველი ზემოთ აღწერილი ქმედებების ან სხვა მსგავსი ქმედების განხორციელებით.

ბ) მოცემულ მომენტში სასურველ ფასად გაყიდვის შესაძლებლობა

გარდა ამისა, მოსარჩელის დასამტკიცებელია ის, რომ ამჟამად ნაკვეთის გაყიდვა იმ ფასად, რასაც წარსულში სთავაზობდნენ მყიდველები, დღეს უკვე შეუძლებელია. ეს პრინციპულად დაუმტკიცებადი ფაქტია: მხოლოდ ექსპერტის დასკვნა საბაზრო ფასთან დაკავშირებით არ გამოდგება, რადგან საბაზრო ფასი წარსულში იგივე იყო, თუმცა ამას არ შეუშლია ხელი მყიდველთათვის, შეეთავაზებინათ მაღალი ფასი, ამიტომაც არ არის გამორიცხული, რომ სათანადო მოძიების შემთხვევაში მოცემულ მომენტშიც მოიძებნებოდა მყიდველი, რომელიც იყიდის ნაკვეთს იმავე ან უფრო მაღალ ფასად. ფაბულიდან არ იკითხება „ალფას“ მიერ ამ მართულებით გადადგმული ნაბიჯები (იგივე

საბროკერო კომპანიის დაქირავება, თავიდან შეთავაზება ყოფილი „პოტენციური“ მყიდველის მიმართ და ა. შ.).

მოცემულ მომენტში ამ მაღალი ფასის რეალიზების შეუძლებლობის საკმარისი მტკიცებულება იქნებოდა მხოლოდ ისეთი უპირობო გარემოებები, როგორებიცაა - უძრავი ქონების ბაზარზე წარმოშობილი არაგარდამავალი კრიზისი, ნაკვეთის გვერდით წარმოებული მშენებლობა და ა. შ., რაც ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ან სამუდამოდ შეუძლებელს ხდის ამ ფასის რეალიზებას. მაგალითად, თუ პოტენციურ მყიდველს სურდა ნაკვეთის შექენა საბაზრო ფასზე ბევრად მაღალ ფასად, იქ სავაჭრო ცენტრის აშენების მიზნით, და მოგვიანებით კი გადაიფიქრა, რადგან იმ შუალედში, როდესაც ნაკვეთი გაუსხვისებადი იყო, გვერდით უკვე აშენდა კონკურენტი სავაჭრო ცენტრი, ამ შემთხვევაში სულ მცირე შეიძლება მაღალი ღირებულების რეალიზების შეუძლებლობაზე საუბარი. ამგვარი სიტუაცია მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის.

VI. „ბეტას“ არაპირდაპირი ზიანი

რაც შეეხება „ბეტას“ ზიანს, რომელმაც ვერ გაასხვისა მეზობელი მიწის ნაკვეთი, ეს არის არაანაზღაურებადი არაპირდაპირი ზიანის სტანდარტული შემთხვევა. ის, რომ კომპანიებს ერთი დირექტორი ჰყავთ, არაფერს არ ცვლის, რადგან ამის მიუხედავად „ბეტა“ და „ალფა“ ორი დამოუკიდებელი პირია და ერთის დაზიანებით მეორის ქონების შემცირება მხოლოდ რეფლექსს წარმოადგენს. ამგვარი კონსტელაცია ერთი პირის ქონების ფარგლებშიც რომ შექმნილიყო, ზიანი მაშინაც კი არ ანაზღაურდებოდა. მაგალითად, თუ პირმა იყიდა მანქანა, რომელიც არ გადასცა მოვალემ, მაგრამ მას ფარეხი ჰქონდა ამ მანქანისათვის ნაქირავები, რაც ამაო დანახარჯებად დაანვა კისერზე, მოვალე ამაო დანახარჯებს მაინც არ ანაზღაურებს, მიუხედავად იმისა, რომ მან ვალდებულება დაარღვია.²⁴

ნივთების ერთობლიობაში ვერგაყიდვის ერ-

²³ შდრ. მაგალითად, BGH, NJW 1988, 3268.

²⁴ რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურია (რედ.), თბილისი 2019, მუხ. 414 ველი 34.

თიანად ანაზღაურებად ზიანად შეფასებისათვის აუცილებელია, ეს ნივთები, პირველ რიგში, ერთი პირის ქონების ნაწილი იყოს და, მეორეც,

ან ერთი ნივთი მეორის არსებითი შემადგენელი იყოს ან, სულ მცირე, საკუთვნებელი. სხვა შემთხვევაში ეს არის არაანაზღაურებადი ზიანი.