

სასამართლო პრაქტიკა

► 1.1 - 1/2021

უარი სახელშეკრულებო პირობის ცვლილებაზე

1. პირის უარი სახელშეკრულებო პირობის ცვლილებაზე, რაზეც დამოკიდებული ხდება მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობა, უფლების ბოროტად გამოყენებაა სკ-ის 115-ე მუხლის მიხედვით.

2. ხელშეკრულებისადმი მისადაგებაზე თანხმობის მოპოვების უშედეგო მცდელობა მხარეს აძლევს ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარების მოთხოვნას.

3. ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნა აღიარებითი სარჩელია იმ შემთხვევაში, თუ პირის იურიდიული ინტერესია მხოლოდ იმავე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებისგან გათავისუფლება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 155, 369, 398-ე მუხლები

უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 13 მარტის განჩინება № ას-1326-2019

I. ფაქტობრივი გარემოებები

ხელშეკრულების მიხედვით, ფონდი შენობის დემონტაჟისა და ახლის აშენების შემდეგ მესაკუთრეს გადასცემდა მის საკუთრებაში არსებული ნივთის იმავე ფართობის უძრავ ნივთს ახალ ნაგებობაში. მოგვიანებით აღმოჩნდა, რომ ხელშეკრულებაში აღნიშნული ფართობი აღემატებოდა მესაკუთრის სახელზე რეალურად აღრიცხული ნივთის ფართობს. ფონდმა მოითხოვა სახელშეკრულებო პირობის შესაბა-

მისი კორექტირება, რაზეც უარი მიიღო. ფონდმა სარჩელი აღძრა მესაკუთრის წინააღმდეგ და მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მოპასუხე ბოროტად სარგებლობდა ბინის ქირის კომპენსაციის მიღების უფლებით ადგილობრივი თვითმმართველობის საბიუჯეტო სახსრებიდან. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მის სახელზე აღრიცხული იყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართობის უძრავი ნივთი.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ყველა ღონე იხმარა, დაერწმუნებინა მოპასუხე ხელშეკრულების მისადაგების აუცილებლობაში. გადაწყვეტილება მოპასუხემ გაასაჩივრა, თუმცა უშედეგოდ. სააპელაციო სასამართლოს პოზიციით, მოსარჩელეს ჰქონდა ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება მოპასუხის ბრალეული ქმედების გამო. მესაკუთრეს არ ჰქონდა ხელშეკრულების მისადაგებაზე დაუსაბუთებლად უარის თქმის უფლება, სკ-ის 369-ე მუხლიდან გამომდინარე. განჩინება მოპასუხემ გაასაჩივრა.

საკასაციო სასამართლომ საჩივარი დაუშვებლად ცნო და მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში აღიარებითი სარჩელის აღძვრა დასაშვები იყო, რადგან მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენდა მესაკუთრისადმი ქირის გადახდის ვალდებულების გაქარწყლება. უზენაესმა სასამართლომ ქვედა ინსტანციების პოზიცია გაიზიარა.

III. კომენტარი

საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სრულად აკმაყოფილებს ხელშეკრულებიდან გასვლის სპეციალურ შემადგენლობას სკ-ის 398-ე მუხლის მიხედვით. ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც გახდა გარიგების საფუძველი, მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრის სახელზე რეგისტრირებული ნივთის ფართობისა და მომავალში საკუთრებაში გადასაცემი ნივთის ფართობის იდენტურობაა. ამასთან, პირები არ დადებდნენ ხელშეკრულებას, თუ მათთვის ცნობილი იქნებოდა აღნიშნული არაექვივალენტურობის შესახებ და მშენებლობის მწარმოებელ ფონდს ვერ დაევალება პასუხისმგებელი იყოს იმაზე გაცილებით მეტ ფარგლებში, ვიდრე გარიგების დადების მომენტში მის მიერ იყო წარმოდგენილი.¹ სასამართლოს გადაწყვეტა სრულად შეესაბამება საკანონმდებლო მოწესრიგებას, თუმცა სკ-ის 369-ე მუხლის მოცემულ შემთხვევაში გამოყენება ან თუნდაც მოხსენიება მხოლოდ გაუგებრობას შეიძლება მიენეროს.

ნინო ქავშაია

► 1.2 - 1/2021

მოთხოვნის დაკმაყოფილების შანსის მოსპობა უზრუნველყოფილი ნივთის გასხვისების გამო

1. უზრუნველყოფილი ნივთის გაუსხვისებლობის დათქმის დარღვევა ზიანის ანაზღაურების საფუძველია. ზიანის ანაზღაურებაზე ამ შემთხვევაში პასუხისმგებელია უზრუნველყოფილი ნივთის შემძენი, სკ-ის 998-ე მუხლის მიხედვით.

2. უზრუნველყოფის საშუალების გაქარწყლების გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისას მტკიცება იმისა, რომ კრედიტორს ჰქონდა მოთხოვნის სხვა გზით დაკმა-

ყოფილების შესაძლებლობა, ეკისრება მოვალეს.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 266, 992, 998-ე მუხლები

უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილება № ას-1296-1223-2012

I. ფაქტობრივი გარემოებები

გირავნობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით მესაკუთრეს აეკრძალა დატვირთული ნივთების კრედიტორის თანხმობის გარეშე გასხვისება. კრედიტორის სასარგებლოდ მიმდინარე სააღსრულებლო პროცესში მოვალემ ნივთები გაასხვისა იმ პირის სასარგებლოდ, რომელსაც გააჩნდა საგადასახადო დავალიანება. საგადასახადო ორგანომ გასხვისებულ ქონებაზე გაავრცელა საგადასახადო იპოთეკა და გირავნობა. საგადასახადო ორგანოს სასარგებლოდ გამართულმა აუქციონმა უშედეგოდ ჩაიარა, რის შედეგადაც, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ქონება სახელმწიფოს საკუთრებაში გადავიდა და გათავისუფლდა სანივთოსამართლებრივი ტვირთისგან. კრედიტორმა ამის შესახებ აღმასრულებლის მიერ შედგენილი მითითებიდან შეიტყო, რომელიც მას ატყობინებდა აღწერილი გარემოებების გამო სადავო ქონებაზე რეალიზაციის მიქცევის შეუძლებლობის შესახებ.

კრედიტორმა სარჩელი აღძრა უზრუნველყოფის საშუალებების დაკარგვით მიყენებული ზიანის - მოთხოვნის ოდენობის - მოვალისა და ქონების შემძენისთვის დაკისრების მოთხოვნით. მოსარჩელის პოზიციით, მოვალემ დატვირთული ქონების გასხვისებით უზრუნველყოფის გარეშე დატოვა, ხოლო შემძენმა - იმავე ქონების ხარჯზე გაისტუმრა საგადასახადო ვალდებულება. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გარიგების დადების მომენტში მათთვის არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ცნობილი საგადასახადო ორგანოს მიერ ქონების დაყადაღებისა და რეალიზაციის შესახებ.

¹ მოცემული საქმის მსგავსი კაზუსის ამოხსნისთვის იხ. რუსიაშვილი, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, კაზუსების კრებული, 2020, 122 და შემდგომი.