

ცალსახაა, რომ მხოლოდ და მხოლოდ ის მოცემულობა, რომელშიც სუბიექტს შეეძლო, სხვა პირის ინტერესები უფრო მეტად გაეთვალისწინებინა (თუნდაც საკუთარი ინტერესების უკანა პლანზე წაწევის ხარჯზე) არ უნდა კმაროდეს მისი საგამონაკლისო წესით პასუხისმგებლობისთვის. მოცემული შემთხვევისთვის გადამწყვეტი იქნებოდა კონტრარგუმენტი, რომ იმის გადაწყვეტა, რომელი კრედიტორი დაკმაყოფილდეს შეზღუდული რესურსების პირობებში, მართლწესრიგმა შეიძლება მიანდოს მოვალე ურთიერთდაკავშირებულ პირებს და ამგვარი ქმედება არ მიიჩნეოს ამორალურად. ამავე შედეგის სასარგებლოდ მეტყველებს ისიც, რომ თუკი პირს შეუძლია ინტერესი დაიცვას სახელშეკრულებო სიბრტყეში, ამ შესაძლებლობით არსარგებლობას სამართალშემფარდებელმა მისი ზიანის სხვა (მით უფრო, საგამონაკლისო) გზით ანაზღაურებაზე უარი უნდა უთხრას. ინტერესების დაცვაში ამ შემთხვევაში იგულისხმება სწორედ ის, რაც მოსარჩელემ სახელშეკრულებო პირობად აქცია - დატვირთული ნივთის გასხვისების აკრძალვა. ამიტომ სარჩელის დაკმაყოფილება შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ მოსარჩელის უშუალო კონტრაქტთან მიმართებაში, სახელშეკრულებო ზიანის შემადგენლობის აგების ხარჯზე.

მსჯელობა ქმედების განზრახ ამორალურად განხორციელებასთან დაკავშირებით სასამართლოს დასჭირდებოდა კრედიტორის, როგორც მესამე პირის (და არა მოვალის ხელშემკრელი მხარის), დაცვის სამართლებრივი საშუალების სწორად დადგენისთვის. განხილული საკითხების ყურადღების მიღმა დატოვება განსაკუთრებით გაუგებარია იმ პირობებში, როდესაც სარჩელის დაკმაყოფილებას სასამართლო მეტწილად აყრდნობს გირავნობის ხელშეკრულების დათქმას ნივთების გასხვისების შეზღუდვასთან დაკავშირებით. სხვა დასაბუთების წარმოდგენის გარეშე ამ მოცემულობის გამო ზიანის ანაზღაურების მოპასუხისთვის დაკისრება ნიშნავს ზღვრის მოშლას იმ დაცვას შორის, რომელსაც პირებს სთავაზობს დელიქტური სამართალი და სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

ნინო ქავშაია

► 1.3 - 1/2021

უპირატესი შესყიდვის უფლება

1. თანამესაკუთრის უპირატესი შესყიდვის უფლება არსებობს მხოლოდ დანარჩენი თანამესაკუთრების და არა მესამე პირების მიმართ.

2. უპირატესი შესყიდვის უფლების დარღვევით დადებული ნასყიდობა არ არის უცილოდ ბათილი. ასეთ დროს თანამესაკუთრის უფლება აქვს მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 173 IV, 517-ე და 518-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2006 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-154-579-06

ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ და მოპასუხემ ქორწინების პერიოდში შეიძინეს სიღნაღის რაიონში მდებარე მეძროხეობის ფერმა. შეძენის მომენტში უძრავი ქონების ნაწილი აღირიცხა მოსარჩელის, ნაწილი კი მისი მეუღლის (მოპასუხის) სახელზე. მეუღლეთა განქორწინების შემდგომ მოსარჩელემ შეიტყო, რომ მეუღლემ ქონებაში თავისი კუთვნილი წილი მიყიდა ამავე ფერმაში დასაქმებულ მწყემსს, რითიც, მოსარჩელის მოსაზრებით, დაირღვა წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მეუღლის, ფერმის შემძენისა და ნოტარიუსის (რომელმაც გარიგება დაამოწმა) მიმართ და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ თავიდანვე ფერმის რეალური შემძენი იყო იქ დასაქმებული მწყემსი, ქონება კი მხოლოდ ფორმალურად აღირიცხა მოსარჩელის საკუთრებად. სწორედ ამიტომ, განქორწინების შემდგომ მოპასუხე მეუღლემ მას ფერმა-

ში საკუთარი წილი გადასცა. აქედან გამომდინარე, მოპასუხეთა განმარტებით, ფერმის მწყემსსაც გააჩნდა წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, რასაც დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოც. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრება დგინდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე. სკ-ის 173 IV მუხლის თანახმად კი „ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.“ ამასთან, სკ-ის 517-ე მუხლის თანახმად თანამესაკუთრეს გააჩნია უპირატესი შესყიდვის უფლების მფლობელისათვის შეტყობინების მიწოდების ვალდებულება, რათა მას მიეცეს უპირატესი შესყიდვის უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული მუხლების დარღვევის გამო დადებული ხელშეკრულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სკ-ის 54-ე მუხლის საფუძველზე.

სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა განმარტებებს. უზენაესმა სასამართლომ გააუქმა მიღებული გადაწყვეტილებები და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარი განაცხადა. კერძოდ, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება, გარკვეულწილად, სახელშეკრულებო თავისუფლების შეზღუდვას წარმოადგენს. თუმცა, აღნიშნული შეზღუდვა მოქმედებს მხოლოდ თანამესაკუთრეებს შორის ურთიერთობაში. შესაბამისად, აღნიშნული უფლების დარღვევით თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის გასხვისება მესამე პირზე ამ გარიგების ბათილობას არ იწვევს. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სკ-ის 518-ე მუხლზეც, რომლის თანახმად, „ვალდებულ პირსა და მესამე პირს შორის არსებული შეთანხმება ბათილია, თუ ამით ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოკიდებული ხდება უპირატესი შესყიდვის

უფლების გამოუყენებლობაზე, ან ვალდებულ პირს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუკი გამოყენებული იქნება უპირატესი შესყიდვის უფლება.“ აღნიშნულ მუხლთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული ნორმა ადგენს არა ვალდებულ პირსა და მესამე პირს შორის დადებული უპირატესი შესყიდვის უფლებით დატვირთული ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობას, არამედ ამ პირებს შორის უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოუყენებლობაზე შეთანხმების ბათილობას. ამდენად, ვალდებულ პირის მიერ ნივთის მოსალოდნელი გაყიდვის შესახებ შეტყობინების მოვალეობის დარღვევა არ იწვევს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობას. ასეთ შემთხვევაში კანონით შესაძლებელია ვალდებულ პირისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა.

კომენტარი

2007 წლამდე სკ-ის 173 IV მუხლი ითვალისწინებდა თანამესაკუთრის უფლებას წილის უპირატესი შესყიდვის თაობაზე. თუმცა, 2007 წლის 11 მაისის №4744–II სკანონით შეიცვალა ნორმის რედაქცია და უპირატესი შესყიდვის უფლება დადგინდა ისეთ შემთხვევაში, როცა ამის შესახებ არსებობს მხარეთა შეთანხმება. სკ-ის 173-ე მუხლის პარალელურად კანონმდებელმა სხვა ცვლილებებიც გაითვალისწინა კოდექსში: (1) კოდექსიდან ამოღებულ იქნა 169-ე მუხლი, რომელიც პირს, რომელიც 10 წელზე მეტი ვადით სამართლებრივი საფუძველით ფლობდა ქონებას, აძლევდა ამ ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლებას; (2) კოდექსიდან ამოღებულ იქნა 209 I მუხლი, რომლითაც დამქირავებელს, რომელიც 3 წელზე მეტი ვადით ცხოვრობდა ბინაში ჰქონდა მისი უპირატესი შესყიდვის უფლება; (3) სკ-ის 959-ე მუხლიდან ამოღებულ იქნა საზიარო საგნის გაყიდვის შემთხვევაში დანარჩენი მესაკუთრეების უპირატესი შეძენის უფლება; ნაცვლად, ამგვარი უფლება დამოკიდებული გახდა მხარეთა შეთანხმებაზე; (4) კოდექსიდან ამოღებულ იქნა 1470 III მუხლი, რომელიც ითვალისწინებდა

თანამემკვიდრის წილის უპირატესი შესყიდვის უფლებას. შესაბამისად, კოდექსიდან ამოღებულ იქნა 1471-ე მუხლიც, რომელიც ადგენდა, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება შეწყდება თანამემკვიდრისათვის წილის გადაცემის შემდეგ.

გოჩა ოყრეშიძე

რომ ხელშეკრულება მარჩენალს აკისრებდა უძრავ ნივთზე რემონტის ჩატარების ვალდებულებას მისი ანაზღაურების უფლების გარეშე. მეორე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა.

უზენაესმა სასამართლომ საჩივარი დაუშვებლად ცნო და გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს პოზიცია.

► 1.4 - 1/2021

ნივთზე გაღებული დანახარჯების ანაზღაურება

კონდიქციური მოთხოვნა არ წარმოიშობა, თუ უძრავი ნივთის რემონტი პირის სახელშეკრულებო ვალდებულება იყო და იმავე ხელშეკრულებით გამორიცხული იყო გაღებული დანახარჯების ანაზღაურება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 14 ივნისის განჩინება № ას-178-167-2017

სკ-ის 941, 942 II მუხლები

III. კომენტარი

სასამართლოს გადაწყვეტილება დასაბუთებადია ჩატარებული რემონტის ხარჯებად შეფასების გზით. სკ-ის 941-ე მუხლის მიხედვით, სარჩოს შეიძლება წარმოადგენდეს ნებისმიერი აუცილებელი დახმარება, ამდენად, დასაშვებია, მასში მოაზრებული იყოს რემონტის ჩატარების ვალდებულებაც. სახელშეკრულებო დათქმა გაღებული დანახარჯების არანაზღაურებასთან დაკავშირებით კი უნდა იყოს გაგებული კანონით დადგენილი დისპოზიციური მოწესრიგების გამოყენებად (სკ-ის 949 II მუხლი) და არა რემონტის უსასყიდლოდ ჩატარებაზე შეთანხმებად.

ნინო ქავშაია

I. ფაქტობრივი გარემოებები

პირებს შორის დაიდო სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება, რომელიც მოგვიანებით შეწყდა და უძრავი ნივთი დაუბრუნდა სარჩენს. მარჩენალმა სარჩელი აღძრა სარჩენის წინააღმდეგ უძრავ ნივთზე ჩატარებული რემონტის ღირებულების მოთხოვნით. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სამისდღეშო ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა მარჩენალისთვის გაღებული დანახარჯების ანაზღაურებას.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

პირველის ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა. სააპელაციო სასამართლომ საჩივარი დააკმაყოფილა და განმარტა,

► 1.5 - 1/2021

იპოთეკის ფარგლები

იპოთეკა ვრცელდება მთლიან ქონებაზე, მიუხედავად ხელშეკრულებაში არსებული მითითებისა ქონების მხოლოდ ნაწილის დატვირთვის თაობაზე, თუკი არ დგინდება აღნიშნული ნაწილის ფარგლები (იგი არ არის რეგისტრირებული).

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 183-ე და 286-ე მუხლები