

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 დაუშველბლად 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 ქავშბაია

I. ფაქტობრივი გარემოებები

პირებს შორის დაიდო სამისდღეშიო 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 სამისდღეშიო 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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს
2003 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილება სა-
ქმეზე № ას-488-1172-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ ვინდიკაციური სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა ქუთაისში მდებარე საცხოვრებელ ბინაში თავისი კუთვნილი წილის გამოთხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამასთან, მოსარჩელემ მოითხოვა ქონებაზე დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და მისთვის მიყენებული მორალური ზიანის ანაზღაურება. კერძოდ, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 1981 წლიდან ცხოვრობდა სადავო ბინაში, 2000 წელს კი განხორციელდა ბინის პრივატიზაცია. მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენდა სადავო ბინის ნაწილი, ნაწილი კი მის შვილს ეკუთვნოდა.

2001 წელს მოსარჩელემ შეიტყო, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინა იპოთეკით იყო დატვირთული კრედიტის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად. ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო კი სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გამოსახლებულ იქნა საცხოვრებელი ბინიდან. თუმცა, მოსარჩელის განმარტებით მას ბინა არ გაუსხვისებია და არც იპოთეკით დაუტვირთავს, არამედ მოსარჩელის შვილმა 3,500 აშშ დოლარის სანაცვლოდ იპოთეკით დატვირთა ბინის მხოლოდ საკუთარი ნაწილი, მოსარჩელის ნაწილში კი იგი თავისუფლად განაგრძობდა ცხოვრებას.

საქალაქო სასამართლომ მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. სასამართლომ განმარტა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება დადებული იყო კანონიერად, რაზეც თავად მოსარჩელესაც თანხმობა ქონდა გაცხადებული. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვაზე არ გამოცხადდა მოპასუხე მხარე, რის გამოც დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით საჩივარი სრულად დაკმაყოფილდა. თუმცა, სასამართლოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება გაუქმდა უზენაესი სასამართლოს მიერ და საქმე განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სა-

სამართლო იპოთეკის ბათილად ცნობის ნაწილში დაეთანხმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს და გადაწყვეტილება უცვლელად დატოვა.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არსებითად იმსჯელა საქმეზე, თუმცა არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია და მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა. კერძოდ, მხარეთა შორის დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში მართლაც იყო მითითებული, რომ იპოთეკით იტვირთებოდა საცხოვრებელი ბინის მხოლოდ გამოყოფილი ნაწილი. სწორედ აღნიშნულ გამოყოფილ ნაწილზე აპელირებდა მოსარჩელეც. თუმცა, უზენაესი სასამართლოს მითითებით ხელშეკრულების შინაარსი განმარტებულ უნდა იქნას სკ-ის 52-ე მუხლის მიხედვით, „გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.“ მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებაში მითითებაა გაკეთებული სახლის გამოყოფილ ნაწილზე, საქმეში არ იყო წარდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელეს რაიმე ფორმით გამოყოფილი ქონდა წილი სადავო ბინიდან (მაგ., მისი რეგისტრაციის გზით). მოსარჩელეს კუთვნილი წილი არ მიუღია ბინის პრივატიზაციის დროს, არც რაიმე პრეტენზია გამოუთქვამს საკუთარ წილთან დაკავშირებით. ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას მოსარჩელემ ნოტარიუსთან გაცხადებით დააფიქსირა საკუთარი თანხმობა იპოთეკით დატვირთულიყო მოსარჩელის შვილის საკუთრებაში არსებული ბინა (მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე თავად არ იყო სადავო ბინის მესაკუთრედ რეგისტრირებული). შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიუხედავად ხელშეკრულებაში გაკეთებული ჩანაწერისა, მოსარჩელე არ წარმოადგენდა სადავო ბინის მესაკუთრეს, იპოთეკით დაიტვირთა მთლიანი ქონება და, შესაბამისად, მას არ ქონდა იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება.

გოჩა ოყრეშიძე

► 1.6 - 1/2021

მორალური ზიანის ანაზღაურება

1. მორალური ზიანის ანაზღაურებისას ბრალის არსებობა ივარაუდება, თუკი მოპასუხე საპირისპიროს არ დაადასტურებს. პრეზუმფცია არ ვრცელდება ზიანის ოდენობის მიმართ, რაც მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს.

2. ანაზღაურებას ექვემდებარება ისეთი მორალური ზიანიც, რომელიც უშუალოდ ქმედების შედეგს არ წარმოადგენს, თუმცა არის მისი თანმდევი შედეგი.

3. მორალური ზიანის ანაზღაურების ოდენობა უნდა იყოს გონივრული და სამართლიანი. ზიანის ანაზღაურების მიზანი არ უნდა იყოს მოპასუხის დასჯა.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 413-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-660-660-2018

I. ფაქტობრივი გარემოებები

ფიზიკურმა პირმა სარჩელი აღძრა ორი კომპანიის წინააღმდეგ და მოითხოვა სხვადასხვა სახის ზიანის სოლიდარულად ანაზღაურება. მათ შორის, უძრავი ქონებით დაზიანებით მიყენებული ზიანი, (5,026 ლარი), ჯანმრთელობისათვის მიყენებული ზიანი (2,000 ლარი), შრომისუუნარობით გამოწვეული ზიანი (500 ლარი ყოველთვიური სარჩოს სახით), მორალური ზიანი (100,000 ლარი) და ყურის აპარატის შეძენისთვის გაღებული ხარჯი (500 ლარი).

მოპასუხე კომპანიები მოსარჩელის ბინაში ახორციელებდნენ გაზის მრიცხველების გარეთ გატანის სამუშაოებს, რა დროსაც მოსარჩელის ბინაში აფეთქდა გამოჟონილი და დაგროვებული ბუნებრივი აირი. შედეგად, დაზიანდა მოსარჩელე და მისი საცხოვრებელი სახლი. კერძოდ, საცხოვრებელი სახლისათვის მიყენებული

ლი ზიანის ღირებულებამ შეადგინა 5,026 ლარი; ხოლო, მოსარჩელემ, რომელიც იყო პიანისტი და ეწეოდა პედაგოგიურ საქმიანობას, აფეთქების შედეგად მიიღო დამწვრობა, დაუქვეითდა სმენა და იძულებული გახდა გამოეყენებინა მოსასმენი აპარატი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: ერთ მოპასუხეს დაეკისრა 5,026 ლარის ოდენობით მატერიალური და 4,000 ლარის ოდენობით მორალური ზიანის ანაზღაურება. დანარჩენ ნაწილში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელისათვის მიყენებული ზიანი არ იყო დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებებით. ასევე, არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა მეორე მოპასუხის მიმართაც, ვინაიდან მეორე მოპასუხე წარმოადგენდა პირველი მოპასუხის ქვეკონტრაქტორს და უშუალო სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ იმყოფებოდა მოსარჩელესთან. სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საჩივარი, კერძოდ, სარჩოს დაკისრების (ყოველთვიური 250 ლარი) და ყურსასმენი აპარატის შეძენისათვის განეული ხარჯის (500 ლარი) ანაზღაურების ნაწილში და ეს თანხებიც დააკისრა მოპასუხე კომპანიას.

სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

მოსარჩელემ მიღებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასაციის პრეტენზია შეეხებოდა ორ გარემოებას: (1) კასაციის მიიჩნევდა, რომ პასუხისმგებლობა ორივე მოპასუხე კომპანიას სოლიდარულად უნდა დაკისრებოდა; და (2) კასაციის მოსაზრებით არაგონივრულად განისაზღვრა მორალური ზიანის ოდენობა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი პრეტენზიის ნაწილში, რომელიც პასუხისმგებლობის სოლიდარულობას შეეხებოდა, საკასაციო საჩივარი არ იყო დასაშვები. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება ჰქონდა მხოლოდ იმ კომპანიისგან, რომელთანაც სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფებოდა და არა მის ქვეკონტრაქტორთან. სასამართლოს მოსაზრებით ამ მსჯელობას ვერ