

► 1.5 - 3/2021

დასაბრუნებელი ბეს ოდენობა

1. თუკი ხელშეკრულება არ დაიდო მოპასუხის ბრალით, მან ბე უნდა დაბრუნოს ორმაგი ოდენობით, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში.

2. საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში დადებული ბეს ხელშეკრულების მხარეს წარმოადგენს ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი პირი, მიუხედავად იმისა, თუ ვინ ცხოვრობს ფაქტობრივად შეძენილ ბინაში.

სკ-ის 421-ე და 423-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № 3კ-656-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელეს სურდა ქ. თბილისში ეყიდა ბინა, რა მიზნითაც იგი შეუთანხმდა მოპასუხეს ბინის 8,400 აშშ დოლარად შეძენასთან დაკავშირებით. 22/01/2001 წელს მოსარჩელემ მოპასუხეს ბეს სახით გადასცა 7,400 აშშ დოლარი, რაც გაფორმდა სანოტარო წესით, დარჩენილი 1,000 აშშ დოლარი კი უნდა დაეფარა 25/01/2001 წლამდე. მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, ბინის ღირებულების სრული ოდენობით დაფარვამდე მოპასუხეს უნდა გაეგრძელებინა ბინაში ეცხოვრება. ამასთან, მოსარჩელესთან ერთად სადავო ბინაში საცხოვრებლად გადავიდა მოსარჩელის მეგობარი, რომელიც 23/01/2001 წელს მოპასუხემ პოლიციის მეშვეობით ბინიდან გამოასახლა. ამის შემდეგ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება აღარ გაფორმდა, მოპასუხემ კი 06/02/2011 წელს საკუთარი ბინა სანოტარო ფორმით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაასხვისა მესამე პირზე.

მოსარჩელემ და თავისმა მეგობარმა 01/02/2001 წელს სარჩელით მიმართეს სასამარ-

თლოს და მოითხოვეს გადახდილი ბეს თანხის უკან დაბრუნება, ასევე, სადავო ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. თავის მხრივ, მოპასუხემ შეგებებული სარჩელი წარადგინა მოსარჩელეთა წინააღმდეგ და მოითხოვა მორალური ზიანის ანაზღაურება და ბეს სახით მიღებული თანხის დატოვება.

თბილისის რაიონული სასამართლოს 05/06/2001 წლის გადაწყვეტილებით სარჩელი და შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საჩივარი და მოპასუხეს დააკისრა ბეს თანხის უკან დაბრუნება. სხვა ნაწილში პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულება არ დაიდო მოპასუხის ბრალით, ვინაიდან მან გამოასახლა მოსარჩელის მეგობარი სადავო ბინიდან, შესაბამისად, სკ-ის 423 II მუხლის თანახმად, ბე ორმაგად უნდა დაბრუნებულიყო, თუმცა, ვინაიდან მოსარჩელე მხოლოდ გადახდილი თანხის რესტიტუციას ითხოვდა, სასამართლომ სარჩელი ამ ნაწილში დააკმაყოფილა.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი.

უზენაესმა სასამართლომ მოცემული საკითხის გადასაწყვეტად მართებულად მიიჩნია სკ-ის 423 II მუხლის გამოყენება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაფორმდა, სწორედ, მოპასუხის ბრალით. თუმცა, უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მსჯელობას იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო ბინის მყიდველად განისაზღვრა, ასევე, მოსარჩელის მეგობარიც. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბინის მყიდველი იყო მოსარჩელე, ვინაიდან ბეს ხელშეკრულების მხარეს მხოლოდ ეს უკანასკნელი წარმოადგენდა. აქედან გამომდინარე, უზენაესმა სასამართლომ მოპასუხეს ბეს

თანხის უკან დაბრუნება მხოლოდ მოსარჩელეს დააკისრა.

ვრებული პირობები. გადაწყვეტილება ძალაში დატოვა სააპელაციო პალატამაც.

გოჩა ოყრეშიძე

► 1.6 - 3/2021

უნებართვოდ მიშენებული აივნის მოშლა

მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე უკანონოდ განხორციელებული მიშენების დემონტაჟის მოთხოვნის უფლება აქვთ ამ საცხოვრებელი სახლის სხვა მობინადრებს, მიუხედავად იმისა, თუ რამდენად დიდია ან მცირეა უკანონო მიშენებული ობიექტი.

სკ-ის 172-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № 3კ-645-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

ოთხმა პირმა სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ მიშენებული აივნის მოშლა. კერძოდ, მოსარჩელეთა განმარტებით, მოპასუხემ საცხოვრებელი სახლს უნებართვოდ მიაშენა აივანი, რამაც დაამახინჯა სახლის იერსახე, შეიქმნა მიშენებული ფართის ჩამონგრევის საშიშროება, შეიზღუდა მხედველობის არე და ქუჩაში გამვლელებს შეექმნათ საფრთხე. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მისი მოსაზრებით მიშენებული აივანი აკმაყოფილებს მშენებლის ყველა ნორმას და არავითარ საშიშროებას არ ქმნის.

თბილისის რაიონული სასამართლოს 15/11/2000 წლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ, მართალია, სადავო აივანი უნებართვოდაა აშენებული, მაგრამ მისი მცირე მოცულობის გამო არ იზღუდება მეზობლების საცხო-

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ გააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი. უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა სკ-ის 208-ე და 211-ე მუხლებზე.¹ სკ-ის 208 II მუხლის თანახმად „ბინის საკუთრება და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება მიიჩნევა ინდივიდუალურ საკუთრებად.“ ხოლო, სკ-ის 211 I მუხლის თანახმად „ინდივიდუალური საკუთრების საგანი არის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით განსაზღვრული ფართი, ასევე ამ ფართის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ფართის ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე.“ უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ციტირებული ნორმებით მიშენება მაშინ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, თუ ამ მიშენებით გაუმართლებლად არ შეილახება საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებად დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება. ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, მიშენება არ უნდა ცვლიდეს შენობის გარეგნულ იერსახეს. თუ მობინადრის მიერ წარმოშობილი მიშენება ამ პირობებს არღვევს, მიშენების ობიექტი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად. დამატებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა სკ 219 I (ა) მუხლზე, რომლის თანა-

¹ კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად შეიცვალა 208-ე მუხლის ფორმულირება, ხოლო 211-ე და 219-ე მუხლები ამოღებულ იქნა კოდექსიდან. აღიშნული მუხლები „შესაბამისი ახლებური მიდგომის გათვალისწინებით აისახა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტში.“ <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/96210?>