

ლთვის აყენებს ზიანს და, სხვაგვარი ვალდებულების შეუსრულებლობით გამონეწული ზიანისგან განსხვავებით, განსაკუთრებული მტკიცება არ სჭირდება არც ზიანის მიყენების ფაქტისა და არც მისი ოდენობის დადგენას. შესაბამისად, არსებობს ზიანის ანაზღაურების საფუძველი.

უზენაესი სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზიანის ოდენობის განსაზღვრას, ვინაიდან მოპასუხის თავდაპირველი მოთხოვნა სააღსრულებო ფურცელში ცვლილების შეტანის თაობაზე ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამიტომ ნაწილობრივ უნდა მოხდეს ზიანის ანაზღაურებაც (დაუკმაყოფილებელი ნაწილის პროპორციულად). სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის ის ნაწილი, რომელიც მოსარჩელისათვის სასარგებლო შედეგით დასრულდა, მოპასუხისათვის ზიანის მომტანი ვერ იქნება, ვინაიდან აღნიშნულ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით კანონიერადაა ცნობილი.

გოჩა ოყრეშიძე

► 4 – 5/2021

ექსპროპრიაციის ღირებულება

ექსპროპრიაციის დავებში სასამართლო უფლებამოსილია სამართლიანი და გონივრული ღირებულების დასადგენად საკუთარი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა. სასამართლო გონივრული და სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას, ასევე, მხედველობაში იღებს მხარეთა მიერ წარდგენილ საექსპერტო დასკვნებს.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-250-2019

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ქუთაისში, სადაც გადის ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალი. ავტომაგისტრალის პროექტის მიზნებისათვის მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით, რაც უშედეგოდ დასრულდა. ამის გამო მოპასუხემ მიმართა საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა უძრავი ქონების იძულებითი ექსპროპრიაცია, რაც დაკმაყოფილდა. ექსპროპრიაციის სანაცვლოდ მოპასუხემ მოსარჩელის ანგარიშზე ჩარიცხა მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომლის ოდენობასაც მოსარჩელე არ დაეთანხმა და დამოუკიდებელი სარჩელით მიმართა სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხეს დაკისრებოდა მიწის ნაკვეთის გაზრდილი ღირებულების ანაზღაურება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების დადგინდა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. მოპასუხის პოზიციით, აღნიშნული შემფასებლის მიერ დადგენილი ფასი იყო უფრო ზუსტი, ვიდრე მოსარჩელის მიერ საქმეში წარდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნით დადგენილი ფასი.

პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. თუმცა გადაწყვეტილება შეცვალა სააპელაციო სასამართლომ, რომელმაც დააკმაყოფილა სარჩელი და ექსპროპრიატორს დამატებითი თანხის - 31,920 ლარის - გადახდა დააკისრა.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ექსპროპრიატორის მიერ წარდგენილი საკასაციო საჩივარი. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების ჩამორთმევა, გარდა საზოგადოებრივი აუცილებლობისა, გამართლებული უნდა იყოს გონივრული ოდენობის კომპენსაციის გადახ-

დით. კომპენსირება შეიძლება მოხდეს როგორც თანხის გადახდით, ისე ნატურით - მესაკუთრისათვის ალტერნატიული ქონების გამოყოფით. ორივე შემთხვევაში მესაკუთრისათვის მისაცემი კომპენსაციის ოდენობა უნდა იყოს გონივრული და სამართლიანი. ამასთან, სამართლიანი კომპენსაციის ოდენობის დასადგენად სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც დანიშნოს ექსპერტიზა და მხარეთა მიერ წარდგენილი დასკვნებისა და სასამართლოს ინიციატივით დანიშნული ექსპერტიზის შედეგების ერთობლიობაში შეფასებით განსაზღვროს კომპენსაციის გონივრული და სამართლიანი ოდენობა. სასამართლოს განმარტებით ვინაიდან მოპასუხის მიერ საქმეში წარდგენილ დასკვნას ეწინააღმდეგებოდა როგორც მოსარჩელის მიერ მომზადებული, ისე სასამართლოს ინიციატივით მომზადებული საექსპერტო დასკვნები, ამიტომ გაზიარებული არ უნდა ყოფილიყო მოპასუხის პოზიცია. შედეგად, უზენაესმა სასამართლომ ექსპროპრიაციორს დამატებით დააკისრა ყოფილი მესაკუთრისათვის 26,600 ლარის ანაზღაურება.

გოჩა ოყრეშიძე

► 5 – 5/2021

პირგასამტეხლო/შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება

1. სკ-ის 398-ე მუხლის საფუძველზე ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, როცა ცვლილება ცდება მხარეთა გონივრულ მოლოდინებს. თუკი ცვლილება წინასწარ სავარაუდო იყო მხარისათვის, სკ-ის 398-ე მუხლი არ გამოიყენება.

2. პირგასამტეხლოს ოდენობის გამოანგარიშებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს დარღვევის ხარისხს და მის ფარგლებს.

3. აღნაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პერიოდული გადახდების მიმართ ვრცელდება 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 398-ე და 420-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-262-2019

I. ფაქტობრივი გარემოებები

კომპანიასა და ქონების მესაკუთრეს (უფლებამონაცვლე ქ. ბათუმის მერია) შორის 2006 წელს გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლითაც კომპანიას 49 წლის ვადით აღნაგობის უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში მდებარე ორი უძრავი ქონება (კაფე-ბარები). აღნაგობის საზღაური პირველი 5 წლის განმავლობაში იყო წლიური 20,000 ლარი, მეორე ხუთი წლის განმავლობაში - წლიური 30,000 ლარი, ხოლო დარჩენილი დროისათვის - 40,000 ლარი. კომპანიის თანხა უნდა გადაეხადა ყოველი წლის 25 სექტემბრამდე. პირველი 5 წლის განმავლობაში კომპანია ჯეროვნად ასრულებდა მასზე დაკისრებულ ვალდებულებებს, დავა კი შეეხებოდა მე-6 წლიდან ვალდებულების დარღვევას, რამდენადაც ამ დროიდან კომპანიამ შეწყვიტა აღნაგობის თანხის გადახდა.

ქ. ბათუმის მერიამ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა კომპანიისათვის 25/09/2011 წლიდან 17/05/2017 წლამდე დარიცხული აღნაგობის თანხის 157,000 ლარის დაკისრება. ასევე, მერიამ მოითხოვა ამ პერიოდში დარიცხული პირგასამტეხლოს, ჯამში 147,994.50 ლარისა და 17/05/2017 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დღიური 117 ლარის მოპასუხე კომპანიისათვის დაკისრება.

მოპასუხე კომპანიამ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა ორი ძირითადი არგუმენტი: (1) ქ. ბათუმის მერიამ აღნაგობის საგნის მოპირდაპირედ, ზღვის პირას აღნაგობის უფლებით გასცა 7,000 კვ.მ.-ზე მეტი ტერიტორია, რომელზეც კონკურენტმა კომპანიამ უნებართვო მშენებლობა განახორციელა. ამით შეიქმნა არაკონკურენტული გარემო, რამაც უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიის საქმიანობაზე და შეამცირა მისი შემოსავლები; (2) მოთხოვნის ხანდაზმულობა.