

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.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სარჩელი და მოპასუხე კომპანიას დააკისრა 25/09/2013-17/05/2017 პერიოდში გადაუხდელი აღნაგობის საზღაურის - 127 000.00 ლარის ანაზღაურება, ამავე პერიოდში დაგროვილი პირგასამტეხლოს - 64 493.10 ლარის ანაზღაურება და 17/05/2017 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე პირგასამტეხლოს სახით დღიური 88.90 ლარის ანაზღაურება. 2013 წლამდე პერიოდისათვის მოთხოვნა ჩაითვალა ხანდაზმულად (სასამართლომ მოთხოვნაზე გაავრცელა 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა).

გადაწყვეტილება შეცვალა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, რომელმაც ნაწილობრივ დააკმაყოფილა კომპანიის საჩივარი და პირგასამტეხლოს სახით მას დააკისრა 25/09/2013-17/05/2017 წლების პერიოდისათვის, ჯამში, 18,426.60 ლარის ანაზღაურება. ასევე, კომპანიას დაეკისრა 17/05.2017 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დღიურად გადაუხდელი თანხის 0.02%-ის ანაზღაურება. სხვა ნაწილში ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ბათუმის მერიის საკასაციო საჩივარი, ხოლო კომპანიის საკასაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა. კერძოდ, საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა კომპანიის აპელირება სკ-ის 398-ე მუხლზე, რომელიც ითვალისწინებს ხელშეკრულების მისადაგებას შეცვლილი გარემოებებისადმი. კერძოდ, კომპანია მიუთითებდა, რომ ვინაიდან ბათუმის მერიამ აღნაგობით გასცა კაფე-ბარების წინ მდებარე 7,000 კვ.მ.-ზე დიდი ტერიტორია, რომელზეც კონკურენტმა კომპანიამ უნებართვო მშენებლობა აწარმოვა, ამიტომ დაირღვა კონკურენტული გარემო, გაუარესდა კომპანიის საქმიანობა და მან ვეღარ შეძლო აღნაგობის ხელშეკრულების მომსახურება. ამიტომ, კომპანია სკ-ის 398-ე მუხლზე აპელირებით ითხოვდა აღნაგობის საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებას. სასამართლოს განმარტებით მოცე-

მულ საქმეზე არ დგინდება სკ-ის 398 I მუხლის გამოყენების წინაპირობა, რადგან ამ ნორმის შინაარსის მიხედვით, გამოვლენილი უნდა იყოს ისეთი ობიექტური საფუძვლის მოშლა, როდესაც ხელშეკრულების დადების დროს მხარეთა ნება ეფუძნება ერთი მხარის წარმოდგენებს, რომლებიც ცნობილი იყო მეორე მხარისათვის და გაპროტესტების გარეშე იქნა მიღებული, ან მხარეთა ნება ემყარება ორივე მხარის ერთობლივ წარმოდგენებს გარკვეული გარემოებების არსებობის ან მომავალში წარმოშობის შესახებ. ამ ნორმის გამოყენება პრაქტიკულად ისეთ ვითარებაში ხდება, როდესაც შეცვლილი გარემოება სცდება მხარეთა გონივრულ მოლოდინს, ანუ თუკი გარემოებათა ცვლილება სახელშეკრულებო რისკების ფარგლებში განჭვრეტადია და მხარეებს შეეძლოთ მისი გათვალისწინება ან თუნდაც უშვებდნენ ასეთ ცვლილებას, მაშინ მისადაგება არ გამოიყენება. სასამართლოს განმარტებით, კომპანიის მიერ მითითებული არ წარმოადგენდა შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების და საკუთარი ვალდებულების შესრულებისგან გათავისუფლების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა ბათუმის მერიის აპელირებას იმაზე, რომ აღნაგობის უფლების მიმართ უნდა გავრცელებულიყო არა 3-წლიანი, არამედ 6-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა (სკ-ის 129 I მუხლის თანახმად „სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა – ექვს წელს.“). სასამართლომ განმარტა, რომ აღნაგობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პერიოდულ შესრულებებზე დამოუკიდებლად ვრცელდება 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ქვედა ინსტანციის მსჯელობა პირგასამტეხლოს ნაწილში. კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ პირგასამტეხლოდ განსაზღვრა 64,493.10 ლარი, ძირითადი თანხის თითქმის 50%, თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ კომპანია ვალდებულებას 2011-2017 წლების პერიოდში არ ასრულებდა. ამის გათვალის-

წინებით უზენაესმა სასამართლომ მოპასუხეს 25/09/2013 – 17/05/2017 წლების პერიოდისათვის პირგასამტეხლოს სახით დააკისრა, ჯამში, 64,493.10 ლარის გადახდა, ხოლო სამომავლო პერიოდისათვის კომპანიას დაეკისრა 127,000 ლარის დღიური 0.07% (88.90 ლარი) გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

გორა ოყრეშიძე

► 6 – 5/2021

მშენებლობისას მეზობლის ნაკვეთში გადაცდენა

1. მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს მის ნაკვეთში მეზობლის მშენებლობის გადაცდენა, თუკი გადაცდენა მოხდა გაუფრთხილებლობით და მესაკუთრემ გადაცდენა წინასწარ ან შეტყობისთანავე არ გააპროტესტა.

2. შეტყობას უთანაბრდება შემთხვევა, როდესაც გადაცდენის თაობაზე მშენებლობის დაწყებამდე მოლაპარაკებები გაიმართა არა უშუალოდ მოსარჩელესთან, თუმცა მისი ოჯახის უახლოეს ნევრებთან, თუკი მოსარჩელე არ დაამტკიცებს, რომ ოჯახის ნევრებს მოლაპარაკებებში არ ჰქონდათ მოსარჩელის წარმოდგენის უფლება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 179-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1065-2020

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ აღძრა სარჩელი ვინდიკაციური და ნეგატორული მოთხოვნებით მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხემ გაათავისუფლოს და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს ხელვაჩაურში მდებარე და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ იგი ძირითადად არ იმყოფება საქართველოში, რითიც

ისარგებლა მიწის ნაკვეთის მეზობელმა, მოსარჩელის საკუთრების უფლების დარღვევით აწარმოვა მშენებლობა და შეიჭრა მოსარჩელის კუთვნილ სადავო ქონებაში. შესაბამისად, მოსარჩელემ მოითხოვა ხელშეშლის აღკვეთა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მან მშენებლობა აწარმოა ბათუმის მერიის მიერ გაცემული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე, ამიტომ მოპასუხის პოზიციით არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. თუმცა, სააპელაციო საჩივარი დააკმაყოფილა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, რომელმაც გააუქმა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მოპასუხეს დაავალა მოსარჩელისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის შენობისგან თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საქმეში წარდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებულ დასკვნას და მიიჩნია, რომ მოსარჩელე შეიჭრა მოპასუხის ნაკვეთზე. ამასთან, სასამართლომ არ მიიჩნია დასაშვებად სკ-ის 179-ე მუხლის გამოყენება, რომელიც ითვალისწინებს მესაკუთრის თმენის ვალდებულებას მშენებლობისას მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებში გადაცდენისას. სასამართლომ განმარტა, რომ მშენებლობის დაწყებისას მოსარჩელე არ იმყოფებოდა საქართველოში, მას მშენებლობაზე არც თანხმობა გამოუთქვამს და არც შედეგების შესაძლებლობა ჰქონია.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი და გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პირველ რიგში, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველს წარმოადგენს სკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები. სკ-ის