

როდესაც კომლის წევრი არ მონაწილეობდა მეურნეობის წარმოებაში ვადიან სამხედრო სამსახურში განვევის, სასწავლებელში სწავლისა ან ავადმყოფობის გამო.“ მიუხედავად 128-ე მუხლის მეორე წინადადებისა, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პატიმრობაც არ წარმოადგენს კომლზე საკუთრების უფლების დაკარგვის საფუძველს, რამდენადაც იგი ხდება პირის ნების საწინააღმდეგოდ: „ამ ნორმის მიზნებისათვის საკმარისია არა მხოლოდ კომლთან კავშირის ფაქტობრივი განყვეტა, არამედ კომლის წევრის გაცნობიერებული ნება.“

საკასაციო სასამართლომ განმარტება გააკეთა სკ-ის 1513-ე მუხლთან დაკავშირებითაც. კერძოდ, აღნიშნული მუხლის თანახმად „ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.“ საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლის საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვების დაკავშირება უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან არასწორია, რამდენადაც კომლის ქონებასთან მიმართებით საუბარია კანონისმიერ თანასაკუთრებაზე, რისთვისაც გადამწყვეტი არ არის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ამის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და იგი ცნო სადავო ქონების 1/2-ის მესაკუთრედ.

გოჩა ოყრეშიძე

► 4 – 6/2021

საცხოვრებელი სადგომის კომპენსაციის გამოთვლა მოსარგებლის მიერ მისი გაუმჯობესების შემთხვევაში

1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად თუკი პირი საცხოვრებელ სადგომს ფლობს 30 წლის განმავლობაში მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე, მოიპოვებს მისი საკუთრებაში მიღების მოთხოვნის უფლებას საბაზრო ღირებულების 25%-ის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

2. თუკი სადგომის მოსარგებლემ გააუმჯობესა ფართი, მაშინ გაუმჯობესებული ღირებულება არ უნდა იქნას მხედველობაში მიღებული ფართის საბაზრო ღირებულების გამომგარიშებისას.

3. მესაკუთრე უფლებამოსილია ფართის ღირებულების 50%-ის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის პირობით გამოსყიდოს ფართი, თუმცა ამის ერთ-ერთი წინაპირობა არის მოსარგებლისათვის წერილობითი შეთავაზებით მიმართვა.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5 I, 7 I და 7 II მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-594-594-2018

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა საცხოვრებელი სადგომის (49.28 კვ.მ.) და დამხმარე სათავსოს (13.47 კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემა. მოსარჩელის განმარტებით იგი იყო სადავო ქონების მოსარგებლე და უფლება ჰქონდა საკუთრებაში მიეღო ფართი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამასთან, მოსარჩელის მტკიცებით, მან გარკვეული მიშენებები განახორციელა, რამაც გაზარდა ქონების ღირებულება, შესაბამისად, მოსარჩელის მტკიცებით, მიშენების ღირებულება უნდა გამოკლებოდა მოპასუხისათვის ხსენებული კანონის შესაბამისად გადასახდელ 25%-იან კო-

მპენსაციას. კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ქონების ღირებულება შეფასდა 32,715 აშშ დოლარად. გაუმჯობესაბზე კი მოსარჩელემ დახარჯა 9,299 აშშ დოლარი. შესაბამისად, მოსარჩელის განმარტებით მას საერთოდ არ უნდა დაკისრებოდა კომპენსაციის გადახდა, რამდენადაც 9,299 აშშ დოლარი უფრო მეტია, ვიდრე 32,715 აშშ დოლარის 25% (8,178.75 აშშ დოლარი).

მოპასუხემ საცხოვრებელი სადგომის (49.28 კვ.მ.) ნაწილში შედავება არ განახორციელა, თუმცა დამხმარე სათავსოს (13.47 კვ.მ.) ნაწილში მიუთითა, რომ მოსარჩელეს სათავსო გადაეცა მხოლოდ 2007 წელს, შესაბამისად, ამ ნაწილში დავა სპეციალური, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით არ უნდა მოწესრიგებულიყო. მოპასუხემ სადავო გახადა ასევე ქონების ფასიც. ამასთანავე, მოპასუხეს შეგებებული სარჩელი აღძრა მოსარჩელის წინააღმდეგ და მიუთითა, რომ ვინაიდან მოსარჩელე უარს აცხადებდა კომპენსაციის გადახდაზე, ამიტომ მოპასუხეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად წარმოეშვა უფლება, ღირებულების 50%-ის გადახდის სანაცვლოდ გამოეყენებინა მოსარჩელისაგან სადავო ფართები. მოპასუხემ (შეგებებულმა მოსარჩელემ) გამოსასყიდ ფასად მიუთითა 42,140 ლარი. მოსარჩელემ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა საკუთარი სარჩელის დაკმაყოფილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და იგი ცნო საცხოვრებელი სადგომის (49.28 კვ.მ.) და დამხმარე სათავსოს (13.47 კვ.მ.) მესაკუთრედ, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ ძალაში დატოვა პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ფლობდა სადავო ფართს, რაც დასტურდებოდა მის მიერ ფართში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებით, ამდენად მას წარმოეშვა კომპენსაციის სანაცვლოდ ფართის საკუთრებაში მიღების უფლება. ამასთან, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მითითებები ფარ-

თის ღირებულებასთან და მოსარჩელის მიერ ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებთან მიმართებით და მოსარჩელეს სადავო ფართები კომპენსაციის გადახდის გარეშე მიაკუთვნა. რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან მოსარჩელემ დაადასტურა ფართის 30 წელზე მეტი ვადით ფლობა, ამიტომ მოპასუხეს არ გააჩნდა მისი 50%-იანი კომპენსაციის სანაცვლოდ გამოსყიდვის უფლება.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ (შეგებებულმა მოსარჩელემ) და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება. საკასაციო სასამართლომ გააუქმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა გადაწყვეტილებები და მიიღო ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა. კერძოდ, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5 I მუხლი. აღნიშნული მუხლის თანახმად „მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი)“. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით აღნიშნული მოთხოვნა განხორციელებადია შემდეგი პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში: (1) მოსარჩელე 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად უნდა ფლობდეს საცხოვრებელ სადგომს და (2) მფლობელობის უფლება მას მიღებული უნდა ჰქონდეს მესაკუთ-

რისგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. უზენაესმა სასამართლომ გაიზიარა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და ჩათვალა, რომ მოსარჩელემ დაადასტურა სადავო ფართების 30 წლის განმავლობაში მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე ფლობის ფაქტი, რამდენადაც მოსარჩელე ცხოვრობდა სადავო ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს.

თუმცა, საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მსჯელობას კომპენსაციის ოდენობის ნაწილში. კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს განმარტებით არ არსებობდა 25%-იანი კომპენსაციისათვის მიშენებაზე განეული ხარჯების გამოკლების საფუძველი. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 2 I ვ) მუხლის თანახმად „კომპენსაცია [არის] ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება. მოსარგებლისათვის გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების (მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების გამოკლებით) შესაბამისი პროცენტს ემატება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა.“ საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ, ზემოხსენებული ნორმის თანახმად, მოსარგებლის მიერ გადასახდელ კომპენსაციას კი არ აკლდება მის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და

საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება, არამედ საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება შესაბამისი გაუმჯობესების ხარჯი და მიღებული თანხის შესაბამისი პროცენტი (მოცემულ შემთხვევაში, 25 %) იქნება მოსარგებლის მიერ მესაკუთრისათვის გადასახდელი კომპენსაცია. სასამართლოს განმარტებით, კანონის აღნიშნული დანაწესის მიზანია, მოსარგებლის ინტერესის დაცვა, რათა ის თანხა, რომელიც მან საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესებისათვის გახარჯა, არ იქნას გათვალისწინებული, გადასახდელი კომპენსაციის დადგენის მიზნით, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შეფასებისას. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ, ერთი მხრივ, დააკმაყოფილა სარჩელი, თუმცა, მეორეს მხრივ, მოსარჩელეს დააკისრა კომპენსაციის გადახდა 5,854.03 აშშ დოლარის ოდენობით (სადავო ფართის ღირებულებას - 32,715 აშშ დოლარი - გამოაკლდა მიშენების ღირებულება - 9,298.86 აშშ დოლარი და მოსარჩელეს დაეკისრა მიღებული თანხის - 23,416.14 აშშ დოლარის 25%-ის გადახდა).

სასამართლომ იმსჯელა, ასევე, შეგებებული სარჩელის არგუმენტზეც, რომლის მიხედვითაც, მოპასუხეს 50%-იანი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ უნდა მინიჭებოდა ქონების გამოსყიდვის უფლება. სასამართლომ განმარტა, რომ ამ მოთხოვნის წარმოშობისათვის შესრულებული უნდა იყოს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7 I და 7 II მუხლებით გათვალისწინებული წინაპირობები, მათ შორის მესაკუთრემ წერილობით უნდა მიმართოს მოსარგებლეს და მოსთხოვოს მას საკუთრების უფლების გადაცემა შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, რაც მას არ გაუკეთებია. ამიტომ მესაკუთრე აღარ არის უფლებამოსილი ისარგებლოს 50%-იანი კომპენსაციის სანაცვლოდ გამოსყიდვის უფლებით.

გოჩა ოყრემიძე

► 5 – 6/2021

დაზღვევის ბენეფიციარი მსესხებლის გარდაცვალებისას

კრედიტის ხელშეკრულებისას მსესხებლის სიცოცხლის დაზღვევის შემთხვევაში სადაზღვევო პრემიის მოთხოვნის ბენეფიციარი არის კრედიტორი ბანკი და არა გარდაცვლილი მსესხებლის მემკვიდრე. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

„დაზღვევის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11 I მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 844-ე და 847 II მუხლები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-725-2019

I. ფაქტობრივი გარემოებები

ბანკსა და მოსარჩელის მამკვიდრებელს შორის 25/09/2015 წელს დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ბანკმა მსესხებელს გადასცა 6,000 ლარი, 24 თვის ვადით, წლიური 32% სარგებლით. კრედიტის მოქმედების პერიოდში მსესხებლის სიცოცხლე დაზღვეული იყო. კერძოდ, სადაზღვევო პოლისის შესაბამისად დაზღვეული იყო მსესხებლის ნებისმიერი მიზეზით, მათ შორის, უბედური შემთხვევით გარდაცვალების რისკი. გამონაკლისი იყო, მხოლოდ ისეთი შემთხვევა, როდესაც გარდაცვალება გამოიწვია დაზღვევამდე არსებულმა მძიმე დაავადებამ. 27/09/2015 წელს გარდაიცვალა მსესხებელი, რომლის სამკვიდროც მიიღო მოსარჩელემ. 11/10/2016 წელს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სადაზღვევო კომპანიის წინააღმდეგ და მოითხოვა სადაზღვევო თანხის - 6,000 ლარი ძირი თანხისა და 142.02 ლარი სარგებლის ანაზღაურება. მოსარჩელის განმარტებით ადგილი არ ჰქონია საგამონაკლისო შემთხვევას (გარდაცვალება დაზღვევამდე არსებული მძიმე დაავადების გამო), რის გამოც სახეზე იყო სადაზღვევო პრემიის გადახდის სა-

ფუძვლები. მოპასუხე სადაზღვევო კომპანიამ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ადგილი არ ჰქონია სადაზღვევო შემთხვევას, რამდენადაც სამედიცინო დაწესებულებამ გარდაცვალების მიზეზად მიუთითა ქრონიკული (გულის იშემიური) დაავადება.

თელავის რაიონულმა სასამართლომ მოთხოვნა დააკმაყოფილა და სადაზღვევო კომპანიას დააკისრა მოსარჩელისათვის 6,000 ლარის ანაზღაურება. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სადაზღვევო კომპანიამ, რომელმაც მოითხოვა მისი გაუქმება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 26/12/2018 წლის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვერ დადასტურდა საგამონაკლისო შემთხვევის არსებობა, რაც სადაზღვევო თანხის გადახდაზე უარის თქმის წინაპირობა იქნებოდა. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სსიპ „სასწრაფო სამედიცინო დახმარების ცენტრის“ მიერ გაცემულ ცნობაზე, რომელშიც მითითებულია, რომ გარდაცვალების მიზეზი უცნობია.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი და ახალი გადაწყვეტილებით სრულად უარყო წარდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა. უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 316 I მუხლზე, რომლის მიხედვითაც „ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.“ აღნიშნულ დანაწესზე მითითებით საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელის წარმატებისათვის აუცილებელია მოსარჩელეს გააჩნდეს მატერიალური უფლება, რომლის განხორციელებასაც ითხოვს სასარჩელო განცხადებით. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით მოთხოვნის წარმატებას, წინამდებარე საქმეში, გამორიცხავდა „დაზღვევის შესახებ“ საქართველოს კანონის