

ნესრიგებელი ნორმები. სკ-ის 720 I მუხლის თანახმად „დავალების ხელშეკრულების შეწყვეტა მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ დროს. შეთანხმება ამ უფლებაზე უარის შესახებ ბათილია.“ აქედან გამომდინარე, ბაგა-ბაღს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს დირექტორთან დადებული ხელშეკრულება.

გოჩა ოყრეშიძე

► 2 – 8/2021

პირველადი მოთხოვნის შეუსრულებლობა, როგორც ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობა

1. ხელშეკრულებიდან გასვლა მეორეული მოთხოვნაა, რომელიც წარმოიშობა მხოლოდ მაშინ, თუკი პირველადი მოთხოვნა არ შესრულდა.

2. საცხოვრებელი ფართის გაქირავების შესაძლებლობის წართმევით განცდილი მიუღებელი შემოსავლის ასანაზღურებლად მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს არა მხოლოდ გაქირავების სავარაუდო ფასი, არამედ ისიც, რომ იგი ნამდვილად გეგმავდა ქონების გაქირავებას.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 352-ე და 411-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-180-2020

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელესა და მოპასუხე კომპანიას შორის 22/09/2012 წელს გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზეც მოპასუხე კომპანიამ (მენარდემ) იკისრა ვალდებულება აშენებინა და მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა ქ.

ბათუმში ორი საცხოვრებელი ბინა - 61.9 კვ.მ. და 40.4 კვ.მ. ფართებით. მხარეთა შორის 21/09/2013 წელს დაიდო დამატებითი ხელშეკრულება, რომლითაც მენარდემ იკისრა მოსარჩელისათვის 50.2 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინის აშენების და საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება. ფართების სანაცვლოდ მოსარჩელემ, ჯამურად, გადაიხადა 96,290 აშშ დოლარი. დადებული ხელშეკრულებების თანახმად მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 01/03/2012 წლიდან 36 თვის განმავლობაში, არაუგვიანეს 01/03/2015 წლისა. 23/03/2015 და 23/04/2015 წლებში მხარეთა შორის დაიდო დამატებითი შეთანხმებები, რომელთა საფუძველზეც მენარდემ იკისრა დასახელებული ფართების სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების შესრულების ვალდებულება. აღნიშნული მომსახურების ჯამურ ღირებულებად სამივე ბინაზე განისაზღვრა 68,731.5 აშშ დოლარი, საიდანაც მოსარჩელემ გადაიხადა 43,468.5 აშშ დოლარი.

მენარდემ გადააცილა დამკვეთისათვის შეთანხმებული ფართების გადაცემის ვადას. ასევე, ექსპერტიზის დასკვნებით დადასტურდა, რომ საცხოვრებელ ფართებში განხორციელებული რემონტი იყო ნაკლოვანი და არ პასუხობდა ხელშეკრულებების მოთხოვნებს. ამის საფუძველზე, დამკვეთმა წერილობით მიმართა მენარდემ კომპანიას და მოითხოვა: (1) ბინების გადაცემის ვადის გადაცილებით გამოწვეული ზიანის - 19,000 აშშ დოლარისა და (2) ნაკლოვანი სარემონტო სამუშაოებისათვის - 18,866.1 აშშ დოლარის ანაზღურება. დამკვეთის ეს მოთხოვნა მენარდემ არ შეასრულა. შედეგად, დამკვეთმა 17/08/2016 წელს სარჩელი აღძრა მენარდის წინააღმდეგ და მოითხოვა მისთვის, ჯამში, 144,758.5 აშშ დოლარის დაკისრება, საიდანაც 96,290 აშშ დოლარი წარმოადგენდა ნასყიდობის საფასურს, ხოლო 48,468.5 აშშ დოლარი - სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარებისთვის გადახდილ საფასურს. ამასთან, მოსარჩელემ მოითხოვა 14/05/2015 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით თვეში 1,000 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრება. მოპასუხე კომპანიამ მოთხოვნა არ ცნო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს

10/12/2018 წლის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 25/09/2019 წლის გადაწყვეტილებით დამკვეთის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ კომპანიას დააკისრა ფართების ნასყიდობის საფასურის - 96,290 აშშ დოლარის, სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად გადახდილი თანხის - 43,468,5 აშშ დოლარისა და 5,389 ლარის ანაზღაურება, ასევე მიუღებელი შემოსავლის სახით - 23,721 აშშ დოლარის ანაზღაურება. სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა სკ-ის 629-ე, 352-ე, 405-ე და 411-ე მუხლები. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მენარდემ გადააცილა ბინების ჩაბარების ვადას, ასევე, არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად არ გამოასწორა სარემონტო სამუშაოებში დაშვებული ხარვეზები. შესაბამისად, დამკვეთი გავიდა ხელშეკრულებიდან და მას ჰქონდა როგორც გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების, ისე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მენარდე კომპანიამ. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჩივარი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა. კერძოდ, სასამართლომ უარი განაცხადა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ნასყიდობის საფასურისა და მიუღებელი შემოსავლის ნაწილში, ხოლო სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩასატარებლად მიღებული თანხის - 43,468.5 აშშ დოლარის და 5,389 ლარის ანაზღაურების ნაწილში საქმე სააპელაციო სასამართლოს დაუბრუნა ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა შორის დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება არის შერეული ტიპის ხელშეკრულება, რომელიც აერთიანებს ნარდობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების ელემენტებს, ხოლო, სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარების ხელშეკრულებები წარმოადგენდა ნარდობის ხელშეკრულებებს. სასამართლომ განმარტა, რომ მენარდემ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში ააშენა საცხოვრებელი ფართები და, მართალია ისინი არ დაურეგისტრირებია დამკვეთის სახელზე, თუმცა ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცა მას. დამკვეთმა ფაქტობრივად მიიღო გადაცემული ფართები. ამასთან, მხარეთა შეთანხმების თანახმად საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უნდა მოეთხოვა დამკვეთს და მასვე უნდა დაეფარა სარეგისტრაციო საფასური, რაც მან გააკეთა მხოლოდ 14/05/2018 წელს. რეგისტრაციას ხელი შეუშალა მთლიან ქონებაზე გამოყენებულმა საჯაროსამართლებრივმა შეზღუდვამ, თუმცა საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპისათვის ეს შეზღუდვა უკვე მოხსნილი იყო და დამკვეთს შეეძლო ბინების საკუთრებაში მიღება.

უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლისა და რესტიტუციის მოთხოვნების სამართლებრივი საფუძველი არის სკ-ის 352 I და 405-ე მუხლები. ხელშეკრულებიდან გასვლა მეორადი მოთხოვნის უფლებაა, რომლის წარმოშობასაც წინ უძღვის პირველადი მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დამკვეთის პირველად მოთხოვნას წარმოადგენდა ბინების საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მისი მოთხოვნა ხელშეკრულებიდან გასვლისა და გადახდილი თანხის რესტიტუციის თაობაზე სასამართლომ მიიჩნია უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად.

უზენაესმა სასამართლომ არც მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნა დააკმაყოფილა. კერძოდ, სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია საქმეში წარდგენილი იყო დასკვნა, რომლის მიხედვითაც ქონების გაქირავების სავარაუდო თვიური ღირებულება შეადგენდა 625 აშშ დოლარს, თუმცა „მოსარჩელე გააქირავებდა თუ არა ნამდვილად აღნიშნულ ქონებას, რა ვადით და პირობებით, დაუდგენელია.“

რაც შეეხება სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ღირებულებას, უზენაესმა სასამართლომ ამ ნაწილში განმარტა, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად არ აფუძნებს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. შეუსრულებლობა

გარკვეული ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. შესაბამისად, უმთავრესი გამოსაკვლევი საკითხი არის რამდენად ხელშეკრულების შესაბამისად შესრულდა სარემონტო სამუშაოები. ამასთან, უზენაესი სასამართლოს განმარტებით ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების დადგენის შემთხვევაში, უნდა შეფასდეს, წარმოადგენს თუ არა ასეთი შეუსრულებლობა/ ნაკლიანი შესრულება ისეთ არაჯეროვან შესრულებას, რომელიც გამორიცხავს ნარდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, პირველადი მოთხოვნის სახით, ნაკლის აღმოფხვრის შესახებ მოთხოვნის დაყენების შესაძლებლობას (ე.წ. დამატებითი შესრულების მოთხოვნა). ამის საფუძველზე უზენაესმა სასამართლომ საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა საპელაციო სასამართლოს.

გოჩა ოყრეშიძე

► 3 – 8/2021

სამეზობლო თმენის ვალდებულების ფარგლები

1. მეზობელი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ხელყოფისათვის კომპენსაციის დასაკისრებლად აუცილებელია სახეზე იყოს კუმულატიურად ორი წინაპირობა: (1) მხარეები უნდა წარმოადგენენ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს, და (2) ერთ-ერთი მეზობლის მიერ საკუთრებით სარგებლობა უნდა ინვესტირდეს კანონით დაცული მეორე მეზობლის უფლებაში არსებითი ხასიათის ჩარევას, რომელიც ცდება საკუთრებით სარგებლობისათვის ზოგადად დასაშვებ ფარგლებს.

2. კრედიტორს აქვს მოვალეობა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაყენების იურიდიული ინტერესი, თუკი აღნიშნული ხელშეკრულებით მოვალის აქტივები გადაეცემა მესამე პირს და, შედეგად, საფრთხე ექმნება კრედიტორის მოთხოვნის აღსრულებას. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 175-ე და 56-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-556-2019

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელებმა, ქუთაისში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეებმა სარჩელი აღძრეს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ორი კომპანიის მიმართ და მოითხოვეს: (1) სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო მერიისათვის და ერთ-ერთი კომპანიისათვის სოლიდარულად 19,000 აშშ დოლარის დაკისრება, (2) საცხოვრებელი ბინის ეზოს მხარეს არსებული შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლა, (3) აივანზე გასასვლელი კარის მოწყობა, (4) 19,000 აშშ დოლარის გადახდის ვადის გადაცილებისათვის მოპასუხეთათვის ამ თანხის წლიური 5%-ის დაკისრება 01/01/2014 წლიდან თანხის სრულად გადახდამდე, (5) მოპასუხე კომპანიებს შორის დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების ბათილობა, (6) ქუთაისში მდებარე ორ მიწის ნაკვეთზე უკანონოდ აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვა და ისეთი ახალი ნაგებობის აშენების აკრძალვა, რომელიც ხელყოფს მოსარჩელეთა უფლებებს.

21/07/2008 წელს მერიასა და ერთ-ერთ მოპასუხე კომპანიას შორის დაიდო აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც კომპანიას აღნაგობის უფლებით გადაეცა, დაახლოებით, 300 კვ.მ. უძრავი ქონება, მასზე გარკვეული ინვესტიციის განხორციელების პირობით. კერძოდ, კომპანიას უნდა უზრუნველყო ახალი ნაგებობის აშენება, მასში ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრის განთავსება და არანაკლებ 1 მილიონი ლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელება.

კომპანიისათვის გადაცემული ქონების მეზობლად მოსარჩელები თანასაკუთრების უფლებით ფლობდნენ უძრავ ქონებას. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტის პირველი ეტაპის სამუშაოების განხორციე-