

საფუძველზე მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს გამოხატვის თავისუფლების სასარგებლოდ.

შესაბამისად, უზენაესმა სასამართლომ გააუქმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა გადაწყვეტილებები და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა.

გოჩა ოყრეშიძე

► 5 – 8/2021

ნივთზე გაღებული ხარჯების ანაზღაურება

1. უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ნასყიდობის თანხის სრულად გადახდამდე ინარჩუნებს უძრავი ნივთის მესაკუთრის სტატუსს, ხოლო მყიდველს ნივთი გადაეცემა მფლობელობაში.

2. მფლობელი ინარჩუნებს ნაყოფზე უფლებას მესაკუთრის მხრიდან მისთვის მფლობელობასთან დაკავშირებული დასაბუთებული პროტესტის წარდგენამდე.

3. განვადებით ნასყიდობისას ნივთის გადაცემით მყიდველზე გადადის ნივთის დაღუპვის რისკიც, ვინაიდან მფლობელი ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

4. სხვა ხარჯები, რომლებიც მფლობელმა გაიღო ქონებაზე, შეიძლება უკან იქნეს მოთხოვნილი უსაფუძვლო გამდიდრების ან დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების მომწესრიგებელი ნორმების შესაბამისად.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 505-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1003-2020

I. ფაქტობრივი გარემოებები

09/11/2017 წელს მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გადახდის განვადების პირობით. მყიდველმა შეიძინა თბილისში მდებარე საცხოვრებელი ბინა. ხელშეკრულების თანახმად მყიდველს უნდა გადაეხადა 2,000 აშშ დოლარი 01/12/2017 წლამდე, რის შემდეგაც მას მიეცემოდა ბინაში ცხოვრების შესაძლებლობა. აღნიშნული ვალდებულება მყიდველმა შეასრულა, თუმცა ბინის მოსარჩელეზე რეგისტრაცია ვერ მოხერხდა. ამასთან, შეძენილ ბინაში ჩამოვიდა წყალი, რის გამოც შემძენმა რემონტში გადაიხადა 23,917.4 ლარი. რემონტის ჩატარების ფაქტი დადასტურდა აუდიტორული დასკვნით. ამასთან, მყიდველმა დამატებით გადაიხადა ნასყიდობის საფასური 7,000 აშშ დოლარი. ჯამში, ქონების შესაძენად მყიდველმა გამყიდველს გადაუხადა 9,000 აშშ დოლარი, ხოლო რემონტში დახარჯა 23,917.4 ლარი.

მოსარჩელემ (შემძენი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხის (გამყიდველი) წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხისათვის 23,917.4 ლარისა და 9,000 აშშ დოლარის დაკისრება, ასევე, მხარეებს შორის დადებული 09/11/2017 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების იმ პუნქტის ბათილად ცნობა, რომლის მიხედვითაც ხელშეკრულებაში მითითებული გრაფიკის დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი კარგავს უფლებას იმ პერიოდში გადახდილ თანხაზე.

მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა ქონების მოსარჩელის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, ასევე, მოსარჩელისათვის 26,016.42 ლარის დაკისრება და ყოველთვიურად 974 ევროს დაკისრება 01/12/2017 წლიდან ქონების დაბრუნებამდე. მოპასუხის მითითებით მოსარჩელეს ნასყიდობის საფასური, ჯამში, 155,000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა 01/12/2017 – 31/10/2019 წლების პერიოდში, განაწილვადებით. ამასთან, გრაფიკის დარღვევის შემთხვევაში, ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველი კარგავდა უკვე გადახდილ თანხებსაც. ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით, თუმცა გამყიდველმა ვალდებულებები

ბა იკისრა 31/10/2019 წლამდე, ანუ ნასყიდობის თანხის სრულად გადახდისას უზრუნველყო იპოთეკის დერეგისტრაცია. ბინა მყიდველს უნდა გადასცემოდა ავეჯთან ერთად. მოპასუხის მითითებით ნასყიდობის საფასურიდან მყიდველმა გადაიხადა მხოლოდ 9,000 აშშ დოლარი, თუმცა არ გადაიხადა დარჩენილი თანხა და დაარღვია გრაფიკი. ამასთან, მყიდველმა გამყიდველის თანხმობის გარეშე საცხოვრებელ ბინაში შეცვალა იერსახე, ბუხარი მოაპირკეთა განსხვავებული მასალით; შეცვალა გათბობის სისტემის რადიატორები - არსებული პანელური რადიატორების ნაცვლად, დაამონტაჟა სექციური რადიატორები; ბუხრის გასწვრივ, მის მარჯვენა მხარეს, აივნისკენ, კედლის მთელ სიმაღლეზე მოაწყო თაროები, რომლის ბუხართან არსებობა ქმნის ცეცხლის გაჩენის საშიშროებას, თაროებმა ამავდროულად შეზღუდა სივრცე. მოპასუხემ მოამზადა და სასამართლოს წარუდგინა აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ითვლიდა იმ ხარჯის ოდენობას, რაც აუცილებელი იყო ბინისათვის პირვანდელი სახის დასაბრუნებლად. ამ თანხამ შეადგინა 52,653.72 ლარი. 12/04/2019 წელს მოპასუხემ ელექტრონული შეტყობინება გაუგზავნა მოსარჩელეს და მოთხოვნა მას ნასყიდობის თანხის გადახდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი დაემუქრა ხელშეკრულების შეწყვეტით და ბინის თავდაპირველ მდგომარეობაში უკან დაბრუნებით. აღნიშნული მოთხოვნა მყიდველმა არ შეასრულა, რის გამოც სხვისი კუთვნილი ქონების მფლობელობის ხელშეუხებლობის დარღვევის ფაქტზე შსს-ს ძველი თბილისის განყოფილება გამოძიებასაც კი აწარმოებდა. საბოლოოდ, მოპასუხემ გამოიყენა მოთხოვნის გაქვითვის უფლება და მყიდველისათვის დასაბრუნებელი 9,000 აშშ დოლარი გამოქვითა ბინის თავდაპირველ მდგომარეობამდე მისაყვანად საჭირო 52,653.72 ლარიდან და მოითხოვა მოსარჩელისათვის, ჯამში, 26,016.42 ლარის დაკისრება. ამასთან, მოპასუხის მითითებით იგი ბინას აქირავებდა თვიურად 974 ევროდ, ამიტომ მყიდველი ბინაში უფასოდ ცხოვრებით უსაფუძვლოდ გამდიდრდა ბინის ქირის ღირებულებით. აქედან გამომდინარე, შეგებებული სარჩელით მოპასუხემ მოითხოვა მოსარჩელეს დაკისრებოდა თვიური

974 ევროს ანაზღაურება 01/12/2017 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

მოსარჩელემ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ხელშეკრულება დაარღვია თავად მოპასუხემ. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, მას ბინა არსებითად არ გადაუკეთებია, განხორციელებულმა სარემონტო სამუშაოებმა კი ბინის ღირებულება კიდევ უფრო გაზარდა. მოსარჩელემ უარყო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღება. ამასთან, მოსარჩელემ სადავოდ გადახადა მოპასუხის მხრიდან ბინის გაქირავების ფაქტი, ისევე, როგორც მისი თვიური საფასური და მიუთითა, რომ ბინის ქირის ღირებულება სადავო პერიოდში შეადგენდა მხოლოდ თვიურად 630 აშშ დოლარს (ნაცვლად თვიური 974 ევროსა).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20/12/2019 წლის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის ბინაში ჩატარებული რემონტის თანხის 23,917.4 ლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. დაკმაყოფილდა მოპასუხის მოთხოვნა ბინის თავისუფლად მდგომარეობაში გამოთხოვასთან დაკავშირებით. ასევე დაკმაყოფილდა მოპასუხის მოთხოვნა მოსარჩელისათვის 26,016.42 ლარის დაკისრებასთან დაკავშირებით. რაც შეეხება თვიურ ქირას, სასამართლომ მოსარჩელეს დააკისრა თვიური 630 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის გადახდა 06/07/2019 წლიდან ბინის სრულად გამოთავისუფლებამდე.

გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 14/07/2020 წლის განჩინებით.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

მიღებული გადაწყვეტილებები საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საჩივარი. უზენაესი სასამართლოს განხილვის საგანი იყო უძრავ ქონებაზე გაუმჯობესების ანაზღაურებისა და ქონების პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის ხარჯების ანაზღაურების კანონიერება. ნასყიდობის საფასურის 9,000 აშშ დოლარის ნაწილში

მოპასუხეს გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია, რის გამოც ამ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა და დღის წესრიგში დადგა მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვის საკითხი.

უზენაესმა სასამართლომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება შეაფასა განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებად. ვინაიდან მყიდველს მფლობელობაში გადაეცა ქონება, ამიტომ მფლობელისთვის მესაკუთრის მხრიდან მფლობელობასთან დაკავშირებული პრეტენზიის წარდგენამდე, სკ-ის 159-ე და 168-ე მუხლების თანახმად, მფლობელი ინარჩუნებდა ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების უფლებას. კონტროლისა და ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ფუნქციიდან გამომდინარე, მფლობელს უნდა დაეკისროს ნივთის მიმდინარე რემონტის ხარჯები. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით სხვა ხარჯები, რომელიც მფლობელმა გაიღო და რომელიც ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორებას უკავშირდება, შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე [სსკ 973-ე და 987-ე მუხლები].

სკ-ის 973-ე მუხლის საფუძველზე მოთხოვნის წარმატებისათვის, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, აუცილებელია მხარე მიუთითებდეს შემდეგ გარემოებებზე: (1) შემსრულებელი მოქმედებდა მესაკუთრის ინტერესებში; (2) საქმეების შესრულება მიმართული იყო იმ საფრთხის თავიდან აცილებისაკენ, რომელიც ემუქრებოდა მესაკუთრეს; (3) ამავედროულად, შემსრულებელმა პირველი შესაძლებლობისთანავე აცნობა მესაკუთრეს ამის შესახებ.

რაც შეეხება უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე მოთხოვნებს, უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ ამ ტიპის მოთხოვნების წარმატებისათვის აუცილებელია მხარე მიუთითებდეს, რომ ადგილი ჰქონდა შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯების გაწევას მეორე პირის ქონებაზე, რომელსაც მეორე პირის გამდიდრება და ამის შესატყვისად მოსარჩელის ქონებრივი დანაკლისი მოჰყვა შედეგად, რაც მთავარია მატერიალურ სიკეთეთა ამგვარი გადანაცვლება უსაფუძვლოა/გაუმართლებელია. აღნიშნული

სტანდარტის გათვალისწინებით უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მართალია მხარემ წარმოადგინა აუდიტორული დასკვნა, თუმცა მოწინააღმდეგე მხარემაც წარმოადგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საპასუხო დასკვნა, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებდა ხარჯების გაანგარიშების სანდოობას. აქედან გამომდინარე უზენაესმა სასამართლომ 23,917.4 ლარის დაკისრების ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა.

რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელსა და მოსარჩელისათვის ბინის თავდაპირველ მდგომარეობაში მოყვანისათვის საჭირო ხარჯების დაკისრებას, უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარემ სათანადოდ ვერ დაადასტურა ხარჯების ოდენობა. კერძოდ, შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე განმარტავდა, რომ კასატორმა შეცვალა ბუხრის იერსახე, გათბობის სისტემები და ბუხრის გასწვრივ, მის მარჯვენა მხარეს, აივნისკენ კედლის მთელ სიმაღლეზე მოაწყო თაბურები, თუმცა ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას მხარე დაეყრდნო აუდიტის დასკვნას, რომელსაც ხარჯთაღრიცხვა შედგენილი აქვს მთლიანი ბინის რემონტზე. შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით ამ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ არის ფორმალურად გამართული.

გოჩა ოყრემიძე

► 6 – 8/2021

ნივთის გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურება

დავალების ხელშეკრულების საფუძველზე შემსრულებელს აქვს მხოლოდ გასამრჯელოს და გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

სკ-ის 709-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1386-2020