

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) ამავდროულად, 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

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ 1996 წლის ოქტომბერში მოპასუხისაგან 1,000 აშშ დოლარად შეიძინა 35.84 კვ.მ. ფართის ბინა ქალაქ რუსთავში. მოპასუხემ მოსარჩელეს ბინა გადასცა მფლობელობაში, ასევე, გასცა მასზე მინდობილობა ქონების გასხვისების უფლებით 3 წლის ვადით. 1996-1999 წლებში ბინის გაცვლის შედეგად ბინის ფართი გაიზარდა. მოსარჩელემ გაცვლის დროს დამატებით გადაიხადა 3000 აშშ დოლარი და 1999 წლის 5 იანვრიდან მის მფლობელობაშია 92,60 კვმ საცხოვრებელი ბინა ქ. რუსთავში. 1996 წელს გაცემული მინდობილობის ვადის გასვლის გამო 2001 წელს მოპასუხემ ხელმეორედ გასცა მინდობილობა ქონების უვადოდ გასხვისების უფლებით. მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს ამ მინდობილობების საფუძველზე გაცვლილ ბინაში. 2018 წელს მოპასუხემ გააუქმა მინდობილობა და ბინა მოსარჩელეს აღარ გადასცა საკუთრებაში. მოსარჩელის განმარტებით, მან მოპასუხეს 35.84 კვ.მ. ბინის შეძენისათვის გადაუხადა 1,000 აშშ დოლარი, ხოლო ამ ბინის უფრო მეტი ფართის ბინაში გაცვლის დროს გადაიხადა 2000 აშშ დოლარი. საბოლოო ჯამში მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება გაიზარდა 56.66 კვ.მ.-ით, რომლის საბაზრო ღირებულებაა 16,782 აშშ დოლარი.

მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა მისთვის ბინის გაუმჯობესების ხარჯის - 16,782 აშშ დოლარის, ასევე უძრავი ქონების შეძენისთვის გადახდილი 3,000 აშშ დოლარის დაკისრება. თავის მხრივ, მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა უძრავი ქონების მოსარჩელის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

თავდაპირველმა მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით მოსარჩელესთან ბინის ნასყიდობის თაობაზე შეთანხმება არ ჰქონია, მინდობილობების გაცემის მიზანი იყო მოსარჩელეს მოეძებნა ბინის მყიდველი, ხოლო მოსარჩელეს მოპასუხისათვის უნდა გადაეხადა გასამრჯელო. მოპასუხემ ასევე სადავოდ გახადა მოსარჩელის მხრიდან 2,000 აშშ დოლარის დამატებით გადახდის ფაქტი.

შეგებებული სარჩელის ნაწილში თავდაპირველმა მოსარჩელემ მოთხოვნა არ ცნო. მისი განმარტებით, მის მიერ განხორციელებული ბინების გაცვლის შედეგად ამჟამად მოპასუხის საკუთრებაშია იმაზე მეტი ფართის ბინა, ვიდრე თავდაპირველად ჰქონდა. შესაბამისად, გაუმჯობესების ხარჯების ანაზღაურებამდე მას უფლება აქვს შეინარჩუნოს ბინის მფლობელობა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 29/10/2019 წლის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. კერძოდ, მოპასუხეს დაეკისრა 1,000 აშშ დოლარისა და 500 ლარის გადახდა. არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა გაუმჯობესების ხარჯის 16,782 აშშ დოლარისა და უძრავი ქონების გაცვლის ხარჯის 2,000 აშშ დოლარის ანაზღაურების ნაწილში. ამასთან, სასამართლომ დააკმაყოფილა შეგებებული სარჩელი და სადავო უძრავი ქონება გამოითხოვა მოსარჩელე მხარის უკანონო მფლობელობიდან.

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე მხარემ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 10/07/2020 წლის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ კი მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, დამატებით, დაეკისრა 16,782 აშშ დოლარის ანაზღაურება. დანარჩენ ნაწილში რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ძალაში იქნა დატოვებული.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე მხარემ. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი, გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და მიიღო ახალი გადაწყვეტილება 16,782 აშშ დოლარის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

უზენაესი სასამართლოს შეფასებით მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებოდნენ დავალების სახელშეკრულებო ურთიერთობაში. სკ-ის 709-ე მუხლის თანახმად, „დავალების ხელშეკრუ-

ლებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯზე.“ სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნა 16,782 აშშ დოლარის ნაწილში დააკმაყოფილა იმ არგუმენტაციით, რომ ქონების გაზრდა გამოიწვია მოსარჩელის აქტიურმა მოქმედებამ, რაც გამოიხატა ბინის გაცვლის ხელშეკრულების გაფორმებაში. თუმცა, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ყურადღება გამახვილა სკ-ის 716-ე და 717-ე მუხლებზე. სკ-ის 716-ე მუხლის თანახმად „ქონება, რომელიც რწმუნებულმა დავალებული მოქმედების შესრულებისას შეიძინა მარწმუნებლის ხარჯზე და საკუთარი სახელით, ან მარწმუნებელმა გადასცა მას დავალებული მოქმედების შესასრულებლად, კრედიტორებთან რწმუნებულის ურთიერთობაში ჩაითვლება მარწმუნებლის ქონებად.“ ხოლო სკ-ის 717-ე მუხლის თანახმად, „მარწმუნებელმა უნდა აუნაზღაუროს რწმუნებულს მინდობილი მოქმედების შესასრულებლად განეული აუცილებელი ხარჯები. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მოთხოვნა არ არსებობს, თუ ხარჯები გასამრჯელოთი უნდა დაიფაროს. რწმუნებულს შეუძლია მოსთხოვოს მარწმუნებელს ავანსი იმ ხარჯებისათვის, რომლებიც მას უნდა აუნაზღაუროდეს.“

აღნიშნულ მუხლებზე დაყრდნობით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან მხარეთა შორის დადებული იყო ხელშეკრულება, ამიტომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლების კვლევაც სახელშეკრულებო მოთხოვნების განხილვით უნდა დაინდგინდეს. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც შემოწმდება სახელშეკრულებო მოთხოვნები, დასაშვებია სასამართლომ შეამოწმოს მოთხოვნის სხვა საფუძვლები, როგორებიცაა სანივთო სამართალი, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები, დელიქტები და სხვ. წინამდებარე საქმეში მოსარჩელე არ ითხოვდა გასამრჯელოს შესრულებული მოქმედებებისათვის. მოსარჩელე არც განეული ხარჯების ანაზღაურებას ითხოვდა. სასამართლოს განმარტებით მოსარჩელის მოთხოვნა არც სხვა კანონისმიერი საფუძვლებიდან გამომდინარეობს. ამის გათვალისწინებით, უზენაესმა სასამართლომ შეცვალა სააპელა-

ციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა.

გოჩა ოყრეშიძე

► 7 – 8/2021

საზიარო უფლების გაუქმება

1. თანამესაკუთრეთა შორის თანასაკუთრებით სარგებლობის წესის ფაქტობრივი დადგენა არ ცვლის მესაკუთრეთა წილობრივ უფლებებს, წილი თანასაკუთრებაში განისაზღვრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თაობაზე.

2. თანაზიარი საკუთრების გაყოფისათვის სახეზე უნდა იყოს კუმულატიურად ორი წინაპირობა: (1) საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; და (2) დაყოფას შედეგად არ უნდა მოყვეს საგნის ფუნქციური და ნიშნულების მოშლა.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სკ-ის 961-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-470-444-2014

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება. მოსარჩელეც და მოპასუხეც ცხოვრობენ ქ. ქუთაისში, სადაც გააჩნიათ კერძო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლები. ორივე მათგანის საცხოვრებელი სახლი განთავსებულია საერთო საკუთრებაში არსებულ 563 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის მონაცემებით გაყოფილი არ არის. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მოსარჩელის კუთვნილი წილი თანასაკუთრებაში