

არქიტექტორის პასუხისმგებლობა გერმანიაში*

ულის ჰაგენლოხი

დრეზდენის უმაღლესი სამხარეო სასამართლოს ყოფილი თავმჯდომარე

I. შესავალი

არქიტექტორის პასუხისმგებლობის საკითხებს გერმანული სამოქალაქო სამართლის პრაქტიკაში მნიშვნელოვანი პრაქტიკული დატვირთვა აქვს. თუ მცირე სამშენებლო პროექტებში გვხვდება მხოლოდ შემკვეთსა (როგორც წესი: მენაშენეს) და მშენებლობის განმახორციელებელ კომპანიას შორის დავები, უფრო დიდ სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებულ დავებში ხშირად არქიტექტორები და ინჟინრებიც არიან ჩართულნი. ეს ზოგჯერ არაპირდაპირაც ხდება იმგვარად, რომ არქიტექტორი ან ინჟინერი, მართალია, თავად არ არის დავის მხარე, მაგრამ შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის მიმდინარე სასამართლო პროცესში მნიშვნელოვანია იმის გარკვევა, ხომ არ მოუვიდა არქიტექტორს ან ინჟინერს ისეთი შეცდომა, რომელიც შემკვეთს უნდა შეერაცხოს.

1. წინასწარ უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანიაში განასხვავებენ **არქიტექტორისა და ინჟინრის** ამოცანებს. მარტივად რომ ითქვას, ინჟინერს უპირველესად ევალება იზრუნოს ნაგებობის სტაბილურობაზე, არქიტექტორი კი, უფრო მეტად, პასუხისმგებელია პროექტირებისა და მშენებლობის საზედამხებელო ასპექტებზე, ასევე სამშენებლო პროექტის ესთეტიკაზე. ძირითადად დიდ სამშენებლო პროექტებში, გარდა მთავარი დამპროექტებელი და ზედამხედველი არქიტექტორისა (მთავარი დამპროექტებელი), ხშირად ასევე მონაწილეობს ცალკეული ნაწილების **სპეციალისტი დამგეგმარებელი** (ამის შესახებ ქვემოთ II. 2). თუმცა ამ პროფესიების ვალდებულებითი პოზიციები სამართლებრივად თითქმის არ განსხვავდება; სხვაობა უფრო სავარაუდოა საქმის მმართველის მდგომარეობის მოცულობის ფარგლებში (ამის თაობაზე V. 2. b)). ამიტომ ქვემოთ განხილული, არქიტექტორთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხები, ძირითადად, ვრცელდება ინჟინერსა და სპეციალისტ დამგეგმარებელზეც.

2. აქ განხილული ყველა თემა ეხება შემკვეთის არქიტექტორის სამართლებრივ მდგომარეობას, უპირველესად მისი, როგორც დამპროექტებლისა და მშენებლობის ზედამხედველის, ვალდებულებებს. შემკვეთისთვის მომუშავე არქიტექტორის უფლებებსა და მოვალეობებს სამართლებრივად არანაირი კავშირი არ აქვს სამშენებლო პროექტში ჩართული **საჯარო ორგანოების** პასუხისმგებლობის სფეროებთან. ეს იმაშიც ჩანს, რომ საჯარო-სამართლებრივი ორგანოები პროექტის ნებართვის დასაშვებობის შემოწმებისას და მათ მიერ სამშენებლო ზედამხედველობის განხორციელებისას მხოლოდ და

* გერმანულიდან თარგმნა დავით მაისურაძემ. პროფესიული ტერმინოლოგიის თარგმნაში გაწეული

კონსულტაციისთვის რედაქცია მადლობას უხდის არქიტექტორ გიორგი კეიდიას.

მხოლოდ საჯარო-სამართლებრივ ნორმებს ექვემდებარებიან და, უპირველესად, საჯარო ინტერესებით მოქმედებენ. საჯარო-სამართლებრივ ნორმებს, გარკვეული წინაპირობების არსებობისას, მართალია, შეიძლება ე.წ. მესამე პირთა დაცვითი ხასიათიც ჰქონდეს და მათმა დარღვევამ საჯარო ორგანოს პასუხისმგებლობა გამოიწვიოს;¹ მაგრამ მესამე პირთა ასეთი დამცავი ბუნებაც კი არ ცვლის იმას, რომ პროექტის დამტკიცებისა და სამშენებლო ზედამხედველობის ფარგლებში განხორციელებული მოხელის საჯარო-სამართლებრივი ქმედებები სამართლებრივად დამოუკიდებელია არქიტექტორის სუფთა კერძო-სამართლებრივი ქმედებებისაგან, რომლებსაც ის ახორციელებს პროექტის მომზადებისას და შემკვეთის ინტერესებით სამშენებლო ზედამხედველობისას. ასე რომ, ეს ორი სფერო მკაცრად უნდა გაიმიჯნოს. შეხების ერთადერთი წერტილი იმაში მდგომარეობს, რომ არქიტექტორმა შემკვეთთან თავისი კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში, თავის მხრივ, საჯარო-სამართლებრივი მოთხოვნებიც უნდა დაიცვას (დასამტკიცებელი პროექტის შესახებ ქვემოთ, III. 1. b) bb).

3. შემკვეთის ინტერესებში მოქმედი არქიტექტორის უფლება-მოვალეობებს არანაირი კავშირი არ აქვს ე.წ. **სამუშაოთა მწარმოებელთან**. სამუშაოთა წარმოება მხოლოდ სამშენებლო კომპანიის პირადი ინტერესების დაცვას ემსახურება. ამიტომ, სამუშაოთა მწარმოებელი მხოლოდ და მხოლოდ სამშენებლო კომპანიისთვის საქმიანობს და მისგან იღებს ანაზღაურებას. ამის საპირწონედ, არქიტექტორი ობიექტს (მშენებლობას) ზედამხედველობს შემკვეთის დავალებითა და ინტერესებით, შესაბამისად, ხარჯებსაც ეს უკანასკნელი გასწევს (ამის თაობაზე დეტალურად ქვემოთ, VI. 3. b) ee)). მართალია,

სამშენებლო კომპანიისთვის მომუშავე სამუშაოთა მწარმოებელი და მშენებლობის ზედამხედველი არქიტექტორი ერთი და იმავე მიზნით, კერძოდ, უხარვეზო სამშენებლო გეგმის არსებობისთვის მუშაობენ, მაგრამ სამართლებრივად, საქმე გვაქვს სრულიად გამიჯნულ სფეროებთან.

4. არქიტექტორის ვალდებულებითი მდგომარეობის ამოსავალი **ნარდობის სახელშეკრულებო პრინციპებია**.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (გსკ) 650p-650t პარაგრაფები 2018 წლის 1 იანვრიდან შეიცავს სპეციალურ ნორმებს, რომლებსაც ავსებს ნარდობის ზოგადი რეგულაციები და სპეციალური დებულებები სამშენებლო ხელშეკრულებების შესახებ (გსკ-ის § 650a - § 650o). 2018 წლამდე, ამ კერძო რეგულაციების ძალაში შესვლამდე, არქიტექტორის ხელშეკრულებაზე, მისი ნარდობის ხელშეკრულების მსგავსი ბუნების გამო, როგორც წესი, ნარდობის ზოგადი წესები ვრცელდებოდა.²

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (სკ) 629-ე მუხლი, გერმანულ სამართალთან შედარებით, ნაკლებად მკაცრად მიჯნავს მომსახურებისა და ნარდობის ხელშეკრულებებს. თუმცა, უფრო მეტად ქმედებაზე და უფრო მეტად შედეგზე ორიენტირებული შესრულების ვალდებულებების განსხვავება სკ-ის 629-ე მუხლშიცაა ასახული. ამიტომ, არქიტექტორის ხელშეკრულება ქართულ სამართალშიც ნარდობის მსგავს ურთიერთობად შეიძლება ჩაითვალოს.

5. გერმანიაში პასუხისმგებლობის სამართალზე არაპირდაპირ მოქმედებს ასევე არქიტექტურული და საინჟინრო მომსახურების საფასურის შესახებ რეგულაცია (HOAI).³ იგი წარმოადგენს ჰონორარის ერთგვარ საჯარო-სამართლებრივ ცხრილს. თუმცა, HOAI ამ კონტექსტში

¹ BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019 - V ZR 152/18 - NZM 2020, 811, juris Rn. 21 ff.; BGH, Urteil vom 26. April 2018 - III ZR 367/16 - BauR 2018, 1270, juris Rn. 23 ff.

² BGH, Urteil vom 22. Oktober 1981 - VII ZR 310/79 - BGHZ 82, 100, juris Rn. 17 ff.; BGH, Urteil vom 14. Juni 1973 - VII ZR 202/72 - NJW 1973, 1458, juris Rn. 6 ff.; Stelzner in:

Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 650p BGB (Stand: 01.02.2023) Rn. 3; ამისგან განსხვავებით, გაბატონებულ სასამართლო პრაქტიკაში (ბოლო 40-50 წელიწადი) უფრო მეტად მომსახურების სამართლის წესები გამოიყენება; ამ ტენდენციისათვის იხ.: Staudinger/Peters (2019) Vorbermerkung zu §§ 650p ff. Rn. 14.

³ https://www.gesetze-im-internet.de/hoai_2013/.

უფრო დეტალურად აღწერს, თუ რა და რა პროფილის სამუშაოები (ობიექტის სახეობიდან გამომდინარე; ნაგებობა, ლანდშაფტის განაშენიანება, გზის მშენებლობა და ა.შ.) და ე.წ. სამუშაო ეტაპები (შესაბამისი პროფილისთვის დამახასიათებელი ძირითადი ამოცანებიდან გამომდინარე; დაგეგმარება, ზედამხედველობა და ა.შ.) შეიძლება უკავშირდებოდეს ტიპურად არქიტექტორს. სამუშაო ეტაპების სტრუქტურირებისა და კონკრეტიზაციის მიზნით არქიტექტორთა ხელშეკრულებები ხშირად მიუთითებენ HOAI-ში განერილ სამუშაო ეტაპებზე.⁴

თუმცა, როგორც საჯარო-სამართლებრივი ფასების დანაწესი, HOAI არაფერს ამბობს უშუალოდ იმაზე, თუ რომელი ვალდებულებები ეკისრება არქიტექტორს; ეს საკითხი მხოლოდ და მხოლოდ ზოგადი ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმებით განისაზღვრება (ამის შესახებ ქვემოთ II. 2. b) aa)).

II. არქიტექტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შედეგი

1. ზოგადი პრინციპები

ნარდობის მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენება არ ნიშნავს იმას, რომ არქიტექტორის ვალდებულებით ნაკისრი შედეგი ნაგებობის, როგორც ფიზიკური ნივთის, აშენებაა. ასეთ შედეგს არქიტექტორი პირადი პასუხისმგებლობით ვერ მიაღწევს (და ამიტომ ეს შედეგი მას არც ეკისრება ხელშეკრულების ინტერესთა შენონით განმარტებისას), რადგან სამშენებლო გეგმის უხარვეზო მრავალ ისეთ ფაქტორზე დამოკიდებული, რომელზე გავლენაც არქიტექტორს ვერ ექნება (სამშენებლო კომპანიის მიდგომა, შემკვეთის ქცევა და სხვ.). ამიტომ მას ევალება ის ღონისძიებები, რომლებიც საჭიროა შეთანხმებული გეგმისა და ზედამხედველობის მიზნების (მაგ., გეგმარების ან ზედამხედველობის კონკრეტული ღონისძიებები) მი-

საღწევად (ე.წ. გეგმარების შედეგი ანდა ზედამხედველობის შედეგი).⁵ მარტივად რომ ითქვას, მას ევალება შესრულების ის შედეგი, რომელიც უხარვეზო სამშენებლო გეგმის შექმნას უზრუნველყოფს.

ამასთან დაკავშირებით უმაღლესი ფედერალური სასამართლო აცხადებს:

BGH, 11. ივლისის გადაწყვეტილება, 2019 - VII ZR 266/17 - BGHZ 223, 1, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 20

b) შესრულების დათქმებს, ... რომლებიც ... მთავარი ვალდებულების უშუალო საგანს წარმოადგენს, მიეკუთვნება ხელშეკრულ მხარეთა ყველა შეთანხმება არქიტექტორის მიერ მისაღწევი გეგმარებითი და ზედამხედველობითი მიზნებისთვის თაობაზე.

ველი 21

aa) გსკ-ის 650p პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის 1-ელი წინადადების თანახმად, არქიტექტორი ხელშეკრულებით ვალდებულია, გასწიოს ის სამუშაო, რომელიც ნაგებობის ან მიმდებარე ტერიტორიის მშენებლობის მდგომარეობიდან გამომდინარე საჭიროა, რათა მიღწეული იყოს მხარეთა შორის შეთანხმებული საპროექტო და საზედამხედველო მიზნები. ამ ფორმულირებით გამოიხატება, რომ არქიტექტორის ხელშეკრულება ჩვეულებისამებრ მოიცავს სხვადასხვა ვალდებულებების წყებას და ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს საპროექტო შედეგი და საპროექტო-სამუშაო ეტაპები (კანონპროექტი სამშენებლო სახელშეკრულებო სამართლის რეფორმისა და ნასყიდობის ნაკლის გამო პასუხისმგებლობის ცვლილების თაობაზე, BT-Drucks. 18/8486, S. 66). ამ საფუძველზე არქიტექტორის მიერ შესასრულებელ ძირითად ვალდებულებას კანონი თავად კი არ განმარტავს (განსხვავებით, მაგალითად, ნასყიდობის ან ქირავნობისაგან), არამედ მიუთითებს მხარეთა შორის შეთანხმებულ გეგმარებით

⁴ მაგალითისთვის შდრ. II. 2. a)-ში უფრო დეტალურად წარმოდგენილი ეტაპები „ნაგებობისა და ინტერიერის“ პროფილისთვის; <https://www.hoi.de/hoai/grundleistungen/>.

⁵ BGH, Urteil vom 11. Juli 2019 - VII ZR 266/17 - BGHZ 223, 1, juris Rn. 20 ff.; Schwenker/Rodemann in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 650p BGB Rn. 4.

და საზედამხედველო მიზნებზე. ამდენად, სახელშეკრულებო შეთანხმებაა განმსაზღვრელი იმისა, თუ რა ძირითადი ვალდებულებების შესრულება ეკისრება არქიტექტორს (Münch-KommBGB/Busche, 7. Aufl., § 650p Rn. 9; ...).“

ძირითადი ვალდებულების ეს უფრო მეტად სპეციფიკური კომპონენტები გარკვეული სახით ურთიერთქმედებენ შემკვეთის ეკონომიკური ინტერესების დაცვის ვალდებულებასთან,⁶ ასე რომ არქიტექტორმა (შემკვეთის შესაბამისი საჭიროებების გათვალისწინებით) თანაბარმნიშვნელოვანი ალტერნატივების შემთხვევაში, როგორც წესი, სამშენებლო გეგმა უნდა განახორციელოს ფინანსურად და, დროის თვალსაზრისით, უფრო ეკონომიურად.

2. საპროექტო და საზედამხედველო შედეგის ფორმები

სამუშაოს სახეობაზეა დამოკიდებულია, თუ რა სახის გეგმარებითი და საზედამხედველო შედეგები შეიძლება იყოს, ჩვეულებისამებრ, მიღწეული.

პრაქტიკაში არქიტექტორის სამუშაო ძირითადად დაკავშირებულია ნაგებობის აშენებასთან ან რემონტთან/გაფართოებასთან. თუმცა, კონკრეტული საპროექტო საგნიდან გამომდინარე, შესაძლოა, სხვა აქცენტებიც გამოიკვეთოს, მაგალითად, სპეციალისტი დამგეგმარებლის სამუშაოსთან (ელექტროტექნიკის, კონდიციონერების ან გათბობის ტექნიკის დაგეგმარება, გამონაბოლქვისგან დაცვის სამართლის მიხედვით დაგეგმარება და სხვ.), ლანდშაფტის დაგეგმარებითი მომსახურების დროს, სატრანსპორტო მოძრაობის დაგეგმარებითი მომსახურების დროს ანდა სტრუქტურული დაგეგმარების მომსახურების დროს.⁷ ქვემოთ მოცემული განცხადებები ძირითადად მიემართება სამუშაოს სახე-

ობას „ნაგებობა და ინტერიერი“ და მასთან დაკავშირებულ სამუშაო ეტაპებს (ქვემოთ **ე**)), რადგან სასამართლო და საადვოკატო პრაქტიკაში, ძირითადად, სწორედ ეს სფეროებია აქცენტირებული.

სახელშეკრულებო თავისუფლება შესაძლებელს ხდის სამუშაოს სხვა მიზნების შეთანხმებასაც. მაგალითად, შედეგის სახით შეიძლება შეთანხმდეს ნაგებობის აშენება გარკვეული მაქსიმალური ხარჯით (შდრ. ქვემოთ V. 1.)⁸ ანდა გარკვეულ ვადაში.⁹ რა თქმა უნდა, მხარეთა თავისუფალ დისპოზიციას ექვემდებარება იმის განსაზღვრაც, რომ არქიტექტორს სამუშაოს მხოლოდ ცალკეული ეტაპების ან ერთი ეტაპის ფარგლებში სამუშაოს მხოლოდ ერთი ნაწილის შესრულება დაევალოს.

ა) მაგალითისთვის: გეგმარებითი და საზედამხედველო შედეგის ფორმები ნაგებობებისა და ინტერიერის შემთხვევაში

არქიტექტორის სამუშაოს ფორმების სანიმუშოდ წარმოდგენილი იქნება პრაქტიკაში განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი სამუშაოს სახეობა „ნაგებობა და ინტერიერი“ (სამუშაოს სახეობა „ნაგებობები და ინტერიერი“ ეყრდნობა HOAI-ს 34-ე პარაგრაფის მე-4 ნაწილს, 35-ე პარაგრაფის მე-7 ნაწილს, მე-10 დანართს).¹⁰ რამდენადაც HOAI-ს არ ვეხებით, მასში მითითებული სამუშაოს ეტაპები მხოლოდ გარკვეულ მითითებას იძლევა იმაზე, თუ რომელი სამუშაოს დაკისრება იქნება არქიტექტორისთვის გონივრული, რათა მიღწეული იყოს გეგმაზომიერი, კოორდინირებული და, დროის თვალსაზრისითაც, ლოგიკურად განვითარებადი საპროექტო და სამშენებლო პროგრესი. ამ ვითარებაში, ქვემოთ ნახსენები სამუშაო ეტაპები საქართველოშიც გარკვეულ საორიენტაციო მიზანს შეიძლება ემსახუროდეს. განსაკუთრებით მცირე სამშენებლო ღონისძიებების დროს საკმარისია, შესრულდეს

⁶ ამაზთან დაკავშირებით: OLG Celle, Urteil vom 15. Dezember 2016 - 5 U 97/15 - juris Rn. 28.

⁷ შდრ. გერმანულ სამართალში HOAI-ს დანართები 1-დან 15-მდე.

⁸ BGH, Urteil vom 11. Juli 2019 - VII ZR 266/17 - BGHZ 223, 1, juris Rn. 24.

⁹ Schwenker/Rodemann in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 650p BGB Rn. 4.

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/hoai_2013/Anlage_10.HTML.

ან შეთანხმდეს ნახსენებიდან მხოლოდ ერთი სამუშაო. როგორც უკვე ითქვა,¹¹ დამატებით ყოველთვის საჭიროა, რომ **პროექტირებისა და სამუშაოს ცალკეული ეტაპები კონკრეტულ შემთხვევაში აუცილებელიც** იყოს ნაკისრი საპროექტო და საზედამხედველო შედეგის მისაღებად. განსაკუთრებით მცირე სამშენებლო პროექტებში, ეს ჩვეულებრივ ეხება სამუშაოს შესაბამის ფაზებში აღნიშნული პროექტირებისა და სამუშაო ეტაპების მხოლოდ ერთ ნაწილს. მცირე სამშენებლო პროექტებში ხშირად 1-ელიდან მე-5-მდე სამუშაოს ეტაპები (პროექტირების ეტაპები) ერთმანეთს ერწყმიან, ხოლო მე-6, მე-7 (ტენდერი) და მე-9 (ობიექტის საბოლოო ჩაბარება) სრულად ან ნაწილობრივ შეიძლება ამოვარდეს.

aa) სამუშაო ეტაპი 1: საბაზისო გამოკვლევა

პროექტის დაგეგმვის პირველ ნაბიჯს საბაზისო გამოკვლევა წარმოადგენს. იგი განსაკუთრებით შეეხება **ამოცანების დაზუსტებას**. დამატებით სამუშაოდ შეიძლება მოიაზრებოდეს, მაგალითად, მიწის ნაკვეთის შერჩევაში მონაწილეობა, ადგილმდებარეობის ანალიზი, სივრცითი პროგრამის შექმნა ანდა ეკოლოგიური მდგრადობის შემოწმება.¹²

საცხოვრებლის სამშენებლო პროექტში, მაგალითად, ამ ეტაპზე უნდა დადგინდეს, რა სახის ოთახების საჭიროება არსებობს (ბავშვთა ოთახი, სამუშაო ოთახი და ა.შ.), პროექტირებისთვის მნიშვნელოვანი რა სპეციფიკური მოთხოვნები აქვს შემკვეთს (სართულების რაოდენობა, სახურავის ტიპი, უფრო ფუნქციური და მარტივი თუ უფრო ფეშენებელური და ა.შ.) და რა ფინანსური შესაძლებლობები აქვს მას.

რადგან შემკვეთს ხშირად სპეციალური ცოდნა და შემოქმედებითობა არ აქვს წამოჭრილი საკითხების, თუნდაც, იდენტიფიცირებისათვის, არქიტექტორს არ აქვს უფლება, მხოლოდ

და მხოლოდ შემკვეთის წარმოდგენებით დაინტერესდეს. მან თავად უნდა დაუსვას შემკვეთს შეკითხვები და წინასწარ განიხილოს სამომავლო დაპროექტებისთვის მნიშვნელოვანი ყველა საკითხი. ეს განსაკუთრებით ეხება იმ ასპექტებს, რომლებიც ჩვეულებრივ დასაწყისშივე უნდა დაზუსტდეს, რათა თავიდან იყოს აცილებული შემდგომი დაკონკრეტებისა და გადაკეთების სურვილები, რომლებიც ზრდიან ხარჯებსაც და დროსაც. პირდაპირ რომ ითქვას, ეს ნიშნავს შემდეგს: არქიტექტორმა, უბრალოდ, პირდაპირ დაპროექტებით არ უნდა დაიწყოს.¹³

გარდა ამისა, საბაზისო გამოკვლევის ფარგლებში არქიტექტორი ვალდებულია, **განსაზღვროს სამშენებლო პროექტის ეკონომიკური საზღვრები**.¹⁴ მხოლოდ ასე შეიძლება იყოს უზრუნველყოფილი, რომ შემდგომი დაგეგმვისა და დაპროექტებისას საჭირო არ იქნება ცვლილებები, რადგან შემკვეთს არქიტექტორისგან განსხვავებული წარმოდგენები ჰქონდა ხარჯების თაობაზე (შდრ. ასევე II. 2. B) bb)).

bb) სამუშაო ეტაპი 2: წინასწარი დაგეგმვა (პროექტისა და დაგეგმვის მომზადება)

(1) არქიტექტორმა წინასწარი დაგეგმვისას უნდა იფიქროს ყველა შემდგომ ეტაპზე და გარემოებები, რომლებმაც პროექტის ან ვადების ცვლილება შეიძლება გამოიწვიოს, შეძლებისდაგვარად ადრევე გამოარკვიოს და გაითვალისწინოს. ეს იმიტომ, რომ პროექტში ნებისმიერი ცვლილება და შეფერხება დროით და ტექნიკურ კოორდინაციაში ნიშნავს დამატებით დროით და ფინანსურ რესურსს და, შესაბამისად, შემკვეთის ინტერესების საზიანოა.

(2) სამუშაოს მე-2 ეტაპის ნაწილი, კერძოდ, შეიძლება იყოს ჩართულ სპეციალისტ დამგეგმარებელთან კოორდინაცია, ასევე მიზნის კოლიზიებზე მითითება. გარდა ამისა, შეიძლება საქმე ეხებოდეს **ვარიანტების წარმოდგენასა**

¹¹ BGH, Urteil vom 11. Juli 2019 - VII ZR 266/17 - BGHZ 223, 1, juris Rn. 21, ამონარიდები მოცემულია II. 1.-ში.

¹² BGH, Urteil vom 23. April 2015 - VII ZR 131/13 - BGHZ 205, 107, juris Rn. 25.

¹³ OLG Oldenburg, Urteil vom 15. Dezember 1999 - 2 U 187/99 - juris Rn. 23.

¹⁴ BGH, Urteil vom 11. November 2004 - VII ZR 128/03 - BauR 2005, 400, juris Rn. 30; BGH, Urteil vom 17. Januar 1991 - VII ZR 47/90 - BauR 1991, 366, juris Rn. 7; OLG Hamm, Urteil vom 15. März 2018 - 21 U 22/17 - juris Rn. 80.

და შეფასებას, მასშტაბური ნახაზების მომზადებას, სამუშაოს შედეგების წარმოდგენა (როგორც კოორდინაციის საფუძველი) და პროექტირებაში მონაწილე სხვა სპეციალისტების სამუშაოს ინტეგრირება. დამატებით სამუშაოდ შეიძლება მოიაზრებოდეს ფინანსური გეგმის შედგენა ანდა ციფრული და საპრეზენტაციო მოდელების მომზადება (საჭირო ღონისძიებების თაობაზე შდრ. ქვემოთ, II. 4. b) bb)-ში წარმოდგენილი ამონარიდი უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან, 2015 წ. 23 აპრილი - VII ZR 131/13 - BGHZ 205, 107, juris Rn. 28).

cc) სამუშაო ეტაპი 3: პროექტის დაგეგმვა (სისტემისა და ინტეგრაციის დაგეგმვა)

პროექტის დაგეგმვა უმთავრესად სხვა სამუშაო ეტაპების საფუძველია და საჭირო საჯარო-სამართლებრივი ნებართვების მისაღებად მომზადებას ემსახურება. ამ ნაწილში სხვა სპეციალისტი დამგეგმარებლების წვლილიც ერთვება. ასეთ წვლილს, მიუხედავად ობიექტის სახეობისა და სიდიდისა, წარმოადგენს, მაგალითად, დეტალურად ზუსტი ნახაზები სპეციალური მოთხოვნების გათვალისწინებით (გერმანიაში, ნაგებობების შემთხვევაში 1:100 მასშტაბით, ხოლო ინტერიერში 1:50-დან 1:20-მდე მასშტაბში) ანდა, საჭიროების შემთხვევაში, ობიექტის აღწერა. გარდა ამისა, ამ ეტაპზე, ზოგჯერ, ხარჯების თავდაპირველი შეფასება უნდა იქცეს ხარჯების გამოთვლად და ვადები აქტუალიზდეს.

dd) სამუშაო ეტაპი 4: ნებართვის მიღების დაგეგმვა

ამ ეტაპზე მიმდინარეობს საჯარო-სამართლებრივი ნებართვის მიღებისათვის საჭირო საბუთების შემუშავება და მოგროვება და ზოგიერთი სამომავლოდ საჭირო კორექტირებები. დეტალები ქვემოთ, III. 1. b) bb)-ში იქნება განხილული.

ee) სამუშაო ეტაპი 5: განხორციელების დაგეგმვა

მე-5 სამუშაო ეტაპზე დგინდება პროექტის განხორციელების გეგმა განსახორციელებლად საჭირო ყველა გრაფიკული და ტექსტური ინფორმაციით. მოსამზადებელი საბუთები და სამუშაოს აღწერები შემდგომი სამუშაო ეტაპებისა და სხვა სპეციალისტი დამგეგმარებლების სამუშაოს საფუძველად უნდა იყოს გამოყენებული. თუ სახეზეა რამდენიმე სამშენებლო/სამუშაო არეალი, როგორც წესი, განხორციელების გაგება საჭიროა თითოეულის მიმართ ცალ-ცალკე; მაგალითად ცალკე ელექტროობის მონტაჟისთვის და ცალკე გათბობის მონტაჟისთვის. ამასთან, უნდა შედგეს განხორციელების, დეტალებისა და კონსტრუქციის ნახაზები, თუკი ეს ობიექტის სახეობის, ზომისა და ყველა საგანგებო საჭიროების გათვალისწინებით აუცილებელია (მაგალითად, გერმანიაში ნაგებობების შემთხვევაში 1:50-დან 1:1-მდე მასშტაბში, ხოლო ინტერიერში 1:20-დან 1:1-მდე მასშტაბში).

გარდა ამისა, შესაძლოა საჭირო იყოს მანამდე განსაზღვრული ხარჯების მისადაგება შემდგომ ვითარებასთან.

ff) სამუშაო ეტაპი 6: შესყიდვებისთვის მომზადება (მომსახურების ტენდერი)

ამ სამუშაო ეტაპზე ძირითადი აქცენტი კეთდება სამუშაოს ჩამონათვალსა და აღწერაზე, რომლებიც დანაწილებულია შესაბამისი სამუშაო სფეროების მიხედვით. განსაკუთრებულ შემთხვევაში (მაგალითად, როცა ხარჯების ოდენობასთან ანდა საჭირო პროდუქტების მიწოდების უნარიანობასთან დაკავშირებით არატიპური გაურკვევლობები არსებობს) შეიძლება ასევე საჭირო იყოს სამუშაოს ალტერნატიული აღწერის შექმნაც, რათა სამომავლო „სიურპრიზებისთვის“ და გაჭიანურებისთვის შემზადება თავიდანვე მოხდეს.

მცირე სამშენებლო პროექტებში ეს საქმე, ხშირად, მხოლოდ შეზღუდულ ფარგლებში ან საერთოდ არ თანხმდება. ამის ნაცვლად, ხდება ე.წ. ფუნქციური დავალების გაფორმება ანდა

პროექტირების სამუშაოს კონკლუდენტურად გადასვლა სამშენებლო კომპანიაზე (ამის თაობაზე ქვემოთ IV.1).

gg) სამუშაო ეტაპი 7: შესყიდვებში თანამონაწილეობა

თუ ეს სამუშაო ეტაპი არქიტექტორს დაეკისრება, თავდაპირველად **შეთავაზებები უნდა იყოს მიღებული ან გამოცხადდეს ტენდერი**. თუ ამაში მონაწილეობენ სპეციალისტი დამგეგმარებლები, მათი თანამონაწილეობა შესყიდვებში კოორდინირებული უნდა იყოს. შედეგად მიღებული შემოთავაზებები (ოფერტები) განხილული უნდა იყოს და შეფასდეს. თუ შემოთავაზებები დამატებით ან შეცვლილ სამუშაოს შეიცავენ, რადგან ოფერენტმა ეს მართებულად და საჭიროდ ჩათვალა, ეს ცვლილებები და დამატებები შინაარსობრივად უნდა შემოწმდეს და ღირებულება შეფასდეს. როგორც წესი, ამას მოსდევს შესყიდვის წინადადების შემუშავება, საჭიროებისამებრ შესყიდვის პროცედურისთვის საჭირო საბუთები და დავალების გაცემაში თანამონაწილეობა.

hh) სამუშაო ეტაპი 8: ობიექტის ზედამხედველობა (სამშენებლო ზედამხედველობა) და დოკუმენტაცია

მე-8 სამუშაო ეტაპი მოიცავს **სამშენებლო პროექტის ზედამხედველობას მისი რეალიზაციის პროცესში**. სამშენებლო პროექტის ამ ეტაპზე არქიტექტორის ვალდებულებები უზრუნველყოფს, რომ სხვა მონაწილეებმა, პირველ რიგში კი **სამშენებლო კომპანიამ, კოორდინირებული და უხარვეზო პროცესით უხარვეზო სამშენებლო პროექტი შეთანხმებულ დროში დამატებითი არააუცილებელი ხარჯების გარეშე განახორციელონ**.¹⁵

ობიექტის ზედამხედველობისას (სამშენებლო ზედამხედველობისას) არქიტექტორის ვალდებულებები ძირითადად მიმართულია, ერთი

მხრივ, მშენებლობაში მონაწილეთა საქმიანობის დროითი და შინაარსობრივი კოორდინაციისაკენ, მეორე მხრივ კი მშენებლობის ზედამხედველობისაკენ ვიწრო გაგებით (**სამშენებლო კომპანიის საქმიანობის კონტროლი**). გარდა ამისა, არქიტექტორს, როგორც მისი შემკვეთის **საქმეთა მმართველს**, გარკვეული ვალდებულებები შეიძლება წარმოეშვას, რამდენადაც მან უნდა იზრუნოს სამშენებლო პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებულ სხვა (განსაკუთრებით ეკონომიკურ) ინტერესებზე.

არქიტექტორმა სამშენებლო კომპანიის საქმიანობის ზედამხედველობა უნდა აწარმოოს სათანადოდ და გონივრულად და ამგვარი კონტროლით უზრუნველყოს, რომ მისი მითითებები მართებულად სრულდება.¹⁶ თუკი ობიექტის ზედამხედველობა თავიანთ სფეროებში სპეციალისტ დამგეგმარებლებს აქვთ მინდობილი, მათი საქმიანობაც კოორდინირებას მოითხოვს. არქიტექტორის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა ობიექტის ზედამხედველობისას შეიძლება იყოს ასევე ის, რომ ყურადღებით აკონტროლოს და განაახლოს განრიგი, მაგალითად, სვეტოვანი დიაგრამის მეშვეობით, რათა ყოველთვის იყოს შესაძლებელი ობიექტის მშენებლობაში ყოველი მონაწილის საქმიანობის კოორდინაცია. ამის პარალელურად, მშენებლობის მიმდინარეობა საჭიროებისამებრ უნდა დოკუმენტირდეს, მაგალითად მშენებლობის დღიურში.

შეთანხმების შემთხვევაში, ამას მოსდევს სამშენებლო კომპანიასთან ერთად ერთობლივი აზომვა, აუდიტი, რაც მოიცავს აზომვების შემოწმებასა და ხარჯების კონტროლს სამუშაოს ანგარიშსწორებისა და სახელშეკრულებო ფასების შედარების გზით. ამასთანავე, ზოგჯერ უნდა მომზადდეს და განხორციელდეს შესაბამისი სამუშაოს სახელშეკრულებო მიღება-ჩაბარებები, საჭიროების შემთხვევაში კი საჯარო-სამართლებრივი მიღება-ჩაბარებები. ამას შეიძლება დაემატოს საბუთების, გრაფიკული გამოსახულებებისა და ობიექტის საანგარიშო შედეგების სისტემური ორგანიზება. ეს შეიძლება მოიცავდეს ნაკლის გამო წარმოშობილი მოთხოვნების

¹⁵ OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. November 2019 - I-23 U 208/18 - BauR 2021, 574 juris Rn. 26.

¹⁶ OLG Köln, Urteil vom 13. April 2022 - I-11 U 22/21 - juris Rn. 100.

ხანდაზმულობის ვადების სიის შედგენასაც. თუ მიღება-ჩაბარებისას ნაკლი გამოიკვეთა, როგორც წესი, ნაკლის გამოსწორების ზედამხედველობაც არქიტექტორს ევალება.

დამატებითი დეტალებისთვის, იხილეთ მოსაზრებები V თავში.

ii) სამუშაო ეტაპი 9: ობიექტის მართვა

ქრონოლოგიური თვალსაზრისით არქიტექტორის ბოლო ამოცანად შეიძლება შეთანხმდეს ობიექტის მართვა მიღება-ჩაბარების შემდეგ. ეს მოიცავს, მაგალითად, საგარანტიო მოთხოვნების ტექნიკურ შეფასებას, ობიექტის შემოწმებას ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე ხარვეზების გამოსავლენად, ასევე შემდგომი საგარანტიო მოთხოვნებისთვის თავდებობისაგან გათავისუფლებაში მონაწილეობა. ეს სამუშაო ეტაპი ქვემოთ მხოლოდ ნაწილობრივ იქნება გახილული.

b) ცალკეული სამუშაო ეტაპების შინაარსობრივი აგებულება

როგორც ზემოთაა წარმოდგენილი, მოცემული მიმოხილვა მხოლოდ იმას აჩვენებს, ტიპურად რა ამოცანების შესრულება შეიძლება დაეკისროს არქიტექტორს სამუშაო პროექტში „ნაგებობა და ინტერიერი“. ეს ამოცანები მას მართლაც დაეკისრება თუ არა და რა ფარგლებში, დამოკიდებულია საარქიტექტორო ხელშეკრულების შინაარსზე (რომელსაც ზოგჯერ განმარტება სჭირდება).

aa) ზოგადი კრიტერიუმები

თუ საარქიტექტორო ხელშეკრულების მხარეები HOAI-ს დათქმებს ეყრდნობიან, როგორც წესი, ისინი კონკლუდენტურად გამოხატავენ, რომ ამ სამუშაო ეტაპზე აღწერილ ღონისძიებებს არქიტექტორი კისრულობს.¹⁷ მაგრამ ასეთი პირდაპირი მითითების გარეშე, სამუშაოს ამა თუ იმ ეტაპის HOAI-ში მოცემული აღწერილობები გარკვეულ ამოსავალს წარმოადგენს

ნაკისრი ვალდებულებების განსაზღვრისთვის, რადგან მათგან ირკვევა, თუ რა ვალდებულებები შეიძლება იყოს ზოგადად გონივრული და მიზანშეწონილი. ამ გაგებით HOAI-ში მოცემულ სამუშაო ეტაპებს საქართველოშიც გარკვეული საორიენტაციო ფუნქციის შესრულება შეუძლია. მაგრამ ყოველთვის გადამწყვეტია, ეს ვალდებულებები მოცემული სახის სამშენებლო პროექტის განხორციელებისთვისაც საჭიროდ უნდა ჩაითვალოს თუ არა.

ამიტომ შემკვეთს არ უნევს კონკრეტულად ახსნას, მისი აზრით, რატომ იყო საჭირო სამუშაო მისი კონკრეტული სამშენებლო პროექტისთვის. საკმარისია, რომ განსახილველი ღონისძიება მოცემული სახის სამშენებლო პროექტისთვის, ე.ი. ტიპიზებული შეფასების შედეგად, საჭიროდ ჩაითვალოს.

მაგალითად, უმაღლესმა ფედერალურმა სამართლომ სამშენებლო დღიურის წარმოებასთან დაკავშირებით განაცხადა შემდეგი:

BGH, 2011 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება - VII ZR 65/10 - BauR 2011, 1677, juris:

„ველის ნომერი 16:

... მოპასუხეს არ მოეთხოვებოდა, ცალკეული სამშენებლო ღონისძიებების სამშენებლო დღიურში აღნიშვნის საჭიროებაზე მიეთითებინა. კერძოდ, იგი არ იყო ვალდებული, აეხსნა, თუ რა მონაცემების მოძიება სურდა სამშენებლო დღიურებში. ეს იმიტომ, რომ სამშენებლო დღიურის წარმოების საჭიროება ამა თუ იმ სამშენებლო ღონისძიებისათვის გამომდინარეობს თავად სამშენებლო დღიურის არსიდან და მიზნიდანაც. სამშენებლო დღიურის მიზანია, საიმედოდ და დამადასტურებლად დააფიქსიროს მშენებლობის მიმდინარეობა ყველა არსებითი დეტალითურთ. ეს დოკუმენტაცია განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს მშენებლობის მიმდინარეობის შეფერხების ან სამშენებლო პროცესში მონაწილეთა დაპირისპირების შემთხვევაში (...). ასეთი დოკუმენტაციის წარმოების ინტერე-

¹⁷ BGH, Urteil vom 24. Juni 2004 - VII ZR 259/02 - BGHZ 159, 376, juris Rn. 29; BGH, Urteil vom 28. Juli 2011 - VII ZR 65/10 - BauR 2011, 1677, juris Rn. 14.

სი არსებობს არა მხოლოდ ახალ მშენებლობებში, არამედ არსებული შენობების შემთხვევაშიც, ე.ი. მოდერნიზაციის, რესტავრირებისა და გაფართოების სამუშაოების დროს. სწორედ ასეთი ღონისძიებებისას შეიძლება ძალიან მნიშვნელოვანი იყოს ნავარაუდები მდგომარეობის ცვლილებებისა და ამით გამოწვეული პრობლემების დოკუმენტირება, რადგან გამოცდილებამ აჩვენა, რომ ისინი შეიძლება სამშენებლო კომპანიისგან დამატებითი მოთხოვნების საფუძველი გახდეს.“

bb) პროექტის მიზნების ანონ-დანონა

არქიტექტორები ხშირად საკუთარ თავს ხედავენ, როგორც არქიტექტურის შემოქმედებს, რომლებსაც სურთ თვალსაჩინო კონკურენციის წინაშე აღმოჩნდნენ თავიანთი საპროექტო იდეებით.¹⁸ მაგრამ არქიტექტორთა ეს შემოქმედებითი სწრაფვა არ ცვლის იმას, რომ **პროექტის მიზნებს არა არქიტექტორი, არამედ შემკვეთი განსაზღვრავს** თუმცა არქიტექტორთან შეთანხმებით. ამიტომ დაპროექტებისთვის ამოსავალი ყოველთვის შემკვეთის მიერ დადგენილი გარეგანი ჩარჩო-პირობები უნდა იყოს. მხოლოდ ამ ფარგლებში რჩება არქიტექტორს შემოქმედებისთვის სივრცე.

უხეშ სახელმძღვანელოდ შეიძლება გამოდგეს ის, რომ სამშენებლო-ტექნიკური თვალსაზრისით, პროექტირების მიზნები ტექნიკის აღიარებული წესებისა და საჯარო-სამართლებრივი მოთხოვნების შესატყვისი კონცეფციით უნდა შეთანხმდეს და იქცეს ვალდებულების საგნად (ამის თაობაზე ქვემოთ, III. 1.). პროექტის დამატებითი (პირდაპირ ან კონკლუდენტურად შეთანხმებული) მიზნები შეიძლება გამომდინარეობდეს საპროექტო ობიექტის სპეციფიკური ფუნქციური საჭიროებებიდან, შემკვეთის კრეატიულ-ესთეტიკური წარმოდგენებიდან, სასურველი ხარისხის დონიდან, ასევე, პირველ რიგში, არსებული ფინანსური სახსრებიდან¹⁹ და ეკო-

ნომიკურად გონივრული მიდგომის პრინციპიდან. აქედან გამომდინარე, **არქიტექტორმა საბაზისო გამოკვლევის ეტაპზე უნდა ჰკითხოს შემკვეთს ფინანსური სახსრების თაობაზე, რათა შეძლოს პროექტის ეკონომიკური ჩარჩოს განსაზღვრა.**²⁰

თუ რა წონა აქვს ამ ასპექტებს პროექტის ცალკეული მიზნების ანონ-დანონისას, მეტწილად, თითოეული კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზეა დამოკიდებული. ობიექტის სპეციფიკური მიზნიდან ან შემკვეთის სპეციფიკური მოსაზრებების გამო, შეიძლება სხვა ფაქტორებმაც მნიშვნელოვანი წონა შეიძინოს. არქიტექტორის ამოცანაა ამ კონფლიქტური, ცალკეული მიზნების ოპტიმალურ ბალანსამდე მიყვანა, მაგრამ ყოველთვის კლიენტის სპეციფიკაციების გათვალისწინებით. თუმცა, ზოგადად, არქიტექტორს ამ მხრივ გარკვეული შეფასების თავისუფლება უნდა ჰქონდეს.

cc) ზედამხედველობის მიზნები

ზედამხედველობის ცენტრალური მიზანი, როგორც წესი, იმაში მდგომარეობს, რომ არქიტექტორი, მასზე დაკისრებული ამოცანების სფეროში, **აკონტროლებს, თუ რამდენად პროფესიონალურად და დროულად მიმდინარეობს ცალკეული სამუშაოები სამშენებლო კომპანიისა და სპეციალისტი დამგეგმარებლების მიერ.** მხოლოდ ასე შეიძლება იგი დაუყოვნებლივ დაუპირისპირდეს ნებისმიერ არასასურველ განვითარებას (ამის თაობაზე ქვემოთ V.). თუმცა, ჯერ კიდევ დაგეგმვის ეტაპზეც შეიძლება გამოიკვეთოს ზედამხედველობის მიზნები, უპირველესად, საქმეში ჩართული სპეციალისტი დამგეგმარებლის საქმიანობასთან დაკავშირებით (ამის თაობაზე ქვემოთ, VII. 1. b.).

dd) მომსახურების შესყიდვა / დოკუმენტაცია

შესყიდვების მომზადებითა და პროცესში მო-

¹⁸ vgl. Gratz, AnwZert BauR 19/2013 Anm. 1 unter A.

¹⁹ OLG Hamm, Urteil vom 21. Juli 2011 - I-24 U 151/04 - BauR 2012, 1981, juris Rn. 26.

²⁰ BGH, Urteil vom 23. April 2015 - VII ZR 131/13 - BGHZ 205, 107, juris Rn. 25, ამონარიდები მოცემულია II. 4. b) bb)-ში; BGH, Urteil vom 21. März 2013 - VII ZR 230/11 - BGHZ 197, 93, juris Rn. 9.

ნაწილობით, ასევე სხვადასხვა დოკუმენტაციის წარმოების ვალდებულებით არ ხორციელდება რაიმე დამოუკიდებელი საპროექტო და საზედამხებელო მიზნები. ეს ღონისძიებები მათზე მალამდგომი საპროექტო და საზედამხებელო მიზნების მიღწევას ემსახურებიან. თუმცა, ეს არ ცვლის იმას, რომ შესყიდვებში მონაწილეობა და სხვადასხვა დოკუმენტაციის წარმოება **შესრულების ძირითად ვალდებულებებზე** განიხილება.²¹

ამის პრაქტიკული შედეგია უპირველესად ის, რომ პასუხისმგებლობა უშუალოდ ამ ძირითადი ვალდებულების დარღვევაზე მიბმული (შესყიდვების თაობაზე ქვემოთ, IV). აქედან ისიც გამომდინარეობს, რომ ამ თვალსაზრისით, ჩვეულებრივ სახეზეა სამართლებრივად დამოუკიდებელი შესრულების ვალდებულებები, ე.ი. II. 3.-ში წარმოდგენილი საფუძვლები ვალდებულების შესრულების გართულებისას ნარდობის ანაზღაურების ოდენობის შემცირებას იწვევს.²² ანაზღაურების შემცირების უფლება მაშინაც არსებობს, როცა არქიტექტორის მიერ შესრულებულმა საქმემ, მომსახურების ცალკეულ საფეხურებზე ნაკლოვანებების მიუხედავად, საბოლოო ჯამში უხარვეზო საპროექტო და საზედამხებელო შედეგამდე მიგვიყვანა.

3. კონკრეტულად ნაკისრი საპროექტო და საზედამხებელო შედეგი

მაშინ როცა, ეჭვგარეშეა, რომ არქიტექტორს უნაკლო ფიზიკურ-საგნობრივი სამშენებლო ობიექტის შექმნა არ ეკისრება, სამართლებრივი პრაქტიკა გარკვეულ სირთულეებს აწყდება, როცა საქმე ეხება ამა თუ იმ ხელშეკრულებით ნაკისრი საპროექტო და საზედამხებელო შედეგის გარკვევას.

ა) სამუშაო ეტაპების სამართლებრივი კლასიფიკაცია

ზოგადად ნარდობის ხელშეკრულების ძირითადი

თადი ვალდებულებების შესრულებისათვის გადამწყვეტია, რომ საბოლოოდ შექმნილი ნაკეთობა სახელშეკრულებო მოთხოვნებს აკმაყოფილებს. ამის საპირისპიროდ უმნიშვნელოა, როგორი გზით დამზადდა ნაკეთობა და სამუშაო რა ცალკეული ნაბიჯებით მიმდინარეობდა. ეს იმას ეფუძნება, რომ **ნარდობის ხელშეკრულება, როგორც წესი, მხოლოდ საბოლოო შედეგზეა ორიენტირებული.**

მაგრამ საარქიტექტორო ხელშეკრულების შემთხვევაში, ეს ნაკისრი საბოლოო შედეგი არ არის უნაკლო სამშენებლო პროექტი (ამის თაობაზე ზემოთ II. 1.), ასე რომ, სამშენებლო კომპანიისა და არქიტექტორის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შედეგები შინაარსობრივად ერთმანეთს არ ემთხვევა. ამიტომ, სამშენებლო პროექტის უნაკლობაც უშუალოდ და თავისთავად არ ნიშნავს, რომ არქიტექტორის მიერ შესრულებული სანარდო სამუშაოც უნაკლოა. ეს საარქიტექტორო ხელშეკრულების განმარტების გზით უნდა გაირკვეს.

ამიტომ შესაძლოა ისე მოხდეს, რომ სამშენებლო პროექტი ხელშეკრულების შესაბამისი იყოს, არქიტექტორის მიერ შესრულებული სამუშაო კი – მაინც ნაკლოვანი. ასეთ ვითარებაში ზიანის არარსებობის გამო, მართალია, შემკვეთს არ შეუძლია არქიტექტორს ზიანის ანაზღაურება მოსთხოვოს, მაგრამ ამის მიუხედავად, ზოგჯერ მხედველობაშია მისაღები ჰონორარის მოთხოვნის ოდენობის შემცირება.

ბ) სამუშაოს შესრულების ცალკეული ეტაპების სამართლებრივი დამოუკიდებლობა

გადამწყვეტია, თუ რა ურთიერთმიმართებაა ცალკეულ სამუშაო ეტაპებსა და საბოლოო შედეგის სახით სასურველ საპროექტო და საზედამხებელო მიზნებს შორის. სხვაგვარად: საკითხი ეხება იმას, სანარდო კომპენსაციის მოთხოვნა, გსკ-ის 634-ე პარაგრაფში (სკ-ის 645-ე მუხლის ანალოგი სკ-ის 642-ე მუხლთან კავშირში) ჩადებული, ძირითადი სანარდო პრინციპის

²¹ სამშენებლო დღიურისთვის შდრ.: BGH, Urteil vom 28. Juli 2011 - VII ZR 65/10 - NJW-RR 2011, 1463, juris Rn. 17.

²² (BGH, Urteil vom 28. Juli 2011 - VII ZR 65/10 - NJW-RR 2011, 1463, juris Rn. 17, სამშენებლო დღიურისთვის.

(ამის შესახებ ზემოთ, a)) საწინააღმდეგოდ, სამუშაოს ცალკეული ეტაპების ნაკლის გამო შემცირდეს; თან მაშინაც კი, როცა ეს ნაკლი სამშენებლო პროექტის განხორციელების პროცესზე და სამშენებლო კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე უარყოფით გავლენას არ ახდენს და, შესაბამისად, საარქიტექტორო ხელშეკრულების გაფორმებისას ნასურვები საბოლოო შედეგი (არ უნდა ავურიოთ ნაკისრ საპროექტო შედეგში) მიღწეული იქნება. ამ მხრივ იკვეთება, რომ საარქიტექტორო ხელშეკრულება, მართალია, ნარდობის მსგავსია, მაგრამ მომსახურების ხელშეკრულების კომპონენტებსაც შეიცავს.

უმაღლესი ფედერალური სასამართლო ამის თაობაზე აცხადებს:

BGH, 2004 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 259/02 - BGHZ 159, 376, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია; ციტატები ავტორისეულია):

„ველი 28

არქიტექტორის მიერ ნაკისრი საბოლოო შედეგი, როგორც წესი, არ შემოიფარგლება იმით, რომ არქიტექტორი ასრულებს იმ ამოცანებს, რომლებიც ნაგებობის უნაკლოდ აშენებისთვისაა საჭირო. თუკი არქიტექტორის მიერ შესრულებული ცალკეული სამუშაოები, რომლებიც ნაკისრი შედეგისთვის საჭიროა, არაა შეთანხმებული დამოუკიდებელი შუალედური შედეგის სახით, არქიტექტორის მიერ ნაკისრი სამუშაოს მოცულობა და შინაარსი განმარტების გზით უნდა გაირკვეს. ინტერესებზე დამყარებული განმარტების პრინციპის მიხედვით, გათვალისწინებული უნდა იყოს კონკრეტულ ხელშეკრულებაზე დაფუძნებული და იმ სამუშაო ეტაპებისკენ მიმართული შემკვეთის ინტერესები, რომლებიც არქიტექტორის მიერ ნაკისრი საბოლოო შედეგის დადგომისთვის აუცილებელია. **შემკვეთს, როგორც წესი, ექნება ინტერესი იმ სამუშაო ეტაპების მიმართ, რომლებიც არქიტექტორის გეგმის საფუძველზე სამშენებლო კომპანიისთვის საჭიროა, რათა მან პროექტის ხელშეკრულების შესაბამისად განხორციე-**

ლება შეძლოს. მას, როგორც წესი, ექნება ინტერესი იმ სამუშაო ეტაპების მიმართ, რომლებიც მას მისცემენ გადამონებების საშუალებას, არქიტექტორმა ნაკისრი შედეგი ხელშეკრულების შესაბამისად მიიღო თუ არა; რომლებიც მას მისცემენ შესაძლებლობას, განახორციელოს რაიმე საგარანტიო მოთხოვნები სამშენებლო კომპანიის მიმართ და რომლებიც საჭიროა ნაგებობის მოვლისა და მართვის ღონისძიებების დასაგეგმად.

ველი 29

HOAI-ს მე-15 პარაგრაფში განვიხილეთ სამუშაო ეტაპებზე (ავტორის მითითება: HOAI აქ ციტირებულია იმ დროისთვის, 2002 წელს მოქმედი რედაქციით. შინაარსობრივად აქ ნაგული-სხმევია ობიექტის პროექტირება) **ორიენტირებული სახელშეკრულებო შეთანხმება, როგორც წესი, იწვევს იმას, რომ შეთანხმებული სამუშაოს საფეხურები არქიტექტორს ავალდებულებს საბოლოო შედეგის ნაწილ-ნაწილ, შუალედური შედეგების სახით მიღწევას.** თუ არქიტექტორი ამგვარ შუალედურ შედეგებს ვერ მიაღწევს, ნაკისრი სამუშაოს შესრულება ნაკლიანია.“

ხელშეკრულების დარღვევით გამოტოვებული ხარჯების განსაზღვრის თაობაზე უმაღლესი ფედერალური სასამართლო აცხადებს:

BGH, 2004 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 128/03 - NJW-RR 2005, 318, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 52

b) ... არქიტექტორის მიერ ნაკისრი საბოლოო შედეგი, როგორც წესი, არ შემოიფარგლება იმით, რომ არქიტექტორი ასრულებს იმ ამოცანებს, რომლებიც ნაგებობის უნაკლოდ აშენებისთვისაა საჭირო. **შესაძლებელია შუალედური შედეგების შეთანხმება.** რამდენადაა ეს შემთხვევა სახეზე, უნდა გაირკვეს ხელშეკრულების განმარტების გზით. ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს ხელშეკრულებით დაფუძნებული და სამუშაო ეტაპებისკენ მიმართული ინ-

ტერესები შემკვეთისა (BGH, 2004 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 259/02 - ზემოთ ამონარიდის სახით მოყვანილი). თუ მხარეები თანხმდებიან, რომ არქიტექტორს ევალება HOAI-ს მე-15 პარაგრაფის მე-2 ნაწილში გათვალისწინებული (ავტორის მითითება: აქ HOAI ციტირებულია მაშინ მოქმედი, 2002 წლის რედაქციით) ხარჯების განსაზღვრა, მაშინ ეს ვალდებულება შუალედური შედეგების სახითაა ნაკისრი (...). ეს ვალდებულება, ძირითადად, იმ სამუშაო ეტაპებში უნდა შესრულდეს, რომლებიც HOAI-ს მიერაა მოწესრიგებული. წინააღმდეგ შემთხვევაში ისინი ვეღარ შეძლებდნენ თავიანთი მიზნის შესრულებას. მიზანი იმაში მდგომარეობს, რომ მიღებული იყოს პროექტირების მიმდინარე მდგომარეობაზე დამოკიდებული ინფორმაცია ნაგებობის მოსალოდნელი ხარჯების თაობაზე...

ველი 53

ც) ამის შემდეგ მხედველობაშია მისაღები მოპასუხის ანაზღაურების შემცირება. ხარჯების შეფასების, მათი გამოთვლისა და ხარჯთაღრიცხვის არარსებობის გამო ჰონორარის მოთხოვნის შემცირება არ შეიძლება მხოლოდ იმის გამო იყოს უარყოფილი, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს ვადა გაფრთხილებითურთ არ დაუთქვა. მაშინაც კი, თუ გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილი გამოსაყენებელია, რაზეც ბევრი რამ მეტყველებს, მოსარჩელეს ზიანის ანაზღაურების ან ფასის შემცირების მოთხოვნა შეუძლია. ვადის დათქმა და გაფრთხილება საჭირო არ არის. აუცილებელი ვადის დათქმა და გაფრთხილება არ არის არქიტექტურის სამუშაოს ნაკლის გამო ფასის შემცირების მოთხოვნის წინაპირობა, როცა შემკვეთი სამუშაოს მიმართ ინტერესს იმიტომ კარგავს, რომ სამუშაო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიზანს ვეღარ მიაღწევს. ეს ვითარება უპირობოდ უნდა იყოს დანახული, როცა ხარჯების შეფასება, გამოთვლა და აღრიცხვა მხოლოდ სამშენებლო პროექტის განხორციელების შემდეგ და, როგორც წესი, მხოლოდ ჰონორარის საანგარიშოდ ხდება. ...“

თუმცა, უფრო ძველ გადაწყვეტილებაში გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო სხვა აზრს ავითარებდა და აცხადებდა, რომ არქიტექტორი თავისუფალია თავისი ამოცანების შესრულების სახეობაში, განსაკუთრებით კი მის მიერ ნაკისრი საზედამხედველო სამუშაოს მოცულობაში. შესაბამისად, მისი ჰონორარის მოთხოვნის უფლება მხოლოდ ობიექტს მიემართებოდა და არა დროს ან საქმიანობას. ამ მოსაზრებას ამართლებდა ის, რომ შემკვეთს (როგორც წესი: მენაშენეს) საბოლოო ჯამში მხოლოდ ნაგებობის სათანადოდ აშენება აინტერესებს. შემკვეთისთვის, ჩვეულებრივ, საინტერესო არაა, რა გზით მიაღწევს არქიტექტორი სასურველ შედეგს და რა სახის სამუშაოს გამოყენებას ჩათვლის იგი საჭიროდ.²³

თუ შეუსრულებელი ან არასრულყოფილად შესრულებული შუალედური სამუშაო გამოიწვევს ზიანს, რომლისთვისაც არქიტექტორია პასუხისმგებელი, შემკვეთმა შემცირებული ანაზღაურება უნდა განსაზღვროს ზიანის ოდენობის დამდგენი ბალანსირებული ანალიზის გზით. თუმცა, გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს ჯერჯერობით გადაწყვეტილი აქვს მხოლოდ ის შემთხვევები, როცა შუალედური სამუშაო სრულად კი არ არის შეუსრულებელი, არამედ არქიტექტორს „მხოლოდ“ ნაკლოვანად ან არასრულად აქვს შესრულებული იგი.²⁴

მაგრამ სრულად შეუსრულებელი, შუალედური სამუშაოს შემთხვევაშიც სამართლებრივი მდგომარეობა განსხვავებული ვერ იქნება. ასეთ დროსაც ჰონორარის მოთხოვნის შემცირების შედეგად, სარგებლის გათანაბრების პრინციპების შესაბამისად, დაზოგილი ანაზღაურება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით უნდა გაიქვითოს. მხოლოდ ასე შეიძლება მართებულად დადგინდეს მიყენებული ქონებრივი დანაკარგის ოდენობა ფაქტობრივი და ჰიპოთეტური ქონებრივი მდგომარეობის (რომელშიც ხელშეკრულების შესაბამისად მოქმედების შემთხვევაში დასახურებული ჰონორარი უნდა ჩაითვალოს დამატებით ხარჯად) ურთიერთშედარებით.

²³ BGH, Urteil vom 11. März 1982 - VII ZR 128/81 - BGHZ 83, 181, juris Rn. 14.

²⁴ BGH, Urteil vom 11. März 1982 - VII ZR 128/81 - BGHZ 83, 181, juris Rn. 18.

უმაღლესი ფედერალური სასამართლო თავის მოსაზრებას შემდეგნაირად ასაბუთებს:²⁵

BGH, 1982 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილება - VII ZR 128/81 - BGHZ 83, 181, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია):

„ველი 16

... ამის საპირისპიროდ, არ მოქმედებს (ავტორის მითითება: დღეისათვის გაუქმებული) საფასურის მოთხოვნის ოდენობის ნორმა, როცა, მართალია, მთლიანი არქიტექტურის ცალკეული შუალედური სამუშაოები არასრულყოფილად შესრულდა, მაგრამ ნაგებობა აშენდა ერთიანი სამუშაოს შედეგად (BGHZ 45, 372, ...).

ველი 17

3) როგორც სენატის გადაწყვეტილებაში უკვე ... (ავტორის მითითება: BGH, 1982 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილება - VII ZR 128/81 - BGHZ 83, 181, juris Rn. 18) აღინიშნა, იგივე წესი მოქმედებს, როცა არქიტექტორის ნამუშევარი არასრულყოფილად შესრულებული შუალედური სამუშაოების მიუხედავად ერთიანობაში სახეზეა, მაგრამ ხარვეზი იკვეთება. ასეთი სახის ნაკლი ამართლებს მენაშენის მიერ საგარანტიო მოთხოვნის უფლებების გამოყენებას, მაგრამ არქიტექტორის მიერ ჰონორარის მოთხოვნის უფლება ხელშეუხებელი რჩება.

ველი 18

საპირისპირო მოსაზრება იმ შედეგამდე მიგვიყვანდა, რომ არასრულყოფილად შესრულებული შუალედური სამუშაოებით გამონეული ნაკლი ორჯერ იქნებოდა გათვალისწინებული; კერძოდ, ერთხელ ანაზღაურების მოთხოვნის შემცირებისას და მეორედ მენაშენის საგარანტიო მოთხოვნებისას, რომლებიც წესისამებრ ზიანის ანაზღაურებისკენაა მიმართული. თუ მენაშენე ზიანის ანაზღაურების გზით იღებს კომპენსაციას საარქიტექტორო ხელშეკრულების არაჯეროვანი შესრულებისათვის, არც საჭიროება და არც საფუძველი არსებობს იმისა,

რომ მან დამატებითი სარგებელი ნახოს არქიტექტორის ჰონორარის შემცირებით (...). ასეთ შემთხვევაში, არქიტექტორის მიერ ზიანის ანაზღაურების გამო მენაშენეს ექმნება ის ვითარება, თითქოს ხელშეკრულება ჯეროვნად იყოს შესრულებული. თავის მხრივ, ეს მას ავალდებულებს, ... ნაკისრი ანაზღაურება სრულად გადაიხადოს ან თავი გაითავისუფლოს თავისი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებების გაქვითვით.

ველი 19

თუმცა, თუ არქიტექტორის ნამუშევარს მისი ბრალეულობით იმდენად დიდი ნაკლი აქვს, რომ გამოსწორება შეუძლებელია და ამიტომ მას შემკვეთისთვის ღირებულება არ გააჩნია, ანაზღაურების გადახდა საჭირო აღარაა (...). ამიტომ აუცილებელია, რომ არქიტექტორის მთლიანი სამუშაო მიღებული იყოს ან, სულ მცირე, მიღება შესაძლებელი იყოს.“

4. ნაკისრი ამოცანების სფეროების მოცულობა

პასუხისმგებლობის საკითხის ამოსავალი ყოველთვის უნდა იყოს ის, თუ რა სახელშეკრულებო ძირითადი ვალდებულებები ეკისრება არქიტექტორს. ასე რომ, უპირველესად განმსაზღვრელია, თუ რომელი (როგორც გსკ-ის 650p პარაგრაფის 1-ელი ნაწილი ამბობს) „საპროექტო და საზედამხედველო მიზნები“ შეთანხმდა არქიტექტორსა და მის შემკვეთს შორის. თუ პირდაპირი შეთანხმებები არ არსებობს, ნაკისრი სამუშაოს ეს მოცულობა უნდა განიმარტოს ინტერესთა შეწონვით. არ არსებობს არანაირი პრეზუმცია, რომ არქიტექტორმა მიიღო ე.წ. **სრული შეკვეთა**, რაშიც იგულისხმება ყველა სამუშაო ეტაპის სრულად კისრება.²⁶

ა) განმარტების კრიტერიუმები

განსახილველი განმარტების კრიტერიუმების სანიმუშოდ მოყვანილია დიუსელდორფის

²⁵ თუმცა ეს გადაწყვეტილება სამართლებრივ-დოგმატურად მკაცრად არ მიჯნავს ერთმანეთისაგან წმინდა ბალანსირებულ განხილვას და სარგებლის გათანაბრების ასპექტებს („არ არსებობს არც საჭიროება და არც საფუძველი...“).

²⁶ BGH, Urteil vom 4. Oktober 1979 - VII ZR 319/78 - NJW 1980, 122, juris Rn. 13; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 1. Dezember 2022 - 12 U 199/21 - juris Rn. 136; OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. Juli 2016 - I-22 U 22/16 - BauR 2017, 1704, juris Rn. 90.

უმალესი სამხარეო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

OLG Düsseldorf, 2016 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება - I-22 U 22/16 – BauR 2017, 1704, juris (ზოგიერთი აბრევიატურა სრულადაა დაწერილი; ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 91

a. დასკვნები (ავტორის მითითება: იგულისხმება ხელშეკრულების შესაბამის ფარგლებში) – განსაკუთრებით ზეპირი დავალების შემთხვევაში – ცალკეული შემთხვევის გარემოებებიდან უნდა გაკეთდეს (...); ამასთან ... მოქმედებს გარიგებასთან დაკავშირებული გსკ-ის ზოგადი ნორმები ნების გამოვლენისა და ხელშეკრულების შინაარსის (მათ შორის კონკლუდენტური) დადგენისა და განმარტების თაობაზე (...).

ველი 92

b. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები შემდეგი მნიშვნელოვანი შემთხვევები:

ველი 93

aa. თუ არქიტექტორს დაევალება, რომ სამშენებლო განაცხადი შეიტანოს ან მშენებლობის ნებართვა მოიპოვოს, როგორც წესი, ივარაუდება, რომ არქიტექტორს დაევალოს სამუშაო ეტაპები მხოლოდ 1-ელიდან მე-4-ის ჩათვლით (საბაზისო გამოკვლევიდან ნებართვის მიღების დაგეგმვამდე [ავტორის მითითება: ამის თაობაზე განმარტებები იხ. II. 2. a]).

ველი 94

bb. თუ არქიტექტორს პროექტირების დავალება მიეცა, როგორც წესი, ეს ვიწრო გაგებით პროექტირების დავალებად უნდა იყოს გაგებული, 1-ელიდან მე-7-მდე სამუშაო ეტაპის გაგებით (საბაზისო გამოკვლევიდან შესყიდვებში მონაწილეობამდე), რადგან სამშენებლო პროცესი (პროექტირებისგან განსხვავებით) და

მასთან დაკავშირებული საარქიტექტორო სამუშაოები მხოლოდ მე-8 სამუშაო ეტაპზე (ობიექტის ზედამხედველობა) იწყება (...).

ველი 95

c. გარდა ამისა, უნდა განვასხვაოთ ორი ძირითადი სიტუაცია: საქმე ეხება არქიტექტორსა და მენაშენეს შორის „თანამშრომლობის დასაწყის“, როცა არქიტექტორს ჩვეულებისამებრ მხოლოდ 1-ელი და მე-2 სამუშაო ეტაპები ევალება (ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლა), თუ მენაშენე უკვე საკმარისად ცხადყოფს, რომ არქიტექტორთან ერთად გარკვეული სამშენებლო პროექტის განხორციელება სურს, რა შემთხვევაშიც არქიტექტორს ძირითადი სამუშაო სრულად დაეკისრებოდა (შდრ. BGH, 29.11.1959, VII ZR 120/58, BGHZ 31, 224; ...).

ველი 96

d. განმარტების ფარგლებში სხვა გარემოებებზე განსაკუთრებით გასათვალისწინებელია სამშენებლო პროექტის დაფინანსება, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის შეძენის პროცესის დასრულება და მენაშენის სურვილი, განახორციელოს პროექტი (...), რასთან დაკავშირებითაც ნებართვის მიღების დაგეგმვის პროცესის არასადავო წამოწყება, როგორც წესი, საჭიროებს მენაშენის მიერ იმის მტკიცებას, რომ მისი მხრიდან არ იყო გადაწყვეტილება მიღებული (...).

ველი 97

გარდა ამისა, დავალების ფართო მოცულობაზე შეიძლება მეტყველებდეს არქიტექტორის ისეთი საპროექტო ნაბიჯები, რომელსაც იგი შემკვეთთან კონსულტაციით დგამს წინასწარ, უკვე წინასწარი დაგეგმვის ეტაპის (პროექტის დაგეგმვა/ნებართვის მიღების დაგეგმვა) შემდეგაც (...), თუკი ეს არქიტექტორის ე.წ. დაუშვებელი ნაჩქარეობა არაა (შდრ. BGH, 26.07.2007, VII ZR 42/05, BauR 2007, 1762;...).

ველი 98

e.aa. არქიტექტორისათვის დავალების ეტაპობრივად მიცემის შემთხვევაში (შდრ. BGH, 18.09.1997, VII ZR 300/96, BauR 1997, 1065; OLG Braunschweig, 24.08.2006, 8 U 154/05, BauR 2007, 903;...), ნამდვილი საარქიტექტორო ხელშეკრულება (ან რამდენიმე ცალკეული ხელშეკრულება) არსებობს მხოლოდ შესაბამისი და-

ვალებული ეტაპების მიმართ; შემდგომი ეტაპები სუსპენზიურ მდგომარეობაშია (BGH, 27.11.2008, VII ZR 211/07, NJW-RR 2009, 447; ...). ამ შესაძლებლობას ხშირად იყენებენ ფრთხილი შემკვეთები, როცა საბოლოოდ არაა დადგენილი სამშენებლო პროექტი რეალურად განხორციელდება თუ არა, ანდა არსებობს გაურკვეველობა, პროექტი ნებართვის მოპოვებას შეძლებს თუ არა, ანდა როცა ჯერ არქიტექტორის უნარები უნდა გადამოწმდეს (...).

ველი 99

bb. „დავალების ეტაპობრივად მიცემის“ შესაბამისი წესი მოქმედებს ე.წ. არეალის განაშენიანების ანდა „დავალების მონაკვეთებად მიცემის“ შემთხვევაში, როცა არქიტექტორს, სუსპენზიური პირობის ან ოფციის ხელშეკრულების გაგებით, მხოლოდ ერთი ნაგებობის მიმართ დაევალება სამუშაო და დანარჩენი ნაგებობისათვის დავალების გაცემა გაყიდვების შედეგებზე იქნება დამოკიდებული (BGH, 27.11.2008, VII ZR 211/07, BauR 2009, 264; BGH, 18.12.2008, VII ZR 189/06, BauR 2009, 523; ...).

ველი 100

cc. ეტაპობრივი დავალებისაგან და ოფციის ხელშეკრულებისაგან უნდა განვასხვაოთ ე.წ. **სამუშაო ეტაპების „გამოხმობა“**, როცა არქიტექტორს შესაბამისი სამუშაო საარქიტექტორო ხელშეკრულების გაფორმებისას უკვე დაევალა და ცალკეული სამუშაო ეტაპების ვადამოსულობა შემკვეთის გამოხმობაზეა დამოკიდებული (...).

ველი 101

dd. და ბოლოს, საარქიტექტორო ხელშეკრულება ან მისი კონკრეტული ნაწილი არაერთი გარემოების გამო (მაგ., დაფინანსების შესაძლებლობა ან დაპირება, მიწის ნაკვეთის შეძენა, მთავარი მოიჯარის მოძიება) შეიძლება იყოს **სუსპენზიურ მდგომარეობაში**, ამასთან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ე.წ. დავალების ეტაპობრივი მიცემაც სუსპენზიური პირობის შემთხვევას წარმოადგენს (vgl. BGH, 27.11.2008, VII ZR 211/07, NJW-RR 2009, 447;...).

ველი 102

ამასთან, მენაშენის განცხადება, რომ შეთანხმებულია სუსპენზიური პირობა, უნდა უარყოს არქიტექტორმა, რადგან მან უნდა ამტკიცოს სარჩელის საფუძვლის ყველა ის გარემოება, რომელიც (ჰონორარის) უპირობო მოთხოვნის უფლებას ასაბუთებს (ე.წ. უარყოფის თეორია, შდრ. BGH, 17.10.1984, VIII ZR 181/83, NJW 1985, 497; ...). თუმცა, ამის წინაპირობაა ის, რომ მენაშენე თავის მხრივ (მისი შესაგებლის ან მეორეული მტკიცების ტვირთის ფარგლებში) დასაბუთებულად წარმოადგენს, როდის და რა გარემოებებში უნდა შეთანხმებულიყო სუსპენზიური პირობა (...).

ველი 103

ee. თითოეულ შემთხვევაში საერთო გარემოებებით წყდება, არქიტექტორისთვის დავალების მიცემის ზემოთაღნიშნული სახეებიდან რომელია კონკრეტულ შემთხვევაში მოცემული (შდრ. BGH, 26.03.1992, VII ZR 198/91, BauR 1992, 505;...).

b) ხელშეკრულების გაფორმება ჯერ კიდევ გაურკვეველი საპროექტო მიზნების დროს

ხელშეკრულების შინაარსის დადგენისას ერთ-ერთი ცენტრალური პრობლემა ხშირად იმაში მდგომარეობს, რომ არქიტექტორისთვის დავალების მიცემის მომენტში საბოლოოდ ნაკისრი საპროექტო შედეგი ჯერ კიდევ არაა განსაზღვრული. ამიტომ საპროექტო დავალების მიზანი პირველ ეტაპზე შეიძლება ისიც იყოს, რომ საბოლოოდ ნაკისრი საპროექტო შედეგი პროექტირების მიმდინარეობისას ნაბიჯ-ნაბიჯ განვითარდეს.

aa) დავალების ეტაპობრივად მიცემა

ასეთი სიტუაციის მოგვარება, ერთი მხრივ, შეიძლება იმით, რომ არქიტექტორისთვის დავალების მიცემა ეტაპობრივად მოხდეს, ე.ი. არქიტექტორს ქრონოლოგიურად მომდევნო საპროექტო ფაზები დაევალოს მხოლოდ მაშინ, როცა უკვე განხორციელებული სამუშაო ეტაპები შემდგომი საპროექტო მიზნებისთვის საკმარისად მკაფიო საფუძველს ქმნის.²⁷

²⁷ დავალების ეტაპობრივად მიცემის თაობაზე შდრ. ქვემოთ II. 4. a)-ში განხილული გადაწყვეტილება: OLG Düsseldorf, dort Rn. 98.

bb) შემდგომი დავალებების მიცემა

თუ თავიდანვე გაურკვეველი საპროექტო მიზნების მიუხედავად, მაინც გაფორმდება შემდგომი სამუშაო ეტაპების მომცველი საარქიტექტორო ხელშეკრულება, ეს ორ საკითხს წამოჭრის:

- განსაზღვრულობის რა კრიტერიუმები უნდა იყოს დაცული, რომ შეთანხმება ნამდვილად ჩაითვალოს.
- სამართლებრივად როგორ უნდა კონსტრუირდეს ის, რომ არსებობს საბოლოოდ საკისრებელი საპროექტო და საზედამხედველო მიზნების დინამიკურ პროცესში კონკრეტიზაციის საჭიროება.

სასამართლო პრაქტიკა ძირითადად შესაძლებლად მიიჩნევს, რომ საარქიტექტორო ხელშეკრულების მხარეებმა ხელშეკრულების დადების მომენტში არც საპროექტო და საზედამხედველო მიზნები განსაზღვრონ დეტალურად და არც საპროექტო და სამუშაო ეტაპები აღწერონ დაწვრილებით.²⁸ ამ სახის ხელშეკრულების ნამდვილობის მინიმალურ სამართლებრივ წინაპირობებზე და მათ სამართლებრივ კონსტრუქციაზე გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო განმარტავს:

BGH, 2015 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება - VII ZR 131/13 - BGHZ 205, 107, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 24

a) ხელშეკრულების ნამდვილობის წინაპირობა გსკ-ის 145-ე და შემდგომი პარაგრაფების მიხედვით (ავტორის შენიშვნა: შდრ. ქართულ სამართალში სკ-ის 327-ე მუხლი), როგორც წესი, არის ის, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტში განსაზღვრულია ნაკისრი ვალდებულებები ანდა ობიექტური მასშტაბებით განსაზღვრა შეიძლება, განსაზღვრადია (შდრ. არქიტექტორის სამუშაოს თაობაზე:

BGH, 1996 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 219/94 - BauR 1996, 412...).

ველი 25

ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელის ვალდებულებები საბაზისო გამოკვლევის ეტაპზე ... საკმარისად განსაზღვრული იყო. სხვა ყველაფერთან ერთად, საბაზისო გამოკვლევის ეტაპი მოიცავს ამოცანების დაზუსტებასა და მთლიანი სამუშაოს საჭიროებებისთვის რჩევების მიცემას. ამასთან, ის პრობლემები, რომლებიც სამშენებლო ამოცანებიდან, საპროექტო მოთხოვნებიდან და სასურველი მიზნებიდან მომდინარეობს, უნდა შემონმდეს, გაკეთდეს ანალიზი და დაზუსტდეს. აქვე იგულისხმება შემკვეთის სურვილების, წარმოდგენებისა და მოთხოვნების გამოკითხვა და განხილვა (BGH, 2014 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებები - VII ZR 55/13 - BauR 2014, 1801, Rn. 10; BGH, 2013 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 4/12 - BauR 2013, 1472). არქიტექტორმა უნდა გამოიკითხოს ხარჯების შესახებ მოსაზრებებიც, რათა განსაზღვროს პროექტის ეკონომიკური ფარგლები (BGH, 2013 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება - VII ZR 230/11 - BGHZ 197, 93, Rn. 9).

...

ველი 27

b) aa) მოსარჩელის სხვა ... (ავტორის შენიშვნა: მე-2 და შემდგომი სამუშაო ეტაპებთან დაკავშირებული [შდრ. II. 2. a.]) ... ვალდებულებები ხელშეკრულების დადების მომენტში არც განსაზღვრული იყო და არც ობიექტურად განსაზღვრადი.

ველი 28

მე-2 სამუშაო ეტაპი ეხება წინასწარ დაგეგმვას. HOAI-ს (2002) მე-15 პარაგრაფის მე-2 ნაწ. მე-2 ნომრის მიხედვით, იგი მოიცავს საფუძვლების ანალიზს. მათ შორისაა 1-ელ სამუშაო ფაზაში შემუშავებული ან შემკვეთის მიერ მიითებული ყველა შედეგის ჩანერა, დაყოფა და ინტეგრაცია (...). ამაზე დაფუძნებით შემკვეთისთვის სასურველი მიზნები უნდა შეჯერდეს, პროექტირების კონცეფცია შემუშავდეს, ნებარ-

²⁸ BGH, Urteil vom 11. Juli 2019 - VII ZR 266/17 - BGHZ 223, 1, juris Rn. 23; BGH, Urteil vom 23. April 2015 - VII ZR 131/13 - BGHZ 205, 107, juris Rn. 24 ff.

თვის მიღებასთან დაკავშირებით წინასწარი მოლაპარაკებები წარიმართოს და ხარჯთაღრიცხვა გაიწეროს. თუ ხელშეკრულების დადებისას ამოცანები და შესასრულებელი სამუშაო ისევე გაურკვეველია, როგორც სადავო საქმეში, არქიტექტორის ვალდებულება მე-2 სამუშაო ეტაპზე ხელშეკრულ მხარეთა შორის არც განსაზღვრულია და არც ობიექტურად განსაზღვრადი.

ველი 29

ასეთ შემთხვევაში, ხელშეკრულების დადებისას მით უფრო არაა განსაზღვრული ან ობიექტურად განსაზღვრადი მე-3-დან მე-9 ეტაპების (HOAI, § 15, ნაწ. 2 [2002]) შესატყვისი სხვა სამუშაოები, რადგან ისინი წინასწარი დაგეგმვის ეტაპზე განისაზღვრება.

ველი 30

bb) მაგრამ ხელშეკრულების დადების მომენტში ხელშეკრულების შინაარსის განუსაზღვრელობა არ იწვევს მის ბათილობას, როცა ხელშეკრული მხარეები (კონკლუდენტურად) შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელის ვალდებულებების შინაარსის განსაზღვრის უფლება მოპასუხის დედას ჰქონდა (გსკ-ის §§ 315, 316), რაც სააპელაციო სასამართლომ არ განიხილა. (ავტორის შენიშვნა: ეს ნორმები მეტწილად სკ-ის 325-ე მუხლის ანალოგია).

ველი 31

გსკ-ის 315-ე და შემდგომი პარაგრაფები ხელშეკრულ მხარეებს შესაძლებლობას აძლევს, ნაკისრი ვალდებულებები ხელშეკრულების დადების მომენტში არ დააკონკრეტონ და ერთ-ერთ მხარეს (სკ-ის §§ 315, 316) ან მესამე პირს ... სიტყვიერად გამოხატული ან კონკლუდენტური შეთანხმებით მისცენ უფლება, განსაზღვროს ვალდებულების შინაარსი (...)...

cc) განსაკუთრებული საკითხები შემდგომი დავალებების მიცემისას

(1) თუ პროექტირების პროცესში იკვეთება, რომ მანამდე მხედველობაში მიღებული საპროექტო შედეგი ობიექტურად მიუღწეველია, ვალ-

დებულების შინაარსის ცალმხრივად განსაზღვრის უფლება გამოირიცხება, რადგან ის უკვე ველარ მოთავსდება ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ფარგლებში. კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზე დამოკიდებული, მხარეები კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე ვალდებული არიან თუ არა, ხელშეკრულება მიუსადაგონ არსებულ გარემოებებს, რათა ნაკისრი საპროექტო მიზანი განხორციელებადი გახდეს.²⁹ თუ ეს შემთხვევა არაა სახეზე, სახელშეკრულებო ურთიერთობაზე გავრცელდება გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაში ვალდებულების შესრულების გართულების პრინციპები.

(2) თუ საბაზისო გამოკვლევისას გამოიკვეთება, რომ შემკვეთს თავისი წარმოდგენების განხორციელება არ შეუძლია, გსკ-ის 650r პარაგრაფი გერმანულ სამართალში შემკვეთს აძლევს მოშლის სპეციალურ უფლებას (რომელსაც დასაბუთება არ სჭირდება). რადგან ქართული სამართალი (ისევე, როგორც გერმანული სამართალი 2017 წლამდე) ასეთი მოშლის სპეციალურ უფლებას არ იცნობს, შემკვეთს საქართველოში მხოლოდ ზოგადი მოშლის უფლება რჩება სკ-ის 636-ე მუხლის საფუძველზე.³⁰

III. პასუხისმგებლობა საპროექტო შეცდომისას

1. ზოგადი პრინციპები

არქიტექტორის ვალდებულებაა დაპროექტება, რის შედეგადაც საპროექტო მიზნების მიღწევა შესაძლებელი (შდრ. განმარტებები II. 1.-ში).

a) შემკვეთის წარმოდგენები

ამიტომ საარქიტექტორო ხელშეკრულება, განსაკუთრებით პროექტირების ეტაპებზე, მოითხოვს კოოპერაციულ ურთიერთობას არქიტექტორსა და მის შემკვეთს შორის.

²⁹ შდრ. ასევე Schwenker/Rodemann in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 650p BGB Rn. 4.

³⁰ შდრ. გერმანულ სამართალში (§ 648 BGB): Stelzner in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 650r BGB (Stand: 01.02.2023) Rn. 12.

არქიტექტორმა თავისი სპეციალური პროფესიული ცოდნით შემკვეთს კონსულტაცია უნდა გაუწიოს; თან არა მხოლოდ პროფესიულ-ტექნიკური მიმართულებით, არამედ, ასევე შემკვეთის მიერ გამოთქმული შეხედულებების ნებისმიერი ეკონომიკური შედეგების მიმართულებით. თუ შემკვეთს, ამ გაგებით, პროფესიული კონსულტაცია გაენია და განმარტებები მიეცა, მასვე ეკისრება დააკონკრეტოს საპროექტო მიზანი. თუ არქიტექტორის პროექტირებას სათანადოდ შეუძლია ამ მიზნის ტექნიკურად და ეკონომიკურად მართებულად განხორციელება, იგი ხელშეკრულების შესაბამისად მოქმედებს. ეს ასეა მაშინაც, როცა საკმარისი კონსულტაციის შემდეგ შემკვეთისთვის სასურველი კონცეფცია ტექნიკურად (მაგალითად, მაღალი სტატისტიკური მოთხოვნების გამო) განსაკუთრებულ ძალისხმევას ან ფინანსურ დანახარჯებს ითხოვს.

b) ტექნიკის აღიარებული წესების მნიშვნელობა

როგორც წესი, ძირითადად სტანდარტულ სამშენებლო პროექტებში, შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ ტექნიკის აღიარებული წესები პროექტის მინიმალურ მოთხოვნას წარმოადგენს.³¹ ამიტომ, როგორც წესი, არქიტექტორის სამუშაო ნაკლიანია, როცა იგი არ შეესაბამება ტექნიკის აღიარებულ წესებს.³²

ტექნიკის წესი აღიარებულად უნდა ჩაითვალოს, თუ მან ტექნიკის პროფესიონალთა შორის საყოველთაო სამეცნიერო აღიარება მოიპოვა და პრაქტიკაში გამოცდილი და დანერგილია.³³

aa) ტექნიკის აღიარებული წესებიდან გადახვევა

მიუხედავად ამისა, ხელშეკმკვრელ მხარეებს

სახელშეკრულებო თავისუფლება აძლევს საშუალებას, შეთანხმდნენ ტექნიკის აღიარებული წესებისაგან განსხვავებულ საპროექტო სამუშაოზე. აქ უნდა გაიმიჯნოს ორი ვითარება:

(1) სამშენებლო პროექტის სპეციფიკიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს, რომ ხელშეკრულების შესაბამისი პროექტირება აუცილებლად ითხოვს ტექნიკის საყოველთაოდ აღიარებული წესებიდან გადახვევას. ეს ასეა, პირველ რიგში, საგანგებო კომერციული შენობების ან სპეციფიკური საჭიროებების მომხმარებელთა საცხოვრებლის შემთხვევაში, როგორიცაა, მაგალითად, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის ადაპტირებული საცხოვრებელი.³⁴ თუმცა, პრაქტიკაში ასეთი ტიპის სპეციალური შენობებისთვის სპეციალური სტანდარტებიც შემუშავდა, რომლებსაც ხსენებული წინაპირობებით ტექნიკის აღიარებული წესების ბუნება შეიძლება მიენიჭოს.

(2) გარდა ამისა, არქიტექტორს შეიძლება შემკვეთის მოთხოვნების საფუძველზეც ევალებოდეს ტექნიკის აღიარებული წესებიდან გადახვევა. კერძოდ, ნაკისრი „მიზანი“ სამართლებრივად დასაშვებ ფარგლებში (ამის თაობაზე ქვემოთ bb)) შემკვეთის მიერ განისაზღვრება.

მაგრამ არქიტექტორმა ყველა რისკი ცხადად უნდა წარმოაჩინოს, როცა შემკვეთს ტექნიკის აღიარებული წესებიდან გამომდინარე მინიმალური მოთხოვნების შესრულება არ სურს.³⁵ თუ შემკვეთმა არ იცის ტექნიკური სტანდარტებიდან გადახვევის შედეგები, არქიტექტორის პასუხისმგებლობის გამორიცხვის საფუძველი ვერ იქნება ის, რომ შემკვეთი პროექტის ტექნიკური სტანდარტების დაუცველად განხორციელებას თანხმდება.³⁶

კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზეა დამოკიდებული, არქიტექტორს ეკისრება თუ

³¹ დეტალურად: BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 - VII ZR 55/13 - NJW 2014, 3511, Rn. 17 f., ამონარიდები 2. c).-ში.

³² OLG Düsseldorf, Urteil vom 27. Oktober 2020 - I-21 U 57/17 - juris Rn. 78; OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.02.2001 - 22 U 130/00 - juris Rn. 3; OLG Dresden, Urteil vom 09.06.2010 - 1 U 745/09 - juris Rn. 42.

³³ OLG Rostock, Beschluss vom 23. September 2020 - 4 U 86/19 - BauR 2021, 1479, juris Rn. 4.

³⁴ შშმ პირებზე ადაპტირებული საცხოვრებლის მოთხოვნებისთვის შდრ.: OLG Hamm, Urteil vom 28. Januar 2021 - I-21 U 54/19 - NJW-RR 2021, 675, juris Rn. 37 ff.

³⁵ OLG Dresden, Urteil vom 9. Juni 2010 - 1 U 745/09 - juris Rn. 24.

³⁶ vgl. BGH, Urteil vom 14.11.2017 - VII ZR 65/14 - NJW 2018, 391, juris Rn. 29; BGH, Urteil vom 7. März 2013 - VII ZR 134/12 - BauR 2013, 952, juris Rn. 15; BGH, Urteil vom 4. Juni 2009 - VII ZR 54/07 - BGHZ 181, 225, Rn. 14.

არა ისეთი პროექტის შექმნა, რომელიც ხარისხობრივად ან ფორმალურად სრულად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ტექნიკის აღიარებული წესების სტანდარტს; მაგალითად, თუ შემკვეთი ცხადყოფს, რომ დაინტერესებულია სოლიდური ან თუნდაც ფეშენებელური შენობის პროექტით.

ბბ) ნებართვის მიღების დაგეგმვა, პროექტირების თავისუფლების ფარგლები

ნებისმიერი სამშენებლო-ტექნიკური კონცეფციის გარეგან სამოქმედო ფარგლებს ქმნის **საჯარო-სამართლებრივი მოთხოვნები**.³⁷ იგივე ითქმის საგზაო მოძრაობის უზაფრთხოების ზოგად ინტერესზე (რომელიც ისედაც გათვალისწინებულია საჯარო-სამართლებრივ მოთხოვნებში), მაგალითად სამშენებლო კომპონენტების დაშლის საფრთხესთან მიმართებით.

თუმცა ეს იმას არ ნიშნავს, რომ არქიტექტორს თავიდანვე ეკრძალება საჯარო-სამართლებრივი ნებართვის მიღების ცდა. პირველ რიგში, სტანდარტულ სამშენებლო პროექტებში, როგორც წესი, უნდა ივარაუდებოდეს, რომ ხელშეკრულების მხარეების მიზანია ისეთი პროექტი, რომელიც საჯარო-სამართლებრივ მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე სერიოზულ ეჭვებს არ აღძრავს. ეს, როგორც წესი, იმიტომ შეესაბამება მხარეთა სავარაუდო ნებას, რომ საჯარო-სამართლებრივი ნებართვის მოპოვების პროცესში გამოკვეთილი ყველა ეჭვი დროის გაჭიანურებასა და დამატებით განხილვას, ზოგჯერ კი პროექტის ცვლილებასაც იწვევს. ამის ინტერესი კი, სულ მცირე სტანდარტულ სამშენებლო პროექტებში, შემკვეთს არ ექნება.

თუმცა განსაკუთრებული ნაგებობისა და კომერციული სამშენებლო პროექტების შემთხვევაში, სრულიად შესაძლებელია შეიქმნას ვითარება, როცა შემკვეთს თავიდანვე სულაც არ სურს წავიდეს საჯარო-სამართლებრივად ყველაზე უსაფრთხო გზით. თუკი, არქიტექტორის

შესაბამისი მითითებების შედეგად შემკვეთისთვის ასეთი მიდგომის საფრთხეები ცნობილია, არქიტექტორი უფლებამოსილია, შესაბამისი რისკისშემცველი პროექტი შექმნას. თუმცა, როგორც წესი, მასზეა ის ტვირთიც, რომ წარმოდგენილ პროექტზე საჯარო-სამართლებრივი ნებართვა შეიძლება ვერ იქნეს მოპოვებული.

საჯარო-სამართლებრივი ფარგლების თაობაზე გამოთქმული განმარტებები, როგორც წესი, ვრცელდება ასევე **სამეზობლო და საკუთრების სამართლის ნორმებზეც**. მაგრამ, რადგან ისინი სამოქალაქო სამართლის სისტემაში დისპოზიციურნი არიან, მესამე პირთა უფლებებში ჩარეული პროექტიც შეიძლება იყოს ხელშეკრულების შესაბამისი. ამის წინაპირობა ისაა, რომ, როგორც წესი, ამ კუთხით უფრო გამოცდილმა არქიტექტორმა შემკვეთს სამართლებრივი პრობლემატიკა უნდა აუხსნას და, მისი თანხმობის შემთხვევაში, იზრუნოს კერძო-სამართლებრივი პრობლემების შეძლებისდაგვარად სწრაფად მოგვარებაზე, მაგალითად, სერვიტუტების შეთანხმების გზით.

თუ არქიტექტორს ნაკისრი აქვს ობიექტის დაპროექტება და შესყიდვები, მან ამას გარდა უნდა უზრუნველყოს, რომ შესყიდვების სამართალი არ დაირღვეს.³⁸ ამავდროულად არქიტექტორმა ყველა ის მოთხოვნა უნდა გაითვალისწინოს, რომელიც სამუშაო სივრცეში დასაქმებულთა დაცვას ემსახურება, მაგალითად სიმაღლესთან, განათებასთან ან აერაციასთან დაკავშირებით.³⁹

ცც) შინაარსობრივი მოთხოვნები განხორციელების გეგმის, სამუშაოს აღწერისა და ა.შ. მიმართ

განხორციელების გეგმები, ნახაზები და სამუშაოს აღწერილობები შემკვეთმა სამშენებლო კომპანიას იმ მოცულობითა და დეტალური სიზუსტით უნდა გადასცეს, რაც საჭი-

³⁷ ნებართვის მოპოვების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით შდრ.: OLG Frankfurt, Urteil vom 15. Dezember 2011 - 12 U 71/10 - NJW 2012, 1739, juris Rn. 60.

³⁸ Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 16. Dezember 2022 - 7 U 40/22 - BauR 2023, 1285, juris Rn. 41 ff.

³⁹ OLG Düsseldorf, Urteil vom 27. Oktober 2020 - I-21 U 57/17 - juris Rn. 80.

როა უნაკლო სანარდო სამუშაოს შესასრულებლად და პროცესის შეუფერხებელი მიმდინარეობისათვის.⁴⁰ ტექნიკურად რთული სანარდო სამუშაოს შემთხვევაში, ეს შეიძლება მოიცავდეს სამუშაოს ზუსტ აღწერასაც; მით უმეტეს, თუ შესაბამისი ცოდნა სამშენებლო კომპანიას თავისთავად ვერ ექნება.⁴¹

თუ შემკვეთს ამ ვალდებულების შესასრულებლად (ამის თაობაზე ქვემოთ VII. 3. b) aa) და ff)) არქიტექტორის დახმარება სჭირდება, არქიტექტორმა უნდა მოამზადოს განხორციელებასთან დაკავშირებული დოკუმენტები, რომლებიც ამ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს. ეს იმას ნიშნავს, რომ შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში არსებული გამართლებული მოლოდინები გავლენას ახდენს არქიტექტორის ვალდებულების შინაარსზე.

განხორციელების ეტაპის ფარგლებში არქიტექტორს ასევე შეიძლება მოეთხოვოს, დეტალური მოთხოვნების განვრით უზრუნველყოს, რომ სპეციალისტების მიერ დაგეგმარებისას და მშენებლობის განხორციელებისას საჯარო სამშენებლო სამართლის მოთხოვნები დაცული იქნება. არქიტექტორმა არ უნდა დაუშვას ვარაუდი, რომ სპეციალისტი დამგეგმარებელი ანდა სამშენებლო კომპანია თავიანთი პირადი პასუხისმგებლობით დაიცავენ საჯარო-სამართლებრივ მოთხოვნებს.⁴²

dd) კოორდინაციის ვალდებულებები ძირითადი პროექტირების ფარგლებში

ძირითადად დიდ სამშენებლო პროექტებში მთავარი დამპროექტებლის ვალდებულება შეიძლება იყოს პროექტირების ცალკეული ნაბიჯე-

ბის ერთმანეთთან კოორდინირება. ეს მოითხოვს კომპეტენციების მკაფიოდ განსაზღვრას, მშენებლობაში მონაწილეთა საქმიანობის გადაკვეთის წერტილების დადგენასა და კონტროლს (პირველ რიგში პროექტირებასა და განხორციელებას შორის), ასევე ზუსტი ვადების განვრას. სხვაგვარად, სულ მცირე, დიდი პროექტები მართებულად ვერ განხორციელდება.⁴³

c) საპროექტო შეცდომის სამართლებრივი შედეგები

რადგან არქიტექტორის ვალდებულება საპროექტო სამუშაოს შედეგის სახით უნაკლო პროექტის აშენება არაა (ამის თაობაზე ზემოთ II. 1.), მის მიერ ვალდებულების დარღვევისას მასზე დაკისრებული სანარდო გარანტიაც ვერ იქნება მიმართული სამშენებლო პროექტის ნაკლის გამოსწორებისკენ.⁴⁴ ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნის მოცულობა, თავისი ბუნების გამო, არ შეიძლება აღემატებოდეს ძირითადი ვალდებულების მოცულობას. გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს სიტყვებით რომ ითქვას, „ნაკისრი ნაკეთობის დამზადება დამატებითი შესრულების ფარგლებს“ განსაზღვრავს.⁴⁵

იგივე წესი მოქმედებს, როცა შემკვეთს აქვს ზიანის ანაზღაურების უფლება. ეს იმიტომ, რომ რესტიტუციაც არ შეიძლება იყოს მიმართული იმ მდგომარეობის წარმოქმნისკენ, რომელიც ვალდებულების დაურღვევლობის შემთხვევაში იქნებოდა ნაკისრი.

მაგრამ თუ საპროექტო შეცდომით გამოწვეული პროექტის ნაკლის გამო დამატებითი შესრულება თავიდანვე გამოირიცხება, **არც ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნისთვის რჩება**

⁴⁰ შდრ. BGH, Urteil vom 15. Dezember 1969 - VII ZR 8/68 - WM 1970, 354, juris Rn. 41 Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - 1 U 97/21 - NJW 2022, 2940, juris Rn. 31.

⁴¹ KG Berlin, Urteil vom 1. Februar 2019 - 21 U 70/18 - BauR 2019, 1818, juris Rn. 26, სახანძრო კედელში ცეცხლგამძლე თბოიზოლაციის კომპოზიტური სისტემისთვის.

⁴² OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. Juli 2022 - I-22 U 67/21 - BauR 2023, 1012, juris Rn. 63.

⁴³ BGH, Urteil vom 26. Juli 2007 - VII ZR 42/05 - BGHZ 173, 314, juris Rn. 35.

⁴⁴ BGH, Urteil vom 16. Februar 2017 - VII ZR 242/13 - NJW 2017, 1669, juris Rn. 23; BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 - VII ZR 171/08 - NJW 2010, 3573, juris Rn. 11; BGH, Urteil vom 11. Oktober 2007 - VII ZR 65/06 - BauR 2007, 2083, juris Rn. 15.

⁴⁵ BGH, Urteil vom 7. Februar 2019 - VII ZR 63/18 - BGHZ 224, 271, juris Rn. 32.

ადგილი.⁴⁶ ამის ნაცვლად, ნებისმიერი საგარანტიო ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა **ფულადი გადახდისკენ** ან მესამე პირთა ფულადი ვალდებულებებისაგან გათავისუფლებისკენაა მიმართული.⁴⁷ ამის გამო, საკანონმდებლო მოდელიდან დაუშვებელ გადახვევას წარმოადგენს, როცა საარქიტექტორო ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში განსაზღვრულია, რომ შემკვეთმა არქიტექტორის მიერ ნაგებობისთვის მიყენებული ზიანის აღმოფხვრა, მოთხოვნის შემთხვევაში, არქიტექტორს უნდა მიანდოს.⁴⁸

თუმცა, თუ პროექტირების წუნი ჯერ კიდევ არაა ნაგებობაზე ასახული, არქიტექტორს უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა, სხვა საგარანტიო მოთხოვნების წამოყენებამდე **თავისი ნაკლოვანი საპროექტო სამუშაო გამოასწოროს.**⁴⁹

თუ სამშენებლო ნაკლზე პასუხისმგებლობა ეკისრება როგორც არქიტექტორს, ასევე სამშენებლო კომპანიას, ფულადი გადახდითა და მესამე პირთა ფულადი ვალდებულებებისგან გათავისუფლებით შემოფარგვლა შეიძლება კოლიზიაში მოვიდეს მშენებლობის განმახორციელებელი კომპანიისკენ მიმართულ მოთხოვნებთან, რადგან ისინი უპირატესად დამატებით შესრულებაზეა ორიენტირებული. ამის თაობაზე უფრო დანვრისგან იხ. VII. 2. c).

თუ სამშენებლო პროექტი საპროექტო შეცდომით მოცული სფეროს ნაწილში უკვე განხორციელდა, ისმის კითხვა, რამდენად აქვს შემკვეთს პროექტირების ნაკლის გამოსწორების დაცვის ღირსი ინტერესი. გერმანიის უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ ერთ-ერთ ძველ გადაწყვეტილებაში ამ საკითხს უარყოფითი პასუხი გასცა.⁵⁰ თუმცა შემკვეთს, სულ მცირე, მაშინ უნდა ჰქონდეს გამართლებული ინტე-

რესი, როცა მას საპროექტო ნაკლის აღმოფხვრის შემდეგ სჭირდება ნაკლის გამოსწორების შემდეგად შექმნილი მდგომარეობის დამადასტურებელი საბუთები; ეს ასეა, მაგალითად, როცა საქმე ეხება ელექტრო, გათბობისა და წყლის გაყვანილობებს და კანალიზაციას.

2. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, ბრალეულობა, ზიანის დადგენა

თუ არქიტექტორი თავის რომელიმე ძირითად ვალდებულებას ბრალეულად დაარღვევს, მან ზოგადი ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმების მიხედვით უნდა აანაზღაუროს ზიანი. ქვემოთ მოცემულ სასამართლო გადაწყვეტილებებში პასუხისმგებლობა დაფუძნებულია გსკ-ის 635-ე პარაგრაფზე (ძვ. რედაქცია), მაგრამ მოთხოვნის ეს საფუძველი საკანონმდებლო ცვლილებების გამო მოძველებულია. თუმცა ამას არ უკავშირდება რაიმე სახის შინაარსობრივი ცვლილება.

ქვემოთ მოცემულ განმარტებებში აქცენტი გაკეთებულია არა (ძირითადად არაპრობლემურ) მოთხოვნის საფუძველზე, არამედ ბრალეულობისა და ზიანის გამოთვლის საკითხებზე. ამ სფეროში ქართული (ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა სკ-ის 294-ე მუხლიდან, ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა სკ-ის 643-ე მუხლიდან) და გერმანული სამართალი საბოლოო შედეგის თვალსაზრისით ძირითადად ერთმანეთს ემთხვევა, ასე რომ, შემდგომი განმარტებები ქართული არქიტექტორის პასუხისმგებლობის სამართლის განვითარებისთვისაც ქმნის საფუძველს. შემდგომ მსჯელობაში მიჩნეულია, რომ ზიანის ანაზღაურების ზოგადი პრინციპები მკითხველისთვის ნაცნობია, ამიტომ ძირითადად ზიანის ანაზღაურების მხოლოდ იმ ასპექტებზე

⁴⁶ BGH, Urteil vom 28. Januar 2016 - VII ZR 266/14 - BGHZ 208, 372, juris Rn. 37, ამონარიდები III. 2. c) (2)-ში; BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 - VII ZR 55/13 - NJW 2014, 3511, juris Rn. 18, ამონარიდები III. 2. c) (4)-ში; BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 - VII ZR 171/08 - NJW 2010, 3573, juris Rn. 11; BGH, Urteil vom 11. Oktober 2007 - VII ZR 65/06 - BauR 2007, 2083, juris Rn. 15.

⁴⁷ BGH, Urteil vom 22. Februar 2018 - VII ZR 46/17 - BGHZ 218, 1, juris Rn. 59, მოცემულია ქვემოთ 2. c) (1))-ში ნაწილობრივ.

⁴⁸ BGH, Urteil vom 16. Februar 2017 - VII ZR 242/13 - NJW 2017, 1669, juris Rn. 18 ff.

⁴⁹ BGH, Urteil vom 29. September 1988 - VII ZR 182/87 - BauR 1989, 97, juris Rn. 35; OLG Frankfurt, Urteil vom 11. Mai 2020 - 29 U 56/19 - juris Rn. 114.

⁵⁰ შდრ. BGH, Beschluss vom 1. Februar 1965 - GSZ 1/64 - BGHZ 43, 227 - juris Rn. 16, რომლის მიხედვითაც, პროექტის ნაკლის გამოსწორება „არაფერს მოგვცემდა“, რადგან პროექტის ნაკლის გასწორება ვერ გამოასწორებს მშენებლობის ნაკლს.

მახვილდება ყურადღება, რომელიც ტიპურია არქიტექტორის პასუხისმგებლობისთვის.

a) ბრალეულობა

არქიტექტორი ბრალეულად მოქმედებს, როცა იგი არ ფლობს იმ პროფესიულ ცოდნას, რომელიც მის მიერ ნაკისრი ამოცანების განხორციელებას სჭირდება.⁵¹ თუ სამშენებლო პროექტის შექმნისთვის სპეციფიკური პროფესიული ცოდნა საჭირო, განმარტების ზოგადი წესებით უნდა გაირკვეს, მთავარმა დამპროექტებელმა არქიტექტორმა ეს სპეციფიკური საპროექტო ნაწილი იკისრა თუ შემკვეთმა თავად უნდა დაიქირაოს სპეციალისტი დამგეგმარებელი.⁵²

თუ მთავარ დამპროექტებელს სპეციფიკური გეგმარებაც ეკისრება და იკვეთება (თავიდანვე ან მოგვიანებით), რომ მას საჭირო პროფესიული ცოდნა (სავარაუდოდ) არ აქვს, მისთვის მოქმედების ორი გზა არსებობს. პირველი: მან თავისი სახელითა და თავისი ხარჯით უნდა აიყვანოს სპეციალისტი დამგეგმარებელი; ეს უკანასკნელი მას ვალდებულების შესრულებაში ეხმარება, ამიტომ მისი წარუმატებლობისთვისაც იგი პასუხს აგებს (გსკ-ის 278-ე პარაგრაფი; სკ-ის 396-ე მუხლი). მეორე: მთავარმა დამპროექტებელმა ამის თაობაზე უნდა აცნობოს შემკვეთს და ურჩიოს, რომ მან თავისი სახელითა და თავისი ხარჯით აიყვანოს შესაბამისი სპეციალისტი დამგეგმარებელი.⁵³

მაგრამ, მეორე გზა არქიტექტორს არ ათავისუფლებს თავისი პასუხისმგებლობისგან. იგი კვლავ პასუხს აგებს იმაზე, რომ სპეციალისტი დამგეგმარებელი სიფრთხილით შეირჩევა და მართებული მითითებები მიეცემა, ასევე მისი

დაგეგმარება არქიტექტორისგან მოსალოდნელი ცოდნით გადამოწმდება (შდრ. განმარტებები VII. 1. b-ში)).⁵⁴

b) „ხარჯები ყოველი შემთხვევისთვის“, მოხმარების გახანგრძლივებული ვადა

არქიტექტორის ერთ-ერთ სპეციფიკურ საპროექტო შეცდომას (ასევე შეცდომას მომსახურების შესყიდვის ფარგლებში; ამის თაობაზე ქვემოთ, IV. 4.) წარმოადგენს ე.წ. „ხარჯები ყოველი შემთხვევისთვის“. ეს არის ზიანის ანაზღაურებისთვის საჭირო ის ხარჯები, რომლებიც მართებული დაპროექტების შემთხვევაშიც შეიძლება წარმოიშვას. გაბატონებული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ეს ხარჯები შემკვეთმა, სარგებლის გათანაბრების პრინციპებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის შესამცირებლად უნდა გაითვალისწინოს.⁵⁵

მაგალითად, თუ არქიტექტორმა ხანძარსაწინააღმდეგო კარების ნაცვლად ჩვეულებრივი რკინის კარები დააპროექტა, რკინის კარების მოხსნისა და ხანძარსაწინააღმდეგო კარების მონტაჟისთვის გაწეული ხარჯები, როგორც წესი, ანაზღაურებად ზიანს წარმოადგენს. თუმცა დაზარალებულმა შემკვეთმა უნდა გაითვალისწინოს ის დამატებითი ხარჯები, რომლებიც ეფუძნება უფრო ძვირი კარის მონტაჟს და, ზოგჯერ, მის (ხანძარსაწინააღმდეგო კარის მეტი სიმძიმის გამო) უფრო მყარად დამაგრების აუცილებლობას. ეს დამატებითი ხარჯები მას იმ შემთხვევაშიც ექნებოდა გასაწევი, არქიტექტორს თავიდანვე სწორად რომ დაეპროექტებინა, ე.ი. თავიდანვე ხანძარსაწინააღმდეგო კარები რომ ყოფილიყო გათვალისწინებული.

⁵¹ BGH, Urteil vom 10. Juli 2003 - VII ZR 329/02 - BauR 2003, 1918, juris Rn. 26; OLG Köln, Urteil vom 30. Oktober 2015 - 19 U 53/13 - juris Rn. 111.

⁵² BGH, Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95 - BauR 1997, 488, juris Rn. 17.

⁵³ BGH, Urteil vom 14. Februar 2001 - VII ZR 176/99 - BGHZ 147, 1, juris Rn. 18; OLG Köln, Urteil vom 30. Oktober 2015 - 19 U 53/13 - juris Rn. 111.

⁵⁴ BGH, Urteil vom 14. Februar 2001 - VII ZR 176/99 - BGHZ 147, 1, juris Rn. 18; Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95 - NJW 1997, 217, juris Rn. 18; OLG Köln, Urteil vom 30. Oktober 2015 - 19 U 53/13 - juris Rn. 111.

⁵⁵ BGH, Urteil vom 27. September 2018 - VII ZR 45/17 - NJW 2019, 421, juris Rn. 81; BGH, Urteil vom 18. Januar 1990 - VII ZR 171/88 - BauR 1990, 360, juris Rn. 13; BGH, Urteil vom 17. Mai 1984 - VII ZR 169/82 - BGHZ 91, 20, juris Rn. 31.

მაგრამ, ამ „ყოველი შემთხვევისათვის ხარჯების“ დადგენა მნიშვნელოვან ფაქტობრივ სიერთულებთან შეიძლება იყოს დაკავშირებული, კერძოდ, როცა პაუშალური ფასებია შეთანხმებული ან როცა ცალკეული საანგარიშო ელემენტები სხვა მიზეზით ერთმნიშვნელოვნად ვერ დაუკავშირდება ნაკლოვან სამუშაოს. ასეთ ვითარებაში საჭიროა ზიანის დაახლოებითი შეფასება, სარგებლის გათანაბრებისას ზიანის მიმყენებელზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის გათვალისწინებით.

თუ ნაკლის გამოსწორების გამო **მოხმარების ვადა მნიშვნელოვნად ხანგრძლივდება**, განხილულ უნდა იქნეს (მაგრამ უფრო გამონაკლისის სახით) ამ უპირატესობის გაქვითვა, თუკი ნაკლი შედარებით გვიან იქონიებს ეფექტს და შემკვეთს მანამდე გამოყენებით რაიმე ზარალი არ მიუღია.⁵⁶ ასეთი რამ, მაგალითად, შეიძლება მოხდეს, როცა გზის მოპირკეთების სამუშაოები ნაკლიანია, მაგრამ გზის შესაბამისი მონაკვეთი თითქმის ოთხი წლის განმავლობაში თავის მიზანს ასრულებდა, რაიმე საგრძნობი შეზღუდვების გარეშე გამოიყენებოდა და გზის საფარის რეაბილიტაციის შედეგად მისი მოხმარების ვადები გახანგრძლივდა.⁵⁷

სამშენებლო პროექტში ჩართული რამდენიმე პირის პასუხისმგებლობის თაობაზე ქვემოთ VII თავშია საუბარი.

ც) ზიანის დადგენის მაგალითები სასამართლო პრაქტიკიდან

(1) BGH, 2018 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 46/17 - BGHZ 218, 1 (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

აქცენტები: ზიანის ანაზღაურების სამართლის ზოგადი პრინციპები, შედეგობრივი ზიანი, ზიანის დადგენა აღმოუფხვრელი ნაკლის დროს

საფუძვლებიდან:

„ველი 58

b) უმაღლესი ფედრალური სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, არქიტექტორმა დამკვეთს გსკ-ის 634 Nr 4 პარაგრაფისა და 280-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის საფუძველზე უნდა აუნაზღაუროს მისი პასუხისმგებლობით მიყენებული იმ საპროექტო და საზედამხედველო ნაკლის გამო წარმოშობილი ზიანი, რომელიც უკვე განხორციელდა ნაგებობაში. ნაგებობის იმ ნაკლის გამო არქიტექტორისკენ მიმართული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, რომელიც მისი საპროექტო და საზედამხედველო შეცდომითაა გამოწვეული, თავისი არსით წარმოადგენს შესრულებასთან ერთად ზიანის ანაზღაურებას გსკ-ის 280-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის მიხედვით, რადგან ნაგებობის ნაკლი ვერ აღმოიფხვრება არქიტექტორის ვალდებულების დამატებითი შესრულებით. გსკ-ის 280-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის საფუძველზე შესაძლებელია შესრულებასთან ერთად იმ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, რომელიც შემკვეთის სხვა სამართლებრივ სიკეთეებს ან მის ქონებას ეხება (მდრ. BGH, 2017 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 242/13, BauR 2017, 1061 Rn. 23...).

ველი 59

ზიანის ანაზღაურების ეს მოთხოვნა ფულადი თანხის გადახდისკენაა მიმართული. თუ არქიტექტორმა მის მიერ ნაკისრი საპროექტო და საზედამხედველო სამუშაო ნაკლოვანად შეასრულა და შემკვეთმა ვერ მიიღო ნაგებობა იმ მდგომარეობაში, როგორსაც არქიტექტორის მიერ ნაკისრი ჩართულობის შეთანხმებული მიზანი ითვალისწინებდა, ამით ზიანდება შემკვეთის დაცული ინტერესი ნაგებობის შესაბამისად აშენების მიმართ. **შემკვეთის ზიანი იმაში მდგომარეობს, რომ იგი საბოლოო შედეგად იღებს ნაგებობას, რომელიც ჩამოუვარდება საარქიტექტორო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულს. აქედან წარმოშობილი ქონებრივი დანაკ-**

⁵⁶ BGH, Urteil vom 27. September 2018 - VII ZR 45/17 - NJW 2019, 421, juris Rn. 86; BGH, Urteil vom 13. September 2001 - VII ZR 392/00 - BauR 2002, 86, juris Rn. 22.

⁵⁷ BGH, Urteil vom 27. September 2018 - VII ZR 45/17 - NJW 2019, 421, juris Rn. 85 f.

ლისი არქიტექტორმა ფულით უნდა აანაზღაუროს. გსკ-ის 249-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის თანახმად, არქიტექტორმა უნდა შექმნას მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, მას სამუშაო ნაკლოვანად რომ არ შეესრულებინა. **არქიტექტორს ნაკისრი საარქიტექტორო სამუშაო უნაკლოდ რომ შეესრულებინა, შემკვეთი შეძლებდა სასურველი უნაკლო ნაგებობის აშენებას სამშენებლო კომპანიის მიერ. ამიტომ, არქიტექტორმა ზიანის ანაზღაურების სახით შემკვეთს უნდა გადასცეს ის თანხა, რომელიც მას დაზიანებული ინტერესის საკომპენსაციოდ სჭირდება** (მდრ. BGH, 2017 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება - VII ZR 242/13, aaO Rn. 24....).

ველი 60

c) არქიტექტორთან ურთიერთობაში შენობასთან დაკავშირებული ნაკლის აღმოფხვრის ფიქტიური ხარჯების ოდენობით გადახდა ასევე გამორიცხულია საპროექტო ან საზედამხედველო შეცდომებთან დაკავშირებით, რომლებზეც ის არის პასუხისმგებელი და რომლებიც უკვე რეალიზებულია შენობაში.

ველი 61

aa) ასეთი გამოთვლა ... ვერ საბუთდება სენატის ძველი პრაქტიკით, რომლის მიხედვითაც ნაკლი თავად წარმოადგენს ქონებრივ ზიანს ნაკლის აღმოფხვრისათვის საჭირო ხარჯების ოდენობით. ეს იმიტომ, რომ არქიტექტორთან ურთიერთობაში საქმე არ ეხება ნაკლის გამო ზიანის გამოთვლას, რადგან არქიტექტორს თავად არ ეკისრება ნაგებობის აშენება (მდრ. BGH, 1965 წლის 1 თებერვლის დადგენილება - GSZ 1/64, BGHZ 43, 227, juris Rn. 10). არქიტექტორის სამუშაოს ნაკლი არის მხოლოდ პროექტირებისა და ზედამხედველობის დეფექტი.

ველი 62

bb) იმ საკითხისთვის, თუ როგორ უნდა გამოითვალოს ქონებრივად საპროექტო და საზედამხედველო შეცდომით (არქიტექტორის სამუშაოს ნაკლი) გამოწვეული და ნაგებობაში განხორციელებული ზიანი, შეიძლება შესაბამისად იქნეს გამოყენებული ზემოაღნიშნული მოსაზრებები შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის ურთიერთობის თაობაზე. ამრიგად, არქი-

ტექტორთან ურთიერთობაშიც ზიანის გამოთვლა მიმართულია იქითკენ, თუ რა ღონისძიებებს ატარებს შემკვეთი ზიანის აღმოსაფხვრელად, და მან ზედმეტი კომპენსაციის თავიდან აცილებით უნდა მიიღოს სრული გათანაბრება.

ველი 63

cc) ამ მასშტაბებით ამგვარი ზიანის შემთხვევაში მოქმედებს შემდეგი:

ველი 64

(1) თუ შემკვეთი ნაგებობის ნაკლს არ აღმოაფხვრევინებს, მას შეუძლია თავისი ზიანი ნაგებობის შემცირებულ ღირებულებასა და უნაკლო საარქიტექტორო სამუშაოს შემთხვევაში ნაგებობის ჰიპოთეტურ ღირებულებას შორის ქონებრივი ბალანსით გამოითვალოს, ანდა, ნაგებობის გასხვისების შემთხვევაში, კონკრეტული შემცირებული შემოსავლის მიხედვით (...).

ველი 65

თუ არქიტექტორის ნაკლიანი სამუშაოს შედეგად წარმოშობილი ნაგებობის ნაკლი შედეგად იწვევს იმას, რომ სამშენებლო ხელშეკრულების ეკვივალენტურობის თანაფარდობა ირღვევა, შემკვეთს ზიანის გამოთვლა იმ გზითაც შეუძლია, რომ სამშენებლო კომპანიასთან შეთანხმებული ანაზღაურებიდან გამომდინარე, დაადგინოს ნაკლის გამო შემცირებული ფასი სამშენებლო კომპანიის მიერ შესრულებული სამუშაოსთვის (...). ამავე ქონებრივ ზიანს, სამშენებლო კომპანიის სამუშაოს ნაკლის შუალობით, იწვევს არქიტექტორიც თავისი ნაკლიანი სამუშაოს გამო და ამიტომ აგებს პასუხს.

ველი 66

(2) თუ შემკვეთი ნაგებობის ნაკლს აღმოაფხვრევინებს, მის მიერ გაწეული ხარჯები უნდა ანაზღაურდეს, როგორც ზიანი გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-4 ნომრისა და 280-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის საფუძველზე. ეს იმიტომ, რომ მას დანახარჯების ოდენობით წარმოემვა ქონებრივი ზიანი, რომელიც არ იარსებებდა უნაკლო საარქიტექტორო სამუშაოს პირობებში. ხარჯების გათანაბრებამდე შემკვეთს შეუძლია მოითხოვოს არსებული ვალდებულებებისაგან გათავისუფლება.

ველი 67

თუმცა, შემკვეთის ქონებრივი ზიანი ამით არ შემოიფარგლება. მას მოუწევს იტვირთოს ნაგებობაზე გასანევი სამუშაოების წინასწარი ფინანსირების ხარჯები და რისკები, რომლებიც უნაკლო საარქიტექტორო სამუშაოს შემთხვევაში არ წარმოიქმნებოდა. გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-2 ნომრისა და 637-ე პარაგრაფის მიხედვით, შემკვეთს ნაკლოვანად მომუშავე სამშენებლო კომპანიასთან ურთიერთობაში წინასწარი ფინანსირების ხარჯები და რისკები შეუმცირდება ავანსის მოთხოვნის მინიჭებით. კანონმდებლის მიერ სანარდო ურთიერთობისთვის გათვალისწინებული ეს შეფასება არქიტექტორის იმ საპროექტო და საზედამხედველო შეცდომის შემთხვევაშიც უნდა იყოს გათვალისწინებული, რომელიც უკვე განხორციელდა ნაგებობაში. თუმცა, გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-4 ნომრისა და 280-ე პარაგრაფის საფუძველზე ზიანის (რომელიც გამონეულია ნაგებობაში უკვე განხორციელებული საპროექტო და საზედამხედველო შეცდომით) ანაზღაურების მოთხოვნის ფარგლებში შემკვეთის დაზიანებული ინტერესის სრულყოფილი გათანაბრება, მოითხოვს წინასწარი ფინანსირების გადაკისრებას არქიტექტორზე, მიზნობრივი და დასარიცხი თანხის შემკვეთისთვის წინასწარი გადახდის სახით.

ველი 68

(3) ამ თვალსაზრისით, არქიტექტორი და სამშენებლო კომპანია შემკვეთის წინაშე ერთად აგებენ პასუხს ნაგებობის ნაკლისა და მისგან წარმოშობილი ზიანისთვის (გსკ-ის 254-ე და 278-ე პარაგრაფების გამო, ზოგჯერ სხვადასხვა ოდენობით. ავტორის მითითება: ამასთან დაკავშირებით აქვე ქვემოთ მცირე განმარტება), როცა თითოეულმა მათგანმა თავისი ვალდებულება ნაკლოვანად შეასრულა (შდრ. BGH, 1965 წლის 1 თებერვლის დადგენილება - GSZ 1/64, BGHZ 43, 227, juris Rn. 12).

აქ დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ აქ მოყვანილი განმარტებები ნაკლის აღმოუფხვრელობისას ზიანის დადგენის თაობაზე თავის შემდგომ გადაწყვეტილებებში გაამყარა.⁵⁸ გადაწყვეტილების 68-ე ველში აღნიშნული საკითხი, არის თუ არა არქიტექტორი საპროექტო სამუშაოების მიმართ სამშენებლო კომპანიასთან არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში შემკვეთის (როგორც წესი: მენაშენე) ვალდებულების შესრულების დამხმარე, და ამის გამო ამ უკანასკნელს არქიტექტორის საპროექტო შეცდომა თანაბრალეულობის სახით უნდა შეერაცხოს თუ არა (შდრ. ქართულ სამართალში სკ-ის 396-ე, 415-ე, მუხლები), უფრო დეტალურად იქნება განხილული VII. 2. b) bb)-ში.

(2) BGH, 2016 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილება - VII ZR 266/14 - BGHZ 208, 372 (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

სახელმძღვანელო წინადადებები:

1. არქიტექტორის ზიანი, რომელიც გამონეულია მის მიერ დაქირავებული სპეციალისტი დამგეგმარებლის იმ საპროექტო ხარვეზით, რომელიც შემკვეთის ნაგებობაში უკვე განხორციელდა, მდგომარეობს იმაში, რომ შემკვეთს არქიტექტორის მიმართ აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საპროექტო ნაკლის გამო. ამ მოთხოვნებისაგან იგი უნდა გაათავისუფლოს სპეციალისტმა დამგეგმარებელმა ზიანის ანაზღაურების გზით. (ველი 26)

2. ...

3. არქიტექტორის უფლება, შეამციროს მის მიერ დაქირავებული სპეციალისტი დამგეგმარებლის ჰონორარი ამ უკანასკნელის მიერ შესრულებული ნაკლიანი საპროექტო სამუშაოს გამო, გამოირიცხება, რადგან მან თავისი ჰონორარი თავისი შემკვეთისგან სრულად მიიღო. (ველი 36).

⁵⁸ BGH, Urteil vom 24. September 2020 - VII ZR 91/18 - NJW-RR 2020, 1471, juris Rn. 15; BGH, Urteil vom 21. November 2019 - VII ZR 278/17 - NJW-RR 2020, 404,

juris Rn. 13; BGH, Urteil vom 8. November 2018 - VII ZR 100/16 - NJW-RR 2019, 211, juris Rn. 15 f.

ფაქტობრივი გარემოებები (ძალიან შემოკლებული და გამარტივებული)

J. KG-მა, როგორც მენაშენემ მოპასუხე არქიტექტორს შეუკვეთა კომერციული ნაგებობის საპროექტო სამუშაოები. მოპასუხემ, თავის მხრივ მოსარჩელეს, როგორც სპეციალისტ დამგეგმარებელს, შეუკვეთა დაგეგმარებითი სამუშაოები გათბობის/ვენტილაციის/სანიტარიისა და ელექტროტექნიკისათვის.

გათბობის მონყოილობის დაგეგმარებისას საფუძვლად აიღო **k-ს** (თბოგამტარობის კოეფიციენტი) არაზუსტი მნიშვნელობა. ამიტომ გამათბობელი მონყოილობის ეფექტურობა არასაკმარისი აღმოჩნდა. ნაკლის გამოსწორება, დაახლოებით 70.000 ევრო დაჯდებოდა. თუმცა, გათბობის სისტემის ნაკლის გამოსწორება არც მომხდარა და არც **J. KG-ს** დაუყენებია მოთხოვნა მოპასუხესთან. ამასობაში **J. KG-ს** მოთხოვნებს მოპასუხის მიმართ ხანდაზმულობის ვადაც გაუვიდა. მოპასუხის ჰონორარის მოთხოვნა **J. KG-მა** სრული მოცულობით დაფარა.

სამართლებრივ დავაში მოსარჩელე ითხოვს თავისი ჰონორარის გადახდას. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ ჰონორარის მოთხოვნის ოდენობა 50%-ით უნდა შემცირდეს საპროექტო ნაკლის გამო. დამატებით იგი ითხოვს ზიანის ანაზღაურებასაც მოსარჩელის ნაკლოვანი საპროექტო სამუშაოს გამო.

საფუძვლებიდან:

„ველი 25

b) მოპასუხე შესაგებელში ... მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უნდა გაიქვითოს მოსარჩელის ნაკლოვანი საპროექტო სამუშაოთი გამონეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, რაც ვერ მოხდება. მოპასუხის მიერ გაქვითვისთვის წამოყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა არ არის იმავე სახის (გსკ-ის 387-ე პარაგრაფის გაგებით), რა სახისაცაა სარჩელით წაყენებული ჰონორარის მოთხოვნა (ავტორის შენიშვნა: გერმანულ სამართალში ამ ნორმაში პირდაპირაა განსაზღვრული, რომ მხოლოდ ერთგვაროვანი მოთხოვნების გაქვითვაა შესაძლებელი).

...

ველი 26

მოპასუხეს არ აქვს უფლება, მოითხოვოს ზიანის ფულადი ანაზღაურება მოსარჩელისაგან, მის მიერ გათბობა/ვენტილაცია/სანიტარიის სფეროში ჩატარებული ნაკლოვანი საპროექტო სამუშაოებით გამონეული გათბობის სისტემის ნაკლის გამო, არამედ მას მხოლოდ ვალდებულებისაგან გათავისუფლების მოთხოვნა შეუძლია. **ვალდებულებისაგან გათავისუფლების მოთხოვნით მოსარჩელის მიერ წამოყენებული გადახდის მოთხოვნის გაქვითვა მხედველობაში არ მიიღება, რადგან სახეზე არაა გსკ-ის 387-ე მუხლის მიხედვით აუცილებელი ერთგვაროვნება მოთხოვნებისა (...).** მოსარჩელის ზიანი იმაში მდგომარეობს, რომ იგი მოსარჩელის ნაკლიანი შესრულების შედაგად დაიტვირთა ვალდებულებებით, რადგან მის შემკვეთს საპროექტო ნაკლის გამო, რომელიც ნაგებობაში უკვე განხორციელდა, წარმოევა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნები მოპასუხის მიმართ. ამ მოთხოვნებისაგან იგი უნდა გაათავისუფლოს მოსარჩელემ ზიანის ანაზღაურების გზით. სენატის აქამდე არსებული სასამართლო პრაქტიკა მენარდე საწარმოების ვალდებულებათა ჯაჭვის თაობაზე (მდრ. ...; BGH, 2007 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 81/06, BGHZ 173, 83; ...; BGH, 2012 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 209/11, BauR 2013, 624...) საპროექტო ნაკლით განპირობებული შედეგის ანაზღაურებაზე ვერ გავრცელდება. **(ავტორის მითითება: ამ სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, რომელზეც 35-ე ველშიცაა საუბარი, ნარდობის მსგავსი ვალდებულებების ჯაჭვში მეორე საწარმოს, რომელსაც თავისი შემკვეთი არ წაუყენებს მოთხოვნას ნაკეთობის ნაკლის გამო, სარგებლის გათანაბრების პრინციპიდან გამომდინარე, თავადაც არ უნდა შეეძლოს ამავე [ამ შემთხვევაში ვალდებულების ორივე საფეხურზე იდენტური] ნაკლის გამო თავისი კონტრაქტის წინააღმდეგ მოთხოვნების წაყენება).**

...

ველი 28

წარუმატებელი იყო მოპასუხის საკასაციო საჩივარიც, რომელშიც მან თავისი გაქვითვის

მოთხოვნა განმარტა, როგორც **დაკავების უფლების შესაგებელი** გსკ-ის 273-ე და 274-ე მუხლების გაგებით, კერძოდ მისი შემკვეთის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნებისაგან გათავისუფლების თაობაზე. მოპასუხის ეს მოთხოვნა გამოირიცხა, რადგან შემკვეთის ხსენებული მოთხოვნები სააპელაციო სასამართლოში ბოლო ზეპირი მოსმენის მომენტში ხანდაზმული იყო. (ავტორის შენიშვნა: ამას მოსდევს განმარტებები, თუ რა წინაპირობების არსებობისას არის შესაძლებელი ხანდაზმული მოთხოვნის მიმართ დაკავების უფლების გამოყენება; შდრ. ასევე BGH, 1984 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება - II ZR 82/83, VersR 1984, 580, juris Rn. 23; BGH, 2007 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 81/06, BGHZ 173, 83, Rn. 23, რომელთა მიხედვითაც, როგორც წესი, მოვალეს მოეთხოვება, რომ თავისი კრედიტორის წინააღმდეგ ხანდაზმულობის შესაგებელი გამოიყენოს).

...

ველი 34

3. ამის საპირისპიროდ, სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებით ვერ იქნება უარყოფილი სასარჩელო ჰონორარის მოთხოვნის შემცირება, რამდენადაც იგი ეხება მოსარჩელის მიერ გათბობა/ვენტილაცია/სანიტარიის სფეროში შესრულებული საპროექტო სამუშაოსთვის ჰონორარის მოთხოვნას. მოპასუხემ მოსარჩელის მიერ ჰონორარის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ ... მოითხოვა მისი 50%-ით შემცირება. სააპელაციო სასამართლო სამართლებრივად მცდარად ასკვნის, რომ შემცირების მოთხოვნის წაყენება წინააღმდეგება სარგებლის გათანაბრების სამართლებრივ იდეას.

ველი 35

a) ვალდებულებათა ჯაჭვის თაობაზე სენატის სასამართლო პრაქტიკა (...; ავტორის შენიშვნა: იხ. ამის თაობაზე განმარტებები 26-ე ველის ბოლოში) ემყარება შეფასებით, კეთილსინდისიერების პრინციპზე დაფუძნებულ მსჯელობას, რომ მთავარი მენარმე, სულ მცირე მაშინ, როცა მის წინააღმდეგ ნაკლის მოთხოვნა ვერ იქნება განხორციელებული, უსაფუძვლოდ მდიდრდება, როცა მას მაინც აქვს მეორე საწარმო-სგან ნაკლის გამოსასწორებლად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება (...)

ან ამ ხარჯების ოდენობით ანაზღაურების შემცირების უფლება (...). მოცემულ შემთხვევაში, სპეციალური დაგეგმარების წუნის გამო ფასის შემცირება არ განიხილება, რადგან ნაგებობის შედეგობრივ ნაკლთან მას კავშირი არ აქვს.

ველი 36

b) ის გარემოება, რომ მოპასუხეს თავისმა შემკვეთმა შესრულებული საპროექტო სამუშაოსთვის სრულად გადაუხადა ანაზღაურება, არ ინვეს იმას, რომ მას უარი ეთქვას ფასის შემცირების მოთხოვნაზე მოსარჩელის წინააღმდეგ. მოპასუხის უფლებას, შეამციროს მოსარჩელის ჰონორარი საპროექტო სამუშაოს ნაკლის გამო, მოპასუხის შემკვეთის ქმედება ვერ შეეხება, რადგან ამ კუთხით მოცემულია ორი დამოუკიდებელი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლებიც, როგორც წესი, ერთმანეთისგან განცალკევებით უნდა იყოს განხილული.

ველი 37

c) სახეზეა ასევე ფასის შემცირების სხვა წინაპირობებიც გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-3 ნომრის, 636-ე და 638-ე პარაგრაფების მიხედვით; ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრების საპირისპიროდ უნდა ითქვას, რომ ნაკლის გამოსასწორებლად დამატებითი ვადის დაწესება ზედმეტია. დამატებითი ვადა არაა საარქიტექტორო სამუშაოს ნაკლის გამო ფასის შემცირების წინაპირობა, როცა შემკვეთმა შესრულების მიმართ ინტერესი იმის გამო დაკარგა, რომ შესრულებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი ველარ მიიღწევა (BGH, 2004 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 128/03, BauR 2005, 400, juris Rn. 53). ... მას შემდეგ, რაც მოსარჩელის ნაკლიანი პროექტი უკვე დაკონკრეტდა ნაგებობაში, ნაკლის გამოსწორებით ველარ მიიღწევა ნაკისრი შედეგი. ამიტომ მოპასუხე ვერ დაეყრდნობოდა იმას, რომ მას k კოეფიციენტის ზუსტი მნიშვნელობის გამოყენებით ხელახალი დაგეგმარებით მენაშენის გათბობის სისტემის ნაკლის აღმოფხვრა შეეძლო.“

(3) BGH, 2016 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილება - VII ZR 271/14 - NJW 2016, 1089 (ციტატები მცირედ შეცვლილია. ხაზგასმა ავტორისაა):

აქცენტები: მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაცია, საპროექტო შეცდომით გამოწვეული ნაკლის გამოსწორების ხარჯები მესამე პირის მიერაა გაწეული.⁵⁹

ფაქტობრივი გარემოებები საკვანძო სიტყვებით:

მოსარჩელემ მოპასუხე არქიტექტორს დაავალა სამრეწველო დარბაზის დაპროექტება. საპროექტო შეცდომის შედეგად დარბაზის იატაკს ნაკლი აღმოაჩნდა. ნაკლის გამოსწორება სამრეწველო დარბაზის მოიჯარემ იკისრა. საიჯარო შეთანხმებიდან გამომდინარე, ამ ნაკლის გამოსწორების ხარჯების გაწევა მას ევალება, ამიტომ ამ ხარჯების ანაზღაურება ვერ მოეთხოვება მოსარჩელეს. მოსარჩელე ითხოვს არქიტექტორისგან ამ ნაკლის გამოსწორების ხარჯების ანაზღაურებას.

საორიენტაციო წინადადებები:

1. თუკი არქიტექტორმა მის მიერ ნაკისრი სამრეწველო დარბაზის გაფართოების ფარგლებში შესრულებული ნაკლოვანი საარქიტექტორო სამუშაოთი ბრალეულად გამოიწვია დარბაზის იატაკის ისეთი ნაკლოვანება, რომ მას სრული განახლება სჭირდება, მაგრამ განახლების ხარჯები სრულად გაიღო დარბაზის მოიჯარემ (რომელმაც თავის მხრივ სხვას დაავალა სარემონტო სამუშაოები) მის მიერ იჯარით ნაკისრი (მოვლისა და რემონტის) ვალდებულებების ფარგლებში, უძრავი ქონების მესაკუთრეს (შემკვეთს) საკუთარი ზიანი არ მისდგომია. ამ ვთარებაში ქონების მესაკუთრე უსაფუძვლოდ გამდიდრდებოდა, სარემონტო სამუშაოების ხარჯების სახით წარმოშობილი საკუთარი ზიანის ანაზღაურების მიღება რომ შესძლებოდა.

2. კეთილსინდისიერების პრინციპზე დამყარებულ ამ შეფასებით მსჯელობაში განსახილველი დავის ფარგლებში არაფერი იცვლება

იმის აღნიშვნით, რომ ანაზღაურების ვალდებულების მქონე პირი არ შეიძლება გამდიდრდეს იმ უპირატესობით, რომელიც ანაზღაურების უფლების მქონე პირმა შეიძინა მესამე პირთან ხელშეკრულების გაფორმებით – რაც არ ეხება ანაზღაურების ვალდებულების მქონე პირს. სადავო საქმეში სახეზე არაა ანაზღაურების უფლების მქონე პირის ასეთი ხელშეკრულების საფუძველზე უკვე წარმოქმნილი ზიანის შემდგომი აღმოფხვრა ან შემცირება. ამის საპირისპიროდ, უძრავი ქონების მესაკუთრეს თავიდანვე არანაირი ქონებრივი დანაკლისი არ განუცდია იმის გათვალისწინებით, რომ დამაზიანებელი მოვლენის მომენტში არსებობდა საიჯარო შეთანხმება სარემონტო ხარჯებთან დაკავშირებით.

3. მაგრამ, სარემონტო ხარჯების მიმართ განსახილველია ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა მესამე პირთა ზიანის ლიკვიდაციის პრინციპების შესაბამისად. ზიანი წარმოეშვა მოიჯარეს, რომელსაც თავად არ აქვს არც სახელშეკრულებო და არც კანონისმიერი მოთხოვნის უფლება მის მიერ გაწეული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე. აქ ზიანი უბრალოდ შემთხვევით გადამისამართდა. მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაციის დასაშვებობას, ზოგადად, ხელს უშლის ზიანის აკუმულაციის შემთხვევის არსებობა, მაგრამ ეს კონსტრუქცია სადავო საქმეში არ შეიძლება იმ დასაბუთებით იყოს დანახული, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს ზიანი წარმოეშვა არქიტექტორის მიერ ბრალეულად გამოწვეული საპროექტო ნაკლის სახით.

4. მესამე პირთა ზიანის ლიკვიდაციის დროს, როცა ხელშეკრულების საფუძველზე ანაზღაურების უფლების მქონე პირი, თავის მხრივ, მოითხოვს შესრულებას, მისი პასუხისმგებლობაა, რაც ზოგადად დამზიანებელს არ ეხება, ზიანის ანაზღაურება დაზიანებული მესამე პირისკენ გადაამისამართოს. მოთხოვნის უფლების უარყოფა გამართლებულია მხოლოდ მაშინ, როცა დგინდება, რომ მესამე პირი ამით ფაქტობრი-

⁵⁹ ამის თაობაზე ქართული პერსპექტივიდან: რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, ლ. ჭანტურია (რედ.), მუხ. 408, ველი 25 და შედგომნი; რუსიაშვილი/ეგნატაშვილი, კაზუსები კანონისმიერ

ვალდებულებით სამართალში, თბილისი, 2016, გვ. 199-200; რუსიაშვილი, კაზუსები ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 2020, გვ. 44 და შემდგომნი.

ვად ვერაფერს მიიღებდა. ასეთი საგამონაკლისო ვითარების არსებობა დამზიანებელმა უნდა ამტკიცოს.

საფუძვლებიდან (მხოლოდ ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტი; ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 22

a) გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სამართლის პრაქტიკის მიხედვით, შემკვეთის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე შეიძლება უარყოფილ იქნეს კეთილსინდისიერების პრინციპზე დამყარებული (გსკ-ის 242-ე პარაგრაფი) შეფასებითი მსჯელობის შედეგად, თუკი შემკვეთი ამ მოთხოვნის შესრულების შემთხვევაში უსაფუძვლოდ გამდიდრდებოდა (vgl. BGH, 2013 წლის 1 აგვისტოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება - VII ZR 75/11, BGHZ 198, 150 Rn. 22...).

ველი 23

b) კეთილსინდისიერების პრინციპზე დამყარებული შესაბამისი შეფასებითი მსჯელობით სადავო საქმეში უარყოფილ უნდა იქნეს მოსარჩელის საკუთარი ზიანი, რამდენადაც ეს ეხება დარბაზის იატაკის სარემონტო ხარჯებს, რადგან, საიჯარო შეთანხმებების გათვალისწინებით, მოსარჩელეს ამ ხარჯების შედეგად თავიდანვე არანაირი ქონებრივი დანაკლისი არ განუცდია.

...

ველი 25

კეთილსინდისიერების პრინციპზე დამყარებულ ამ შეფასებით მსჯელობას ვერ ცვლის იმის აღნიშვნა, რომ ანაზღაურების ვალდებულების მქონე პირი არ შეიძლება გამდიდრდეს იმ უპირატესობით, რომელიც ანაზღაურების უფლების მქონე პირმა შეიძინა მესამე პირთან ხელშეკრულების გაფორმებით – რაც არ ეხება ანაზღაურების ვალდებულების მქონე პირს (vgl. BGH, 1967 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VIII ZR 150/65, BGHZ 49, 56, juris Rn. 15; BGH, 1996 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება - VII ZR 157/94, BauR 1996, 735, juris Rn. 18; BGH, 2010 წლის 1 ივნისის განჩინება -

VI ZR 346/08, NJW-RR 2010, 1683 Rn. 17). სადავო საქმეში სახზე არაა ანაზღაურების უფლების მქონე პირის ასეთი ხელშეკრულების საფუძველზე უკვე წარმოქმნილი ზიანის შემდგომი აღმოფხვრა ან შემცირება. ამის საპირისპიროდ, უძრავი ქონების მესაკუთრეს თავიდანვე არანაირი ქონებრივი დანაკლისი არ განუცდია იმის გათვალისწინებით, რომ დამაზიანებელი მოვლენის მომენტში არსებობდა საიჯარო შეთანხმება ... სარემონტო ხარჯებთან დაკავშირებით.

ველი 26

5. თუმცა, მოსარჩელის მოთხოვნა წარმოშობილი სარემონტო ხარჯების მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაციის პრინციპებით ანაზღაურების თაობაზე არ შეიძლება უარყოფილი იყოს სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული დასაბუთებით.

ველი 27

a) სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევის გამო ხელშეკრულების მხარემ ზიანის ანაზღაურება შეიძლება მოითხოვოს მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც ეს ზიანი თავად მას მიაღდა (შდრ. BGH, 1997 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება - IX ZR 41/97, NJW 1998, 1864, juris Rn. 6). თუმცა განსაკუთრებულ შემთხვევებში სასამართლო პრაქტიკა უშვებს მესამე პირთა ზიანის ლიკვიდაციას, რა დროსაც ხელშეკრულების მხარეს იმ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შეუძლია, რომელიც მიადგა მესამე პირს, რომელსაც დამზიანებელთან მოთხოვნის უფლება თავად არ გააჩნია. მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაციის გასამართლებლად გადამწყვეტია მოსაზრება, რომ დამზიანებელმა სარგებელი არ უნდა ნახოს, როცა ზიანი, რომელიც სინამდვილეში სახელშეკრულებო მხარეს უნდა განეცადა, შემთხვევით გადამისამართდა მესამე პირთან არსებული სამართალურთიერთობის გამო (vgl. BGH, 1983 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილება - V ZR 300/81, WM 1983, 416, juris Rn. 17). მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაციის პრინციპების გამოყენება გამოირიცხება, როცა მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაცია გამოიწვევდა ზოგად სახელშეკრულებო სამართალთან შეუთავსებელ ზიანის აკუ-

მულაციას (vgl. BGH, 1985 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 23/84, BGHZ 95, 128, juris Rn. 29; ...).

ველი 28

b) ამ მასშტაბებით, სადავო საქმეში მოსარჩელის მიერ მოპასუხის წინააღმდეგ წაყენებული მოთხოვნა სარემონტო ხარჯებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე განსახილველია მესამე პირის ზიანის ლიკვიდაციის პრინციპებით. ...

...

ველი 31

შემდგომი პროცედურისთვის სენატი მიუთითებს შემდეგზე:

ველი 32

მესამე პირთა ზიანის ლიკვიდაციის დროს, როცა ხელშეკრულების საფუძველზე ანაზღაურების უფლების მქონე პირი, თავის მხრივ, მოითხოვს შესრულებას, მისი პასუხისმგებლობაა, რაც ზოგადად დამზიანებელს არ ეხება, ზიანის ანაზღაურება დამზიანებული მესამე პირისკენ გადაამისამართოს (მდრ. BGH, 1997 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება - IX ZR 41/97, NJW 1998, 1864, juris Rn. 7). მოთხოვნის უფლების უარყოფა გამართლებულია მხოლოდ მაშინ, როცა დგინდება, რომ მესამე პირი ამით ფაქტობრივად ვერაფერს მიიღებდა. ასეთი საგამონაკლისო ვითარების არსებობა დამზიანებელმა უნდა ამტკიცოს (...).

(4) BGH, 2014 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება - VII ZR 55/13 - NJW 2014, 3511 (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

აქცენტები: არქიტექტორის საკონსულტაციო ვალდებულებები საბაზისო გამოკვლევით; ზიანის დადგენა, როცა მცდარი კონსულტაციის შედეგად პროექტი შემკვეთის სურვილის შესაბამისად არ განხორციელდება; ხარისხის სახელშეკრულებო შეთანხმება; ტექნიკის აღიარებული წესების მნიშვნელობა; ზიანის დადგენა, როცა ობიექტურად არსებული ნაკლი მხოლოდ სხვა მიზეზით განხორციელებული ნაკლის გამოსწორების შედეგად გამოიკვეთება.

ფაქტობრივი გარემოებები (ძალიან შემოკლებულია და რამდენადმე შეიცვალა იმგვარად, რომ გამარტივების მიზნით, ზოგიერთი სადავო ფაქტი წარმოდგენილია, როგორც უდავო):

მოპასუხემ მოსარჩელე არქიტექტორს წერილობითი ხელშეკრულებით დაავალა საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება, რომელიც „ტოსკანური სახლის“ სტილში ორსართულიანი უნდა ყოფილიყო. როცა საცხოვრებელი სახლი აშენდა, სახურავის საყრდენი კონსტრუქციის ჩათვლით, მოპასუხემ შავი კარკასი სრულად დაანგრევინა. ამის მიზეზი ის იყო, რომ მისი თავდაპირველი წარმოდგენა ერთსართულიან ნაგებობას გულისხმობდა. შეთანხმებულ ორსართულიან ნაგებობას ის მხოლოდ მას შემდეგ დასთანხმდა, რაც მოსარჩელემ მას აუხსნა, რომ ერთსართულიანი ნაგებობა მშენებლობის ნებართვას ვერ მოიპოვებდა. მაგრამ მოსარჩელის მიერ გაცემული ეს ინფორმაცია მცდარი იყო; ნებართვის მოპოვება ერთსართულიანი ნაგებობისთვისაც შეიძლებოდა. მოპასუხემ მხოლოდ ნაგებობის დანგრევის შემდეგ შენიშნა, რომ საძირკვლის ფილა სამშენებლო კომპანიამ ფიბრობეტონით შეასრულა. ბეტონის ეს ხარისხი არ შეესაბამებოდა ტექნიკის აღიარებულ წესებს. მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს თავის ჰონორარს. მოპასუხე კი, თავის მხრივ, შეგებებული სარჩელით ითხოვს კარკასის აშენებისა და დანგრევისთვის განეული ხარჯების ანაზღაურებას. მისი აზრით, მოსარჩელემ ზიანი უნდა აანაზღაუროს ორსართულიანი პროექტისთვისაც და საძირკვლის ფილის ნაკლიანი შესრულებისთვისაც. სამშენებლო სამუშაოს ეს ნაკლი, მისი აზრით, მოსარჩელეს უნდა შეენიშნა ობიექტის ზედამხედველობის ფარგლებში.

საფუძვლებიდან:

„ველი 9

1. სააპელაციო სასამართლომ დაუშვა სამართლებრივი შეცდომა და შეუსაბამოდ მიიჩნია მოპასუხის არგუმენტები, რომ მოსარჩელემ იგი მოატყუა, თითქოს ერთსართულიანი ნაგებობის აშენება მოცემულ ზონაში შეუძლებელია და იგი მხოლოდ ამის გამო დასთანხმდა მოსარჩელის

მიერ შემოთავაზებულ ორსართულიან ნაგებობას. თუ ეს არგუმენტაცია სწორია, რასაც საკასაციო სასამართლო მოპასუხის სასარგებლოდ მართებულად მიიჩნევს, მოსარჩელეს ზოგადად აქვს დაპროექტების, აშენებისა და დანგრევის ხარჯებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-4 ნომრის, 636-ე, 280-ე, 281-ე პარაგრაფების საფუძველზე. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შეიძლება გამოიწვიოს ნაკლოვანმა საბაზისო გამოკვლევამაც (BGH, 2013 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 4/12, BauR 2013, 1472 Rn. 16 ...).

ველი 10

a) მოსარჩელის მიერ შესრულებული საპროექტო სამუშაო ნაკლოვანი იყო. დასკვნების მიხედვით, მოსარჩელეს, სხვა ყველაფერთან ერთად, დაევა საბაზისო გამოკვლევა. საბაზისო გამოკვლევა მოიცავს სრული სამუშაოს თაობაზე კონსულტაციასაც (შდრ. HOAI-ს მე-15 პარაგრაფის მე-2 ნაწილის 1-ელი ნომერი). ამასთან, ის სირთულეები, რომლებიც შეიძლება უკავშირდებოდეს სამშენებლო ამოცანებს, საპროექტო მოთხოვნებსა და შემკვეთის მიზნებს/სურვილებს, უნდა იყოს გამოკვლეული, ჩატარდეს ანალიზი და განიმარტოს. აქ იგულისხმება შემკვეთის სურვილების, წარმოდგენებისა და მოთხოვნების გამოკითხვა და განხილვაც (BGH, 2013 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება - VII ZR 4/12, aaO Rn. 16); ... **ამავე დროს, არქიტექტორმა შემკვეთს უნდა მიაწოდოს სრულყოფილი და სწორი ინფორმაცია დაგეგმილი პროექტისთვის სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შესაძლებლობის თაობაზე.** თუ არქიტექტორი დაარღვევს ამ ვალდებულებას და შემკვეთი არქიტექტორს ამის გამო დასთანხმდება სასურველისაგან განსხვავებული ნაგებობის დაპროექტებაზე, არქიტექტორმა შემკვეთს ზიანი უნდა აუნაზღაუროს გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-4 ნომრის, 636-ე, 280-ე და 281-ე პარაგრაფების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლოს მცდარი მოსაზრების საწინააღმდეგოდ უნდა ითქვას, რომ შემკვეთის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე ვერ იქნება უარყოფილი იმ მიზეზით, რომ დაპროექტებული ნაგებობა ხელშე-

კრულებით შეთანხმებულს შეესაბამება და ამიტომ არსებულ და სასურველ ხარისხს შორის აცდენა არ არსებობს. **თუ შემკვეთი გარკვეული ნაგებობის პროექტირებას მხოლოდ იმიტომ თანხმდება, რომ არქიტექტორისგან მიღებული მცდარი ინფორმაციის გამო ჰგონია, მისთვის სასურველი სახლი ნებართვას ვერ მოიპოვებს, არქიტექტორის მიერ შესრულებული საპროექტო სამუშაო ნაკლოვანია. ამ შემთხვევაში ზიანი მდგომარეობს იმაში, რომ შემკვეთი დანახარჯებს გასწევს იმ შენობისთვის, რომელსაც იგი არქიტექტორის ნაკლოვანი საბაზისო გამოკვლევისა და მასზე დამყარებული პროექტირების გარეშე არ ააშენებინებდა.** შემკვეთს შეუძლია არქიტექტორისგან იმ ხარჯების მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების სახით, რომლებიც ნაკლოვან საპროექტო სამუშაოსთან მიზეზობრივად დაკავშირებული. არქიტექტორისთვის გადახდილი ჰონორარისა და გაღებული სამშენებლო ხარჯის გარდა, აქ იგულისხმება ის ხარჯებიც, რომლებიც შემკვეთმა გაიღო თავიდანვე არასასურველი ნაგებობის დასანგრევად. არქიტექტორის ჰონორარის მოთხოვნა, რომელიც ჯერაც არ შესრულებულა, გამოირიცხება.

ველი 11

b) საკასაციო პროცესს საფუძვლად უდევს მოპასუხის არგუმენტაცია, რომ მან ორსართულიანი „ტოკანური სახლი“ მხოლოდ იმიტომ ააშენებინა, რომ მოსარჩელემ მას კონსულტაციისას არასწორი ინფორმაცია მიაწოდა, თითქოს ამ სამშენებლო ზონაში ერთსართულიანი სახლი ნებართვას ვერ მოიპოვებდა. აქედან გამომდინარე, მოპასუხეს აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-4 ნომრის, 636-ე, 280-ე და 281-ე პარაგრაფების საფუძველზე იმ დანახარჯების ოდენობით, რაც დაკავშირებულია სამშენებლო ხელშეკრულების გაფორმებასთან, შესრულებასთან, ასევე ნაგებობის დანგრევასთან. გარდა ამისა, მოსარჩელეს არ აქვს მოპასუხისაგან ჰონორარის მოთხოვნის უფლება ხელშეკრულების მოშლამდე შესრულებული სამუშაოსთვის, რადგან ამ სამუშაოს ნაკლოვანი საპროექტო მომსახურების გამო მოპასუხისთვის ღირებულება არ გააჩნია.

საარქიტექტორო სამუშაოს ნაკლის გამოსასწორებლად დამატებითი ვადის დაწესება საჭირო არაა, რადგან ნაკლი უკვე რეალიზდა მშენებლობაში (მდრ. BGH, 2010 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილება - VII ZR 171/08, BauR 2010, 1778, Rn. 11 ...; BGH, 2007 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 65/06, BauR 2007, 2083...).

...

ველი 17 (ავტორის შენიშვნა: შემდგომი მოსაზრებები ეხება არა საპროექტო შეცდომის საკითხს, არამედ სამშენებლო პროექტის ხელშეკრულების შესაბამისად განხორციელებასა და არქიტექტორის შესაბამის ვალდებულებებს ობიექტის ზედამხედველობისას)

... არაა გასაზიარებელი სააპელაციო სასამართლოს მიდგომა, როცა იგი ეთანხმება ექსპერტი ფ.-ის მოსაზრებებს და ასკვნის, რომ ტექნიკის აღიარებული წესების საწინააღმდეგოდ საძირკვლის ფილის შესრულება ფიზრობეტონით ყოველთვის კი არ წარმოადგენს ნაკლს, არამედ ასეთი სამშენებლო სამუშაო, ზოგ შემთხვევაში, მართებულად უნდა ჩაითვალოს. **ნაკეთობა ნაკლიანია, როცა იგი ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ხარისხს არ აკმაყოფილებს. უნდა მივიჩნიოთ, რომ ტექნიკის საზოგადოდ აღიარებული წესების დაცვა მინიმალური სტანდარტია, თუ მხარეთა შორის სხვა სტანდარტი არ შეთანხმებულა. თუ სანარდო სამუშაო მას არ შეესაბამება, სახეზეა სანარდო ნაკლი** (მდრ. BGH, 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება - VII ZR 134/12, BauR 2013, 952, Rn. 9; BGH, 2011 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება - VII ZR 130/10, NZBau 2011, 415, Rn. 11; BGH, 1998 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება - VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16 ...). სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია, რომ ნაგებობის აშენებისას ხარისხის ზოგად სტანდარტზე უფრო დაბალი სტანდარტი იყო შეთანხმებული. ამიტომ არასწორია სააპელაციო სასამართლოს დაშვება, რომ ტექნიკის აღიარებულ წესებთან შეუსაბამოდ მომზადებული ფილა ნაგებობის ნაკლს არ წარმოადგენდა.

ველი 18

... რადგან საძირკვლის ფილის მოწყობის არასრულყოფილი ზედამხედველობით გამწვეული საარქიტექტორო სამუშაოს ნაკლი კარკასის აშენებისას უკვე განხორციელებული იყო ნაგებობაში და მისი დანგრევის გარეშე ვერ გამოსწორდებოდა, შემკვეთს ამ ნაკლის გამო არქიტექტორის მიმართ აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება გსკ-ის 634-ე პარაგრაფის მე-4 ნომრის, 636-ე, 280-ე და 281-ე პარაგრაფების საფუძველზე, ნაკლის გამო დამატებითი ვადის დაწესება კი საჭირო არაა. მოთხოვნის ეს უფლება მიემართება ნაგებობის აშენებისა და დანგრევისთვის განეული ხარჯების ანაზღაურებას. თუ ნაკლის გამოსასწორებლად ნაგებობა უნდა დაინგრეს, აშენებისთვის გაღებული ხარჯები უსარგებლო დანახარჯებია და უნდა ანაზღაურდეს. გარდა ამისა, მოპასუხეს შეუძლია არქიტექტორის სამუშაო მთლიანად უსარგებლოდ მიიჩნიოს და არაა ვალდებული, ჰონორარი გადაუხადოს (...).

...

ველი 20

თუ მიჩნეულ იქნება, რომ მოსარჩელემ საძირკვლის ფილის ნაკლოვანი მოწყობის მიმართ თავისი საზედამხედველო ვალდებულება დაარღვია, მოპასუხისთვის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე უარის თქმა ვერ დასაბუთდება იმით, რომ თითქოს საძირკვლის ფილის ნაკლოვანებასა და მოპასუხის მიერ განეულ ხარჯს შორის მიზეზობრიობა სახეზე არაა, რადგან მოპასუხემ ნაკლი მხოლოდ ნაგებობის დანგრევის შემდეგ შეამჩნია. **არქიტექტორის საზედამხედველო შეცდომას, რომელმაც ნაგებობის ნაკლი გამოიწვია, და იმ ზიანს შორის მიზეზობრივი კავშირი, რომელიც შემკვეთმა ნაკლის გამოსასწორებლად განეული დანახარჯების სახით განიცადა, ობიექტური კრიტერიუმებით უნდა შეფასდეს.** თუ შემკვეთის მიერ გატარებული ღონისძიებები ნაკლის აღმოსაფხვრელად ობიექტურად აუცილებელია, არ აქვს მნიშვნელობა, შემკვეთმა ნაკლი მის აღმოფხვრამდე შეამჩნია თუ არა.“

IV. პასუხისმგებლობა შესყიდვების დროს დაშვებული შეცდომისთვის

თუ არქიტექტორმა იკისრა, რომ შემკვეთისთვის მონაწილეობა მიიღოს შესყიდვების პროცესში (ამის თაობაზე იხ. მე-6 და მე-7 სამუშაო ეტაპები; ზემოთ, II. 2. a) ff) და gg)), არქიტექტორის ვალდებულებების მოცულობა კონკრეტული ხელშეკრულების შინაარსზეა დამოკიდებული.

1. ზოგადი პრინციპები

თუ მომსახურების შესყიდვების ფარგლებში არქიტექტორის ვალდებულებები პირდაპირ არაა განერილი, ისინი, როგორც წესი, განისაზღვრება შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის მიხედვით. ეს წესი მოქმედებს განსაკუთრებით მაშინ, როცა არქიტექტორისთვის ეს ვალდებულებები ცნობილია ან, ზოგადი გარემოებებიდან გამომდინარე, შეიძლება იყოს ცნობილი.⁶⁰ სამუშაოს აღწერილობის შინაარსისა და მოცულობისთვის განმსაზღვრელია მისი მიზანი:

ტენდერის საშუალებით შესყიდვების პროცედურა გამჭვირვალე უნდა გახდეს ხელსაყრელი ხარჯ-სარგებლის მისაღწევად. მაგრამ ტენდერი ამ მიზანს ასრულებს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი ოფერენტებს უქმნის გამოთვლებისთვის საკმარის საფუძველს.⁶¹ ამიტომ მომსახურების შესყიდვისას სამუშაო იმდენად ერთმნიშვნელოვნად და ამომწურავად უნდა აღიწეროს, რომ ყველა საწარმომ აღწერილობა ერთნაირად გაიგოს და თავიანთი ფასების ცხადად და ზედმეტი მომზადების გარეშე გამოთვლა შეძლოს (შდრ. დებულება სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვისა და ხელშეკრულების შესახებ, ნაწილი A, მე-7 პარაგრაფი, ნაწ. 1, ნომ. 1; გადმოცემულია ქვემოთ, 2.-ში).

საჯარო შემკვეთისგან განსხვავებით, კერძო შემკვეთს ზოგადად უფლება აქვს, უარი თქვას ყოველგვარ ტენდერსა და შესყიდვების გამჭვირვალე პროცესზე. სახელშეკრულებო თავისუფლება მას იმის უფლებასაც აძლევს, რომ სამშენებლო კომპანიას (ზოგჯერ კონკლუდენტურად) სთხოვოს ოფერტის გაკეთება თავისივე პროექტირების მიხედვით ან სულაც სამშენებლო პროექტის განხორციელება თავისი წარმოდგენების მიხედვით. ეს შეიძლება გულისხმობდეს იმასაც, რომ სამშენებლო კომპანიას (თუ ხელშეკრულების საგნის განსაზღვრულობის ძირითადი მოთხოვნები დაცულია) კონკლუდენტურად მიენიჭოს, გარკვეულწილად, ვალდებულების განსაზღვრის უფლებამოსილება.⁶² თუმცა, თუ კერძო შემკვეთი გადაწყვეტს, მომსახურების შესყიდვისთვის ტენდერი ჩაატაროს, სათანადო ტენდერისთვის ზოგადი სახელმძღვანელო, მონესრიგებული საპროექტო საბუთების გარდა, არის სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვისა და ხელშეკრულების შესახებ დებულების A ნაწილის მე-7 პარაგრაფის 1-ელ ნაწილში მოცემული კრიტერიუმები, ე.ი. სამუშაოს ერთმნიშვნელოვანი და სრულყოფილი აღწერილობა.

შუალედურ ფორმას წარმოადგენს ე.წ. ფუნქციური ტენდერები ანდა ფუნქციური შესყიდვები. ამ დროს შემკვეთი მიზნად ისახავს მისი პროექტის შესაბამისი სამუშაოებიდან ერთ-ერთის შესრულებას, ძირითადად ნებართვის მოპოვების დაგეგმვას. თუმცა იგი არსებითად ოფერენტს ან სამშენებლო კომპანიას მიანდობს, თუ რა სახით უნდა განხორციელდეს ეს მიზანი. ამგვარი ფუნქციური ტენდერის დროს შემკვეთს, როგორც წესი, სამუშაოს აღწერა ან საერთოდ არ ევალება, ან ევალება მხოლოდ ელემენტარულ დონეზე; ასევე არ სჭირდება განხორციელების გეგმის მომზადება. ასეთ დროს სამშენებლო კომპანიის ამოცანაა, შემკვეთის მოთხოვნების საფუძველზე ფუნქციონირებადი

⁶⁰ გერმანიაში ეს განსაკუთრებით აქტუალურია VOB/A მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომლებიც სავალდებულოა საჯარო შემკვეთისთვის (იხ. სექცია 2 ქვემოთ); vgl. BGH, Urteil vom 28. Februar 2002 - VII ZR 376/00 - NJW 2002, 1954, juris Rn. 18; BGH, Urteil vom 27. Juli

2006 - VII ZR 202/04 - BGHZ 168, 368, juris Rn. 42, VOB/C-ის ტექნიკური პირობებისათვის.

⁶¹ BGH, Urteil vom 21. März 2013 - VII ZR 122/11 - NJW 2013, 1957, juris Rn. 16, ამონარიდები ქვემოთ, 3. (1)-ში.

⁶² ამის თაობაზე იხ. ზემოთ, II. 3. B) bb)-ში.

და შესაბამისი სამშენებლო პროცესისთვის საჭირო დეტალები თავად დაადგინოს.⁶³

ამიტომ, ფუნქციურ ტენდერს ან ფუნქციურ შესყიდვებს უკავშირდება **სამუშაოს აღწერილობის სრულყოფილების რისკის სამშენებლო კომპანიაზე გადასვლა**.⁶⁴ ეს ნესი მით უფრო მოქმედებს, როცა შემკვეთი სამუშაოს აღწერის ნებისმიერ ფორმაზე უარს ამბობს და სამშენებლო კომპანიას მიანდობს, თავისი პასუხისმგებლობით იზრუნოს ნაკისრი სამუშაო შედეგის მართებულად მისაღწევად; ანუ ტექნიკურად სრულყოფილად და რაც შეიძლება ეკონომიურად.

2. სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვისა და ხელშეკრულების შესახებ დებულების A ნაწილის ძირითადი კონტურები

გერმანიის სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვებისა და ხელშეკრულების კომიტეტმა⁶⁵ გამოსცა შესყიდვისა და ხელშეკრულების შესახებ დებულება.

დებულების A ნაწილში⁶⁶ მოცემულია რეგულაციები სამუშაოს აღწერილობისა და შესყიდვებისთვის საჭირო საბუთების თაობაზე. დებულების ეს რეგულაციები საჯარო შემკვეთისთვის სავალდებულოა. ამონარიდები შემდეგნაირად იკითხება (ძალიან შემოკლებული, ხაზგასმა ავტორისაა):

§ 7. სამუშაოს აღწერილობა

(1) 1. სამუშაო უნდა აღიწეროს ერთმნიშვნელოვნად და იმდენად ამომწურავად, რომ ყველა საწარმომ აღწერილობა ერთნაირად გაიგოს და თავისი ფასების ცხადად და ზედმეტი მომზადების გარეშე გამოთვლა შეძლოს.

2. ფასების უხარვეზოდ დასადგენად მათზე გავლენის მქონე ყველა გარემოება უნდა განი-

საზღვროს და მოცემული იყოს შესყიდვების საბუთებში.

3. არავითარი უჩვეულო რისკი არ შეიძლება დაეკისროს კონტრაქტორს იმ გარემოებებისა და მოვლენების გამო, რომლებზეც მას ზემოქმედება არ შეუძლია და რომელთა გავლენის შეფასებასაც ფასებსა და ვადებზე იგი თავიდანვე ვერ შეძლებდა.

...

6. სამშენებლო მოედნის პირობები, რომლებიც სამუშაოს შესასრულებლად არსებითია, მაგ., მიწისა და წყლის პირობები, უნდა აღიწეროს ისე, რომ საწარმომ შეძლოს მათი ზეგავლენის საკმარისად განსაზღვრა სამშენებლო კომპლექსსა და მშენებლობის მიმდინარეობაზე.

...

(3) სამუშაოს აღწერისას გამოყენებული უნდა იყოს ჩვეულებრივ გავრცელებული ტერმინები.

§ 7a

ტექნიკური მახასიათებლები

(1) ტექნიკური მოთხოვნები ... შეკვეთის საგნის მიმართ ყველა საწარმოსთვის ერთნაირად ხელმისაწვდომი უნდა იყოს.

(2) ტექნიკური სპეციფიკაციები შესყიდვების საბუთებში უნდა ჩამოყალიბდეს: (ავტორის შენიშვნა: ამას მოსდევს სანოტარო და ევროპული ნორმებისა და ტექნიკური შეფასებების სია)

...

2. ანდა სამუშაო ან ფუნქციური მოთხოვნების სახით, რომლებიც იმდენად დაზუსტებულია, რომ საწარმოებს შეკვეთის საგნის მკაფიო სურათის უხატავს და შემკვეთს ტენდერში გამარჯვებულის გამოვლენის შესაძლებლობას აძლევს;

3. ანდა ნომერ 1-თან და 2-თან კომბინაციაში, ე.ი.

⁶³ შდრ. BGH, Urteil vom 13. März 2008 - VII ZR 194/06 - BGHZ 176, 23, juris Rn. 18, ამონარიდები 3. (2)-ში.

⁶⁴ BGH, Urteil vom 23. Januar 1997 - VII ZR 65/96 - BauR 1997, 464, juris Rn. 16.

⁶⁵ გერმანიის სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვებისა და ხელშეკრულების კომიტეტი წარმოადგენს გაერთიანებას, რომელიც შეიმუშავებს საჯარო სამშენებლო

ტენდერებისა და შესყიდვების პრინციპებს. გაერთიანების წევრები არიან საჯარო შემკვეთების, ასევე ეკონომიკისა და ტექნიკის სფეროში მომუშავე ტოპ-ორგანიზაციები წარმომადგენლები.

⁶⁶ https://www.verwaltungsvorschriften-im-inter-net.de/bsvwvbund_31012019_BWI781063060120180001604634.htm.

... (ავტორის შენიშვნა: ამას მოსდევს უამრავი სხვა კრიტერიუმების კატალოგები)

§ 8. შესყიდვების საბუთები

(1) შესყიდვების საბუთები შედგება შემდეგისაგან:

1. შეკვეთის წერილისგან (ოფერტზე მონვევა ..., ზოგჯერ მონაწილეობის პირობები... და)
 2. სახელშეკრულებო საბუთებისგან (...).
- ... (ავტორის შენიშვნა: ქვემოთ დამატებით დაკონკრეტდება).“

მაგრამ ერთმნიშვნელოვანი და სრულყოფილი აღწერილობის ეს ვალდებულება ეხება მხოლოდ **სამუშო საგანს**, როგორც ასეთს. იგი არ ვრცელდება გამოსაყენებელი **სამშენებლო მასალის** სახეობაზე. მისი სათანადო შერჩევა, როგორც წესი, მხოლოდ და მხოლოდ სამშენებლო კომპანიის პასუხისმგებლობაში ექცევა, რომელსაც ამისთვის საჭირო პროფესიული ცოდნაც აქვს. ამ დეტალების თაობაზე განმარტებები იხ. ქვემოთ VII. 3. b) aa).

3. მაგალითები სასამართლო პრაქტიკიდან

კონკრეტული მოთხოვნების სადემონსტრაციოდ მოყვანილია რამდენიმე მაგალითი:

(1) BGH, 2013 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება - VII ZR 122/11 - NJW 2013, 1957 (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

აქცენტები: ტენდერისას ნიადაგის დაბინძურებაზე მითითება

„ველი 16

a) ოფერენტმა საჯარო ტენდერში სამუშაოს აღწერილობა, სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვისა და ხელშეკრულების შესახებ დებულების (შემდგომში: დებულება) მიხედვით, საეჭვოობისას ისე უნდა გაიგოს, რომ შემკვეთს სურს დებულების მოთხოვნებს შეესაბამებოდეს ტენდერი (vgl. BGH, 2011 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 67/11, BGHZ 192, 172 Rn. 15); ... მის მიხედვით, სამშენებლო მოედნის პი-

რობები, რომლებიც მნიშვნელოვანია სამუშაოს შესასრულებლად, მაგ., მიწის მდგომარეობა, ისე უნდა აღინეროს, რომ კონკურსანტმა მათი ზეგავლენა სამშენებლო ტერიტორიასა და მშენებლობის პროცესზე სათანადოდ შეაფასოს. (ავტორის შენიშვნა: ამას მოსდევს შენიშვნები ტექნიკურ სტადარტთან დაკავშირებით) ... როგორც ... ასევე ...-ის შემდეგ, სამუშაოს აღწერილობაში კონკრეტული შემთხვევის საჭიროებების შესაბამისად უნდა მიეთითოს დაბინძურების თაობაზე (შდრ. BGH, 2011 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 67/11, BGHZ 192, 172 Rn. 22). თუმცა, ნიადაგის დაბინძურებაზე სიტყვიერად პირდაპირ მითითება ყოველთვის აუცილებელი არ არის; მითითება საჭირო არაა, როცა საერთო სახელშეკრულებო გარემოებებიდან მკაფიოდ იკვეთება, რომ ამგვარი დაბინძურება სახეზეა (შდრ. BGH, 2011 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 67/11, BGHZ 192, 172 Rn. 22). ასეთ შემთხვევებში საკმარისია ოფერენტის დასაცავად დებულების ძვ. რედაქციის მე-9 პარაგრაფში მოცემული სატენდერო პრინციპები, რადგან ოფერენტს ტენდერში მითითების გარეშეც აქვს **საკმარისი საფუძველი გამოთვლებისთვის.**“

(2) BGH, 2008 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება - VII ZR 194/06 - BGHZ 176, 23 (ციტატები მცირედ შეცვლილია)

სახელმძღვანელო წინადადება

1. თუკი შემკვეთი შეკვეთის მიმღებისგან ითხოვს ფუნქციურ ოფერტს შენობის ტექნიკური სისტემის შექმნის თაობაზე მის მიერ მანამდე შედგენილი შენობის გეგმის წარდგენით, როგორც წესი, ეს უკანასკნელია შეთავაზების საგანი...

2. თუკი ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ შემკვეთის მიერ მოთხოვნილი შენობის გეგმის ცვლილებები ტექნიკური სამუშაოს ცვლილებებსაც იწვევს, ეს სამშენებლო პროექტის ცვლილებად უნდა შეფასდეს ... და შეიძლება გამოიწვიოს შეკვეთის მიმღების ანაზღაურების შეცვლის მოთხოვნის წარმოშობა ...

3. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ, რომ შეკვეთის მიმღები დამატებითი ანაზღაურების მოთხოვნის გარეშე შეასრულებს იმ ჭარბ სამუშაოს, რომელიც წარმოიშობა იმით, რომ შემკვეთი ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ ცვლის ხელშეკრულების საფუძვლად აღებული გეგმას. ამით ნაკისრი რისკების გამო, ასეთი შეთანხმების დასაშვებად მკაცრი წინაპირობებია დასადგენი...

4. ტექნიკური სამუშაოს ტენდერში ხშირად გამოყენებული ფორმულირება „საჭიროებისამებრ“, როგორც წესი, გულისხმობს, რომ შეკვეთის მიმღებს ევალება ხელშეკრულების საფუძვლად აღებული გეგმის ფუნქციონირებისთვის საჭირო დეტალებისა და შესაბამისი ტექნოლოგიის დადგენა. ამით ტენდერის ფუნქციური ხასიათი გამოიხატება ...

5. არ არსებობს განმარტების წესი, რომ თითქოსდა ხელშეკრულება გაურკვეველად აღწერილი სამუშაოთი შეკვეთის მიმღების საზიანოდ უნდა განიმარტოს მხოლოდ იმის გამო, რომ მან გაურკვეველი საკითხები ოფერტის გაკეთებამდე არ დააზუსტა (BGH, 1987 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება, VII ZR 107/86, BauR 1987, 683, ...; BGH 1988 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება, VII ZR 310/86, BauR 1988, 338, ...).

6. აერაციის სისტემის მოთხოვნების განსაზღვრად, როცა საფუძვლად აღებული გეგმიდან არც სააერაციო სივრცის თავისებურებები და არც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულება არ გამომდინარეობს ...

საქმის გარემოებები (ძალიან შემოკლებული):

მოპასუხემ მოსარჩელეს წარუდგინა სივრცის დანაწილების გეგმა და შემდეგნაირად სთხოვა ოფერტი აერაციის სისტემის მონტაჟისთვის:

„... მექანიკური აერაციის სისტემის დაგეგმვა, მინოდება და მონტაჟი, საჭიროების მიხედვით ბისტროსთვისა და ბისტროს სამზარეულოსთვის. ...“. ამას მოსარჩელემ უპასუხა ოფერტით და თავისი სამუშაო შემდეგნაირად აღწერა: „ბისტრო და საოფისე ფართი სრულად, ჰიგიენური აღჭურვილობის ჩათვლით“.

იმ დროისთვის არსებული ობიექტის გეგმა მოიცავდა ბისტროს, ბისტროს სამზარეულოსა და ბისტროს სანკობს. სამზარეულოს აღჭურვის გეგმა, რომელიც შეიცავდა გამოსაყენებელ მოწყობილობებს, წარმოდგენილი არ ყოფილა. მოგვიანებით მოპასუხემ წარმოადგინა სართულის შეცვლილი გეგმა და, იმავდროულად, სამზარეულოს გეგმაც. მის მიხედვით, გაფართოებულ ბისტროში სამზარეულოს სხვადასხვა მოწყობილობა იყო გათვალისწინებული. მოპასუხე ავითარებს აზრს, რომ მოსარჩელეს ეკისრება ბოლო გეგმარებით გათვალისწინებული აერაციის სისტემის მოწყობა ოფერტში მოცემული ფასებით.

გადაწყვეტილების შესახებ წინასწარ:

ამ სახის **ფუნქციური შესყიდვა**, რომელიც უფრო მეტად არა შესრულების ხერხს, არამედ მიზანს აღწერს, თავიდანვე მცდარად არ ითვლება. თუმცა არქიტექტორმა ასეთი ფუნქციური შესყიდვისას უნდა უზრუნველყოს, რომ იგი შეესაბამება შემკვეთის სურვილს და შემკვეთისთვის ცნობილია ასეთი შესყიდვის რისკები. საბოლოო ჯამში, კერძო შემკვეთმა უნდა აწონდაწონოს, უღირს თუ არა სამუშაოს სრული აღწერისთვის საჭირო (ზოგჯერ მნიშვნელოვანი) ხარჯების დაზოგვა და ამის სანაცვლოდ არასრულყოფილი შესყიდვის რისკის გაწევა.

ეს რისკები მდგომარეობს არა მხოლოდ იმაში, რომ სამუშაოს სრულყოფილი აღწერის გარეშე იზრდება სამშენებლო კომპანიის მიერ სამუშაოს არასწორად შესრულების რისკი. გარდა ამისა, ფუნქციური შესყიდვები, სულ მცირე ტენდენციურად მაინც, ხშირად იწვევენ ხელშეკრულების საგნის თაობაზე გაურკვეველობას და შემდგომ დავებს. ეს დავები კი არ შემოიფარგლება ზემოთ მოცემულ სახელმძღვანელო წინადადებაში განხილული საკითხებით, არამედ ხშირად ეხება ასევე კითხვას, საერთოდ რას წარმოადგენს ნაკისრი ვალდებულების საგანი. ეს ნათლად ჩანს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების რამდენიმე პასაჟიდან:

„ველი 32

... თუ რომელ სამუშაოს მოიცავს სამუშაოს აღწერილობა, უნდა დადგინდეს მხარეთა

სახელმეკრულებო შეთანხმების განმარტების გზით... ამასთან, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მთლიანი ხელმეკრულება და თანმდევი გარემოებები (BGH, 2006 წლის წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება - VII ZR 202/04, BGHZ 168, 368; BGH, 1993 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება - VII ZR 118/92, BauR 1993, 595 ...). ტენდერის სიტყვათწყობის გარდა, გასათვალისწინებელია კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებიც, მათ შორის ნაგებობის კონკრეტული პირობებიც (BGH, 2002 წლის თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 376/00, BauR 2002, 935, ...; BGH, 2002 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება - VII ZR 38/01, BauR 2002, 1394, ...).

...

ველი 44

სამზარეულოს დანადგარებით აღჭურვის ნაწილში ვერ დგინდება შეთანხმების არსებობა ხარისხზე. ასევე ვერ დგინდება ხელმეკრულებით გათვალისწინებული სხვა დანიშნულება, რომელიც ბისტროს სამზარეულოს გამოყენებას სცდება. ხელმეკრულება არ შეიცავს რაიმე მინიშნებას იმაზე, თუ რა სახით უნდა იყოს სამზარეულო გამოყენებული. ... ამიტომ განმსაზღვრელია, ზოგადად, ჩვეულებისამებრ როგორ გამოიყენება ბისტროს სამზარეულო. დანადგარების ხარისხთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელია, **თუ რა ხარისხია ჩვეულებრივი სამზარეულოს დანადგარებისთვის და, სამზარეულოს თავისებურებიდან გამომდინარე, რა მოლოდინი შეიძლება ჰქონოდა მოპასუხეს.** ჩვეულებრივი გამოყენების მნიშვნელობა უნდა დადგინდეს ზოგადი კომერციული ჩვეულებებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერების პრინციპის გათვალისწინებით, ამასთანავე შეიძლება იკვეთებოდეს ლოკალური თავისებურებებიც (BGH, 2001 წლის 5 ივლისის - VII ZR 399/99, BauR 2001, 1731...).

(3) OLG Köln, 2019 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება - I-7 U 166/18 - juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია; ხაზგასმა ავტორისაა):

ავტორის შენიშვნა: ქვემოთ მოცემული განმარტებებისთვის ამოსავალია ის, რომ უმაღლესი სამხარეო სასამართლო ადგენს სამშენებლო

კომპანიის შეცდომას, რადგან ამ უკანასკნელმა გზის მშენებლობისას ავტობუსის ზოლისთვის არ გაითვალისწინა, რომ ავტობუსის ზოლის სივრცისა და დიდი დატვირთვის გამო გზის საფარის დეფორმაციის საწინააღმდეგოდ მაღალი სტანდარტებია გასათვალისწინებელი. შემკვეთის (გადაწყვეტილებაში: მოსარჩელის) ან მის მიერ პროექტირებისა და შესყიდვებისთვის აყვანილი არქიტექტორის პასუხისმგებლობის თაობაზე უმაღლესი სამხარეო სასამართლო განმარტავს:

„ველი 40

სამხარეო სასამართლომ შეცდომა დაუშვა და ყურადღება არ მიაქცია, რომ ექსპერტმა ასევე დაადგინა მოსარჩელის საპროექტო შეცდომა ანდა სატენდერო შეცდომა. ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, მოსარჩელემ ... დაარღვია თავისი ვალდებულება სამუშაოს ერთმნიშვნელოვანი და ცხადი აღწერილობის თაობაზე ... და **ნიადაგი არ გამოიკვლია ისე სათანადოდ**, როგორც საჭირო იყო. ეს ყველაფერი, ამავდროულად, (ჩაუტარებელი საჭირო გამოკვლევების გამო) წარმოადგენს საპროექტო შეცდომასაც.

ველი 41

მაგრამ პროექტისა და სხვა სამუშაო დოკუმენტაციის ნაკლმა შეიძლება შემკვეთის თანაბრალეულობა გამოიწვიოს გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის მიხედვით; შემკვეთს თავისი არქიტექტორისა და სხვა პერსონალის შეცდომა შეერაცხება, როგორც მისი ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე პირებისა (vgl. BGH, 1990 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, VII ZR 228/89 - NJW-RR 1991, 276; Pastor in Werner/Pastor, Der Bauprozess, 16. Aufl. 2018, Rn. 2043). შემკვეთისა და შეკვეთის მიმღების მიერ ზიანის წარმოშობაში შეტანილი წვლილის განსაზღვრისთვის საზომი არის კანონიერი ნდობის პრინციპი. ამასთანავე, უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, შეკვეთის მიმღებს ზოგადად მეტი პასუხისმგებლობა აქვს, რადგან მას აუცილებელი გადამოწმების გზით ნაკლის თავიდან აცილება შეეძლო და ამიტომ ის ქმნის რეალურ მიზეზს შემდგომი ზიანისთვის (შდრ. BGH, aaO; ...). თუმცა შემკვეთის

უფრო მაღალი პასუხისმგებლობა მაშინაა სავარაუდო, როცა ტენდერი სპეციალიზებული საინჟინრო ბიუროს მიერ ჩატარდა და შეკვეთის მიღებს განსახილველი სამუშაოს მიმართ შესაბამისი პროფესიული ცოდნა არ აქვს (...).“

ამ უკანასკნელ მოსაზრებასთან დაკავშირებით დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ VII. 4. a)-ში უფრო დეტალურადაა განხილული საკითხი, უნდა შეერაცხოს თუ არა და როდის უნდა შეერაცხოს შემკვეთს მის შესყიდვებში მონაწილე მისი არქიტექტორის ბრალეულობა, როგორც ვალდებულების შესრულებაში დამხმარისა. VII. 2.-ში და 4. b)-ში ასევე უფრო დანვრილებით განიხილება, ასეთ ვითარებებში არქიტექტორისა და სამშენებლო კომპანიის წინააღმდეგ მიმართულ მოთხოვნებზე ვრცელდება თუ არა თანაბრალეულობა და რა პრინციპებია გასათვალისწინებელი თანაბრალეულ პირთა შორის ბრალის გაანგარიშებისას.

4. არასწორი შესყიდვების სამართლებრივი შედეგები

საკითხი, მცირდება თუ არა არქიტექტორის სანარდო ანაზღაურება, როცა იგი სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევით შესყიდვებს არასრულყოფილად აწარმოებს, წყდება II. 3.-ში მოცემული პრინციპებით. თუ შესყიდვების წარმოება არქიტექტორს ეკისრება, საერთაშორისო ივარაუდება, რომ ამისთვის საჭირო ნაბიჯები სამართლებრივად დამოუკიდებლად ნაკისრი სამუშაო ნაწილებია. ამიტომ, სამუშაოს არასრულყოფილი შესრულების შემთხვევაში, როგორც წესი, სანარდო ანაზღაურება უნდა შემცირდეს; მიუხედავად იმისა, სამუშაოს ხარვეზი რაიმე არასასურველ შედეგებს იწვევს თუ არა.

როცა სამუშაოს არასრულყოფილი აღწერილობის გამო შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში წარმოიშობა ანაზღაურების გაზრდის მოთხოვნა,

ნა,⁶⁷ ხშირად ისმის საკითხი, ეს გაზრდილი ხარჯები მთლიანად ან ნაწილობრივ ხომ არ წარმოადგენს ე.წ. ხარჯებს ყოველი შემთხვევისთვის. ამის თაობაზე იხ. მოსაზრებები III. 2. b)-ში.

ზიანის ანაზღაურების სხვა საკითხების თაობაზე მოსაზრებები იხილეთ II. 2.-ში. საქმეში არაერთი მონაწილის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული თემები (თანაბრალეულობა, არქიტექტორი, როგორც შემკვეთის ვალდებულების შესრულების დამხმარე, სოლიდარული ვალდებულება) განხილულია VII თავში.

V. პასუხისმგებლობა ობიექტის (სამშენებლო) ზედამხედველობაში დაშვებული შეცდომის გამო

1. ვალდებულებები

თუ არქიტექტორს ეკისრება ობიექტის ზედამხედველობა (სამშენებლო ზედამხედველობა), მას წარმოეშობა კოორდინაციისა და ვიწრო გაგებით სამშენებლო ზედამხედველობის (სამშენებლო კომპანიის საქმიანობის კონტროლი) სფეროში უკვე განხილული ვალდებულებები. აქ უპირველესად გასათვალისწინებელია II. 2. a) hh)-ში განხილული მოსაზრებები. ამოცანების ამ ორი ცენტრალური სფეროს გარდა, ობიექტის ზედამხედველობიდან გამომდინარეობს არქიტექტორის, როგორც **საქმის მმართველის მდგომარეობაც**, ე.ი. ვალდებულება, რომ განახორციელოს შემკვეთის ეკონომიკური ინტერესები, რომლებიც ობიექტის ზედამხედველობას უკავშირდება.

2. შეცდომა სამშენებლო ზედამხედველობაში

ობიექტის ზედამხედველობის ფარგლებში პასუხისმგებლობის საკითხები, ერთი მხრივ, უკავშირდება ცალკეულ სამშენებლო კომპანიასთან დროით და შინაარსობრივ თანამშრომლობას (**კოორდინაციის ხარვეზი**), მეორე მხრივ კი, სამშენებლო კომპანიის არასათანადო კონტროლს

⁶⁷ რომელიც დამოკიდებულია შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის არსებულ სახელშეკრულებო რეგულაციებზე; შდრ. მე-2 და მე-3 სახელმძღვანელო წინა-

დადება გადაწყვეტილებისთვის BGH, 13. März 2008 - VII ZR 194/06 - BGHZ 176, 23, ამონარიდები მოცემულია 1. b)-ში.

(სამშენებლო ზედამხედველობა ვიწრო გაგებით). ეს უკანასკნელი უმთავრესად ეხება იმ შემთხვევებს, როცა სამშენებლო კომპანია შეცდომას უშვებს სამშენებლო პროცესში და სამშენებლო კომპანიის ამ ნაკლიან შესრულებას ზედამხედველი არქიტექტორი ვერ ამჩნევს ან დროულად ვერ ამჩნევს.

ა) სამშენებლო ზედამხედველობა ვიწრო გაგებით

არქიტექტორის საზედამხედველო ვალდებულებების ფარგლები დამოკიდებულია **კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზე**.⁶⁸

არქიტექტორი არ არის ვალდებული, მუდმივად სამშენებლო მოედანზე იმყოფებოდეს.⁶⁹ თუმცა მან სამუშაოებს **სათანადოდ და გონივრული გზით უნდა გაუწიოს ზედამხედველობა და ხშირი კონტროლით უზრუნველყოს, რომ მითითებები მართებულად შესრულდეს**.⁷⁰

საჭირო ზედამხედველობის ინტენსიურობის საზომი არის **ცალკეული სამშენებლო მონაკვეთების ან სამუშაოების მნიშვნელობა, სირთულე და რისკიანობა**.⁷¹ ამიტომ, შედარებით დაბალი რისკის მქონე ყოველდღიური სამუშაო არ მოითხოვს ინტენსიურ ზედამხედველობას, მაგალითად, მართებულად ჩასმულ კარის ჩარჩოებში კარის ჩამოკიდება.

შედარებით ინტენსიური კონტროლი სჭირდება ისეთ სამშენებლო ღონისძიებებს, როგორებიცაა დაბეტონებისა და გამაგრების სამუშაოები (ბეტონის კომპონენტების გამაგრება ტვირთამწეობის გაზრდის მიზნით კომპოზიტური მასალების დამონტაჟებით, კერძოდ რკინაბეტონში ჩამოსხმული ფოლადის გამაგრებით).⁷² მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ არქიტექტორი ვალდებულია, ბეტონის ხშირად გრძელვადიანი სამუშაოები დროითი და სივრცითი თვალსაზრისით უწყვეტად აკონტროლოს.⁷³ განსაკუთრებით სარისკოდ ითვლება შიგნიდან დანგრეული შენობის სახურავის გამაგრება, მით უმეტეს ცუდ სამშენებლო მდგომარეობაში,⁷⁴ ძველი შენობის სხვა სახის სარემონტო სამუშაოები,⁷⁵ წყლის წნევის სანინაღმდეგო ხუფის დასქელება⁷⁶ და დრენაჟის მოწყობა.⁷⁷

გაზრდილი საზედამხედველო ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას ასევე, როცა მიმდინარეობს სამშენებლო ღონისძიებები, რომელთა ხელშეკრულებასთან შესაბამისობა მათი განხორციელების შემდეგ ვეღარ შემოწმდება ან შემოწმებისთვის არაპროპორციულად დიდი ძალისხმევა იქნება საჭირო. ეს უმთავრესად ეხება სამშენებლო სამუშაოებს, რომლებიც **შემდგომი სამუშაოებით გადაიფარება** და ამის შემდეგ, სულ მცირე, ვიზუალურად ვეღარ შემოწმდება, მაგალითად გამაგრებითი ან სადრენაჟო სამუ-

⁶⁸ BGH, Urteil vom 6. Dezember 1984 - VII ZR 305/83 - BauR 1985, 229, juris Rn. 18.

⁶⁹ OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. November 2019 - I-23 U 208/18 - BauR 2021, 574, juris Rn. 26; OLG Hamm, Urteil vom 27. Februar 2014 - I-21 U 159/12 - BauR 2014, 1338, juris Rn. 84.

⁷⁰ BGH, Urteil vom 10. Februar 1994 - VII ZR 20/93 - BGHZ 125, 111, juris Rn. 11; OLG Köln, Urteil vom 13. April 2022 - I-11 U 22/21 - juris Rn. 100; Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 13. Oktober 2021 - 2 U 29/20 - BauR 2022, 1527, juris Rn. 102, ამონარიდები მოცემულია ქვემოთ 2. c) (2)-ში.

⁷¹ BGH, Urteil vom 10. Februar 1994 - VII ZR 20/93 - BGHZ 125, 111, juris Rn. 11; BGH, Urteil vom 6. Juli 2000 - VII ZR 82/98 - BauR 2000, 1513, juris Rn. 15; OLG Köln, Urteil vom 13. April 2022 - I-11 U 22/21 - juris Rn. 100; OLG Frankfurt, Urteil vom 5. Juli 2021 - 29 U 110/20 - NJW-RR 2021, 1384, juris Rn. 33; OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. Dezember 1993 - 19 U 21/93 - juris Rn. 24; vgl. auch OLG

Oldenburg, Urteil vom 24. März 2022 - 14 U 50/17 - juris Rn. 63; Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 13. Oktober 2021 - 2 U 29/20 - BauR 2022, 1527, juris Rn. 102, ამონარიდები ქვემოთ 2. c) (2)-ში.

⁷² OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. April 2016 - I-21 U 102/15 - BauR 2017, 1718, juris Rn. 55.

⁷³ OLG Hamm, Urteil vom 30. Oktober 2007 - 21 U 57/07 - BauR 2008, 1023, juris Rn. 43.

⁷⁴ OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Januar 2016 - I-22 U 92/15 - BauR 2016, 1946, juris Rn. 110.

⁷⁵ BGH, Urteil vom 18. Mai 2000 - VII ZR 436/98 - NJW 2000, 2500, juris Rn. 24.

⁷⁶ BGH, Urteil vom 15. Juni 2000 - VII ZR 212/99 - NJW 2000, 2991, juris Rn. 20; OLG Frankfurt, Urteil vom 19. April 2021 - 29 U 177/19 - juris, Orientierungssatz 2, ამონარიდები ქვემოთ 2.c) (1)-ში.

⁷⁷ OLG Frankfurt, Urteil vom 19. April 2021 - 29 U 177/19 - juris, Orientierungssatz 2, ამონარიდები ქვემოთ 2.c) (1)-ში.

შაოები. გარდა ამისა, კონტროლის ვალდებულება იზრდება, როცა მშენებლობის მიმდინარეობისას ნაკლის ნიშნები იკვეთება.⁷⁸

ამის საპირისპიროდ, არქიტექტორს ზოგადად არ ევალება იმ მცირე სამშენებლო სამუშაოების **სახელოსნო წვრილმანების** კონტროლი, რომლებზეც ივარაუდება, რომ სამშენებლო კომპანია გაუმკლავდება.⁷⁹ თუმცა, ამის მიუხედავად, ასეთი (სპეციფიკური რისკით დაუტვირთელი) სამუშაოს მართებული შესრულება პერიოდულად უნდა გადამოწმდეს და საბოლოო კონტროლსაც დაექვემდებაროს.⁸⁰ გარდა ამისა, არქიტექტორმა პერიოდულად მაინც უნდა შეამოწმოს მიწოდებული და გამოყენებული **მასალების** ვარგისიანობა.⁸¹

მიუხედავად ზედამხედველი არქიტექტორის ფართო პასუხისმგებლობისა, მისი საზედამხედველო ვალდებულებების მიმართ მოთხოვნები გადაჭარბებული არ უნდა იყოს. მათი ფარგლები მთავრდება იქ, სადაც **არქიტექტორისგან შესაბამისი პროფესიული ცოდნა აღარაა მოსალოდნელი.**⁸² თუმცა საერთო ზედამხედველობის ვალდებულების მქონე არქიტექტორმა უნდა უზრუნველყოს, რომ ასეთ სპეციფიკური საქმის ზედამხედველობა შესაბამისი კვალიფიკაციის სპეციალისტს დაევალა და მისი საქმიანობა კოორდინირებულია.⁸³

უდავო მტკიცებულების ზოგადი პრინციპების თანახმად, ზოგადი ცხოვრებისეული გამოცდილებიდან გამომდინარე, სამშენებლო პროცესში სამშენებლო კომპანიის მიერ დაშვებული შეცდომა მიუთითებს არქიტექტორის მიერ სამშენებლო ზედამხედველობის ვალდებულების დარღვევაზე.⁸⁴ ეს წესი მოქმედებს განსაკუთრებით, როცა საქმე ეხება სამშენებლო პროცესის ისეთ ნაკლს, რომლის შემჩნევაც არქიტექტორს ობიექტის ზედამხედველობის ფარგლებში ტიპურად შეეძლო.⁸⁵ პრაქტიკაში უდავო მტკიცებულების ამ პრინციპებს უდიდესი მნიშვნელობა აქვს.

ბ) კოორდინაციის ნაკლი/საქმის მმართველის მდგომარეობა

შემკვეთის ვალდებულებათა, **სამშენებლო კომპანიის**⁸⁶ ან (სპეციალისტი დამგეგმარების ჩართულობის შემთხვევაში) ცალკეული **სპეციალისტი დამგეგმარებლების**⁸⁷ საქმიანობა ერთმანეთს შეუთავსოს. შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას/სპეციალისტ დამგეგმარებელს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში არსებული ეს ვალდებულება (ამის თაობაზე ქვემოთ VII. 3. b) bb) და ff)), წარმოდგენილი ზოგადი პრინციპების შესაბამისად, იწვევს არქიტექტორის საპასუხო ვალდებულებას მას და შე-

⁷⁸ BGH, Urteil vom 10. Februar 1994 - VII ZR 20/93 - BGHZ 125, 111, juris Rn. 11; OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. November 2019 - I-23 U 208/18 - BauR 2021, 574, juris Rn. 26.

⁷⁹ OLG Köln, Urteil vom 13. April 2022 - I-11 U 22/21 - juris Rn. 100; Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 13. Oktober 2021 - 2 U 29/20 - BauR 2022, 1527, juris Rn. 102, auszugsweise sogleich wiedergegeben unter 2. c) (2); OLG Stuttgart, Urteil vom 9. Juli 2019 - 10 U 14/19 - juris Rn. 233.

⁸⁰ Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 24. Oktober 2019 - 12 U 47/19 - juris Rn. 39; KG Berlin, Urteil vom 16. Dezember 2015 - 21 U 81/14 - juris Rn. 34.

⁸¹ Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 13. Oktober 2021 - 2 U 29/20 - BauR 2022, 1527, juris Rn. 104; OLG Stuttgart, Urteil vom 9. Juli 2019 - 10 U 14/19 - juris Rn. 233.

⁸² OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. Dezember 1993 - 19 U 21/93 - juris Rn. 24.

⁸³ OLG Stuttgart, Urteil vom 24. April 2012 - 10 U 7/12 - BauR 2014, 865, juris Rn. 35, 40.

⁸⁴ BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 - VII ZR 77/08 - BauR 2010, 1959, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 16. Mai 2002 - VII ZR 81/00 - NJW 2002, 2708, juris Rn. 11; BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 23; OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. April 2016 - I-21 U 102/15 - BauR 2017, 1718, juris Rn. 56.

⁸⁵ OLG Oldenburg, Urteil vom 24. März 2022 - 14 U 50/17 - juris Rn. 72; Thüringer Oberlandesgericht, Urteil vom 17. Februar 2022 - 8 U 1133/20 - juris Rn. 58; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 27. Juni 2018 - 4 U 203/16 - BauR 2019, 1640, juris Rn. 42.

⁸⁶ ამის თაობაზე: BGH, Urteil vom 15. Dezember 1969 - VII ZR 8/68 - WM 1970, 354, juris Rn. 41; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - 1 U 97/21 - NJW 2022, 2940, juris Rn. 32.

⁸⁷ ამის თაობაზე: BGH, Beschluss vom 31. Juli 2013 - VII ZR 59/12 - NJW 2013, 3180, juris Rn. 11.

მკვეთს შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში. ე.ი. შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას/სპეციალისტ დამგეგმარებელს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში არსებული გამართლებული მოლოდინები გავლენას ახდენს არქიტექტორის ვალდებულებაზეც (მდრ. ზემოთ III. 1. b) cc)).

ეს საკოორდინაციო ვალდებულება მოიცავს, როგორც მშენებლობის ზედამხედველობის ელემენტებს ვიწრო გაგებით, ასევე დაპროექტების. ამიტომ, იგი ნაწილობრივ მიიჩნევა, როგორც საზედამხედველო ამოცანა საპროექტო ბუნებით.⁸⁸ ამ მხრივ, უმაღლესი ფედერალური სასამართლო დიფერენციაციას ახდენს იმისდა მიხედვით, არქიტექტორის შეცდომა უფრო საორგანიზაციო-კონცეპტუალურ სფეროშია, რადგან, მაგალითად, მან სვეტოვანი დიაგრამა თავიდანვე არ შეადგინა (ამ შემთხვევაში, ჩვეულებრივ, საპროექტო შეცდომაა), თუ უფრო უყურადღებობაში, რადგან, მაგალითად, არქიტექტორმა სამშენებლო პროცესის ვადების გადაცილება დროულად ვერ შენიშნა და ამის გამო რიგში მდგომი ხელოსნები სათანადოდ დროულად ვერ ასრულებენ სამუშაოს (ასეთ შემთხვევაში, ჩვეულებრივ საზედამხედველო შეცდომაა).⁸⁹ რადგან ეს გამიჯვნა დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობის არაა, მეტი ჩაღრმავებაც არაა საჭირო.

განსაკუთრებით მგრძნობიარე სფეროებში შეიძლება დამატებით საჭირო გახდეს, რომ არქიტექტორმა არა მხოლოდ სამშენებლო კომპანიის საქმიანობას გაუწიოს კოორდინაცია, არამედ ზედამხედველობისათვის დაქირავებული **სპეციალისტი დამგეგმარებლების** საქმიანობასაც. გარდა ამისა, მან უნდა გადაამოწმოს, ეს

სპეციალისტი დამგეგმარებლები თავიანთ შესაბამის პროფესიულ სფეროში მომუშავე სამშენებლო კომპანიებს სათანადოდ აკონტროლებენ თუ არა.⁹⁰ თუ ეს ასეა, საერთო ზედამხედველობის ვალდებულების მქონე არქიტექტორს შეუძლია, სამშენებლო პროცესის კონტროლს სპეციალისტი დამგეგმარებლების შესაბამის პროფესიულ სფეროებში თავად აღარ ჩაუღრმავდეს; მაგალითად, აერაციის ტექნიკის ან სერვერის ოთახის ელექტრონული აღჭურვის სფეროში.

ობიექტის ზედამხედველობის ვალდებულების მქონე არქიტექტორის, როგორც **საქმის მმართველის მდგომარეობა** მოიცავს იმას, რომ იგი მის მიერ ნაკისრი შესაბამისი სფეროს ფარგლებში წარმოჩენილი **სამშენებლო ნაკლის** მიზეზებს დაუყოვნებლივ და სრულყოფილად **აზუსტებს** და თავის შემკვეთს სრულად ატყობინებს ამ მიზეზის გამოკვლევის შედეგების, ასევე ნებისმიერი სამართლებრივი პასუხისმგებლობის თაობაზე. ეს ვალდებულება არ მთავრდება სამშენებლო პროექტის დასრულებით, ასე რომ იგი თავის შემკვეთს შემდგომშიც უნდა დაეხმაროს სამშენებლო ხარვეზის გამოკვლევასა და გამოსწორებაში.⁹¹ ეს ვალდებულება იმის მიუხედავად არსებობს, არქიტექტორს ნაკისრი აქვს თუ არა ობიექტის მართვა მე-9 სამუშაო ეტაპის გაგებით (ამის თაობაზე იხ. II. 2. a) aa)).⁹² ამასთან დაკავშირებული ხანდაზმულობის საკითხები VIII თავშია განხილული.

საქმის მმართველის ასეთი მრავლისმომცველი მდგომარეობა, ჩვეულებრივ, არ აქვს სპეციალისტ დამგეგმარებელს⁹³ და, მით უმეტეს, სამშენებლო კომპანიას.⁹⁴ იგივე ითქმის არქიტექტორზეც, რომელმაც იკისრა მხოლოდ 1-ელიდან მე-6-ს ჩათვლით სამუშაო ეტაპები, ე.ი. სამუშაოები მხოლოდ საბაზისო გამოკვლევებიდან

⁸⁸ Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - 1 U 97/21 - NJW 2022, 2940, juris Rn. 32.

⁸⁹ BGH, Urteil vom 15. Dezember 1969 - VII ZR 8/68 - WM 1970, 354, juris Rn. 33.

⁹⁰ OLG Oldenburg, Urteil vom 24. März 2022 - 14 U 50/17 - juris Rn. 63; OLG Stuttgart, Urteil vom 24. April 2012 - 10 U 7/12 - BauR 2014, 865, juris Rn. 35, 40.

⁹¹ BGH, Urteil vom 10. Januar 2019 - VII ZR 184/17 - BauR 2019, 850, juris Rn. 20; BGH, Urteil vom 10. Oktober 2013 - VII ZR 19/12 - BauR 2014, 127, juris Rn. 34; BGH, Urteil vom 28. Juli 2011 - VII ZR 4/10 - NJW 2011, 3086, juris

Rn. 10 ff.; BGH, Urteil vom 23. Juli 2009 - VII ZR 134/08, BauR 2009, 1607, juris Rn. 10.

⁹² BGH, Urteil vom 26. September 2013 - VII ZR 220/12 - NJW 2013, 3513, juris Rn. 25.

⁹³ BGH, Urteil vom 28. Juli 2011 - VII ZR 4/10 - NJW 2011, 3086, juris Rn. 11 ff; BGH, Urteil vom 27. September 2001 - VII ZR 320/00 - NJW 2002, 288, juris Rn. 21.

⁹⁴ Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 2. März 2023 - 12 U 78/22 - NJW-RR 2023, 799, juris Rn. 27.

შესყიდვების მომზადებამდე.⁹⁵ მეორე მხრივ, საქმის მმართველის მდგომარეობას არ ეწინააღმდეგება ის, რომ არქიტექტორს შესყიდვები და ობიექტის ზოგადი მართვა არ ევალება, ანუ მე-4-დან მე-9-ს ჩათვლით სამუშაო ეტაპები არ აქვს ნაკისრი.⁹⁶

ც) მაგალითები სასამართლო პრაქტიკიდან

სამაგალითოდ მოყვანილია კონკრეტული მოთხოვნები ორი გადაწყვეტილების საფუძველზე:

(1) OLG Frankfurt, 2021 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება - 29 U 177/19 - juris (ხაზგასმა ავტორისაა)

საორიენტაციო წინადადება:

1. ზედამხედველმა არქიტექტორმა უნდა იზრუნოს, რომ ნაგებობა პროექტის შესაბამისად უნაკლოდ აშენდება და დასრულდება. ნაკისრი სანარდო შედეგის მისაღწევად ზედამხედველ არქიტექტორს ევალება, **კომპანიის შესასრულებელ სამუშაოებს სათანადო და გონივრული გზით გაუწიოს ზედამხედველობა და კონტროლით უზრუნველყოს მისი მითითებების მართებულობა**. მართალია, არქიტექტორი არ არის ვალდებული, მუდმივად სამშენებლო მოედანზე იმყოფებოდეს, მაგრამ მნიშვნელოვანი ან კრიტიკული სამშენებლო ღონისძიებებისას, რომლებიც გამოცდილებით **მომეტებულ რისკს** შეიცავენ, არქიტექტორს უფრო მეტი ყურადღება და **უფრო ინტენსიური ზედამხედველობა** ევალება. ინტენსიური ზედამხედველობის ამ სამშენებლო მონაკვეთებს, ზიანის მაღალი რისკისა და სამშენებლო მასალის/პროცესის მიმართ გაზრდილი მოთხოვნების გამო, მიეკუთვნება დალუქვისა და იზოლაციის სამუშაოები. თუ ამ მხრივ ნაგებობაში მნიშვნელოვანი ნაკლი გამოვლინდება, **უდავო მტკიცებულების** წესი არქიტექტორის მიერ სამშენებლო ზედამხედვე-

ლობის ვალდებულების დარღვევაზე მეტყველებს. ასეთ შემთხვევაში, არქიტექტორის ვალდებულებაა, უდავო მტკიცებულების გასაბათილებლად თავის მხრივ უჩვენოს, თუ რა ღონისძიებები გაატარეს მან ან მისმა დამხმარემ ვალდებულების შესასრულებლად. თუ არქიტექტორის მიერ სამშენებლო ზედამხედველობის ვალდებულების ბრალეული დარღვევა მიზეზობრივ კავშირშია ნაგებობის ზიანთან, არქიტექტორი სრულად აგებს პასუხს შემკვეთის წინაშე.

2. სამშენებლო ზედამხედველობის ვალდებულებას არქიტექტორი დაარღვევს, თუ იგი საიზოლაციო და სადრენაჟო სამუშაოებს ინტენსიურად არ აკონტროლებს, რადგან ამ სამშენებლო მონაკვეთებში ზიანის წარმოშობის რისკი მაღალია. გარდა ამისა, იგი კონტროლის ვალდებულებას არღვევს მაშინაც, როცა ყურადღებას არ აქცევს ფენის სისქის პროტოკოლს (ავტორის შენიშვნა: ფენის სისქის პროტოკოლი აღრიცხავს ნესტისგან დამცავი საიზოლაციო ფენის სისქესა და აგებულებას). მისი წარმოება საჭიროა, რათა საიზოლაციო ფენის საკმარისი სისქე დოკუმენტირდეს. მართალია, ფენის სისქის პროტოკოლი სამშენებლო კომპანიამ უნდა შეადგინოს, მაგრამ არქიტექტორმა იგი უნდა აკონტროლოს და გადაამოწმოს. ხარისხის უზრუნველყოფის ასეთი ღონისძიების გაუტარებლობა ტექნიკის წესებს არღვევს და ივარაუდება, რომ ზიანი, რომლის თავიდან აცილებასაც ეს წესები ემსახურება, წესის დარღვევითაა გამოწვეული; ე.ი. საიზოლაციო ფენის შიგადაშიგ არასაკმარისი სისქე გამოიწვია არადოკუმენტირებულმა სამუშაომ. გარდა ამისა, არქიტექტორი ვალდებულია, შემდგომი შემონგების დროს მოითხოვოს საიზოლაციო ფენის სისქის პროტოკოლის ხელახალი შექმნა დოკუმენტაციის ჩათვლით. მართო ის ფაქტიც კი, რომ ფენის სისქის პროტოკოლის არარსებობაზე არანაირი პრეტენზია არ გამოუხატავს, საკმარისია იმის დასადგენად, რომ არქიტექტორმა საიზოლაციო სამუშაოებზე წესისმიერად ზრუნვის ვალდებულება დაარღვია და ამის გამო პასუხს აგებს.

⁹⁵ BGH, Urteil vom 26. September 2013 - VII ZR 220/12 - NJW 2013, 3513, juris Rn. 25.

⁹⁶ BGH, Urteil vom 26. September 2013 - VII ZR 220/12 - NJW 2013, 3513, juris Rn. 25.

(2) საქსონია-ანჰალტის უმაღლესი სამხარეო სასამართლო, 2021 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილება - 2 U 29/20 – BauR 2022, 1527, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა)

„ველი 102

(ა) ზედამხედველმა არქიტექტორმა უნდა იზრუნოს, რომ ნაგებობა პროექტის შესაბამისად და უნაკლოდ აშენდება. ამასთან, იგი ვალდებული არაა, მუდმივად სამშენებლო მოედანზე იყოს. თუმცა მან სამუშაოებს სათანადოდ და გონივრული გზით უნდა გაუწიოს ზედამხედველობა და ხშირი კონტროლით უზრუნველყოს, რომ მისი მითითებები შესაბამისად სრულდება. მნიშვნელოვანი ან კრიტიკული სამშენებლო ღონისძიებების დროს, რომლებიც გამოცდილებით მომეტებულ რისკს შეიცავენ, არქიტექტორს უფრო მეტი ყურადღება მოეთხოვება. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაუთმოს არქიტექტორმა ასევე ისეთ სამშენებლო ღონისძიებებს, რომელთა შესრულების პროცესშიც ნაკლებ მინიშნებები გამოიკვეთება (მაგ., BGH, 1994 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 20/93 – BGHZ 125, 111 ...). **არქიტექტორს ზოგადად არ ევალება, დეტალურად აკონტროლოს საზოგადოდ ჩვეული ყოველდღიური სამშენებლო სამუშაოების სახელოსნო წვრილმანები, რომლებზედაც ივარაუდება, რომ სამშენებლო კომპანია გაუმკლავდება.** (მაგ., KG, 15.02.2006, 24 U 29/05...; OLG Köln, Urteil vom 30.04.2003, 13 U 207/01 ...).

ველი 103

კომპოზიტიური თბოსაიზოლაციო სისტემის მონყობის შემთხვევაში საქმე ეხება არა მარტივ სამშენებლო სამუშაოს, არამედ ტექნიკურად რთულ და „სენსიტიურ“ მანიპულაციას, რომელიც ქარის გარდა თერმულ ფაქტორებსაც ექვემდებარება და ამიტომ, ბზარების თავიდან აცილებისა და სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად, განსაკუთრებულ ფიქსაციას მოითხოვს. სამშენებლო საზედამხედველო ნებართვაში დეტალურად აღინერება დასაცავი პროცედურა; ამიტომ ნებართვის მოთხოვნების მკაცრად შესრულებას ყურადღება უნდა მიექცეს (z.B. OLG Nürnberg, 2012 წლის 20 ივნისის გა-

დაწყვეტილება - 6 U 1643/09 ... Rz. 83, 84). მართალია, შებათქაშების სამუშაოებს, ზოგადად, არ სჭირდება განსაკუთრებული ზედამხედველობა, რადგან შებათქაშება სახელოსნო წვრილმანად ითვლება (მაგ., OLG Dresden, 2010 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილება, 10 U 1414/08, ... Rz. 30 ff. ინტერიერის შებათქაშების თაობაზე; OLG Rostock, 2008 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება, 4 U 27/06, ... Rz. 133 კიბის უჯრედის შებათქაშების თაობაზე; KG Berlin, 2006 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება, 24 U 29/05...Rz. 28 ff. ჭერის შებათქაშების თაობაზე); თუმცა, დასახელებულ გადაწყვეტილებებში განხილული შებათქაშების სამუშაოები ძირითადად ოპტიკურ საკითხებს ეხება მაშინ, როცა კომპოზიტიური თბოსაიზოლაციო სისტემის შემთხვევაში, მათ შორის, ჩამონტაჟებული ქსოვილის ჩანართის გამოც, ბათქაშის გამძლეობა სისტემის ფუნქციონირებისთვისაც მნიშვნელოვანია. ამიტომ ამ შემთხვევაში, გამონაკლისის სახით, არქიტექტორის საზედამხედველო ვალდებულება შებათქაშების მიმართაც უნდა დადგინდეს.“

დ) საზედამხედველო შეცდომის სამართლებრივი შედეგები

ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი საკითხების თაობაზე იხ. III. 2. საქმეში არაერთი მონაწილის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული თემები (თანაბრალეულობა, არქიტექტორი, როგორც შემკვეთის ვალდებულების შესრულების დამხმარე, სოლიდარული ვალდებულება) განხილულია VII თავში.

VI. პასუხისმგებლობა სამშენებლო ხარჯების გადაჭარბებისა და სახელშეკრულებო მოთხოვნებიდან სხვა გადახვევების დროს

1. სამშენებლო ხარჯის ოდენობის გარანტია / სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვარი

ა) სამშენებლო ხარჯის ოდენობის გარანტია

თუ იკვეთება, რომ სამშენებლო პროექტის შესრულება იმაზე ძვირი იქნება, ვიდრე არქიტექტორმა შეაფასა, უპირველესად ისმის კითხვა,

არქიტექტორმა სამშენებლო ხარჯის ოდენობის გარიგებისმიერი გარანტია ხომ არ იკისრა; კერძოდ, სხვადასხვა საფეხურებზე, მაგალითად, როგორც ეს „ფიქსირებული ფასებზე შეთანხმებისთვისაა“ აღიარებული შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას (გენერალური სანარმო) შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში. სამშენებლო პროექტის გაურკვევლობის გათვალისწინებით, ასეთი (ბრალისგან დამოუკიდებელი) გარიგებისმიერი გარანტია არქიტექტორისთვის ძალიან დიდ რისკებთანაა დაკავშირებული. ეს შემკვეთისთვისაც შეცნობადია, ასე რომ, ასეთი ნების არსებობის დაშვება მხოლოდ გამოწვევის შემთხვევებში შეიძლება განიხილებოდეს.⁹⁷

ბ) სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვარი

სამშენებლო ხარჯის ოდენობის გარანტია უნდა განვასხვაოთ ხარჯების **სავალდებულო ზედა ზღვრის შეთანხმებისაგან**.⁹⁸ ეს ზღვარი აბსოლუტურ ღირებულებად უნდა იქნეს გაგებული თუ ხარჯების საბოლოო ფარგლებად, დამოკიდებულია კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზე. თუმცა, როგორც წესი, არქიტექტორს არ მიეცემა **ტოლერანტობის რაიმე თავისუფლება**, თუ არსებობს სამშენებლო ხარჯების ხელშეკრულებით შეთანხმებული ზედა ზღვარი.⁹⁹ წინააღმდეგ შემთხვევაში, ხარჯების ზედა ზღვარზე შეთანხმება, როგორც წესი, მნიშვნელობას დაკარგავდა, რადგან ხარჯების მცდა-

რი შეფასებისას კანონისმიერი შედეგისგან განსხვავებული შედეგი არც დადგებოდა (ამის თაობაზე ქვემოთ 2.).

თუ სამშენებლო ხარჯები ამ ზედა ზღვარს აჭარბებს, გარანტიისგან განსხვავებით, შემკვეთს (როგორც წესი: მენაშენეს) არ აქვს რაიმე სამართლებრივი შესრულების მოთხოვნის უფლება. ამის ნაცვლად, ხარჯების ზედა ზღვარი აფუძნებს არქიტექტორის სახელშეკრულებო ვალდებულებას, პროექტი ისე დაგეგმოს და მართოს, რომ ხარჯებმა ზედა ზღვარს არ გადააჭარბოს. **ამრიგად, ხარჯების ზღვრის დაცვა მის მიერ სამუშაოს ხელშეკრულებით ნაკისრი თვისებაა.**¹⁰⁰ ეს იმას ნიშნავს, რომ ზღვრის გადაჭარბება **ზიანის ანაზღაურების სახელშეკრულებო მოთხოვნას** წარმოშობს.¹⁰¹

გაბატონებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვარზე შეთანხმებიდან ასევე გამომდინარეობს, რომ არქიტექტორს თავისი ჰონორარის მოთხოვნა მხოლოდ შეთანხმებული ზღვრის საფუძველზე შეუძლია.¹⁰² ეს მომეტებული ხარჯები რომ დასაშვებ ხარჯებად ჩათვლილიყო, არქიტექტორი თავისი ნაკლიანი სამუშაოსთვის უფრო მეტ ანაზღაურებას მიიღებდა, ვიდრე ხელშეკრულების შესაბამისი სამუშაოს შემთხვევაში.¹⁰³

საბოლოო ჯამში, სასამართლო პრაქტიკა უფრო ხშირად **თავს იკავებს** სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვრის სახელშეკრულებო შეთანხმების დაშვებისაგან. ამისთვის შემკვეთმა რაიმე სახით უნდა გამოხატოს, რომ ხარჯების გარკვეული ფარგლები არ უნდა დაირღვეს. ხარჯების გაანგარიშების წარმოდგენა საკმარისი არ

⁹⁷ Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 17. Juli 2007 - 9 U 164/06 - juris Rn. 64; Gratz, AnwZert BauR 19/2022 Anm. 1 unter B. II.; vgl. auch OLG Hamm, Urteil vom 21. Juli 2011 - I-24 U 151/04 - BauR 2012, 1981, juris Rn. 24; OLG Köln, Urteil vom 12. Januar 2007 - 19 U 128/06 - BauR 2008, 697, juris Rn. 21 f.

⁹⁸ ამის თაობაზე: BGH, Urteil vom 21. März 2013 - VII ZR 230/11 - BGHZ 197, 93, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 13. Februar 2003 - VII ZR 395/01 - BauR 2003, 1061, juris Rn. 9.

⁹⁹ BGH, Urteil vom 21. März 2013 - VII ZR 230/11 - BGHZ 197, 93, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 13. Februar 2003 - VII ZR 395/01 - BauR 2003, 106, juris Rn. 17; BGH, Urteil vom 23. Januar 1997 - VII ZR 171/95 - BauR 1997, 494, juris Rn. 10.

¹⁰⁰ BGH, Urteil vom 21. März 2013 - VII ZR 230/11 - BGHZ 197, 93, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 13. Februar 2003 - VII ZR 395/01 - BauR 2003, 106, juris Rn. 9.

¹⁰¹ BGH, Urteil vom 6. Oktober 2016 - VII ZR 185/13 - BauR 2017, 134, juris Rn. 16.

¹⁰² BGH, Urteil vom 23. Januar 2003 - VII ZR 362/01 - BauR 2003, 566, juris Rn. 15; Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 6. Juli 2011 - 1 U 408/09 - NJW-RR 2011, 1465, juris Rn. 90; OLG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2009 - 10 U 6/09 - BauR 2010, 1260 - juris Rn. 44; Thüringer Oberlandesgericht, Urteil vom 20. Juni 2013 - 1 U 1032/12 - juris Rn. 22, 24.

¹⁰³ BGH, Urteil vom 23. Januar 2003 - VII ZR 362/01 - BauR 2003, 566, juris Rn. 15.

არის.¹⁰⁴ სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვარზე თავიდანვე არსებული შეთანხმება შემდგომში შეიძლება გაუქმდეს ან ადაპტირდეს, თუკი შემკვეთი გაცნობიერებულად ცვლის იმ საპროექტო იდეებს, რომლებსაც ხარჯების ზედა ზღვრის დადგენა ეფუძნებოდა.¹⁰⁵

თუ შემკვეთს აქვს ფინანსური შეზღუდვები სამშენებლო პროექტის განსახორციელებლად, სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვარზე (ზოგჯერ კონკლუდენტურ) შეთანხმებასა და სამშენებლო პროექტის ხარჯების ზუსტად განსაზღვრის ვალდებულებას (ამის თაობაზე ქვემოთ 2.) შორის არის დიდი თანაკვეთა. ზუსტი სამართლებრივი კლასიფიკაცია ასეთ შემთხვევებში, ძირითადად, ზედმეტია. კერძოდ, თუ არქიტექტორისთვის შეცნობადია, რომ შემკვეთს არ შეუძლია იმ ფაქტობრივი სამშენებლო ხარჯის გაღება, რომელიც ხარჯთაღრიცხვას ალემატება, როგორც წესი, მას მოეთხოვება დაიცვას განსაზღვრული ხარჯთაღრიცხვა (ტოლერანტობის სფეროს გარეშე) მშენებლობის ხარჯის ზედა ზღვარზე შეთანხმების გარეშე (ამის თაობაზე ქვემოთ 2. a) b)).

არქიტექტორის ვალდებულების დარღვევის შემადგენლობის წინაპირობების არსებობა შემკვეთმა უნდა ამტკიცოს. ამიტომ მანვე უნდა დაამტკიცოს, რომ პროექტის ფაქტობრივი შესრულება ექვემდებარებოდა სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვარს, ე.ი. პროექტში შემდგომი ცვლილებები არ შეტანილა.¹⁰⁶

სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვრის გადაჭარბებით წარმოშობილი დამატებითი ღირებულების გაქვითვის თაობაზე იხ. მოსაზრებები V. 2. b)-ში.

2. დადგენილი ხარჯებიდან გადახვევის შედეგები

როცა პროექტის ფაქტობრივი დანახარჯები უფრო მეტია, ვიდრე არქიტექტორმა თავიდან შეაფასა ან დაადგინა¹⁰⁷ და ხარჯების ზედა ზღვარზე სახელშეკრულებო შეთანხმება არ არსებობს, ძირითადად ორი კითხვა ისმის:

- საერთოდ როდის უნდა ჩაითვალოს, რომ არქიტექტორს შეცდომა მოუვიდა.

- თუ შეცდომა მოუვიდა: როგორ უნდა დადგინდეს ზიანის ოდენობა, კერძოდ მაშინ, როცა შემკვეთმა სამშენებლო პროექტით მიიღო ქონებრივი ღირებულება, რომელიც არქიტექტორის მიერ შეფასებულ ან დადგენილ ხარჯებს აღემატება.

a) არქიტექტორის ვალდებულების დარღვევა

თუ არქიტექტორს პირდაპირ (ან სამუშაო ეტაპებზე მითითების გზით) ეკისრება ხარჯების შეფასება ან/და ხარჯების გამოთვლა (შემდგომში: მხოლოდ გამოთვლა), იგი ვალდებულია, შემკვეთს **სათანადო კონსულტაცია** გაუწიოს. ამ საკონსულტაციო ვალდებულების ბრალეული დარღვევა, როგორც წესი, **ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას** აფუძნებს.¹⁰⁸

aa) ზოგადი კრიტერიუმები

არქიტექტორის საკონსულტაციო შეცდომა შეიძლება იმაშიც მდგომარეობდეს, რომ მან ძალიან დაბალი წინასწარი ხარჯთაღრიცხვით ნახალისა შემკვეთის გადაწყვეტილება სამშენებლო პროექტის თაობაზე მაშინ, როცა არქიტექტორმა იცოდა მისი შეზღუდული ფინანსური

¹⁰⁴ OLG Oldenburg, Urteil vom 7. August 2018 - 2 U 30/18 - NJW 2019, 1377, juris Rn. 58.

¹⁰⁵ OLG Celle, Urteil vom 15. Dezember 2016 - 5 U 97/15 - juris Rn. 28; LG Karlsruhe, Urteil vom 10. August 2018 - 10 O 569/16 - juris Rn. 79.

¹⁰⁶ OLG Celle, Urteil vom 15. Dezember 2016 - 5 U 97/15 - juris Rn. 28; თუმცა საეჭვოა, რადგან ასეთ შემთხვევაში

არქიტექტორს ევალება, წარმოშობლ დამატებით ხარჯზე მიუთითოს. ამის თაობაზე ქვემოთ 2. a).

¹⁰⁷ შდრ. ხარჯთაღრიცხვის ან ხარჯების დადგენის მიმდინარე განახლებისთვის იხ. ზემოთ II. 2. a).

¹⁰⁸ BGH, Beschluss vom 7. Februar 2013 - VII ZR 3/12 - BauR 2013, 982, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 11. November 2004 - VII ZR 128/03 - BauR 2005, 400, juris Rn. 28.

რესურსები და ვალდებული იყო, ხარჯები განსაკუთრებული სიფრთხილით გამოეთვალა.¹⁰⁹

ვალდებულება მაშინაც დარღვეულად უნდა ჩაითვალოს, როცა ხარჯთაღრიცხვა გამოთვლის მომენტში სათანადო იყო, მაგრამ **სამშენებლო პროცესში** გამოიკვეთება **ხარჯების გადაჭარბების** საფრთხე და არქიტექტორი შემკვეთს არც აფრთხილებს ამის თაობაზე და არც უფრო ხელმისაწვდომ პროექტირებას სთავაზობს.¹¹⁰ არქიტექტორი შეიძლება ასევე ვალდებული იყოს, თავის შემკვეთს განუმარტოს, რომ ხარჯთაღრიცხვა გარკვეული ბუნდოვანების გამო არ ქმნის სათანადო საფუძველს საკრედიტო და საგრანტო განაცხადების ფინანსური ფარგლების განსაზღვრისთვის.¹¹¹

თუ კლიენტს ხარჯების გამოთვლის შემდეგ შეაქვს სამშენებლო პროექტში **ცვლილებები**, არქიტექტორის გულმოდგინების ვალდებულება, როგორც წესი მოიცავს შემკვეთისთვის მხოლოდ იმის მითითებას, რომ გაფართოებული ან შეცვლილი საპროექტო მოთხოვნები წინასწარ განსაზღვრულ ფინანსურ ფარგლებს სცდება.¹¹²

ამ ვალდებულების შესრულების მიმართ მცირე მოთხოვნები არაა ნაყენებული. კერძოდ, არქიტექტორის უმნიშვნელოვანესი ამოცანებია, პროექტის სამშენებლო ხარჯები დაპროექტების მიმდინარეობისას სწორად გამოთვალოს და ეს ხარჯთაღრიცხვა მშენებლობის პროცესში ისე განახორციელოს, რომ ჭარბი ხარჯები საერთოდ არ წარმოიშვას ან, სულ მცირე, გაუმართლებლად არ წარმოიშვას. გარდა ამისა, მან პროექტის განხორციელებისას შემკვეთის **ეკო-**

ნომიკურ პირობებს, უპირველესად კი ხარჯების ზედა ზღვარს, განსაკუთრებული მნიშვნელობა უნდა მიანიჭოს.¹¹³

ხხ) ტოლერანტობის ზღვარი

კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზეა დამოკიდებული, უნდა მიეცეს თუ არა და რა ფარგლებში უნდა მიეცეს არქიტექტორს ხარჯების გამოთვლისას **ტოლერანტობის ზღვარი** (ტოლერანტობის ფარგლები).¹¹⁴ მაგალითად, მნიშვნელოვანია, ხარჯების გამოთვლა დაპროექტების უფრო ადრეულ თუ შემდგომ ეტაპზე ხდება და რამდენად მკაცრადაა შეთანხმებული ხარჯების ფარგლები; მაგალითად, ხომ არაა გამოყენებული „დაახლოებით“, „უხეშად“ და მსგავსი ფორმულირებები.¹¹⁵ ასევე მნიშვნელობა აქვს იმას, პროექტის თავისებურებიდან გამომდინარე, ჭარბი ხარჯების ოდენობა უფრო დაძლეადია (როგორც, მაგ., ტიპიზებულ სტანდარტულ სამშენებლო პროექტებში) თუ საქმე ეხება ობიექტს, რომელთანაც, ჩვეულებრივ, დაკავშირებულია გაუთვალისწინებელი მომენტები (მაგალითად, ძველი შენობების რემონტის დროს).¹¹⁶

და ბოლოს, შეიძლება გადამწყვეტი იყოს, შემკვეთი მეტწილად შეუზღუდავ ფინანსურ რესურსს ფლობს თუ გარკვეულ ფინანსურ ზღვარს ვერ გადააბიჯებს. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში არქიტექტორმა ყველა გონივრული ღონე უნდა იხმაროს, რომ ფინანსური რესურსების ფარგლებში დარჩეს. ეს იმასაც ნიშნავს, რომ

¹⁰⁹ OLG Hamm, Urteil vom 15. März 2018 - 21 U 22/17 - juris Rn. 79.

¹¹⁰ შდრ. BGH, Urteil vom 21. Mai 2015 - VII ZR 190/14 - BauR 2015, 1515, juris Rn. 22; BGH, Urteil vom 24. Juni 1999 - VII ZR 196/98 - BauR 1999, 1319, juris Rn. 30; BGH, Urteil vom 3. Juli 1997 - VII ZR 159/96 - BauR 1997, 1067, juris Rn. 10, რამდენიმე თვის განმავლობაში ღირებულების 40%-ზე მეტად გაზრდისთვის.

¹¹¹ BGH, Urteil vom 11. November 2004 - VII ZR 128/03 - BauR 2005, 400, juris Rn. 29.

¹¹² BGH, Urteil vom 21. März 2013 - VII ZR 230/11 - BGHZ 197, 93, juris Rn. 11; BGH, Beschluss vom 7. Februar 2013 - VII ZR 3/12 - BauR 2013, 982, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 3. Juli 1997 - VII ZR 159/96 - BauR 1997, 1067, juris Rn. 10.

¹¹³ OLG Celle, Urteil vom 15. Dezember 2016 - 5 U 97/15 - juris Rn. 28.

¹¹⁴ BGH, Urteil vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 115/92 - NJW 1994, 856, juris Rn. 7.

¹¹⁵ შდრ. OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. März 2014 - I-23 U 166/12 - BauR 2016, 2120, juris Rn. 15; OLG Stuttgart, Urteil vom 20. Dezember 2018 - 14 U 44/18 - NJW-RR 2019, 628 - juris Rn. 34, ფართობის მონაცემებისთვის, ამის თაობაზე ქვემოთ 3.

¹¹⁶ OLG Koblenz, Beschluss vom 9. November 2012 - 5 U 1228/11 - juris Rn. 24, რომლის მიხედვითაც, ძველი შენობის განახლებისას ვალდებულების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება ვივარაუდოთ, თუ ხარჯის გაანგარიშება „ოქტავაში შეცდომა“ აღმოჩნდება.

მან შემკვეთს უნდა შეატყობინოს ხარჯების გადაჭარბების საფრთხის თაობაზე და უჩვენოს, როგორ შეიძლება ფინანსების დაზოგვა საპროექტო ცვლილებებით.

არქიტექტორს ასეთი ტოლერანტობის ფარგლები თავიდანვე არ უნდა მიეცეს, თუკი ხარჯების გადაჭარბება დაკავშირებულია არა სამომავლო ხარჯების წინასწარ განჭვრეტის შეუძლებლობასთან¹¹⁷ ან საჭირო სამშენებლო ღონისძიებების ბუნდოვანებასთან, არამედ საბაზისო გამოთვლებში დაშვებული უხეში შეცდომის შედეგია.¹¹⁸ ეს წესი მოქმედებს, მაგალითად, დღის გამორჩენისას,¹¹⁹ კუბატურის¹²⁰ ანდა სამშენებლო მასალების ფასების ოდენობის სრულიად არარეალისტური დაშვებისას.¹²¹ ასეთ შემთხვევებში უნდა ჩაითვალოს, რომ ხარჯების გადაჭარბება საბედისწერო კი არაა, არამედ არქიტექტორის ნაკლიანი შესრულებითაა გამოწვეული.

რადგან ტოლერანტობის ფარგლები კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზეა დამოკიდებული, განზოგადებული მსჯელობა დაუშვებელია. თუმცა უხეშ წესად შეიძლება ითქვას, რომ ტოლერანტობის ზღვარი 30%-დან 40%-მდე დიპაზონში ექცევა.¹²²

cc) მაგალითი სასამართლო პრაქტიკიდან

ამ საკითხების სამაგალითოდ ქვემოთ მოცემულია ამონარიდები სასამართლო გადაწყვეტილებიდან.

OLG Hamm, 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება - 21 U 22/17 - juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 79

... არქიტექტორის **საკონსულტაციო შეცდომა** უპირველესად შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ იგი **ძალიან დაბალი ოდენობის ხარჯთაღრიცხვით** ახალისებს მენაშენეს სამშენებლო პროექტის განსახორციელებლად, თუმცა, დაგეგმილი დაფინანსების ცოდნის გამო, არქიტექტორი ვალდებული იყო, განსაკუთრებული სიფრთხილე გამოეჩინა ხარჯების გაანგარიშებისას (OLG Frankfurt, NZBau 2012, 306, 308).

aa) ველი 80

არქიტექტორი შემკვეთის წინაშე ვალდებულია, **ყოველთვის გაითვალისწინოს მისი ეკონომიკური პირობები**. აქ უპირველესად იგულისხმება შესაბამისი კონსულტაციის გაწევა მოსალოდნელი სამშენებლო ხარჯების თაობაზე. საბაზისო კვლევის ეტაპზევე არქიტექტორს აქვს ვალდებულება, განსაზღვროს მენაშენის ეკონომიკური ფარგლები. ეკონომიკური ფარგლები არქიტექტორმა წინასწარი პროექტირების ფარგლებშიც უნდა განსაზღვროს და დაპროექტებისას გაითვალისწინოს ხარჯების თაობაზე შემკვეთის წარმოდგენები, რომლებიც მისთვის ცნობილია (OLG Hamm, BauR 2012, 530, 531;...). არქიტექტორი ვალდებულია, ყურადღება მიაქციოს შემკვეთის საპროექტო პირობებს ნაგებობის აშენების ხარჯებთან დაკავშირებით. ამასთან, მან არა მხოლოდ ზუსტად უნდა დაიცვას სამშენებლო ხარჯების შეთანხმებული ზედა ზღვარი, არამედ პროექტირებისას ყოველთვის უნდა ითვალისწინებდეს **ხარჯების თაობაზე შემკვეთის წარმოდგენებს, რომლებიც მისთვის ცნობილია** (BGH NJW 2013, 1593). არქიტექტორის პასუხისმგებლობა შეიძლება გამომდინარეობდეს, როგორც ბრალეულად **ხარჯების**

¹¹⁷ ამის თაობაზე: Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 24. April 2009 - 1 U 76/04 - juris Rn. 52.

¹¹⁸ BGH, Urteil vom 7. November 1996 - VII ZR 23/95 - BauR 1997, 335, juris Rn. 4.

¹¹⁹ BGH, Urteil vom 7. November 1996 - VII ZR 23/95 - BauR 1997, 335, juris Rn. 4.

¹²⁰ OLG Hamm, Urteil vom 15. März 2018 - 21 U 22/17 - juris Rn. 83, ამონარიდები ქვემოთ cc)-ში.

¹²¹ BGH, Urteil vom 7. November 1996 - VII ZR 23/95 - BauR 1997, 335, juris Rn. 4; OLG Frankfurt, Urteil vom

15. Dezember 2011 - 12 U 71/10 - NJW 2012, 1739, juris Rn. 53.

¹²² შდრ. OLG Hamm, Urteil vom 15. März 2018 - 21 U 22/17 - juris Rn. 83; OLG Köln, Urteil vom 12. Januar 2007 - 19 U 128/06 - BauR 2008, 697, juris Rn. 21 f. ხარჯების გადაჭარბებისთვის 1/3-ზე მეტად; 16%-ზე მეტი გადაჭარბებისას უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ უპირობოდ არ დაუშა: BGH, Urteil vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 115/92 - NJW 1994, 856, juris Rn. 7.

არასათანადო შეფასებიდან, რაც მენაშენის საინვესტიციო გადაწყვეტილების საფუძველი ხდება, ასევე ნაგებობის გაძვირების თაობაზე ინფორმაციის მიუწოდებლობიდან ან არასწორი ინფორმაციის მიწოდებიდან (...).

ველი 81

მოცემულ საქმეში, მოსარჩელის მიერ წერილობით მიწოდებული მონაცემების საფუძველზე, მოპასუხეებისთვის უდავოდ ცნობილი იყო, რომ მოსარჩელე დამოკიდებული იყო სესხის ფინანსებზე და გადაწყვეტილი ჰქონდა, ფინანსების არსებული დეფიციტი თავისივე შესრულებული სამუშაოთი შეეცა. ნაკლები კაპიტალის საკუთარი შრომით ჩანაცვლების სურვილი არ იყო დამოკიდებული იმაზე, სამშენებლო პროექტი ერთი ოჯახისთვის განკუთვნილი კერძო სახლის აშენების სახით განხორციელდებოდა თუ არსებულის გაფართოებით. მოსარჩელემ მოპასუხეებს პირდაპირ განუცხადა, რომ მან **ფინანსირება 210.000 €-ს ოდენობით დათვლილი ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე დაგეგმა** და ამაზე მოპასუხებმა პირდაპირ აღნიშნეს, რომ წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვა საერთო ჯამში ჯერ კიდევ განხორციელებადია. ამიტომ, ხარჯების შეფასებაში არსებულ უზუსტობებზე მათი მითითებების მიუხედავად, მათ ხარჯების გამოთვლისას განსაკუთრებული გულისხმიერება მოეთხოვებოდათ.

bb) ველი 82

ძირითადი მოთხოვნების გათვალისწინებით, მოპასუხეების ხარჯთაღრიცხვა, რომელსაც დაეფუძნა მოსარჩელის გადაწყვეტილება პროექტის განხორციელების თაობაზე, იყო ნაკლიანი.

ველი 83

მართალია, ხარჯების შეფასების ფარგლებში არქიტექტორი **ჩვეულებრივ სარგებლობს 30%-40%-იანი ტოლერანტობით**, ხოლო ტოლერანტობის ფარგლების გადაჭარბების მტკიცების ტვირთი ეკისრება შემკვეთს (OLG Schleswig, NJW-Spezial 2009, 477; ...); მაგრამ **ვალდებულების უბეში დარღვევისას**, მაგ., დღის გამორჩენისას ან კუბატურის სრულიად არარე-

ალისტური დაშვებისას, როგორც წესი, ტოლერანტობა არ განიხილება (BGH NJW-RR 1997, 402;...).

...

ველი 85

აქ სახეზეა უბეში შეცდომა, რომლის მიმართაც ტოლერანტობა არ განიხილება, რადგან ხარჯების შეფასება თავისთავად ამკარად არასწორია. მიღებული ჯამი არც მათემატიკურად და არც სისტემურად არ გამომდინარეობს წარმოდგენილი არითმეტიკული ოპერაციებიდან (ავტორის შენიშვნა: ქვემოთ უფრო დეტალურად განიხილება)...“.

b) ზიანის საკითხები

ზიანის გამოსათვლელად გამოიყენება ზიანის ანაზღაურების სამართლის ზოგადი პრინციპები. მნიშვნელოვანია, რომ ზიანის გამოთვლისას გათვალისწინებული იყოს, ერთი მხრივ, **მინის ნაკვეთის ღირებულების ზრდა**¹²³ და მეორე მხრივ, (არსებობის შემთხვევაში) **ფინანსირების დამატებითი ხარჯები**.¹²⁴

aa) მიზეზობრიობა

ზიანის ანაზღაურების სამართლის ზოგადი წინაპირობების თანახმად, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წინაპირობაა **მიზეზობრივი კავშირი** არქიტექტორის მიერ ვალდებულების დარღვევასა და ზიანს შორის. მიზეზობრიობა სახეზეა, თუ შემკვეთი სწორი ხარჯთაღრიცხვის პირობებში ან საერთოდ არ დაიწყებდა სამშენებლო პროექტის განხორციელებას, ან ხელახლა დააპროექტებდა, რათა ბიუჯეტის ფარგლებში დარჩენილიყო.

ამასთან, ზიანის სამართლის პრინციპების შესაბამისად, **მტკიცების ტვირთი** ეკისრება შემკვეთს. ამ მხრივ არ არსებობს რაიმე პრეზუმცია, რომ ხარჯების ფარგლების დროულად ცოდნის შემთხვევაში იგი თავს შეიკავებდა სამშე-

¹²³ BGH, Urteil vom 21. Mai 2015 - VII ZR 190/14 - BauR 2015, 1515, juris Rn. 23.

¹²⁴ BGH, Urteil vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 115/92 - NJW 1994, 856, juris Rn. 18.

ნებლო პროექტის განხორციელებისაგან ან უფრო ხელმისაწვდომ კონცეფციას შეარჩევდა.¹²⁵ თუმცა ამაზე შეიძლება მიუთითებდეს, როცა შემკვეთი გადაჭარბებული ხარჯების გაღებას ან საერთოდ ვერ შეძლებდა, ან ამისათვის თავისი ცხოვრების წესის მნიშვნელოვანი ცვლილება დასჭირდებოდა.

bb) ზიანის გამოთვლა

ზიანის გამოთვლის ზოგად პრინციპებთან დაკავშირებით გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო განმარტავს:

BGH, 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება - VII ZR 190/14 - BauR 2015, 1515 (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 19

1. გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გაბატონებული პრაქტიკით, არქიტექტორთან შეთანხმებული სამშენებლო ხარჯის გადაჭარბებისას ზიანი შეიძლება მდგომარეობდეს გადაჭარბებულ ოდენობაში. **მაგრამ მენაშენე ამ მხრივ არ განიცდის ზიანს, როცა მის მიერ განეული ჭარბი დანახარჯების შედეგად ობიექტის ღირებულება იზრდება** (შდრ. BGH, 2004 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 128/03, BauR 2005, 400, ..., juris Rn. 41; BGH, 1996 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 23/95, BauR 1997, 335, ..., juris Rn. 13; BGH, 1993 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 115/92, BauR 1994, 268, ..., juris Rn. 17;...). **ამ ზიანის დასადგენად საჭიროა მენაშენის ქონებრივი მდგომარეობის შედარება არქიტექტორის მიერ ვალდებულების დარღვევისა და დაურღვევლობისას** (BGH, 2013 წლის 7 თებერვლის განჩინება - VII ZR 3/12, BauR 2013, 982

Rn. 16). ზიანის გამოთვლისთვის სათანადო მომენტი, ისევე როგორც ზოგადად, სხვა სახის ზიანის დადგენისას, არის ფაქტების დამდგენი ბოლო ზეპირი მოსმენა სასამართლოში (BGH, 1996 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 23/95, BauR 1997, 335 f., juris Rn. 8 ff.).

ველი 20

ზიანის გამოთვლის ეს წესები თუ ისეთ შედეგამდე მიგვიყვანს, რომელიც, კონკრეტულ შემთხვევაში ნებისმიერი სარგებლის გათვალისწინებით, ზიანის ანაზღაურების მიზანს ენინააღმდეგება, ანუ დაზარალებული პირისთვის მისაღები აღარაა და დამზიანებელს არასათანადოდ ხსნის ტვირთს, უნდა შეიზღუდოს სარგებლის გათანაბრება, რომლის წესებიც კეთილსინდისიერების პრინციპს ეფუძნება. (BGH, 1996 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 23/95, BauR 1997, 335, ... juris Rn. 12).“

თუმცა, ეს ერთსულოვანი და გაბატონებული სასამართლო პრაქტიკა ქონების გაზრდილი ღირებულების გაქვითვის თაობაზე, ლიტერატურაში ზოგან გაკრიტიკებულია. მის საწინააღმდეგოდ აღნიშნულია, რომ ქონების ღირებულების ზრდა შემკვეთზე თავსმოხვეულია და ამიტომ გაქვითვა უნდა მოხდეს არა სარგებლის გათანაბრების წესებით, არამედ თავსმოხვეული გამდიდრების წესებით.¹²⁶

ფაქტობრივი და ჰიპოთეტური ქონებრივი ბალანსის შედარების ნაწილია ის ფინანსური ხარჯები, რომლებიც აკლდება ტოლერანტობის ზღვარს გადამცდარ დამატებით ხარჯებს, ანუ ე.წ. **დაფინანსების შემდგომი ზიანი**.¹²⁷ ზიანის ოდენობის გამოთვლისას ჯერ კიდევ ვადამოუსვლელი პროცენტი უნდა შეფასდეს კაპიტალიზაციის ოდენობის მიხედვით. თუ ზიანი გამოითვლება (რაც ზოგადად შესაძლებელია, იხ. c))

¹²⁵ BGH, Urteil vom 23. Januar 1997 - VII ZR 171/95 - BauR 1997, 494, juris Rn. 22; OLG Hamm, Urteil vom 11. Januar 2022 - I-24 U 65/20 - BauR 2023, 1418, juris Rn. 31 f., sogleich auszugsweise unter bb) wiedergegeben; OLG Köln, Urteil vom 30. Oktober 2014 - 24 U 76/14 - juris Rn. 39; OLG Oldenburg, Urteil vom 15. Januar 2013 - 2 U 49/12 - BauR 2013, 1712, juris Rn. 15.

¹²⁶ Staudinger/Höpfner (2021) BGB § 249 Rn. 180.

¹²⁷ BGH, Urteil vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 115/92 - NJW 1994, 856, juris Rn. 18; OLG Hamm, Urteil vom 15. März 2018 - 21 U 22/17 - juris Rn. 131; OLG Zweibrücken, Urteil vom 25. Juli 2014 - 2 U 33/13 - juris Rn. 72. ff.

არა ორი საერთო-ქონებრივი მდგომარეობის შედარების გზით, არამედ დამაზიანებელი მოვლენის შედეგად დაზიანებული ცალკეული პოზიციების შეპირისპირებით, განეული დაფინანსების ხარჯები და მათ შედეგად შექმნილი სარგებელი, როგორც წესი, უნდა გაიქვითოს.¹²⁸

თუ შემკვეთმა სამშენებლო პროექტის განხორციელების პროცესი შეაჩერა, რადგან იგი ფინანსურ და პირად კრიზისში აღმოჩნდა ხარჯების გაანგარიშების შეცდომის გამო, გამონაკლისის სახით, შეიძლება მიზანშეწონილი იყოს ქონების გაზრდილი ღირებულების გაქვითვაზე უარის თქმა. ზიანის გამოთვლის ამ და სხვა საკითხებზე მომდევნო სასამართლო გადაწყვეტილებაშია საუბარი.

OLG Hamm, 2022 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება - I-24 U 65/20 - juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

საქმის გარემოებები (ძალიან გამარტივებული):

შემკვეთმა (გადაწყვეტილებაში: მოსარჩელემ) გადაწყვიტა, ოჯახის მფლობელობაში არსებული ძველი ნაგებობა გაარემონტოს და საცხოვრებელ სახლად გადააკეთოს. რადგან მას მხოლოდ შეზღუდული ფინანსური რესურსები ჰქონდა, სამუშაოს მნიშვნელოვანი ნაწილის საკუთარი შრომით შესრულება სურდა. არქიტექტორმა (გადაწყვეტილებაში: მოპასუხემ) საერთო ხარჯი 600.000 გერმანული მარკის (306.775,13 ევროს) ოდენობით დათვალა, რაც შემკვეთის მის მიერ განეული მნიშვნელოვანი სამუშაოს გარდა დამატებით უნდა გაენია. სამშენებლო პროექტის განხორციელებისას გამოიკვეთა, რომ ეს ფინანსური ფარგლები ვერ იქნებოდა დაცული, ხოლო შემკვეთს მთლიანი ხარჯის განევა არ შეეძლო. ამის შემდეგ შემკვეთმა შეწყვიტა სამშენებლო პროექტის განხორციელება. ამ დრომდე მას თავისი საკუთარი შრომის ჩათვლით უკვე განეული ჰქონდა 345.635,31 ევროს ოდენობის ხარჯი. სასამართლო ექსპერტმა დაადგინა, რომ არქიტექტორის მიერ შედგენილი სამშენებლო პროექტის განხორციელების

საერთო ხარჯი დაახლოებით 800.000 გერმანული მარკა ანუ 409.000 ევრო იქნებოდა. გარდა ამისა, ექსპერტმა დაადგინა, რომ სამშენებლო სამუშაოების შეწყვეტამდე 345.635,31 ევროს ოდენობით განეულმა ხარჯმა ქონების ღირებულება მხოლოდ 33.600 ევროს ოდენობით გაზარდა. ეს ძირითადად გამოწვეული იმით, რომ მშენებლობის შეწყვეტის შედეგად წარმოიქმნა სამშენებლო ნანგრევი, რომლის მიმართაც კოტენციური შემძენის ინტერესი ან შესაბამისი ბაზარი არ არსებობს.

შემკვეთმა მოითხოვა ზიანის ანაზღაურება ჯამში 166.169,86 ევროს ოდენობით და განაცხადა, რომ ხარჯების სწორად გამოთვლის შემთხვევაში ძველი ნაგებობის რემონტისგან თავს შეიკავებდა და ამის ნაცვლად ახალ შენობას ააგებდა. ამას იგი თავიდანვე განიხილავდა და ამისათვის 342.000 ევროს ოდენობის საერთო ხარჯი იქნებოდა საჭირო. მაგრამ არქიტექტორმა მას ახალი შენობის აგება არ ურჩია. ამიტომ, შემკვეთის განცხადებით, მისი ზიანი წარმოადგენს სხვაობას მის ამჟამინდელ ქონებრივ მდგომარეობასა და იმ მდგომარეობას შორის, რომელიც ახალი შენობის პროექტის განხორციელების დროს იარსებებდა. ქონების ღირებულების ზრდა ვერ გამოიქვითება, რადგან მშენებლობის შეჩერებამ „სარემონტო შემთხვევა“ გამოიწვია. საერთო ბალანსისთვის ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ფინანსირება არსებითად უფრო ძვირი იყო, ვიდრე ახალი ნაგებობის აშენების შემთხვევაში იქნებოდა.

უმაღლესმა სამხარეო სასამართლომ თავდაპირველ გადაწყვეტილებაში არქიტექტორს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დააკისრა და აღნიშნა, რომ ამოსავალი უნდა იყოს შეთანხმება, სამშენებლო ხარჯის ზედა ზღვრის თაობაზე და ამიტომაც ტოლერანტობის ფარგლები არ განიხილება.

საფუძვლებიდან:

„ველი 28

b) ზიანის ოდენობის დადგენისას სამხარეო სასამართლო თავდაპირველად მართებულად

¹²⁸ BGH, Urteil vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 115/92 - NJW 1994, 856, juris Rn. 18; OLG Oldenburg, Urteil vom

7. August 2018 - 2 U 30/18 - BauR 2019, 1184, juris Rn. 34.

შეეხო წარმოშობილ ჭარბ ხარჯებს სამშენებლო ღონისძიებების შედეგად ქონების გაზრდილი ღირებულების გათვალისწინებით.

ველი 29

aa) თუმცა, სასამართლო პრაქტიკა არ იძლევა რაიმე დამაჯერებელ შეფასებას ზიანის შესახებ ამ მეთოდის გამოყენებით. სამხარეო სასამართლოს მიერ ციტირებული უმაღლესი ინსტანციების გადაწყვეტილებები უპირატესად იმაზე მიუთითებენ, რომ დაზარალებულ შემკვეთს ქონების გაზრდილი ღირებულება უნდა გამოეყვითოს სარგებლის გათანაბრების გზით (...) და რომ სამშენებლო ხარჯების გადაჭარბებისას ზიანი ჩვეულებრივ წარმოადგენს წინასწარ განსაზღვრულ ოდენობაზე გადამეტებულ ფაქტობრივ ხარჯს.

ველი 30

ამის საპირისპიროდ, ზიანის სწორად გამოთვლის საკითხს თავდაპირველად უფრო ზოგადად უნდა გაეცეს პასუხი. **გადაჭარბებულ სამშენებლო ხარჯთან მიბმა ზიანის ოდენობის დადგენის მხოლოდ ერთ-ერთი შესაძლებლობაა, რა დროსაც ობიექტის ღირებულების ზრდა, ჩვეულებრივ, უნდა გაიქვითოს სარგებლის გათანაბრების გზით; ზიანის ოდენობის გამოთვლა ამ მეთოდით არ შემოიფარგლება განსაკუთრებით მაშინ, როცა ივარაუდება, რომ შემკვეთი სათანადო კონსულტაციის შემთხვევაში სამშენებლო ღონისძიებებზე საერთოდ უარს იტყოდა (vgl. BGH, 21.05.2015 - VII ZR 190/14, NJW-RR 2015, 1048; BGH, 07.07.1988 - VII ZR 72/87, NJW-RR 1988, 1361; OLG Oldenburg, 07.08.2018 - 2 U 30/18, NJW 2019, 1377; ...).** ზიანის ოდენობის დადგენა უფრო მეტად უნდა მოხდეს **ქონებრივი მდგომარეობების შედარებით პასუხისმგებლობის დამფუძნებელი შეცდომის არსებობა-არარსებობის დროს, სარგებლის გათანაბრების წესების გათვალისწინებით (vgl. BGH, 07.02.2013 - VII ZR 3/12, BauR 2013, 982; ...).**

ველი 31

bb) აქედან გამომდინარე, ზიანის ოდენობის დადგენისთვის გადამწყვეტი ფაქტორია ის, თუ როგორ მოიქცეოდა დაზარალებული, მისთვის სწორი კონსულტაცია რომ გაენიათ.

ველი 32

(1) **საკითხისთვის, თუ როგორ მოიქცეოდა მენაშენე არქიტექტორის მიერ სწორი ხარჯთაღრიცხვის/კონსულტაციის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას;** ამასთან, კონსულტაციის შესაბამისი ქცევის პრეზუმფცია არ გამოიყენება წინამდებარე საქმის მსგავს შემთხვევებში (...) ...

ველი 33

(2) (a) მოსარჩელე აცხადებს, რომ მოპასუხისგან სწორი კონსულტაციის განევის შემთხვევაში იგი საერთოდ უარს იტყოდა ძველი შენობის რემონტზე, თავისი ძმის საკუთრებაში არსებულ მეზობელ ნაკვეთს იყიდიდა 150.000 გერმანული მარკის ოდენობით და ახალ შენობას ააგებდა. მისი შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, მაქსიმუმ 600.000 გერმანული მარკის ოდენობით გასაწევ ხარჯებზე მეტი ჭარბი დანახარჯები, რომლებიც მიწის ნაკვეთის შეძენასა და ახალი შენობის აგებას უკავშირდება, დაიფარებოდა ძველი შენობის გაქირავებით. მას მნიშვნელოვანი ზიანი მიაღდა იმიტომ, რომ შეეძლო სარემონტო ხარჯების 100%-ით დაზოგვა. ნაკვეთის შეძენისა და შენობის აგების ხარჯები ახალაშენებული შენობის ღირებულებით, ასევე ძველი ნაგებობის გაქირავებით მიღებული სარგებლით გაიქვითებოდა.

ველი 34

(b) მოსარჩელემ, მტკიცებულებათა შეგროვების შემდეგ, ვერ დაამტკიცა, რომ იგი ამ გზას ნამდვილად გაივლიდა; სასამართლო მოსმენებზე გამოკვეთილი ყველა გარემოებისა და მტკიცებულებების საჭირო საერთო შეფასების შედეგად სენატი ვერ დარწმუნდა, რომ მოსარჩელე უარს იტყოდა სარემონტო სამუშაოებზე და ახალ შენობას ააშენებდა...

(ავტორის შენიშვნა: დამატებითი განმარტება ქვემოთ)...

ველი 45

(3) (a) სამხარეო სასამართლოს შემდეგი ნაბიჯი, რომელშიც იგი ნაგებობის გაზრდილ ღირებულებას სარგებლის გათანაბრების გზით ზიანის მოცულობიდან ქვითავს, პრინციპში, შესაბამეა უმაღლესი ინსტანციების პრაქტიკას; თუმცა სამხარეო სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რა მოცულობით იქნებოდა სარე-

მონტო სამუშაოების შედეგად ნაგებობის ღირებულების ზრდა დაკავშირებული 38.860,18 ევროს (შეესაბამება საერთო სარემონტო ხარჯების 11,2 %-ს) ოდენობით გაღებულ ჭარბ ხარჯებთან (მდრ. BGH, 21.05.2015 - VII ZR 190/14, NJW-RR 2015, 1048; ...; 13.07.1970 - VII ZR 189/68, NJW 1970, 2018: "... მის მიერ განეული დამატებითი ხარჯები რამდენად იწვევს ქონების ღირებულების ზრდას" ...).

ველი 46

(b) თუმცა, შესაძლოა საკითხავი იყოს, რა გზით უნდა დადგინდეს ჭარბი ხარჯებით გამოწვეული გაზრდილი ქონებრივი ღირებულების ოდენობა, რადგან სარგებლის გათანაბრების წესები, ამ შემთხვევაში, გამონაკლისის სახით, არ გამოიყენება.

ველი 47

სარგებლის გათანაბრების წესები კეთილსინდისიერების პრინციპზე დაყრდნობით განვითარდა; ამიტომ, სარგებლის გათანაბრების საზღვრები მთავრდება იქ, სადაც მისი შედეგი ეწინააღმდეგება ანაზღაურების მოთხოვნის მიზანს, ანუ დაზარალებული პირისთვის მისაღები აღარაა და დამზიანებელს არასათანადოდ ხსნის ტვირთს (მდრ. BGH, 07.11.1996 - VII ZR 23/95, NJW-RR 1997, 402 m.w.N.; OLG München, 15.01.2013 - 9 U 3704/11, juris Rn. 92). აქ ასეთი შემთხვევაა სახეზე. სამხარეო სასამართლოს განცხადებით, სამხარეო სასამართლოში ბოლო ზეპირი სასამართლო მოსმენის მომენტში 676.003,90 გერმანული მარკის (= 345.635,31 ევროს) ოდენობით განეულ საერთო ხარჯს უპირისპირდებოდა ქონების გაზრდილი ღირებულება მხოლოდ 33.600 ევროს ოდენობით; ამასთან, სენატის წინაშე ბოლო ზეპირი მოსმენის მომენტში (vgl. BGH, Urteil vom 21.05.2015 - VII ZR 190/14, NJW-RR 2015, 1048; ...) ნაგებობის მიმდინარე ღირებულების კლების გამო ეს თანხა უფრო მცირე ოდენობაში უნდა

დადგინდეს. ... თუმცა, საბოლოო ჯამში, ღირებულების ზრდის გათვალისწინების სანინააღმდეგო არგუმენტი არის ის, რომ ... ფაქტობრივი სარემონტო ხარჯები არათანაზომიერ ფინანსურ და ფსიქოლოგიურ ტვირთს წარმოადგენდა მოსარჩელის ოჯახის წევრებისთვის. ამიტომ, სარგებლის გათანაბრება არაგონივრულია დაზარალებული მოსარჩელესთვის."

ქონების გაზრდილი ღირებულების გაქვითვაზე ამგვარადვე თქვა უარი ნიურნბერგის უმაღლესმა სამხარეო სასამართლომ, როცა ქონების ღირებულება გაზრდილი იყო შემკვეთის „დიდი ვალების, საშუალოზე ხანგრძლივი სამშენებლო ეტაპების, ფულად რესურსებზე წლობით ზრუნვისა და ჩვეული და სასურველი ცხოვრების წესის მნიშვნელოვანი შეზღუდვის" ხარჯზე.¹²⁹

c) ზიანის ოდენობის გამოთვლის მაგალითი

ზიანის ოდენობის გამოსათვლელად ზოგადად არსებობს ორი მოდელი,¹³⁰ თუმცა ორივე ყოველთვის ერთ შედეგამდე უნდა მივიდეს. თუ სამშენებლო პროექტი, ხარჯების გადაჭარბების მიუხედავად, სრულად განხორციელდა, ზიანის ოდენობა ყველაზე მარტივად შეიძლება დადგინდეს ტოლერანტობის ზღვარს გადაჭარბებული დამატებითი ხარჯისა და დამატებითი ხარჯის შედეგად წარმოქმნილი გაზრდილი ქონებრივი ღირებულების (მინის ნაკვეთის ღირებულების პროპორციული ზრდა) სხვაობით.¹³¹ გაანგარიშების ეს გზა ქვემოთ კიდევ იქნება განხილული. მეორე გზა, რომელიც უფრო გონივრულია სამშენებლო სამუშაოების შეწყვეტის შემთხვევაში, მდგომარეობს მიზეზობრიობის ფაქტობრივ და ჰიპოთეტურ განვითარებას შორის ზოგად დაბალანსებაში.¹³²

¹²⁹ OLG Nürnberg, Urteil vom 24. September 2019 - 6 U 521/17 - juris Rn. 67.

¹³⁰ ამის თაობაზე: OLG Hamm, Urteil vom 11. Januar 2022 - I-24 U 65/20 - juris Rn. 29, ამონარდების სახით აქვე ქვემოთ.

¹³¹ OLG Hamm, Urteil vom 11. Januar 2022 - I-24 U 65/20 - juris Rn. 29, აქვე ქვემოთ ამონარიდების სახით.

¹³² BGH, Urteil vom 21. Mai 2015 - VII ZR 190/14 -BauR 2015, 1515, juris Rn. 19: OLG Hamm, Urteil vom 11. Januar 2022 - I-24 U 65/20 - juris Rn. 29, აქვე ქვემოთ ამონარიდების სახით.

ორივე აღნიშნული მოდელის შემთხვევაში, ზიანის ოდენობის გამოთვლის ამოსავალი არის ის, თუ რამდენად და რა მოცულობით უნდა განესაზღვროს არქიტექტორს ტოლერანტობის ლიმიტი. როგორც უკვე ითქვა, ზიანი მდგომარეობს მხოლოდ ტოლერანტობის ზღვარს გადაჭარბებულ დამატებით ხარჯში; როგორც წესი, ამ დამატებითი ხარჯებით შექმნილი დამატებული ღირებულების გამოკლებით.

ზიანის გამოთვლისას განსაკუთრებულ სირთულეს ქმნის ის, რომ სარგებლის გათანაბრების წესების შესაბამისი გაქვითვისთვის უნდა დადგინდეს დამატებითი ხარჯების გამომწვევი ზრდა ქონების ღირებულებისა. თუმცა, სამშენებლო პროექტებში, როგორც წესი, მხოლოდ ნაწილობრივად შესაძლებელია, ღირებულების ზრდა ცალკეული სამუშაოებისთვის იზოლირებულად განისაზღვროს.

ამიტომ, როგორც წესი, უფრო ტიპიზებული განხილვაა საჭირო. ეს ემყარება იმ ვარაუდს, რომ ყველა სამუშაოს ერთნაირი წილი აქვს მშენებლობის შედეგად გაზრდილ ღირებულებაში. ამან შეიძლება ზიანის ოდენობის ამგვარ გამოთვლამდე მიგვიყვანოს.¹³³

არქიტექტორის ხარჯთაღრიცხვა	1.000.000 ლარი
ფაქტობრივი საერთო ხარჯი	1.500.000 ლარი
ხარჯთაღრიცხვა 30%-იანი ტოლერანტობის ლიმიტის დამატებით	<u>1.300.000 ლარი</u>
დამატებითი ხარჯებიდან ზიანის სახით გამოსაქვითი	200.000 ლარი

თუ დამატებით ჩაითვლება, რომ ობიექტის საბაზრო ღირებულება 1.100.000 ლარს შეადგენს და რომ (ტოლერანტობის ზღვარს აცდელილი) 200.000 ლარიანი დამატებითი ხარჯისთვის გამოსაკლები გაზრდილი ღირებულება კონკრეტული სამუშაოებისთვის ვერ განისაზღვრება, წარმოდგენილი გაანგარიშების მოდელი შემდეგ შედეგამდე მიგვიყვანდა:

1.500.000 ლარის ოდენობით განეულმა საერთო ხარჯმა გამოიწვია ქონების (მიწის ნაკვეთის) ღირებულების ზრდა 1.100.000 ლარის ოდენობით. ასე რომ, ღირებულების ზრდის კვოტა შეადგენს დანახარჯის 73,33%-ს (1.100.000 ლარისა და 1.500.000 ლარის თანაფარდობა). თუ ეს კვოტა ურთიერთსაპასუხო მინიშნებების არარსებობის გამო გადატანილ იქნება 200.000 ლარის ოდენობით ანაზღაურებად დამატებით ხარჯზე, ეს გამოიწვევს იმას, რომ პროპორციულად გაზრდილი ღირებულება იქნება 146.666,67 ლარი (200.000 ლარის 73,33 %). ეს თანხა სარგებლის გათანაბრების სახით 200.000 ლარის ზიანს უნდა გამოექვითოს, ასე რომ ზიანის ასანაზღაურებელი ოდენობა იქნება 53.333,33 ლარი.

3. სხვა საპროექტო მიზნებიდან გადახვევა

მსგავსი საკითხი წამოიჭრება, როცა არქიტექტორს წაეყენება სახელშეკრულებო მოთხოვნები სხვა რაოდენობრივი ხასიათის საპროექტო მიზნების მისაღწევად. მაგალითად, ეს ასეა, როცა არქიტექტორს მოეთხოვება, გარკვეული საცხოვრებელი ფართის ან მოცულობის ზღვარს მიაღწიოს ან არ გადააჭარბოს.¹³⁴ ამ მხრივ, ამ მოთხოვნების როგორც სამართლებრივი ბუნების, ასევე ზიანის ანაზღაურების საკითხებისათვის (სავალდებულო ზღვარი ან ტოლერანტობის ფარგლები, ზიანის გამოთვლა და ა.შ.) იხ. მოსაზრებები ზემოთ 1.-ში და 2.-ში.

VII. პასუხისმგებლობის საკითხები რამდენიმე მონაწილის შემთხვევაში

სამშენებლო პროექტი, ჩვეულებრივ, ხასიათდება იმით, რომ პროექტის განსახორციელებლად რამდენიმე მონაწილე თანამშრომლობს. ეს ეხება არქიტექტორსაც, რომელიც, სულ მცირე, ფაქტობრივად წარმოადგენს მშენებლობაში მონაწილეთა ჯაჭვის მთავარ შემაკავშირებელს, მრავალფეროვან ფაქტობრივ და სამართლებ-

¹³³ ფინანსირებისას წარმოქმნილი დამატებითი ხარჯი, ასევე დამატებითი ხარჯის შედეგად მომატებული ქონებრივი ღირებულება არ გაითვალისწინება.

¹³⁴ შდრ. OLG Stuttgart, Urteil vom 20. Dezember 2018 - 14 U 44/18 - NJW-RR 2019, 628, juris Rn. 34.

რივ ურთიერთობაში სამშენებლო კომპანიასთან და სპეციალისტ დამგეგმარებლებთან. აქედან გამომდინარეობს შემდეგი იურიდიული საკითხები:

1. არქიტექტორის სამართლებრივი მდგომარეობა მესამე პირთა მიერ შესრულებული სამუშაოს შემთხვევაში

განსაკუთრებით დიდი ან ტექნიკურად რთული სამშენებლო პროექტების შემთხვევაში, მთავარი დამპროექტებელი არქიტექტორის გარდა ასევე ჩართულია სტრუქტურული ინჟინერი (სტატისტიკოსი). არც თუ იშვიათად ამას ემატებიან სპეციალისტი დამგეგმარებლები განსაკუთრებული სამუშაოსთვის, მაგალითად, ელექტროტექნიკისთვის, აერაციისთვის ან გათბობის სისტემისთვის. გარდა ამისა, პროექტის განხორციელების მიმდინარეობისას შეიძლება შეიცვალოს არქიტექტორი, რომელიც სამუშაოს მხოლოდ გარკვეულ ეტაპებზეა ჩართული.

ა) არქიტექტორის ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე მესამე პირი

სპეციალისტი დამგეგმარებლის ან სხვა მესამე პირის ჩართვა რაიმე სპეციფიკურ იურიდიულ პრობლემას არ უკავშირდება, როცა არქიტექტორი ამ მესამე პირებს თავისი სახელით აიყვანს და ამის გამო ისინი არქიტექტორის ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე პირები არიან გსკ-ის 278-ე პარაგრაფის გაგებით (შდრ. სკ-ის 396-ე მუხლი; შდრ. ქვემოთ III. 2. ა)).

თუმცა ამისთვის არაა საკმარისი, რომ მესამე პირი არქიტექტორის დავალებით მოქმედებს. გსკ-ის 278-ე პარაგრაფისა და სკ-ის 396-ე მუხლის ზოგადი წინაპირობების მიხედვით, დამატებით საჭიროა, რომ მესამე პირი ასრულებდეს სამუშაოს, რომელიც არქიტექტორმა შემკვეთის წინაშე თავისი ვალდებულების სახით უნდა შეასრულოს.¹³⁵ ეს გამოირიცხება, მაგალითად, როცა არქიტექტორი წინდახედულობის

გამო „ვალდებულებაზე მეტს“ აკეთებს და ნიადაგის თაობაზე დასკვნას მოამზადებინებს, მიუხედავად იმისა, რომ შემკვეთთან სამართლებრივ ურთიერთობაში მას ასეთი დასკვნის გაკეთების ვალდებულება არ აქვს.¹³⁶ ასეთ ატიპურ სიტუაციებში არქიტექტორს ამ დასკვნის მიმართ ევალება პირადი ქცევისა და კონტროლის ზოგადი ვალდებულებები (ამის თაობაზე ქვემოთ, b)). თუმცა, სპეციალისტი დამგეგმარებლის ხარვეზები მას არ უნდა შეერაცხოს, როგორც საკუთარი შეცდომა.

ბ) არქიტექტორის საზედამხედველო ვალდებულებები

თუ არქიტექტორის მომსახურება ეფუძნება სხვა დამგეგმარებლის წინასწარ სამუშაოს, მისი შეცდომები შეიძლება არქიტექტორის პროექტშიც გადავიდეს. მაგალითად, კონსტრუქციის ნაკლი, როგორც წესი, აისახება არქიტექტორის მიერ ნებართვის მოპოვებისა და განხორციელების სამუშაოებში და ამ ნაწილშიც ნაკლს იწვევს. მსგავსი ვითარება იქმნება, როცა სპეციალისტი დამგეგმარებელი თავის სამუშაოს მთავარი დამპროექტებლის პროექტირების საფუძველზე წარმართავს ან როცა ზედამხედველ არქიტექტორს (რომელიც არაა იმავე დროს დამპროექტებელი) ესაჭიროება დამპროექტებელი არქიტექტორის საბუთები, რათა სამშენებლო ზედამხედველობა მართებულად განხორციელოს. ამიტომ ისმის კითხვა, არის თუ არა არქიტექტორი ან სპეციალისტი დამგეგმარებელი ვალდებული და რა წინაპირობებით, მისი წინამორბედის სამუშაოს ხარისხი გადაამოწმოს, სანამ მასზე დაყრდნობით თავის შემდგომ პროექტირებას წამოიწყებს.

ამასთან დაკავშირებული გერმანული სასამართლო პრაქტიკა ქვემოთ წარმოდგენილი იქნება იმ პროექტების მაგალითზე, რომლებშიც არქიტექტორი ეფუძნებაყრდნობა კონსტრუქტორის სამშენებლო-ტექნიკურ მონაცემებს. თუმცა, შემდგომი მოსაზრებები აზრობრივად ასევე

¹³⁵ BGH, Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95 - BauR 1997, 488, juris Rn. 17; Eichberger, AnwZert BauR 6/2023 Anm. 2 Abschnitt B I.

¹³⁶ BGH, Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95 - BauR 1997, 488, juris Rn. 17.

ვრცელდება სხვა მესამე პირთა წინმსწრებ სამუშაოებზეც; მაგალითად შემთხვევაზე, როცა სტრუქტურული ინჟინერი თავის სტრუქტურულ გეგმარებით სამუშაოს არქიტექტორის არასწორ პროექტირებაზე ააგებს.¹³⁷

არქიტექტორს ზოგადად შეუძლია დაეყრდნოს სტრუქტურული ინჟინრის გამოთვლებს. თუმცა იგი უნდა დარწმუნდეს, რომ ეს გამოთვლები **სწორი და სრულყოფილი სამშენებლო-ტექნიკური მოთხოვნების საფუძველზე** განხორციელდა. გარდა ამისა, მან გამოთვლებში უნდა შეამოწმოს ისეთი შეცდომის ან არასრულყოფილების არსებობა, რომლებიც მისთვის, როგორც არქიტექტორისთვის, სპეციალური ცოდნის გარეშეც შეცნობადია.¹³⁸

ამის საპირისპიროდ, არქიტექტორს არ ეკისრება (თანა)პასუხისმგებლობა ისეთ სფეროებში, რომლებიც სპეციალისტ დამგეგმარებელს დაევა, როცა კონკრეტული პროფესიული საკითხი არქიტექტორის ცოდნის სფეროს არ მიეკუთვნება; ეს იმიტომ, რომ არქიტექტორისგან სპეციალისტ დამგეგმარებელთან ერთად თანაპროექტირება მოსალოდნელი შეიძლება იყოს მხოლოდ იმ ნაწილში, რომელშიც მას საჭირო პროფესიული ცოდნა აქვს.¹³⁹ ეს არ მოქმედებს იმ ფაქტზე, რომ არქიტექტორმა თავად უნდა გაუწიოს კოორდინაცია სპეციალისტი დამგეგმარებლების საქმიანობას და უნდა გადაამოწმოს, ასრულებენ თუ არა ისინი თავიანთ სფეროში სამშენებლო საზედამხედველო ვალდებულებებს.¹⁴⁰

2. არქიტექტორისა და მშენებლობაში ჩართული სხვა პირების სოლიდარული ვალდებულება

თუ სამშენებლო პროექტის ნაკლისთვის პასუხს აგებს, როგორც არქიტექტორი საპროექტო, სატენდერო ან საზედამხედველო შეცდო-

მის გამო, ისე სამშენებლო კომპანია სამშენებლო შეცდომის გამო, ისმის კითხვა, თუ რა ურთიერთმიმართებაა თითოეული მოვალის წინაშე წაყენებულ მოთხოვნებს შორის, ხომ არაა სახეზე სოლიდარული ვალდებულება. მსგავსი საკითხები წარმოიშობა, როცა სხვა ვითარებებში სამშენებლო პროექტის ნაკლი მულტი-კაუზალურადაა გამოწვეული.

ა) ზოგადი პრობლემატიკა

სპეციფიკური იურიდიული პრობლემატიკა იმაში მდგომარეობს, რომ ეს ორი მოთხოვნა, სულ მცირე, შინაარსობრივად ერთგვარი არ არის. როგორც უკვე აღინიშნა, სამშენებლო ნაკლი, რომელიც არქიტექტორსა და მის შემკვეთს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში არქიტექტორს შეერაცხება, შედეგობრივ ზიანს წარმოადგენს. ამრიგად გამოირიცხება ნაკლის გამოსწორება და იგი თავიდანვე მიმართულია ზიანის ფულადი ანაზღაურებისაკენ (ამის თაობაზე ზემოთ III. 1. c)). სამშენებლო კომპანიისკენ მიმართული უზრუნველყოფის მოთხოვნები კი სანარდო ნორმებიდან გამომდინარე, როგორც წესი, თავდაპირველად დამატებითი შესრულებისკენ (ნაკლის გამოსწორებისკენ) არის მიმართული. ეს ყველაფერი სოლიდარულ პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებულ ორ პრობლემას გამოკვეთს:

- ხომ არ უშლის ხელს მოთხოვნის თავიდანვე განსხვავებული ბუნება სოლიდარულ პასუხისმგებლობას, ანდა ხომ არ შეიძლება სოლიდარული პასუხისმგებლობა მხოლოდ იმ მომენტის შემდეგ განიხილებოდეს, როცა დამატებითი შესრულების (ნაკლის გამოსწორების) მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების ფულად მოთხოვნად გარდაიქმნება და ამრიგად ორივე მოთხოვნა შინაარსობრივად ერთგვაროვანი გახდება?

¹³⁷ OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. Juni 2007 - I-21 U 38/05 - juris Rn. 35.

¹³⁸ OLG Köln, Urteil vom 14. April 2021 - I-16 U 118/20 - NJW-RR 2021, 1027, juris Rn. 35; OLG Stuttgart, Urteil vom 24. April 2012 - 10 U 7/12 - BauR 2014, 865, juris

Rn. 41; OLG Köln, Urteil vom 17. August 2011 - I-11 U 16/11 - juris Rn. 8.

¹³⁹ OLG Köln, Urteil vom 14. April 2021 - I-16 U 118/20 - NJW-RR 2021, 1027, juris Rn. 35.

¹⁴⁰ OLG Oldenburg, Urteil vom 24. März 2022 - 14 U 50/17 - juris Rn. 63.

- ხომ არ დაირღვევა სამშენებლო კომპანიის უფლება, გამოასწოროს ნაკლი, თუკი არქიტექტორის შემკვეთი მოითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მანამ, სანამ სამშენებლო კომპანიისკენ მიმართული უზრუნველყოფის მოთხოვნა ფულად მოთხოვნად გარდაიქმნება? განმარტებისთვის: თუკი არქიტექტორის სოლიდარული პასუხისმგებლობის შემთხვევაში მისი შემკვეთი ზიანის ანაზღაურებას მოითხოვდა, არქიტექტორს ექნებოდა სამშენებლო კომპანიისაგან უკუმოთხოვნის უფლება. ეს მოთხოვნა კი, თავისი ბუნებიდან გამომდინარე, მხოლოდ თანხის გადახდით ან არქიტექტორის შემკვეთის ზიანის ანაზღაურების ფულადი მოთხოვნებისაგან გათავისუფლებით შეიძლება შესრულდეს. მაგრამ ეს შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს იმასთან, რომ სამშენებლო კომპანიას ჯერ ნაკლის გამოსწორების უფლება აქვს.

ამის თაობაზე თავიდან უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანული სასამართლო პრაქტიკა, ამ პრობლემის მიუხედავად, ემხრობა სოლიდარულ პასუხისმგებლობას. ბოლოს დასახელებული თემატიკა, ამასობაში, გერმანელმა კანონმდებელმაც განიხილა გსკ-ის 650t პარაგრაფში შემდეგნაირად:

„§ 650t. სოლიდარული პასუხისმგებლობა სამშენებლო კომპანიასთან ერთად

თუ შემკვეთი მეწარმეს (ავტორის შენიშვნა: არქიტექტორს) უჩივის საზედამხებველო შეცდომის გამო, რომელმაც ნაგებობის ან მიმდებარე ტერიტორიის ნაკლი გამოიწვია, მეწარმეს შეუძლია უარი თქვას შესრულებაზე, თუ ნაკლის გამო პაუზს აგებს სამშენებლო კომპანიაც და შემკვეთს სამშენებლო კომპანიისთვის ნაკლის გამოსასწორებლად ჯერ არ მიუცია დამატებითი ვადა, რომელიც უშედეგოდ გავიდა.“

რადგან საქართველოში მსგავსი საკანონმდებლო რეგულაცია არ არსებობს, გსკ-ის 650t პარაგრაფი უგულებელყოფილი იქნება და სამართლებრივი მდგომარეობა ისე იქნება წარმოდგენილი, როგორც გერმანიაში ამ ნორმის ამოქმედებამდე განიხილებოდა.

ბ) სოლიდარული ვალდებულების ზოგადი წინაპირობები

გერმანიაში სახელმძღვანელო გადაწყვეტილებად ითვლება უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს ქვემოთ მოცემული განჩინება.

BGH, 1965 წლის 1 თებერვლის განჩინება - GSZ 1/64 - BGHZ 43, 227 - juris (ციტატების გარეშე; გსკ-ის დასახელებული დათქმები მეტწილად შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 10

... არქიტექტორის მიერ ნაკისრი სამუშაო ზოგადად შედგება სამშენებლო პროექტირების, მენეჯმენტისა და ზედამხებველობისაგან (...). არქიტექტორის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი შედეგი კი არ არის თავად ნაგებობა, როგორც სხეულებრივი საგანი (...). იგი საგნობრივ შედეგს კისრულობს მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც მას პროექტირება ევალება. მენეჯმენტისა და ზედამხებველობის კუთხით მან მის მიერ ნაკისრი არაერთი სამუშაოს შესრულებით უნდა იზრუნოს, რომ ნაგებობა პროექტის შესაბამისად და უნაკლოდ შენდება და სრულდება (...). ამის საპირისპიროდ, ცალკეულ სამშენებლო კომპანიას ევალება მხოლოდ მის მიერ ნაკისრი ცალკეული ნაკეთობის უნაკლოდ დამზადება, მაგალითად, ღობის, იატაკის და ა.შ.

ველი 11

1. ამრიგად, არქიტექტორის ვალდებულება განსხვავდება კომპანიის ვალდებულებისაგან მანამ, სანამ ვალდებულების შესრულების გართულება ვალდებულებების შინაარსს არ ცვლის გსკ-ის 421-ე პარაგრაფის გაგებით (ავტორის შენიშვნა: სკ-ის 463-ე მუხლის ანალოგი). თუ ერთ-ერთი, არქიტექტორი ან სამშენებლო კომპანია, თავის ვალდებულებას ასრულებს, ამით იგი მეორის ვალდებულებებს არ ასრულებს. ამიტომ არქიტექტორი და სამშენებლო კომპანია არ არიან სოლიდარული მოვალეები, როცა საქმე ეხება ნაგებობის აშენებას (...).

2.

ველი 12

2. ამის საპირისპიროდ, არქიტექტორი და სამშენებლო კომპანია სოლიდარული მოვალეობები არიან, როცა ორივე ნაგებობის ერთი და იმავე ნაკლის გამო პასუხს აგებს ზიანის ფულად ანაზღაურებაზე შეუსრულებლობისათვის გსკ-ის 635-ე პარაგრაფის შესაბამისად. ამ ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებითაც, მათ შორის არსებობს სასამართლო პრაქტიკის მიერ საჭიროდ მიჩნეული სამართლებრივი მიზნის ერთობა, რომელიც შემთხვევით და განუზრახველად არ წარმოქმნილა. ამ ერთობის მიზანია, რომ არქიტექტორი და სამშენებლო კომპანია, თითოეული თავისებურად, პასუხისმგებელია იმ ერთი და იმავე ზიანის აღმოფხვრაზე, რომელიც მენაშენებელსა და იმითომ, რომ თითოეულმა მათგანმა თავისი სახელშეკრულებით ვალდებულია თავის მხრივ ნაკლოვანად შეასრულა. მენაშენებს შეუძლია, თავისი მიხედვლებით ერთიგან ან მეორიგან მოითხოვოს შესრულება. მაგრამ მას მოთხოვნის უფლება მხოლოდ ერთხელ აქვს. ერთი მიერ ვალდებულების შესრულება მეორესაც ათავისუფლებს. ვინც ვალდებულებას შეასრულებს, მას გსკ-ის 426-ე პარაგრაფიდან (ავტორის შენიშვნა: შინაარსობრივად სკ-ის 475-ე მუხლის მსგავსია) გამომდინარე მეორისგან უკუმოთხოვნის უფლება აქვს. თუ რა ოდენობის კომპენსაცია ევალება მეორე პირს, დამოკიდებულია კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზე. კერძოდ, გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის მიხედვით (სკ-ის 415-ე მუხლის მსგავსი), გასათვალისწინებელია, თუ უფრო მეტად რომელმა გამოიწვია ზიანი (...). ამის გადამოწმება შეიძლება მივიდეს იმ შედეგამდე, რომ სოლიდარული მოვალე მეორე მოვალის წინაშე პასუხს არ აგებს (...). ეს ხშირად ასე იქნება, როცა ნაკლი გამონვეულია სამშენებლო კომპანიის ბრალეულობით ნაგებობის აშენებისას და როცა არქიტექტორმა მხოლოდ თავისი საზედამხედველო ვალდებულება დაარღვია. თუმცა ასეთ შემთხვევაშიც არაა ისე, რომ შიდა ურთიერთობაში ანაზღაურების ვალდებულება ყოველთვის სამშენებლო კომპანიას დაეკისროს. გარემოებები შეიძლება ისეთიც იყოს, რომ ანაზღაურების ვა-

ლდებულება შიდა ურთიერთობაში გასანაწილებელი აღმოჩნდეს და, განსაკუთრებულ შემთხვევაში, შეიძლება მხოლოდ არქიტექტორსაც კი დაეკისროს.

...

ველი 16

... არქიტექტორისა და სამშენებლო კომპანიის ვალდებულებები არც მაშინაა ძალიან განსხვავებული, როცა არქიტექტორს ფულადი ანაზღაურება ეკისრება, სამშენებლო კომპანიას კი – ნაკლის გამოსწორება. სამშენებლო კომპანიის მიერ ნაკლის გამოსწორების ვალდებულება მალევე შეიძლება გარდაიქმნას ზიანის ანაზღაურების ფულად ვალდებულებაში (...). პირიქით კი, არქიტექტორის ვალდებულება, როგორც წესი, წინამდებარე საქმის მსგავს შემთხვევებში, ... ნაკლის გამოსწორება ვერ იქნება; იმიტომ, რომ ეს უშედეგო იქნებოდა. პროექტის შეცდომის გასწორებით ნაკლი ვერ გამოსწორდება და განუხორციელებელი ზედამხედველობა განმეორებით ვერ განხორციელდება...

ველი 17

არქიტექტორისა და სამშენებლო კომპანიების ვალდებულებები წინამდებარე საქმეში ერთმანეთთან განსაკუთრებით ახლოსაა არა მხოლოდ იმიტომ, რომ ისინი შეკავშირებულია მიზნობრივი ერთობით, რომელიც პროექტის შესაბამისი და უნაკლო ნაგებობის აშენებას ისახავს მიზნად, არამედ მათ განსაკუთრებულად ახლო ურთიერთობა აქვთ იმის გამოც, რომ მათი შინაარსობრივი სხვაობა ძალიან ახლოსაა შინაარსობრივი ერთგვაროვნების (იდენტურობის) ზღვართან.

ველი 18

სულ მცირე ასეთ შემთხვევებში საჭიროა, ... ზუსტი იდენტურობის მოთხოვნა შემსუბუქდეს. ... გსკ-ის 421-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულების არსებობის შეუცვლელი წინაპირობაა, რომ კრედიტორის წინაშე პასუხს აგებს რამდენიმე მოვალე ისე, რომ იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ერთ-ერთი მათგანის მიერ ვალდებულების შესრულებით. ეს ასეა მაშინაც, როცა, წინამდებარე საქმის მსგავსად, კომპანიას ნაკლის გამოსწორება, არქიტექტორს კი ზიანის ფულადი ანაზღაურება ევალება. თუ კომპანია

ნაკლს გამოასწორებს, მენაშენეს აღარ შეუძლია არქიტექტორს მოთხოვნა წაუყენოს გსკ-ის 635-ე პარაგრაფის საფუძველზე, რადგან ზიანი აღმოფხვრილია. მეორე მხრივ, თუ არქიტექტორი ზიანს სრულად ანაზღაურებს თანხით, გსკ-ის 633-ე პარაგრაფის მიზანი მიღწეულია, რადგან მენაშენე იღებს ნაკლის აღმოსაფხვრელად საჭირო რესურსს...“

ამ საბაზისო განჩინებაში გამოთქმული მოსაზრებები უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ მოგვიანებით არაერთხელ დაადასტურა.¹⁴¹ იგივე წესები მოქმედებს, როცა ნაგებობის ნაკლი გამოწვეულია არქიტექტორის საპროექტო შეცდომისა და სამშენებლო კომპანიის სამშენებლო შეცდომის (რომელმაც ბრალეულად ვერ შენიშნა საპროექტო შეცდომა) თანაქმედებით¹⁴² ანდა არქიტექტორის მიერ სამუშაოს აღწერისას დაშვებული შეცდომისა და სამშენებლო კომპანიის (რომელმაც ბრალეულად ვერ შენიშნა აღწერილობის ხარვეზი) სამშენებლო შეცდომის თანაქმედებით.¹⁴³

ამ სოლიდარულ ვალდებულებით ურთიერთობაში ასევე ჩაერთვება მომდევნო სამუშაოების შესრულებელი სამშენებლო კომპანია, თუკი მომდევნო კომპანია (თანა)პასუხისმგებელია არქიტექტორის (თანა)ბრალეულ შეცდომაზე (მაგალითად იმის გამო, რომ მან წინმსწრები სამუშაოს ხარისხის კონტროლის ვალდებულება დაარღვია) და ნაკეთობის **ნაკლის აღმოფხვრა** მხოლოდ ორივე სამშენებლო კომპანიის **ერთობლივად** შესაძლებელი.¹⁴⁴ ასეთი ვითარება შეიძლება შეიქმნას, მაგალითად, როცა ვერც ზედამხედველმა არქიტექტორმა (საზედამხედველო შეცდომა) და ვერც შემდგომში სამუშაოებში ჩართულმა კერამიკის ფილების დამგებმა (წინამორბედი იატაკის მომჭიმველის სამუშაოების კონტროლის ნაკლი) ვერ შენიშნა იატაკის

მომჭიმველის მიერ მომზადებული ბეტონის ფილების შორისების არარსებობა (წინამორბედი კომპანიის შეცდომა) და ამან გამოწვია ბზარები, როგორც მოჭიმულ იატაკზე, ისე კერამიკულ ფილებზე. ასეთ სიტუაციაში ნაკლის აღმოფხვრაზე სამივე მოვალე პასუხს აგებს სოლიდარულად შემკვეთის წინაშე, რადგან იატაკის მომჭიმველისა და ფილების დამგების ნაკლიანი სანადრო შესრულებები ერთმანეთს ეფუძნებიან და შორისების მოსაწყობად შემდგომი სარემონტო სამუშაოები მხოლოდ ერთობლივად შეიძლება განხორციელდეს.¹⁴⁵ როგორც ქვემოთაც აღინიშნება, ასეთი მულტი-კაუზალური მოვლენის დროს ისმის კითხვა, უნდა გაქვითოს თუ არა შემკვეთმა თანაბრალეულობა ფილების დამგების წინაშეც და იატაკის მომჭიმველის წინაშეც, რადგან მის მიერ დაქირავებულმა არქიტექტორმა სათანადოდ არ გააკონტროლა იატაკის მომჭიმველი (ამის შესახებ ქვემოთ 3. b) ee)) და რადგან ამ საზედამხედველო შეცდომის შედეგად წინამორბედი სამუშაო, რომელსაც ფილების დამგების სამუშაო ეყრდნობოდა, ნაკლიანი იყო (ამის შესახებ ქვემოთ 3. b) dd)).

სოლიდარული ვალდებულების წარმომშობი მიზნის ერთობა სახეზეა ასევე დამპროექტებელ და ზედამხედველ არქიტექტორს შორისაც, როცა დამპროექტებელი არქიტექტორი ნაკლიან პროექტს შექმნის და ზედამხედველი არქიტექტორი (რომელიც სხვა პირია) არ გაატარებს საკმარის ღონისძიებებს ამ საპროექტო შეცდომის თავიდან ასაცილებლად.¹⁴⁶

თუმცა სოლიდარული პასუხისმგებლობა არ არსებოს, როცა სამშენებლო პროექტის ნაკლზე პასუხისმგებელი პირები ერთ საფეხურზე არ დგანან, ანუ როცა ერთი ვალდებულების შეს-

¹⁴¹ BGH, Urteil vom 21. Dezember 2000 - VII ZR 192/98 - BauR 2001, 630, juris Rn. 24; BGH, Urteil vom 11. Oktober 2007 - VII ZR 65/06 - BauR 2007, 2083, juris Rn. 14.

¹⁴² BGH, Urteil vom 19. Dezember 1968 - VII ZR 23/66 - BGHZ 51, 275, juris Rn. 18; OLG Hamm, Urteil vom 22. September 2022 - I-24 U 65/21 - BauR 2023, 1109, juris Rn. 230.

¹⁴³ OLG Hamm, Urteil vom 8. Juli 2020 - I-12 U 74/19 - juris Rn. 84.

¹⁴⁴ BGH, Urteil vom 26. Juni 2003 - VII ZR 126/02 - BGHZ 155, 265, juris Rn. 12; OLG Karlsruhe, Urteil vom 12. April 2022 - 19 U 87/20 - juris Rn. 32.

¹⁴⁵ OLG Frankfurt, Urteil vom 24. April 2015 - 13 U 193/12 - juris Rn. 37.

¹⁴⁶ BGH, Urteil vom 29. September 1988 - VII ZR 182/87 - BauR 1989, 97, juris Rn. 44; OLG Karlsruhe, Urteil vom 12. April 2022 - 19 U 87/20 - juris Rn. 33.

რულების მიზანი მეორე ვალდებულების შესრულების მიზანზე დაბალი რანგისაა.¹⁴⁷ ასეთი, თანაბარ დონეზე დგომა გამოირიცხება, როცა შემკვეთს, ერთი მხრივ აქვს არქიტექტორისგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება ობიექტის შემონმების სახელშეკრულებო ვალდებულების (ობიექტის მართვის ვალდებულების ნაწილი მე-9 სამუშაო ეტაპზე, იხ. ზემოთ II. 2. a) ii))¹⁴⁸ დარღვევის გამო, მეორე მხრივ კი სამშენებლო კომპანია პასუხს აგებს მასზე შერაცხული სამშენებლო ნაკლის გამო.¹⁴⁹ კერძოდ, ობიექტის შემონმება ხდება სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ და ამიტომ, ობიექტის ზედამხედველობისგან განსხვავებით, შეუძლებელია ნაკლის წარმოქმნის პრევენცია. მისი მიზანი უფრო მეტად არის ნებისმიერი ნაკლის არსებობის დადგენა და ამით შემკვეთისთვის სამშენებლო კომპანიის მიმართ მოთხოვნის წაყენების შესაძლებლობის მიცემა.

ც) სამშენებლო კომპანიისთვის ნაკლის გამოსწორების უფლების მოსპობა

გსკ-ის 650t პარაგრაფის ამოქმედებამდე, გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო შემდეგ მოსაზრებას ავითარებდა სამშენებლო კომპანიისთვის ნაკლის გამოსწორების უფლების მოსპობის თაობაზე.

BGH, 2007 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება - VII ZR 5/06 - BauR 2007, 1914, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 23

ზოგადად არქიტექტორს საზედამხედველო შეცდომის გამო შემკვეთის წინაშე ეკისრება ზიანის ანაზღაურება, როცა შეცდომის შედეგად ნაგებობას ნაკლი აღმოაჩნდება. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ოდენობა შეიძლება გამოითვალოს ნაკლის აღმოსაფხვრელად საჭირო ხა-

რჯების რაოდენობით. არქიტექტორი და კომპანია თავიანთი პასუხისმგებლობის მოცულობით სოლიდარული მოვალეები არიან (BGH, 1965 წლის 1 თებერვლის განჩინება - GSZ 1/64, BGHZ 43, 227). ზოგადად შემკვეთს თავისუფლად შეუძლია აირჩიოს, ნაგებობის ნაკლის გამო იგი ზიანის ანაზღაურებას მოითხოვს კომპანიისგან თუ არქიტექტორისგან, რომელმაც თავისი საზედამხედველო ვალდებულება დაარღვია.

ველი 24

ბ) თუმცა სოლიდარული მოვალის მიმართ მოთხოვნის წაყენება შეიძლება უფლების ბოროტად გამოყენებას წარმოადგენდეს. კრედიტორს გადანყვეტილების მიღებისას, თუ რომელი სოლიდარული მოვალისგან მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება, უფლება არ აქვს, ყურადღება არ მიაქციოს მეორესაც. მან თავისი უფლებები კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს, გსკ-ის 242-ე პარაგრაფი. მაგალითად, შემკვეთს, გამონაკლისის სახით, შეიძლება შეეზღუდოს არქიტექტორის მიმართ საზედამხედველო შეცდომის გამო მოთხოვნის წაყენება, თუკი მას უფრო მარტივად, კერძოდ კი უფრო ხელმისაწვდომი გზით შეუძლია სამშენებლო კომპანიისგან ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნა (BGH, Urteil vom 2. Mai 1963 - VII ZR 171/61, BGHZ 39, 261...).

ველი 25

თუმცა, თუ საქმე მხოლოდ ზიანის ფინანსურ კომპენსაციას ეხება, სოლიდარულ მოვალეს, როგორც წესი, ვერ ექნება იმ შინაარსის შესაგებელი, რომ კრედიტორს თავისი დროული მოქმედებით შეეძლო და უნდა მოეთხოვა დაკმაყოფილება მეორე სოლიდარული მოვალისგან. სხვაგვარად შეიძლება იყოს, როცა კრედიტორი მზაკვრულად მოქმედებს, ანუ როცა მისი ქმედება შემთხვევის განსაკუთრებული გარემოებების გამო უნდა ჩაითვალოს ნებისმიერი მოვალის მიმართ მოთხოვნის წაყენების უფლების ბოროტად გამოყენებად. კრედიტორის ქმედება უფლების ბოროტად გამოყენებად უნდა იყოს მიჩნეული, როცა იგი მრავალ მოვალეთაგან

¹⁴⁷ BGH, Urteil vom 1. Dezember 2022 - VII ZR 90/22 - BGHZ 235, 215, juris Rn. 35; BGH, Urteil vom 27. Oktober 2020 - XI ZR 429/19 - NJW 2021, 550, juris Rn. 18.

¹⁴⁸ არ უნდა აგვერიოს მე-8 სამუშაო ეტაპზე ობიექტის ზედამხედველობის ვალდებულებაში.

¹⁴⁹ BGH, Urteil vom 1. Dezember 2022 - VII ZR 90/22 - BGHZ 235, 215, juris Rn. 36.

ერთ-ერთს მხოლოდ იმიტომ მიმართავს და ამ-
ძიებს მას რეგრესის რისკით, რომ სწორედ ამ
მოვალის დატვირთვის გასაკიცხი განზრახვა
ამოძრავებს (BGH, 1991 წლის 22 იანვრის გადა-
წყვეტილება - XI ZR 342/89, NJW 1991, 1289;
...).

ეს სასამართლო პრაქტიკა სავალდებულო
იყო თუ არა, შეიძლება სადავო იყოს. სახელშეკ-
რულებო რეგულაციების ინტერესთა შენონით
განმარტებაც ნამდვილად მოგვცემდა შესაძლე-
ბლობას, შემკვეთს, თუნდაც პირდაპირ განერი-
ლი საკანონმდებლო ნორმების გარეშე დაკის-
რებოდა ქცევის ის ვალდებულებები, რომლებ-
საც დღეისათვის კანონმდებელი გსკ-ის 650t პა-
რაგრაფით იცავს. მაგალითად, დრეზდენის უმა-
ღლესმა სამხარეო სასამართლომ გამოხატა მო-
საზრება, რომ არქიტექტორის მიმართ მოთხოვ-
ნის წაყენება კეთილსინდისიერების პრინციპს
არღვევს, როცა სამშენებლო კომპანია მზად
არის ნაკლი გამოასწოროს.¹⁵⁰

3. სამართლებრივი ურთიერთობები სამშე- ნებლო პროექტში მონაწილე რამდენიმე პირს შორის

a) სამართლებრივი საკითხები განვითარე- ბადი ნაკლის დროს

როგორც უკვე ითქვა, არქიტექტორს ზოგა-
დად აქვს საზედამხედველო ვალდებულებები,
როცა იგი თავის სამუშაოს აფუძნებს მესამე პი-
რთა, ძირითადად კი სპეციალისტი დამგეგმარე-
ბლის ან ინჟინრის შრომაზე (ამის შესახებ იხ.
ზემოთ VII. 1. b)). მსგავსი პრობლემატიკა იქმნე-
ბა, როცა სამშენებლო პროექტში მონაწილე სხ-
ვადასხვა პირთა სამუშაოები ერთმანეთზე ზე-
მოქმედებენ; მაგალითად, როცა სამშენებლო
კომპანიის სამუშაო არქიტექტორის ნაკლიან
პროექტირებას ეფუძნება ან როცა წინამორბე-

დი სამუშაოს დროს წარმოქმნილი ნაკლი (ზე-
მოთ მოყვანილი მაგალითი: მოჭიმულ იატაკში
შორისების არარსებობა) მომდევნო სამუშაოებ-
ში განაგრძობს არსებობას (ზემოთ მოყვანილ
მაგალითში: ამის შედეგად წარმოქმნილი ბზა-
რები შემდგომში დაგებულ კერამიკულ ფილებ-
ზე).

ამ კუთხით გადამწყვეტია საკითხი, თუ რამ-
დენად ინვესს ეს ფაქტობრივი ურთიერთზემოქ-
მედება სამართლებრივი ვალდებულებების წარ-
მოშობას. ამ კითხვაზე პასუხი უშუალოდ დამო-
კიდებულია იმაზე, არქიტექტორი არის თუ არა
შემკვეთის ვალდებულების შესრულების დამხ-
მარე; ე.ი. შემკვეთს სამშენებლო პროექტში მო-
ნაწილე მესამე პირებთან სამართლებრივ ურ-
თიერთობაში შეერაცხება თუ არა არქიტექტო-
რის ბრალეულობა.

ამ კონტექსტში წამოჭრილ საკითხთა დიდი
ნაწილი განხილულია ქვემოთ, c) ქვეთავში ამო-
წარსების სახით მოყვანილ უმაღლესი ფედერ-
ალური სასამართლოს გადაწყვეტილებაში.¹⁵¹
ამ და სხვა რამდენიმე გადაწყვეტილების დასკ-
ვნები შემდეგნაირად უნდა შეჯამდეს:

b) ფაქტობრივი ურთიერთზემოქმედების იურიდიული კლასიფიკაცია

ამ ფაქტობრივი ურთიერთზემოქმედების იუ-
რიდიული კლასიფიკაციისათვის გერმანულ სა-
სამართლო პრაქტიკაში მოცულობითი კაზუის-
ტიკა განვითარდა. მნიშვნელოვანი პრინციპები
შემდეგნაირად შეიძლება შეჯამდეს:

aa) არქიტექტორის შეცდომა დაპროექტე- ბასა და სამუშაოს აღწერაში

შემკვეთი, ზოგადად, სამშენებლო კომპანი-
ის წინაშე პასუხისმგებელია უნაკლო პროექ-
ტირებასა და სამუშაოს უნაკლო აღწერილო-
ბაზე.¹⁵²

¹⁵⁰ OLG Dresden, Urteil vom 19.10.2016 - 13 U 74/16 - NJW 2017, 1555, juris Rn. 50.

¹⁵¹ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55.

¹⁵² BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 35, ამონარიდები მოცემულია

VII. 4. c)-ში; BGH, Urteil vom 27. September 2018 - VII ZR 45/17 - BauR 2019, 246, juris Rn. 50; BGH, Urteil vom 16. Oktober 2014 - VII ZR 152/12 - BauR 2015, 523, juris Rn. 24; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - 1 U 97/21 - BauR 2023, 986, juris Rn. 31.

გამოსაყენებელი მასალის კუთხით შემკვეთის მიერ უნაკლო აღწერილობის ვალდებულების შესასრულებლად საკმარისია, რომ მან გამოსაყენებელი მასალა ზოგადად აღწეროს. თუ ეს სამშენებლო მასალა ზოგადად გამოსადეგია, მას შეუძლია ივარაუდოს, რომ სამშენებლო კომპანიას შეუძლია, კონკრეტულად საჭირო სამშენებლო მასალა თავისი პირადი პასუხისმგებლობით უზრუნველყოს.¹⁵³ ამიტომ, მაგალითად, III. 2. c) (4)-ში განხილულ შემთხვევაში¹⁵⁴ არქიტექტორი არ იყო ვალდებული, საძირკვლის ფილისთვის გამოსაყენებელი ბეტონის სახეობა დაეკონკრეტებინა სამუშაოს აღწერაში. შესაბამისად, არქიტექტორის შეცდომა არ მიემართებოდა სამუშაოს აღწერას, არამედ იმაში მდგომარეობდა, რომ სამშენებლო ზედამხედველობის ფარგლებში ვერ შეამჩნია გამოყენებული ბეტონის დაბალი ხარისხი.

მაგრამ თუ არქიტექტორი კონკრეტულ მასალას განერს, მის გამოსადეგობაზეც იგი აგებს პასუხს.¹⁵⁵ ეს წესი მოქმედებს მაშინაც კი, როცა არქიტექტორი, ამ მხრივ, **მომავალ სამშენებლო კომპანიას რეკომენდაციას აძლევს**. არქიტექტორი ამგვარი რეკომენდაციისას მხოლოდ მაშინ გათავისუფლდება თავისი საკუთარი (თანა)პასუხისმგებლობისაგან, როცა სამშენებლო კომპანია (ზოგჯერ კონკლუდენტური) გარიგებისმიერი შეთანხმებით თავის თავზე იღებს ამასთან დაკავშირებულ რისკს.¹⁵⁶

პროექტირებასა და სამუშაოს აღწერაში დამკვეთი შეცდომა, როგორც წესი, არ ცვლის **სამშენებლო კომპანიის უზრუნველყოფით ვალდებულებებს**, რადგან კომპანიას ყოველთვის

აქვს მის მიერ ნაკისრი სამშენებლო სამუშაოების უნაკლოდ შესასრულებლად საჭირო პროფესიული ცოდნა.¹⁵⁷ ამიტომ, თავისი პირადი (თანა)პასუხისმგებლობისაგან სამშენებლო კომპანია, ჩვეულებრივ, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თავისუფლდება, როცა იგი თავისი სანარდო სამუშაოს შესრულებამდე შემკვეთს სათანადოდ მიუთითებს არქიტექტორის საპროექტო მონაცემების ან სამუშაოს აღწერილობის გადასინჯვაზე.¹⁵⁸ ამ გადამონმებისა და მითითების ვალდებულების ფარგლები, უპირველესად, განისაზღვრება ცოდნით, რომელიც სამშენებლო კომპანიისგანაა მოსალოდნელი და ყველა იმ გარემოებით, რომლებიც საკმარისად წინდახედული შემონმების შედეგად მნიშვნელოვნად შეიძლება იყოს მიჩნეული.¹⁵⁹

ეს პრინციპები ანალოგიურად ვრცელდება არქიტექტორსა და სპეციალისტ დამკვეთებზე შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაზეც. ამასთან დაკავშირებით იხ. მოსაზრებები CC)-ში.

bb) შეცდომა მშენებლობის კოორდინაციაში

მშენებლობის კოორდინაციის ფარგლებში შემკვეთს ან მისთვის მოქმედ არქიტექტორს ევალება, სამშენებლო კომპანიის სამუშაოები ერთმანეთს შეუწყონ.¹⁶⁰ ამ მხრივ მოქმედებს მოსაზრებები, რომლებიც გამოითქვა II. 2. a) hh)-ში და III. 1. a) dd)-ში.

¹⁵³ OLG Düsseldorf, Urteil vom 13. Januar 2006 - I-22 U 114/05 - juris Rn. 23; vgl. auch BGH, Urteil vom 14. März 1996 - VII ZR 34/95 - BGHZ 132, 189, juris Rn. 16.

¹⁵⁴ BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 - VII ZR 55/13 - NJW 2014, 3511.

¹⁵⁵ BGH, Urteil vom 14. März 1996 - VII ZR 34/95 - BGHZ 132, 189, juris Rn. 16.

¹⁵⁶ BGH, Urteil vom 17. Mai 1984 - VII ZR 169/82 - BGHZ 91, 206, juris Rn. 27 f.; BGH, Urteil vom 12. Mai 2005 - VII ZR 45/04 - BauR 2005, 1314, juris Rn. 25, 30.

¹⁵⁷ BGH, Urteil vom 23. Oktober 1986 - VII ZR 48/85 - NJW 1987, 643, juris Rn. 8; OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2010 - I-5 U 25/09 - BauR 2010, 2142, juris Rn. 75.

¹⁵⁸ BGH, Urteil vom 12. Mai 2005 - VII ZR 45/04 - BauR 2005, 1314, juris Rn. 28; BGH, Urteil vom 24. Februar 2005 - VII ZR 328/03 - BauR 2005, 1016, juris Rn. 40; OLG Hamm, Urteil vom 8. Juli 2020 - I-12 U 74/19 - BauR 2021, 1971, juris Rn. 84; OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2010 - I-5 U 25/09 - juris Rn. 75.

¹⁵⁹ BGH, Urteil vom 8. November 2007 - VII ZR 183/05 - BGHZ 174, 110, juris Rn. 24; OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2010 - I-5 U 25/09 - BauR 2010, 2142, juris Rn. 57.

¹⁶⁰ BGH, Urteil vom 15.12.1969 - VII ZR 8/68 - WM 1970, 354, juris Rn. 41; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - I U 97/21 - BauR 2023, 986, juris Rn. 32.

cc) საპროექტო შეცდომების ზეგავლენა სხვა საპროექტო და საზედამხედველო სამუშაოებზე

თუ შემკვეთი არქიტექტორს დაავალეს ობიექტის საერთო პროექტირებას (მთავარი დამპროექტებელი) და სპეციალისტ დამგეგმარებელს – ცალკეული მონაკვეთების ან კონსტრუქციის დამგეგმარებას, როგორც წესი, შემკვეთს (რომელიც მთავარი დამპროექტებლის საშუალებით მოქმედებს) აქვს ვალდებულება, სპეციალისტ დამგეგმარებელს მისი პროექტირებისთვის საჭირო გეგმა და საბუთები მიაწოდოს.¹⁶¹ თუ ეს გეგმა არასრულყოფილი ან მცდარია, სახეზეა ვალდებულების დარღვევა. თუმცა ეს გავლენას არ ახდენს იმაზე, რომ სპეციალისტმა დამგეგმარებელმა ზოგადად უნდა შეამოწმოს, მისთვის გადაცემული საბუთები სწორი და სრულყოფილია თუ არა (ამის თაობაზე ზემოთ VII. 1. b)).¹⁶²

შემკვეთი პასუხისმგებელია უშეცდომო გეგმებზე იმ არქიტექტორის წინაშეც, რომელიც მხოლოდ ზედამხედველია და დაპროექტება არ ევალდება.¹⁶³ ზედამხედველ არქიტექტორს მხოლოდ ამ გეგმების საფუძველზე შეუძლია აკონტროლოს, რამდენად სწორად ასრულებს სამშენებლო კომპანია თავის სანარდო სამუშაოს.¹⁶⁴

თუმცა ზედამხედველ არქიტექტორს ეს არ ათავისუფლებს იმ ვალდებულებისაგან, რომ მან მისთვის გადაცემული გეგმების უშეცდომო-

ობა და სრულყოფილება ზოგადი კრიტერიუმებით (ამის თაობაზე ზემოთ aa)) გადაამოწმოს.¹⁶⁵ თუმცა, უშეცდომო ინფორმაციისა და ორმხრივი კონტროლის ეს შესაბამისი ვალდებულებები არაფერს ცვლიან იმაში, რომ შემკვეთთან არსებულ გამიჯნულ სახელშეკრულებო ურთიერთობებში, ჩვეულებრივ, არც შემკვეთის მიერ დაქირავებული სპეციალისტია ვალდებულების შესრულების დამხმარე არქიტექტორთან არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში (ამის თაობაზე იხ. ზემოთ III. 2. a)) და არც პირიქით, არქიტექტორია ვალდებულების შესრულების დამხმარე შემკვეთსა და სპეციალისტ დამგეგმარებელს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში.¹⁶⁶

ეს ხსენებული პრინციპები არ მოქმედებს, თუკი, მაგალითად, სამუშაოს ფუნქციური აღწერილობის გამო (იხ. ზემოთ IV. 1.), დაპროექტების ვალდებულება ხელშეკრულებით გადადის სამშენებლო კომპანიაზე.¹⁶⁷ ამასთან, შემკვეთის ვალდებულებით სამართლებრივი (თანა)პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, როცა იგი მის მიერ აყვანილ არქიტექტორს ან სპეციალისტ დამგეგმარებელს გადასცემს საბუთებს, რომელთა შექმნაც არქიტექტორს ან სპეციალისტ დამგეგმარებელს ეკისრება, როგორც საკუთარი ვალდებულება. ამ შემთხვევაში არქიტექტორი არ უნდა მოელოდეს, რომ ეს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების სახით მოხდება.¹⁶⁸ ასეთი რამ, მაგალითად, მაშინ განიხილება, როცა არქიტექტორის შეცვლისას ახალი

¹⁶¹ BGH, Urteil vom 14. Juli 2016 - VII ZR 193/14 - NJW 2016, 3022, juris Rn. 16, für Fachplaner der Außenanlage; BGH, Urteil vom 15. Mai 2013 - VII ZR 257/11 - BGHZ 197, 252, juris Rn. 20 ff., სტრუქტურული ინჟინრისთვის ნიადაგისა და მიწისქვეშა ნაწილების მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციისთვის.

¹⁶² BGH, Urteil vom 15. Mai 2013 - VII ZR 257/11 - BGHZ 197, 252, juris Rn. 22; OLG Karlsruhe, Urteil vom 2. März 2017 - 8 U 152/15 - juris Rn. 37.

¹⁶³ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 28 ff., auszugsweise wiedergegeben unter VII. 4. c) (1); OLG Karlsruhe, Urteil vom 2. März 2017 - 8 U 152/15 - BauR 2017, 2192, juris Rn. 26, 38 f.

¹⁶⁴ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 35, ამონარიდები მოცემულია VII. 4. c) (1)-ში.

¹⁶⁵ OLG Karlsruhe, Urteil vom 2. März 2017 - 8 U 152/15 - BauR 2017, 2192, juris Rn. 26.

¹⁶⁶ BGH, Urteil vom 10. Juli 2003 - VII ZR 329/02 - BauR 2003, 1918, juris Rn. 31; BGH, Urteil vom 4. Juli 2002 - VII ZR 66/01, BauR 2002, 1719, juris Rn. 12.

¹⁶⁷ Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - 1 U 97/21 - BauR 2023, 986, juris Rn. 33; OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.11.2013 - 22 U 32/13 - BauR 2014, 851, juris Rn. 124.

¹⁶⁸ BGH, Urteil vom 14. Juli 2016 - VII ZR 193/14 - BauR 2016, 1943, juris Rn. 18; OLG Karlsruhe, Urteil vom 2. März 2017 - 8 U 152/15 - BauR 2017, 2192, juris Rn. 40; OLG Karlsruhe, Urteil vom 09. März 2010 - 19 U 100/09 - juris Rn. 65.

არქიტექტორი კისრულობს იმ სამუშაოებს, რომლებიც წინამორბედმა არქიტექტორმა მთლიანად ან ნაწილობრივ უკვე შეასრულა. თუ ასეთ ვითარებაში შემკვეთი მის ხელთ არსებულ საბუთებს ახალ არქიტექტორს გადასცემს, ეს მხოლოდ „კეთილი ნების“ საფუძველზე ხდება, თუ სხვა რამ არაა შეთანხმებული.

dd) უნაკლო წინამორბედი სამუშაო

საბოლოოდ გარკვეული არ არის, შემკვეთი სამშენებლო კომპანიის წინაშე ვალდებულია თუ არა, იზრუნოს წინამორბედი სამუშაოს უნაკლობაზე.

სასამართლო პრაქტიკა ამას, მინიმუმ, მაშინ უარყოფს, როცა მომდევნო კომპანიას თავისი სამუშაოს უნაკლოდ შესრულება იმის მიუხედავად შეუძლია, წინამორბედი სამუშაო ნაკლიანია თუ არა. აქედან გამომდინარე, **წინამორბედი კომპანია ზოგადად არ არის შემკვეთის ვალდებულების შესრულების დამხმარე მასა და მომდევნო კომპანიას შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში.**¹⁶⁹ თუმცა ღიად რჩება საკითხი, ეს წესი მაშინაც მოქმედებს თუ არა, როცა სამუშაოები იმგვარად ეწყარება ერთმანეთს, რომ წინამორბედი სამუშაოს ნაკლი შემდგომ სამუშაოში აუცილებლად გრძელდება და მომდევნო კომპანიას წინამორბედი სამუშაოს ნაკლის შემჩნევა არ შეუძლია, საჭირო წინდახედულობაც რომ გამოიჩინოს.¹⁷⁰ ამ საკითხთან დაკავშირებული პოზიციებისთვის მოყვანილია შემდეგი მოსაზრებები:

შლეზვიგ-ჰოლშტაინის უმაღლესი სამხარეო სასამართლო, 2022 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილება - 1 U 97/21 - BauR 2023, 986, juris (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმავტორისაა):

საქმის გარემოებები (ძალიან შემოკლებული, სტრუქტურულად გამარტივებული და ოდნავ შეცვლილი):

მოპასუხე მენაშენემ მოსარჩელესთან (რომელიც ითხოვს სანარდო ანაზღაურებას) დადო ხელშეკრულება ახალ საცხოვრებელ კომპლექსში საიზოლაციო სამუშაოების თაობაზე. მოსარჩელეს საიზოლაციო სამუშაოები უნდა შეესრულებინა აივნებსა და არკადებზეც. შემონმების შემდეგ ბინებში აღინიშნა ნესტისა და ობის ფორმირების ნიშნები. მოპასუხემ ამის მიზეზად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ სამუშაოს ნაკლიანი შესრულება და სანარდო ანაზღაურების მოთხოვნა გაქვითა მისი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნების სანაცვლოდ.

ექსპერტთა დასკვნებით ზიანი ეფუძნება შემდეგ მიზეზებს:

- მოსარჩელემ კირქვის კედელზე ბიტუმის ჰიდროიზოლაცია არასრულყოფილად შეასრულა. კერძოდ, ის საკმარისად არ იყო აწეული არკადებისა და აივნების გვერდებზე.

- არ იყო დამონტაჟებული სამაგრი პროფილები კარებთან წყალგაუმტარი კავშირისთვის.

- სხვა სამშენებლო კომპანიის მიერ მოწყობილ ბეტონის ფილას კარების მიდამოებში დახრა ჰქონდა კედლისკენ, ისე წვიმის წყალი არ გაედინებოდა და შენობისკენ მიემართებოდა. მოსარჩელემ ამის გაუთვალისწინებლად დააგო ბიტუმის ჰიდროიზოლაცია.

მოსარჩელე ამ ნაკლის გამო თანაპასუხისმგებლობას აკისრებს მოპასუხეს. ამასთანავე ის აცხადებს, რომ მოპასუხეს შემდეგი შეცდომები უნდა შეერაცხოს:

- სხვა სამშენებლო კომპანიის მიერ მოწყობილ ბეტონის ფილას აღმოაჩნდა დახრილობა;

- მოპასუხისთვის მომუშავე არქიტექტორმა გარე კედელზე ბიტუმის ზოლის სიმაღლის განსაზღვრისას არ გაითვალისწინა საფეხურის სიმაღლე;

¹⁶⁹ OLG Hamm, Urteil vom 22. September 2022 - I-24 U 65/21 - BauR 2023, 1109, juris Rn. 214.

¹⁷⁰ BGH, Beschluss vom 23. Juni 2005 - VII ZR 204/04 - juris, in Verbindung mit OLG Frankfurt, Urteil vom 22. Juni

2004 - 14 U 76/99 - juris Rn. 67; OLG Hamm, Urteil vom 22. September 2022 - I-24 U 65/21 - BauR 2023, 1109, juris Rn. 214.

- არ იყო დამონტაჟებული გადახურვა კარების თავზე და ბადეებიანი სადინარები კარების წინ;

- თბოიზოლაციის კომპოზიტური სისტემა მოენყო ბიტუმის საიზოლაციო სამუშაოების დასრულებამდე. ამიტომ ბიტუმის იზოლაციის სრულად დატანა შეუძლებელი აღმოჩნდა.

ზიანის ოდენობის გამოთვლისას მოპასუხემ არ გაითვალისწინა ბეტონის ფილის დახრილობის გამოსასწორებლად განუული ხარჯები, როგორც ე.წ. ხარჯები ყოველი შემთხვევისთვის.

საფუძვლებიდან:

„ველი 38

... წინამორბედი კომპანია სასამართლო პრაქტიკაში არ მიიჩნევა (ავტორის დამატება: წინამორბედი წამუშაოს უნაკლოობასთან დაკავშირებით) მენაშენის ვალდებულების შესრულების დამხმარედ (BGH, 10.11.2005, VII ZR 64/04, Rn. 32 ...; BGH, 27.10.1999, VII ZR 185/98, Rn. 20 ...). კომპანია აღიარებს, რომ მენაშენე, რომელიც ნაგებობას აშენებინებდა კომპანიებს, სამუშაოს დანაწილებით, წინამორბედ სამუშაოებს ჩვეულებრივ თავად არ ასრულებდა. მენაშენე ტიპურად არ აგებს პასუხს უნაკლო წინამორბედი სამუშაოს უზრუნველყოფაზე. ასე რომ, წინამორბედი კომპანია არ მოექცევა მენაშენის მიერ კომპანიის წინაშე არსებული ვალდებულებების სფეროში (...).

ველი 39

მას შემდეგ, რაც უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ მენაშენის ვალდებულების დარღვევა კომპანიის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების სანაცვლოდ თანაპასუხისმგებლობისთვის საკმარისად ჩათვალა (27.11.2008, VII ZR 206/06, Rn. 30f. ...), გასარკვევია, წინამორბედი კომპანია ხომ არ არის მენაშენის ვალდებულების შესრულების დამხმარე, რადგან თითქოს მენაშენის ვალდებულებაა, სამშენებლო კომპანიისთვის უზრუნველყოს ისეთი წინამორბედი სამუშაოები, რომლებიც შემდგომ სამუშაოთა პროფესიონალური შესრულებისთვის აუცილებელია...

ველი 40

ამის საწინააღმდეგოდ აღინიშნა, რომ მომდევნო კომპანიამ იცის, რომ იგი ვერ დაეყრდნობა წინამორბედი სამუშაოს ხარისხს, რომელზეც მენაშენეს მხოლოდ შეზღუდულად შეეძლო ზეგავლენის ქონა და კონტროლი, ასე რომ რაიმე ფაქულტატური ვალდებულება არ უნდა არსებობდეს. ... ფაქულტატური ვალდებულება დაცვითი მიზნის სფეროში არ ექცევა, რადგან, ჯერ ერთი: კომპანია თავისი სამუშაოს შესრულებისას უნაკლო წინამორბედ სამუშაოზე იმდაგვარადვე არ არის დამოკიდებული, როგორც უნაკლო პროექტზე; და მეორე: განსხვავებით პროექტისაგან, წინამორბედ სამუშაოს მენაშენე კომპანიისთვის იმ მიზნით არ უზრუნველყოფს, რომ კომპანიამ უნაკლოდ შეასრულოს სამუშაო (...).

ველი 41

სენატის მოსაზრებით, **მენაშენეს წინამორბედი კომპანიის ნაკლიანი სამუშაო თანაბრალეულობის სახით არ შეერაცხება.** სადავო არ არის, რომ მენაშენეს აქვს იმის პირადი ინტერესი, რომ ყველა მომდევნო კომპანიამ უნაკლოდ შეასრულოს სამუშაო უნაკლო ნაგებობის ასაშენებლად; მომდევნო კომპანიასაც აქვს ერთნაირი ინტერესი უნაკლო პროექტისა და უნაკლო წინამორბედი სამუშაოს მიმართ, რათა მან თავისი ნაკეთობა უნაკლოდ დაამზადოს. იგი არ უნდა მიენდოს პროექტის უნაკლოობის ვარაუდს, არამედ მისგან მოსალოდნელი პროფესიული ცოდნის ფარგლებში გადაამოწმოს. თუმცა პროექტი და წინამორბედი სამუშაო მაინც შეიძლება განვასხვავოთ იმგვარად, რომ უნაკლო წინამორბედი სამუშაოს ვერ უზრუნველყოფა არ ჩაითვალოს ფაქულტატური ვალდებულების დარღვევად; ყოველ შემთხვევაში, არ მოექცეს ამ ვალდებულების დაცვით სფეროში. სამშენებლო პროექტი უშუალოდაა ჩართული სამშენებლო კომპანიის სამუშაოებში, რამდენადაც იგი ადგენს, როგორ უნდა შეასრულოს კომპანიამ თავისი ნაკეთობა. წინამორბედი სამუშაო კი, როგორც წესი, მხოლოდ ის საფუძველია, რომელზეც კომპანია თავის ნაკეთობას ქმნის. ეს ასეა მინიმუმ მაშინ, როცა კომპანიას წინამორბედი სამუშაოს ხარისხის მიუხედავად შეუძლია თავისი ნაკეთობის უნაკლოდ დამზადება, თუნდაც

ეს მენაშენესთან შეთანხმებით დამატებითი შრომის ხარჯზე მოხდეს. ასეთ შემთხვევაში, წინამორბედი სამუშაოს მხოლოდ არსებობაა შემდგომი სამუშაოს წინაპირობა, ასე რომ დანამდვილებით შეიძლება ითქვას, რომ კომპანიისა და მენაშენის ინტერესები აქ განსხვავდება სამშენებლო პროექტის გადაცემისას არსებული ინტერესებისაგან.

გელი 42

თუმცა კომპანია არ აგებს პასუხს მხოლოდ თავისი ნაკეთობის ნაკლისთვის, რომელიც ემყარება წინამორბედი სამუშაოს იმ ნაკლს, რომლის პრევენციაც მენაშენისთვის მომუშავე არქიტექტორს ზედამხედველობისას უნდა შეძლებოდა და მომდევნო კომპანიამ ვერ შეამჩნია (OLG Frankfurt, 22.06.2004, 14 U 76/99, Rn. 67). საფიქრალია ასევე ის შემთხვევებიც, რომლებშიც წინამორბედი სამუშაოს ნაკლი ეფუძნება საპროექტო და საკოორდინაციო შეცდომას, რომელიც მენაშენეს შეე-რაცხება.“

ავტორის თვალსაზრისით, ბევრი რამ მეტყველებს იმაზე, რომ შემკვეთს ზოგადად არ აქვს ვალდებულება, წინამორბედი სამუშაოს უნაკლოობაზე იზრუნოს. ასევე მას უპირობოდ ვერ შეეცდება წინამორბედი სამუშაოს მისთვის ფარული ნაკლი, რადგან ნაკლის ფარულობა მისთვისაც ისეთივეა, როგორც მომდევნო კომპანიისთვის. თუმცა სხვაგვარადაა საქმე, როცა წინამორბედი სამუშაოს ნაკლოვანება მხოლოდ წინამორბედი კომპანიის ხარვეზებით კი არაა გამოწვეული, არამედ შემკვეთი ან არქიტექტორი, როგორც მისი ვალდებულების შესრულების დამხმარე, საკუთარი ვალდებულების დარღვევაზეცაა პასუხისმგებელი. კერძოდ, ასეთ შემთხვევაში, შემკვეთის ან მისი დამხმარის ქცევა მომეტებულ საფრთხეს აფუძნებს მომდევნო სა-

მუშაოების შესრულებისთვის. მომდევნო სამშენებლო კომპანიის გამართლებული მოლოდინი კი, რომელიც შემკვეთისთვისაც შეცნობადია, ისაა, რომ მასზე არ უნდა გადავიდეს შემკვეთის მიერ გამოწვეული ასეთი დამატებითი რისკები. ეს იმაშიც ჩანს, რომ შედეგობრივი ზიანის ვალდებულებითსამართლებრივი შერაცხვა ეჭვგარეშე მოხდებოდა, როცა მომდევნო ნაკეთობა სხვა სამშენებლო კომპანიის მიერ კი არ დამზადდებოდა, არამედ იმის მიერ, ვინც უშუალოდ შემკვეთის ხარვეზებთან დაკავშირებული ნაკეთობა დაამზადა.

განსაკუთრებულ შემთხვევებში, სამშენებლო ზედამხედველობის ვალდებულება შეიძლება იმასაც მოიცავდეს, რომ შემკვეთმა (მისი დამხმარე არქიტექტორის მეშვეობით) მომდევნო სამშენებლო კომპანიას წინასწარ მიუთითოს წინამორბედი სამუშაოს სპეციფიკურ რისკებზე.¹⁷¹ ეს შეიძლება მაშინ მოხდეს, როცა წინამორბედი კომპანიის მიერ გამოყენებულ მასალებს (მაგ., მათი სპეციფიკური ქიმიური ან ფიზიკური თვისებების გამო) შეიძლება ჰქონდეს რაიმე ნაკლებად ცნობილი ზეგავლენა მომდევნო სამუშაოებზე ანდა როცა წინამორბედი კომპანიის ნაკეთობა მომდევნო სამუშაოების საფუძვლად მხოლოდ გარკვეული წინაპირობებით შეიძლება გამოდგეს. ასეთ დროს შემკვეთი (მისი დამხმარე არქიტექტორის შუალობით), კეთილსინდისიერების პრიციპიდან გამომდინარე, **გამონაკლისის სახით** ვალდებულია, მომდევნო სამშენებლო კომპანიას **მიუთითოს, როგორ უნდა წარიმართოს შემდგომი სამუშაოები.**¹⁷²

ee) სამშენებლო ზედამხედველობის ფაკულტატური ვალდებულება

შემკვეთს სამშენებლო კომპანიის წინაშე ზოგადად არ აქვს სამშენებლო ზედამხედველობის ვალდებულება.¹⁷³

¹⁷¹ OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. November 2019 - I-23 U 208/18 - BauR 2021, 574, juris Rn. 32, წინამორბედი კომპანიის შესაბამის ვალდებულების თაობაზე.

¹⁷² ზღრ. OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.11.2019 - 23 U 208/18 - BauR 2021, 574, juris Rn. 32; OLG München, Urteil vom 17.07.2012 - 3 U 658/11 - NJW-RR 2012, 1232, juris Rn. 4.

¹⁷³ თითქმის ერთსულოვანი სასამართლო პრაქტიკა: BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 29; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 8. Juli 2022 - 1 U 97/21 - BauR 2023, 986, juris Rn. 36; OLG Köln, Urteil vom 13. Januar 2022 - I-7 U 29/21 - BauR 2022, 1666, juris Rn. 31; OLG Hamm, Urteil vom 8. Juli 2020 - I-12 U 74/19 - BauR 2021, 1971, juris Rn. 93; OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. Februar

ყველა სამშენებლო კომპანია, როგორც წესი, მხოლოდ იმაზეა პასუხისმგებელი, რომ შეძლებს ნაკისრი სანარდო სამუშაოს უნაკლოდ შესრულებას თავისი პროფესიული ცოდნის საფუძველზე.¹⁷⁴ თუ შემკვეთი არქიტექტორს აიყვანს **მშენებლობის ზედამხედველობისთვის, ზედამხედველობა მხოლოდ შემკვეთის ინტერესების განხორციელებას ემსახურება.**

თუმცა, ეს წესი მოქმედებს მხოლოდ მაშინ, როცა საზედამხედველო შეცდომა შემოიფარგლება იმით, რომ არქიტექტორმა სამშენებლო ნაკლი ვერ შენიშნა ან შემკვეთის წინაშე ნაკისრი სხვა ღონისძიებები არ გაატარა. მაგრამ, თუ იგი ზედამხედველობის ფარგლებში აქტიურად ერევა სამშენებლო პროცესში და ხარვეზებით მოქმედებს, იგი არღვევს შემკვეთის ფაკულტატურ ვალდებულებებს, როგორც მისი დამხმარე ვალდებულების შესრულებაში.¹⁷⁵

უკიდურესად საგამონაკლისო შემთხვევებში, ზედამხედველობა შეიძლება შემკვეთის ფაკულტატურ ვალდებულებებს მიეთვალოს. ასე ხდება, მაგალითად, როცა სახეზეა ტექნიკურად ძალიან უჩვეულო და უაღრესად რთული სამშენებლო პროექტი ანდა როცა შემკვეთის მოთხოვნით გამოიყენება პრაქტიკაში არასაკმარისად გამოცდილი სამშენებლო მასალები. ასეთ ვითარებაში უპირობოდ ვერ დავუშვებთ ვარაუდს, რომ თუნდაც შესაბამის სფეროში ძალიან გამოცდილი და მცოდნე სამშენებლო კომპანია ყველა საჭირო სამშენებლო ღონისძიებას საკმარისად საიმედოდ შესრულებას შეძლებს ზედამხედველი არქიტექტორის თანხმობის მხარდაჭერის გარეშე.

ff) ფაკულტატური ვალდებულება თუ შესრულების ვალდებულება?

შესაბამისი ვალდებულებები, როგორც წესი, წარმოადგენს **ფაკულტატურ ვალდებულებებს და არა შესრულების ვალდებულებებს.** თუმცა შემკვეთის ეს ფაკულტატური ვალდებულებები სახელშეკრულებო შეთანხმებით შესრულების ვალდებულებად შეიძლება იქცეს.¹⁷⁶ აქედან გამომდინარეობს, რომ ბენეფიციარს, როგორც წესი, არ აქვს ამ თანაქმედების ფაკულტატური ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის უფლება და არც მათი შეუსრულებლობის დროს შეუძლია თავის სამუშაოზე უარის თქმა.

4. თანაბრალეულობა, სოლიდარული მოვალის კომპენსაცია

a) არქიტექტორი, როგორც ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე, სოლიდარული ვალდებულებითი ურთიერთობის დაყოფა

aa) ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე

როცა სახეზეა თანაქმედების ვალდებულებები და ფაკულტატური ვალდებულებები, ხოლო შემკვეთი მათი შესრულებისთვის არქიტექტორს იყენებს, **არქიტექტორი წარმოადგენს შემკვეთის დამხმარეს ვალდებულების შესრულებაში.**¹⁷⁷ ეს ასეა მიუხედავად იმისა, შესაბამისი „ნაკისრი“ ქმედება სამართლებრივი ვალდებულებაა თუ ფაკულტატური ვალდებულება.¹⁷⁸

2020 - I-22 U 548/19 - juris Rn. 196; OLG München, Urteil vom 9. Juni 2015 - 9 U 2530/14 Bau, juris Rn. 35; თუმცა უფრო სკეპტიკურია: OLG Koblenz, Urteil vom 27. September 2016 - 4 U 674/14 - juris Rn. 168.

¹⁷⁴ OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Juli 2010 - I-5 U 25/09 - juris; OLG München, Urteil vom 9. Juni 2015 - 9 U 2530/14 Bau - juris Rn. 35; OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. Februar 2020 - I-22 U 548/19 - juris Rn. 196.

¹⁷⁵ Fischer, AnwZert BauR 3/2020 Anm. 2 Abschnitt G.

¹⁷⁶ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 35, ამონარიდები ქვემოთ VII. 4. c) (1)-ში.

¹⁷⁷ ერთსულოვანი სასამართლო პრაქტიკა, იხ. მაგ.: BGH, Urteil vom 27. September 2018 - VII ZR 45/17 - BauR 2019, 246, juris Rn. 50; BGH, Urteil vom 14. Juli 2016 - VII ZR 193/14 - BauR 2016, 1943, juris Rn. 14; BGH, Urteil vom 16. Oktober 2014 - VII ZR 152/12 - BauR 2015, 523, juris Rn. 24; BGH, Urteil vom 12. März 2015 - VII ZR 173/13 - BauR 2015, 1202, juris Rn. 46 für Projektsteuerer.

¹⁷⁸ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 31, ამონარიდები ქვემოთ VII. 4. c) (1)-ში.

თუ არქიტექტორს ასეთ ვითარებაში მოუვა ზიანის გამომწვევი შეცდომა, მისი ბრალეულობა შეერაცხება შემკვეთს სამშენებლო კომპანიასთან არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში, გსკ-ის 278-ე პარაგრაფის მე-2 ნაწ. მე-2 წინადადებისა და 254-ე პარაგრაფის შესაბამისად¹⁷⁹ (შდრ. ქართულ სამართალში: სკ-ის 396-ე და 415-ე მუხლები). თუ არქიტექტორის ეს მიზეზობრივი და შეერაცხადი ქმედება მასა და სამშენებლო კომპანიას შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში არ ქრება (ამის შესახებ ქვემოთ, IV. 4. c)), არქიტექტორის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მცირდება თანაბრალეულობის წესების შესაბამისად მისი პასუხისმგებლობის წილის პროპორციულად. თუმცა, ეს არ მოქმედებს იმ ფაქტზე, რომ არქიტექტორი შემკვეთის წინაშე შეუზღუდავად აგებს პასუხს.

bb) დაყოფილი სოლიდარული პასუხისმგებლობა

რადგან არქიტექტორსა და სამშენებლო კომპანიას შორის არსებობს სოლიდარული პასუხისმგებლობა (ამის თაობაზე ზემოთ VII. 2.), შეერაცხადი თანაბრალეულობა იწვევს სოლიდარულად ნაკისრი ზიანის ანაზღაურების თანხის შესაბამისად დაყოფას. ეს იმას ნიშნავს, რომ არქიტექტორი და სამშენებლო კომპანია სოლიდარულად პასუხს აგებენ იმ თანხის ოდენობით, რომელიც ორივეს ზიანის ანაზღაურების სახით ეკისრება, ე.ი. **ასანაზღაურებელი ზიანის იმ ოდენობით, რომელიც შეერაცხადი თანაბრალეულობის წილის შესაბამისადაა შემცირებული.**¹⁸⁰ დარჩენილი თანხის ნაწილში

ის მოვალე, რომლის პასუხისმგებლობის წილი შეერაცხადი თანაბრალეულობის გზით ვერ შემცირდება (მოყვანილ მაგალითში არქიტექტორი), პირადად აგებს პასუხს.

cc) თანაბრალეულობის წილი

თანაბრალეულობის წილის გამოთვლა იმავე წესებით ხდება, რომლებიც მოქმედებს სოლიდარული მოვალეების კომპენსაციისთვის შიდა დანაწილებისას. ამიტომ, ამასთან დაკავშირებით იხილეთ მომდევნო b) ქვეთავი.

b) სოლიდარული მოვალის კომპენსაცია

სოლიდარული მოვალის კომპენსაცია ხდება გსკ-ის 426-ე პარაგრაფზე (ეხმიანება სკ-ის 475-ე მუხლს) დაყრდნობით განვითარებული ზოგადი კრიტერიუმებით.

გადამწყვეტია კონკრეტული შემთხვევის გარემოებები, კერძოდ მონაწილეთა შესაბამისი ამოცანები და მათი პასუხისმგებლობის წილი. ამასთან, გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის (სკ-ის 415-ე მუხლის) მსგავსად უნდა შემოწმდეს, შესაბამისი ამოცანების გათვალისწინებით, ზიანი უფრო არქიტექტორის ბრალეულობითაა გამოწვეული თუ სამშენებლო კომპანიის, როგორც სოლიდარული მოვალის, მიერ.¹⁸¹ ამასთან, პირველ რიგში განსახილველია ორივე მხარის მიზეზობრივი წვლილი. ორივე მხარის ბრალეულობა მხოლოდ მეორე ეტაპზე განიხილება.¹⁸² ამრიგად გადამწყვეტია, ვისმა ვალ-

¹⁷⁹ BGH, Urteil vom 27. September 2018 - VII ZR 45/17 - BauR 2019, 246, juris Rn. 50; BGH, Urteil vom 14. Juli 2016 - VII ZR 193/14 - BauR 2016, 1943, juris Rn. 14; BGH, Urteil vom 16. Oktober 2014 - VII ZR 152/12 - BauR 2015, 523, juris Rn. 24; BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 31, ამონარიდები იხ. VII. 4. c) (1)-ში.

¹⁸⁰ OLG Stuttgart, Urteil vom 30. September 2019 - 10 U 107/19 - BauR 2020, 677, juris Rn. 107; OLG Köln, Urteil vom 19. Dezember 2018 - 11 U 110/16 - BauR 2020, 300, juris Rn. 47; OLG Stuttgart, Urteil vom 31. Juli 2018 - 10 U 150/17 - BauR 2019, 996, juris Rn. 27; Saarländisches

Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 17. Dezember 2015 - 4 U 140/14 - NJW 2016, 3186, juris Rn. 96.

¹⁸¹ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 32, auszugsweise wiedergegeben unter VII. 4. c) (1); OLG Köln, Urteil vom 13. Januar 2022 - I-7 U 29/21 - juris Rn. 4; OLG Stuttgart, Urteil vom 30. September 2019 - 10 U 107/19 - BauR 2020, 677, juris Rn. 159.

¹⁸² BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 32, auszugsweise wiedergegeben unter VII. 4. c) (1).

დეზულების დარღვევამ გაზარდა ზიანის დაგომის შესაძლებლობა მნიშვნელოვნად.¹⁸³

რადგან კონკრეტული შემთხვევის გარემოებები მნიშვნელოვანია, ზოგჯერ გამოთქმული მოსაზრების საწინააღმდეგოდ, არ არსებობს ზოგადი პრინციპი, რომლის მიხედვითაც სამშენებლო კომპანიის სამშენებლო ბრალეულობა ყოველთვის აღემატება არქიტექტორის საზედამხებელო ბრალეულობას. ასევე არ არსებობს ზოგადი წესი, რომლის თანახმად საპროექტო ნაკლი ყოველთვის უფრო მეტი წონისაა, ვიდრე სამშენებლო ნაკლი.¹⁸⁴

შემკვეთი და არქიტექტორი, მათზე შერაცხულ ბრალეულობის წილთან დაკავშირებით, სოლიდარული მოვალის კომპენსაციის ფარგლებში წარმოადგენენ ე.წ. პასუხისმგებლობის ერთობას. ეს იმას ნიშნავს, რომ მათი წვლილი მიზეზობრიობაში აწონ-დაწონისას ერთიან წილად განიხილება.¹⁸⁵ ამ „დაჯგუფებით“¹⁸⁶ თავიდან იქნება არიდებული, რომ მიზეზობრიობაში შეტანილმა პარალელურად მოქმედმა წვლილებმა¹⁸⁷ არ გამოიწვიოს პასუხისმგებლობის წილის საგნობრივად გაუმართლებელი გადამისამართება.¹⁸⁸ ამის მსგავსად, როგორც წესი, პასუხისმგებლობის ერთობას ქმნიან ცალკეული ნაკეთობების სპეციალისტი ზედამხედველი და მისი ზედამხედველობის ქვეშ მყოფი სამშენებლო კომპანია სამშენებლო პროექტის საერთო ზედამხედველი არქიტექტორის წინაშე.¹⁸⁹

თუ სამშენებლო კომპანიამ სანარდო სამუშაოს ნაკლი თავად გამოასწორა, სოლიდარული მოვალის კომპენსაცია შეიძლება ნაკლის გა-

მოსწორების სამუშაოს ღირებულებას მოიცავდეს; სხვა შემთხვევაში კი – ნაკლის გამოსასწორებლად გაწეულ ხარჯებს.¹⁹⁰

ქვემოთ სამაგალითოდ ნაჩვენებია გადაწყვეტილება აწონ-დაწონის თაობაზე.

OLG Celle, 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება - 14 U 54/18 - BauR 2020, 1196 (ციტატები მცირედ შეცვლილია, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 41

ა) სოლიდარულ მოვალეთა შიდა კომპენსაცია არქიტექტორსა და სამშენებლო კომპანიას შორის დამოკიდებულია თითოეული სოლიდარული მოვალის მიზეზობრივ წვლილზე; ამასთან იმ მხარემ, რომელიც ამტკიცებს, რომ ნაგებობის ნაკლის გამოწვევაში მეორე მხარეს მიუძღვის უდიდესი წვლილი, უნდა ამტკიცოს მეორე სოლიდარული მოვალის აღმატებული წვლილი მიზეზობრიობაში. დამპროექტებელ ან/და ზედამხედველ არქიტექტორსა და სამშენებლო კომპანიას შორის ურთიერთობაში არ არსებობს თავიდანვე განსაზღვრული პრეზუმფცია რომელიმე მათგანის უფრო მაღალი მიზეზობრივი წვლილის თაობაზე (დაპროექტების ბრალეულობა, საზედამხებელო ბრალეულობა ან სამშენებლო ბრალეულობა). ვალდებულებისა და პასუხისმგებლობის წილები კონკრეტული შემთხვევის შესაბამისი თავისებურებების გათვალისწინებით უნდა დადგინდეს. პასუხისმგებლობის განაწილების წილების დადგენა და ამით მიზეზობრიობაში შე-

¹⁸³ BGH, Urteil vom 27. November 2008 - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris Rn. 32, auszugsweise wiedergegeben unter VII. 4. c) (1); BGH, Urteil vom 12. Oktober 1999 - XI ZR 294/98 - NJW-RR 2000, 272, juris Rn. 14; BGH, Urteil vom 20. Januar 1998 - VI ZR 59/97 - NJW 1998, 1137, juris Rn. 8; OLG Köln, Urteil vom 13. Januar 2022 - I-7 U 29/21 - BauR 2022, 1666, juris Rn. 38.

¹⁸⁴ OLG Stuttgart, Urteil vom 30. September 2019 - 10 U 107/19 - BauR 2020, 677, juris Rn. 159; OLG Stuttgart, Urteil vom 31. Juli 2018 - 10 U 150/17, juris Rn. 39.

¹⁸⁵ BGH, Urteil vom 17. Dezember 2009 - VII ZR 172/08 - NJW 2010, 1592, juris Rn. 23.

¹⁸⁶ პასუხისმგებელი მოვალე და მისი დამხმარე თითქოსდა ერთ პიროვნებად განიხილებიან.

¹⁸⁷ განმარტებისთვის: შემკვეთი-არქიტექტორი-სამშენებლო კომპანია – ურთიერთობათა ამ სამკუთხედში პარალელურად გავლენას ახდენს არქიტექტორის საპროექტო შეცდომა, რადგან იგი იწვევს არა მხოლოდ მის პირად (თანა)პასუხისმგებლობას, არამედ ქმედების შერაცხვის გამო შემკვეთის პასუხისმგებლობასაც.

¹⁸⁸ BGH, Urteil vom 17. Dezember 2009 - VII ZR 172/08 - NJW 2010, 1592, juris Rn. 23.

¹⁸⁹ LG Wuppertal, Urteil vom 12. Oktober 2018 - 17 O 97/12 - BauR 2019, 692, juris Rn. 69 f.

¹⁹⁰ BGH, Beschluss vom 1. Februar 1965 - GSZ 1/64 - BGHZ 43, 227 - juris Rn. 20; BGH, Beschluss vom 10. August 2022 - VII ZR 243/19 - BauR 2022, 1812, juris Rn. 21.

ტანილი წვლილების სიმძიმის შეფასება, როგორც სამართლებრივი საკითხი, სასამართლომ დამოუკიდებლად უნდა გადაწყვიტოს. ამის საფუძველი შეიძლება იყოს ექსპერტის მოსაზრებები მიზეზობრივი წვლილების თაობაზე ტექნიკური თვალსაზრისით (OLG Stuttgart, 31.07.2018 – 10 U 150/17 ...). ზიანის გამომწვევი რამდენიმე პირის გამიჯვნისას გასათვალისწინებელია, რომ **საპროექტო შეცდომა ზოგადად (დამპროექტებელი) არქიტექტორის პასუხისმგებლობის სფეროა, სამშენებლო შეცდომა კი – (მშენებელი) კომპანიის პასუხისმგებლობის სფერო** (vgl. OLG Celle, 18.05.2017 – 7 U 168/16 ... BauR 2018, 139, juris Rn. 28 f.). მშენებლობის ხელმძღვანელი არქიტექტორის საზედამხედველო ვალდებულება, ჩვეულებრივ, ემსახურება არა სამშენებლო კომპანიის, არამედ შემკვეთის დაცვას (...). ეს, შეიძლება, კონკრეტულ შემთხვევაში ამართლებდეს წილთა ისეთ განაწილებას, რომ პასუხისმგებლობის უდიდესი ნაწილი დამპროექტებელი არქიტექტორის მხარეს დარჩეს (OLG Celle – 7 U 168/16 aaO – პროპორცია 70:30 დამპროექტებელი არქიტექტორის საზიანოდ, რომელიც, როგორც დამპროექტებელი და ზედამხედველი არქიტექტორი სამშენებლო კომპანიასთან შედარებით „ორმაგად“ აგებდა პასუხს ნაკლისთვის და მცდარი პროექტირებით ზიანის დადგომის მთავარი საფუძველი შექმნა). თუმცა დამპროექტებლისა და ზედამხედველი არქიტექტორის ერთპიროვნული პასუხისმგებლობა გამონაკლისი შემთხვევაა.

ველი 42

b) განსახილველ საქმეში **თავიდანვე მცდარი პროექტი** მშენებლობის პროცესზე (და ასევე ნაკლის გამოსწორების მცდელობებზე) ახდენდა გავლენას და საბოლოოდ მნიშვნელოვანწილად გამოიწვია საერთო ნაკლი. „სუფთა“ სამშენებლო შეცდომები კი, ამის საპირისპიროდ, შედარებით მეორე ხარისხოვანი იყო და ანონ-და-ნონისას ნაკლები მნიშვნელობა ენიჭება. ... (ავტორის მითითება: ქვემოთ ამომწურავად დასაბუთდება).“

c) მაგალითი სასამართლო პრაქტიკიდან

(1) დასახელებული საკითხების დიდი ნაწილი უფრო დეტალურადაა შეჯამებული შემდეგ გადამწყვეტილებაში:

BGH, 2008 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 206/06 - BGHZ 179, 55, juris (ციტატები ძალიან შემოკლებულია და მცირედ შეცვლილი, ხაზგასმა ავტორისაა):

„ველი 28

a) უნდა შეერაცხოს თუ არა მენაშენეს დამპროექტებელი არქიტექტორის შეცდომა ზედამხედველ არქიტექტორთან არსებულ სახელმძღვანელო ურთიერთობაში, სასამართლო პრაქტიკასა და ლიტერატურაში სადავოა. ...

ველი 29

b) სენატს ამ საკითხზე აზრი ჯერ არ გამოუთქვამს. მან გსკ-ის 254-ე და 278-ე პარაგრაფების (ავტორის შენიშვნა: შდრ. ქართულ სამართალში სკ-ის 396-ე და 415-ე მუხლები) გავრცელების საკითხი მშენებლობაში მონაწილე პირებზე მხოლოდ სხვა ფაქტობრივ გარემოებებში განიხილა (...). მან გადაწყვიტა, რომ **ზედამხედველი არქიტექტორი არ არის შემკვეთის ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე პირი** მასა და დამპროექტებელ არქიტექტორს შორის არსებულ ურთიერთობაში (BGH, 1988 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 182/87, BauR 1989, 97, ...). შემკვეთსა და სამშენებლო კომპანიას შორის არსებულ ურთიერთობაშიც ზედამხედველი არქიტექტორი ვერ იქნება ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე პირად მიჩნეული; მენაშენე სამშენებლო კომპანიის წინაშე პასუხისმგებელია უნაკლო პროექტზე, მაგრამ არა სამშენებლო ზედამხედველობაზე; ამიტომ სამშენებლო კომპანია ნაკლიანი ზედამხედველობის გამო ვერ იჩივლებს. ამის საპირისპიროდ, **დამპროექტებელი არქიტექტორი არის მენაშენის ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე პირი მასა და სამშენებლო კომპანიას შორის არსებულ ურთიერთობაში** (დამპროექტებელი არქიტექტორის შესახებ: BGH, 2002 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება - II ZR 1/00, BauR 2002, 1536, ...; BGH, 2005 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 328/03, BauR

2005, 1016, ...; ზედამხედველი არქიტექტორის შესახებ: BGH, 2002 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება - VII ZR 70/01, NZBau 2002, 514; BGH, 1997 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 64/96, BGHZ 137, 35, ...).

ველი 30

c) არ აქვს მნიშვნელობა, ეკისრება თუ არა შემკვეთს მისთვის მომუშავე ზედამხედველი არქიტექტორისთვის გეგმების წარმოდგენა იმ გაგებით, რომ მცდარი გეგმების მიწოდება ვალდებულების დარღვევად დაკვალიფიცირებულიყო. ეს იმიტომ, რომ ზედამხედველ არქიტექტორთან არსებულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შემკვეთს ნებისმიერ შემთხვევაში აქვს ფაკულტატური ვალდებულება, მას უნაკლო გეგმები მიაწოდოს. თუ შემკვეთი ზედამხედველ არქიტექტორს მოთხოვნას წაუყენებს ნაგებობის ნაკლის გამო, რომელიც გამომწვეულია მიწოდებულ გეგმებში არსებული შეცდომით, რაც არქიტექტორმა თავისი ვალდებულების სანინააღმდეგოდ ვერ შენიშნა, მას გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილითა და 278-ე პარაგრაფით უნდა შეერაცხოს ბრალეულობა დამპროექტებელი არქიტექტორისა, როგორც მისი ვალდებულების შესრულებაში დამხმარე პირისა.

ველი 31

aa) გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილის წინაპირობაა, რომ ზიანის წარმოშობაზე გავლენა იქონია დაზარალებულის ბრალეულობამაც. ეს ბრალეულობა ნიშნავს არა მესამე პირის წინაშე არსებული ვალდებულების გასაკიცხ დარღვევას, არამედ საკუთარ საქმეებში ბრალეულობას. ეს არის ბრალეულობა საკუთარი თავის წინააღმდეგ, რომელიც აზიანებს საკუთარ ინტერესებს (...). გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით, რომელიც ასევე მიემართება გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის 1-ელ ნაწილს (...), გსკ-ის 278-ე პარაგრაფი შესაბამისად გამოიყენება. დაზარალებულმა პირმა ზიანის გამომწვევაში ბრალეულად შეიძლება მიიღოს მონაწილეობა მესამე პირის საშუალებით, როცა ეს მესამე პირი, გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილიდან გამომდინარე, მას მისი ვალდებულების შესრულებაში ეხმარება. ამისათვის საკმარისია, თუ ეს დამხმარე პირი ზიანთან მიზეზობრივად დაკავშირებული ქმედების

ან უმოქმედობისას არ გამოიჩენს იმ წინდახედულობას, რომელიც დაზარალებულის ინტერესებისთვის საჭირო იყო (...)

ველი 32

თუ დაზარალებულის თანაბრალეულობა სახეზეა ამ გაგებით, ანაზღაურების ვალდებულების მოცულობა კონკრეტული შემთხვევის გარემოებებზეა დამოკიდებული; ამასთან, პირველ რიგში, მნიშვნელოვანია ორმხრივი მიზეზობრიობა, ხოლო ორმხრივი ბრალეულობა მხოლოდ მეორეხარისხოვანია. **პასუხისმგებლობის განაწილებისთვის მნიშვნელოვანია, დამზიანებლის ან დაზარალებულის ქმედებამ ზიანის დადგომის შესაძლებლობა მნიშვნელოვნად გაზარდა თუ არა** (BGH, 1999 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება - XI ZR 294/98, NJW-RR 2000, 272; BGH, 1998 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილება - VI ZR 59/97, NJW 1998, 1137).

ველი 33

bb) ეს წესები მოქმედებენ ასევე, როცა მენაშენეს ზიანი ადგება მშენებლობაში მონაწილეთა ბრალეული ქმედებით, თუმცა მან მისი თანაქმედების ვალდებულებები ან არ შეასრულა, ან არასაკმარისად შეასრულა.

ველი 34

(1) სამშენებლო ხელშეკრულების შესასრულებლად არაერთ შემთხვევაში საჭიროა შემკვეთის **თანაქმედება**. თუ კანონიდან ან სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ეს თანაქმედება, ჩვეულებრივ, **შემკვეთის ფაკულტატურ ვალდებულებას წარმოადგენს** (BGH, 1968 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება - VII ZR 40/66, BGHZ 50, 175, ...; BGH, 1999 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 185/98, BGHZ 143, 32, ...; ...).

ველი 35

(2) ამ თანაქმედების ფარგლებში **შემკვეთმა სამშენებლო კომპანიას საიმედო გეგმები და საბუთები უნდა მიაწოდოს**. თუ ისინი ნაკლიანია, მას შეერაცხება დამპროექტებელი არქიტექტორის ბრალეულობა გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის 1-ელი ნაწილისა და 278-ე პარაგრაფის მიხედვით. სენატმა ადრე უკვე მიუთითა იმაზე, რომ დამპროექტებელი არქიტექტორის თანაბრალეულობა სახეზეა მაშინ, როცა ირღვევა ვალდებულებები, რომლებიც შემკვეთს კომპანიის

წინაშე აქვს, როგორცაა მაგ., გეგმების მიწოდება (...). თუმცა, სენატს შემდეგ აღარ გამოუყენებია ტერმინი „ფაკულტატური ვალდებულება“, არამედ განმარტა, რომ შემკვეთი „ვალდებულია“ კომპანიას საიმედო გეგმები მიაწოდოს (...). მაგრამ ეს ფორმულირება არ ცვლის იმ ფაქტს, რომ ამ კუთხით საქმე ეხება მენაშენის ფაკულტატურ ვალდებულებას, რომელიც სახელმეკრულებო შეთანხმებით შესრულების ვალდებულებად შეიძლება იქცეს.

ველი 36

(3) ამდაგვარადვე შემკვეთს ჩვეულებრივ აქვს ფაკულტატური ვალდებულება, **ზედამხედველ არქიტექტორს უნაკლო გეგმები მიაწოდოს**. თუმცა, თუ მხარეები სხვაგვარად არ შეთანხმდებიან, არქიტექტორს რაიმე განხორციელებადი მოთხოვნის უფლება არ აქვს; ეს ასევე არაა შემკვეთის ისეთი ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას წარმოშობდა. მაგრამ შემკვეთს ზედამხედველი არქიტექტორი აჰყავს რისკების მინიმიზაციისათვის; მას უსაფრთხოების ასეთი დამატებითი ზომის მიღებით სურს ნაგებობის უნაკლოდ აშენების უზრუნველყოფა. ზედამხედველ არქიტექტორს ამ ამოცანის გონივრულად შესრულება მხოლოდ უშეცდომო გეგმების საფუძველზე შეუძლია. ამიტომ, უშეცდომო გეგმების გადაცემა შემკვეთის პირად ინტერესს წარმოადგენს. ამ ფაქტს ვერ ცვლის ის, რომ ზედამხედველი არქიტექტორი ვალდებულია, გადაამოწმოს მისთვის გადაცემული გეგმების სისწორე და არანააღმდეგობრიობა (...). ამით არ მცირდება შემკვეთის ინტერესი, უშეცდომო გეგმების გადაცემით ზედამხედველი არქიტექტორის საქმიანობა მაქსიმალურად გაამარტივოს და ამ გზითაც ხელი შეუწყოს უნაკლო ნაგებობის აშენებას. თუ იგი ზედამხედველ არქიტექტორს მცდარ გეგმებს გადასცემს, იგი ბრალეულობის გაგებით საკუთარ ინტერესს აზიანებს.

ველი 37

(4) საპროექტო ბრალეულობის შერაცხვის საწინააღმდეგოდ გამოთქმულია მცდარი არგუმენტი, რომ თითქოს მშენებლობის ზედამხედველის ამოცანაა შემკვეთის დაცვა ნაკლიანი პროექტირებისაგან. მას არ შეუძლია მიენდოს მცდარ პროექტს. უშეცდომო გეგმების მიწოდების

ფაკულტატური ვალდებულების დაცვითი მიზანი აცდენილია, თუკი ზედამხედველი არქიტექტორის გათავისუფლებას ვისურვებთ. თუ თანაბრალეულობას დავუშვებთ, ნაკლიანი წინამორბედი საპროექტო სამუშაო, როგორც ზიანის გამომწვევი ნამდვილი მიზეზი, ყოველთვის უფრო მეტი წონის იქნება და ზედამხედველი არქიტექტორის დამოუკიდებელი ვალდებულება, შემკვეთი სწორედ ამ დარღვევის შედეგებისგან დაცვას, ყოველთვის არქიტექტორის მარგინალურ მეორეხარისხოვან ვალდებულებად გარდაიქმნება. ზედამხედველი არქიტექტორის დამოუკიდებელი ამოცანები მას მშენებლობაში მონაწილე სხვა პირებზე მაღლა აყენებს; ამ მხრივ იგი მენაშენის დამცავ გარანტს წარმოადგენს (...).

ველი 38

ამ არგუმენტაციაში სწორია, რომ ზედამხედველ არქიტექტორს გამორჩეული პოზიცია უკავია მშენებლობაში მონაწილე პირთა შორის. მას ევალება, სამშენებლო პროექტის უნაკლო განხორციელებაზე იზრუნოს. აქ იგულისხმება, ასევე მისი ამოცანების ფარგლებში მისთვის მიცემული გეგმების გადამოწმებაც, არიან თუ არა ისინი ვარგისი ნაგებობის უნაკლოდ ასაშენებლად. თუმცა, ეს გამორჩეული პოზიცია არ ამაღლებს იმას, რომ შემკვეთის თანაქმედება პასუხისმგებლობის ფარგლებში გსკ-ის 254-ე და 278-ე პარაგრაფების საწინააღმდეგოდ სრულად უგულებელყოფილი იქნას. გეგმების მიზანი ისიცაა, რომ შექმნას ობიექტის ზედამხედველობის საფუძველი, ასე რომ თანაბრალეულობის გამოქვეითვა არანაირად არ არის მიზნიდან გადახვევა (...). ამ მხრივ, აქ არ მოქმედებს განსხვავებული წესები, ასეა სამშენებლო კომპანიისთვისაც, რომელმაც პროექტი ასევე უნდა გადაამოწმოს მისგან მოსალოდნელი პროფესიული ცოდნის ფარგლებში, თუნდაც ზედამხედველი არქიტექტორის კომპეტენციები მნიშვნელოვნად დიდი იყოს. თანაბრალეულობის შერაცხვა, ისევე როგორც, სამშენებლო კომპანიასთან ურთიერთობაში, აქაც მართებულია. კერძოდ, იგი იწვევს იმას, რომ მშენებლობაში მონაწილეთა შორის გადახდის უუნარობის რისკები სათანადოდ ნაწილდება კონკრეტული შემთხვევის გარემოებების გათვალისწინებით. სენატი

არ წყვეტს საკითხს, ეს წესები მოქმედებს თუ არა ასევე საპროექტო ბრალეულობის შერაცხვაზე მშენებლობაში მონაწილე სხვა პირთა წინაშე.

ველი 39

(5) სასამართლო პრაქტიკაში გამოთქმული შეშფოთება, რომ თითქოს სამშენებლო ზედამხედველობაში დაშვებული შეცდომა ზიანის ანაზღაურების სამართლით საკმარისად არაა სანქცირებული, არაა დასაბუთებული. **თუ ნაგებობის ნაკლი იმას ეყრდნობა, რომ დამპროექტებელმა არქიტექტორმა არასწორად იმუშავა და ზედამხედველმა არქიტექტორმა ეს ვერ შენიშნა, რითაც თავისი ვალდებულება დაარღვია, ეს გარემოებები ორივე მხარის მიზეზობრივი წილების ანონ-დანონისას გსკ-ის 254-ე პარაგრაფის 1-ელ ნაწილის ფარგლებში იქნება გათვალისწინებული. ამასთან, არ უნდა იქნას უგულებელყოფილი სამშენებლო ზედამხედველობის ვალდებულების დარღვევა.** უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ შესაძლებლად მიიჩნია, რომ საპროექტო შეცდომის წონა სამშენებლო კომპანიის სამშენებლო შეცდომასთან შედარებით იმდენად მაღალი იყოს, რომ სამშენებლო კომპანიის თანაბრალეულობის წილი საერთოდ გაქრეს (BGH, 1968 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება - VII ZR 23/66, BGHZ 51, 275, ...). ერთ ძველ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ ასევე იგულისხმა, რომ ზედამხედველი არქიტექტორი სამშენებლო კომპანიასთან შიდა ურთიერთობაში ხშირად პასუხისმგებლობისგან თავისუფლდება, რადგან იგი „მხოლოდ“ თავის საზედამხედველო ვალდებულებას არღვევს (BGH, 1965 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილება - GSZ 1/64, BGHZ 43, 227, ...). თუმცა სენატი კიდევ ერთხელ მიუთითებს იმაზეც, რომ შემონებისა და მითითების ვალდებულების ტრივიალიზება დაუშვებელია, რადგან ეს ვალდებულებები, როგორც წესი, ნაგებობის ზიანის წარმოშობის წონიან მიზეზს წარმოადგენენ (BGH, 2005 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება - VII ZR 328/03, BauR 2005, 1016...).

ამიტომ ზედამხედველი არქიტექტორის მიზეზობრივი წვლილი ნაგებობის ზიანში არ შეიძლება უგულებელყოფილ იქნას, არამედ, მისი განსაკუთრებული პოზიციის, გამო ყურადღება უნდა მიექცეს. სხვაგვარი გადაწყვეტა ტენდენციურად გამოიწვევდა იმას, რომ ზედამხედველი არქიტექტორი (თითქმის ყოველთვის) გათავისუფლდებოდა პასუხისმგებლობისაგან, რაც მისი ვალდებულებების მნიშვნელობის შესაბამისი არ იქნებოდა. ამიტომ ზედამხედველი არქიტექტორის პასუხისმგებლობისგან სრული გათავისუფლება მხოლოდ იშვიათ საგამონაკლისო შემთხვევებშია განსაზღვრული.

ველი 40

(6) ეს პრინციპები შესაბამისად გამოიყენება, როცა დამპროექტებელი და ზედამხედველი არქიტექტორების შემკვეთი თავად კი არ არის მენაშენე, არამედ მენაშენე ჯერ ერთ არქიტექტორს დაავალეს სრულ საარქიტექტურო სამუშაოს და შემდეგ ეს არქიტექტორი საპროექტო და სამშენებლო ამოცანებს სხვა არქიტექტორებს გადაავალეს.“

(2) მიზეზობრივი წილების ანონ-დანონის კიდევ ერთ მაგალითს წარმოადგენს კიოლნის უმაღლესი სამხარეო სასამართლოს გადაწყვეტილება (OLG Köln, 2019 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება - I-7 U 166/18 - juris, Rn. 41), რომელიც მოცემულია IV. 3. (3)-ში.

VIII. მეორადი პასუხისმგებლობა

ფართო ამოცანების მქონე არქიტექტორს ზრუნვისა და საქმის მართვის ამოცანების ფარგლებში ევალება, **სამშენებლო პროექტის ნებისმიერი ნაკლის მიზეზი დაადგინოს** (ამის თაობაზე ზემოთ V. 2. b)). ამასთან, არქიტექტორმა უნდა განმარტოს ისიც, მას საკუთარ საპროექტო და საზედამხედველო შეცდომებზეც ეკისრება თუ არა პასუხისმგებლობა. თუ ეს ასეა, მან შემკვეთს უნდა განუმარტოს თავისი ვალდებულებით სამართლებრივი პასუხისმგებლობის შინაარსი.¹⁹¹

¹⁹¹ ამასთან დაკავშირებით: BGH, Urteil vom 28. Juli 2011 - VII ZR 4/10 - NJW 2011, 3086, juris Rn. 10 ff.; BGH, Urteil vom 23. Juli 2009 - VII ZR 134/08, BauR 2009, 1607, juris

Rn. 10; BGH, Urteil vom 27. September 2001 - VII ZR 320/00 - NJW 2002, 288, juris Rn. 21.

თუ იგი ამ ვალდებულებას დაარღვევს, ეს გამოიწვევს დამატებით ზიანის ანაზღაურების უფლების წარმოშობას, ე.წ. მეორად პასუხისმგებლობას. ეს მეორადი მოთხოვნა, საპროექტო და საზედამხედველო ვალდებულებისგან განსხვავებით, არაა მიმართული ნაკისრი საარქიტექტორო სამუშაოს შესრულებისკენ. იგი უფრო მეტად დამატებითი სახელშეკრულებო ვალდებულებიდან გამომდინარეობს. იგი სამართლებრივად დამოუკიდებელია და ექვემდებარება სპეციალურ (გერმანიაში 30-წლიან) ხანდაზმულობის ვადას.¹⁹² სწორედ ხანდაზმულობის გაზრდილ ვადაში მდგომარეობს, ამ სამარ-

თლებრივად დამოუკიდებელი მეორადი მოთხოვნის პრაქტიკული მნიშვნელობა.

თუმცა, ასეთი მეორადი პასუხისმგებლობის წინაპირობაა, რომ საკუთარი შეცდომის თაობაზე განმარტების მიცემის ვალდებულება არქიტექტორის მიერ ნაკისრი ზრუნვის ვალდებულებებიდან გამომდინარეობს. ასეთი ზრუნვის ვალდებულებები ფართო ამოცანების მქონე არქიტექტორს აქვს იმის გამოც, რომ მას ევალება ნაგებობის უნაკლოობაზე ზრუნვა და შემკვეთის მხარში დგომა ნაგებობის დასრულების შემდეგაც, შემონახვისას და სამშენებლო ნაკლის აღმოფხვრისას (შდრ. ზემოთ V. 2. b)).

¹⁹² BGH, Urteil vom 26. Oktober 2006 - VII ZR 133/04 - NJW 2007, 365, juris Rn. 17.