

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი  
იურიდიული ფაკულტეტი



სამართლის სადოქტორო საგანმანათლებლო პროგრამა

ბესიკი ტეტელოშვილი

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება - წარმოშობის საფუძვლები და  
მხარეთა უფლება - მოვალეობანი  
(საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიმართება მისი მოწესრიგების  
თანამედროვე ტენდენციებთან)

სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად წარმოდგენილი  
დისერტაცია

სამეცნიერო ხელმძღვანელი:  
სამართლის დოქტორი თამარ ჩიტოშვილი

თბილისი

2021

## აბსტრაქტი

### 1. სადისერტაციო თემის აქტუალობა, კვლევის სიახლე და ინოვაციურობა

საქართველოს სკ-ის ამოქმედებიდან ორ ათეულ წელზე ცოტა მეტი გავიდა, თუმცა, მოქალაქეები ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივ ბუნებაში მაინც ნაკლებად არიან ინფორმირებულები და სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც ამგვარი ხელშეკრულებებიდან ერთ-ერთი მათგანის გამოყენების ნაცვლად ხშირად ჩუქების ან ნასყიდობის ხელშეკრულების გამოყენებას მიმართავენ. ეს უკანასკნელი კი ვერ უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევას და მჩუქებლისათვის თუ გამყიდველისათვის სამართლებრივი დაცვის გარანტიებსაც ნაკლებად ქმნის.

შეუძლებელია ბოლომდე და სრულყოფილად არ იქნეს შეფასებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების როლი, რომლის გამოყენებასაც დღეს ქვეყნისათვის სოციალური პოლიტიკის ინსტრუმენტის მნიშვნელობაც გააჩნია. მოცემული ხელშეკრულება შესაძლებლობას ქმნის, ხანდაზმული და შრომისუნარო ადამიანებისათვის სოციალური უზრუნველყოფის პრობლემები იქნეს გადაწყვეტილი. მოცემული ხელშეკრულების მარეგულირებელ სამოქალაქო კანონმდებლობაში ბევრი ხარვეზი და წინააღმდეგობაა, რაც მის პრაქტიკულ გამოყენებადობას ართულებს და მისი ბოროტად გამოყენების ფართო შესაძლებლობას ქმნის. სამისდღეშიო სარჩოს მინიმალური ოდენობის დაუდგენლობის გამო სარჩენის მოთხოვნების უზრუნველყოფა შეუძლებელია. სამისდღეშიო რჩენის, როგორც სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ერთ-ერთი ხელშეკრულების ყოველმხრივი და სრული შესწავლა, წარმოადგენს მეტად აქტუალურს და აღნიშნული პრობლემების გადაწყვეტის გზების და საშუალებების მოძიებას გახდის შესაძლებელს.

### 2. კვლევის მიზანი/მიზნები და ამოცანები

სადისერტაციო კვლევის მიზანია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც უკანასკნელ წლებში ერთ-ერთი მოთხოვნადი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე სამართალურთიერთობის

რეგულირების კომპლექსური შესწავლა, მისი შინაარსის ახსნა, აგრეთვე ამ სფეროში საკანონმდებლო ნორმების სრულყოფა და მისი პრაქტიკაში გამოყენებისათვის რეკომენდაციების შემუშავება.

აღნიშნული კვლევის მიზნის შესაბამისად სადისერტაციო ნაშრომში წამოწეულია შემდეგი საკითხების გადაწყვეტის მცდელობა, რომელიც განხილულია როგორც კვლევის ამოცანები: სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მარეგულირებელი კანონმდებლობის ევოლუციური კვლევა; სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების იურიდიული ბუნების განსაზღვრა; სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგნის სპეციფიკის განსაზღვრა; სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სუბიექტური შემადგენლობის თავისებურებების კვლევა; სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შინაარსის, ხელშეკრულების დადების, შეცვლისა და შეწყვეტის წესის შესწავლა; სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შესაბამისად სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის სპეციფიკის გამოვლენა. სამოქალაქო კანონმდებლობის სრულყოფის თვალსაზრისით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სამართლებრივი ურთიერთობის სფეროში ჩატარებული კვლევის საფუძველზე ფორმულირებული იქნება კონკრეტული წინადადებები.

### **3. სამეცნიერო ნაშრომის სტრუქტურა და კვლევის მეთოდოლოგია**

სადისერტაციო ნაშრომი შედგება შესავლის, 4 თავის, 27 პარაგრაფის, 44 ქვეპარაგრაფის და დასკვნისაგან. სულ კომპიუტერზე ნაბეჭდი ა-4 ფორმატის 284 გვერდისაგან.

სადისერტაციო კვლევაში დასმული ამოცანების გადაწყვეტას შემეცნების ზოგადსამეცნიერო მეთოდის, აგრეთვე კერძო-სამართლებრივი მეთოდების: ფორმალურ-ლოგიკური, ისტორიული, შედარებით-სამართლებრივი, ტექნიკურ-იურიდიული, სისტემურ-სტრუქტურული და ლოგიკური ანალიზის საფუძველზე შევეცადე.

### **4. კვლევის შედეგების სამეცნიერო ღირებულება და პოტენციური პრაქტიკული მნიშვნელობა. კვლევის სიახლეები**

ზოგადი ხასიათის წინადადებებსა და შენიშვნებთან ერთად, გამოიკვეთა საქართველოს სკ-ში გასათვალისწინებელი კონკრეტული სახის ცვლილებები,

კერძოდ: მოქმედ სკ-ში აღნიშნული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი 10 მუხლიდან (სსკ-ის 941-950) 5 მუხლში (941, 942, 943, 945, 950) ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა ან მათი ახალი რედაქციით ჩამოყალიბებაა შემოთავაზებული. ასევე წარმოდგენილია წინადადება 3 ახალი ნორმის-950/1, 950/2, 950/3- დამატების თაობაზე.

სადისერტაციო ნაშრომში ფორმულირებული დასკვნები და წინადადებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს მოქმედი კანონმდებლობის სრულყოფისათვის. პრაქტიკული დასკვნები შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს შემდგომი კვლევებისათვის, საინტერესო აღმოჩნდეს კანონშემოქმედებისათვის და პედაგოგიურ მუშაობაში, მოქალაქეთა და იურიდიული პირების, ნოტარიუსების, საჯარო რეესტრის, სოციალური დაცვის ორგანოს, სასამართლოების მიერ.

# **The Lifetime Annuity Contract - Its Basics of Origin and the Rights and Obligations of the Parties (The Attitude of the Civil Code of Georgia to the Modern Trends in its Regulation)**

## **Abstract**

### **1. The relevance of the Ph.D. topic, research novelty, and innovation**

The Civil Code of Georgia was enacted about two decades ago, however, the citizens are still less aware of the legal nature of property transfer agreements and the lifetime annuity contract; instead of using one the mentioned agreement or contract, they often resort to using a gift or purchase agreement. As for the latest one, it does not ensure the achievement of the goal established by the parties to the contract and creates fewer guarantees of legal protection for the giver or seller.

It is impossible and completely underestimate the role of the lifetime annuity contract since nowadays its utilization is an important tool of the country's social policy. The given agreement provides an opportunity for the elderly and disabled people to solve social security problems. The civil legislation has many gaps and contradictions in the regard of governing the mentioned contract that complicate its practical applicability and create wide opportunities for its misuse. Due to the uncertainty of the minimum amount of annuity maintenance, it is impossible to meet its requirements. To find the ways and means to solve the above-mentioned problems, it is necessary to conduct a comprehensive and thorough study of a life annuity, since it represents one of the treaties regulating civil-legal relations.

### **2. Aim/goals and objectives of the research**

The dissertation research aims to study the content of the lifetime annuity contract as one of the required obligations -legal relations experienced in recent years, to explain its content, and as well as to improve the legislative norms in this field and to develop recommendations for its application in practice.

Following the purpose of this study, the thesis deals with the following questions, which is considered as the objectives of the research: the evolutionary study of the legislation governing the lifetime annuity contract; determining the legal nature of the lifetime annuity contract; determining the specifics of the subject of the lifetime annuity contract; a study of the peculiarities of the subjective component of the lifetime annuity contract; study the content of the lifetime annuity contract; the rules of concluding, changing and terminating the contract; identifying the specifics of civil liability under the lifetime annuity contract; in terms of

perfecting civil law, specific proposals will be formulated in the field of legal relations under lifetime annuity contract based on the research conducted.

### **3. Structure of the scientific study and research methodology**

The Ph.D. thesis consists of introductions, 4 chapters, 27 paragraphs, 44 sub-paragraphs and a conclusion. The total number of A4 format pages printed on the computer is 284.

We tried to solve the problems of the Ph.D. thesis by both the general scientific method of cognition and private legal methods: based on formal-logical, historical, comparative-legal, technical-legal, system-structural, and logical analysis.

### **4. The scientific value of the research results and the potential practical value of scientific news.**

Along with general suggestions and comments, specific changes were identified that must be taken into account in the JSC Code, particularly: out of 10 Articles (941-950 articles.) regulating the obligation-legal relationship mentioned in the current SC, 5 Articles (941, 942, 943, 945, 950) propose amendments and additions or their revision. Furthermore, there is a proposal to add 3 new norms -950/1, 950/2, 950/3.

The conclusions and suggestions formulated in the thesis can be useful to improve the current legislation. As for its practical conclusions, they can be used for further research, and draw the attention of legislative and pedagogical work, citizens and legal entities, notaries, public registries, social protection bodies, courts.

## სარჩევი

აბსტრაქტი	2
Abstract	5
გამოყენებული აბრევიატურები	13
შესავალი	15
I. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების წარმოშობისა და განვითარების ისტორია	18
1.1 სამისდღეშიო რენტა- საკუთარი თავისათვის დატოვებული მემკვიდრეობა	18
1.2 რენტის, როგორც სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობის ჩამოყალიბების სათავეები	20
1.3 რენტა შუა საუკუნეების დასავლეთ ევროპაში	21
1.4 სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულება, როგორც რჩენის უზრუნველყოფის საფუძველი ფეოდალურ საზოგადოებაში (ზოგადი დახასიათება)	24
1.5 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ქართული საისტორიო წყაროების მიხედვით	26
1.6 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების რაობა საბჭოთა კანონმდებლობის მიხედვით	33
1.7 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსი საქართველოს და საზღვარგარეთის ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობის მიხედვით	38
II. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება როგორც ქონების საკუთრებაში გადაცემის ერთ-ერთი სახე, იურიდიული ბუნება და მასთან დაკავშირებული რისკები	44
2.1 ხელშეკრულების თავისუფლება როგორც კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მნიშვნელოვანი მონაპოვარი	44
2.1.1 საბაზრო ეკონომიკის როლი და მნიშვნელობა	

ხელშეკრულების თავისუფლებაში	44
2.1.2 ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის შესაბამისობა- ჰარმონიზაცია ევროპული ვალდებულებითი სამართლის პრინციპებთან	46
2.2 სამისდღეშიო რჩენის კლასიფიკაცია	47
2.3 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი იურიდიული განსაკუთრებულობა	51
2.4 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ალეატორული ხასიათი	52
2.4.1 ალეატორული ხელშეკრულების „კაუზა“	52
2.4.2 ვალდებულების მასშტაბებზე ხელშეკრულების ვადის ზემოქმედება და მისი ამოწურვის დრო	55
2.5 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მისი იურიდიული მახასიათებლების მიხედვით	57
2.5.1 შედარებითი სამართლის და სამართლებრივი დოქტრინის კონტრარგუმენტები	57
2.5.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სასყიდლიანობა	59
2.5.3 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ეკვივალენტურობა	63
2.5.4 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების რეალური/კონსენსუალური და ცალმხრივი/ორმხრივი სახელშეკრულებო კონსტრუქცია, გარიგების ფორმა	70
2.6 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ფიდუციური ხასიათი	79
2.7 სამისდღეშიო რჩენის გრძელვადიანი ვალდებულებითი ხასიათი	81
2.8 სამისდღეშიო რჩენის და სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობების განსხვავება	86
2.8.1 სამისდღეშიო რჩენის გამიჯვნა ნასყიდობისაგან სამისდღეშიო სარჩოს საფუძველზე	86
2.8.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიმართება ჩუქების ხელშეკრულებასთან	89



2.9	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება და მასთან დაკავშირებული რისკები	93
2.9.1	სარისკო ხელშეკრულების იურიდიული განმარტება და მისი ინტერპრეტაცია	93
2.9.2	სარისკო ხელშეკრულებების განუსაზღვრელობის ელემენტი და რისკების გამოვლენა სამისდღეშო რჩენის ურთიერთობაში	95
2.9.3	სიცოცხლის ხანგრძლივობის რისკი	97
2.9.4	მობილობის რისკი	98
2.9.5	მოქმედების შეწყვეტის განსაკუთრებული რისკი ან მოქმედების ნაადრევი შეწყვეტის რისკი	99
2.9.6	ღირებულების და საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების რისკი	99
III.	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების დადება, მხარეთა უფლებები და მოვალეობები	101
3.1	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების არსებითი პირობები	101
3.1.1	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების საგანი	101
3.1.1.1	სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონება	103
3.1.1.2	სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული მოძრავი ნივთები	108
3.1.2	სამისდღეშო სარჩო როგორც სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების საგანი	109
3.1.2.1	ფულადი სარჩო, მისი მიწოდების ფორმა, ოდენობა და წესი	109
3.1.2.2	ნატურალური სარჩო, მისი მიწოდების ფორმა და მიწოდების ჯერადობა	113
3.1.2.3	სამისდღეშო სარჩოს ოდენობა და გამონაგარიშების მეთოდი	118
3.1.2.4	ფულადი სარჩოს შეცვლა ნატურალური	

	სარჩოთი ან პირიქით	123
3.2	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ვადა	126
3.2.1	სარჩენის სიცოცხლის განუსაზღვრელი პერიოდი	126
3.2.2	მხარეთა მიერ განსაზღვრული დროის პერიოდი	126
3.3	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების სუბიექტური შემადგენლობა. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები	127
3.3.1	გარიგებაუნარიანობა	127
3.3.2	სამისდღეშო სარჩოს მიმღებთა კანონით შეზღუდული შემადგენლობა	136
3.3.3	სარჩენი, მისი უფლებები და მოვალეობები	140
3.3.4	მარჩენალი ფიზიკური პირი, მისი უფლებები და მოვალეობები	144
3.3.4.1	სარჩენის მოთხოვნის უზრუნველყოფა საცხოვრებელზე	144
3.3.4.2	სარჩენის მოთხოვნის უზრუნველყოფა კვებასა და ტანსაცმელზე	147
3.3.4.3	სარჩენის მოთხოვნის უზრუნველყოფა მოვლა- პატრონობაზე	148
3.3.4.4	სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების ღირებულების შენარჩუნების აუცილებლობა	154
3.3.4.5	სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების შემთხვევითი დაზიანების ან დაღუპვის რისკი	157
3.3.5	მარჩენალი იურიდიული პირი, მისი უფლებამოსილება სარჩენთან ურთიერთობაში	161
3.3.6	მარჩენალი პირის შეცვლა და შეცვლის დაუშვებლობა	162
3.3.7	უფლებამონაცვლეობის დაუშვებლობა სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში	166
3.4	სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთა	

პასუხისმგებლობა	171
3.5 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების დადების სავალდებულო ფორმა	174
3.5.1 ზოგადი მიმოხილვა	174
3.5.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმა უძრავი ქონების გადაცემისას	178
3.5.3 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმა მოძრავი ნივთების გადაცემისას	187
3.5.4 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების რეგისტრაციის აუცილებლობა საჯარო რეესტრში	188
3.6 გრძელვადიანი ვალდებულების შესრულება, ბალანსი შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის	195
IV. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეცვლა და შეწყვეტა	198
4.1 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა	198
4.1.1 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილებებისა და დამატებების ზოგადი საფუძვლები	198
4.1.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილებებისა და დამატებების სპეციალური საფუძვლები	201
4.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა	203
4.2.1 ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლების ზოგადი მიმოხილვა	203
4.2.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა შესრულებით	216
4.2.3 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა მხარეთა შორის ურთიერთობის აუტანლობის გამო	219
4.2.4 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა მარჩენალის გარდაცვალების გამო	223

4.2.5	ცალმხრივი უარი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე	224
4.3	ვალდებულების შესრულების ობიექტური შეუძლებლობა	227
4.4	პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა	229
4.5	მხარეთა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით	236
	დასკვნა	245
	ბიბლიოგრაფია	263

## გამოყენებული აბრევიატურები

### ქართულენოვანი აბრევიატურები:

ა.შ.	ასე შემდეგ
აბზ.	აბზაცი
ანალოგ.	ანალოგიურად
ე.ი.	ესე იგი
ე.წ.	ეგრეთ წოდებული
თხზ.	თხზულება
მაგ.	მაგალითად
მთარგ.	მთარგმნელი
მდგ.	მდგომარეობით
მით.	მითითებულია
ნაწ.	ნაწილი
პროფ.	პროფესორი
ჟურ.	ჟურნალი
რედ.	რედაქტორი/რედაქცია
სხვ.	სხვა
სკ.	სამოქალაქო კოდექსი
ტ.	ტომი
ტფ.	ტფილისი
ქ.	ქალაქი
შდრ.	შეადარე
წინად.	წინადადება

### უცხოენოვანი აბრევიატურები:

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსი
Art.	Artikel	მუხლი
B.	Band	ტომი
BGH	Bundesgerichtshof	გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო
bzw.	Beziehungsweise	შესაბამისად
Cass.	Cour de cassation	საკასაციო სასამართლო
Diss.	Dissertation	დისერტაცია
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche	სამოქალაქო კოდექსის შესავალი ნაწილი
fasc.	Fascicule	ბუკლეტი
Hrsg.	Herausgeber	რედაქტორი
JBI	(österr.) Juristische Blätter	იურიდიული ნაშრომები (ავსტრია)
JCP	Juris-Classeur Périodique	იურისკონსულტი- პერიოდიკა

JherJb	Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts	იერინგის ყოველწლიური გამოცემები რომაული და გერმანული კერძო სამართლის დოგმატიკისათვის
MüKo	Münchener Kommentar	მიუნხენის კომენტარი
NJW	Neue juristische Wochenschrift	ახალი ყოველკვირეული იურიდიული ჟურნალი
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht	ახალი ჟურნალი ქირავნობისა და საბინაო სამართალზე
Nr.	Nummer/-n	ნომერი
OGH	(österr.) Oberster Gerichtshof	უმაღლესი სასამართლო (ავსტრია)
OLG	Oberlandesgericht	სამხარეო (მიწის) უმაღლესი სასამართლო
PECL	Principles of European Contract Law (d.h. Grundregeln des Europäischen Vertragsrechts)	ევროპული სახელმეკრულებო სამართლის პრინციპები
Rn.	Randnummer/-n	გვერდითი ველი/ნომერი
Univ	Universität	უნივერსიტეტი
вып.	Выпуск	გამოცემა
гл.	Глава	თავი
к.	Книга	წიგნი
Л.	Ленинград	ლენინგრადი
М.	Москва	მოსკოვი
МГУ	Московский государственный университет	მოსკოვის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
отв.	Ответственный	პასუხისმგებელი
пер.	Перевод	თარგმანი
ред.	Редактор	რედაქტორი
СПб.	Санкт-Петербург	სანქტ-პეტერბურგი
ст.	Статья	სტატია
т.	Том	ტომი
ч.	Часть	ნაწილი

## შესავალი

საქართველოს სკ-ის ამოქმედებიდან, რომლის როლი და მნიშვნელობაც ქვეყნისათვის განუზომლად დიდია, ორ ათეულ წელზე ცოტა მეტი გავიდა. მიუხედავად ამისა, ყოველდღიური ცხოვრებისეული რუტინა მოქალაქეებს ნაკლები ინფორმირებულობის განცდას უტოვებს, როდესაც ისინი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებების და მისი სამართლებრივი ბუნების მიმართ ინტერესს იჩენენ და სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც ამგვარი ხელშეკრულებებიდან ერთ-ერთი მათგანის გამოყენების ნაცვლად ტრადიციულად ნასყიდობის ან ჩუქების ხელშეკრულებას მიმართავენ.

მე-20 საუკუნის ბოლო ათწლეულის გლობალურმა ცვლილებებმა ქვეყნის ეკონომიკურ და სოციალურ ცხოვრებაში უფრო მეტი სიცხადით წინ წამოსწია მოთხოვნა იმ სამოქალაქო-სამართლებრივ ინსტიტუტებზე, რომელთაც ადამიანთა გარკვეული ფენისათვის მატერიალური მდგომარეობის გაუმჯობესებაში ხელშეწყობა შეეძლებოდა. სწორედ ასეთი მნიშვნელობა შეიძინა სამისდღეშიო რჩენის ინსტიტუტმა. გარდა იმისა, რომ ეს უკანასკნელი მოსახლეობაში ერთ-ერთი მოთხოვნადი სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობის მნიშვნელობით გამოირჩევა, იგი ასევე ქვეყნის სოციალური პოლიტიკის ინსტრუმენტადაც იქცა.

სადისერტაციო კვლევის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელ მოქმედ სამოქალაქო კანონმდებლობაში უამრავი ხარვეზი და წინააღმდეგობაა. ყოველივე ეს კი მოსახლეობაში აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობის პრაქტიკულ დამკვიდრებას ართულებს და ასევე მისი არაკეთილსინდისიერად გამოყენების შესაძლებლობას ქმნის. კონკრეტული ხარვეზი ხელშეკრულების იურიდიული ბუნების გაანალიზებას, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის დადების მომენტს ეხება. იმდენად, რამდენადაც არ არსებობს სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის მაქსიმალურად დეტალიზებული სანიმუშო ჩამონათვალი, შესაბამისად ამისა, მარჩენალის ვალდებულებაც სათანადო კონკრეტულებას არის მოკლებული. ამას მოწმობს გახშირებული სასამართლო დავები, რომლის ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნა სწორედ რომ ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებისკენ არის მიმართული.

სადისერტაციო კვლევის მიზანია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც ბოლო ათწლეულების მანძილზე ერთ-ერთი მოთხოვნადი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის კომპლექსური ანალიზი, მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობის სრულყოფა და ამ ნორმების პრაქტიკაში გამოყენებისათვის რეკომენდაციების შემუშავება.

კვლევის ობიექტია უშუალოდ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თეორიულ და პრაქტიკულ ასპექტში განხილული საზოგადოებრივი ურთიერთობები. სადისერტაციო კვლევაში დასმული ამოცანების გადაწყვეტას შემეცნების ზოგადსამეცნიერო მეთოდის, აგრეთვე კერძო-სამართლებრივი მეთოდების: ფორმალურ-ლოგიკური, ისტორიული, შედარებით-სამართლებრივი, ტექნიკურ-იურიდიული, სისტემურ-სტრუქტურული და ლოგიკური ანალიზის საფუძველზე შევეცადე.

სადისერტაციო ნაშრომის პირველ თავში განხილულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების წარმოშობისა და განვითარების ისტორია, აღნიშნული სამართალურთიერთობის ჩამოყალიბების სათავეები. გამოკვეთილია ის ძირითადი ასპექტები, რამაც შუა საუკუნეების და ფეოდალური საზოგადოების დასავლეთ ევროპაში მის დამკვიდრებას შეუწყო ხელი. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თაობაზე საინტერესო ცნობებია მოპოვებული ქართული საისტორიო წყაროების მიხედვით. აქვეა დახასიათებული საკვლევი ხელშეკრულების რაობა საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობაში და მისი არსი საქართველოს და საზღვარგარეთის ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობის მიხედვით.

მეორე თავში უშუალოდ მოცემულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც ქონების საკუთრებაში გადაცემის ერთ-ერთი სახის დახასიათება, მისი იურიდიული ბუნების და ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული რისკების კვლევა. გამოკვეთილია ხელშეკრულების ალეატორული, კონსენსუალური, ორმხრივადმავალდებულებელი, ფორმასავალდებულო, სასყიდლიანი, ფიდუციური და გრძელვადიანი ხასიათი.

მესამე თავში განხილულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება, მხარეთა უფლებები და მოვალეობები. მნიშვნელოვანი ადგილი აქვს დათმობილი



საკვლევი ხელშეკრულების არსებითი პირობების განსაზღვრას- ხელშეკრულების საგანს, სამისდღეშიო სარჩოს სანაცვლოდ გადაცემულ უძრავ და მოძრავ ქონებას, სამისდღეშიო სარჩოს როგორც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგანს. ფულად ან ნატურალურ სარჩოსთან ერთად განხილულია შერეული სარჩოს დაშვების შესაძლებლობაც. განსაზღვრულია ყოველთვიურად მისაწოდებელი სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობის დადგენის აუცილებლობა. ფართო სპექტრითაა წარმოდგენილი სარჩენისა და მარჩენალის უფლება-მოვალეობები, ასევე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების რეგისტრაციის აუცილებლობის მნიშვნელობა საჯარო რეესტრში.

კვლევის მეოთხე თავში განხილულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეცვლისა და შეწყვეტის საკითხები. ცალკეა გამოყოფილი ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილებებისა და დამატებების ზოგადი და სპეციალური საფუძვლები. ფართოდაა წარმოდგენილი ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლების ზოგადი მიმოხილვა - შეწყვეტა შესრულებით, მხარეთა შორის ურთიერთობის აუტანლობის გამო, სარჩენის გარდაცვალების გამო, მარჩენალის გარდაცვალების გამო. აქვეა განხილული მხარეთა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით.

სადისერტაციო ნაშრომის დასკვნაში შემოთავაზებულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შინაარსის და მხარეთა უფლება-მოვალეობების განსაზღვრისას ჩამოყალიბებული ზოგადი ხასიათის წინადადებები და შენიშვნები. ასევე მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული 10 მუხლიდან (სსკ-ის 941-950), რომლითაც საკვლევი ხელშეკრულების რეგულირება ხდება, 5 მათგანში სრულყოფის მიზნით ცვლილებებისა და დამატებების შეტანაა შემოთავაზებული. ეს მუხლებია - მუხლი 941. ცნება; მუხლი 942. ხელშეკრულების ფორმა; მუხლი 943. სარჩოს ოდენობა; მუხლი 945. გადაცემული ქონების გასხვისების დაუშვებლობა; მუხლი 950. მარჩენალის გარდაცვალების შედეგები. წარმოდგენილია სამი - 950/1, 950/2 და 950/3 - ახალი ნორმა.

მიმაჩნია, რომ წარმოდგენილი დასკვნები და წინადადებები არ იქნება ინტერესმოკლებული აღნიშნულ საკითხზე შემდგომი კვლევებისათვის.

## I. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების წარმოშობისა და განვითარების ისტორია

### 1.1 სამისდღეშო რენტა - საკუთარი თავისათვის დატოვებული მემკვიდრეობა

ის, რომ ყოველი ადამიანი თავისი ცხოვრების მომავალი წლების სტაბილურობისა და ეკონომიკური მდგომარეობის კეთილდღეობის უზრუნველსაყოფად იღწვის, ნობელის პრემიის ლაურეატის *ფრანკო მოდილიანის*<sup>2</sup> „სასიცოცხლო ციკლის ჰიპოთეზის“<sup>3</sup> ერთ-ერთი საწყისი დებულებაა. ადამიანები სამომავლოდ, როგორც კი თავიანთი შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის შემცირებას განჭვრეტენ, ფულადი დანაზოგის გაკეთებას იწყებენ, რათა სიცოცხლის დარჩენილი დროის განმავლობაში ცხოვრების დონის მნიშვნელოვანი ცვლილება აიცილონ თავიდან.

*ფრანკო მოდილიანის* მიერ შემუშავებული სასიცოცხლო ციკლის ჰიპოთეზა გადმოცემულია სტატიაში, რომელიც *რიჩარდ ბრუმბერგთან*<sup>4</sup> და *ალბერტ ანდოსთან*<sup>5</sup> ერთობლივად აქვს გამოქვეყნებული 1954-1963 წლებში. სასიცოცხლო ციკლის ჰიპოთეზის თანამედროვე ინტერპრეტაცია *ფრანკო მოდილიანის* მიერ გადმოცემული იქნა ნობელის პრემიის გადაცემისას წაკითხულ ლექციაში „სასიცოცხლო ციკლი, მოქალაქეთა დანაზოგები და ერის სიმდიდრე“ (1985 წ.).

<sup>1</sup> ძნელად გადასალახი დაბრკოლება, გადამწყვეტი ნაბიჯის გადადგმა, ზღვარი. რუბიკონი-ადრიატიკის ზღვაში ჩამდინარე მდინარის უძველესი დასახელება, რომელიც 49 წელს რომის სენატის აკრძალვის მიუხედავად, თავისი ლეგიონებით, გადმოლახა იულიუს კეისარმა ისტორიული შემახილით: “Alea jacta est” - „კამათელი გაგორებულია“, „წილი ნაყარია“. იულიუს კეისარის გამონათქვამი ნიშნავს მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილების მიღებას.

<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=6&t=22110> [20.04.2020].

<sup>2</sup> იტალიური წარმოშობის ამერიკელი ეკონომისტი, 1985 წლის ნობელის პრემიის ლაურეატი,

<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=14&t=142896> [26.04.2020].

<sup>3</sup> ამ კვლევისათვის ფრანკო მოდილიანმა 1985 წელს ნობელის პრემია მიიღო.

<sup>4</sup> *მე-20 საუკუნის ამერიკელი ეკონომისტი*,

<https://www.britanica.com/biography/Richard-Brumberg> [20.04.2020].

<sup>5</sup> ამერიკაში მოღვაწე იაპონელი ეკონომისტი (1929-2002), პენსილვანიის უნივერსიტეტის პროფესორი, [https://en.wikipedia.org/wiki/Albert\\_Ando](https://en.wikipedia.org/wiki/Albert_Ando) [20.04.2020].

რენტა (ლათინურიდან- redder-დაბრუნება) კაპიტალიდან, ქონებიდან ან მიწიდან მიღებული შემოსავალია, რომელიც არ მოითხოვს შემოსავლის მიმღებისაგან სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებას.<sup>6</sup> რენტა წარმოადგენს მუდმივი სარგებლის მიღების ტიპურ ფორმას.<sup>7</sup>

ცნობილი ფრანგი იურისტის ალან ბენაბენტის სიტყვებით რომ ვთქვათ, სამისდღეშიო რენტა - ეს არის საშუალება, დაუტოვო მემკვიდრეობა საკუთარ თავს ხანდაზმულობის წლებში - *“La rente viagere est, dit-on, le moyen, d’ heriter de soi-meme.”*<sup>8</sup> პენსიონერი კრედიტორის გარდაცვალებისას დგება კეთილდღეობის ის შედეგი, რომელსაც *ფრანკო მოდილიანი* სასიცოცხლო ციკლის ჰიპოთეზაში აყალიბებს: პენსიის გადახდით უზრუნველყოფილია ცხოვრების დონე და მისი ქონების სრულად გამოყენების შესაძლებლობა... თუმცა, ყოველივე ეს შესაძლებელი გახდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა რენტის გადამხდელი იკისრებს ვალდებულებას, სარჩენს სიცოცხლის განმავლობაში გადაუხადოს სარჩო, ხოლო სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში მას შესაძლებლობა მიეცემა, მიიღოს ანაზღაურება სარჩენის მხრიდან. ამგვარად, შეთანხმებას სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებაზე, ახასიათებენ როგორც ფსონის დადებას სხვა პირის გარდაცვალებაზე.<sup>9</sup> მიუხედავად ამისა, „ვინც ვერ რისკავს, ვერც იმარჯვებს“, ეს ხალხური სიბრძნე კარგად აღწერს სარგებლის მიღების ინტერესს.

თანამედროვე მსოფლიოს ცივილისტიკაში ცნობილია გარკვეული რისკისაკენ მიზანმიმართული ხელშეკრულებები,<sup>10</sup> აგრეთვე უკვე რისკის შემცველი ხელშეკრულებები, როგორც ალეატორული<sup>11</sup> ან ევფემისტური, როგორც კეთილდღეობის მომტანი<sup>12</sup> ლოიალური ხელშეკრულებები. დასახელებული რისკების სპეციალურად გადანაწილების გამო ხელშეკრულება ატარებს პირობით

<sup>6</sup> *კაბაშვილი მ.*, უცხო სიტყვათა ლექსიკონი, მე-3 შესწორებული და შევსებული გამოცემა, 1989, 387.

<sup>7</sup> *Sepp K.*, Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 35.

<sup>8</sup> *Bénabent A.*, Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, 643.

<sup>9</sup> *Drosso F.*, Le viager sort de l’ombre, Les Annales de la recherche urbaine Nr. 100, 2006, 115.

<sup>10</sup> *Henssler M.*, Risiko als Vertragsgegenstand, Tübingen, 1994, 366, 733.

<sup>11</sup> ალეატორული - aleatory შემთხვევითი, ალბათობაზე და რისკზე დამოკიდებული (მაგ., გარიგებების შესახებ; ალეატორული გარიგება – სარისკო გარიგება, ალაღბედზე დამოკიდებული გარიგება, სანაძლეო და სხვ.).

<sup>12</sup> <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=48&t=1481> [26.04.2020].

<sup>12</sup> ავსტრიის ზოგადი სკ-ის მე-2 ნაწილის 29-ე თავი, §§1267-1292-„სარისკო ხელშეკრულებები“, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> [23.12.2020].

ხასიათს: ძირითადად, ხელშეკრულების ხანგრძლივობა და შესაბამისად, სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობა სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეა დამოკიდებული. *ჰენსლერი* ახასიათებს ამ რისკს როგორც უფრო უკანონოს, რამდენადაც მოვლენის რისკთან დაკავშირებული რისკის სხვა ელემენტი, კავშირშია ასევე ხელშეკრულების ხანგრძლივობასთან და ა.შ.<sup>13</sup> მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტი, რომ „ადამიანი ხშირ შემთხვევაში ცოცხლობს იმაზე უფრო დიდხანს, ვიდრე ამისი მიღწევა საკუთარი შრომის ხარჯზეა შესაძლებელი,“<sup>14</sup> როგორც ამას აღნიშნავდა *კარლ სეპი* 1905 წელს გამოქვეყნებულ პუბლიკაციაში „სამისდღეშიო სარჩო სკ-ის შესაბამისობაში.“ მას შემდეგ გავიდა 100 წელზე ცოტა მეტი და *მარკუს როტი*<sup>15</sup> თავის კვლევაში წერს, რომ რჩენის ხელშეკრულებები წარმოადგენს „კერძო საპენსიო უზრუნველყოფის ბირთვს.“<sup>16</sup> *ოლივერ არენცი*<sup>17</sup> განსაზღვრავს უძრავი ქონებით სარგებლობას, როგორც ყოველგვარ სხვა ტრანსაქციას, როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დაქირავებას, იმის გარეშე, რომ საოჯახო მეურნეობამ უარი უნდა თქვას თავის უფლებაზე, იცხოვროს საკუთრებაში.<sup>18</sup> უძრავი ქონების სამომხმარებლო პროდუქტებს შორის არის ასევე „პენსია უძრავი ქონების საპირისპიროდ.“

## 1.2 რენტის, როგორც სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობის, ჩამოყალიბების სათავეები

რენტის სამართალურთიერთობის სათავეები ძველი რომის იმპერიიდან მომდინარეობს. ამგვარი სამართალურთიერთობის წარმოშობა განპირობებული იყო იმ აუცილებლობით, რომ ერჩინათ „გამოსაკვები დაწესებულება“, რომელიც

<sup>13</sup> *Henssler M.*, Risiko als Vertragsgegenstand, Tübingen, 1994, 395.

<sup>14</sup> *Sepp K.*, Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 38. აგრეთვე: უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გამოყენება იმისათვის, რომ დახმარებოდა ხანდაზმული ადამიანების მოთხოვნებს და გაზრდილიყო მათი ცხოვრების უზრუნველყოფი ადეკვატური საშუალებები, არ იყო უცხო კონცეფცია ევროპაში. სამოქალაქო სამართალი ითვალისწინებდა ისეთ ცნებებს, როგორიცაა საცხოვრებლის იჯარა, რომელიც არსებობს სკ-ში მე-19 საუკუნიდან, *Reifner, Udo/Clerc-Renaud, Sebastien/Pérez-Carillo, Elena/Tiffe, Achim/Knobloch, Michael*, Equity Release Schemes in the EU, Norderstedt, 2010, 161.

<sup>15</sup> 21-ე საუკუნის გერმანელი მეცნიერ-იურისტი. გერმანული, ევროპული და საერთაშორისო საკორპორაციო სამართლის მკვლევარი <<https://www.uni-marburg.de/de/fb01/.../prof-dr-markus-roth>> [26.04.2020].

<sup>16</sup> *Roth M.*, Private Altersvorsorge: Betriebsrentenrecht und individuelle Vorsorge, Tübingen, 2009, 31.

<sup>17</sup> 21-ე საუკუნის გერმანელი მეცნიერ-იურისტი, კოლნის უნივერსიტეტის პროფესორი, <<https://www.amazon.de/Immobilienverzehr.../3933812240>> [26.04.2020].

<sup>18</sup> *Arentz O.*, Immobilienverzehr – Möglichkeiten und Grenzen, Köln, 2010, 7.

უზრუნველყოფდა ძველი რომის იმპერიის ღარიბ-დატაკ მოსახლეობას „მუქთა“ პურით. რომის საიმპერიო ხელისუფლების მხრიდან ამგვარი „გამოსაკვები დაწესებულების“ შექმნის შედეგი იყო ის, რომ მან იტალიის ქვეყნის მოსახლეობა უცილობელ სიკვდილს გადაარჩინა და მათ რჩენის შესაძლებლობა მისცა.<sup>19</sup>

ცნობილ ცივილისტს *ნ.ს. სუვოროვს* თავის კვლევაში მოჰყავს მუდმივი რენტის თვალსაჩინო მაგალითი. „პლინიუსის ცნობილი საალიმენტო დაწესებულების არსი იმაში მდგომარეობდა, რომ პლინიუსმა თემს თავისი მიწის ნაკვეთი შესწირა, ხოლო თემმა მას იგივე მიწის ნაკვეთი მემკვიდრეობით იჯარაში დაუბრუნა. ამ შემთხვევაში მიწათმოქმედის ასეთი მიწის ნაკვეთი განიხილებოდა, როგორც გირაოს უზრუნველყოფა. რამდენადაც ვალის დაფარვა თანხის გადახდით არ დაიშვებოდა, იგი საბოლოო ჯამში ვექტიგალური<sup>20</sup> ან ემფიტევტური<sup>21</sup> წესისაგან განსხვავებით იღებდა მუდმივი რენტის სახეს, რომლის დროსაც მისი გადახდა თვითონ მესაკუთრეს უწევდა.<sup>22</sup>

დასავლეთ ევროპაში ქრისტიანული მრწამსის დამკვიდრებამ, საზოგადოებრივი ცხოვრების ყველა სფეროში და განსაკუთრებით სამართალში რელიგიური დოგმატების გაძლიერებულმა შეჭრამ გამოიწვია ის, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში რენტამ თავისი საკანონმდებლო დამკვიდრება ვერ მოიპოვა, რამდენადაც ეკლესია სარგებლის მიმღები გარიგებების დადებას კრძალავდა.

### 1.3 რენტა შუა საუკუნეების დასავლეთ ევროპაში

რენტის ხელშეკრულება, როგორც ასეთი, შუა საუკუნეებში ჩამოყალიბდა. იურიდიულ ლიტერატურაში დასახელებულია ევროპულ კანონმდებლობაში რენტის

<sup>19</sup> *Суворов Н.С., Об юридических лицах по римскому праву, М., 2000, 51.*

<sup>20</sup> ლათ.: *ius in agro vectigali*-დასავლეთ რომის იმპერიაში ჩვეულება, რომლის თანახმადაც სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გადაცემა ხდებოდა კერძო პირებზე იჯარის წესით განსაზღვრული გადასახადის (ლათ.: *vectigal*) შესაბამისად. ასეთი მიწები იღებდნენ ლათინურად *agri vectigales* სახელწოდებას. მემკვიდრეობითი გრძელვადიანი იჯარა სახელმწიფოს კუთვნილი მიწების წლიური გადასახადის სანაცვლოდ.

<sup>21</sup> ემფიტევტისის ინსტიტუტი რომის სამართალში საბერძნეთიდან შემოვიდა. ემფიტევტისით მიწით მოსარგებლეს შეეძლო დაემუშავებინა და გაემუშობებინა მიწის ნაკვეთი. შეეცვალა მისი დანიშნულება, მთლიანად მიეღო სარგებელი, მაგრამ ამ ნაკვეთის გაყიდვის უფლება მას არ ჰქონდა. მიუხედავად იმისა, რომ შეეძლო მისი გადაცემა მემკვიდრეობით, მაგრამ თუ დაისმებოდა ნაკვეთის გაყიდვის საკითხი, პირველ რიგში, ყიდვის უპირატესი უფლება ჰქონდა მიწით მოსარგებლეს, რისთვისაც იგი ძალზე დაბალ თანხას იხდიდა, *მეტრეველი ვ.*, რომის სამართალი, საფუძვლები, 2009, 69.

<sup>22</sup> *Суворов Н.С., Об юридических лицах по римскому праву, М., 2000, 51.*

ხელშეკრულების აღმოცენების ორი ძირითადი მიზეზი. ცნობილი ფრანგი ცივილისტის ლ. ჟ. მორანდიერის<sup>23</sup> მოსაზრებით, ამ ორ ძირითად მიზეზთაგან ერთ-ერთს ნაღდი ფულის არასაკმარისობა წარმოადგენდა. ამ უკანასკნელმა გარემოებამ უძრავი ქონების რენტის წარმოშობა გამოიწვია. მეცნიერი წერდა, რომ მესაკუთრე, რომელსაც თავისი უძრავი ქონების გაყიდვა სურდა, გაცილებით ადვილად პოულობდა ისეთ მყიდველს, რომელიც თანახმა იქნებოდა გამყიდველისათვის მუდმივი რენტა გადაეხადა, ვიდრე ისეთს, რომელიც თანახმა იქნებოდა კაპიტალური თანხა გადაეხადა, რამეთუ არ იყო ნაღდი ფულის სიუხვე.<sup>24</sup>

სინამდვილეში, ზოგადად ცნობილი ფაქტია, რომ შორეული შუა საუკუნეების ევროპაში ნატურალური მეურნეობა ბატონობდა, ხოლო ნაღდი ფულის დეფიციტი იმდენად დიდი იყო, რომ მე-10 საუკუნემდე მიმოქცევაში რომის იმპერიაში მოჭრილი ფულის ერთეული არსებობდა. რენტის წარმოშობის მეორე მიზეზად *მორანდიერმა* დაასახელა ის გარემოება, რომ ეკლესია, ისევე როგორც საერო კანონმდებლობა, კრძალავდა პროცენტის სესხს, რომელიც დალდასმული იყო, როგორც მევახშეობა.<sup>25</sup> *თომას აკვინელი*<sup>26</sup> და ეკლესიის სხვა მამები ასწავლიდნენ, რომ ხელშეკრულების მხარეებმა უნდა იტვირთონ თანაბარი ვალდებულებები, რადგან ცოდვას, რაღაც მოითხოვო პარტნიორისაგან და სანაცვლოდ „სამართლიანი საფასური“ (*“iustum pretium“*) არ შესთავაზო. აღნიშნული პრინციპი ბუნებითი სამართლის მომხრეებმაც გაიზიარეს. ისინი მიიჩნევდნენ, რომ ვალდებულებათა უთანაბრობის ნებისმიერ მსგავს შემთხვევაში ერთ-ერთ მხარეს მისთვის „მეტისმეტი ზიანის“ (*“laesio enormis“*) მიყენების საფუძველზე ხელშეკრულების დარღვევა

<sup>23</sup> მე-20 საუკუნის ფრანგი მეცნიერ-იურისტი, მრავალი სამეცნიერო ნაშრომის ავტორი, მათ შორის საფრანგეთის სამოქალაქო სამართალი, თარგმანი რუს. ენაზე *გ.ა. ფლეიშიცის*, 3 ტომად, 1958-1961 წწ.

<sup>24</sup> *Морандьер Л.Ж.*, Гражданское право Франции к.1. М., 1958, 253.

<sup>25</sup> იქვე, 254.

<sup>26</sup> *თომას აკვინელი* (1225 -1274)- მაღალი შუა საუკუნეების ყველაზე გავლენიანი ფილოსოფოსი და ღვთისმეტყველი. დომინიკელთა ორდენის წევრი. პარიზის უნივერსიტეტის პროფესორი, თომიზმის ფუძემდებელი, რომელიც დღემდე კათოლიციზმის ცენტრალურ ფილოსოფიურ მოძღვრებად ითვლება. *თომას აკვინელის* მთავარ დამსახურებად ითვლება მკაცრი მეცნიერული - არისტოტელესეული - მეთოდის ქრისტიანულ ჭეშმარიტებათა დამტკიცების სამსახურში ჩაყენება. *აკვინელის* მოძღვრების ქვაკუთხედად შეიძლება ჩაითვალოს რწმენისა და გონების ჰარმონიული თანხვედრა. მისი ყველაზე ცნობილი ნაწარმოებებია: „თეოლოგიის ჯამი“ (*Summa theologiae*), „ჯამი წარმართთა წინააღმდეგ“ (*Summa contra gentiles*) და „ჭეშმარიტების შესახებ“ (*Questiones disputatae de veritate*), <<http://ka.wikipedia.org/wiki>> [26.04.2020].

შეეძლო. რასაკვირველია, მათთვის ეს არა ქრისტიანული მცნება, არამედ ადამიანური გონების კარნახი იყო.<sup>27</sup>

რენტის ხელშეკრულების წარმოშობის აღნიშნული კანონზომიერება, როგორც სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაზე კანონიკური სამართლის ნორმის ზემოქმედების შედეგი, შენიშნა გ.ფ. შერშენევიჩმა. თავის „სამოქალაქო სამართლის კურსში“ იგი წერდა: ეკლესიის ზემოქმედება ვალდებულებითი სამართლის სფეროში (ვიდრე სანივთო და საოჯახო სამართალში) იყო მნიშვნელოვანი, მაგრამ აქაც იგი ეკლესიის მხრიდან პროცენტების წინააღმდეგ დაუღალავი დევნის შედეგში გამოვლინდა. ბრუნვა, რომელიც უძლური იყო გვერდი აევლო განვითარებისათვის ზრდის გარეშე, იძულებული ხდებოდა თავის დაძვრენის საშუალებებისათვის მიემართა, რათა ეკლესიის აკრძალვებისათვის დაეღწია თავი. აქედან მივიღეთ გარიგების არცთუ ცოტა ფორმა, რომელთა არსებობაც მარტოოდენ თითქოს იმ მიზნით აიხსნება, როგორც მაგ., ...*rente constitue, rente fonciere* (კაპიტალის რენტა და საადგილმამულო რენტა- ფრ.).<sup>28</sup>

სამართლებრივი სახელმწიფოს ისტორიული განვითარების სხვადასხვა ეპოქაში დასახელებულმა მიზეზებმა სამართლის ნორმებით რეგულირებულ რენტის ურთიერთობებს ჩაუყარა საფუძველი. რენტის უფლების ქვეშ გაიგებოდა „გარკვეული პირის მხრიდან პერიოდულად, წლიდან წლამდე განსაზღვრული შემოსავლიდან გადასახადის მოთხოვნის უფლება.“<sup>29</sup> ეს უფლება მიეცემოდა განუსაზღვრელი ვადით, მუდმივად ან განსაზღვრული ვადით, სამისდღეშიოდ. აქედან გამომდინარე, რენტის ხელშეკრულება შეიძლება დავყოთ ორ სახედ: მუდმივი რენტის ხელშეკრულება (უწყვეტი, უვადო) და სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულება. მუდმივი რენტის ნაირსახეობას, თავის მხრივ, უძრავი მამულის რენტა ან საადგილმამულო რენტა და კაპიტალის რენტა წარმოადგენს.<sup>30</sup>

პირველყოფილურმა მეურნეობამ და კრედიტის უკიდურესმა არაუზრუნველყოფილობამ შუა საუკუნეებში წარმოშვა ხელშეკრულებები მიწის რენტის თაობაზე. მამულებში რენტის სავალდებულო გადახდა მიწის ნაკვეთების

<sup>27</sup> ცვაიგერტი კ./კოტცი ჰ., შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტ. 2, 2001, 13.

<sup>28</sup> Шершеневич Г.Ф., Курс гражданского права, Тула, 2001, 33.

<sup>29</sup> Проект статей о пожизненном доходе (rente) и пожизненном содержании. С объяснительной запиской/сост. И.Е.Ильяшенко, Б.М., 1890, 3.

<sup>30</sup> იქვე, 4.

უფლებრივი დატვირთვის სახით იყო გათვალისწინებული. ამასთან, რენტის გამოსყიდვა არ დაიშვებოდა, რის გამოც მამულის მფლობელი აღნიშნული ვალდებულებისაგან არ თავისუფლდებოდა, გარდა იმისა, რომ მამულზე უარის თქმა ან მისი სხვა მფლობელზე გადაცემა შეეძლო.<sup>31</sup> შემდგომ პერიოდში საკუთრების უფლების მნიშვნელობისა და ფულადი კრედიტის გაძლიერებასთან დაკავშირებით, მოძრავი ნივთების საკუთრების უფლების მობილიზაციის მიზანმიმართულების გაჩენით და იპოთეკური სისტემის განვითარებით, მიწის რენტაზე მოთხოვნა გაქრა. ასეთი ხელშეკრულებები მხოლოდ ფრანგულ, იტალიურ და ნაწილობრივ საქსონიურ კანონმდებლობაში შემორჩა.<sup>32</sup>

#### 1.4 სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულება, როგორც რჩენის უზრუნველყოფის საფუძველი ფეოდალურ საზოგადოებაში (ზოგადი დახასიათება)

სამისდღეშიო რენტამ შედარებით ფართო გავრცელება ფეოდალიზმის დროს ჰპოვა. ჯერ კიდევ შუა საუკუნეების დასავლეთ ევროპაში წარმოიშვა ჩვეულება, რომლის მიხედვითაც კაპიტალი, სხვა მოძრავი, ასევე უძრავი ქონება პირის ან დაწესებულების (მაგ., ეკლესია, მონასტერი) მფლობელობაში არა პროცენტის გამო, არამედ პერიოდული რენტის მისაღებად გადაიცემოდა.<sup>33</sup> აქედან გამომდინარე, უძრავი ქონების გადაცემა მცირე მესაკუთრეების მხრიდან მსხვილ მესაკუთრეებზე იმ მიზნით ხდებოდა, რომ ძველი მესაკუთრის მფლობელობაში პრეკარიული<sup>34</sup> ან სხვა დაქვემდებარებული უფლებით იქნებოდა გადაცემული. იმ შემთხვევაში, როცა მიწის ნაკვეთის რენტით დატვირთული კაპიტალი გადაეცემოდა, ხელშეკრულების ორივე მონაწილე მხარისათვის რენტა მემკვიდრეობით ხასიათს იძენდა. მე-13 საუკუნის დასაწყისიდან ეს ინსტიტუტი თანმიმდევრულად, განსაკუთრებით კი დიდ ქალაქებში განვითარდა. მე-17 საუკუნის ბოლოს და მე-18 საუკუნის დასაწყისში

<sup>31</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В., Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000, 621.

<sup>32</sup> Проект статей о пожизненном доходе (rente) и пожизненном содержании. С объяснительной запиской/сост. И.Е.Ильиенко, Б.М., 1890, 4.

<sup>33</sup> Энциклопедический словарь/изд. Ф.А.Брокгауз и И.А.Ефрон, т.26 а. СПб,1899,167.

<sup>34</sup> პრეკარიუმი -(ლათინურიდან- precarium-თხოვნა), რომაულ და შუასაუკუნეობრივ სამართალში: იმ მიწით სარგებლობა, რომელსაც იძლეოდა მესაკუთრე წერილობითი თხოვნის საფუძველზე მეტ-ნაკლებად ხანგრძლივი ვადით. უცხო სიტყვათა ლექსიკონი, შეადგინა და წინასიტყვაობა დაურთო მიხეილ ჭაბაშვილმა, მე-3 შესწორებული და შევსებული გამოცემა, 1989, 404.



ინგლისში და საფრანგეთში გამოყენებული სამისდღეშო რენტა სახელმწიფო და მუნიციპალური სესხის სახით არსებობდა. სამისდღეშო რენტის უფრო რთულ ფორმას წარმოადგენდა ე.წ. ტონტინები,<sup>35</sup> რომლის არსიც იმაში მდგომარეობდა, რომ სამისდღეშო რენტა შეიძინებოდა რამდენიმე პირის მიერ, რომლებიც კონკრეტულ ჯგუფში იმ მიზნით ერთიანდებოდნენ, რომ ამ ჯგუფის წევრების მიღებული მთელი შემოსავალი გაენაწილებინათ.<sup>36</sup> მოგვიანებით, სამისდღეშო რენტის დადგენა სპეკულაციის საგანი გახდა. ამ მიზნით სააქციო და სხვა სახის საზოგადოებები იქმნებოდა, რამდენადაც იგი რენტის გამართულად გადახდაში კერძო დამსაქმებელთან შედარებით მეტ უზრუნველყოფას იძლეოდა.<sup>37</sup> მათ თითქმის შეავიწროვეს კერძო პირთა შორის ხელშეკრულებით დადგენილი სამისდღეშო რენტის გამოყენების შესაძლებლობა.

ერთ-ერთი პირველი საკანონმდებლო აქტი, რომელმაც რენტის ხელშეკრულება დაარეგულირა, საფრანგეთის 1804 წლის სკ იყო. იგი ბურჟუაზიული საფრანგეთის სამოქალაქო ბრუნვას აწესრიგებდა. საფრანგეთის სკ ითვალისწინებს სამისდღეშო რენტის ხელშეკრულების მარეგულირებელ თავს. აღნიშნული თავის ნორმებში ძირითადი ყურადღება ხელშეკრულების ნამდვილობის აღიარების პირობებზეა გამახვილებული, აგრეთვე იმაზე, რომელიც სკ-ში მოხსენიებულია როგორც „ხელშემკვრელი მხარეებისათვის შედეგი“,“<sup>38</sup> ანუ ხელშეკრულების მხარეთა უფლებებისა და ვალდებულებების შინაარსი და შესაბამისი უფლებების რეალიზაციაა გადმოცემული. პერიოდული სარჩოს მიწოდების პირობით ქონების გასხვისების ხელშეკრულებები ქონების ბრუნვის განვითარების შესაბამისად კონტინენტური ევროპის სახელმწიფოებში ფართოდ გავრცელდა და გერმანიის,<sup>39</sup>

<sup>35</sup> ლორენცო ტონტი (1602-1684 წწ.)- ქ. გაეტას (იტალია, ლატინას პროვინცია) გუბერნატორი. მას ზოგჯერ მიაწერენ სიცოცხლის დაზღვევის ტონტინის ფორმის გამოგონებას, თუმცა სინამდვილეში კი მისი მხრიდან მხოლოდ არსებულის მოდიფიცირება იყო შემოთავაზებული, <[http://en.wikipedia.org/wiki/Lorenzo\\_de\\_Tonti](http://en.wikipedia.org/wiki/Lorenzo_de_Tonti)> [26.04.2020].

<sup>36</sup> Большая советская энциклопедия / гл.ред. Б.А.Введенский, т.33, М.,1955, 467.

<sup>37</sup> Проект статей о пожизненном доходе (rente) и пожизненном содержании. С объяснительной запиской/сост. И.Е.Ильяшенко, Б.М.,1890,6.

<sup>38</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В., Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000, 621, 622.

<sup>39</sup> გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 2010 წლის 1 მარტის მდგომარეობით, გერმანულიდან თარგ. ზურაბ ჭეჭელაშვილმა, <<http://www.library.court.ge/upload/giz2011-ge-bgb.pdf>> [24.04.2020].

შვეიცარიის<sup>40</sup> და სხვა სახელმწიფოთა სამოქალაქო-სამართლებრივ ნორმატიულ აქტებში ჰპოვა ასახვა.

სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულება მხარეთა თავისუფალი შეთანხმებით კრედიტორის, მესამე პირის ან ნებისმიერი პირის სიცოცხლის მანძილზე იდებოდა, რომლის სასარგებლოდაც სარჩო გადაიხდებოდა. სარჩოს ოდენობა და გადასაცემი ქონების შემადგენლობა (ფული ან სხვა ნივთები, რომელთაც ფულადი ღირებულება გააჩნდათ<sup>41</sup>) და რენტის ოდენობა დამოკიდებული იყო მხოლოდ მხარეთა ნებაზე და მეტისმეტ, ზღვარგადასულ წესებს და მევახშეობის განვითარებას არ ექვემდებარებოდა,<sup>42</sup> შესაძლებელი იყო ჩუქების საშუალებით, ჩუქების ან ანდერძის წესების დაცვით. კაპიტალი, რომელიც რენტის საფუძველს შეადგენდა, მოვალის საკუთრებაში გადადიოდა და დაბრუნებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში ექვემდებარებოდა, როდესაც მისი მხრიდან კრედიტორის საზიანოდ რაიმე განზრახვა იქნებოდა და რენტის გადახდას შეუძლებელს გახდიდა.

### 1.5 სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულება ქართული საისტორიო წყაროების მიხედვით

ტერმინი „სამისდღეშიო“ ქართულ საისტორიო წყაროებში 1624 წლით დათარიღებულ ერთ-ერთ დოკუმენტში „მისთა დღეშიგ“ („მისთა დღეში“) და „სამიდღეშიოდ“ ფორმით გვხვდება:<sup>43</sup> „ჩვენი სახლი და თქვენი სახლი მისთა დღეშიგ ერთი ყოფილიყო, და... სამიდღეშიოდ ერთნი ვყოფილვართ... ჩვენი სამკვიდრო თავა მისთა დღეში ჩვენი ყოფილიყო“. „რუსუდანიაში“ გამოყენებულია ტერმინები „სამიდღეშიოდ“ და „სამისდღეშიოდ“, რაც გულისხმობს- სამუდამოდ, სამარადჟამოდ, სამარადისოდ. „თუ გავაცხადოთ მტერობა, ვაითუ ვერ მოვერივნეთო, სამისდღეშიოდ ჩვენი სახელი დაიკარგებაო.“<sup>44</sup>

თუ რა სახის იქნებოდა უზრუნველყოფა, მისი შერჩევა ვალდებულების წარმომშობ კონკრეტულ ვითარებაზე, ასევე მხარეთა ურთიერთობის ხასიათზე და შეთანხმების რაგვარობაზე იყო დამოკიდებული. მაგ., საკვებით უზრუნველყოფის

<sup>40</sup> შვეიცარიის 1911 წლის ვალდებულებითი კანონი (ძალაშია 1912 წლის 1 იანვრიდან), ცვლილებებით 2012 წლის 1 მარტის მდგომარეობით, <[www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681](http://www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681)> [20.04.2020].

<sup>41</sup> Энциклопедический словарь / изд. Ф.А.Брокгауз и И.А.Ефрон, т.24. СПб, 1899, 168.

<sup>42</sup> იქვე, 168.

<sup>43</sup> საქართველოს სიძველენი, *ე. თაყაიშვილის* რედ., წ. 2, ტფ., 1909, 61.

<sup>44</sup> რუსუდანია, *ა. აბულაძისა და ივ. გვიგინიშვილის* რედ., 1957, 763.

ვალდებულება წარმოიშობოდა სამართალდარღვევიდან. დავით ბატონიშვილის „სამართლის“ 73-ე მუხლის თანახმად, „უკეთუ შეემთხვასთ კაცთა წინააღმდეგვლად მკულელობაჲ და „დაუშთეს მკუდარსა მას ესევეთარი ვინმე გუამი, რომლისაცა ცხოვრება დამოკიდებულ იყოს სიცოცხლესა ზედა მისსა, მაშინ მცირედი რაიმე სარჩოცა მისცეს დაშთომილსა მას.“<sup>45</sup>

სარჩო-საბადებელს და კვების პროდუქტებს, ძირითადად რითი უზრუნველყოფაც ურთიერთობის უმთავრეს შინაარსს ქმნიდა, როგორც წესი, გამოხატავდნენ ტერმინში „საზრდელი“, მის აღსანიშნავად ასევე სხვა ტერმინებიც- „საზრდო“ და „სალუაწი“ გამოიყენებოდა. „მშობი და არა მეცით მე საზრდელი;“<sup>46</sup> „უბრძანა დაწერად და მიცემად ყოველი სალუაწი;“<sup>47</sup> „ადგილნი საზრდოდ ობოლთა და ქურივთა.“<sup>48</sup>

ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ძირითადი მიზანი, როგორც წესი, მეტად ზოგადად განისაზღვრებოდა- „ვინემ ცოცხალი ვარ, შემინახეთ“. 1602 წლით დათარიღებული დოკუმენტის მიხედვით მარჩენალის ვალდებულება სარჩენის წინაშე ამგვარადაა ფორმულირებული: „მის სიცოცხლეში ნურას და(ა)კლებს და კარგა შეინახოს.“<sup>49</sup>

სარჩენსა და მარჩენალს შორის მიღწეული შეთანხმების საფუძველზე წარმოშობილი სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობა შეყრილობის სახითაც ყალიბდებოდა.<sup>50</sup> ეს უკანასკნელი ვითარება კარგადაა ასახული დავით ბატონიშვილის „სამართლის“ 210-ე მუხლში. „...მოხუცებულობითა მოყვასი შეეყაროს მოყვასსა.“<sup>51</sup> შეყრილს თან მიაქვს თავისი „უმრავი, გინა მოძრავი ქონება, რათა კონტრაქტმა მას „ყური...უგდოს“ და ცხოვრების გასაძლისი პირობები შეუქმნას.

<sup>45</sup> სამართალი ბატონიშვილის დავითისა. ტექსტი გამოსცა და გამოკვლევა დაურთო დ. ფურცელაძემ, 1964, 47.

<sup>46</sup> აბულაძე ი., ძველი ქართული ენის ლექსიკონი (მასალები), 1973, 357, 375.

<sup>47</sup> იმნაიშვილი ი., ქართული ოთხთავის სიმფონია-ლექსიკონი, აკ. შანიძის რედ., 1948-1949, 505.

<sup>48</sup> ძველი აღთქმის აპოკრიფების ქართული ვერსიები (X-XVIII სს. ხელნაწერთა მიხედვით). ტექსტები გამოსაცემად მოამზადა, წინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო ც. ქურციკიძემ, წ. I, 1970, 459, 461.

<sup>49</sup> საქართველოს სიძველეები, ე. თაყაიშვილის რედ., წ. II, ტფ., 1909, 25.

<sup>50</sup> ფუტყარაძე ი., ქართული ვალდებულებითი სამართლის ისტორიის ნარკვევები, 1976, 190.

<sup>51</sup> სამართალი ბატონიშვილისა დავითისა. ტექსტი გამოსცა და გამოკვლევა დაურთო დ. ფურცელაძემ, 1964, 119.

გამოკვების მდგომარეობის აღმნიშვნელად გამოიყენებოდა სიტყვა „გამოზრდა“, „ოდეს გიხილეთ შენ მშვიერი და გამოგზარდეთ.“<sup>52,53</sup> „გამომზრდელი“ კი გულისხმობდა გამომკვებავს, მარჩენალს, მზრუნველს. „დაივიწყეთ ღმერთი, გამომზრდელი თქუენი საუკუნოდ; „მშვიერთა გამომზრდელი.“<sup>54,55</sup>

„რჩენა“ და „სარჩო“ გვხვდება აგრეთვე იურიდიული ხასიათის დოკუმენტების შედგენისას და სამართლის მთელ რიგ წიგნებში.<sup>56</sup> „ჩვენ ქვრივსა და ობლებს ერთი სარჩო და ბინა გვიბოძეთო“,- ნათქვამია 1793 წლით დათარიღებულ ერთ-ერთ საბუთში.<sup>57</sup> ერეკლე II-ის ე.წ. „ანდერძის“ თანახმად, ქვრივმა ქალმა „თავისი სარჩო მართებულად სამართლით უნდა მიიღოს მებატონისაგან“ და ქვრივ-ობოლი „უნდა არჩინონ იმ წესით, როგორც არის განწესებული.“<sup>58</sup>

ბერ-მონაზონთა რჩენა-შენახვა შესაბამისი მონასტრის ვალდებულებას შეადგენდა. ამგვარ დანაწესს განამტკიცებს პეტრიწონის ქართველთა მონასტრის წესდების 28-ე თავი, რომლის სახელწოდებაცაა „მოუძღვრებულთა და მოხუცებულთა ძმათათჳს, თუ ვითარ ჯერ-არს განსუენებად და ფუფუნებად მათი.“ როგორც წესდების ტექსტიდან ირკვევა, მონასტრის წინამძღვარი ვალდებული იყო მატერიალურად დახმარებოდა მონასტრის ხანდაზმულ და დაუძღვრებულ ბერებს: „თანა-აც წინამძღუარსა, რადთა ჯორცთათჳს...ზრუნვიდეს“; „ჯერ-არს უმეტესად ღუწოლად და ფუფუნებად საზრდელითა და სასუმელითა“. ასეთი ზრუნვის ზნეობრივი საფუძველი არის ის, რომ, „ესე არს ნანდვლვე ნებად ღმრთისაჲ, რომელ არს მოყუასთა მიმართ კეთილის ყოფად და სიყუარული მათი სიტკბოებისა ჩუენებაჲ.“<sup>59</sup>

„რჩენის“ მნიშვნელობით გამოიყენებოდა სხვა ტერმინებიც. მაგ., მე-18 საუკუნის ერთ-ერთ საბუთში აღწერილია ასეთი ვითარება: „ოცდაათი წელიწადი

<sup>52</sup> იმნაიშვილი ი., ქართული ოთხთავის სიმფონია-ლექსიკონი, აკ. შანიძის რედ., 1948-1949, 71.

<sup>53</sup> აბულაძე ი., ძველი ქართული ენის ლექსიკონი (მასალები), 1973, 41.

<sup>54</sup> ძველი აღთქმის აპოკრიფების ქართული ვერსიები (X-XVIII სს. ხელნაწერთა მიხედვით). ტექსტები გამოსაცემად მოამზადა, წინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო ც. ქურციკიძემ, წ. I, 1970, 421.

<sup>55</sup> აბულაძე ი., ძველი ქართული ენის ლექსიკონი (მასალები), 1973, 43.

<sup>56</sup> ბერძნული სამართლის ანალოგის 122 და ვახტანგ VI-ის კანონმდებლობის 110-ე და 138-ე მუხ.

<sup>57</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. II-საერო საკანონმდებლო ძეგლები X-XIX სს. ტექსტები გამოსცა, შენიშვნები და საძიებლები დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, 1965, 530.

<sup>58</sup> იქვე, 523-524.

<sup>59</sup> ქართველთა მონასტერი ბულგარეთში და მისი ტიპიკონი, ტიპიკონის ქართული რედაქცია, აკ. შანიძე, 1971. 112-113.

გლახათ ვიჯე, ჩემის სახლისა არ მისვამს, არ მიჭამია, არ ჩამცმია და არ დამხურვია. ქვეყნის წყალობით მითხოვნია და ისე დავრჩომილვარ. შენ მომიარე და შემინახე.“<sup>60</sup>

რჩენა-შენახვის მოვალეობათა შესრულებისას, სარჩენისაგან მიღებული ქონება მარჩენალის საკუთრება ხდებოდა. იმ შემთხვევაში კი, როდესაც მარჩენალი არ ასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებებს, ხელშეკრულება მოიშლებოდა და რჩენის საზღაურად გადაცემული ქონება სარჩენს უბრუნდებოდა.<sup>61</sup>

დანაწევრებული ფეოდალური საკუთრებისათვის დამახასიათებელ გარემოებაში მარჩენალისათვის კარგად იყო გაცნობიერებული, რომ მისი უფლებები რჩენის საპირწონედ მიღებულ მამულზე, თუკი მიწას მხოლოდ სარჩენის ნებით მიიღებდა, სათანადოდ მტკიცე და უზრუნველყოფილი ვერ იქნებოდა. „მას ჟამსა, ოდეს თუმინი თავისავე ნებითა მისი თავი თქუენტვის მოებარებინა,- ნათქვამია როსტომ მეფის 1642 წლის წყალობის წიგნში ქაიხოსრო ბარათაშვილისადმი,- თქუენცა მოგვიდექით კარსა თუმინისა მობარებისა და იმისი მამულის... წყალობას დაგვიაჯენით, ვისმინეთ აჯა და მოხსენება თქუენი, თუმნიც თქვენ მოგაბარეთ და მისი მამული... შეგიწყალეთ და გიბოძეთ.“<sup>62</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით მარჩენალის ძირითად მოვალეობასთან ერთად, რომ სარჩენი ცხოვრებისათვის აუცილებელი სარჩოს მიწოდებით და მომსახურების გაწევით უზრუნველყო, ხელშეკრულებაში გარდა ამისა, შეიძლებოდა სხვა ხასიათის პირობებიც ყოფილიყო შეთანხმებული. სახელდობრ, ზოგიერთ დოკუმენტში სარჩენის დასაფლავების ვალდებულების თაობაზეა საუბარი: „მანამდინ ცოცხალი ვარ, მე უნდა შემინახოთ, როცა მოვკვდე, უნდა დამ(მ)არხოთ.“<sup>63</sup>

საისტორიო წყაროებში<sup>64,65,66</sup> ასახულია, თუ რა იგულისხმება „შემღებებისაებრ“, „კარგათ“, „წესისაებრ“ და „როგორც მართეველ იყოს, ისე“ დამარხვის მოთხოვნაში.

<sup>60</sup> დოკუმენტები თბილისის ისტორიისათვის, XVI-XIX სს. წ. I, შეადგინეს ნ. ბერძენიშვილმა და მ. ბერძენიშვილმა, 1962, 226.

<sup>61</sup> ფულკარაძე ი., ქართული ვალდებულებითი სამართლის ისტორიის ნარკვევები, 1976, 195.

<sup>62</sup> საქართველოს სიძველენი, *ე. თაყაიშვილის* რედ., ტ. I, ტფ. 1899, 483-484.

<sup>63</sup> დოკუმენტები თბილისის ისტორიისათვის (XVI-XIX სს.), წ. I, შეადგინეს ნ. ბერძენიშვილმა და მ. ბერძენიშვილმა, 1962, 163.

<sup>64</sup> შანიძე აკ., ქართველთა მონასტერი ბულგარეთში და მისი ტიპიკონი, ქართული რედაქცია, 1971, 86.

<sup>65</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. III, საეკლესიო საკანონმდებლო ძეგლები- X-XIX სს. 1970, 835, 859.

<sup>66</sup> სამოქალაქოს სჯულდება, II. ტექსტი, ლექსიკონი და საძიებლები გამოსცა დ. ფურცელაძემ, 1966, 79.

მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე უნდა ვივარაუდოთ, რომ სარჩენის წესისამებრ დასაფლავების ვალდებულება ყოველთვის მარჩენალს ეკისრებოდა,- მიუხედავად იმისა, იყო თუ არა დასაფლავება და უკანასკნელი პატივის მიგება დაფიქსირებული უშუალოდ სამისდღემიო რჩენის ხელშეკრულებაში. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სამისდღემიო რჩენის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები იქნებოდა შესრულებული, ეს უკანასკნელი გარემოება გარდაცვლილი სარჩენის ქონების საკუთრების უფლებით მიღების საფუძველს ქმნიდა. ეს ვითარება 1790 წლით დათარიღებულ დოკუმენტშია დადასტურებული: „უძეო და უმემკვდრეო იესე“ „მილახვარს ბაბანასთან შესულიყო.“ ბაბანას იგი „შეეწყნარებინა, შეენახა, საწყალისათვის რიგიანად მოევლო, მომკუდარიყო- დაემარხა; იმის წილი მამული თვთან დაეჭირა.“<sup>67</sup> ხოლო დავით ბატონიშვილის „სამართლის“ თანახმად, თუკი მარჩენალი, „მოხუცებულობით“ მასთან შეკედლებულ „მოყვასს“ „ყური არარადმე უგდოს და შეამჭირვოს და აჩივლოს სამართალსა შინა, მაშინ განიტანოს, რადცა უძრავი, გინა მოძრავი შეუტანიეს შეყრილსა, და პირობისაცა წიგნი ცუდ-იქმნას.“<sup>68</sup>

ზოგადად, თვისტომის უკანასკნელი პატივის მიგება ადამიანის ერთ-ერთ ძირითად მოვალეობად ითვლებოდა. ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნის 248-ე მუხლიდან ირკვევა, რომ ამოვარდნილ ყმას „პატრონმა დამარხვითა და სულის საქმით კარგად უპატრონოს“. ავადმყოფი და ერთსახლად მცხოვრები გარდაცვლილი ძმის წილი ყმა-მამულის მიღების ერთ-ერთ წინაპირობას მისი დასაფლავება წარმოადგენდა. „რადგან დავით... ძმა არის და მის სიმაღლესაც ის უმცროსი ძმა დავითთან გაუყვანია და ავათ ყოფნობაში დავითს მოუვლია და მკვდარიც ასევე დავითს დაუმარხავს, რა საკვირველია, რომ მისი წილი ყმა და მამული უცილებლად დავითს დარჩებოდა.“<sup>69</sup>

რჩენა-შენახვის თაობაზე ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი შესაძლოა სრულიად სხვადასხვა ყოფილიყო. ამ საფუძველებიდან ყველაზე გავრცელებულ გარემოებას მხარეთა შეთანხმება წარმოადგენდა. რალა თქმა უნდა, არ იყო

<sup>67</sup> საქართველოს სსრ ცენტრალური არქივის ძველ საბუთთა საცავის ფონდები, ფ.1450, დავთ. 12, საბ. 64.

<sup>68</sup> სამართალი ბატონიშვილის დავითისა, ტექსტი გამოსცა და გამოკვლევა დაურთო დ. ფურცელაძემ, 1964, 119.

<sup>69</sup> საქართველოს სსრ ცენტრალური არქივის ძველ საბუთთა საცავის ფონდები, ფ.1450, დავთ. 30, საბ.5.

გამორიცხული მისი წარმოშობა სხვაგვარი ურთიერთობის შედეგადაც. მთიულეთში 1960 წელს მოპოვებული ეთნოგრაფიული მასალის მიხედვით, მაგ., მკვლელისათვის საჭიროების შემთხვევაში შეიძლებოდა „დაეკუთვნებინათ“ მოკლულის ქვრივის შენახვა, აგრეთვე ობლების მოვლა-პატრონობა, „სანამ ჭკვაში ჩავარდებოდნენ.“ აქ საქმე გვაქვს რჩენა-შენახვის მოვალეობასთან, რომელიც წარმოიშვა სამართალდარღვევის საფუძველზე.<sup>70</sup>

რჩენის ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი ზოგჯერ იყო მონობიდან გათავისუფლებული პირის ვალდებულება თავისი ყოფილი მეპატრონის მიმართ, თუკი ამ უკანასკნელის ეკონომიკური მდგომარეობა გაუარესდებოდა. ასეთ გარემოებას ვახტანგ VI-ის კანონმდებლობა, კერძოდ კი ბერძნული სამართლის ქართული ანალოგიის 170-ე მუხლი პირდაპირ აკანონებს: „უკეთუ ვინმე თავის ნასყიდს კაცს აზატი უყოს და მისი ბატონი გაღარიბდეს, იმ აზატნაქნარმა ყმამ უნდა მსახუროს და თავისი ბატონი დაარჩინოს.“<sup>71</sup>

პატრონყმური დამოკიდებულებით განპირობებული რჩენა-შენახვის ურთიერთობა საჭიროების შემთხვევაში ყმასა და მის ოჯახზე ნივთიერ მზრუნველობასაც გულისხმობდა. მაგ., როდესაც კახა ჯავახიშვილი ვახტანგ VI-ის „სამსახურზედ ყანდარს მოკუდა“, მეფემ საგანგებოდ მიაქცია ყურადღება მის ოჯახს და ცოლს სამისდღეშიო „სარჩოდ“ გლეხები მისცა.<sup>72</sup>

როგორც წესი, რჩენის საპირწონედ ყველაზე ხშირ შემთხვევაში ყმა-მამული გაიცემოდა. ამ თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია იმ გარემოების თავისებურების აღნიშვნა, რომ სარჩენი მარჩენალის ადგილ-მამულებთან და სხვა ქონებასთან ერთად თავის თანამდებობასაც კი გადასცემდა ხოლმე. ამ უკანასკნელის თაობაზე მინიშნება გვხვდება დავით ბაგრატიონის 1801 წლის „სამართლისა და წყალობისა სიგელი და განჩინება“ კალაურის მოურავ ომარ ჯანდიერის შვილისადმი. როგორც წყაროდან ირკვევა, „უფროსი ძმა პაატა მდივანბეგაშვილი დიდი ზაზა უშვილო ყ[ო]ფილიყო, თავისი ყმა და მამული და სახელო იმათთან შეეტანა და წიგნიც მიეცა იმათთ[ვის],

<sup>70</sup> ფულტკარაძე ი., ქართული ვალდებულებითი სამართლის ისტორიის ნარკვევები, 1976, 186.

<sup>71</sup> ვახტანგ VI სამართლის წიგნი, ტექსტი გამოსაცემად მოამზადა, გამოიკვლია და ტერმინთა საძიებელი დაურთო თ. ენუქიძემ, 1955, მუხ. 170.

<sup>72</sup> საქართველოს სიძველენი, ე. თაყაიშვილის რედ., ტ. II, ტფ., 1909, 320.

რომ [ვი]ნემ ცო[ცხალ ვარ, შე] მინახეთ, მერე ჩემი წილი მამული და სახელო თქვენი იყოსო.“<sup>73</sup>

ისტორიულ წყაროებზე დაყრდნობით, ნათელი ხდება, რომ სარჩენის უზრუნველყოფისათვის, მოვლა-პატრონობისათვის გარკვეული მატერიალური სახსრები იყო აუცილებელი. წყაროებში აღნიშნულის მნიშვნელობით გვხვდება „სარჩომის გაჩენა.“ „მისცა...და განუჩინა სარჩომი, რომელ არა აკლდეს...და ესრეთ განუენებით იყოფოდა და აღსრულდა.“<sup>74</sup>

ზოგადად, რჩენის სანაცვლოდ გადაცემული ქონებით სარგებლობას და მფლობელობას „სარჩომად ქონება“ ეწოდებოდა. ეს უკანასკნელი სამისდღეშიო, ანუ სიკვდილამდე მფლობელობასა და სარგებლობას გულისხმობდა. ამგვარი მფლობელობა, თავისთავად, სხვა შინაარსის შემცველი იყო, ვიდრე მემკვიდრეობითი მფლობელობა, ანუ „მემამულობით“ ქონება. ამ განსხვავების დასტურია 1434 წლით დათარიღებული დოკუმენტი: „ეს ციხე და მონასტერი...ჰქონდეს სარჩომად და მას აქათ მემამულობით არა საქმე უც და ვერ ოდეს ისარჩლონ.“<sup>75</sup>

ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ ზოგიერთ საბუთში „სარჩომი ქონება“ და „მემამულობითი“ როგორც ორი განსხვავებული ურთიერთობა, ერთიანი სახითაც არის დადასტურებული.<sup>76</sup>

ვისიმე რჩენაზე ვაღიარებულა შესაძლო იყო რომ საანდერძო დანაკისრის სახითაც ჩამოყალიბებულიყო: „ჩემი სულიცა და ჯორციცა ერასტისათვის მიმიციაო და თუ რამ ან ყმა, ან მამული მაქვსო, ისიცაო, ერთი საცოდავი ქალი მყავსო კახეთსაო, ისიც ერასტიმ უნდა მოიყვანოს და თავის შვილებთან გააძლებინოს, რომ იმისი ცოდვა საფლავში არ მაწუხებდესო.“<sup>77</sup>

ანალოგიურადაა დადასტურებული მზითევთან დაკავშირებული სამისდღეშიო რჩენის შემთხვევა. „მე ქურქ(ჩ)ი ოჰანეზას ჯალაბი მარიამამ,-

<sup>73</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, - ტექსტები გამოსცა, შენიშვნები და საძიებლები დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, ტ. II, საერო საკანონმდებლო ძეგლები (X-XIX სს.), 1965, 548-549.

<sup>74</sup> ქართლის ცხოვრება, ტ. II, 1959 წ. ტექსტი დადგენილია ყველა ძირითადი ხელნაწერის მიხედვით, ს. ყაუხჩიშვილის მიერ, 595.

<sup>75</sup> ქრონიკები და სხვა მასალა საქართველოს ისტორიისა და მწერლობისა. შეკრებილი, ქრონოლოგიურად დაწყობილი და ახსნილი, თ. ჟორდანიას მიერ, წ. II, 1213 წლიდან 1700 წლამდე, ტფ., 1897, 241.

<sup>76</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტექსტები გამოსცა, შენიშვნები და საძიებლები დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, ტ. III, საეკლესიო საკანონმდებლო ძეგლები XI-XIX სს. 1970, 155.

<sup>77</sup> საქართველოს სიძველენი, ე. თაყაიშვილის რედ., ტ. I, ტფ. 1899, 168.



აღნიშნულია 1733 წლით დათარიღებულ საბუთის მინაწერში,- ჩემი ქმრისეული სახლ-კარი ჩემი ქალის იელისოასთვის ზითვათ მიმიცია. მანამდინ ცოცხალი ვარ, მე უნდა შემინახოთ.“<sup>78</sup>

იყო შემთხვევაც, როცა სამისდღეშო რჩენა ხორციელდებოდა არა ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების, არამედ ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე განხორციელებული მიბარების ფორმითაც. მსგავს შინაარსს შეიცავს, მაგ., სვიმონ II-ის 1619 წლის წყალობის წიგნი: „აწყურის ციხის იარიშში შალიკაშვილის მასტანას შვილი თამაზი მოკლეს და თქუნს მეტი პატრონი აღარა დარჩა და, ვითაც იმ მასტანას ქალი შენ, ტატიშვილს თამაზს გედგა, მისი საბრალოოდ ოხერი მამაც და დედაც თქუნ გიბარებთ და, სხლითა, რაც იმათ ზოგანოები იყო... თქუნ გიბოძეთ სამკუიდროდ და საბოლოოდ... ვინემდისი საწყალი მისი მამა და დედა ცოცხალ იყოს, ამსახურე და სამკუიდროდ და საბოლოოდ თქუნი არის და ვერავინ გეცილებს.“<sup>79</sup> მიბარება და, მაშასადამე, სამისდღეშო რჩენაც, თავისთავად, წყალობის სახეს იღებს, ვინაიდან იგი მამულის ბოძებასთან არის კავშირში.

თავის მხრივ, რასაკვირველია, სარჩენის ინტერესებშიც შედიოდა, რომ მარჩენალთან მიღწეული სახელშეკრულებო ურთიერთობის სამართლებრივი დეტალები დიდ ხელისუფალს დაედასტურებინა. მისი უფლებები უკეთ იქნებოდა გარანტირებული, თუკი კათალიკოსი ანტონ I „უბრძანებდა მარჩენალს, რომ წესისამებრ შეენახა იგი „სმა-ჭამითა და ჩაცმითა.“<sup>80</sup>

## 1.6 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების რაობა საბჭოთა კანონმდებლობის მიხედვით

საბჭოთა პერიოდში სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების დადგენა რამდენიმე სტადიაში განხორციელდა. 1964 წლამდე აღნიშნული ხელშეკრულება ე.წ. უსახელო ხელშეკრულებების კატეგორიას მიეკუთვნებოდა. 1922 წლის სსკ-ში

<sup>78</sup> დოკუმენტები თბილისის ისტორიისათვის XVI-XIX სს. შეადგინეს ნ. ბერძენიშვილმა და მ. ბერძენიშვილმა, 1962, 163.

<sup>79</sup> დოკუმენტები საქართველოს სოციალური ისტორიიდან (ბატონყმური ურთიერთობა), ნ. ბერძენიშვილის რედ.: I ნაწ., 1940, 18-19.

<sup>80</sup> ქართული სამართლის ძეგლები,- ტექსტები გამოსცა, შენიშვნები და სამიებლები დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, ტ. III, საეკლესიო საკანონმდებლო ძეგლები (X-XIX სს), 1970, 835.

სამისდღეშიო რჩენამ ოფიციალური აღიარება ვერ მოიპოვა. როგორც ჩანს, გამოთქმულია კანონმდებლობის პოლიტიკური მიმართულება. არ შეიძლებოდა პირადი საკუთრება სპეკულაციის მიზნით გამოყენებულიყო, დაუშვებელი იყო არაშრომითი შემოსავლის მიღება. ასევე იკრძალებოდა ყველანაირი მევახშეობა. საკუთრების გადაცემის სანაცვლოდ სარჩოს მიღება - არაშრომითი შემოსავალი იყო და ამიტომ კანონმდებელმა სახელობითი ხელშეკრულებების ნუსხაში მსგავსი მოდელის აღიარება არ გაითვალისწინა.

*ვ.ი. ვოლფსონი* ეხება რა კაბალური ხელშეკრულების ცნებას, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მაგალითი მოჰყავს, რომლის მიხედვითაც ყოველთვიური რჩენის სანაცვლოდ ხანდაზმულები მოსაჩვენებლად თავიანთ მეურნეობას გადასცემენ. ავტორი აღნიშნავს, რომ გარიგება თავისი შინაგანი აგებულებით წარმოადგენს კაბალურს და ამიტომაც სასამართლომ იგი სამართლიანად ჩათვალა ბათილად მისი დადების მომენტიდან.<sup>81</sup>

*დ.ე. ერემევი*, იკვლევდა რა სამისდღეშიო რჩენის საკითხს, ასევე აღნიშნავდა, რომ „სასამართლო პრაქტიკა სკ-ის მოქმედების პირველივე წლიდან ქალაქში და სოფლად კაპიტალისტური ელემენტების ლიკვიდაციამდე ჩვეულებრივ თვლიდა მსგავს ხელშეკრულებას ბათილად მისი კაბალური ხასიათის გამო. „...ეს იყო უმეტეს შემთხვევაში გარიგება, რომლის დახმარებითაც ექსპლუატატორული ელემენტები ცდილობდნენ ხელში ჩაეგდოთ იმ პირთა ქონება, რომლებიც ავადმყოფობის ან ხანდაზმულობის გამო უძლურნი იყვნენ, გასძლიოდნენ მეურნეობას და საკუთარი თავი საარსებო სახსრებით უზრუნველყოთ.“<sup>82</sup> პირდაპირი მითითება ასეთი ხელშეკრულების დაუშვებლობაზე საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობაში არ ყოფილა.

*ი. ლ. ბრაუდე* თვლიდა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ვალდებულებითი სამართლის ნორმებს და სოციალისტური საერთო ცხოვრების პრინციპებს ეწინააღმდეგებოდა. მან შემდეგი ხასიათის დასკვნები გააკეთა. პირველ რიგში, ხელშეკრულებაში არაა მოცემული ფასი. უფრო სწორედ, წერდა იგი, ფასი არის, მაგრამ იმდენად არაა განსაზღვრული, რომ არანაირ აღრიცხვას არ ემორჩილება. მას (ფასს), მისი აზრით, სტიქიურ საბაზრო ურთიერთობებამდე მივყავართ, რაც

<sup>81</sup> *Вольфсон В.И.*, Гражданское право, изд. 2-е, М., 1929, 32.

<sup>82</sup> *Еремеев Д.Ф.*, Право личной собственности в СССР, М., 1958, 60.

სახალხო მეურნეობის გეგმური მოწყობის პირობებში ასე დაუშვებელია. მეორე რიგში, არაა განსაზღვრული ზუსტი პირობები, რომელთა დამოკიდებულებაშიც განისაზღვრება ფასი. „ამის გამო გარიგება შეიძენს სპეკულაციურ ხასიათს. თითოეული მისი მონაწილე თავისთვის ეძებს სარგებელს, გააკეთებს რა თავის ანგარიშებს, მყიდველს იმედი აქვს, რომ გამყიდველის უსასყიდლოდ რჩენა დიდხანს არ მოუწევს, ხოლო ეს უკანასკნელი თავისი უზრუნველი ცხოვრების მოწყობას დიდი ხნის განმავლობაში მყიდველის ხარჯზე იმედოვნებს.“<sup>83</sup>

რაც შეეხება შრომისუნარო პირისათვის მატერიალური სარჩოს მიღების მიზნით საკუთრების უფლების გადაცემას, ეს გარემოება, ავტორის მოსაზრებით, არანაირად არ ეწინააღმდეგება საზოგადოების ინტერესებს. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მართლზომიერების საკითხზე ასეთივე პოზიცია დაიკავეს სხვა ავტორებმაც. მაგ., ა. შტაინბერგმა<sup>84</sup> და ა. ა. ეროშენკომ.<sup>85</sup> ხელშეკრულების ფასთან დაკავშირებით გ. ნ. ამფითეატროვი აღნიშნავდა, რომ ხდება სხვადასხვა ცნების აღრევა: ფასის განსაზღვრა და ფასზე შეთანხმების განსაზღვრა. ფასზე შეთანხმების განსაზღვრულობა კი თვითონ ნასყიდობის ფასის ოდენობის განსაზღვრას სავალდებულოს არ ხდის. საჭიროა მხოლოდ სიცხადე და განსაზღვრულობა საკითხში იმის თაობაზე, რაში გამოიხატება მოცემული გარიგების ანაზღაურების საწყისი.<sup>86</sup> მიუხედავად იმისა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხარჯების სრული მოცულობით წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელია, მყიდველი ითვალისწინებს მის „კუთვნილ წონას მეურნეობაში“,“<sup>87</sup> რომელიც უფლებას აძლევს, შევიდეს გარიგებაში. ვ.ფ. მასლოვი ასევე განიხილავს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას, როგორც სანაცვალგებო ხელშეკრულებას, რომლის მიხედვითაც მყიდველის ვალდებულება გამოდის როგორც ხელშეკრულების ფასი, გამყიდველს სამისდღეშიოდ მიაწოდოს სარჩო და უზრუნველყოს იგი მოვლა-პატრონობით.

იმ ავტორთა მოსაზრების გათვალისწინებით, რომლებიც გამოდიოდნენ მოტივაციით, რომ 1964 წლის სსკ-ში ობიექტურად ჩამოყალიბებული მოთხოვნების გათვალისწინებით ჩართული ყოფილიყო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება,

<sup>83</sup> Брауде И.П., Право на строение и сделки по строению. М., 1950, 162.

<sup>84</sup> Штейнберг А., Дарение/советская юстиция 1940, N1, 10-14.

<sup>85</sup> Ерошенко А.А., О договоре содержания /советское государство и право. 1955, 129-130.

<sup>86</sup> Амфитеатров Г.Н., О праве личной собственности//социалистическая законность, 1945 N8, 14.

<sup>87</sup> იქვე, 14.

დაშვებულ იქნა რენტის ურთიერთობების შესაძლებლობა, თუმცა სრულიად შეზღუდულ სფეროში. 1964 წლის საქართველოს სსკ-ის „ნასყიდობის ხელშეკრულების“ თავში გათვალისწინებული იქნა ორი მუხლი (253-254), რომელიც ითვალისწინებდა საცხოვრებელი სახლის ნასყიდობას გამყიდველის სამისდღეშიო რჩენის პირობით. „...საბჭოთა კანონმდებელი არ გამოსულა იდეოლოგიური პრინციპებით“<sup>88</sup> და წყვეტდა ასეთ ურთიერთობებს მხოლოდ მოქალაქეთა შორის და ისიც შეზღუდული ფორმით. გამყიდველად შეიძლებოდა გამოსულიყო მხოლოდ ასაკის ან ჯანმრთელობის მდგომარეობის მიხედვით შრომისუნარო მოქალაქე.

1964 წლის სსკ ასევე ითვალისწინებდა საკმაოდ მკაცრ საფუძველს ხელშეკრულების მოსაშლელად: გამყიდველის შრომისუნარიანობის სრულად აღდგენის შემთხვევაში; გამყიდველის სიცოცხლეში მყიდველის გარდაცვალების შემთხვევაში; მყიდველის მატერიალური მდგომარეობის მისგან დამოუკიდებელი გარემოებებით ცვლილების შემთხვევაში, რის შედეგადაც იგი გახდა უუნარო, მიეცა გამყიდველისათვის შეპირებული სარჩო.

მსგავსი დებულებები მე-20 საუკუნის 70-იან წლებში განაპირობებდნენ ამ ტიპის ხელშეკრულებების მივიწყებას. „მხოლოდ იმ კანონების მიღებით, რომელიც ნებას რთავდა მოქალაქეებს, ჰქონოდათ საკუთრების უფლება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში, დაედოთ ნასყიდობის ხელშეკრულება გამყიდველის სამისდღეშიო რჩენის პირობით, ხელახლა მიიღო ფართო გავრცელება,“<sup>89</sup> მაგრამ მანამდე, ვიდრე ხელშეკრულება ფორმალურ აღიარებას მიიღებდა, 1964 წლის სსკ-ში ნასყიდობის ხელშეკრულების სახით გამყიდველის სამისდღეშიო რჩენის პირობებით, ცივილისტურ ლიტერატურაში ბევრი იყო დავა მოცემული ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებაზე. იურიდიულ ლიტერატურაში ხელშეკრულების რეგულირების ვარიანტს ნასყიდობის ჩარჩოში ჰყავდა თავისი მომხრეები. მაგ., ვ. ა. ტარხოვი,<sup>90</sup> ვ. ფ. იაკოვლევა,<sup>91</sup> ვ. ფ. მასლოვი არ უარყოფდნენ ამ ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების მიკუთვნებას ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. ზოგიერთი ავტორი (ა. შტაინბერგი, ვ. ბარუ) სამისდღეშიო რჩენას განიხილავდა როგორც ჩუქებას. ვ. ფ. მასლოვი არ დაეთანხმა მათ მოსაზრებას იმ

<sup>88</sup> *Em V.C.*, Договор ренты, Законодательство, 1999 N5, 9.

<sup>89</sup> *Леонова Г.Б.*, Договор пожизненного содержания с иждивением //законодательство, 1999 N8, 9.

<sup>90</sup> *Тархов В.А.*, Советское гражданское право, Саратов, ч.2, 1979, 12.

<sup>91</sup> Советское гражданское право под ред. *В.Т.Смирнова, Ю.К.Толстого, А.К.Юрченко*, ч.1, Л.,1982, 9.

საფუძვლით, რომ სამისდღეშიო რჩენის ვალდებულება წარმოადგენს თავისებურ მატერიალურ ანაზღაურებას საკუთრების უფლების დათმობისათვის და ხელშეკრულება, აქედან გამომდინარე, არ შეიძლება კვალიფიცირებულ იქნეს როგორც უსასყიდლო ხელშეკრულება. ის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას განმარტავდა, როგორც ორმხრივ და სასყიდლიან ხელშეკრულებას- ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაირსახეობად. მაგრამ, მისი მოსაზრებით, კანონში უნდა ყოფილიყო დათქმა, რომ ხანდაზმული პირის ქონება უზრუნველყოფი პირის სრულ საკუთრებაში არ უნდა გადასულიყო, არამედ ხელშეკრულების მონაწილეთა ერთობლივ საკუთრებაში უნდა დარჩენილიყო.

ბევრი საბჭოთა მეცნიერი დარჩა იმ პოზიციაზე, რომ მხოლოდ სამისდღეშიო რჩენისათვის დამახასიათებელი ბევრი სამართლებრივი თავისებურების მიზეზით აუცილებელი იყო მოცემული ხელშეკრულების სრულიად დამოუკიდებელ მოდელში გამოყოფა. მაგ., ვ. ა. რიასანცევი გვთავაზობს, განვიხილოთ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება როგორც ხელშეკრულების დამოუკიდებელი სახე.<sup>92</sup> ა. ეროშენკო სამისდღეშიო რჩენის შეთანხმებას დამოუკიდებელ სამოქალაქო-სამართლებრივ ხელშეკრულებად თვლიდა. ასეთ გარიგებაში ეკვივალენტად სხვადასხვა ნივთი ან მომსახურება გამოდიოდა, მაშინ როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებისას მისი ეკვივალენტი შეიძლებოდა ყოფილიყო მხოლოდ ფული. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თავისებურებად ა. ეროშენკო ასახელებდა იმას, რომ იგი მხარეთა პირად კავშირებს უკეთებდა რეგლამენტირებას.<sup>93</sup> ო. ს. იოფე მიიჩნევდა, რომ „ნასყიდობის ხელშეკრულება მთელი თავისი მახასიათებლით, მიწოდების და კონტრაქტაციის, როგორც ქონების ფულად ეკვივალენტზე გაცვლის ხელშეკრულებებთან, მეტად დაახლოებულია, რასაც ვერ ვიტყვით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე, რომლის მიხედვითაც ანაზღაურება ერთი მხარისათვის ნიშნავს სარჩოს მიწოდებას საცხოვრებელი სადგომის, კვების, მოვლისა და დახმარების სახით. ამიტომ, სამისდღეშიო რჩენა... სინამდვილეში წარმოადგენს დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას.“<sup>94</sup> მ. ი. ბარუ შენიშნავს სამისდღეშიო რჩენის

<sup>92</sup> *Рясанцев В.*, Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования/ социалистическая законность, 1945 N1-2, 25.

<sup>93</sup> *Ерошенко А.*, Правовое регулирование отношений пожизненного содержания //советская юстиция 1970 N6, 8.

<sup>94</sup> *Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975, 294.

ხელშეკრულებასა და ნასყიდობის ხელშეკრულებას შორის განსხვავებას იმის მიხედვით, თუ რისკენაა მიმართული თითოეული ეს ხელშეკრულება. ერთ-ერთი მათგანისათვის ეს არის ქონების გადაცემა საკუთრებაში, ხოლო მეორისათვის - მატერიალური დახმარება მისივე კონტრაქტის მხრიდან. მეცნიერი აღნიშნავდა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება მთავრდება საკუთრების უფლების გადაცემით, ხოლო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ამით მხოლოდ იწყება.<sup>95</sup>

### 1.7 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსი საქართველოს და საზღვარგარეთის ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობის მიხედვით

სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულების კონსტრუქცია სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემებში შემავალი ამა თუ იმ სახით საზღვარგარეთის უმრავლესი ქვეყნების სამოქალაქო კოდექსში არსებობს. ასე, საფრანგეთის სკ, რომელიც ძალაშია 1804 წლის 21 მარტიდან<sup>96</sup> და ცნობილია ასევე როგორც ნაპოლეონის კოდექსი, ცალკე თავადაა გამოყოფილი „სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულების შესახებ“, 15 მუხლის შემადგენლობით. ფრანგული სკ-ის საფუძველზე სამოქალაქო კოდექსი ცენტრალური და ლათინური ამერიკის, ასევე ევროპის სახელმწიფოებში მიიღეს. მაგ., დომინიკების რესპუბლიკაში, ბოლივიაში, კოსტა-რიკაში, გვატემალაში, ნიკარაგუაში, პანამაში. ფრანგული სკ-ის სრულ ან ნაწილობრივ რეცეფციას ადგილი ჰქონდა ბელგიაში, ნიდერლანდებში, ლუქსემბურგში, იტალიაში, საბერძნეთში.

სამისდღეშიო რჩენის წარმოშობა საფრანგეთში (ისევე როგორც გერმანიაში) უზუფრუქტის თაობაზე დათქმით ან სამისდღეშიო რჩენის სახით რელიგიურად მოტივირებულ შეწირულობას წარმოადგენს. მე-13 საუკუნის ბოლოს ის ასევე გავრცელდა ფიზიკურ პირებს შორის.<sup>97</sup> ეტიმოლოგიურად “rente“ და “viagère“

<sup>95</sup> Советское гражданское право//под общее редакцией В.Ф.Маслова, А.А. Пушкина, ч.2, 1978, 337-343.

<sup>96</sup> საფრანგეთის 1804 წლის სამოქალაქო კოდექსი ინგლისურ ენაზე, <[https://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c\\_title12.html#chapter1](https://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c_title12.html#chapter1)> [24.05.2020]

<sup>97</sup> სამისდღეშიო რჩენა განვითარდა შუა საუკუნეებში როგორც არასტაბილური ინსტიტუტი, რომელიც შესაძლებელს ხდიდა მიწის ნაკვეთის ნაწილის ან ფულადი თანხების ეკლესიისა და მონასტრებისათვის გადაცემას სამისდღეშიო რჩენის სანაცვლოდ უზუფრუქტის ან სარჩოს სახით (...). ეკლესია კრძალავდა მევახშეობას და მხარს უჭერდა უპროცენტო სესხის გაცემას. ამ პირობებში სამისდღეშიო რჩენა ხდებოდა ნამდვილი საკრედიტო ინსტრუმენტი. მე-13 საუკუნის ბოლოდან მოთხოვნა სამისდღეშიო რჩენაზე იზრდებოდა. მე-16 საუკუნიდან სულ უფრო ხშირად გამოიყენებოდა სამისდღეშიო რჩენა კერძო პირებს შორის, Artaz M., Viagers, Régime juridique et fiscal, Paris 2005, 9.

ძველფრანგული მიმღობიდან “rendre“ და ძველფრანგული სიტყვიდან “viage“ შეიძლება რომ გამომდინარეობდეს.<sup>98</sup> სამისდღეშიო რჩენაში იგულისხმება რეგულარული პერიოდულობით გადახდილი ნაღდი ფული ან არაფულადი გადახდები, რომელსაც სარჩოს მოვალე (“débirentier“<sup>99</sup>) შესრულების საპირისპირო სახით (“tete“) აწვდის. შესაბამისად, სამისდღეშიო სარჩოს ვადა ჩვეულებრივ საპენსიო კრედიტორის (“credirentier“<sup>100</sup>) სიცოცხლის ხანგრძლივობით განისაზღვრება.<sup>101</sup> თუმცა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ასევე მესამე პირის სიცოცხლეზე, რამდენიმე პირის სიცოცხლეზე ან თვითონ სარჩოს მოვალის სიცოცხლეზე შეიძლება იყოს მიმართული.<sup>102</sup> ცოლ-ქმრული წყვილი პრაქტიკაში ხშირად ერთობლივი საპენსიო კრედიტორის სახით გამოდის და საპენსიო მოვალესთან პენსიის მიღების თაობაზე პირველ რიგში გარდაცვლილი სარჩენის სასარგებლოდ თანხმდება.<sup>103</sup> თუ პენსიის გადახდა ერთი ან რამდენიმე პირის სიცოცხლის განმავლობაში არ ხდება, იგი დროებით პენსიას (“rente viagère temporaire“) წარმოადგენს.<sup>104</sup> სამისდღეშიო რჩენის ობიექტს არ წარმოადგენს: კვება და ბენეფიციარის მოვლა გარდაცვალებამდე (“loger, nourir et soigner une personne jusqu’à sa mort“<sup>105</sup>)- მოცემულ შემთხვევაში საუბარია დავალების ხელშეკრულებაზე, რომლის მიმართაც ანალოგიის სახით სკ-ის სამისდღეშიო რჩენის დებულებები არ გამოიყენება.<sup>106</sup>

გერმანიაში რენტის ხელშეკრულებამ ფართო გავრცელება მე-19 საუკუნის ბოლოდან შეიძინა. 1900 წლის 1 იანვარს ძალაში შევიდა გერმანიის სკ.<sup>107</sup> იმის გამო,

<sup>98</sup> Malaurie Ph./Aynès L./Gautier P.-Y., Droit civil, Les contrats spéciaux, Paris 2011, 589.

<sup>99</sup> იქვე, 589.

<sup>100</sup> იქვე, 589.

<sup>101</sup> იქვე, 589; J.-Cl. Not. Form./Montoux, Rente, 10, Nr. 1; Zachariä, Französisches Zivilrecht II, § 388, 468. მის საპირისპიროდ ასახელებენ მხოლოდ ნაღდ ფულად გადახდებს: Ferid/Sonnenberger, Französisches Zivilrecht II, Rn. 2. M 130. 391; Aubry/Rau/Esmein/Ponsard/Dejean de la Bâtie, Droit civil VI, Nr.88. 129.

<sup>102</sup> J.-Cl. Not. Form./Montoux, Rente, 10, Nr. 78-88. მესამე პირის სიცოცხლეზე დადებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის: Ferid/Sonnenberger, Französisches Zivilrecht II, Rn. 2. 392.

<sup>103</sup> J.-Cl. Not. Form./Montoux, Rente, 10, Nr. 61 (“jouissance conjointe“); Nr. 62-76 (“réversion de la rente viagère“); Nr. 77 (მეუღლეზე გადაცემა შესაძლებელია გაფორმებულ იქნეს როგორც სასყიდლიანი ასევე უსასყიდლო აქტით. უკანასკნელ შემთხვევაში შესაძლებელია მისი ანულირება).

<sup>104</sup> Malaurie Ph./Aynès L./Gautier P.-Y., Droit civil, Les contrats spéciaux, Paris 2011, 592.

<sup>105</sup> Sepp K., Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 12. შდრ. ასევე: J.-Cl. Not. Form./Montoux, Rente, 10, Nr. 3. Ferid/Sonnenberger, Französisches Zivilrecht II, Rn. 2. 394. შდრ. ასევე: Bénabent A., Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, 655.

<sup>106</sup> J.-Cl. Not. Form./Montoux, Rente, 10, Nr. 5; Ferid/Sonnenberger, Französisches Zivilrecht II, Rn. 2 M 130, 394.

<sup>107</sup> გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, 2010 წლის 1 მარტის მდგომარეობით, თარგ. ზ. ჭეჭელაშვილმა, <<http://www.library.court.ge/upload/giz2011-ge-bgb.pdf>> [20.04.2020].

რომ გერმანიისა და შვეიცარიის სკ უფრო გვიან იქნა მიღებული, ვიდრე ფრანგული, მათ აღარ დარჩათ გავრცელების ისეთი არეალი, როგორც ფრანგულ სკ-სს ჰქონდა. მიუხედავად ამისა, შვეიცარიელების სკ-მა დიდი გავლენა მოახდინა ბრაზილიის (1916 წ.), თურქეთის (1926 წ.) და ჩინეთის (1929-31 წწ.) სკ-ზე. რაც შეეხება გერმანულ სკ-სს, იაპონელებმა იგი უმაღლვე გადაიღეს და უფრო ადრე აამოქმედეს (1898 წ.), ვიდრე ამას გერმანელები საკუთარ სამშობლოში გააკეთებდნენ. იაპონიის მეშვეობით იგი კორეაშიც დამკვიდრდა.<sup>108</sup> რენტის თაობაზე ადრე ცნობილი დებულებები, სრულად შენარჩუნდა თანამედროვე BGB-ს ერთ-ერთ თავში, ტიტული XVIII „სამისდღეშო რჩენა“, რომელიც სამი §§759-761-გან შედგება.<sup>109</sup>

გერმანიის სკ ტერმინ სამისდღეშო რჩენას იყენებს §330 (განმარტების წესი სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შემთხვევაში), §759 (სარჩოს ვადა და თანხა), §760 (წინასწარი გადახდა), §761 (სამისდღეშო რჩენის შეპირების ფორმა) და §1073 (უზუფრუქტი სამისდღეშო რჩენაზე). სამისდღეშო რჩენის ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების მიხედვით სარჩოს მიწოდება სარჩენისათვის შეიძლება განხორციელდეს უსასყიდლოდ ან როცა ქონება სარჩენის მიერ მარჩენალისათვის გადაცემულია სარჩოს მნიშვნელობით - სასყიდლით. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება თავისი არსით განსხვავდება საპენსიო დაზღვევის ხელშეკრულებისაგან, რომლის მიხედვითაც სადაზღვევო კომპანია იღებს ვალდებულებას, გადაუხადოს პენსია, ხოლო დაზღვეული მხარე - სადაზღვევო პრემიას იხდის.<sup>110</sup>

მე-19 საუკუნეში, საკოდიფიკაციო მოძრაობის ცნობილ წლებში, შეთანხმება სარჩოს გადახდაზე, ცნობილი იყო როგორც პენსიის ფორმა. სამართლებრივი უფლებების წარმოშობის იურიდიული თვალსაზრისით, სახელშეკრულებო გაფორმება, პირველ რიგში შეიძლება დაკავშირებული იყოს ხელშეკრულებასთან,<sup>111</sup>

<sup>108</sup> *ჭანტურია ლ.*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში (დამხმარე სახელმძღვანელო იურიდიული ფაკულტეტის სტუდენტებისათვის), 1997, 30-31.

<sup>109</sup> <<http://www.library.court.ge/upload/giz2011-ge-bgb.pdf>,> [20.04.2020].

<sup>110</sup> *Dus I./Maurer R.*, Finanzierung des Ruhestands, Leibrenten und/oder Entnahmepläne, Die Gestaltung der Altersversorgung in der kapitalgedeckten Altersversorgung, Köln 2007, 15; *Weber C.*, Evaluation von Rentenversicherungen und Fondsentnahmeplänen, Mannheim, Univ., Diss., 2005, 8, 13-15.

<sup>111</sup> *Ogris W.*, Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961, 25. 66-83; *Welter R.*, Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin 1984, 182.



რომლის მიხედვითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე გადასცემს მეორეს თავის ქონებას (ან მის ნაწილს) და ამის სანაცვლოდ ითხოვს სამისდღეშიო სარჩოს.<sup>112</sup>

ვერნერ ოგრისის მიერ 1961 წელს ჩატარებული კვლევის თანახმად, შუა საუკუნეებში გავრცელებული რელიგიურად მოტივირებული ჩუქების ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით სამისდღეშიო რჩენა განვითარდა და სრულიად განსხვავებული რეალობა შექმნა. მეორე მხრივ, სამისდღეშიო სარგებლიანობის შესახებ აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობა ახალი კანონმდებლობის მიხედვით სანივთო სამართლით<sup>113</sup> ან პრეფერენციებით იყო განმტკიცებული. საეკლესიო დაწესებულებების შეწირულობები, რომელიც უვადო უზუფრუქტის საგანს შეადგენდა, სულის მარადიული ხსნისათვის და ამავედროულად შემომწირველის მოვლის უზრუნველსაყოფად იყო მიძღვნილი.<sup>114</sup> ეს უკანასკნელი სამისდღეშიო რენტის შესახებ დათქმით, ანუ სამისდღეშიო საპენსიო გადახდების პირობით შეიცვალა.<sup>115</sup> მე-13 საუკუნეში ფულად-საკრედიტო ურთიერთობებზე გადასვლამ რეალური გარიგებების მეორე პლანზე გადატანა გამოიწვია: მხარეები დებდნენ ორმხრივად მავალდებულებელ ხელშეკრულებას, რომლის დროსაც რენტის მყიდველი ფულადი კაპიტალის გადაცემის სანაცვლოდ პენსიის გამყიდველისაგან იძენდა სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების შეპირებას - ანუ იდებოდა ე.წ. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლის თავისებურება ნასყიდობის ხელშეკრულების იურიდიული სტატუსით განისაზღვრებოდა.<sup>116</sup> შუა საუკუნეებში გავრცელებულ საპენსიო ხელშეკრულებებთან ერთად, ისეთის როგორიცაა გირავნობის ხელშეკრულება (Verpfändungsvertrag), მე-19 საუკუნის

<sup>112</sup> Roth M., Private Altersvorsorge: Betriebsrentenrecht und individuelle Vorsorge, Tübingen, 2009, 31.; Ogris W., Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961, 71. 80-83.

<sup>113</sup> „შესრულება donatio reservatio usufructu განზრახვით მდგომარეობდა სამისდღეშიოდ ნაყოფით სარგებლობის უფლების მინიჭებაში. ეს აქტი ანიჭებდა მსესხებელს რეალურ სანივთო უფლებას მთელი სიცოცხლის განმავლობაში. იგი ნათლად მიაკუთვნებს გარიგებას სანივთო სამართლის სფეროს“, Ogris W., Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961, 41.

<sup>114</sup> Ogris W., Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961, 27, 30-33. აგრეთვე: Welter R., Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin 1984, 182.

<sup>115</sup> Ogris W., Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961, 26, 50-61.

<sup>116</sup> Ogris W., Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961, 61-65, 104, 110. შდრ. აგრეთვე: Welter R., Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin 1984, 183.

ბოლოს და მე-20 საუკუნის დასაწყისის ავტორები განიხილავდნენ ე.წ. პენსიის შემენის ხელშეკრულებას, როგორც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ერთ-ერთ საფუძველს.<sup>117</sup> რენტის შემენისას მიწის მფლობელი თავის მიწის ნაკვეთს უტოვებდა სხვა პირს „სამუდამოდ, მაგრამ იმგვარად, რომ მასზე საკუთრების უფლებას არ კარგავდა“<sup>118</sup> და „მუდმივი ფულიდან“<sup>119</sup> ან მუდმივი რენტიდან<sup>120</sup> პროცენტის მიღების შესაძლებლობას ითვალისწინებდა. პენსია იყო გამართლებული, როგორც “census realis,”<sup>121</sup> რეალური დატვირთვა, ანუ როგორც სანივთო უფლება. დროთა განმავლობაში, პირი, რომელიც მიწის ნაკვეთით სარგებლობდა, მესაკუთრედ ითვლებოდა, ხოლო მიწის ყოფილ მესაკუთრეს დამოუკიდებელი სარენტო უფლება ეძლეოდა.<sup>122</sup> რენტის გადახდის მიხედვით პირადი ვალდებულებების საკუთარ თავზე აღებით რენტის მოვალე “census personalis“-ად გარდაიქმნა.<sup>123</sup> სხვადასხვა მიდგომის მიუხედავად, ისტორიულ-სამართლებრივი მოსაზრებები იქითკენაა დაყვანილი, რომ შუა საუკუნეების სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იურიდიულად ორმხრივად მავალდებულებელი რეალური უფლებებიდან გამომდინარე განვითარდა, შეიცავდა სავაჭრო სამართლის ელემენტებს და მისი დადების მიზანს რეგულარული რენტის მიღება შეადგენდა.

---

<sup>117</sup> *Drahota W.*, Die rechtliche Natur des Leibrentenrechts und insbesondere deren Wirkungen bei Verzug des Leibrentenschuldners, Diss., Univ., Jena 1906, 8-10; *Eccius M. E.*, Der Leibrentenvertrag des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Gruchot 45 [1901], 11 (21); *Gierke O.*, von, Deutsches Privatrecht, B. 3: Schuldrecht, München/Leipzig 1917, § 207, 797.; *Sepp K.*, Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 1-5.

<sup>118</sup> *Sepp K.*, Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 4. შდრ. აგრეთვე: *Drahota W.*, Die rechtliche Natur des Leibrentenrechts und insbesondere deren Wirkungen bei Verzug des Leibrentenschuldners, Diss., Univ., Jena 1906, 9.

<sup>119</sup> *Sepp K.*, Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 5. საპენსიო დაგროვების განვითარების შესახებ ახალი თვალსაზრისი, მაგ., *Maas W.*, Stammrecht und Einzelansprüche, Bonn, Univ., Diss., 1968, 43-46.

<sup>120</sup> *Mendelsohn C.*, Die Leibrentenverträge, Marburg, Univ., Diss., Berlin 1909, 19.

<sup>121</sup> *Drahota W.*, Die rechtliche Natur des Leibrentenrechts und insbesondere deren Wirkungen bei Verzug des Leibrentenschuldners, Diss., Univ., Jena 1906, 9; *Mendelsohn C.*, Die Leibrentenverträge, Marburg, Univ., Diss., Berlin 1909, 19. აგრეთვე: *Endemann Fr.*, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Erster B., Einleitung – Allgemeiner Theil – Recht der Schuldverhältnisse, 8. Aufl., Berlin 1903 §189, 1184; *Gierke O.*, von, Deutsches Privatrecht, B. 3: Schuldrecht, München/Leipzig 1917, § 207, 797.

<sup>122</sup> *Gierke O.*, von, Deutsches Privatrecht, B. 3: Schuldrecht, München/Leipzig 1917, § 207, 5.

<sup>123</sup> *Drahota W.*, Die rechtliche Natur des Leibrentenrechts und insbesondere deren Wirkungen bei Verzug des Leibrentenschuldners, Diss., Univ., Jena 1906, 9; *Mendelsohn C.*, Die Leibrentenverträge, Marburg, Univ., Diss., Berlin 1909, 20. აგრეთვე: *Endemann Fr.*, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Erster B., Einleitung – Allgemeiner Theil – Recht der Schuldverhältnisse, 8. Aufl., Berlin 1903 §189, 1184.; *Gierke O.*, von, Deutsches Privatrecht, B.3: Schuldrecht, München/Leipzig 1917, § 207, 797.

ავსტრიაში სამისდღეშიო რენტის ხელშეკრულება ავსტრიის 1811 წლის ზოგადი სკ-ით რეგულირდება.<sup>124</sup> ავსტრიის 1811 წლის ზოგადი სკ არა მხოლოდ კერძო ავტონომიის იდეებით, არამედ ასევე განმანათლებლური სულით ხასიათდება, რაც ასევე ენაში თავისი „პატრიარქალურობით“ გამოიხატება.<sup>125</sup> ავსტრიის ზოგადი სკ-ის საფუძველია პირადი და ქონებრივი უფლებების გამიჯვნა ინსტიტუციური სისტემების შესაბამისად.<sup>126</sup> მასზე დიდი გავლენა გერმანიის სკ და სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებამ იქონია.<sup>127</sup> გერმანულ სამართალზე მიმართვას მხარს უჭერდა ცნობილი ავსტრიელი მეცნიერი *უნგერი*, რომლის მიერ ინიცირებული გერმანული და ავსტრიული სამართლებრივი დოქტრინების ურთიერთქმედება დღემდე გრძელდება.<sup>128</sup> ავსტრიაში მთელი რიგი სამართლებრივი ინსტიტუტები სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე იქმნებოდა და უმთავრესად იურისპრუდენციასთან თანამშრომლობით ვითარდებოდა.<sup>129</sup>

შვეიცარიის 1907 წლის 10 დეკემბერს მიღებული სამოქალაქო დანაწესით დეტალურადაა რეგულირებული რენტის ვალი. შვეიცარიის 1911 წლის 30 მარტის ვალდებულებით კანონში<sup>130</sup> გამოყოფილია ხელშეკრულებები სამისდღეშიო რენტის და ნატურალური პენსიის შესახებ. შვეიცარიის სამოქალაქო დანაწესის და შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის დებულებები სრულად გაიზიარა თურქეთმა და 1962 წელს შემოიღო სამოქმედოდ.<sup>131</sup>

ამგვარად, ჩვენ მიმოვიხილეთ როგორ წარმოიშვა რენტის სამართალურთიერთობები, დაწყებული რომის იმპერიიდან, შუა საუკუნეების

<sup>124</sup> ავსტრიის ზოგადი სკ, გერმანულ ენაზე, 1811 წ. 29-ე თავი „სარისკო ხელშეკრულებები“, <<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>> [20.12.2020].

<sup>125</sup> *ცვაიგერტი და კოტცი* მიუთითებენ მაშინდელი სოციალური რეალობის ძირითადი განმანათლებლური მოსაზრების კონტრასტზე, ანალოგ., *ცვაიგერტი კ., კოტცი ჰ.*, შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტ. 2, 2001, §12, 158. შდრ. ასევე: *Floßmann U.*, Österreichische Privatrechtsgeschichte, 6. Aufl., Wien 2008, 15.

<sup>126</sup> *Floßmann, U.*, Österreichische Privatrechtsgeschichte, 6. Aufl., Wien 2008, 15.

<sup>127</sup> *Coing H.*, (Hrsg.), Ius commune, B. VI, Frankfurt am Main 1977, *Dölemeyer B.*, Die Revision des ABGB durch die drei Teilnovellen von 1914, 1915, 1916, 274 (282).

<sup>128</sup> *ცვაიგერტი/კოტცი*, შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტ. 2, 2001, §12, 159. ასევე: *Oetker H.*, Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung, Tübingen, 1994, 8.

<sup>129</sup> *Bydlinski F.*, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff, Wien, 1982, 502.

<sup>130</sup> შვეიცარიის 1911 წლის ვალდებულებითი კანონი (მაღაშია 1912 წლის 1 იანვრიდან), ცვლილებებით 2012 წლის 1 მარტის მდგომარეობით, <[www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681](http://www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681)> [20.04.2020].

<sup>131</sup> Гражданское и торговое право капиталистических стран /отв. Ред. *Е.А. Васильев*, 2-е изд., перераб. и доп. М., 1992, 61.

განმავლობაში, ვიდრე დღევანდებლობამდე. რენტის და სამისდღეშიო რჩენის ინსტიტუტის აქტუალობა და აუცილებლობა დღევანდელ დღეს მრავალსაუკუნოვანი ტრადიციებით და მის შესახებ საზღვარგარეთის ბევრი ქვეყნის კანონმდებლობაში სათანადო ნორმების არსებობითაა მხარდაჭერილი. რენტის სამართალურთიერთობების წარმოშობისა და განვითარების ისტორია გვეხმარება გავიგოთ მისი არსი, გავაკეთოთ რენტის სამართალურთიერთობის შინაარსის ფორმულირება, ვეძიოთ მისი სრულყოფის გზები მოქმედ კანონმდებლობაში.

## II. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება როგორც ქონების

### საკუთრებაში გადაცემის ერთ-ერთი სახე, იურიდიული ბუნება და მასთან დაკავშირებული რისკები

#### 2.1 ხელშეკრულების თავისუფლება როგორც კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მნიშვნელოვანი მონაპოვარი

##### 2.1.1 საბაზრო ეკონომიკის როლი და მნიშვნელობა ხელშეკრულების თავისუფლებაში

ხელშეკრულების დადება ნების თავისუფალი გამოვლენაა. ხელშეკრულების თავისუფლად დადება გულისხმობს იმას, რომ არავინ არაა ვალდებული, დადოს ხელშეკრულება.<sup>132</sup> ხელშეკრულების დადება ეფუძნება მხარეთა სურვილს, დაამყარონ კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა, რაზე დაყრდნობითაც, სახელშეკრულებო სამართალი მხარეთა ურთიერთობასა და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპზეა აგებული.<sup>133</sup> იგი სამართლებრივი ბუნების, ეკონომიკური ცხოვრების განვითარებისა და პირადი ინიციატივის განვითარების წინაპირობაა.<sup>134</sup> მხარეებს შორის დადასტურებული უნდა იყოს სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარების სურვილი.<sup>135</sup> ხელშეკრულება მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების შეთანხმების შედეგია, ანუ ნების გამოვლენა - ოფერტი,

<sup>132</sup> ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 270.

<sup>133</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 მარტის Nას-1359-1197-2010 განჩინება. აღწერილობითი ნაწილი- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება.

<sup>134</sup> ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 31.

<sup>135</sup> იქვე, 317.

რომელიც მიმართულია ხელშეკრულების დადებისაკენ, უნდა იქნეს მიღებული მისი ადრესატის მიერ.<sup>136</sup>

ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეს სამოქალაქო უფლებათა განხორციელების შესაძლებლობა წარმოეშობა.<sup>137</sup> ზოგადად, ხელშეკრულების დადება, ეფუძნება მხარეთა მოთხოვნილებას, დაამყარონ ისეთი სახის სამართლებრივი ურთიერთობა, რაც მომავალში საჭირო ვითარების შესატყვისად ცნობიერი მოთხოვნილების აღმოცენებას შეუწყობს ხელს, ფსიქოლოგიურ მეცნიერებაში მოთხოვნილებას კონკრეტულ საგანზე ან მოქმედებაზე აქტივობის განხორციელების სურვილს, ქცევის ადვილის სურვილზე მითითებას, რაც ადამიანს აიძულებს გააკეთოს რაიმე სახის ქმედება.<sup>138</sup> მნიშვნელოვანი პრინციპი, რომელიც საფუძვლად უდევს ვალდებულებით სამართალს, ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპია.<sup>139,140</sup> ხელშეკრულების თავისუფლებამ მიიღო სახე, რომელსაც სახელშეკრულებო ურთიერთობებში, კანონის ფარგლებში, ქმედების თავისუფლად განხორციელება ეწოდება და რომლის ნორმატიულ დონეზე მოწესრიგებაც, ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ერთ-ერთი ფუძემდებლური სამართლებრივი წინაპირობა გახდა.<sup>141</sup> არსებობს მოსაზრება, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის დაბადებას თავის მხრივ, ხელი შეუწყო საბაზრო ეკონომიკამაც.<sup>142</sup> სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის დამკვიდრების შედეგად, სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილენი თავიანთი ნება-სურვილის შესაბამისად, უფლებამოსილნი არიან დადონ მათთვის მისაღები ხელშეკრულებები, რომელთა შინაარსიც არ არღვევს მესამე პირთა უფლებებს.<sup>143</sup> რაც უფრო ფართო იქნება ხელშეკრულების დადების ფარგლები, მით უფრო მეტი საშუალება ექნებათ საბაზრო

<sup>136</sup> *ბალიშვილი ე.*, ნების გამოვლენის (ოფერტის) გამოთხოვა უნიფიცირებულ კერძო სამართალში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოშვება, 2007, 76.

<sup>137</sup> *კობახიძე ა.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 325.

<sup>138</sup> *კაკაბაძე ვ.*, მოთხოვნილების ფსიქოლოგია, 1988, 21.

<sup>139</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის Nას-839-890-2011 გადაწყვეტილება.

<sup>140</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 მარტის Nას-1300-1320-2011 გადაწყვეტილება.

<sup>141</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 60-61.

<sup>142</sup> *Bernitz U.*, Market as a Legal Discipline, *Scandinavian Studies in Law*, Vol. 23, 1979, 58.

<sup>143</sup> *შენგელია ი.*, სახელშეკრულებო თავისუფლება, როგორც სამოქალაქო სამართლის პრინციპი, არსი და მნიშვნელობა, მართლმსაჯულება და კანონი, 2009, N4 (23), 45.

ეკონომიკის მონაწილეებს, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები.<sup>144</sup> სახელშეკრულებო სამართლიანობა სახელშეკრულებო თავისუფლების ერთგვარი შეზღუდვაა და გულისხმობს შესრულების ეკვივალენტურობას, თუმცა ეს არ შეიძლება წარმოვიდგინოთ შესრულების ღირებულებათა იდენტურობად.<sup>145</sup> თანაბარი უფლებების არსებობა მიაჩნის სახელშეკრულებო სამართლიანობაზე (იგულისხმება ფორმალური, არაფაქტობრივი თანასწორობა).<sup>146</sup>

## 2.1.2 ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის შესაბამისობა-ჰარმონიზაცია ევროპული ვალდებულებითი სამართლის პრინციპებთან

თავისუფლება იმის კეთების უფლებაა, რაც დასაშვებია კანონით.<sup>147</sup> პირს შეუძლია განახორციელოს ნებისმიერი კანონით აუკრძალავი ქმედება და თავისივე ქმედებისათვის პასუხს თავად აგებს.<sup>148</sup> ამდენად, ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლება წარმოადგენს მისი მონაწილე მხარეების არჩევანის შესაძლებლობას, თავად, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, მოახდინონ ნებისმიერი, კანონით აუკრძალავი სამართლებრივი პირობის ხელშეკრულებაში გაწერა.<sup>149</sup> თავისუფლების განხორციელება მნიშვნელოვანია როგორც კერძო, ისე საჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობისას. თავისუფლების მოსაპოვებლად საჭიროა, პირმა გაიზიაროს კანონი და მისი მოქმედების წინაპირობები.<sup>150</sup> ორივე შემთხვევაში აუცილებლად უნდა იქნეს დაცული იმ პირთა ინტერესები, რომლებიც მონაწილეობას იღებენ შესაბამის სამართლებრივ ურთიერთობაში, რადგანაც სხვა შემთხვევაში შეუძლებელი იქნება პიროვნების მიერ თავისუფლების რეალიზება.<sup>151</sup>

<sup>144</sup> ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 107.

<sup>145</sup> ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 295.

<sup>146</sup> ხუბუა გ., სამართლის თეორია, 2004, 76.

<sup>147</sup> მონტესკიე შ. ლ., კანონთა გონი, დ. ლაზუჩიძე-ხოვერას თარგ., ნ. ნათაძე, ი. ჯიოჯი (რედ.), მშვიდობის, დემოკრატიისა და განვითარების კავკასიური ინსტიტუტი, 1994, 180.

<sup>148</sup> ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 92.

<sup>149</sup> ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, 2010, 61.

<sup>150</sup> ზოიძე ბ., სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, უპირატესად ადამიანის უფლებათა ჭრილში, ესეები, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2013, 58.

<sup>151</sup> დავიდი რ., თანამედროვეობის ძირითადი სამართლებრივი სისტემები, ნინიძე თ., სუმბათაშვილი ე., (მთარგ.), ნინიძე თ., (რედ.), 2010, 80.

ხელშეკრულების თავისუფლება ვერ იარსებებს, თუ მისი უფლების მატარებელი პირები ვერ შეძლებენ საკუთარი უფლების რეალიზაციას.<sup>152</sup>

ქართული სამართლის რეფორმის სერიოზულ მონაპოვარს წარმოადგენს სახელშეკრულებო თავისუფლება. სახელშეკრულებო თავისუფლების საქართველოს სკ-ით დადგენილი გაგება შეესაბამება ევროპული ვალდებულებითი სამართლის უნიფიკაცია - ჰარმონიზაციის პროცესს.<sup>153</sup> ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის თანახმად, მხარეებს უფლება აქვთ, დადონ ან არ დადონ ხელშეკრულება, კანონის ფარგლებში შეუზღუდავად განსაზღვრონ მისი ფორმა, შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები.<sup>154</sup> ხელშეკრულების თავისუფლება, პირველ რიგში, უნდა გავიგოთ როგორც უფლება, ვინაიდან უფლების განსაზღვრა პირის თავისუფლების სფეროს მიკუთვნებულ და მის ნებას დაქვემდებარებულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს.<sup>155</sup> რაკი გარიგების ნამდვილობა იმაზეა დამოკიდებული, სწორად გაიგო თუ არა მეორე მხარემ ის, რისი თქმაც ნების გამომვლენ პირს სურდა, ნათელი ხდება, თუ რა მნიშვნელოვანია მეორე მხარის მიერ გამოვლენილი ნების სწორად გაგება.<sup>156</sup>

სახელშეკრულებო სამართლიანობა სახელშეკრულებო თავისუფლების ერთგვარი შეზღუდვაა და გულისხმობს შესრულების ეკვივალენტურობას, თუმცა ეს არ შეიძლება წარმოვიდგინოთ შესრულების ღირებულებათა იდენტურობად.<sup>157</sup> სახელშეკრულებო სამართლიანობა არის ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის თანმდევი პრინციპი,<sup>158</sup> რომელიც არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა კონტრაქტები თანაბარი უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ.<sup>159</sup>

---

<sup>152</sup> *ჯორბენაძე ს.*, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში, დის., 2016, 46.

<sup>153</sup> *ზოიძე ბ.*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 268.

<sup>154</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2005 წლის 9 ნოემბრის Nას-382-691-05 გადაწყვეტილება.

<sup>155</sup> *ჩაჩავა ს.*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2011, 3.

<sup>156</sup> *სუხიტაშვილი თ.*, ხელშეკრულების განმარტება თანამედროვე ქართულ სამოქალაქო სამართალში, *ქურ.*, „მართლმსაჯულება“, 2007, N3, 126.

<sup>157</sup> *ზოიძე ბ.*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 295.

<sup>158</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივნისის Nას-7-362-07 გადაწყვეტილება.

<sup>159</sup> *ჩაჩანიძე თ.*, სახელშეკრულებო თავისუფლება და სახელშეკრულებო სამართლიანობა თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართალში, „მართლმსაჯულება და კანონი“, 3/2010, 23.

ხელშეკრულების დადებისა და შესაბამისად მისი შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლება ძირითადად სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას ემსახურება. აღნიშნული თითოეულ პიროვნებას შესაძლებლობას აძლევს, სამართლებრივად მოწესრიგებული საშუალებით, თავისივე ქონებრივი შესაძლებლობების გამოყენებით, მიიღოს სხვისგან ყველა ის მომსახურება, რაც მისთვის შეუძლებელია. სწორედ, ამ თვალსაზრისით ყველაზე საუკეთესო საშუალებას სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება წარმოადგენს.

## 2.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების კლასიფიკაცია

ნებისმიერი ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების გამოსაამკარავებლად მის იურიდიულ კლასიფიკაციას აქვს მნიშვნელობა. როგორ მოვახდინოთ იურიდიულად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების კლასიფიკაცია? რა არის იგი - იურიდიულად დამოუკიდებელი ტიპის ხელშეკრულება თუ შერეული ხელშეკრულება? შერეული ხელშეკრულება წარმოადგენს კანონით რეგულირებულ სხვადასხვა ტიპის ხელშეკრულებათა კომბინაციას, რომელიც, პირველ ყოვლისა, შესაბამის რეჟიმს უნდა დაექვემდებაროს, თუკი ეს მისი მახასიათებლის თაობაზე არასწორ წარმოდგენას არ იძლევა.<sup>160</sup> თუმცა ეს განმარტება ვარაუდობს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობას აქვს იურიდიული დამოუკიდებლობა.<sup>161</sup> როგორც წესი, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ადგენს შერეულ სახელშეკრულებო ურთიერთობას, რომელიც ნასყიდობას ან ჩუქებას ახასიათებს.<sup>162</sup> მაიერის მოსაზრების უპირატესობა იმაში მდგომარეობს, რომ ინდივიდუალური ვალდებულებების შესახებ სამისდღეშიო რჩენის უფლებას ეჭვის ქვეშ არ აყენებს. მეორე მხრივ, მოთხოვნის უფლებების აბსტრაქტულად გვერდის აქცევა არ წარმოადგენს აუცილებელს იმ აზრით, რომ სამისდღეშიო სარჩო იქმნება როგორც განსაკუთრებული კაუზალური ხელშეკრულება კონკრეტული ანაზღაურების სანაცვალგებოდ ან უნაცვალგებოდ (ჩუქების გზით)- თუკი მხარეები ვალის თაობაზე

<sup>160</sup> BGH, NJW 2005, 2008 (2010).

<sup>161</sup> საპირისპირო მოსაზრებას აყალიბებს ლაფრენცი. იგი სამისდღეშიო რენტას მიიჩნევს შერეულ ხელშეკრულებად, რომელიც არ ხასიათდება იურიდიული დამოუკიდებლობით. ანალოგ., Lafrentz K., Die Leibrente: Inhalt und Rechtsfolgen, Hamburg, Univ., Diss., 1994, 158.

<sup>162</sup> Staudinger J., von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Berlin - Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 741-764, 12. Aufl., Neubearbeitung 2008, §§ 759-761 bearbeitet von Mayer J., Rn. 52.



მხოლოდ აბსტრაქტულ დაპირებებს არ იძლევიან სარჩოს სახით. იმისათვის, რომ სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობა გახდეს სახელშეკრულებო, მნიშვნელოვანია მხოლოდ რჩენის თვალსაზრისით, რათა სამისდღეშიო რჩენის მახასიათებელი იყოს შესრულებული. ტიტული „სამისდღეშიო რჩენა“ იძენს თავის დამოუკიდებლობას სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის განმარტების გზით, რომელიც მდგომარეობს სამისდღეშიო სარჩოს გადახდაში.

მხარეთა შორის არსებული სადავო ურთიერთობის კვალიფიკაციის მიზნებისათვის სააპელაციო პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია, ყურადღება გაემახვილებინა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებაზე. საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ისეთ ხელშეკრულებებს, როგორცაა: ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება, სამისდღეშიო რჩენა, სესხი. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად შემძენისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს.<sup>163</sup>

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივ ხელშეკრულებებს შორის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დამოუკიდებელი ხასიათი, შესაძლებლობას გვაძლევს ცალკე გამოვყოთ ამ ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ნიშან-თვისებები, რომლითაც იგი ყველა სხვა ტიპის სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან განსხვავდება, კერძოდ: სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მიეკუთვნება ქონების გადაცემის ტიპის ხელშეკრულებებს და ამით სამუშაოს შესრულების, მომსახურების გაწევის და სადამფუძნებლო ხელშეკრულებებისაგან განსხვავდება. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით ხდება განსაზღვრული ქონების საკუთრებაში გადაცემა. ამით იგი ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის ტიპის ხელშეკრულებებისაგან განსხვავდება. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება სხვადასხვა გარემოებით შეიძლება იყოს განპირობებული, ძირითადად იგი იდება იმ შემთხვევებში, როდესაც სარჩენი არის შრომისუუნარო, ანდა განიცდის მატერიალურ გაჭირვებას და საჭიროებს მოვლას. იგი დებს ხელშეკრულებას მარჩენალთან, რომელსაც ამ მოვლისა და დახმარების სანაცვლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ქონებას გადასცემს.

---

<sup>163</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის Nას-1043-2019 განჩინება.

1999 წლის 22 სექტემბერს მოქალაქე ქ. ო.-სა და მოქალაქე მ. ლ.-ს შორის დაიდო საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... მ.ლ.-მ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ გარიგება თვალთმაქცურია. მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ო.-ე მას სამისდღეშიო რჩენას დაჰპირდა, რის გამოც მას გადაცემული საცხოვრებელი ბინის ღირებულება არ მიუღია, ბოლო პერიოდში ეპყრობა უხეშად, საქმე იქამდე მივიდა, რომ დავაში უბნის რწმუნებული ჩაერია.

სასამართლოს შეგებებული სარჩელით მიმართა ქ. ო.-მაც და მოითხოვა სკ-ს 172-ე მუხლის საფუძველზე უკანონო მფლობელობიდან საცხოვრებელი ბინის დაბრუნება იმ საფუძველით, რომ იგი სადავო ნივთის კანონიერი მესაკუთრეა, კანონით დადგენილი წესით საცხოვრებელი ბინის შეძენის შემდეგ მან იგი გაარემონტა, შეიტანა ავეჯი, მაგრამ, სამწუხაროდ, იქ გადასვლას ვერ ახერხებდა. საცხოვრებელი ბინის ყოფილ მესაკუთრეს მ. ლ.-ს უნდა ეცხოვრა ამ ბინაში, სანამ გარეუბანში სხვა ბინას იყიდდა, მაგრამ დღემდე ბინა არ დაუცლია და სხვადასხვა ხერხს მიმართავს, რომ გაათავისუფლოს იგი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. ლ.-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მხარეთა შორის დადებული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო შეგებებულ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე უსაფუძველობის გამო. მოწმეთა განმარტებების საფუძველზე სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 1999 წლის 22 სექტემბერს დაიდო თვალთმაქცური გარიგება, რომლითაც მხარეებმა დაფარეს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება.<sup>164</sup>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატამ ჩათვალა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა დადგენილი შემდეგი: მხარეებმა დადეს რა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ისინი ამ გარიგების ქვეშ რეალურად გულისხმობდნენ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას, რაც სავარაუდოდ დასტურდება იმით, რომ ხელშეკრულება დაიდო 1998 წლის მაისში, თუმცა თ.ა-ი დარჩა გასხვისებულ

<sup>164</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2004 წლის 6 თებერვლის N3კ-992-02 განჩინება.

საცხოვრებელ ბინაში და გააგრძელა იქ ცხოვრება. აღნიშნული საცხოვრებელი ბინიდან ყოფილი მესაკუთრის გამოსახლება დ.კ-ემ მოითხოვა მხოლოდ 2002 წლის მარტში, შეგებებული სარჩელის წარდგენის გზით ანუ მის მიერ საცხოვრებელი ბინის შემენიდან 4 წლის შემდეგ. ამასთან, დ.კ-ემ პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე განაცხადა, რომ თუ თ. ა-ი არ უჩივლებს, შეუძლია იცხოვროს სადავო ბინაში. სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ დ.კ-ის ოჯახს თ.ა-ი წაყვანილი ჰყავდა კახეთის ერთ-ერთ რაიონში და დ.კ-ემ შემდეგ საერთოდ თავი აარიდა მის მოვლას. ამდენად, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა გამოყენებული სკ-ს 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შესახებ.<sup>165</sup>

ერთ-ერთი სადავო საქმის მასალების მიხედვით, აპელანტის განმარტებით, მას წაუკითხეს ანდერძი და დარწმუნებული იყო რომ ხელს აწერდა იმას, რაც წაუკითხეს. ამის ნაცვლად კი ხელი მოაწერინეს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის შინაარსიც ნოტარიუსს მისთვის არ წაუკითხავს. სწორედ ამიტომ უსაფუძვლოა სასამართლო მტკიცება, რომ მოსარჩელემ თავისი ხელმოწერით დაადასტურა თავისი ნების ნამდვილობა.<sup>166</sup>

### **2.3 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი იურიდიული განსაკუთრებულობა**

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში იურიდიული კლასიფიკაცია წარმოადგენს განსაკუთრებულ სირთულეს. ალექტორულია ორმხრივად სინალაგმატური ხელშეკრულება, რომლის ეკვივალენტი მდგომარეობს ხელშეკრულების თითოეული მხარის შესაძლებლობაში, მიიღოს მოგება ან ზარალი უცნობი მოვლენის დადგომის შემთხვევაში. მიღებულისა და გაცემულის ადეკვატურობა ყველაზე საუკეთესო ფაქტია სამართლებრივ ურთიერთობაში, თუმცა, საწინააღმდეგოს რისკიც არსებობს, რომელიც სამართლებრივ საფუძველს არ უნდა სცდებოდეს. არაადეკვატურობის რისკი მეტია სამისდღეშო რჩენის

<sup>165</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 8 აპრილის N3კ-1387-02 განჩინება.

<sup>166</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის N2ბ/4356-14 განჩინება.

ხელშეკრულების შემთხვევაში. მისი შედეგებით ის არ უნდა გასცდეს ხელშეკრულების პირობების ფარგლებს. ასეთი სახით მიღებული სარგებელი ექვემდებარება დაბრუნებას და მისგან გამომდინარე ურთიერთობების რეგულირება ზოგად ნორმებთან ერთად ხდება სამართლის სპეციალური, ანუ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებით.<sup>167</sup> სარგებლის მიღების მოთხოვნა შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერ შემთხვევაში, რაც თავისთავად ეწინააღმდეგება ამგვარი ხელშეკრულებების (როგორცაა სამისდღეშო რჩენა და დაზღვევა) არსს, რომელიც საჭიროებს ფიქსირებულ, წინასწარ შეთანხმებული შესრულების მითითებას.<sup>168</sup>

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში სარისკო პირობად ითვლება არა მარტო სარჩენის გარდაცვალების ფაქტი, არამედ მისი გარდაცვალების დროც. უცნობია, როდის დადგება სარჩენის გარდაცვალება. ამიტომ შეუძლებელია მომავალში სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით მისაღები სამისდღეშო სარჩოს ზუსტი ოდენობის გამოანგარიშებაც. შესაბამისად, რჩენის ხელშეკრულება რისკთან კავშირშია იმდენად, რამდენადაც სარჩოს გადახდის ოდენობა გადაცემული ქონების ღირებულებასთან შედარებით მეტი ან ნაკლები აღმოჩნდება. რისკავს, პირველ ყოვლისა, სარჩენი, რამდენადაც ქონების გადაცემიდან მისაღები შემოსავალი მისი გადახდის ხანგრძლივ პერიოდზეა გათვლილი. ამ პერიოდის განმავლობაში, სხვადასხვა გარემოების ძალით, მაგ., ეკონომიკის არამდგრადობა, პოლიტიკური და სოციალური სიტუაციები, ინფლაცია, ფულადი ერთეულის დევალვაცია, ფასების უეცარი რყევა, სარჩოს ოდენობა უნდა შეიცვალოს.<sup>169</sup> თუმცა მარჩენალი ასევე ეწევა იმის რისკს, რომ რჩენის ურთიერთობის საერთო თანხა უფრო მეტი ღირებულების აღმოჩნდება, ვიდრე მასზე გადაცემული ქონების ღირებულებაა.

---

<sup>167</sup> ჩიტოშვილი თ., ქონების უსასყიდლოდ განკარგვა, როგორც უსაფუძვლოდ გამდიდრების საფუძველი, მართლმსაჯულება, N2, 2008, 92.

<sup>168</sup> J.-Cl. Civil/ Bénabent A./Rakotovahiny M.-A., Art. 1964, fasc. 10, Nr. 3; 4.

<sup>169</sup> Гражданское право ч.2-ая: Обязательственное право под ред. В.В. Залеского, М., 1998, 142.

## 2.4 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ალექტორული ხასიათი

### 2.4.1 ალექტორული ხელშეკრულების „კაუზა“

ალექტორული ხელშეკრულების დადებისას „კაუზა“-ს წარმოადგენს რისკი<sup>170</sup> (გადაცემული ქონების ღირებულებასთან შედარებით „aléa“)<sup>171</sup> და არა საპასუხო შესრულება როგორც სინალაგმატური ხელშეკრულებისას,<sup>172</sup> რამდენადაც ის დომინანტურ ელემენტს წარმოადგენს. პოლ ესმანის მიხედვით საბოლოო ჯამში შესრულება შეიძლება მხარისათვის სრულად არ არსებობდეს (როგორც ეს ხდება აზარტული თამაშების და სანაძლეოს დროს) ან იყოს იმ ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულებასთან შედარებით უკიდურესად უმნიშვნელო (როგორცაა დაზღვევის შემთხვევაში, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებისას, რომლის დროსაც პირი აკეთებს საკუთარი ანგარიშით და რისკით გადაწყვეტილებას და ა.შ.), მისი გამართლება შეიძლება არსებობდეს რისკის არსებობის შემთხვევაში.<sup>173</sup> მიუხედავად ამისა, არ შეიძლება იმის უარყოფა, რომ რისკი და საპასუხო შესრულება ალექტორულ ხელშეკრულებაში ურთიერთდაკავშირებულია და რომ ამ კავშირში იგი შეიძლება დახასიათდეს როგორც ხელშეკრულების ცვლილება ფულად გამოხატულებაში.<sup>174</sup> რამდენადაც „კაუზა“ წარმოადგენს არა რისკს, არამედ ნების გულუხვობას. უნაცვალგებო ხელშეკრულებებში, კლასიკური თეორიის თანახმად, ნებისმიერ შემთხვევაში გამოირიცხება კლასიფიკაციიდან როგორც ალექტორული ზემოაღნიშნული აზრით, ვინაიდან სარგებლის მიმღებ მხარესთან ურთიერთობაში გულუხვობა და გაურკვევლობა შეუთავსებელია.<sup>175</sup> ბოლოსდაბოლოს, დასაჩუქრებული დანაკარგის არანაირ რისკს არ ეწევა. რაც შეეხება მიწოდებული შესრულების ოდენობას, იგი

<sup>170</sup> ალექტორული ხელშეკრულებების ვალდებულებები რთულია, ვიდრე კომუტატიური ხელშეკრულებების. ეჭვგარეშეა, რომ ეს მიზეზი ყოველთვის წარმოადგენს შეპირებულ შემხვედრ შესრულებას, მაგრამ ეს ასევე და პირველ ყოვლისა, გაუთვალისწინებელი გარემოებების პერსპექტივაა, რომლის თაობაზეც ხელშეკრული მხარე ამყარებს იმედს, რომ მიიღებს სარგებელს ან რომლისგანაც უნდა თავის დაცვა, *Capitant H., De la cause des obligations, Paris 1927, Nr. 18, 52.*

<sup>171</sup> „Aléa“ შეიძლება ითარგმნოს როგორც შემთხვევითობის რისკი, „Aléa“ წარმოსდგება ლათინური არსებითი სახელისგან „alea“, ანუ კამათელი, სათამაშო კამათელი, აზარტული თამაშები, სარისკო თამაშები, შანსი, რისკი, (კამათელის გაგორება, კამათელით თამაშობა, აზარტული თამაში, შანსი, რისკი). <<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=48&t=1481>> [28.04.2020].

<sup>172</sup> J.-Cl. Civil/Simler, Art. 1131 à 1133, fasc. 20, Nr. 10.

<sup>173</sup> *Planiol/Ripert/Esmein, Traité pratique de droit civil français, Paris, 1952, T.VI, Nr. 254, 327.*

<sup>174</sup> ალექტორული ხელშეკრულება- ეს არის მატერიალურ ინტერესებზე აგებული ხელშეკრულების ნაირსახეობა, *Bénabent A., Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, 627.*

<sup>175</sup> „L'aléa chasse la libéralité“- საფრთხე გამოირიცხავს გულუხვობას, *Bénabent, A., Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, Rn. 1342, 627.*

უნაცვალგებო ხელშეკრულებაში ალექტორულ ელემენტად რჩება,<sup>176</sup> რომელიც უნდა გამოვყოთ რისკისგან, როგორც გარიგებასთან დაკავშირებული საწყისი.<sup>177</sup> რამდენადაც რისკი წარმოადგენს ალექტორული ხელშეკრულების დადების „კაუზა“-ს, ხელშეკრულების ზოგად დებულებებში წარმოიშობა მასთან არათავსებადი ცვლილებები. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ: ის, ვინც საკუთარ თავზე იღებს რისკს, არ შეუძლია დაეყრდნოს სამართლებრივი დაცვის საშუალებებს, რომელსაც მისი თავიდან აცილება შეუძლია.<sup>178</sup> შეძენა საკუთარი საფრთხის და რისკის ფასად ასევე შეუთავსებელია ფინანსური მხარდაჭერის გარანტიასთან.<sup>179</sup> თუკი მხარე თავიდანვე არ იკისრებს არანაირ რისკს, ხელშეკრულება მოსამართლის განმარტებით<sup>180</sup> ითვლება ბათილად „კაუზა“-ს არარსებობის (*“absence de cause“*) გამო.<sup>181</sup> ამ გარემოებამ უბიძგა *ბენაბენტს*, გაეკეთებინა მსგავსი განცხადება: „გამარჯვება რისკის გარეშე არ არის სარგებლიანი.“<sup>182</sup>

სასყიდლიანი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების „კაუზას“ წარმოადგენს იმის რისკი, რომ სარჩოს მოვალე იძენს ქონებას პირის ან პირების გარდაცვალების შემდეგ, რომელთა სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეცაა დამოკიდებული სამისდღეშიო რჩენა, ე.ი. გაზრდილი ფასი ხელშეკრულების ხანგრძლივი ვადით მოქმედებისას და ძალიან დაბალი - პირიქით, მოკლე დროით მოქმედებისას.<sup>183</sup> „კაუზას“ შეცდომის გამო ხელშეკრულება ითვლება ბათილად, თუკი ხელშეკრულების შედგენისას ვერ იქნება უზრუნველყოფილი მისი ალექტორული ბუნების შენარჩუნება.<sup>184</sup> კანონით კონკრეტულად გათვალისწინებულია შემდეგი შემთხვევები, როცა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის არ არსებობს რისკი: პირი, რომლის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეცაა დამოკიდებული სამისდღეშიო რჩენა, უკვე გარდაიცვალა ხელშეკრულების დადების მომენტში ან გარდაიცვლება მალევე იმ ავადმყოფობის შედეგად, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტში უკვე არსებობდა.<sup>185</sup> ის

<sup>176</sup> *Planiol/Ripert/Besson*, Traité pratique de droit civil français, Contrats civils, Deuxième Partie, Paris, 1954, T. XI, Nr. 1222, 572.

<sup>177</sup> *J.-Cl. Civil/Bénabent/Rakotovahiny*, Art. 1964, fasc. 10, Nr. 9.

<sup>178</sup> *Catala P.*, Avant-projet de réforme du droit des obligations et du droit de la prescription, Paris 2006, 86.

<sup>179</sup> *Bénabent A.*, Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, 629.

<sup>180</sup> *J.-P. Klein*, Unwirksamkeit von Verträgen nach französischem Recht, 132-134.

<sup>181</sup> *Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française*, L'aléa, Paris 2011, Nr. 18, 52.

<sup>182</sup> *Bénabent A.*, JCP éd. G. 1970, II, Art. 16502.

<sup>183</sup> *Malaurie Ph./Aynès L./Gautier P.-Y.*, Droit civil, Les contrats spéciaux, Paris, 2011, 590.

<sup>184</sup> იქვე, 591-593.

<sup>185</sup> იქვე, 591.

ფაქტი, რომ სარჩენი უკვე ძალიან მოხუცია (ეს კი ნიშნავს, რომ სიცოცხლის სავარაუდო ხანგრძლივობა ძალიან მცირეა), არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს იმისათვის, რომ ხელშეკრულების ალექტორული ბუნება უარყოფილი.<sup>186</sup> დევიდ ბულანჟე ამის მიზეზს ხედავს იმაში, რომ ბათილობის აღიარებისათვის საწყისი წერტილი იქნება არა გარდაცვალების პირდაპირი მიზეზი, არამედ მხოლოდ მარჩენალის გაცნობიერება იმის თაობაზე, რომ სარჩენი მალე გარდაიცვლება.<sup>187</sup>

სასამართლო პრაქტიკა რისკს მიიჩნევს არსებითად, რამეთუ ხელშეკრულების ორივე მხარე მოკლებულია შესაძლებლობას, შეაფასოს ის უპირატესობა, რომელსაც იგი ალექტორული ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში მიიღებს, რამდენადაც მისი სამართლებრივი შედეგი უცნობი მოვლენის დადგომაზეა დამოკიდებული.<sup>188</sup> რაც შეეხება უცნობ მოვლენას, ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია მხარეთა წარმოდგენები, თუ როგორ აფასებს მოსალოდნელ რისკს თითოეული მათგანი, ანუ იგი არსებული რისკიდან უნდა გამომდინარეობდეს.<sup>189</sup> საგულისხმოა, რომ მატერიალური კეთილდღეობის გარდა, სამისდღეშიო რჩენა ადამიანურ ღირებულებებსაც უკავშირდება, როგორცაა კონტრაქტებს შორის ნდობა, პატივისცემა, მაღლიერების განცდა, ურთიერთობის სურვილი, კეთილგანწყობა და სხვ. ამიტომაც რისკი, რომელიც თან ახლავს სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობებს, ერთდროულად ორ ასპექტში ვლინდება: ვალდებულების არაჯეროვანი ან საერთოდ შეუსრულებლობა და ადამიანური შეუთავსებლობა.<sup>190</sup> გარდა ამისა, სარგებელსა და ზარალს შორის ურთიერთკავშირი გულისხმობს, რომ ერთი მხარის სარგებელი, შესაბამისად მეორე მხარის ზარალია.

<sup>186</sup> J.-Cl. Not. Form./Montoux, Rente, fasc. 10, Nr. 106.

<sup>187</sup> Boulanger D., JCP Notariale 1997, I, 527 (529).

<sup>188</sup> Cass. 3e civ., 04.07.2007, Bull. civ. 2007, III, Nr. 124, 110.

<sup>189</sup> ალექტორული ხელშეკრულების დადებისას მხარეები მოსალოდნელი საფრთხეებიდან გამომდინარე იმყოფებიან დაურწმუნებელ სიტუაციაში. ეს დაურწმუნებლობა შეიძლება შეფასებულ იქნეს ორი საშუალებით: ან მხარის დარწმუნების საფუძველზე ან იმ ობიექტური რეალობის მოშველიებით, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების დადების დღეს. კანონმდებლობაში განმტკიცებულია სუბიექტური დაურწმუნებლობის პრინციპი, როგორც ვითარება და როგორც დამოკიდებულება, Morin, Contrats aléatoires, Nr. 613, 264; J.-Cl. Civil/Bénabent/Rakotovahiny, Art. 1964, fasc. 10, Nr. 43.

<sup>190</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის Nას-1205-1125-2017 განჩინება.

## 2.4.2 ვალდებულების მასშტაბებზე ხელშეკრულების ვადის ზემოქმედება და მისი ამოწურვის დრო

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი ორი ნაწილისაგან შედგება: ერთი მხრივ, იგი მოიცავს ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, ხოლო მეორე მხრივ- ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას.<sup>191</sup> ხელშეკრულების შინაარსი და მისი სავალდებულო ბუნება განაპირობებს სუბიექტთა ინტერესების დაცვას, რათა, მაქსიმალურად მოხდეს მოსალოდნელი რისკების თავიდან აცილება.<sup>192</sup> თუმცა, მხედველობაშია მისაღები, რომ „სახელშეკრულებო თავისუფლება სახელშეკრულებო წესრიგის ფარგლებშია შესაძლებელი და თუ იქიდან ამოვარდა, სამოქალაქო ბრუნვაში ანარქია და განუკითხაობა დაისადგურებს.“<sup>193</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი იურიდიული თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ ის აღჭურვილია ალეატორული ნიშან-თვისებებით. სიტყვა „ალეატორული“ ფრანგულიდან მომდინარეობს “alea“ და კამათლის გაგორებას ნიშნავს.<sup>194</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში უცნობ მოვლენას წარმოადგენს ვადის ამოწურვა, ვალდებულების შესრულების შეწყვეტა ერთ-ერთი მხარის მიერ. ამგვარად, „ვადა ზემოქმედებს ვალდებულების ზომაზე, მაგრამ არასოდეს სპობს მას სრულად; ასეთია სამისდღეშიო სარჩოს სანაცვლოდ მყიდველის მდგომარეობა, რომელიც იხდის ნივთისათვის მეტ-ნაკლებად ძვირს, იმისდა მიხედვით, იცოცხლებს თუ არა გამყიდველი ხანგრძლივად თუ უცაბედად გარდაიცვლება. ამასთან, მყიდველმა იცის, რომ ქონებას ვერასოდეს მუქთად მაინც ვერ მიიღებს.“<sup>195</sup>

დოქტრინულ წინადადებებში, რომელთა მიხედვითაც ხელშეკრულების ორივე მხარისათვის საპასუხო შესრულება და ეკონომიკური შედეგები დამოკიდებულია უცნობი მოვლენის დადგომაზე, *ბენაბენტის* მიერ შემოთავაზებული იქნა შემდეგი

<sup>191</sup> *ძლიერიშვილი ზ.*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, 2010, 426.

<sup>192</sup> *ჩიტოშვილი თ.*, უსაფუძვლო გამდიდრების შემთხვევები თეორიისა და პრაქტიკის ჭრილში, 2019, 11.

<sup>193</sup> *ზოიძე ბ.*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 273.

<sup>194</sup> *Garner* (Editor), *Black's Law Dictionary*, Eighth Edition, Thomson West, 2004, 342.

<sup>195</sup> *Пляниоль М.*, Курс французского гражданского права, ч.1, теория об обязательствах. Петроков: издание типографии С. Панского, 1911, 345.



სახის ფორმულირება: - ალექტორულია ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ანაზღაურება (საპასუხო შესრულება) ყველასათვის, ერთი ან რამდენიმე მხარისათვის დამოკიდებულია უცნობი მოვლენის დადგომაზე, ხოლო სამართლებრივი შედეგი სარგებლის ან ზარალის თვალსაზრისით, თითოეული მხარისათვის უცნობი მოვლენის დადგომაზეა დამოკიდებული.<sup>196</sup> სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ალექტორულმა ხელშეკრულებამ შეიძლება მოუტანოს სარგებელი ან ზარალი ნებისმიერ მხარეს, რაც უცნობი მოვლენის დადგომაზეა დამოკიდებული, რომელიც მინიმუმ ერთი მომსახურების გაწევას ეხება.<sup>197</sup>

ფრანგული სამოქალაქო კანონმდებლობა დუმს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თაობაზე, თუმცა პრაქტიკაში იგი გამოიყენება და აღწერილია ფრანგი მეცნიერ-იურისტების მიერ. *მ. პლანიოლი წერდა*: „ნაცვლად ქონების გაყიდვისა, სამისდღეშიო რჩენის სანაცვლოდ ზოგიერთი პირი ამჯობინებდა, თავისსავე სასარგებლოდ სხვა სახის ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში შესულიყო. მომავალი კონტრაქტები თანხმდებოდნენ, რომ ერთი მხარე მეორე ხელშემკვრელ მხარეს ბინას ან მაგიდას გადასცემდა, ერთი სიტყვით, გადასცემდა სიცოცხლის მთელი დროის განმავლობაში ყველანაირად მზა სარჩოს. მსგავსი შეპირება ადგენს რაიმეს გაკეთების ვალდებულებას და თვითონ ამგვარი სახის შეთანხმებას სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ჰქვია.“<sup>198</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება სხვადასხვა გარემოებით შეიძლება იყოს განპირობებული, ძირითადად იგი იდება იმ შემთხვევებში, როდესაც სარჩენი არის შრომისუუნარო, ანდა მატერიალურ გაჭირვებას განიცდის და მოვლას საჭიროებს.<sup>199</sup> ამდენად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ატარებს ალექტორულ ხასიათს, რამდენადაც მისი შედეგი მხოლოდ ხელშეკრულების დასრულებისას ხდება

<sup>196</sup> Ferid M./Sonnenberger H. J., Das Französische Zivilrecht, Heidelberg, II, Rn. 2 M 101, 1994, 387.

<sup>197</sup> ალექტორული ხელშეკრულება აუცილებლად იძლევა სარგებლის ან ზარალის მიღების შანსს ხელშეკრულების თითოეული მხარისათვის, თუმცა იგი დამოკიდებულია შემთხვევითობაზე, უცნობი მოვლენის დადგომაზე, ორივე მხრიდან მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული ან პირიქით, მხოლოდ ერთი-ერთი მათგანის მხრიდან, *Savaux E.*, Répertoire du notariat Defrénois 2007, Art. 38697, Nr. 76, 1737 (1739).

<sup>198</sup> *Пляниоль М.*, Курс французского гражданского права, ч. 2, Договоры. Петроков: Изд. типографии С.Панского, 1911, 818.

<sup>199</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის *ნას-1043-2019* განჩინება.

ცნობილი, რომლის შემდეგაც შესაძლოა დადგინდეს, რომ ხელშეკრულება ერთი მხარისათვის სარგებლის, ხოლო მეორისათვის- ზარალის მომტანი აღმოჩნდა.

## 2.5 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მისი იურიდიული

### მახასიათებლების მიხედვით

#### 2.5.1 შედარებითი სამართლის და სამართლებრივი დოქტრინის

##### კონტრარგუმენტები

სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობის მხარეებს გაცნობიერებული აქვთ თავიანთი გარიგების ალელატორული ხასიათი, ე.ი. სარჩენი პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე დამოკიდებული სარგებლის მიღების ან ზარალის განცდის გაურკვეველობა. სამისდღეშიო სარჩო სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეა ორიენტირებული, ე.ი. სამისდღეშიო სარჩო ადამიანის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეა დამოკიდებული.<sup>200</sup> დებულებები, რომელიც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას ეხება, დამატება ხდება ჩუქების, ნასყიდობის ან სესხის შესახებ წესების შევსებით. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება მიზეზ-შედეგობრივი ურთიერთობით განისაზღვრება, რომელზედაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაა აგებული. ამგვარად, სამისდღეშიო რჩენა ნასყიდობისას სამისდღეშიო სარჩოს მიღების საფუძვლით ნასყიდობის ფასად ითვლება, ხოლო ქონება როგორც ნასყიდობის საგანი ისე განიხილება. სარისკო ხელშეკრულების შესახებ დებულებები გამოიყენება დამატებით, თუ საკითხი შეეხება ალელატორულობის ელემენტს. ალელატორული და სინალაგმატური ხელშეკრულებების არსი იმაში მდგომარეობს, რომ თავიდანვე არ შეიძლება იმისი თქმა, რომ ხელშეკრულების საბოლოო შედეგი ცალკე განხილული ამა თუ იმ მხარისათვის სარგებლიანი იქნება.

სარისკო ხელშეკრულებების ტიპებია: თამაშობა, სანაძლეო, ნასყიდობა და ყველა სხვა ხელშეკრულება, რომელიც სამომავლოდ გარკვეული იმედისა და უფლების მოპოვებისათვის, ჯერ კიდევ გაურკვეველი საგნით იდება. ეს ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი. სარისკო ხელშეკრულებების განმარტება იურიდიულად აღიარებულია, მაგრამ იურიდიული დოქტრინა სარისკო

<sup>200</sup> Welter R., Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin 1984, 179; 185.

ხელშეკრულებებს უფრო ვიწრო და ფართო გაგებით განასხვავებს: სარისკო გარიგებების შესახებ მოგება და ზარალი უფრო ვიწრო გაგებით განხილულია ხელშეკრულების დადების მომენტში გაურკვეველი მოვლენისაგან დამოუკიდებლად (როგორცაა თამაშობა, სანადლეო), ხოლო სარისკო ხელშეკრულებების შემთხვევაში უფრო ფართო გაგებით კიდევ ერთი მიზანი უნდა იგრძნობოდეს (როგორცაა მაგ., სარჩენისათვის სარჩოს მიწოდება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შემთხვევაში).<sup>201</sup> ასეთი გამიჯვნის მიზანი იმაში მდგომარეობს, რომ სამართლებრივი შედეგების განსხვავება იყოს შესაძლებელი.<sup>202</sup> მაგ., *ჰაინც კრეიჩი* განმარტავს სარისკო ხელშეკრულებას უფრო ვიწრო გაგებით, რომ მისი ტიპური სამართლებრივი შედეგები არ გამოიყენებოდა, თუკი ალეატორული ელემენტი მხოლოდ დაქვემდებარებულ როლს ითამაშებდა.<sup>203</sup> თუმცა ასეთი დასკვნა სასამართლო პრაქტიკას არ შეესაბამება, რომელიც ყველა სარისკო ხელშეკრულებიდან ალეატორული ელემენტის ამოღებას ვარაუდობს და ამის ნაცვლად ზოგად შესრულებას, ანუ სარგებლის შემძენის მიერ შესრულებას განიხილავს.<sup>204</sup>

*მარტინ ბინდერი*, ისევე როგორც *კრეიჩი*, მკვეთრად გამყოფი ხაზის გატარების საწინააღმდეგოდ გამოდის და ამის ნაცვლად აკეთებს სარისკო ხელშეკრულებებიდან კომერციულ გარიგებებზე თანაზომიერ გადასვლას იურიდიული შედეგების გრადაციის თვალსაზრისით, ე.ი. იურიდიული შედეგები დამოკიდებულია იმაზე, რამდენად წმინდა ხასიათის რისკია სახეზე ან სხვა სახელშეკრულებო მიზნები გამოდის წინა პლანზე.<sup>205</sup> ის ფაქტი, რომ სარისკო ხელშეკრულებების ვიწრო და ფართო გაგებით დაყოფას, ცოდნის მხრივ, რაიმე მიღწევებამდე არ მიყვავართ, მოწმობს ასევე შეცდომის პრობლემის მაგალითები: *კრეიჩის* მოსაზრების მიხედვით, შედავება მოტყუებისა და დაშინების საფუძველზე

<sup>201</sup> თუკი ყველა სარისკო ხელშეკრულებისათვის საერთოს წარმოადგენს რისკი, მაშინ სხვა აზარტული თამაშებისათვის უფრო ფართო გაგებით- ეკონომიკურ მიზანს წარმოადგენს მხოლოდ მიზნის მიღწევის საშუალება, მაგ., დაზღვევა,- *Klang H./Gschneider Fr., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien – 5. B., §§ 1090-1292, 2. Aufl., 1954, §§ 1267-1292 bearbeitet von Wolff K., 954, 982.*

<sup>202</sup> *Klang H./Gschneider, Fr., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien – 5. B., §§ 1090-1292, 2. Aufl., 1954, §§ 1267-1292 bearbeitet von Wolff K., 983.*

<sup>203</sup> *Rummel, P., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien -2. B., 1992, §§ 1267-1277 bearbeitet von Krejci H., Rn. 43.*

<sup>204</sup> იმის თაობაზე, იქნება თუ არა ალეატორული ელემენტი მთლიანად გადატანილი უკანა პლანზე, შეფასებულ უნდა იქნეს შესრულების საერთო შედეგის მიხედვით, OGH, 9 Ob 134/00x.

<sup>205</sup> *Schwimmann M., (Hrsg.) ABGB Praxiskommentar, Wien – B. 5: §§ 1090-1292 ABGB; KSchG; TNG; FernFinG, 2006, §§ 1267, 1284-1286 bearbeitet von Binder M., Rn.6.*

არა მხოლოდ სარისკო ხელშეკრულებაზე ვიწრო გაგებით, არამედ ზოგადი სახით ასევე სარისკო ხელშეკრულებაზე ფართო გაგებითაც უნდა გავრცელდეს.<sup>206</sup>

## 2.5.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების სასყიდლიანობა

საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც კისრულობს სამისდღეშო სარჩოს გადახდას (მარჩენალი), მოვალეა გადაუხადოს იგი სარჩოს მიმღებს (სარჩენს) მთელი სიცოცხლის მანძილზე, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. სამისდღეშო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვა აუცილებელი დახმარებით). სადისერტაციო ნაშრომის ფარგლებში განსახილველი ხელშეკრულება ნასყიდობის, გაცვლის და ჩუქების ხელშეკრულების მსგავსად, თავისი არსით ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებაა, თუმცა იგი დასახელებული ხელშეკრულებებისაგან მხოლოდ მისთვის დამახასიათებელი თავისებურებებით გამოირჩევა. ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან მას სუბიექტური შემადგენლობის მიხედვით გამიჯნავენ. თუკი ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები- გამყიდველი და მყიდველი-შეიძლება იყვნენ როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირები როგორც ცალ-ცალკე, ასევე ერთად, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების მხარე სარჩენის სახით მხოლოდ ფიზიკურ პირებს მოიაზრებს. საქართველოს სკ-ის 477.1 მუხლის თანახმად გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, ე.ი. საკუთრების უფლება ნაყიდ ნივთზე წარმოიშობა მყისიერად და შემძენს იმ წუთიდან მოყოლებული მისი განკარგვა შეუზღუდავად შეუძლია, რასაც ვერ ვიტყვით სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების მიმართ. უდავო ფაქტია, რომ მარჩენალს სარჩენის მიერ გადაცემულ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა, მაგრამ ეს უკანასკნელი ერთგვარი შეზღუდვებითაა წარმოდგენილი. საქართველოს სკ-ის 945-ე მუხლის თანახმად, სარჩენის სიცოცხლეში მარჩენალს უფლება არა აქვს გაასხვისოს, დააგირავოს ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე. მარჩენალის ვალების გამო გადახდევინების მიქცევა ამ ქონებაზე დაუშვებელია.

---

<sup>206</sup> იქვე, Rn.1.

როგორც ზემოთ აღნიშნა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ისევე როგორც ჩუქება, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებაა, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების მსგავსად მისგან განსხვავებული თავისებურებებით გამოირჩევა. საქართველოს სკ-ის 524-ე მუხლის თანახმად, მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით. მაშასადამე, ეს უკანასკნელი არის უსასყიდლო ხელშეკრულება, ხოლო სამისდღეშიო რჩენა სასყიდლიანია. რაც შეეხება ხელშეკრულების ფასს, იგი გამოიხატება მარჩენალის მიერ სარჩენისათვის გადახდილ სარჩოში, რომელსაც იგი სარჩენს გადაცემული ქონების სანაცვლოდ უხდის.

თბილისის სააპელაციო პალატამ ერთ-ერთ სადავო საქმეზე გამოტანილ განჩინებაში აღნიშნა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ერთ-ერთი უმთავრესი თავისებურება მისი სასყიდლიანი ხასიათია, რადგან მიზნად ისახავს მომავალში სარჩენის ქონების გადასვლას მარჩენალის საკუთრებაში განსაზღვრული შემხვედრი ანაზღაურების გადახდის გზით. ამით სამისდღეშიო რჩენა განსხვავდება ჩუქების ხელშეკრულებისაგან.<sup>207</sup>

კონტრაქტების ურთიერთობაში შემხვედრი ინტერესების დაკმაყოფილების კრიტერიუმის არსებობის შესაბამისად ხელშეკრულებების დაყოფა ხდება სასყიდლიან და უსასყიდლო ხელშეკრულებებად. სასყიდლიანია ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც ერთი მხარე მის მიერ შესრულებული მოქმედებისათვის იღებს მეორე მხარისაგან შემხვედრ დაკმაყოფილებას (ანაზღაურებას). უსასყიდლოა ხელშეკრულება, როცა ერთი მხარე მის მიერ შესრულებული მოქმედებისათვის არ იღებს სამაგიერო დაკმაყოფილებას (ანაზღაურებას).<sup>208</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სასყიდლიანი ხელშეკრულებებისადმი მიკუთვნება არსებითად ყოველთვის იყო და რჩება სადავო საკითხად. როგორც აღნიშნავდა *ო. ს. იოფე* „ხელშეკრულების ზოგადსამართლებრივ დახასიათებაში, რომელიც თვით ამ ხელშეკრულების განმარტებიდან გამომდინარეობს, მისი სასყიდლიანობის ნიშან-თვისებებზე არანაირ ეჭვს არ იწვევს, რამდენადაც თითოეული მხარე მეორე მხარისაგან შემხვედრ დაკმაყოფილებას იღებს: შემძენი- საცხოვრებელი სადგომის ან

<sup>207</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის Nას-1043-2019 განჩინება. გასაჩივრებული განჩინება- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 16 მაისის განჩინება.

<sup>208</sup> *ახვლედიანი ზ.*, ვალდებულებითი სამართალი, 1999, 29.

მისი ნაწილის სახით, ხოლო გამსხვიებელი - სამისდღეშო სარჩოს სახით.<sup>209</sup> ზოგიერთ ქვეყანაში განსახილველი ხელშეკრულება შეიძლება იყოს როგორც სასყიდლიანი, ისე უსასყიდლო, ანუ ითვალისწინებდეს ან არ ითვალისწინებდეს შემხვედრ დაკმაყოფილებას. მაგ., საფრანგეთის 1804 წლის სკ-ის 1968-ე და 1969-ე მუხლების თანახმად, სამისდღეშო რენტა უსასყიდლო და სასყიდლიან საწყისებზე შეიძლება იქნეს დადგენილი. უსასყიდლო სამისდღეშო რენტის დადგენის ხელშეკრულების მიხედვით რენტის კრედიტორი მოვალეს შეპირებული რენტის სანაცვლოდ არაფერს არ აწვდის. ამგვარად, კრედიტორი არანაირ რისკს არ ეწევა. რჩენა სასყიდლიან საფუძველზე ფულადი თანხის, მოძრავი ან უძრავი ნივთების გადაცემით დგინდება.<sup>210</sup> ხელშეკრულებათა გამიჯვნას იმის მიხედვით, სასყიდლიანია იგი თუ არა, პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, განსაკუთრებით ქონებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის გადაწყვეტის დროს. ზოგიერთ შემთხვევაში იმ პირის პასუხისმგებლობა, რომელიც ხელშეკრულებით არ იღებს რაიმე მატერიალურ სარგებელს, ნაკლებად მკაცრია, ვიდრე სასყიდლიანი ხელშეკრულებისას.<sup>211</sup>

ქართული კანონმდებლობის მიხედვით სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება წარმოადგენს სასყიდლიან ხელშეკრულებას, რამდენადაც ქონების საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ მოითხოვება შემხვედრი მიწოდება სამისდღეშო სარჩოს გადახდის სახით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების საგნის განმარტების შესაბამისად, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ იგი არის სასყიდლიანი და მიზნად ისახავს მომავალში სარჩენის ქონების გადასვლას მარჩენალის საკუთრებაში განსაზღვრული შემხვედრი ანაზღაურების გადახდის გზით, რაც არ ხასიათდება გადასაცემი ქონების ეკვივალენტურობით. სარჩოს ოდენობა, რომელსაც სარჩენი იღებს მარჩენალისაგან სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებით, შეიძლება შეადგენდეს მარჩენალისათვის გადასაცემი ქონების

<sup>209</sup> *Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975, 292.

<sup>210</sup> საფრანგეთის 1804 წლის სამოქალაქო კოდექსი ინგლისურ ენაზე

<[https://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c\\_title12.html#chapter1](https://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c_title12.html#chapter1)> [24.05.2020]

<sup>211</sup> *ახვლედიანი ზ.*, ვალდებულებითი სამართალი, 1999, 30.

ღირებულების უმნიშვნელო ნაწილს, ხოლო ზოგ შემთხვევაში კი შეიძლება მნიშვნელოვნად გადააჭარბოს კიდევაც ქონების ღირებულებას.<sup>212</sup>

ხელშეკრულება წარმოადგენს სასყიდლიანს მიუხედავად იმისა, იღებს თუ არა მარჩენალისათვის გადაცემული ქონების ფარგლებში სარჩენი სამისდღეშიო სარჩოს გარდა სხვა სარგებელს. თუ ქონება გადაცემულია სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უსასყიდლოდ, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მაინც ითვლება სასყიდლიანად, რამდენადაც სახეზეა შემხვედრი მიწოდება სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სახით, რომელიც შეიძლება ატარებდეს როგორც ფულად, ასევე ნატურალურ სახეს.<sup>213</sup>

სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობის მონაწილე კონტრაპტენტებს გაცნობიერებული აქვთ, რომ მხარე სარგებელს ვერ მიიღებს მანამდე, სანამ არ დადგება დაუდგენელი მოვლენა სარჩენის გარდაცვალების სახით. ამგვარად, მხარეები შედიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, რომელშიც შესრულება და საპასუხო შესრულება იქნება დისპროპორციული. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, მართალია, სასყიდლიანია და მარჩენალის საკუთრებაში სარჩენის ქონების გადასვლა ხდება გარკვეული შემხვედრი ანაზღაურებით, თუმცა იგი სრულიადაც არ გულისხმობს ისეთ პირობას, როგორცაა ფასი და ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით (სსკ-ის 477.2) საპირისპირო მატერიალური სიკეთის ეკვივალენტურობით არ გამოირჩევა.

სამისდღეშიო რჩენა სამართლებრივი ურთიერთობის კონტექსტში არ არის რისკი ერთი მხარისათვის, თუკი იგი თავიდანვე იქნებოდა დარწმუნებული იმაში, რომ საკუთარი მხრიდან არსებითი შენატანის განხორციელების გარეშე რაიმეს მიიღებდა. კერძოდ, მარჩენალი არანაირ რისკს არ ეწევა, თუკი სარჩოს გადახდა საპასუხო შესრულების შემოსავლიდან ან სანაცვალგებო გარიგების ნაწილობრივი მოდელირებით წარმოიშვა. ორი განსაკუთრებული შემთხვევა- შეცდომა სამისდღეშიო სარჩოს გამოანგარიშებაში და საპასუხო შესრულების ხარვეზიანი აღრიცხვა, რამაც ასევე დისპროპორცია შეიძლება გამოიწვიოს.

<sup>212</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 24 მარტის განმარტება საქმეზე Nას-1009-1268-04, განმარტების საგანი: საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხ., *ნაჭყეობა ა.*, სამოქალაქოსამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში (2000-2013), 2014, 243.

<sup>213</sup> Гражданское право, ч. 2-ая, учебник под общей ред. А.Г. Калпина, М., 1998, 88.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში სასყიდლიანობა გამოხატულია გადახდაში, რომელიც სესხის ხელშეკრულებისას არსებული პროცენტის მხოლოდ მსგავსია. უნდა აღინიშნოს, რომ სარჩო, როგორც ასეთი, თავისი ბუნებით როგორც ფორმითაც არ უნდა იყოს იგი გადახდილი, არ შეიძლება პროცენტთან იყოს აღრეული.<sup>214</sup>

### 2.5.3 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ეკვივალენტურობა

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება შეიძლება იყოს როგორც სასყიდლიანი, ისე უსასყიდლო, ანუ ითვალისწინებდეს ან არ ითვალისწინებდეს შემხვედრ დაკმაყოფილებას. უსასყიდლო რჩენის დადგენის შემთხვევაში ხელშეკრულებით სარჩენი მარჩენალს შეპირებული რჩენის სანაცვლოდ არაფერს არ აწვდის. ამგვარად, სარჩენი არანაირ რისკს არ ეწევა. რჩენა სასყიდლიან საფუძველზე დგინდება ფულადი თანხის, მოძრავი ან უძრავი ნივთების გადაცემით. იაპონიაში, მაგ., თუ სარჩოს გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა უსასყიდლოდ, რაიმე შემხვედრი სამაგიეროს გადაცემის გარეშე, სახეზე გვაქვს ჩუქების ხელშეკრულება. სხვაგვარად - ნასყიდობის ხელშეკრულება (იაპონიის სკ-ის 694).<sup>215</sup>

უნდა ითქვას, რომ ალექტორული ხელშეკრულება არის ობიექტურად შეუსაბამო დისპროპორცია. მიუხედავად იმისა, რომ ე.წ. შესრულებისა და საპასუხო შესრულების ობიექტურმა დისპროპორციამ სასამართლო პრაქტიკაში სათანადო როლი შეასრულა, დავის მიზეზი ყოველთვის იმაში მდგომარეობდა, რომ მოსარჩელები აქტივების ნაწილის ჩამორთმევას გრძნობდნენ და ხელშეკრულების მოშლა სურდათ.

დისპროპორცია შესაძლოა ასევე სამისდღეშიო სარჩოს არასწორი გამოანგარიშების შედეგად წარმოიშვას, მაგ., თუ გამოიყენება არასწორი გამოანგარიშების საფუძველი ან არასწორადაა მიღებული პირის ასაკი, რომელზედაც აგებულია სარჩო. ზემოაღნიშნული შემთხვევები აღწერენ შეცდომების კომბინაციას, რამდენადაც წარმოდგენა და რეალობა ერთმანეთისაგან იურიდიული მნიშვნელობის სახით განსხვავდება. შეცდომა სარჩენის სიცოცხლესთან დაკავშირებით არ შეიძლება იყოს საკამათო, რამდენადაც ასეთი რისკი სამისდღეშიო

<sup>214</sup> *Дернбург Г.*, Патдекты: Обязательственное право, 1900, 99.

<sup>215</sup> *Вагацума С., Ариидзуми Е.*, Гражданское право Японии, к.2. М., 1983, 122.



რჩენისათვის დამახასიათებელია. თუმცა მხარეები, ზოგადი წესების მიხედვით, არ უნდა შეცდნენ რისკის შეფასებაში, რომელიც მოტყუებით, პირის ასაკთან დაკავშირებით შეცდომაში შეყვანით, ან გამონაგარიშებისას დაშვებული შეცდომითაა გამოწვეული.

სამისდღეშიო რჩენის ალელატორული ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე საკითხის განხილვისას გადაჭარბებული უპირატესობა ფაქტობრივად უცხო ელემენტს წარმოადგენს, რამდენადაც საუბარი შეეხება ზიანს, რომელიც განპირობებულია რამდენიმე სახელშეკრულებო შესრულებას შორის ეკვივალენტობის არარსებობით და ამგვარად, კომუტატიურ ხელშეკრულებასთანაა ადაპტირებული. კომუტატიური ხელშეკრულების კლასიფიკაციის კრიტერიუმს ხელშეკრულების დადებისას, მოთხოვნის უფლების ან ვალდებულების მოცულობის რაოდენობრივი გამოთვლის შესაძლებლობა წარმოადგენს, რომელიც ხელშეკრულების შესრულების მომენტისათვის იარსებებს. კომუტატიური ტიპის ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, მხარეთა ურთიერთშესრულების მოცულობა არ არის დამოკიდებული რაიმე უცნობ მოვლენაზე.<sup>216</sup>

პრაქტიკული თვალსაზრისით „ალელატორული ხელშეკრულებების“ და „კომუტატიური ხელშეკრულებების“ განსხვავებას ასევე აქვს განსაკუთრებული მნიშვნელობა, რამდენადაც, ალელატორული ხელშეკრულების დადებისას, პრინციპში არ ხდება ხელშეკრულების მოშლა მოტყუებით დადების მიზეზით (*“rescision pour lésion“*).<sup>217</sup> მოტყუებაში იგულისხმება ზარალი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტში სახელშეკრულებო შესრულებებს შორის ეკვივალენტობის არარსებობიდან იქნა გამოწვეული.<sup>218</sup> ქვემოთ დაწვრილებითაა განხილული უძრავი ქონების გამყიდველის მოტყუების გზით მიღწეული სიტუაცია.<sup>219</sup> გამყიდველს- და არა

<sup>216</sup> ამირანაშვილი გ., დაზღვევის ხელშეკრულების ალელატორული ბუნება და მისი მიმართება პირობით გარიგებასთან, ჟურნ. მართლმსაჯულება და კანონი NI(61) 2019,135.

<sup>217</sup> Bénabent A., Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, Rn. 1343, 628.

<sup>218</sup> ზარალი- იგივე მარცხი, რომელიც გამოწვეულია რამდენიმე შესრულებას შორის ეკვივალენტობის არარსებობით ხელშეკრულების დადების მომენტში, J.-Cl. Not. Form./Castagné, Vente d'immeuble, fasc. 650, Nr. 1.

<sup>219</sup> „rescision pour lésion“ - ასევე შედის სხვა პირთა ინტერესებშიც, რომლებიც საჭიროებენ დაცვას (საფრანგეთის სკ-ის მ. 435 აზ.2; მ. 488 აზ.1; მ. 889 აზ.1; მ.1305); ეს შემთხვევები არ იქნება წინამდებარე ნაშრომში უფრო მეტად დაწვრილებით განხილული, რამდენადაც სამისდღეშიო

მყიდველს უძრავი ქონების გაყიდვისას<sup>220</sup> ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ორი წლის განმავლობაში შეუძლია განაცხადოს ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე, თუკი გამყიდველს მიადგება გაყიდული მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ღირებულების 7/12-ზე მეტი ზარალი ანუ მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება გაიყიდებოდა მისი რეალური ღირებულების 5/12-ზე ნაკლებ ფასად. 7/12-ის კოეფიციენტი ისტორიულად ჩამოყალიბდა და იმიტომაც იქნა შემოღებული, რომ სამართლიანი ფასის განსაზღვრა პრაქტიკულად რთული აღმოჩნდა, ხოლო აუცილებლობა მოითხოვდა, რომ უკიდურეს შემთხვევაში ქონების რეალური ღირებულების ნახევარზე ცოტათი მეტი მაინც ყოფილიყო უზრუნველყოფილი.<sup>221</sup> იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე წარდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებულია, მყიდველს უფლება აქვს ორი შესაძლებლობიდან ერთ-ერთი აირჩიოს: ან დააბრუნოს უძრავი ქონება უკან ნასყიდობის ფასის ანაზღაურების სანაცვლოდ ან დაიტოვოს ქონება და გადაიხადოს მასში გონივრული ფასი ღირებულების 1/10-ის გამოკლებით. თავის მხრივ, მიწის ნაკვეთზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე ღირებულების 1/10-ის გამოკლება იმ გარემოებით უნდა აიხსნას, რომ მყიდველი უძრავ ქონებას არ იყიდდა, თუკი გამყიდველი სამართლიან ფასს მოითხოვდა.<sup>222</sup> ამგვარად, „სახელშეკრულებო ეკვივალენტურობასთან ბრძოლის თვალსაზრისით“ ხელშეკრულების მოშლა კლასიფიცირებულია, როგორც მოტყუების შედეგად დამდგარი შედეგი, ან *ჟან კარბონიერის* სიტყვებით რომ ვთქვათ, საქმე გვაქვს *“la justice contractuelle”* - „სახელშეკრულებო მართლმსაჯულებასთან.“<sup>223</sup> ალეატორული ხასიათის ხელშეკრულებების ცალკე გამოყოფა თავისთავად რაიმე სახის სტატუტური დებულების შედეგს არ წარმოადგენს, თუმცა ეფუძნება ტრადიციულ თვალსაზრისს,<sup>224</sup> რომელიც განამტკიცებს, რომ მხარეებმა ამ შესაძლო რისკის მიმართულებით ნებაყოფლობით გადადგეს ნაბიჯი, ხოლო აღნიშნული

---

სარჩოსთან დაკავშირებულ ქონების ნასყიდობაში განსაზღვრულ როლს, პირველ ყოვლისა, თამაშობს ხელშეკრულების მოშლის აქტი.

<sup>220</sup> *Ferid M./Sonnenberger J.*, *Französisches Zivilrecht II*, Rn. 2 G 371-2 G 374, 80.

<sup>221</sup> *Becker Ch.*, *Die Lehre von der laesio enormis in der Sicht der heutigen Wucherproblematik*, Köln, Univ., Diss., 1990, 57; 116.

<sup>222</sup> იქვე, 116.

<sup>223</sup> *Carbonnier J.*, *Droit civil 4/Les obligations*, Paris 2000, Nr. 78, 156.

<sup>224</sup> *Déprez J.*, *La lésion dans les contrats aléatoires*, RTD civ. 1955, S. 1 (2).

ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან მიღწეულის შეფასება დაუდგენელ მოვლენებზეა დამოკიდებული,<sup>225</sup> შესაბამისად, ფსიქოლოგიურ და მათემატიკურ დასაბუთებაზე.<sup>226</sup> ძირითადი პრინციპი, რომლის შესაბამისადაც ხდება მოტყუების ფაქტის გამორიცხვა (*“l’aléa chasse la lésion”*<sup>227</sup> ან *“l’aléa exclut la lésion”*<sup>228</sup>), თავის მხრივ, წარმოადგენს გამონაკლისს, თუკი მოსამართლისათვის გარემოება იმის შესაძლებლობას ქმნის, რომ რისკს დაქვემდებარებული შესრულების მნიშვნელობა განსაზღვროს.<sup>229</sup> სახელშეკრულებო მომსახურების განსაზღვრისათვის ხელშეკრულების დადების მომენტში უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი, პენსიის ოდენობა ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში და საპენსიო მოვალის მხრიდან სანაცვლო საპასუხო შესრულება იყო გამოყენებული.<sup>230</sup> ალეატორული ხელშეკრულებების დროს მოტყუების პრობლემები შესაბამისად განსხვავებულად განიხილება. ორმხრივად სინალაგმატურ ხელშეკრულებაში შეთანხმებული მომსახურებების დისბალანსი მისი ბათილობის საფუძველს არ წარმოადგენს, არამედ ამისათვის არსებული პირობების არსებობისას მოტყუებიდან გამომდინარე ხელშეკრულების მოშლას ექვემდებარება.<sup>231</sup> როცა მხარე საგანგებო სიტუაციას აწყდება, მეორე მხარის დამოკიდებულებით ან მისი სუსტი მხარეებით სარგებლობს და ბოროტად იყენებს ხელშეკრულებას, დაზარალებულს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და სახელშეკრულებო წონასწორობის აღდგენა მოითხოვოს. იმ შემთხვევაში, როცა ასეთი წონასწორობის აღდგენა შეუძლებელია, მოსამართლე ხელშეკრულებას ბათილად აცხადებს.<sup>232</sup>

<sup>225</sup> Bénabent A., Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008, Rn. 1343, 628.

<sup>226</sup> Déprez J., La lésion dans les contrats aléatoires, RTD civ. 1955, 1 (3-9).

<sup>227</sup> J.-Cl. Civil/de Quenaudon/Rakotovahiny, Art. 1968 à 1975, Nr. 16.

<sup>228</sup> Carbonnier J., Droit civil 4/Les obligations, Paris 2000, Nr. 78, 158.

<sup>229</sup> J.-Cl. Civil/Bénabent/Rakotovahiny, Art. 1964, fasc. 10, Nr. 17.

<sup>230</sup> Cass. Ire civ., 22.04.1955, Bull. civ. 1955, I, Nr. 161.136.

<sup>231</sup> მომსახურებებს შორის ბალანსის არარსებობისას, რომელიც დათქმულია შესრულებისა და საპასუხო შესრულების თაობაზე ხელშეკრულებაში, არ წარმოადგენს ბათილობის საფუძველს, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას კანონი ითვალისწინებს ზიანის გამო ხელშეკრულების მოშლისას, Sonnenberger H. J., Vorentwurf einer Reform des Schuldrechts (droit des obligations, Art. 1101 – 1386 des Code civil) und des Verjährungsrechts, ZEuP 2007, 633 (642).

<sup>232</sup> როცა კონტრაქტი ექსპლუატაციას უწევს მეორე მხარის დამოკიდებულებას ან იმ განსაკუთრებულად მოწყვლად სიტუაციას, რომელშიც იგია მოქცეული, თან სდევს აშკარად გამოხატული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უპირატესობა, დაზარალებულ მხარეს შეუძლია, სთხოვოს მოსამართლეს სახელშეკრულებო წონასწორობის აღდგენა. თუკი ასეთი აღდგენა აღმოჩნდება შეუძლებელი, მოსამართლე აცხადებს ხელშეკრულებას ბათილად, Terré, Pour une réforme du droit des contrats, Paris, 2009, 19.

ამ დებულებით შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის შეუსაბამობისას, რომელიც გამოწვეული იქნებოდა ამორალური ქმედებით, სანქციის სახით ზუსტი, მაგრამ ზომიერი რეგულირების შემოღებაა მოწოდებული.<sup>233</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება კარგავს თავის ალელატორულ ბუნებას, ე.ი. სულაც არ წარმოადგენს ალელატორულ ხელშეკრულებას, თუკი რისკების შეფასება და სასამართლოს მიერ რისკისკენ მიდრეკილი სარგებლის განსაზღვრა იქნებოდა შესაძლებელი, კერძოდ, სამისდღეშიო რჩენაში ნავარაუდევი ნასყიდობის თანხის მითითება. საპასუხო შესრულების ღირებულება საბაზრო ღირებულების მიხედვით განისაზღვრება, რომლისთვისაც სამი სტანდარტული მეთოდი არსებობს. აქტივების ღირებულების მეთოდი, მოგების კაპიტალიზაციის ღირებულების მეთოდი და შედარებითი ღირებულების მეთოდი.<sup>234</sup>

ერთ-ერთ სადავო საქმეზე სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებად მითითებულია, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელემ კუთვნილი ბინა 33 000 აშშ დოლარად თითქოსდა მიჰყიდა მოპასუხეს. სინამდვილეში, მხარეთა ნებას ასეთი ხელშეკრულების დადება არ წარმოადგენდა და აღნიშნულით დაიფარა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხეს თვეში 300 ლარი უნდა გადაეხადა მოსარჩელისათვის... თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაბრუნების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ.<sup>235</sup>

ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების 4:109-ე მუხლის კომენტარის მიხედვით, რომელიც შედარებულია გერმანიის სკ-ის §138-თან, ხელშეკრულება არ შეიძლება გახდეს სადავო, თუ გარიგების აშკარა ცალმხრივობა წარმოადგენს ერთ-ერთი მხარის წარუმატებელი სპეკულაციის შედეგს.<sup>236</sup> მხარეს შეცილების უფლება აქვს, თუ ხელშეკრულების დადებისას: ის იყო დამოკიდებული მეორე მხარეზე, ან მის მიმართ განსაკუთრებული ნდობა ჰქონდა, იყო ეკონომიკურ

<sup>233</sup> *Terré/Houtcieff*, Pour une réforme du droit des contrats, Paris, 2009, 217.

<sup>234</sup> *Wallau W.*, Immobilien auf Rentenbasis, Leibrenten, Zeitrenten, Hannover 2000, 30.

<sup>235</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 თებერვლის Nას-1487-2019 განჩინება.

<sup>236</sup> *Kommission für Europäisches Vertragsrecht (Hrsg.): Bar Ch., von/Zimmermann R.*, Grundregeln des Europäischen Vertragsrechts, Teile I und II, München 2002, 308.

გასაჭირში ან უკიდურესად სასწრაფო საჭიროების პირობებში, იყო წინდაუხედავი, უცოდინარი, გამოუცდელი ან აკლდა ვაჭრობის უნარი და, მეორე მხარემ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა ამის შესახებ და მოცემული გარემოებებითა და ხელშეკრულების მიზნით სარგებელი მიიღო პირველი მხარის მდგომარეობიდან იმ გზით, რომელიც იყო აშკარად უსამართლო ან მიიღო გადაჭარბებული სარგებელი.<sup>237</sup>

თუკი სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ ქონება გადაცემულია უსასყიდლოდ, მიუხედავად ამისა, იგი მაინც სასყიდლიანია, რამდენადაც სამუშაოს შესრულება, მომსახურების გაწევა, საცხოვრებელი სადგომით, კვებით, ტანსაცმლით, მოვლით უზრუნველყოფა, დაკრძალვის ხარჯების გაღება და ა.შ. თავისთავად სასყიდლიანობასთანაა დაკავშირებული.<sup>238</sup>

ერთ-ერთ სადავო საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას აღნიშნული აქვს, რომ მარჩენალის ვალდებულებაა, უზრუნველყოს სარჩენი სრულფასოვანი კვებით; უზრუნველყოს სარჩენი სრულფასოვანი მკურნალობით, ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობებით, ჯეროვანი მოვლა-პატრონობით, რაც აუცილებელია ადამიანის ღირსების შესატყვისი ცხოვრებისათვის; რჩენას აქვს ყოველდღიური (უწყვეტი) ხასიათი და იგი გრძელდება სარჩენის სიცოცხლის მანძილზე.<sup>239</sup>

მეორე მხრივ, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სასყიდლიანობა არ ნიშნავს მის ეკვივალენტურობას.<sup>240</sup> პირიქით, მისი დადებისას მხარეები აცნობიერებენ, რომ ის არ იქნება ეკვივალენტური. მოცემული ხელშეკრულების კონსტრუირება იმგვარად ხდება, რომ შემხვედრი დაკმაყოფილების ოდენობა, რომელიც სარჩოს გადამხდელმა უნდა მიაწოდოს, რჩება უცნობი მანამდე, ვიდრე მისი განსაზღვრის კონკრეტული გარემოება არ დადგება.

მესამე რიგში, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სასყიდლიანობა სასყიდლიანი ხელშეკრულების, მაგ., სესხის ხელშეკრულების ხასიათიდან

<sup>237</sup> ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპები (*Principles of European Contract Law*), ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი- თარგ., *ე. მზეკალავას, თ. ჭალიძის, ა. ცერცვაძისა და დ. გეგენავას* საერთო რედ., 2014, <http://www.library.court.ge/upload/PECL-Georgian%20Translation-PDIL.pdf> [28.04.2020].

<sup>238</sup> Гражданское право, ч. 2-ая, учебник под общей ред. А.Г. Калпина, М., 1998, 88.

<sup>239</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 ივლისის N28/6290-16 გადაწყვეტილება.

<sup>240</sup> Гражданское право, ч. 2-ая, учебник под общей ред. А.Г. Калпина, М., 1998, 88.

განსხვავებულია. ამ უკანასკნელში სასყიდლიანობა იმ ვალდებულების შესრულებაში ვლინდება, რომ მსესხებელმა გამსესხებელს თანხასთან ერთად ასევე პროცენტიც უნდა გადაუხადოს.<sup>241</sup>

შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის ობიექტური დისპროპორციის არსებობისას ასევე გასათვალისწინებელია შეთანხმება შერეული ჩუქების თაობაზე, რომელიც გამიჯნული უნდა იქნეს სასყიდლიანი ხელშეკრულებიდან იმ თვალსაზრისით, როგორ წარმოშობს სხვადასხვა ფორმალურ მოთხოვნას და სამართლებრივ შედეგს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სარწმუნოდ მიიჩნია მოწმეთა ახსნა-განმარტებები და მოსარჩელის მტკიცება, რომ ო. გ-შვილს, მ. ა-ძესა და გ. გ-შვილს შორის მართლაც არსებობდა მოლაპარაკება სამისდღეშიო რჩენის შესახებ, რომლის სანაცვლოდ დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება. ამ გარემოებას ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ მ.ა-ძე ჩუქების ხელშეკრულების შემდეგ აღნიშნულ ბინაში განაგრძობდა ცხოვრებას. დამატებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ნორმები.<sup>242</sup>

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გადაცემული ქონების რემონტის ვალდებულება, ხელშეკრულების თანახმად, მარჩენალს – მოსარჩელეს ევალებოდა. შესაბამისად, აღნიშნული ხარჯი შედიოდა რჩენის ვალდებულებაში და, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, მის ანაზღაურებას მარჩენალი ვეღარ მოითხოვდა.<sup>243</sup>

2015 წლის 17 აპრილს, მოსარჩელემ და ამ უკანასკნელის შვილიშვილმა, ლ.ჩ-მა დადეს წერილობითი შეთანხმება, რომელიც დასათაურებულია, როგორც „ჩუქების ხელშეკრულება“. ამ შეთანხმების საფუძველზე, სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის საკუთრებად დარეგისტრირდა. შეთანხმების მიხედვით, მოპასუხეს მოსარჩელეზე სიცოცხლის განმავლობაში უნდა ეზრუნა, ეპატრონა და უზრუნველყო იგი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან მიღებული შემოსავლით... შვილიშვილმა გამოიჩინა უმადურობა და უპატივცემულობა, მან სადავო ქონება, მისი ნების საწინააღმდეგოდ,

<sup>241</sup> Комментарий части 2-ой Гражданского кодекса РФ для предпринимателей, ред. Т. Брагинская, В. Кузнецов, Л. Синихина, М., 1996, 54.

<sup>242</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2006 წლის 7 მარტის №ს-1071-1309-05 განჩინება.

<sup>243</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 ივლისის №ს-178-167-2017 განჩინება.

გაასხვისა, რის შედეგადაც ის აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, რადგანაც, ქონება რომ არ გასხვისებულიყო, მისი გაქირავებით გარკვეული შემოსავალი ექნებოდა და ის შეძლებდა თავის რჩენას.<sup>244</sup>

#### 2.5.4 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების რეალური/კონსენსუალური და ცალმხრივი/ორმხრივი სახელშეკრულებო კონსტრუქცია, გარიგების ფორმა

ხელშეკრულებები შეიძლება ასევე ფორმასავალდებულო და ფორმათავისუფალ ხელშეკრულებებად დაიყოს. ზოგადად, ხელშეკრულების ნამდვილობა რაიმე ფორმის დაცვაზე არ არის დამოკიდებული. ხელშეკრულება კონსენსუალური აქტია, ხოლო კონსენსუსი შესაძლოა, შედგეს ზეპირადაც (*nudum pactum*). თუმცა კანონით გათვალისწინებულია არცთუ იშვიათი გამონაკლისები ამ წესიდან. ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია კანონით დადგენილი ფორმის დაცვაზე, რაც შესაძლოა, ითვალისწინებდეს მარტივ წერილობით, სანოტარო ან სარეგისტრაციო ფორმებს.<sup>245</sup> იმის მიხედვით, თუ რომელი მომენტიდან უნდა ჩაითვალოს ხელშეკრულება დადებულიად, ხელშეკრულებები იყოფა კონსენსუალურ და რეალურ ხელშეკრულებებად. კონსენსუალურია ხელშეკრულება, რომელიც დადებულიად ითვლება მხარეთა შორის დადგენილი ფორმით შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან. რეალურია ისეთი ხელშეკრულება, რომლის დასადებად მხარეთა შორის შეთანხმება საკმარისი არ არის, აუცილებელია ასევე ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების საგნის ფაქტობრივი გადაცემა.<sup>246</sup> ხელშეკრულებების დაყოფა რეალურ და კონსენსუალურ ხელშეკრულებებად და ამით განპირობებული განსხვავება ემყარება ხელშეკრულების დადების თავისებურებას და მათი პერფექციის მომენტს. შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები ურთიერთმხოვ შეთანხმებას მიაღწევენ და ერთმანეთის წინაშე იკისრებენ გარკვეულ ვალდებულებებს და ერთმანეთის მიმართ შეიძენენ გარკვეული მოთხოვნის უფლებებს.<sup>247</sup> აღნიშნული

<sup>244</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 ოქტომბრის Nას-979-911-2017 გადაწყვეტილება.

<sup>245</sup> ვაშაყიძე გ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, 317, 10.

<sup>246</sup> ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, 1999, 29.

<sup>247</sup> Kötz, Vertragsrecht, 2009, 17. მით.: დლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., *ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 107.

სახელშეკრულებო კონსენსუსი მიიღწევა ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების დადების შეთავაზებით და შეთავაზებაზე თანხმობის მიღებით; თეორიულად აღნიშნულ შემთხვევაში მიზანშეწონილია ე.წ. ოფერტისა და აქცეპტის გამოყოფა.<sup>248</sup>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ ერთ-ერთ სადავო საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ხაზგასმით აღნიშნა, რომ სამისდღეობის რჩენის ხელშეკრულება კონსენსუალურია, რამეთუ იგი დადებულად ითვლება მას შემდეგ, როცა მხარეები ყველა მის არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.<sup>249</sup>

კონსენსუალური მოდელის მიხედვით კონკრეტული ხელშეკრულების კვალიფიკაცია ჩვეულებრივ უზრუნველყოფილია მის განსაზღვრებაში ვალდებულებებზე მითითების ხარჯზე. კონსენსუალურ ხელშეკრულებაში ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მეორე მხარის სასარგებლოდ შეასრულოს საჭირო მოქმედებები, რომელთა შესრულებაც როგორც უკვე თვითონ ხელშეკრულების შესრულებით, ასევე გაცილებით გვიან პერიოდშია შესაძლებელი.

*ო.ს.იოფე* მიიჩნევდა, რომ კონსენსუალური ხელშეკრულებები უდიდეს სამართლებრივ დაცვას უზრუნველყოფს. ამიტომაც მისი არსებობა უპირატესია. კონსენსუალური ხელშეკრულების ბუნების საპირისპიროდ ერთადერთი საწინააღმდეგო აზრი შესაძლოა ეფუძნებოდეს არა კანონის ტექსტს, არამედ იმას, რომ ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების რეგისტრაციის შემდეგ შემძენს ექნებოდა უფლება, მისი იძულებითი აღსრულებისათვის მიეღწია, მათ შორის ჯერ კიდევ გამსხვისებლის მიერ სახლის გადაცემამდე. თუმცადა, გაურკვეველია რატომ უნდა შეუნარჩუნდეს გამსხვისებელს ხელშეკრულებიდან გადახვევის შესაძლებლობა და მისი რეგისტრაციის შემდეგ დაეყრდნოს მხოლოდ იმას, რომ სახლი შემძენზე ჯერ კიდევ არაა გადაცემული? ამასთან, არაა გამორიცხული, რომ რეგისტრაციის შემდეგ ის არა გამსხვისებლისათვის, არამედ შემძენისათვის დაკარგავს ინტერესს. ამ შემთხვევაში იძულებითი აღსრულების უფლებით, მიუხედავად ჯერ კიდევ არშემდგარი გადაცემისა, შესაძლოა თვითონ გამსხვისებელმა ისარგებლოს. ეს კი

<sup>248</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 92.

<sup>249</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 ივლისის N178-167-2017 გადაწყვეტილება.



ნიშნავს, რომ კანონთან შესაბამისობაში, კონსენსუალური კონსტრუქცია არცერთი მხარის ინტერესებს არ ზღუდავს და ამასთანავე დაშვებული უზუსტობის შემთხვევაში ნებისმიერი მეორე კონტრაქტის მხრიდან, გამსხვისებლის ინტერესების მომეტებულ დაცვას უზრუნველყოფს.<sup>250</sup> *ო.ს. იოფე* აღნიშნავდა, რომ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლება ხელშეკრულების რეგისტრაციის მომენტიდან წარმოიშობა. მანამდე, ვიდრე შეთანხმება სამისდღეშიო რჩენაზე სათანადო ფორმაში არ იქნებოდა გამოხატული, არ იქნებოდა თვითონ ხელშეკრულებაც. თუკი რეგისტრაცია განხორციელდებოდა, მაგრამ სახლი ფაქტობრივად ჯერ კიდევ არ იქნებოდა გადაცემული, შემძენი უკვე მისი მესაკუთრე გახდებოდა, და ამიტომაც ხდებოდა გამსხვისებლის რჩენაზე ვალდებული. თუკი სახლი გადაიცემოდა, მაგრამ არ იქნებოდა რეგისტრირებული, ხელშეკრულება არ იქნებოდა დადებული და შემძენზე მასთან დაკავშირებული არანაირი ვალდებულების დაკისრება არ დაიშვებოდა. ყოველივე ეს *ო.ს. იოფეს* აძლევდა იმის საფუძველს, დაემტკიცებინა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება ეხება მისი რეგისტრაციის მომენტს და არა სახლის გადაცემის მომენტს. შესაბამისად, ხელშეკრულება კონსენსუალურია.

*მ.ი. ბრაგინსკი* თვლის, რომ რეალური ხელშეკრულების კონსტრუქციაში აუცილებლობა მაშინ წარმოიშობა, როცა კანონმდებელი საჭიროდ მიიჩნევს მის დაცვას იმ მხარისაგან, რომელსაც ნივთის გადაცემა მეორე მხარისათვის უხდება. ეს იმასთანაა დაკავშირებული, რომ კონსენსუალური ხელშეკრულების დროს მხარემ შეიძლება აიძულოს კონტრაქტი, მასზე დაკისრებული ვალდებულება ნატურით (ნივთის გადაცემა) შეასრულოს.<sup>251</sup>

ყოველივე ზემოაღნიშნული, რეალური ხელშეკრულების ცნების ზოგიერთი ფორმულირების სისწორეში ეჭვის შეტანის საფუძველს ტოვებს. ერთ-ერთი მათგანის თანახმად, რეალურ ხელშეკრულებად ისეთი ხელშეკრულება ითვლება, რომლის მიხედვითაც, „უფლება და მოვალეობა დგება მხოლოდ ნივთების გადაცემის

<sup>250</sup> *Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975, 294.

<sup>251</sup> *Брагинский М.И., Витрянский В.В.*, Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000, 621, 632.

მომენტიდან ან რომლის წარმოშობისთვისაც მხარეთა შეთანხმების გარდა ასევე ნივთების გადაცემაა საჭირო.<sup>252</sup>

მოცემულ განმარტებაში კავშირი „ან“-ის გამოყენებით შეიძლება გაკეთდეს არასწორი დასკვნა, რომ ხელშეკრულების დასადავად თითქოსდა საკმარისია მხოლოდ ერთი პირობა- ქონების გადაცემა, შეთანხმების მიღწევის გარეშე. გვხვდება ასევე სხვა უზუსტო ფორმულირებებიც. მაგ., *ე. ა. იარგინა* აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებების დაყოფა რეალურ და კონსენსუალურ ხელშეკრულებებად ეფუძნება ქონების ფაქტობრივი გადაცემის გავლენას მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების ნამდვილობაზე.<sup>253</sup>

აქ სახეზეა კანონმდებლობაში ისეთი სამართლებრივი კატეგორიების განმასხვავებლების აღრევა, როგორცაა ხელშეკრულების დაუდებლობა და ბათილობა. არ შეიძლება დავეთანხმოთ იმ გარემოებასაც, რომ კონსენსუალური და რეალური ხელშეკრულების დადება იმ მომენტს დავუკავშიროთ, როცა ხელშეკრულება იწყებს მოქმედებას.<sup>254</sup> კონსენსუალური ხელშეკრულება მისი დადების მომენტიდან იწყებს მოქმედებას, თუმცა შეთანხმებით ხელშეკრულების მოქმედების დასაწყისი შეიძლება განსაზღვრულ თარიღთან ან სხვა გარემოებასთან იყოს დაკავშირებული. რეალური ხელშეკრულება უმეტეს შემთხვევაში მოქმედებას ასევე მისი დადების მომენტიდან იწყებს.

კონსენსუალურ და რეალურ ხელშეკრულებებად კანონმდებელი ურთიერთისაგან გამიჯნავს ხელშეკრულებებს, რომელიც სახელმწიფო რეგისტრაციას ექვემდებარება და ასეთი მომენტიდან ითვლება დადებულად, თუკი კანონით სხვა რამ არაა დადგენილი. მოცემული წესი, რომელიც ხელშეკრულების პერფექციის პრინციპულად სხვა მომენტს განამტკიცებს, წარმოადგენს საკმარის საფუძველს, რათა გამოიყოს ხელშეკრულების მესამე, განსაკუთრებული კატეგორია, რომელსაც *ო.ნ.სადიკოვი* ფორმალურ ხელშეკრულებებს უწოდებს.<sup>255</sup>

წინამდებარე კლასიფიკაციასთან მჭიდრო კავშირში არსებობს ხელშეკრულებების დაყოფა ცალმხრივ და ორმხრივ ხელშეკრულებებად.

<sup>252</sup> Гражданское право России, учебник, ч.1-ая, под ред *Цыбуленко З.И.*, М., 1998, 363.

<sup>253</sup> *Яргина Е.А.*, Договор ренты. Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей под ред. *В.В. Витрянского*, М., 2002 вып. 5, 216.

<sup>254</sup> Гражданское право России, общая часть, отв. ред. *О.Н. Садыков*, М., 2001, 727.

<sup>255</sup> Комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч.1., отв. ред. *О.Н.Садыков*, М., 1997, 703.

ცალმხრივია ისეთი ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მისი ერთი მხარე იძენს მხოლოდ უფლებას, ე.ი. მხოლოდ კრედიტორია, მეორე მხარეს კი მხოლოდ მოვალეობა აკისრია, ე.ი. მხოლოდ მოვალეა. ორმხრივია ხელშეკრულება, რომლის თითოეულ მხარეს ერთდროულად აქვს უფლებაცა და ვალდებულებაც, ე.ი. თითოეული მხარე კრედიტორიცაა და მოვალეც.<sup>256</sup> ხელშეკრულებების ამგვარი დაყოფა ხდება ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტთა შორის უფლებებისა და მოვალეობების განაწილების ხასიათიდან გამომდინარე. მეცნიერთა შორის ასევე არ იყო და არ არის ერთიანი აზრი სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების კვალიფიკაციის საკითხზე მოცემული საფუძვლით. მათი აზრი გაყოფილია იმისდა მიხედვით, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების რეალურ თუ კონსენსუალურ ხელშეკრულებისადმი მიკუთვნების საკითხზე, ვის რომელი პოზიცია უკავია. აღნიშნული საკითხის როგორც თეორიულ, ისე პრაქტიკულ დონეზე ერთგვაროვან გადაწყვეტას აქვს მეტად საგულისხმო მნიშვნელობა, რამდენადაც იგი ავტომატურად შეწყვეტს კამათს იმის თაობაზე, წარმოადგენს თუ არა განსახილველი ხელშეკრულება ცალმხრივს თუ ორმხრივს. ორმხრივი ხელშეკრულება, თავის მხრივ, შესაძლოა იყოს სრულყოფილად ან არასრულყოფილად ორმხრივი. სრულყოფილად ორმხრივი ხელშეკრულება ყოველთვის სასყიდლიანი და სინალაგმატურია, რაც ურთიერთსასარგებლო შესრულებათა გაცვლით ვლინდება (*do ut des*).<sup>257</sup>

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებათა ცალმხრივად და ორმხრივად კლასიფიცირება ხდება იმის მიხედვით, ხელშეკრულების საფუძველზე ვალდებულება ეკისრება ორივე მხარეს, თუ იგი მხოლოდ ერთ-ერთ მათგანს წარმოემობა. პირველ შემთხვევაში, სახეზეა ორმხრივად მავალდებულებელი, ხოლო მეორე შემთხვევაში კი - ცალმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულება. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება არის სინალაგმატური ანუ ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულება, რამეთუ თითოეულ მხარეს გააჩნია ერთდროულად უფლებებიც და ეკისრება მოვალეობებიც.<sup>258</sup>

საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლის თანახმად სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. უძრავი ქონების გადაცემის

<sup>256</sup> ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, 1999, 28.

<sup>257</sup> თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, 2006, 106.

<sup>258</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის №ს-1120-1071-2010 განჩინება.

შემთხვევაში ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მიეკუთვნება ფორმასავალდებულო ხელშეკრულებათა რიცხვს. თუ სარჩენი მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას, ასეთ შემთხვევაში, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით და დამოწმდეს სანოტარო წესით.<sup>259</sup> უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულოება ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს-უძრავი ნივთების სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.<sup>260</sup> საქართველოს სკ-ის 59.1 მუხლის თანახმად, აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება ბათილია. შესაბამისად, სადავო გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს გარიგებით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგებს.<sup>261</sup> იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ფორმის დაუცველობის გამო ბათილად იქნება ცნობილი, დადგება ორმხრივი რესტიტუციის საჭიროება ანუ მარჩენალმა უნდა დააბრუნოს გადაცემული ქონება და მოითხოვოს გაწეული ანაზღაურება უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე.<sup>262</sup>

გარიგების წერილობითი ფორმით დადებას აქვს (1) გაფრთხილების, ანუ ნების ნაჩქარევად (დაუფიქრებლად) გამოვლენისგან დაცვის ფუნქცია; (2) სიცხადისა და მტკიცების ფუნქცია; (3) იდენტიფიცირების და ნამდვილობის ფუნქცია; (4) ინფორმაციის მიწოდების და კონსულტაციის გაწევის ფუნქცია.<sup>263</sup> ინფორმაციისა და კონსულტაციის მიწოდების ვალდებულება გამომდინარეობს „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38.3 მუხლიდან- „ნოტარიუსი სამართლებრივ კონსულტაციას უწევს პირებს და მათი თხოვნით ადგენს დოკუმენტების პროექტებს.“ კონსულტაციის გაწევის ვალდებულება ამ შემთხვევაში უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ ნოტარიუსი ვალდებულია, მხარეებს (განსაკუთრებით გამოუცდელ მხარეს)

<sup>259</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

<sup>260</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის Nას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

<sup>261</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის N28/2002-12 გადაწყვეტილება.

<sup>262</sup> *ძლიერიშვილი ზ.*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებების სამართლებრივი ბუნება, 2010, 437.

<sup>263</sup> *დარჯანია თ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, *კანტურია* (რედ.), 2017, 69, 4.

წაუკითხოს ხელშეკრულება და განუმარტოს თავიანთი უფლებები და მოვალეობები და მიუთითოს სამართლებრივ შედეგებზე.<sup>264</sup> სანოტარო დამოწმების ფორმა, რომელიც კერძო სამართლის სუბიექტებს სამართლებრივი დაცვის მაღალ ხარისხს სთავაზობს, დღესაც ხაზს უსვამს დამოწმების ამ ფორმის მიმართ გარიგების მხარეთა ნდობის მაღალ ხარისხს.<sup>265</sup> ნოტარიუსი მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგების კანონმდებლობასთან შესაბამისობას ან/და ამოწმებს გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ნოტარიუსის მიერ სანოტარო მოქმედება სრულდება სანოტარო დადასტურების ან დამოწმების ფორმით. ძირითადი ფუნქცია, რასაც სანოტარო დადასტურება ასრულებს, არის მხარეთა ნების სწორად ფორმულირება და ნების ნაკლის მქონე გარიგების თავიდან აცილება.<sup>266</sup> საქართველოს სკ-ის 69.5 მუხლში მითითებული დებულება „კანონით გათვალისწინებული შემთხვევა“ გვხვდება სწორედ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, როცა სარჩენი რჩენის სანაცვლოდ მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას.<sup>267</sup>

საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა ამავე კოდექსის 183-ე მუხლით გათვალისწინებულ წესებთან ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრის ერთობლიობა. საჯარო რეესტრის წარმოების წესი განისაზღვრება შესაბამისი საკანონმდებლო და

<sup>264</sup> „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს 04.12.2009 წლის კანონი 14.07.2020 მდგ., <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=21>> [21.10.2020].

<sup>265</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 195-197.

<sup>266</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 სექტემბრის Nას-950-1256-07 გადაწყვეტილება.

<sup>267</sup> ძლიერიშვილი ზ., ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, 2010, 435.

კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.<sup>268</sup> საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი ადასტურებს ქონებაზე უფლების წარმოშობასა და სახელმწიფოს მიერ საჯარო აქტით დადასტურების გზით გარანტირებულს ხდის უფლების ნამდვილობას.<sup>269</sup> რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების წარმოშობისათვის საკმარისი არ არის მხარეთა შეთანხმება, არამედ საჭიროა, კერძო პირთა ნების გამოვლენის ფაქტი უფლების წარმოშობის შესახებ დადასტურებული იყოს საჯარო აქტით.<sup>270</sup>

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტით დასტურდება არა მხოლოდ ქონებაზე უფლების წარმოშობა, არამედ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შეიძლება ითქვას, რომ უფლების წარმოშობა და გარიგების ძალაში შესვლა ხდება ერთდროულად რეგისტრაციის დასრულებისთანავე. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სანოტარო ფორმით დამოწმების შემდეგ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებით სახელმწიფო არანაირად არ ერევა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში, არამედ რეგისტრაციის საჯაროობის ამ ფაქტით ხდება სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეთა უფლებების სრული სიზუსტით დაცვის აღრიცხვა.<sup>271</sup>

ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლის დანაწესით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემა უნდა განიმარტოს, როგორც სანივთო უფლების საკუთრების გადაცემა, რაც ამავე სახელშეკრულებო ურთიერთობის თავისებურებიდან გამომდინარე გარკვეულ უფლებრივ შეზღუდვას ექვემდებარება, მაგრამ ამ უფლების გადაცემით იურიდიული ძალის წარმოშობისათვის დადგენილი წინაპირობები არსებობს.<sup>272</sup> საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ

<sup>268</sup> „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 19.12.2008, <<https://matsne.gov.ge/document/view/20560?publication=26>> [20.10.2020].

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, 15.01.2010, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/88882?publication=0,>> [20.10.2020].

<sup>269</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, 2018, 598.

<sup>270</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 171-179.

<sup>271</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის N189-182-2013 გადაწყვეტილება.

<sup>272</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

სამართლებრივი შედეგი, რასაც საკუთრების უფლების წარმოშობა ჰქვია, მიიღწევა მხოლოდ სათანადო წინაპირობების განხორციელებით. გარიგების საგანია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა, ხოლო გარიგების მოტივსა და ვალდებულებითი ურთიერთობის ფორმას არანაირი არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია.<sup>273</sup>

საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სპეციფიკურობა გამოიხატება იმაში, რომ მარჩენალი, სარჩენის მიერ მისთვის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების მესაკუთრე ხდება სარჩენის გარდაცვალების მომენტიდან, ანდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რჩენის დამთავრების მომენტიდან.<sup>274</sup>

წინამდებარე კვლევის მიზნისათვის მნიშვნელობა აქვს განისაზღვროს, რას ნიშნავს ქონების გადაცემა? ქონების გადაცემის სამართლებრივი მნიშვნელობა იმ ხელშეკრულების ხასიათზეა დამოკიდებული, რომლის საფუძველზეც ქონების გადაცემა ხდება. თუ საუბარია ხელშეკრულებაზე, რომელიც მიმართულია ქონების საკუთრებაში გადაცემაზე, მაშინ გადაცემა ასევე უნდა ნიშნავდეს ერთი მხარიდან მეორის ხელში საკუთრების უფლების გადასვლას. ამასთან, თვითონ გადაცემის დროის განსაზღვრა კანონმდებლობის შესაბამისად ხდება. ამ დროში უნდა ითვლებოდეს რეგისტრაციის მომენტი საკუთრების უფლების გადაცემის შემთხვევისათვის, როცა კანონი თვლის ამას ქონების გასხვისებისათვის აუცილებლად და ფაქტობრივი გადაცემა- ყველა სხვა დანარჩენ შემთხვევაში. პირველ შემთხვევაში იურიდიულად გადაცემად ითვლება საკუთრების უფლების გადაცემის რეგისტრაციის მომენტში არსებული სიტუაცია, თუნდაც რეალურად ქონების გადაცემა ჯერ არ მომხდარა.

ამდენად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, მართალია, არ ხდება მარჩენალისათვის გადაცემული ქონების უკვე საკუთრების უფლებით გადაცემა, თუმცა, ხელშეკრულებით წარმოშობილი უფლებები და მოვალეობები იძენს როგორც სავალდებულო ხასიათს

<sup>273</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის Nას 221-213-2012 გადაწყვეტილება.

<sup>274</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

მხარეებისათვის, ისე საჯაროობის ხასიათს მესამე პირებისათვის. ეს კი, მათი უფლებების მყარი დაცვის გარანტიას წარმოადგენს.

ქონებაზე უფლების რეგისტრაციას კონსტიტუციური მნიშვნელობა გააჩნია. მარჩენალის რეგისტრაცია მესაკუთრის სარეგისტრაციო ფურცლის გრაფაში ხდება. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების ფაქტი მიეთითება და შესაბამისად, ვალდებულების გრაფაში კეთდება აღნიშვნა, რომ უძრავი ქონება სახელშეკრულებო ვალდებულებით არის დატვირთული. ყოველივე ეს კი თავისთავად გამორიცხავს უფლების არსებობის ფაქტის დადგენას, გარდა იმისა, რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ინფორმაციით არის დაცული.

## 2.6 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ფიდუციური ხასიათი

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით უდავოს წარმოადგენს ის, რომ განსახილველი ხელშეკრულება წარმოადგენს სანაცვალგებოს, გრძელვადიანს და ატარებს ფიდუციურ ხასიათს. ამგვარი სახელშეკრულებო ურთიერთობის ნორმალური განვითარება მეტწილად დამოკიდებულია კონტრაქტის პიროვნების სწორ შერჩევაზე, მასთან არსებულ სულიერ კავშირზე.<sup>275</sup>

საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ურთიერთობათა იმ კატეგორიას განეკუთვნება, სადაც განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა სუბიექტურ განწყობას სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების მიმართ. ერთ შემთხვევაში, ეს არის სარჩენის სურვილი, მის საკუთრებაში არსებული ქონება განკარგოს იმდაგვარად, რომ უზრუნველყოს თავისთვის ღირსეული ცხოვრების შესაძლებლობა; იყოს უზრუნველყოფილი ცხოვრების სათანადო პირობებით, ჯანსაღი და აუცილებელი კვების პროდუქტებით, ჯანმრთელობის მდგომარეობის შენარჩუნებისათვის სავალდებულო მედიკამენტებით, სათანადო ადამიანური ყურადღებით და სხვ. ერთი სიტყვით, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებას, უმეტესწილად, სწორედ სარჩენი პირის მოლოდინი განაპირობებს, რომ მარჩენალად არჩეული პირისათვის

<sup>275</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 ივლისის N28/6290-16 გადაწყვეტილება.



გარკვეული ქონებრივი შეღავათის მინიჭების შედეგად, იგი სიცოცხლის ბოლომდე უზრუნველყოფილი იქნება ღირსეული ცხოვრების პირობებით. ფაქტობრივად, ეს მიზანი განაპირობებს სარჩენის მიერ ქონების განკარგვას ჯერ კიდევ მის სიცოცხლეში. თავის მხრივ, ამგვარი სახელშეკრულებო ბოჭვა მარჩენალისათვისაც წარმოშობს პოზიტიურ სამართლებრივ შედეგს. იმ ვალდებულებების პარალელურად, რომელთა შესრულებასაც იგი კისრულობს სარჩენის წინაშე მისი რჩენის ვალდებულების თავისთავზე აღებით, მარჩენალი, საბოლოო ჯამში, ურთიერთობის ნორმალური განვითარების პირობებში, მის მიერ გაწეული ხარჯის თუ სხვა ადამიანური რესურსის გაღების საკომპენსაციოდ, სარჩენის გარდაცვალების შემდეგ მოიპოვებს სრულ უფლებას, შეუზღუდავ საკუთრების უფლებას სარჩენის ქონებაზე.<sup>276</sup>

თუმცა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ფიდუციური ხასიათი წარმოშობს პრობლემებს, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ რთული წარმოსადგენია, მივაკუთვნოთ სამოქალაქო-სამართლებრივი მდგომარეობა ხელშეკრულებას, რომელმაც შესაძლოა წარმოშვას მისი შესრულების პროცესში არა სამართლებრივი, არამედ პირადი ხასიათის კონფლიქტი. სასამართლო პრაქტიკა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოშლის საქმეებზე გვიჩვენებს, რომ ხელშეკრულების მოშლის მოთხოვნის პირველი მიზეზი ხშირად არის მარჩენალის მიერ არა თავისი ვალდებულებების დარღვევა, არამედ სწორედ პირად ურთიერთობებში არსებული კონფლიქტები და განხეთქილებები.<sup>277</sup>

## 2.7 სამისდღეშიო რჩენის გრძელვადიანი ვალდებულებითი ხასიათი

საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის თანახმად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება გრძელვადიან ხელშეკრულებად ითვლება. უფრო მეტიც, შესაძლოა იგი სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობით იყოს დადებული. მოცემული ნორმის დისპოზიციურობიდან გამომდინარე მხარეთა მიერ შეიძლება სხვა დროზეც მოხდეს შეთანხმება. ამიტომაც ხელშეკრულების არსებითი შინაარსის ჩამოყალიბება ხდება არა ქონების გადაცემიდან გამომდინარე განსაზღვრული ფასით, არამედ იმ უფლება-

<sup>276</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის Nას-1205-1125-2017 განჩინება.

<sup>277</sup> *Пахомов А.С.*, Купля-продажа с условием пожизненного содержания, Закон, 1998, №7,120.

მოვალეობებით, რომელიც ქონების გადაცემიდან გამომდინარე წარმოიშობა. ეს უკანასკნელი ამ ხელშეკრულების სხვა თავისებურებასაც განაპირობებს, როგორცაა, მაგ., მომავალში გარემოებების შეცვლასთან დაკავშირებული მხარეთა ურთიერთობის მოწესრიგების საკითხი. საქართველოს სკ-ის 949.1 მუხლის თანახმად, როგორც მარჩენალს, ისე სარჩენს შეუძლიათ უარი თქვან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე, თუკი სახელშეკრულებო მოვალეობათა დარღვევის შედეგად მხარეთა შორის ურთიერთობა აუტანელი გახდა, ანდა სხვა არსებითი მიზეზები უკიდურესად აძნელებს ან შეუძლებელს ხდის მის გაგრძელებას. მსგავსი გარემოებების არსებობა, ბუნებრივია, ვერ იქნება გამოყენებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება განეკუთვნება განგრძობად ხელშეკრულებას, იმიტომ რომ, არა მარტო ინარჩუნებს ძალას სარჩენის გარდაცვალებამდე, არამედ ასევე მარჩენალისაგან ხელშეკრულებით დაკისრებული მოვალეობების სისტემატურ შესრულებას მოითხოვს. თანამედროვე პერიოდშიც ბევრი ავტორი ყურადღებას იმაზე ამახვილებს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება განგრძობად ხელშეკრულებას წარმოადგენს. როგორც აღნიშნავს *მ.ი. ბრაგინსკი*, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ხანგრძლივობა გამოიხატება იმაში, რომ ქონება გადაეცემა ახლანდელ მომენტში, ხოლო მისი ღირებულების ეკვივალენტი მომავალში, კერძოდ, სარჩენის სიცოცხლის განმავლობაში იქნება გადახდილი.<sup>278</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება არის ვადიანი, მაგრამ ვადა, როგორც წესი, კალენდარული თარიღით კი არ განისაზღვრება, არამედ სარჩენის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით. თუმცა ხელშეკრულებით შეიძლება სხვა რამეც იყოს გათვალისწინებული, ანუ მარჩენალი და სარჩენი კონკრეტულად განსაზღვრულ დროზე შეთანხმდნენ, რომლის განმავლობაშიც მარჩენალი კისრულობს სარჩენისათვის სარჩოს გადახდას.<sup>279</sup> გრძელვადიანი ვალდებულებითი ხასიათის არარსებობა ეფუძნება ძირითადად იმას, რომ სარჩენმა უკვე შეასრულა თავისი ვალდებულება- მაგ., გადასცა საკუთრების უფლება თავის ქონებაზე. სამისდღეშიო სარჩოს გადახდა უნდა გამოირჩეოდეს მიზნობრივი ვალდებულების შესრულების მიხედვით.

<sup>278</sup> *Брагинский М.И., Витрянский В.В.*, Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000, 632.

<sup>279</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის №ს-1043-2019 განჩინება.

სამისდღეშიო რჩენის სამართლებრივი ურთიერთობა არის გრძელვადიანი ურთიერთობა. ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში “contrat de rente viagère“ განიხილება არა როგორც “contrat à exécution successive“, არამედ როგორც “contrat à exécution instantanée“. მიუხედავად სამისდღეშიო სარჩოს თანმიმდევრული გადახდისა, “contrat de rente viagère“ არ ითვლება “contrat à exécution successive“, რაც განსაკუთრებით ვლინდება გადახდისუუნარობის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას. გრძელვადიანი ვალდებულებითი ხასიათის არარსებობა ეფუძნება ძირითადად იმას, რომ საპენსიო კრედიტორმა უკვე შეასრულა თავისი ვალდებულება- მაგ., გადასცა საკუთრების უფლება თავის ქონებაზე. იგივე არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ სარჩენი პირი ასრულებს თავის ვალდებულებას ერთჯერ- მაგ., ქონების გადაცემისას და რომ, შესაბამისად, ანაზღაურება არაა დამოკიდებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე, დადგენილია ავსტრიის სასამართლო პრაქტიკით, რომ სამისდღეშიო სარჩო შედგებოდეს მიზნობრივი ვალდებულების მიხედვით. გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების ფარგლებში სარჩოს მოვალის გადახდისუუნარობის მდგომარეობა გრძელვადიან გაცვლით ხელშეკრულებებში არ გამოიყენება. ამის ნაცვლად სამისდღეშიო რჩენა განიხილება როგორც მოთხოვნა გადახდისუუნარობის თაობაზე.<sup>280</sup>

გერმანიის საიმპერიო სასამართლომ თავის 1933 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებაში პირველად აღწერა გრძელვადიანი ვალდებულება.<sup>281</sup> მას, ბუნებრივია, უკვე ჰქონდა სამისდღეშიო რჩენაზე თავისი დოგმატური წარმოდგენა. რამდენადაც გრძელვადიანი ვალდებულების თეორია შემუშავებული იყო იმისათვის, რომ გამართლებულიყო სამართლებრივი რეგულირების გარეშე განუსაზღვრელი ვადით დადებული მიზეზ-შედეგობრივი ხელშეკრულების მოშლის მიზანი, მისი ცალმხრივად ვადამდე ადრე შეწყვეტა ვერ ჩაითვლებოდა დამოუკიდებლად.

*ოტო ფონ გირკე* 1914 წელს გამოქვეყნებულ სტატიაში „გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულებების შესახებ“ ერთმანეთს ადარებს

---

<sup>280</sup> გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ ავსტრიის ფედერალური კანონის StF: RGBI N337/1914, §15.  
<<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001736>> [23.12.2020].

<sup>281</sup> *Oetker H.*, Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung, Tübingen 1994, 53.

ვალდებულებით ურთიერთობებს, რომელშიც შესრულების ვალდებულება დროის განსაზღვრულ მომენტზეა კონცენტრირებული, გრძელვადიან ვალდებულებებს, რომელშიც ვალდებულების შესრულება გრძელდება დროის განსაზღვრული პერიოდი (ე.წ. გრძელვადიანი ვალდებულება) და თავისი არსებობის განმავლობაში მუდმივად სრულდება. ამგვარად, გრძელვადიანი ვალდებულების საფუძველია „ეფექტიანობის მუდმივა“ (კონსტანტა).<sup>282</sup> გრძელვადიანი მომსახურებისადმი გირკვს ერთგულება ეფუძნება დოგმატურ წარმოდგენებს იმის თაობაზე, რომ გრძელვადიანი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მთლიანობაში წარმოადგენს ერთიან უფლებას, რომლისგანაც შეიძლება დამოუკიდებელი, მაგრამ დროში გაწერილი ინდივიდუალური მოთხოვნები წარმოიშვას.<sup>283</sup> თუმცა გირკვე აქვე თანხმდება, რომ ხანგრძლივობის ცნება წარმოადგენს ფარდობითს.<sup>284</sup> დროის მონაკვეთებს შორის დიფერენციაცია შესრულებისა და საპასუხო შესრულების თვალსაზრისით გრძელვადიანი ვალდებულებისათვის სამართლებრივი ურთიერთობის მნიშვნელობის მინიჭებისას მნიშვნელოვანია. გირკვს ეს მოსაზრება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე როგორც გრძელვადიან ხელშეკრულებაზე იმ გარემოებას ეფუძნება, რომ საბაზისო უფლებას, როგორც ერთიან მოთხოვნას დაუდო საფუძველი, რომელიც გრძელვადიან საპასუხო შესრულებაზე პერიოდულად განმეორებადი ცალკეული მომსახურების გაწევის სახითაა მიმართული.<sup>285</sup> სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის შეპირება ადამიანის მთელი სიცოცხლის განმავლობაში ერთიანი მოთხოვნის უფლების საფუძველზე აყალიბებს ვადიან სავალო ურთიერთობას, რომლისგანაც ცალკეული მოთხოვნები გამომდინარეობს და რომლის მოქმედების ვადაც მისი შესრულების შემდეგ არ ამოიწურება.<sup>286</sup>

გერმანიის სკ-ში ტერმინი „გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა“ მხოლოდ ვალდებულებითი სამართლის მოდერნიზაციის შესახებ კანონის ამოქმედების შემდეგ იქნა შემოღებული. თუმცა გრძელვადიანი ვალდებულებითი ურთიერთობისათვის კანონმდებელს ლეგალური განმარტება არ

<sup>282</sup> *Gierke O., von, Dauernde Schuldverhältnisse, JherJb 64 [1914], 355 (359).*

<sup>283</sup> იქვე, 355 (360; 366; 374-377).

<sup>284</sup> იქვე, 355 (393).

<sup>285</sup> იქვე, 355 (402).

<sup>286</sup> *Gierke O., von, Deutsches Privatrecht, B.3: Schuldrecht, München/Leipzig 1917, 302.*

მიუცია.<sup>287</sup> მას საფუძვლად ის გარემოება დაედო, რომ გრძელვადიანი ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოადგენს გრძელვადიან სამართლებრივ ურთიერთობას, რომელიც მისი შესრულებისა და დაცვის თვალსაზრისით ხანგრძლივი დროის განმავლობაში მუდმივად ახალ-ახალ ვალდებულებას წარმოშობს.<sup>288</sup>

1981 წლის საექსპერტო დასკვნის თანახმად, რომელიც მომზადებული იყო *ნორბერტ ჰორნის* ხელმძღვანელობით ვალდებულებითი კანონის გადახედვის საკითხებზე და ხელშეკრულებების მოქმედების ვადებს შეეხებოდა, გრძელვადიანი ვალდებულებითი ურთიერთობა არსებობს „იმ შემთხვევაში, თუკი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების შესრულება დროის განმავლობაში უნდა შესრულდეს უწყვეტად ისე, რომ დროის განმავლობაში მუდმივად წარმოშობდეს მომსახურების გაწევის მიხედვით ახალ-ახალ ვალდებულებას და შესრულების ცალკეული მოქმედებები სრულად ვერ ფარავს ვალს მანამდე, ვიდრე არსებობს ვალდებულება.“<sup>289</sup> ამგვარად, განმსაზღვრელს წარმოადგენს შესრულების დროის ელემენტი. ეს ზოგადი აღწერა შესაძლებელია მარტივად იყოს მისადაგებული როგორც სანაცვალგებო, ისე უნაცვალგებო რჩენის პრობლემების შეჯამებისას.<sup>290</sup> თუმცა, გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შემთხვევაში წარსულში გაწეული მომსახურება პრობლემატურია და მისი სტორნირება არ არის შესაძლებელი.<sup>291</sup> ამ მიზეზით გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, მომავალში წყდება შეტყობინების გზით. თუკი არც სახელშეკრულებო და არც კანონით სპეციალურად გათვალისწინებული შემთხვევა არ ითვალისწინებს ურთიერთობის შეწყვეტას, მაშინ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს გერმანიის სკ-ის §314. ეს უკანასკნელი ეფუძნება სასამართლო კაზუსტიკას, რომლის თანახმადაც დაინტერესებულ მხარეთა პირად

<sup>287</sup> *Canaris C-W.*, Schuldrechtsreform 2002, München 2002, 748.

<sup>288</sup> იქვე, 746.

<sup>289</sup> *Horn N.*, Vertragsdauer, S. 551-645. Bundesministerium der Justiz (Hrsg.). Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts, B. I, Köln 1981, 561; *Gierke O.*, von, Dauernde Schuldverhältnisse, JherJb 64, [1914], S. 355 (359); *Larenz K.*, Lehrbuch des Schuldrechts I, § 2, VI., 14. Aufl., München 1987.

<sup>290</sup> გარდა ამისა, ჩუქებისათვის საარსებო დანიშნულებით: *Kahleyß D.*, Die Begründung von Unterhaltspflichten durch Rechtsgeschäft, Regensburg, Univ., Diss., 2005, 101; BGH, NJW 1986, 374 (375).

<sup>291</sup> *Horn N.*, Vertragsdauer, S. 551-645. Bundesministerium der Justiz (Hrsg.). Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts, B. I, Köln 1981, 559; 566; 588. (მათ შორის, შეცდომით რეგისტრირებულ კომპანიაზე ex tunc ბათილობის მინიშნებით, რომელსაც უკვე აქვს განხორციელებული საპარტნიორო ხელშეკრულება).

თანამშრომლობაზე აგებული ხანგრძლივი დროის სამართალურთიერთობები, რომელიც სათანადო დოზით ურთიერთგაგებას საჭიროებს, შესაძლებელია გამონაკლის შემთხვევაში იქნეს შეწყვეტილი, თუკი ამისათვის მნიშვნელოვანი მიზეზი იარსებებს.<sup>292</sup> ვალდებულებების შესახებ კანონის გადასინჯვის თაობაზე *ჰორნის* 1981 წლის საექსპერტო დასკვნა შეიცავდა სკ-ით მოწესრიგებული გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების შეწყვეტის განსაკუთრებულ უფლებას, ზოგადი კლაუზულის სახით, რომელიც დიფერენცირებული გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას იძლევა.<sup>293</sup> ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის წინაპირობას წარმოადგენს მნიშვნელოვანი მიზეზი, რომელიც არსებობს მაშინ, თუ „მხარე, რომელიც წყვეტს თავის მოქმედებას, მხედველობაში იღებს კონკრეტული შემთხვევის გარემოებას და ითვალისწინებს ორივე მხარის ინტერესებს, მზადაა გააგრძელოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა მის შეთანხმებული წესით მოშლამდე ან მეორე მხრიდან შეტყობინების ვადის ამოწურვამდე“ (გერმანიის სკ-ის §314-ის 1-ლი აბზ. მე-2 წინად.) - მნიშვნელოვანია საფუძველი, როდესაც ცალკეული შემთხვევის გარემოებათა და ორივე მხარის ინტერესების გათვალისწინების შედეგად ხელშეკრულების შემწყვეტ მხარეს, არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების შეწყვეტის ვადის გასვლამდე. ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზი ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე შეტყობინების გამგზავნი პირის რისკის ზონიდან არ უნდა გამომდინარეობდეს.<sup>294</sup> სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინებას წინ უნდა უსწრებდეს გაფრთხილება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. თუ მნიშვნელოვანი საფუძველი მდგომარეობს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევაში, ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ (გერმანიის სკ-ის §314-ის მე-2 აბზ.). მთავრობის მიერ წარმოდგენილი პროექტის საპირისპიროდ გამოთქმულია მოსაზრება ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლების შეზღუდვის

<sup>292</sup> *Horn N.*, Vertragsdauer, S. 551-645. Bundesministerium der Justiz (Hrsg.). Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts, B. I, Köln 1981, 573.

<sup>293</sup> იქვე, 627.

<sup>294</sup> BGH, NJW 2010, S. 1874 (1875).

თაობაზე გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შემთხვევაში.<sup>295</sup> თუმცა, გერმანიის სკ ასევე უშვებს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას გრძელვადიანი ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, თუკი რევერსირება ადვილად განხორციელებადია და მონაწილე მხარეთა ინტერესების შესაბამისად მიზანშეწონილს წარმოადგენს.<sup>296</sup>

## **2.8 სამისდღეშო რჩენის და სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობების განსხვავება**

### **2.8.1 სამისდღეშო რჩენის გამოჯენა ნასყიდობისგან სამისდღეშო სარჩოს საფუძველზე**

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების ანალიზის აუცილებლობა მისი თავისებურებითაა განპირობებული, რომელიც მას ქონების საკუთრებაში გადაცემის სხვა ხელშეკრულებებისაგან აშკარად გამოარჩევს. შესაბამისად, ყურადღება რამდენიმე კრიტერიუმზე უნდა იქნეს გამახვილებული.

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან, პირველ რიგში, სუბიექტური შემადგენლობის მიხედვით განსხვავდება. თუკი ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები - როგორც გამყიდველი, ასევე მყიდველი შეიძლება იყვნენ როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირები, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების მხარე სარჩენის სახით მხოლოდ ფიზიკური პირი შეიძლება იყოს. მყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა და შეუძლია იგი თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს, მაშინ როდესაც მარჩენალს, მართალია, სარჩენის ქონებაზე, რომელიც მას სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებით გადაეცემა, წარმოეშობა საკუთრების უფლება, მაგრამ გარკვეული შეზღუდვებით, რამეთუ სარჩენის სიცოცხლეში მას უფლება არა აქვს გაასხვისოს, დააგირავოს ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ერთ-ერთი თავისებურება აგრეთვე იმაში მდგომარეობს, რომ მართალია, იგი არის სასყიდლიანი და მომავალში შემხვედრი ანაზღაურების გადახდის გზით მარჩენალის საკუთრებაში სარჩენის ქონების გადასვლას ისახავს მიზნად, მაგრამ იგი არსებითად

<sup>295</sup> *Canaris C-W.*, Schuldrechtsreform 2002, München 2002, 748.

<sup>296</sup> BGH, NJW 1986, S. 124 (125).

არ მოიცავს ისეთ პირობას, როგორცაა ფასი და ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, გადასაცემ მატერიალურ სიკეთეთა ეკვივალენტურობით არ ხასიათდება.

სარჩოს ოდენობა, რომელიც სარჩენმა მარჩენალისაგან მიიღო, შეიძლება მარჩენალისათვის გადასაცემი ქონების ღირებულების უმნიშვნელო ნაწილს შეადგენდეს, ხოლო ზოგ შემთხვევაში კი შეიძლება ამ ქონების ღირებულებას მნიშვნელოვნად გადააჭარბოს კიდევ. სამისდღეშიო რჩენისას, ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, რომლის ერთ-ერთი არსებითი პირობაც არის გასაყიდი ნივთის ფასი და იგი ხელშეკრულების დადებისას წინასწარაა განსაზღვრული, შემხვედრი ანაზღაურების ოდენობა წინასწარ არაა ცნობილი. გარდა ამისა მარჩენალმა შეიძლება სარჩენის სასარგებლოდ არაქონებრივი ხასიათის მოქმედებებიც განახორციელოს, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულებას არ ახასიათებს. ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რჩენის მოვალეობა განგრძობად, ხანგრძლივ ხასიათს ატარებს, იგი შეიძლება წლობითაც კი გაგრძელდეს. ამიტომაც ამ ხელშეკრულების ძირითადი შინაარსი არაა ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით წარმოშობილი უფლება-მოვალეობებით, არამედ სარჩოს გადახდასთან დაკავშირებით წარმოშობილი უფლება-მოვალეობებით განისაზღვრება. აქედან გამომდინარეობს სწორედ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სხვა თავისებურებებიც, როგორცაა მხარეთა ურთიერთობების მოწესრიგება მომავალში გარემოებების შეცვლასთან დაკავშირებით.<sup>297</sup> მარჩენალის მხრიდან სარჩენის სასარგებლოდ არაქონებრივი ხასიათის მოქმედებად შეიძლება ჩაითვალოს მორალური სახის მხარდაჭერა ისეთი საკითხების გადაჭრაში, რომელსაც სარჩენი დაბალი თვითშეფასების გამო მარტო ვერ უმკლავდება.

კანონმდებელი უშვებს სარჩენსა და მარჩენალს შორის ურთიერთობის გართულების ალბათობას და ითვალისწინებს მხარეთა უფლებებს შორის სამართლიანი ბალანსის შენარჩუნების წესს. სწორედ ამიტომ, კანონმდებელი ითვალისწინებს ამგვარი სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაუქმების გართულებულ წესს, რაც განპირობებულია, უპირველეს ყოვლისა, იმ

<sup>297</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 თებერვლის Nას-1487-2019 განჩინება.



სამართლებრივი შედეგით, რაც თან ახლავს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების გაუქმებას. ხელშეკრულების გაუქმება წარმოშობს სარჩენის უფლებას, მოითხოვოს გადაცემული ქონების უკან დაბრუნება, რასაც არეგულირებს საქართველოს სკ-ის 949-ე მუხლი.<sup>298</sup>

ხელშეკრულების სასყიდლიანობის თუ უსასყიდლობის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, პირველ ადგილზე მხარეთა ნება დგას.<sup>299</sup> მხარეები სუბიექტურად არ ვარაუდობენ ეკვივალენტურობას, მაგრამ აფასებენ შესაბამის ანაზღაურებას უფრო მეტად, რამდენადაც წინააღმდეგ შემთხვევაში ისინი საერთოდ ვერ დადებდნენ გარიგებას.<sup>300</sup> მომსახურების ღირებულების ობიექტური შეუსაბამობა ხელშეკრულებას სარგებლიანობის ხასიათს არ ართმევს.<sup>301</sup> გარდა ამისა, მხარეებს შეუძლიათ კერძო ავტონომიურობის საფუძველზე არათანაბარი მომსახურების შეთავაზება ასევე სრული საპასუხო შესრულების სახით განსაზღვრონ.<sup>302</sup> *გშნიტცერისათვის* სასყიდლიანობა, როგორც წესი, ნიშნავს შესრულებას შესრულების სანაცვლოდ, ე.ი. სურვილს, ღირებულება შემხვედრ ღირებულებაზე გაიცვალოს.<sup>303</sup> სარისკო სასყიდლიანი ხელშეკრულების შემთხვევაში შესრულება და საპასუხო შესრულება შედგება ფსონის დადებისა და იმედის არსებობისაგან, რომ შემთხვევითობა სარგებლის მომტანი აღმოჩნდება.<sup>304</sup> თუმცა, მხარეები აცნობიერებენ, რომ დანაკარგების რისკი კორელაციაშია შესაძლებლობასთან, შეადარონ დადებული ფსონი და მიღებული მოგება, არ წარმოადგენს შესაძლებელს.<sup>305</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დროს არ უნდა დაგვავიწყდეს ასევე იმის თაობაზე, რომ ინვესტიცია, რომელიც თან ახლავს სარჩოს, არის არა მარტო სარგებლის მიღების იმედი, არამედ ასევე მატერიალური აქტივების გადაცემაც. სამისდღეშიო რჩენასა და საპასუხო შესრულებას შორის ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება ნათელყოფს

<sup>298</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის Nსს-1205-1125-2017 განჩინება.

<sup>299</sup> *Gschnitzer Fr.*, *Juristische Blätter (österreich.)*, 1935, 122.

<sup>300</sup> იქვე, 122.

<sup>301</sup> იქვე, 122.

<sup>302</sup> *Klang H./Gschnitzer Fr.*, (*Hrsg.*), *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien, 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., §§ 859-937 bearbeitet von *Gschnitzer Fr.*, 1968, 431.

<sup>303</sup> *Schwimann M./Binder M.*, *ABGB Praxiskommentar*, Wien – B. 4: § 917, Rn. 5.

<sup>304</sup> *Klang H./Gschnitzer Fr.*, (*Hrsg.*), *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien, 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., §§ 859-937 bearbeitet von *Gschnitzer Fr.*, 1968, 433.

<sup>305</sup> იქვე, 433.

მხარეთა სურვილს, მიუხედავად მათ შორის არსებული თანაფარდობისა, მომსახურების სახით ურთიერთს მიაწოდონ შესრულება.

## 2.8.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიმართება ჩუქების

### ხელშეკრულებასთან

ჩუქების ხელშეკრულების არსი ისაა, რომ დასაჩუქრებული პირი სანაცვლოდ რაიმე ვალდებულებას არ კისრულობს. იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს უკანასკნელი ვალდებულებას კისრულობს მჩუქებლის მოვლა-პატრონობის თაობაზე, მაშინ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ეს არის თუ არა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება.<sup>306</sup> როგორც საკასაციო პალატამ ერთ-ერთი საქმის განჩინებაში აღნიშნა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ერთ-ერთი უმთავრესი თავისებურება მისი სასყიდლიანი ხასიათია.<sup>307</sup>

იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეები განიხილავენ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას სასყიდლიანი მომსახურების კონტექსტში, თუნდაც მას ჰქონდეს ობიექტურად ნაკლები ღირებულება, მხარეები მაინც უნდა შეთანხმდნენ ნაწილობრივ უსასყიდლობაზე,<sup>308</sup> ე.ი. როცა შესრულება და საპასუხო შესრულება არ არის ეკვივალენტური.<sup>309</sup> თუმცა, *გშნიტცერის* მოსაზრება ობიექტური დისბალანსის მიღწევას, როგორც ხელშეკრულების უსასყიდლობის მაჩვენებელს, უარყოფს. მომსახურების უსასყიდლობა განიხილება არა როგორც ურთიერთსაწინააღმდეგო, არამედ როგორც სასყიდლიანი მომსახურების საპირისპირობა.<sup>310</sup> შესაბამისად, უსასყიდლოს წარმოადგენს არა ყველა, რაც არაანაზღაურებადია, არამედ „გადაუხდელობის სურვილი.“<sup>311</sup> რაც შეეხება *გშნიტცერის* არგუმენტაციას, უნდა აღინიშნოს, რომ პრობლემატურია, თუ მხარის ნების დადგენა მეტად აღარ ხდება.

<sup>306</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 20 ნოემბრის განმარტება საქმეზე Nას-611-578-2015.

<sup>307</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 ივლისის Nას-178-167-2017 განჩინება.

<sup>308</sup> მომსახურების ეკვივალენტურობა არ მოითხოვება, დაბალანსებულობის თაობაზე საკმარისად სუბიექტური ვარაუდისას, *Rummel P., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien, 1. B., §§ 1 bis 1174 ABGB, §§ 917-937 bearbeitet von Reischauer R., 3. Aufl., 2000, § 917, Rn.1.*

<sup>309</sup> *Klang H./Gschntzer Fr., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien, 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., §§ 859-937 bearbeitet von Gschntzer Fr., 1968, 432.*

<sup>310</sup> *Gschntzer Fr., Juristische Blätter (österreich.), 1935, 122.*

<sup>311</sup> *Klang, H./Gschntzer Fr., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien, 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., §§ 859-937 bearbeitet von Gschntzer Fr., 1968, 434.*

გშნიტცერის შემთხვევაში პირველ ადგილზე გამოდის გადახდის არარსებობა, რამდენადაც ფიქრი სასყიდლიანობის კატეგორიაში უსასყიდლო გარიგების წინაპირობას წარმოადგენს.<sup>312</sup> იგივე ეხება იმ შემთხვევასაც, როცა აქტივი უნდა გადაეცეს მხოლოდ ნაწილობრივ უსასყიდლოდ. გშნიტცერის ზემოთმოყვანილმა მოსაზრებამ აჩვენა, რომ მხარეთა მიერ ჩუქების ხელშეკრულების დადების თვალსაზრისით ორი შესრულების ეკვივალენტი ბოლოსდაბოლოს სუსტ მაჩვენებელს წარმოადგენს. თუმცა, შერეული ჩუქების გაკეთების თაობაზე სურვილის არსებობა აშკარა დისპროპორციიდან გამყარებული უნდა იყოს დამატებითი გარემოებით, რომელიც შერეული ჩუქების მოტივზე მიუთითებს. სასამართლო, მაგ., უნდა დაინტერესდეს, წარმოადგენს თუ არა ეს გარიგება მეგობრული ფასის მიხედვით დადებულს, თუ პირიქით, წარმოადგენს სავალდებულო წილის დაკარგვის თაობაზე შეთანხმების ბოროტად სარგებლობას.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას მიიჩნია, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება, რეალურად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იყო და მის საფუძველზე, მხარეებს შორის სამისდღეშიო რჩენის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა. პალატის განმარტებით, სადავო გარიგების მიზანს, სწორედ ამ ურთიერთობის ფარგლებში, მოსარჩელის (სარჩენის) მიერ მარჩენალისათვის (მოპასუხისათვის) უძრავი ქონების გადაცემა წარმოადგენდა, რაც მხარეებმა ჩუქების ფორმით განახორციელეს. სააპელაციო პალატის დასკვნებით, დადგენილი იყო, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება დამოწმებული არ ყოფილა ნოტარიუსის მიერ, შესაბამისად, დაცული არ იყო, უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლით დადგენილი სანოტარო ფორმა, რაც აღნიშნული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა. თუმცა, პალატამ განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის, არ არსებობდა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რაც მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი იყო.<sup>313</sup>

<sup>312</sup> იქვე, 434.

<sup>313</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 ოქტომბრის Nას-979-911-2017 გადაწყვეტილება.

მოცემული საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარეები შეთანხმდნენ სამისდღეშიო რჩენაზე. საკასაციო პალატა არ ეთანხმება კასატორ მ. დ-ის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მხარეთა განზრახვა და სურვილი იყო საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რადგან დადგენილია, რომ მ. დ-ს არ ჰქონდა მოსარჩელის გარდაცვალებამდე ქონების განკარგვის უფლება, მოპასუხეს გარდაცვალებამდე უნდა ეპატრონა მოსარჩელეებისათვის. გარდა ამისა, თვით მ. დ-ის განმარტებით, მან ბინა შეიძინა შეღავათიან ფასში და ასეთ შეღავათს მოსარჩელე იმ შემთხვევაში გაუწევდა, თუ იკისრებდა მის მოვლა-პატრონობას და ბინის განკარგვის უფლება მიეცემოდა მხოლოდ მოსარჩელის გარდაცვალების შემდეგ. ამდენად, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება მიზნად ისახავდა ქონების მ. დ-ის საკუთრებაში გადასვლას მხოლოდ მომავალში. ასევე მ. დ-ის მიერ ა. შ-ისათვის გადაცემული თანხა არ არის ქონების (ბინის) ღირებულების შესაბამისი.<sup>314</sup>

ნასყიდობა სამისდღეშიო სარჩოს და შერეული ჩუქების საფუძველზე, ამგვარად, ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვაოთ იმით, რომ მხარეები აძლევენ თუ არა შესაბამის შესრულებას- ე.ი. გადასცემენ საკუთრებას ან აწვდიან სარჩოს- სხვა შესრულების ინტერესებში ან მათ სურთ მიაწოდონ შესრულების ნაწილი ანაზღაურების გარეშე. ანაზღაურების განსაზღვრისათვის ეკვივალენტურობას აქვს მნიშვნელობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მხარეთა ნება არ შეიძლება იყოს დადგენილი.

შერეული ჩუქება მაშინ გვაქვს, როდესაც მხარეებს ორგვარბუნებოვანი- ნაწილობრივ სასყიდლიანი და ნაწილობრივ უსასყიდლო შესრულება სურთ. სამეცნიერო ლიტერატურაში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში შერეული ჩუქებისადმი არაერთგვაროვანი მიდგომაა. ნაწილი მხარის უჭერს მის ორ - სასყიდლიან და უსასყიდლო ნაწილად გამიჯვნას (ე.წ. „დაყოფის თეორია“) და მიაჩნიათ რომ ჩუქების ნორმები მხოლოდ უსასყიდლო ნაწილზე უნდა გავრცელდეს. მეორე ნაწილზე კი შესაბამისი ტიპის (ნასყიდობა, ნარდობა, ქირავნობა) ნორმები. მეორე ნაწილი ხაზს უსვამს, რომ მხარეებს სურდათ ერთიანი გარიგება. ამიტომ, როგორც წესი, გამოიყენება ჩუქების მომწესრიგებელი ნორმები. *ჰოენიგერის*

<sup>314</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავლტრების საქმეთა პალატის 2004 წლის 6 თებერვლის N3კ/992-02 განჩინება.

„საფეხურებრივი ნორმების კომბინაციის“ თეორიის თანახმად, ჩუქებისა და სასყიდლიანი ხელშეკრულების ნორმები, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, საფეხურებრივად გამოიყენება. ამ თეორიის წინააღმდეგ მისი პრაქტიკული განუხორციელებლობა მეტყველებს. უმრავლესობა მხარს უჭერს ე.წ. „შერბილებული დაყოფის თეორიას“. აქ ამოსავალია ის, რომ მხარეთა სავარაუდო ნებით გარიგების სასყიდლიანი ნაწილი უსასყიდლობის გარეშე შეიძლება იყოს თუ არა. დადებითი პასუხის შემთხვევაში, უსასყიდლო ნაწილზე უნდა გამოვიყენოთ ჩუქების სამართალი, ხოლო სასყიდლიანზე- შესაბამისი ხელშეკრულების ტიპის.<sup>315</sup>

შერეული ჩუქების დოქტრინის საილუსტრაციოდ მოვიყვანოთ მოდელურ კაზუსს. „ა“ დებს „ბ“-სთან ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების მიხედვით იგი „ბ“-ს საკუთრებაში გადასცემს ავტომობილს, რომლის საბაზრო ღირებულება 80 ათასი ლარია, თუმცა მისი გადაცემა მოხდა არა 80 ათას, არამედ 30 ათას ლარად. ამასთან, არსებული ფასდაკლება მოცემული ხელშეკრულების მიხედვით გამოწვეულია არა „ა“-ს ეკონომიკური მოსაზრებით, არამედ ამ უკანასკნელის სურვილით, რომ ავტომობილის ნასყიდობის ფასის შემცირებით „ბ“-ს გაუკეთოს საჩუქარი. მოყვანილ საილუსტრაციო სიტუაციაში სახეზეა შემხვედრი მიწოდების როგორც ობიექტური, ასევე სუბიექტური არაეკვივალენტურობა. პირველ რიგში, შერეული ჩუქების კონსტრუქცია შეიძლება საინტერესო აღმოჩნდეს იმ მოქალაქეებისათვის, რომელთა შორისაც უსასყიდლო ვალდებულებითი ურთიერთობა უფრო მეტადაა გავრცელებული. შერეული ჩუქება შესაძლებელს გახდის, მხარეთა განზრახვისა და ნების გამოვლენის გათვალისწინებით ურთიერთობა უფრო მოქნილად იყოს სტრუქტურირებული.

შერეული შეწირულობა- ეს არის გაცვლის ხელშეკრულება, რომელშიც არის ობიექტური შეუსაბამობა შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის და მხარეები ჭარბი ნაწილის უსასყიდლო შეწირულობაზე თანხმდებიან<sup>316</sup>. სარჩენი გადასცემს მარჩენალს სამისდღეშიო სარჩოს ღირებულებასა და შესრულებას შორის სხვაობას- ეს განიხილება როგორც ჩვეულებრივი საქმე ხელშეკრულების მხარეებს

<sup>315</sup> Larenz K., Lehrbuch des Schuldrechts, II B., München, 1972, 333-335. მით.: *მესხიშვილი მ.*, ხელშეკრულებების პირობითი დაყოფა ტიპებად, დოქტორანტთა კვლევითი კომპონენტები, ქართული სამართლის მიმოხილვა, ტ. 15, 2015, 67-68.

<sup>316</sup> Soergel, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Stuttgart - B. 4/1, Schuldrecht III/1 (§§ 516-651), 12. Aufl., Stand: Frühjahr 1997, §§ 516-534 bearbeitet von Mühl O./Teichmann A., § 516, Rn. 20.

შორის, რა სახითაც შეიძლება არსებობდეს იგი ნათესავებს შორის, სავარაუდო უპირატესობის კონტექსტში.<sup>317</sup> შეფასების ეფექტიანობის შედეგების განსაზღვრისას, კერძო ავტონომიის საფუძველზე მხარეებს პრინციპში, ობიექტურად მცირე ღირებულება მის ეკვივალენტთან მიმართებაში (ე.წ. „სუბიექტური ეკვივალენტობა“) შეუძლიათ სუბიექტურად განიხილონ<sup>318</sup>.

## 2.9 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება და მასთან დაკავშირებული რისკები

### 2.9.1 სარისკო ხელშეკრულების იურიდიული განმარტება და მისი ინტერპრეტაცია

სარისკო ხელშეკრულება წარმოადგენს ორმხრივ შეთანხმებას, რომლის შედეგიც ურთიერთობაში- როგორც სარგებელი, ისე დანაკარგი- ყველასათვის, ერთისათვის ან რამდენიმე მისი მონაწილისათვის არასწორ გარემოებებზეა დამოკიდებული, „თუ ეკვივალენტი იდება მოგების ან დანაკარგების შანსებში თითოეული მხარისათვის არასწორი გარემოებებიდან დამოკიდებულებაში.“<sup>319</sup> აღნიშნული განმარტება მეტად დამაჯერებელია, რამდენადაც ხელშეკრულება სარისკო შეიძლება იყოს როგორც ერთ-ერთი მხარისათვის, ისე ორივესათვის.

სარისკო გარიგებების დოქტრინის არადადამკმაყოფილებელი დებულების მიზეზი ტრადიციული იურიდიული ფორმულირების, განსაკუთრებით კი რომის სამართლის განუხრელ ერთგულებაში უნდა ვეძიოთ, რაც ხშირად სარისკო, თამაშობასა და ალეატორული გარიგებების დადებისას შეინიშნება. ამ ფორმულირების თანახმად, უტყუარ ფაქტადაა მიჩნეული, რომ ყოველი იურიდიული გარიგება, რომელიც მოქცეულია რისკის ქვეშ, ისეთივე შედეგით მთავრდება როგორც აზარტული თამაში, მისთვის დამახასიათებელი წუწუნით, ჩივილით და გაუმართლებელი მოგებით.

ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების 4:103 და 4:109 მუხლის შესაბამისად, რომელიც ირიბად ეხება ალეატორული ხასიათის ხელშეკრულებას, განსაკუთრებული რისკის შემენის სახით უკვე მიღებული იყო

<sup>317</sup> Mayer J., Die Rückforderung der vorweggenommenen Erbfolge, DNotZ, 1996, S. 604 (607-612).

<sup>318</sup> MüKo, B. 3, §§ 433-610 BGB, 6. Aufl., §§ 516-534 bearbeitet von Koch J., 2012, § 516, Rn. 21; 34.

<sup>319</sup> Морандьер Л.Ж., Гражданское право Франции к.3. М., 1961, 330.

რამდენიმე ნორმატიული აქტი. მხარეს ფაქტთან ან კანონთან დაკავშირებით დაშვებული შეცდომის გამო, რომელიც ხელშეკრულების დადებისას არსებობდა, ხელშეკრულების შეცილების უფლება აქვს, თუ: შეცდომა გამოწვეული იყო მეორე მხარის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით; ან მეორე მხარემ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა შეცდომის შესახებ და კეთილსინდისიერებისა და სამართლიანობის პრინციპების საწინააღმდეგოდ მხარეს ამის შესახებ არ აცნობა; ან მეორე მხარემ დაუშვა იგივე შეცდომა და მეორე მხარემ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ მხარე სიმართლის ცოდნის შემთხვევაში არ დადებდა ან თუ დადებდა, არსებითად სხვა პირობით. მხარე კარგავს შეცილების უფლებას, თუ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე: მისი შეცდომა იყო მიუტევებელი, ან საკუთარ თავზე აიღო შეცდომის რისკი.<sup>320</sup> ნებისმიერ შემთხვევაში, ვარუდი არასისრულის თაობაზე არ შეიძლება იყოს დადასტურებული ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის ძირითადი ნორმებით, რამდენადაც არსებობს გარემოებები, რომელიც თუმცა პირდაპირ არ ეხება ალელატორულ ან სარისკო ხელშეკრულებებს, მაგრამ უშვებს შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს. ივ-მარი ლაითე უფრო დეტალურად განიხილავს მეორე ჰიპოთეზას და, რაც შეეხება ალელატორულ ხელშეკრულებას, მიიჩნევს მას ფრანგულ სამართალში განუსაზღვრელად, რამდენადაც არსებობს გაცვლითი ხელშეკრულებები, რომელიც შეიძლება სრულიად შემთხვევით გახდეს ალელატორული<sup>321</sup> და ალელატორული ხელშეკრულებები რისკის გარეშე.<sup>322</sup> იგი მოწოდებულია უფრო ზუსტად დაიცვას ალელატორული ხელშეკრულებების სპეციფიკა, რათა შენარჩუნებულ იყოს მათ კვალიფიკაციასთან დაკავშირებული მოსაზრება.<sup>323</sup> ამიტომ აქვს აზრი, დავფიქრდეთ ალელატორული ხელშეკრულების არსზე: მხარეების მიერ სასურველი დისბალანსი მაჩვენებლებში გამართლებულია, თუკი ყოველ მხარეს აქვს შანსი, მიიღოს სარგებელი და ეწევა ხელშეკრულების დადების შედეგად განუსაზღვრელი მოვლენის

<sup>320</sup> ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპები (*Principles of European Contract Law*), ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი- თარგ., ე. ბუგკალავას, თ. ჭალიძის, ა. ცერცვაძისა და დ. გეგენავას საერთო რედ., 2014, <<http://www.library.court.ge/upload/PECL-Georgian%20Translation-PDIL.pdf>> [25.09.2020].

<sup>321</sup> პაუშალურ ფასად ყიდვა (vente à forfait): *Bénabent/Rakotovahiny*, J.-Cl. Civil, Art. 1964, fasc. 10, Nr. 7; 90-124.

<sup>322</sup> მაგალითის სახით ასახელებენ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას რისკის გარეშე, რომლის მიმართვა სარჩელით ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე ხდება სამართლებრივი დაცვის საშუალებით, ფაქტობრივად რომელიც არსებობს „contrats commutatifs“ –ჯგუფისთვის, *Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française*, L'aléa, Paris 2011, 11.

<sup>323</sup> *Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française*, L'aléa, Paris 2011, 21.

დადგომასთან დაკავშირებული ზარალის რისკს, რომლის დადგომის სავარაუდო დროის განსაზღვრას შესაბამისად ორივე მხარე მოკლებული იყო.

## 2.9.2 სარისკო ხელშეკრულებების განუსაზღვრელობის ელემენტი და რისკების გამოვლენა სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობაში

შესრულების ვალდებულების აუცილებელი თვისებაა მისი განსაზღვრულობა, რამეთუ ვალდებულება არ შეიძლება არსებობდეს აბსტრაქტულად. ამრიგად, შესრულების შინაარსი უნდა იყოს განსაზღვრული ან განსაზღვრადი, რათა შესაძლებელი გახდეს მისი აღქმა ვალდებულების საგნად.<sup>324</sup> იმ პოზიციაზე დგომა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება განეკუთვნება ხელშეკრულებათა განსაკუთრებულ კატეგორიას და დადებულად ითვლება მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ხელშეკრულება აღიარებულ უნდა იქნას როგორც ორმხრივი. უფრო მეტიც, სარჩოს მიმღების მიერ ქონების გადაცემის ვალდებულების შესრულება შესაძლებელია მხოლოდ ხელშეკრულების დადებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულება ხელშეკრულების ორივე მხარეს დაეკისრება, მათ შორის სარჩენს, რომელიც ვალდებულია ხელშეკრულების პირობების შესრულების სანაცვლოდ მარჩენალს საკუთრების უფლება გადასცეს უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულის თანახმად სარჩენის მიერ ქონების გადაუცემლობის შემთხვევაში მარჩენალი ზარალის ანაზღაურებასთან ერთად უფლებამოსილია, ვალდებულების ნატურით შესრულება მოითხოვოს. ნატურით შესრულების მოთხოვნა მანამდეა, ვიდრე მისი დაკმაყოფილების შესაძლებლობა არსებობს.<sup>325</sup> ამ გარემოებას განსაკუთრებით ესმება ხაზი საქართველოს სასამართლოების პრაქტიკაში. სასამართლოს არა აქვს უფლება, უსაფუძვლოდ უთხრას უარი კრედიტორს ნატურით ანაზღაურებაზე.<sup>326</sup> ნატურით შესრულება მრავალ

<sup>324</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 28.

<sup>325</sup> Warlen,/Metzler-Muller, Schuldrecht AN, 11 Vollig überarbeitete und verbesserte Aufl., 2013, 44. მით.: დლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რომაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 376.

<sup>326</sup> იქვე, 376.



გარემოებაზეა დამოკიდებული და არამხოლოდ კრედიტორის მონდომებაზე, რომ განახორციელოს ასეთი შესრულება.<sup>327</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლის მეშვეობითაც პირი ასხვისებს განსაზღვრული ოდენობის თანხას ანდა სხვა ქონებას ყოველწლიური გადახდების სანაცვლოდ გარდაცვალებამდე, თავისთავად წარმოადგენს სარისკოს, იმიტომ, რომ მასში პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობის ალბათობის შეფასება ხდება. თუმცა, ასეთი სახის სამისდღეშიო სარჩოს სიცოცხლის დაზღვევის კომპანიებში აქვს განსაზღვრული შეფასება.<sup>328</sup> ამაზე მიუთითებდა *მ. პლანიოლი*. რამდენადაც სამისდღეშიო სარჩოს სანაცვლოდ ყოველგვარი გასხვისება დიდ რისკებთანაა დაკავშირებული და ორივე მხარისათვის ერთნაირად სახიფათოა, ასეთი სახის ხელშეკრულებები წარმატებით შეიძლება იყოს გამოყენებული მხოლოდ მსხვილი საზოგადოებების მიერ, რომლებიც დებენ ასეთ ხელშეკრულებებს პირთა განუსაზღვრელად დიდ წრესთან. ამის წყალობით დგინდება საშუალო თანაფარდობა სიცოცხლის ძალზე ხანგრძლივ შემთხვევებსა და უცაბედი გარდაცვალების შემთხვევებს შორის. ასეთი თანაფარდობის დადგენა იძლევა შესაძლებლობას, წინასწარ, თითქმის დაზუსტებით, იქნეს გამოანგარიშებული დადებული ხელშეკრულებების განსაზღვრულ ოდენობაზე მოსალოდნელი მოგება.<sup>329</sup> სარჩოს გადახდის ოდენობის გამოთვლისათვის ასეთი საზოგადოებები სარგებლობენ ე.წ. „სიკვდილიანობის ცხრილებით“,<sup>330</sup> რომლითაც თითოეული ადამიანის სიცოცხლის სავარაუდო ხანგრძლივობა მეტნაკლები სიზუსტით შეიძლება განვჭვრიტოთ.

სამისდღეშიო რჩენა, როგორც წესი, მიეკუთვნება პერიოდულად მისაწოდებელ შესრულებას ფულადი ან ნატურალური ფორმით, რომელიც ერთი ან რამდენიმე<sup>331</sup> პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობას ეფუძნება.<sup>332</sup> შესაბამისი პირის ან პირების

<sup>327</sup> *ჩიტაშვილი ნ.*, შეცვლილი გარემოებებით წარმოშობილი შესრულების გართულება და შეუძლებლობა, „სამართლის ჟურნალი“, N2 2011, 133-174.

<sup>328</sup> *Саватье Р.*, Теория обязательств: Юридический и экономический очерк. М., 1972, 224-225.

<sup>329</sup> *Пляниоль М.*, Курс французского гражданского права, ч.2. Договоры, Петроков: издание типографии С. Панского, 1911, 811.

<sup>330</sup> იქვე, 813.

<sup>331</sup> *Klang H./Gschntzer Fr.*, (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien – 5. B., §§ 1090-1292, 2. Aufl., §§ 1267-1292 bearbeitet von *Wolff K.*, 1954, 1017.

<sup>332</sup> *Rummel P.*, (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien - 2. B., 1. Teil: §§ 1175 bis 1502 ABGB, 2. Aufl., 1992, §§ 1267-1277 bearbeitet von *Krejci H.*, §§ 1284-1286, Rn.1.

სიცოცხლის განუსაზღვრელი ხანგრძლივობა წარმოადგენს სამისდღეშო რჩენის თაობაზე ხელშეკრულების ელემენტს და არა სამისდღეშო სარჩოს ოდენობას.<sup>333</sup> იგი ხელშეკრულების დადების მომენტში უნდა იყოს ხელმისაწვდომი.

სამისდღეშო რჩენის ურთიერთობისას რისკების ცალმხრივად მიკუთვნების თავიდან აცილებისათვის, მიზანშეწონილია ხელშეკრულების ფორმულირებაში შესაძლო რისკები პირდაპირ იქნეს განაწილებული. ცენტრალურ პრობლემას ჭარბი დავალიანების რისკი ან გადაჭარბებული სახსრები, ე.ი. იმის რისკი წარმოადგენს, რომ ქონების ღირებულება კრედიტის ოდენობას ვერ დაფარავს<sup>334</sup> ან ის, რომ ქონების ღირებულება რეალურად გადახდილ სარჩოზე ნაკლებია. იგი გამოირჩევა სწრაფი რისკით (ანუ ხელშეკრულების განუსაზღვრელი ხანგრძლივობით), საპროცენტო განაკვეთის რისკით და უძრავი ქონების ფასების მერყეობის რისკით ან ღირებულების შეცვლის რისკით.<sup>335</sup>

### 2.9.3 სიცოცხლის ხანგრძლივობის რისკი

გარიგების მხარეები პირდაპირ არიან გაცნობიერებულნი, რომ ისინი დებენ ხელშეკრულებას, რომლის მოქმედების ხანგრძლივობა პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეა დამოკიდებული, რისი წინასწარ განჭვრეტაც მათ არ შეუძლიათ და რომ არცერთი მხარე არ ფლობს რაიმე სახის სპეციალურ ცოდნას, რომელიც უნდა იქნეს გაცნობილი იმ პირის ჯანმრთელობის მდგომარეობაზე, ვისი მისამართითაც სამისდღეშო სარჩო განისაზღვრება. მაგ., გაცნობილ უნდა იქნეს ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ სარწმუნო ინფორმაცია, რომელიც სიცოცხლის ხანგრძლივობას ამცირებს.<sup>336</sup> თუ მხარეები ჯანმრთელობის საერთო მდგომარეობის დასადგენად სამედიცინო გამოკვლევების თაობაზე ვერ შეთანხმდებიან, ეს მდგომარეობა ასევე უნდა იქნეს მიღებული. მარჩენალის მიერ მეტისმეტად ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში სარჩოს გადახდისას სპეციალური გარანტიის

<sup>333</sup> OGH, RdW 1990, 249; OGH, NZ 2007, 82 (83).

<sup>334</sup> *Schneider M.*, Kalkulation von Lifetime bzw. Reverse Mortgages – Eine kritische Analyse am Beispiel des US-amerikanischen Home Equity Conversion Mortgage (HECM)-Modells, Duisburg-Essen, Univ., Diss., 2008, 119-121.

<sup>335</sup> იქვე, 120-125.

<sup>336</sup> *Henssler M.*, Risiko als Vertragsgegenstand, Tübingen 1994, 414.

სახით რეკომენდებულია, სარჩოს დაზღვევის გაფორმება (სადაზღვევო პრემიების დაბრუნებით), რომლის მიხედვითაც გარკვეული პერიოდის სარჩოა ნავარაუდები.<sup>337</sup>

#### 2.9.4 მობილობის რისკი

მობილობასთან დაკავშირებული რისკი წარმოადგენს საფრთხეს სარჩენისათვის, რომელსაც სურს, სიცოცხლის დარჩენილი წლები საკუთარ უძრავ ქონებაში იცხოვროს. თუ შეთანხმებული იყო საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის სახით შეზღუდული პირადი სერვიტუტი, მაშინ უფლება არ შეიძლება იყოს გადაცემული, თუკი მფლობელი არ რთავს უფლებას მის სხვა პირზე გადაცემას. მაგ., ქვექირავნობის სახით<sup>338</sup> და ამოიწურება პირის გარდაცვალებით, რომელსაც სარგებლობის უფლება ჰქონდა: სამართლებრივი ნორმების თანახმად, პირი, რომელსაც საცხოვრებელ ბინაზე აქვს უფლება, მის რემონტზე და განახლებაზე მხოლოდ ჩვეულებრივი ხარჯები უნდა გაიღოს.<sup>339</sup> უზუფრუქტის შემთხვევაში გამოყენებული უფლება ასევე არ გადაეცემა და უზუფრუქტუარის გარდაცვალების შემდეგ ამოიწურება; თუმცა, უზუფრუქტუარი ინარჩუნებს უზუფრუქტს, მაგ., მას შეუძლია გადასცეს უძრავი ქონება სარგებლობაში, ასევე უნდა გასწიოს მიმდინარე ხარჯები, უზრუნველყოს ყველა გადახდა და უზუფრუქტის ეკონომიკური არსებობა.<sup>340</sup> საცხოვრებელი ბინიდან გამოსახლებულმა სარჩენმა შეიძლება დაკარგოს სარგებლობის უფლება, თუკი მხარეებმა არ გაითვალისწინეს ამის შესაძლებლობა.

#### 2.9.5 მოქმედების შეწყვეტის განსაკუთრებული რისკი ან მოქმედების

##### ნაადრევი შეწყვეტის რისკი

შეწყვეტის განსაკუთრებული რისკი გათვალისწინებული უნდა იყოს შეუსრულებლობის თაობაზე დათქმის ფორმულირების საპირისპიროდ. დათქმის შეტანა ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე ან მისგან მოხსნა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში სამისდღეშო სარჩოს გადახდის მიხედვით, რაც წარმოადგენს ჩვეულებრივ მოვლენას სანოტარო პრაქტიკაში, რეგულირდება კერძო ავტონომიით.

<sup>337</sup> *Schöner H./Stöber K.*, Grundbuchrecht, 14. Aufl., München 2008, Rn. 3238.

<sup>338</sup> *Münchener Vertragshandbuch*, München, B.6. Bürgerliches Recht II, 6. Aufl., 2010, VI. Zuwendungsverträge: 1.-3. bearbeitet von *Spiegelberger S.*, Rn. 4.

<sup>339</sup> იქვე, VI.3., Rn. 6.

<sup>340</sup> იქვე, VI.2., Rn. 6.

ხელშეკრულებაზე უარის თქმა შეიძლება იყოს მიზანშეწონილი საპენსიო კრედიტორისათვის, რათა ხელშეკრულების შესრულება იქნეს სტიმულირებული. დაუზუსტებელი დებულებები სამართლებრივ გაურკვევლობას და სასამართლო დავების რისკებს იწვევს. გაურკვევლობის თავიდან ასაცილებლად ხელშემკვრელმა მხარეებმა თავიანთი განზრახულობით უნდა დაადგინონ და უზრუნველყონ გარიგების მოშლა.<sup>341</sup> ანულირების თაობაზე ადგილი ექნება უფლების ბოროტად სარგებლობას მარჩენალის მხრიდან, რომელსაც სურს, სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის მიხედვით თავისი ვალდებულებების შესრულებაზე თქვას უარი, თუ, მაგ., სარჩენის მეტისმეტად ხანგრძლივი სიცოცხლე ხდება თვალსაჩინო, შეიძლება სამისდღეშიო სარჩოს დაუსაბუთებელი გადაუხდელობის გამო შეტანილ იქნეს დებულება კომპენსაციის თაობაზე.

### 2.9.6 ღირებულების და საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების რისკი

ინფლაციური რისკი ღირებულების და პროცენტების ცვლილების რისკთანაა დაკავშირებული. თუ მხარეები სამისდღეშიო სარჩოს ღირებულების დაცვას ითვალისწინებენ, მათ ერთდროულად მკვეთრად შეცვლილი პროცენტების და უძრავი ქონების ღირებულების თაობაზე უნდა მიაღწიონ შეთანხმებას. გარდა ამისა, გადმოცემული უნდა იქნეს მოთხოვნები უძრავი ქონების მოსალოდნელ განვითარებასთან (მაგ., მიწის ფასის შესახებ) დაკავშირებით.<sup>342</sup> სამართლიანად აღნიშნავს *ჰენსლერი*, რომ მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების გარანტირებული ღირებულების თაობაზე დათქმისას აუცილებელია გამოჩენილი იქნეს დიდი სიფრთხილე იმდენად, რამდენადაც მარჩენალი პენსიის წლიურ ოდენობაზე ხშირად იგნორირებს: ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით სესხისაგან განსხვავებით, რომლის დროსაც მსესხებელი თავის თავზე ფულის გაუფასურების უპირატესობას იღებს, რაც, თავის მხრივ, საკრედიტო განაკვეთის მაღალ დონეს ამართლებს, მარჩენალი მნიშვნელოვნად დატვირთულია იმით, რომ სამისდღეშიო რჩენის ღირებულება, კაპიტალის ბაზარზე არსებულის მსგავსად დამატებით

<sup>341</sup> *Streibl F.*, Leibrenten-Vertrag, Regensburg/Bonn 1999, 80.

<sup>342</sup> *Stork Ph.*, Immobilienverzehrpläne. Eine neue Form der kapitalgedeckten Altersvorsorge, TU-Darmstadt, Univ., Diss., 2007, 170-177.

საპროცენტო განაკვეთითაა უზრუნველყოფილი.<sup>343</sup> თუკი პირველ პლანზე პენსიონერის მეტნაკლებად შესაბამისი ცხოვრების დონე გამოდის, შეიძლება პენსიაზე, თანამდებობრივ სარგოზე, ხელფასზე ან სატარიფო ანაზღაურებაზე დამოკიდებულება იყოს შეთანხმებული; თუ ღირებულების უზრუნველყოფის მთავარ მიზანს წარმოადგენს სამისდღეშიო სარჩოს მსყიდველობითი უნარის უზრუნველყოფა, საჭირო ხდება შერჩეულ იქნეს ცხოვრების ღირებულების ფასების ინდექსი (სარჩენის ყველაზე უფრო შესაფერისი ბიუჯეტისათვის).<sup>344</sup> თუკი ერთ მშვენიერ დღეს სამომხმარებლო ფასების ინდექსი მეტად აღარ გამოქვეყნდა, ფასების გარანტია ექსპერტის მიერ უნდა განისაზღვროს, რომლის დანიშვნა ხელშემკვრელი მხარეების შესაბამისად ხდება, რათა თავდაპირველი შეთანხმებული ოდენობის მსყიდველობითუნარიანობა იყოს შენარჩუნებული.<sup>345</sup> შესაძლებელი იყო ასევე რამდენიმე კორექტირებული სტანდარტის დაკავშირება და მათგან ყველაზე მეტად სასურველის შერჩევა.<sup>346</sup> ბოლოს, მხარეებმა უნდა შეამოწმონ შესაბამისობა ფასების თაობაზე და ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ინტერესების გაუმართლებელი დაუშვებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში.

### III. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება, მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

#### 3.1. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსებითი პირობები

##### 3.1.1. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგანი

მეცნიერ-ცივილისტების მიერ ტერმინი „ხელშეკრულების შინაარსი“ არაერთმნიშვნელოვნად განიმარტება. ხელშეკრულების შინაარსში, პირველ ყოვლისა, ხელშეკრულების მხარეთა უფლებები და მოვალეობებია გაგებული. მეორე მხრივ, ეს შეიძლება იყოს პირობების ერთობლიობა, რაზედაც მხარეთა შეთანხმებაა

<sup>343</sup> Henssler M., Risiko als Vertragsgegenstand, Tübingen 1994, 408.

<sup>344</sup> Streibl F., Leibrenten-Vertrag, Regensburg/Bonn 1999, 74.

<sup>345</sup> Reindl P., (Hrsg.), Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben in Außerstreit-, Firmenbuch-, Grundbuchs- und Insolvenzsachen begründet von Dr. Julius Schimkowsky, 9. Aufl., Wien 2008 (2. Ergänzungslieferung: Mai 2011), B. 1, Nr. 19 Leibrentenvertrag bearbeitet von Lehner K..

<sup>346</sup> Petzoldt R., Geschäfts- und Grundstücksveräußerung auf Rentenbasis (Heidelberger Musterverträge Heft 37), 7. Aufl., Heidelberg, 1994, 14.

მიღწეული.<sup>347</sup> კანონი შესაძლებლობას აძლევს მხარეებს უფრო თავისუფლად დაადგინონ მათთვის მისაღები უფლებები და მოვალეობები. თუმცა, თუ მხარეები არ ისარგებლებენ ამ შესაძლებლობებით, მაშინ ვალდებულნი არიან მიიღონ და შეასრულონ ის წესები, რომელსაც დისპოზიციური ნორმები სთავაზობს ურთიერთობის მონაწილეებს და რომლებიც იქცევიან იმპერატიულ წესებად.<sup>348</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მოცემულ კვლევაში განხილულია როგორც ფიზიკური და იურიდიული პირების მიზანმიმართული ნებითი მოქმედებების ერთობლიობა, რომლის დადებითაც ისინი განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას ესწრაფვიან, ზუსტად კი- სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნას. როგორც სამართლიანად აღნიშნავს *ი. ბ. ნოვიკოვი*, იმისათვის, რომ ხელშეკრულების დადებულად ცნობა იყოს შესაძლებელი, აუცილებელია, მხარეებმა ყველა არსებით პუნქტზე ურთიერთს კანონით მოთხოვნილ ფორმაში თანხმობა გამოუხატონ.<sup>349</sup>

საქართველოს სკ-ის 327.1 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ხელშეკრულება მხარეთა შეთანხმების შედეგია. შეთანხმება გულისხმობს მხარეთა თანმხვედრი ნების გამოვლენას, რომელიც მიმართულია ერთი და იმავე სამართლებრივი მიზნის მიღწევისკენ.<sup>350</sup> პირველ რიგში, უნდა გავარკვიოთ, რა არის ხელშეკრულების არსებითი პირობები, არის თუ არა ეს პირობები ერთმნიშვნელოვნად ყველა ხელშეკრულებისათვის არსებითი თუ არა. საქართველოს სკ-ის 327.2 მუხლის თანახმად, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომელზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. არცერთი ქვეყნის კანონმდებლობას, ბუნებრივია, არ ექნებოდა იმის ამბიცია, რომ განესაზღვრა და მოქმედ კანონმდებლობაში ხელშეკრულების არსებითი პირობების ნუსხა გაეკეთებინა. უნდა ითქვას, რომ ცალკეული ტიპის

<sup>347</sup> *Красавчиков О.А.*, Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции//Гражданско-правовой договор и его функцииМежвузовский сборник научных трудов, Свердловск, 1980, 7-21.

<sup>348</sup> *ჩიტოშვილი თ.*, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება), უსაფუძვლო გამდიდრება (ზოგადი საკითხები), 2015, 25.

<sup>349</sup> *Новицкий И.Б., Луны Л.А.*, Общее учение об обязательстве, М., 1950,14.

<sup>350</sup> *ბაღიშვილი ეკ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია* (რედ.), 327, 1.

ხელშეკრულებებისათვის ასეთი არსებითი პირობების გარკვეული მინიმუმი მაინც არსებობს, ურომლისოდაც მხარეებს შორის გარიგება უბრალოდ ვერ შედგებოდა, მაგ., ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გარიგების საგანი და ფასი. ჩვეულებრივ, არსებითად მოიაზრება პირობები, რომელიც გამოხატავს შესაბამისი ხელშეკრულების ბუნებას. ტრადიციულად, როგორც დოქტრინის, ისე პრაქტიკის მიერ ჩამოყალიბდა საკითხთა წრე, რომელზეც მხარეთა შეთანხმება აუცილებლადაა მიჩნეული, – საგანი, ფასი და ხელშეკრულების ვადა, – თუმცა ესენი ვერ იქნება გამოყენებული ყველა ტიპის ხელშეკრულების მიმართ. მაგ., ფასი ყველა ხელშეკრულებისათვის ვერ იქნება არსებითი პირობა, რადგან არსებობს ე.წ. უსასყიდლო ხელშეკრულებებიც.<sup>351</sup> შეიძლება ითქვას, რომ კანონით „მკაცრად“ დადგენილი არსებით პირობებს მიეკუთვნება ზოგადად ხელშეკრულების სახე და საგანი, რომლის მითითების გარეშე ხელშეკრულება არ არსებობს.<sup>352</sup>

ნებისმიერი ხელშეკრულებისათვის არსებით პირობას წარმოადგენს შეთანხმება გარიგების საგანზე. გარიგების საგნის ცნება სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტების ცნებასთანაა თანაფარდობაში. საქართველოს სკ-ის მე-7 მუხლის თანახმად, ობიექტი შეიძლება იყოს ქონებრივი და არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით ბრუნვიდან არ არის ამოღებული.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულების არსებით პირობებს, პირველ ყოვლისა, განეკუთვნება ხელშეკრულების საგანი. ხელშეკრულების საგანი როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი გაგებით ხელშეკრულების არსებობის უპირველესი საფუძველია. პრაქტიკული დატვირთვიდან გამომდინარე, მისი ძალაში შესვლა ან შემდგომი მოქმედების განხორციელების საშუალება სწორედ მის საგანზეა დაფუძნებული.<sup>353</sup>

ზემოაღნიშნულის შეჯამებით შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთები, რომელიც თავისუფალი ბრუნვისათვის არ არის

<sup>351</sup> იქვე, 92.

<sup>352</sup> ჩიტოშვილი თ., ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება), უსაფუძვლო გამდიდრება (ზოგადი საკითხები), 2015, 16.

<sup>353</sup> ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, 2017, 80.

აკრძალული, სახელდობრ კი ბუნებრივი ობიექტები, სატრანსპორტო საშუალებები, რომლებიც კანონის მიხედვით განეკუთვნებიან უძრავ ქონებას, იზოლირებული საცხოვრებელი სადგომები, არასაცხოვრებელი ნაგებობები.

გადასახდელი სამისდღეშო სარჩოს ოდენობა მხარეთა შეთანხმებით დგინდება არა მხოლოდ სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების ღირებულების გათვალისწინებით, არამედ, როგორც წესი, სარჩენის ასაკისა და ჯანმრთელობის მდგომარეობის გათვალისწინებითაც. გარდა ამისა, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება მიჩნეულია როგორც ალეატორული, ანუ სარჩოს მოქმედების პერიოდში გადახდას დაქვემდებარებული სარჩოს გადახდების საერთო ოდენობა სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების ღირებულებაზე არაა დამოკიდებული. ამგვარად, უძრავი ქონების ფასი სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების არსებით პირობას არ წარმოადგენს.

### **3.1.1.1 სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონება**

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19.4 მუხლის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში.<sup>354</sup> ამიტომ ხელშეკრულების მიხედვით, სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ, შეიძლება გადაცემული იქნეს არა ნებისმიერი უძრავი ქონება, არამედ მხოლოდ ის, რომელიც კანონის შესაბამისად შეიძლება არსებობდეს მოქალაქის საკუთრებაში. ხელშეკრულების ობიექტთან მიმართებაში ბრუნვაუნარიანობის ზოგადი მოთხოვნები მოქმედებს, რომელიც საქართველოს სკ-ის მე-7 მუხლითაა დადგენილი.

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს, რომ იგი ორი ელემენტისაგან შედგება. მარჩენალისათვის სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების საგნის ელემენტად უდავოდ გამოდის უძრავი ქონება, რომელიც მას სამისდღეშო სარჩოს მიღების პირობით გადაეცემა. სარჩენისათვის რჩენის ხელშეკრულების საგნის ანალოგიურ ელემენტს რჩენისათვის აუცილებელი

<sup>354</sup> საქართველოს კონსტიტუცია, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36#!>> [26.11.2020].



გადახდები წარმოადგენს, რომელიც საკვლევ ხელშეკრულებაში სარჩოს ფორმას ატარებს და რომელსაც სარჩენი იღებს. ხელშეკრულების საგნად უძრავი ქონების განხილვისას სარჩოს გადახდები თავისებური ეკვივალენტის სახით უნდა განვიხილოთ. სარჩოს გადახდების განხილვისას კი როგორც ხელშეკრულების საგანი, მის ეკვივალენტად უძრავი ქონება უნდა ჩაითვალოს.

მაშასადამე, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგნის პირველ ელემენტს სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული ქონება წარმოადგენს. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულება სანოტარო წესით უნდა დამოწმდეს. მოქმედ კანონმდებლობაში არსებული უძრავი ქონების ცნება საკმაო სიცხადით ეხმიანება განმარტებას, რომელიც ცნობილი ცივილისტის, გ.ფ. შერშენევიჩის მიერაა მოცემული. იგი აღნიშნავდა, რომ „უძრავი ქონების სახელის ქვეშ, პირველ ყოვლისა, მიწის ზედაპირის ნაწილი და ყველაფერი ის იგულისხმება, რაც მასთან იმდენად მყარ კავშირშია, რომ ნივთის სახისა და დანიშნულების დარღვევის გარეშე კავშირის გაწყვეტა შეუძლებელია.“<sup>355</sup>

საქართველოს სკ-ის 149-ე მუხლის მიხედვით უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ამ დეფინიციისაგან განსხვავებულია „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონში გამოყენებული უძრავი ნივთების ცნება: უძრავი ნივთი- მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე. შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. სამართლებრივად ამ განსხვავებას არა აქვს დიდი მნიშვნელობა, ვინაიდან ხაზობრივი ნაგებობა (საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი) საქართველოს სკ-ის გაგებით უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია.<sup>356</sup> მიწის ნაკვეთის ცნება მოიცავს, ასევე გაუშენებელ ტერიტორიასაც.<sup>357</sup> ბუნებრივია, მიწაზე არსებული მცენარეებისა და შენობა-ნაგებობების განხილვა შეიძლება არა დამოუკიდებელ უძრავ ნივთებად, არამედ იმ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ არსებით

<sup>355</sup> Шершеневич Г.Ф., Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.), М., 1995, 96.

<sup>356</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, 2018, 10.

<sup>357</sup> ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 145.

ნაწილად, რომელთანაც არიან დაკავშირებული და ექცევიან შესაბამისი ნაკვეთის მიმართ მოქმედ სამართლებრივ რეჟიმში.<sup>358</sup> ასევე უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება საჯარო რეესტრის რეგისტრაციას დაქვემდებარებული საჰაერო და წყლის ხომალდები, შიდა ნაოსნობის გემები. მოცემული ჩამონათვალი არ წარმოადგენს ამომწურავს. უძრავ ქონებას კანონით შეიძლება ასევე სხვა ქონებაც მიეკუთვნოს.

ყველა სახის უძრავი ნივთი პირობითად შეიძლება რამდენიმე ჯგუფად დაიყოს. პირველ რიგში მიზანშეწონილია მიწის ნაკვეთები, წიაღისეული და გამოცალკევებული წყლის ობიექტები გაერთიანდეს, რამდენადაც ისინი უძრავ ნივთებს თავიანთი ბუნებრივი მახასიათებლების ძალით, „ბუნებრივ“ უძრავ ნივთად წარმოადგენენ. როგორც აღნიშნავს *ი.ვ. რომანეცი*, მას აქვს განსაკუთრებული ღირებულება, წარმოადგენს საზოგადოებრივ ინტერესს, რომ მისი მიზნობრივი დანიშნულება იყოს დაცული და გამოყენების სპეციალური სამართლებრივი რეჟიმი დადგინდეს.<sup>359</sup> მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები შეიძლება გასხვისდეს ან გადაეცეს ერთი პირიდან სხვა პირს სხვა წესით იმ ფარგლებში, რომელშიც მისი ბრუნვა მიწის ან სხვა ბუნებრივი რესურსების შესახებ კანონითაა დასაშვები. ამის შესაბამისად სხვადასხვა კატეგორიის მიწის, ასევე წყლის ობიექტების ბრუნვა შეიძლება შეზღუდული ან პრაქტიკულად გამორიცხული იყოს. წიაღისეული ნაკვეთების სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებაზე სერიოზული საუბარი ნაადრევს წარმოადგენს, რამდენადაც საქართველოში წიაღისეულის საკუთრებაზე დაცულია სახელმწიფოს განსაკუთრებული უფლება.<sup>360</sup>

მეორე ჯგუფში შეიძლება გამოიყოს ტყეები და მრავალწლოვანი ნარგაობები, რომელიც თავისი სპეციფიკის ძალით, პირველ ყოვლისა, ბუნებრივ ობიექტებს წარმოადგენს და მეორე მხრივ, განუყოფლად დაკავშირებული არის მიწასთან, რის გამოც მათი გადაადგილება არათანაზომიერი ზიანის გარეშე შეუძლებელია.

მესამე ჯგუფში მიწასთან მყარად დაკავშირებული ხელოვნურად შექმნილი ობიექტებია გაერთიანებული. დღესდღეობით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებათა აბსოლუტური უმრავლესობა საცხოვრებელი სადგომის, სახლის,

<sup>358</sup> *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, 194.

<sup>359</sup> *Романец Ю.В.*, Система договоров в гражданском праве России М., 2001, 212.

<sup>360</sup> საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლის 1 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/30346?publication=35>> [30.05.2020].

ბინის თაობაზე იდება. ეს აიხსნება იმით, რომ სამისდღეშიო სარჩოს მიღების საჭიროების მქონე მოქალაქეთა უმრავლესობას, სხვა უძრავი ქონება, რომელიც მათ საკუთრების უფლებით ექნებოდათ, უბრალოდ არ გააჩნიათ.

დასაშვებად ვთვლი, რომ სკ-ში რაიმე შეზღუდვების არარსებობის გამო, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება შესაძლებელია დაიდოს არა მარტო უძრავ ობიექტებთან დაკავშირებით, როგორც ერთიანი, სრული, არამედ მის ნაწილზე, მაგ., ერთი ოთახი. 1964 წლის სსკ-ით გარდაცვალებამდე რჩენის ხელშეკრულების საგანს საცხოვრებელი სადგომი ან მისი ნაწილი წარმოადგენდა, რომელიც პირს კერძო საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა. *ო.ს. იოფე* თვლიდა, რომ უნდა მივიჩნიოთ საცხოვრებელი სადგომის ნაწილი ხელშეკრულების საგნად მხოლოდ მაშინ, როცა თვითონ გამსხვისებელი ფლობს არა საცხოვრებელ სადგომს სრულად, არამედ მხოლოდ მის ნაწილს, ან როცა სადგომის ერთი ნაწილი გასხვისებულია სხვა სახის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო მეორე ნაწილი- გარდაცვალებამდე რჩენის ხელშეკრულებით. ამიტომ როგორც კი გამსხვისებელი გადასცემს შემძენს სადგომის ნაწილს, ხოლო ნაწილს თავისთვის დაიტოვებს, არ განიცდის რა ამით საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნების დაკმაყოფილებაში საჭიროებას, „მიუხედავად კერძო საკუთრების სამომხმარებლო დანიშნულებისა“, მას შეუძლია სადგომის ეს ნაწილი გასაქირავებლად გამოიყენოს.<sup>361</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ასევე შეიძლება საწარმოს, როგორც ქონებრივი კომპლექსის მიმართებაში დაიდოს, რომელიც საქართველოს სკ-ის 149-ე მუხლის შესაბამისად უძრავ ნივთს წარმოადგენს და მოცემულ კვლევაში ცალკე, უძრავი ნივთების მეოთხე ჯგუფშია გამოყოფილი. საწარმოს სპეციფიკა აიხსნება იმით, რომ იგი წარმოადგენს ქონებრივ კომპლექსს, რომლის შემადგენლობაშიც არა მარტო სხვადასხვა ქონება შედის, არამედ ასევე ვალდებულებითი უფლება, მოთხოვნები და ვალები, ასევე განსაკუთრებული უფლებები. საწარმო წარმოადგენს უძრავ ქონებას არა იმიტომ, რომ იგი მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან, არამედ კანონმდებლის გადაწყვეტილებით ამ სპეციფიკურ ობიექტზე უძრავი ნივთებისათვის დადგენილი განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმის გავრცელებით. ლიტერატურაში ასეთი სახით უძრავი ქონება განიხილება როგორც

<sup>361</sup> *Иоффе О.С., Обязательственное право, М., 1975, 297.*

უძრავი ქონება დანიშნულებისამებრ,<sup>362</sup> უძრავი ქონება კანონის ძალით.<sup>363</sup> თუმცა, დღეს პრაქტიკაში სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით საწარმოს, როგორც ქონებრივი კომპლექსის გადაცემა არ გვხვდება, რაც დაკავშირებულია იმ მოქალაქეთათვის საწარმოებზე საკუთრების უფლების არარსებობით, რომლებიც სამისდღეშიო სარჩოს მიღებას საჭიროებენ.

მეხუთე ჯგუფში უნდა გამოიყოს ობიექტები, რომელთა შემადგენლობაშიც საჰაერო და წყლის ხომალდები, შიდა ნაოსნობის ხომალდები, კოსმოსური ობიექტები შედის. აღნიშნული ობიექტები ასევე მიეკუთვნებიან უძრავ ნივთებს დანიშნულებისამებრ. ასეთი სახის ობიექტებისათვის მიკუთვნება არ საჭიროებს მათ აუცილებელ კავშირს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთთან. უფრო მეტიც, ეს შეუძლებელიცაა. საჰაერო და წყლის ხომალდების, შიდა ნაოსნობის ხომალდებისა და კოსმოსური ობიექტების გვარობითი ერთობა „მოძრავი უძრავი ნივთების“ მნიშვნელოვანი ღირებულებით და მათი ინდივიდუალიზაციის უზრუნველყოფი საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის აუცილებლობითაა განპირობებული.<sup>364</sup> თუმცა, უნდა დავეთანხმოთ გ. ბ. ლეონოვას მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით საჰაერო და წყლის ხომალდებთან მიმართებაში, შიდა ნაოსნობის ხომალდების და კოსმოსური ობიექტებიდან სარჩოს პოტენციური მიღებისათვის ასეთ ნივთებზე საკუთრების უფლების უქონლობის გამო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების შესაძლებლობა ფრიად საეჭვოა.<sup>365</sup>

### 3.1.1.2 სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული მოძრავი ნივთები

სანივთო სამართლის თვალსაზრისით, უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის განსხვავებას მნიშვნელოვანი პრაქტიკული დატვირთვა აქვს. ეს განსხვავება საკუთრების წარმოშობის განსხვავებულად განხორციელებაში ვლინდება. ნივთების დაყოფის დასახელებული კლასიფიკაციის გარდა სამოქალაქო კანონმდებლობა იცნობს მოძრავი ნივთების დაყოფას შეცვლად და შეუცვლად, გვაროვნულ და

<sup>362</sup> Собрание законодательства РФ, 1998, №29, 340.

<sup>363</sup> Сыродоев Н.А., Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. Государство и право 1998, №8, 92.

<sup>364</sup> Романец Ю.В., Система договоров в гражданском праве России М., 2001, 220.

<sup>365</sup> Леонова Г.Б., Договор пожизненного содержания с иждивением //законодательство, 1999 №8, 2.

ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ, ასევე მოხმარებად და მოუხმარებად ნივთებად. სხვა ქვეყნების სამოქალაქო კოდექსებისაგან განსხვავებით, საქართველოს სკ ლეგალური დეფინიციების დონეზე ამგვარ კლასიფიკაციას არ იცნობს. ამიტომ, არსებითად, საუბარია მოძრავი ნივთების დოგმატურ, მეცნიერულ კლასიფიკაციაზე.<sup>366</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთა შორის მიღწეული შეთანხმებიდან გამომდინარე, სარჩენის მხრიდან სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ შეიძლება გათვალისწინებული იქნეს არა მხოლოდ უძრავი ქონების გადაცემა, არამედ მოძრავი ნივთისაც. სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული მოძრავი ნივთი შეიძლება იყოს გვაროვნული, ასევე ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული, შეცვლადი და შეუცვლადი ან მოხმარებადი და მოუხმარებადი ნივთი. მაგ., 10 ტონა მარცვლეული ან ანტიკვარული ავეჯი. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კანონმდებლობა სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ქონების მსგავსად აუცილებელ სანოტარო დამოწმებას არ აწესებს, არამედ მხარეთა მიერ ხელშეკრულების მხოლოდ წერილობითი ფორმით ჩამოყალიბებაა საკმარისი.

ქონებრივი ბრუნვის სამართლებრივი რეგულირებისათვის დიდი მნიშვნელობა ნივთების ინდივიდუალურ და გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებად დაყოფამ შეინარჩუნა. ნივთების ამა თუ იმ ჯგუფისადმი მიკუთვნებისას, სახელშეკრულებო ვალდებულების რეალური შესრულების უზრუნველსაყოფად, ასევე დარღვეული უფლების დაცვის საშუალების შერჩევისათვის, მათი იურიდიულად და ფაქტობრივად აღიარებისათვის შეცვლადი და შეუცვლელი ნივთების როლის და მნიშვნელობის ცოდნაა აუცილებელი. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების ინდივიდუალური სახით განსაზღვრა ხდება, რამდენადაც უძრავ ქონებაზე გარიგების დადებისას რეგისტრაციას რეალურად არსებული უფლება ექვემდებარება. გარდა ამისა, ხელშეკრულებაში უძრავი ქონების ინდივიდუალური ნიშან-თვისებები უნდა იყოს ასახული, ისეთი, როგორცაა, მაგ., მისი ადგილმდებარეობა, შემადგენლობა, ფართობი და ა.შ. არსებით პირობებზე

<sup>366</sup> *კანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 147-148.

შეუთანხმებლობის არარსებობის მიზეზით გარიგების საგნის მსგავსი მონაცემების არარსებობისას ხელშეკრულება დადებულად არ ჩაითვლება.

### 3.1.2 სამისდღეშიო სარჩო როგორც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების

#### საგანი

##### 3.1.2.1 ფულადი სარჩო, მისი მიწოდების ფორმა, ოდენობა და წესი

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგანს, ერთი მხრივ, წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომელსაც სარჩენი სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ მარჩენალს გადასცემს, ხოლო მეორე მხრივ, ხელშეკრულების საგანია თვითონ სამისდღეშიო სარჩო. ამასთან, მნიშვნელობა არა აქვს იმას, გადახდილი იქნება იგი პერიოდულად მისაწოდებელი ფულადი გადახდის თუ ნატურალური სარჩოს სახით. სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების გარიგებაში მითითებული უნდა იყოს მონაცემები, რომელიც შესაძლებელს გახდის, განისაზღვროს ინფორმაცია უძრავი ქონების, შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ან სხვა ქონების შემადგენლობაში არსებობის შესახებ.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის მეორე ჯგუფის არსებით პირობებს შორის, რომელიც დასახელებულია კანონში და სხვა სამართლებრივ აქტებში, სკ აღნიშნავს, რომ მასში სარჩენისათვის მისაწოდებელი სარჩოს მთლიანი ოდენობა უნდა იყოს ასახული. არსებით პირობას შეიძლება მივაკუთვნოთ კიდევ რიგი პირობები: ქონების ფასი, რომელიც სარჩოს გადახდის სანაცვლოდაა გადაცემული და კონტრაქტის სარჩენად პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებების ფასი.

რაც შეეხება სარჩოს, კანონმდებელი თავდაპირველად მას „ნატურალურ“ სახეში, როგორც მოცემული ხელშეკრულების სოციალურ სპეციფიკას განამტკიცებს. მასში საცხოვრებელ სადგომზე, კვებაზე და ტანსაცმელზე საჭიროების უზრუნველყოფა, ასევე მოვლა-პატრონობა იგულისხმება, თუ ამას სარჩენი მხარის ჯანმრთელობის მდგომარეობა მოითხოვს. ბუნებრივია, რომ შემდგომში საკამათო საკითხების თავიდან აცილების მიზნით აუცილებელია, ეს დებულებები იქნეს დაკონკრეტებული. დაკონკრეტებული უნდა იქნეს რომელი საცხოვრებელი სადგომი,

რა სახის კვება, ტანსაცმელი უნდა მიაწოდოს მარჩენალმა ნატურალური სარჩოს სახით, რაში უნდა გამოიხატებოდეს სარჩენის მოვლა-პატრონობის არსი.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში განსაზღვრული უნდა იყოს სარჩოს ოდენობა. საქართველოს სკ-ის 943-ე მუხლის შესაბამისად, იგი განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით. თუმცა, მიმაჩნია, რომ სარჩოს საერთო ოდენობა თვეში არ უნდა იყოს შრომისუნარიანი მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ორმაგ ოდენობაზე ნაკლები. საარსებო მინიმუმის გაანგარიშების წესის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, საარსებო მინიმუმი გამოიანგარიშება ნორმატიულ-სტატისტიკური მეთოდის საფუძველზე, მიმდინარე (შესყიდვის) საშუალო ფასების მიხედვით. ნორმატიული მეთოდის გამოყენებით ფორმირდება სასურსათო კალათა, რომელიც ითვალისწინებს კვების პროდუქტების მოხმარების მინიმალურ ნორმებს, ხოლო სტატისტიკური მეთოდით განისაზღვრება დანახარჯები არასასურსათო საქონელსა და მომსახურებაზე, რომელიც ითვალისწინებს მოხმარების ფაქობრივ დონეს. საარსებო მინიმუმის ფორმირებას საფუძველად უდევს შრომისუნარიანი მამაკაცის სასურსათო კალათა.<sup>367</sup> მოცემული ნორმის გაანალიზებით შეიძლება დავასკვნათ, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა იყოს გათვალისწინებული სარჩოს მთლიანი ოდენობა აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში. თუმცა, ამის გამოთვლა შეუძლებელია, რამდენადაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება წყვეტს მოქმედებას განსაზღვრული მოვლენის- სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში ან მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მოქმედების ვადის (ხუთი, ათი წელი ან სხვ.) ამოწურვის შედეგად, თუმცა როგორც პირველ ისე მეორე შემთხვევაში უნდა გავაკეთოთ დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სკ-ზე მუშაობისას კანონმდებელს მხედველობაში ჰქონდა სარჩოს მთლიანი ოდენობის განსაზღვრა ერთი თვის განმავლობაში და არა ხელშეკრულების მთელი მოქმედების პერიოდში. გამომდინარე იქიდან, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობაა და მისი შეწყვეტის კალენდარული თარიღი არცერთი მხარისათვის არ არის ცნობილი და ფულადი კურსის გაუფასურების, ინფლაციის თუ სხვა ეკონომიკური პირობების გათვალისწინებით მხარეები

<sup>367</sup> საარსებო მინიმუმის გაანგარიშების წესის შესახებ საქართველოს 1997 წლის 17 აპრილის კანონი, 05.07.2018 წ. მდგ., <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29824?publication=7>> [20.12.2020].

რამდენჯერ შეიძლება აღმოჩენილიყვნენ სარჩოს ოდენობის განსაზღვრის აუცილებლობის წინაშე, პრიორიტეტულად მიმაჩნია, ფულადი თუ ნატურალური სახის სარჩოს ოდენობის განსაზღვრა შრომისუნარიანი მამაკაცის სასურსათო კალათის ორმაგი ოდენობის მიხედვით ხდებოდეს. ამასთან დაკავშირებით ვთვლი, რომ აუცილებელია საქართველოს სკ-ის 943-ე მუხლის შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბება: „სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობა განისაზღვრება ერთი თვის განმავლობაში მისაწოდებელი სარჩოს ფარგლებში. ამასთან, მისი ოდენობა არ შეიძლება შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ორმაგ ოდენობაზე ნაკლები იყოს.“

სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობის განსაზღვრისას ასევე მისაღები ვარიანტი იქნებოდა, თუკი უშუალოდ საარსებო მინიმუმის სიდიდიდან გამომდინარე ვიხელმძღვანელებდით.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადასახდელი სარჩო შეიძლება იყოს ფულადი ან ნატურალური სახის. მისი ოდენობა მხოლოდ მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრება, მაგ., ყოველთვიურად 300 ლარი. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სკ-ის 943-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა წარმოადგენს, სწორედაც რომ ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლების გამოხატულებას.<sup>368</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსებით პირობებად უნდა ჩაითვალოს პირობები ხელშეკრულების საგნის შესახებ და მარჩენალის მიერ სარჩენისათვის მისაწოდებელი სამისდღეშიო სარჩოს მთლიანი ოდენობის ღირებულება, ასევე რიგი სხვა პირობები, რომელიც საკვლევი ხელშეკრულებისათვის აუცილებელს წარმოადგენს. თუკი ერთი-ერთი მხარის განცხადებით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებების გამოყენების თაობაზე შესაბამისი პირობა, საკვლევი ხელშეკრულებისათვის ასეთი პირობა ასევე არსებითად ჩაითვლება.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის არსებით პირობას წარმოადგენს შეთანხმება ხელშეკრულებით გადასაცემი ქონების ღირებულების თაობაზე. მოცემული პირობა, პირველ რიგში, იმ გარიგებებისათვისაა აუცილებელი, როდესაც

<sup>368</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2001 წლის 31 იანვრის N 3კ/782 განჩინება.



სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემა გვაქვს სახეზე. მეორე მხრივ, მისაწოდებელი სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობის განსაზღვრაც გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულებაზეა დამოკიდებული.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისათვის არსებითს შეიძლება ასევე მივაკუთვნოთ სამისდღეშიო სარჩოს პერიოდული ან ნატურალური სახით მიწოდების თაობაზე გადახდების პირობა.

პერიოდულად მისაწოდებელი სარჩოს ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს არა შრომის მინიმალური ანაზღაურების ოდენობას, რომელიც შრომის კანონმდებლობით არაა განსაზღვრული და ერთადერთი აქტი, რომელშიც საუბარია კერძო სექტორში დასაქმებულ პირთათვის ხელფასის მინიმალურ ოდენობაზე, არის საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 4 ივნისის N351 ბრძანებულება, რომლითაც მინიმალური ხელფასის ოდენობად დამტკიცებულია 20 ლარი.<sup>369</sup> შრომის მინიმალურ ანაზღაურებას, ბუნებრივია, არ შეუძლია უზრუნველყოს სარჩენის სრულფასოვანი არსებობა. ამიტომაც ორიენტირი უნდა გაკეთდეს არა შრომის მინიმალური ანაზღაურების ოდენობაზე, არამედ სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ დადგენილ საარსებო მინიმუმის ოდენობაზე. 2020 წლის მარტში შრომისუნარიანი მამაკაცის საარსებო მინიმუმმა 206,1 ლარი შეადგინა, რაც სტატისტიკის წარმოების ისტორიაში მაქსიმალური მაჩვენებელია.<sup>370</sup>

საქართველოში საარსებო მინიმუმს 1997 წლიდან ითვლიან. სწორედ ამ წელს მიიღო პარლამენტმა კანონი, რომელიც დღესაც მოქმედებს. მოცემული კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, საარსებო მინიმუმი არის ერთ სულ მოსახლეზე სამომხმარებლო საქონლის ღირებულებითი გამოხატულება, რომელიც ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების დონის შესაბამისად უზრუნველყოფს ადამიანის მინიმალური ფიზიოლოგიური და სოციალური მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას.<sup>371</sup> ამავე კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საარსებო მინიმუმის განსაზღვრისათვის საჭირო სასურსათო კალათის შემადგენლობას, ნორმებსა და

<sup>369</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 4 ივნისის N351 ბრძანებულება მინიმალური ხელფასის ოდენობის შესახებ, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/112786?publication=0>> [20.12.2020].

<sup>370</sup> საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, <<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/49/saarsebo-minimumi>> [20.12.2020].

<sup>371</sup> საარსებო მინიმუმის გაანგარიშების წესის შესახებ საქართველოს 1997 წლის 17 აპრილის კანონი, 05.07.2018 წ. მდგ., <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29824?publication=7>> [20.12.2020].

ნორმატივებს ადგენს და აუცილებლობის შემთხვევაში გადასინჯავს საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო.

### 3.1.2.2 ნატურალური სარჩო, მისი მიწოდების ფორმა და მიწოდების ჯერადობა

თუ სარჩო განსაზღვრულია ნატურით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვ. აუცილებელი დახმარებით), ასევე უნდა დეტალურად განისაზღვროს ხელშეკრულებით მისი ოდენობა, კანონის ამ მოთხოვნის დაცვას უალრესად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია, რამეთუ მასზეა დამოკიდებული ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისას მხარეთა უფლება-მოვალეობათა მოცულობა.<sup>372</sup>

სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდებისას ზოგადი წესით ვალდებულების შესრულება ნატურალური სახით ყოველდღიური სასიცოცხლო მოთხოვნების უზრუნველყოფით უნდა სრულდებოდეს. ამაში მდგომარეობს განსახილველი ხელშეკრულების სპეციფიკა. ამის მიუხედავად, სამისდღეშიო სარჩო, რა ფორმითაც არ უნდა იყოს იგი მიწოდებული, ხელშეკრულებაში განსაზღვრულ ფულად ოდენობაში უნდა იყოს გამოხატული, რომელიც მისაწოდებელი სარჩოს საერთო ოდენობის ღირებულების ეკვივალენტური იქნება. სარჩოს საერთო ოდენობის განსაზღვრისას არა მხოლოდ აუცილებელი ნივთებისა და კვების პროდუქტების შემენაზე ფაქტობრივად გაწეული ხარჯები უნდა იქნეს გათვალისწინებული, არამედ ასევე სარჩენისათვის გაწეული მომსახურება, მისთვის შესრულებული განსაზღვრული სამუშაო და სხვ. შეფასდება. აქვე უნდა აღინიშნოს ის გარემოება, რომ მოქმედი სკ დასავლეთის ქვეყნების ან რუსეთის ფედერაციის სკ-გან განსხვავებით, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს, რომ სამისდღეშიო რჩენის საერთო ოდენობა თვეში არ უნდა იყოს კანონით დადგენილი შრომის მინიმალური ანაზღაურების ორმაგ ოდენობაზე ნაკლები,<sup>373</sup> სარჩოს ოდენობის განსაზღვრისათვის არანაირ დებულებას არ შეიცავს. აღნიშნული დონის ქვედა ზღვარზე მხარეები არ არიან უფლებამოსილნი გათვალონ რჩენის ღირებულება. თუ რჩენის ხელშეკრულებაში ნაკლები ოდენობის სარჩოა მითითებული, იგი ავტომატურად

<sup>372</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ვალდებულებითი სამართალი კერძო ნაწილი, ტ. 2, 2001, 317.

<sup>373</sup> Гражданский кодекс РФ, ст. 602.2. <<http://base.garant.ru/10164072/305464cf3c231170f1f7f42f4ac34ef3/>> [20.04.2020].

უნდა გაუთანაბრდეს შრომის მინიმალური ანაზღაურების ორმაგ ოდენობას. სარჩოს მინიმალური ოდენობის დადგენის მიზანი იმაში მდგომარეობს, რომ სარჩენისათვის სარჩო ძირითადი, თუ არა არსებობისათვის ერთ-ერთი წყარო ხდება. ასეთი იმპერატიული რეგლამენტაცია იქითკენაა მიმართული, რომ ხელშეკრულების მხარეთათვის სამისდღეშიო რჩენას რეალური ეკონომიკური მნიშვნელობა ჰქონდეს და მათ შორის მცირე მნიშვნელობის ფასეულობის გაცვლის სახედ არ გადაიქცეს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იმითაცაა სპეციფიკური, რომ სარჩო არა ფულად ფორმაში, არამედ სარჩენის ყოველდღიური ცხოვრებისეული მოთხოვნების დაკმაყოფილების სახეშია წარმოდგენილი. აუცილებელია აღინიშნოს ხელშეკრულებით გადაცემული ნივთის ურთიერთკავშირი სარჩოს გადახდების ოდენობასთან შედარებით. პრაქტიკულმა კვლევებმა აჩვენა, რომ რაც უფრო მაღალია გადაცემული ქონების ღირებულება, გადასახდელი სარჩოს ოდენობაც მით მაღალ ფასში დგინდება.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ფასს გასხვისებული უძრავი ქონების ღირებულება წარმოადგენს. ხელშეკრულების ფასის დადგენისას მხარეები ჩვეულებრივ უძრავი ქონების საინვენტარიზაციო ან სადაზღვევო ღირებულებას ეყრდნობიან. ამავე დროს მხარეებს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გათვალისწინება შეუძლიათ.<sup>374</sup>

განსაზღვრულ ინტერესს წარმოადგენს შემდეგი მომენტი. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას აუცილებელი მოთხოვნაა, მთელი სამისდღეშიო რჩენის ოდენობა მიეთითოს. მოცემული დებულება გარკვეულ სირთულეს იწვევს. პირველ რიგში, როგორც მართებულად აღნიშნა *ა. პახომოვმა*,<sup>375</sup> ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მის დასრულებამდე შეუძლებელია ზუსტად იქნეს დადგენილი სამისდღეშიო სარჩოს მთლიანი ოდენობა. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ხანგრძლივობა სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზეა დამოკიდებული. სარჩოს მთელი ოდენობის წინასწარ განსაზღვრა სრულიად პირობით ხასიათს ატარებს, რამდენადაც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის შეუძლებელია გათვლილი იქნეს სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობა, ასევე შრომის

<sup>374</sup> Гражданский кодекс РФ, ч.2, Комментарий гл. 31: Мена. гл. 32: Дарение. гл. 33 Рента и пожизненное содержание с иждивением. Отв. ред. П.Е.Абова, А.Ю.Кабалкин, 1999, 59.

<sup>375</sup> Пахомов А.С., Купля-продажа с условием пожизненного содержания. Закон, 1998, №7, 119.

ანაზღაურების მინიმალური ოდენობა (მაგ., ხელშეკრულების დადებიდან 10-15 წლის შემდეგ), ხოლო შეფასებას ექვემდებარება, განისაზღვროს მომსახურება და საქონელი, კვების პროდუქტები, ტანსაცმელი, სამკურნალო პრეპარატები, ავადმყოფის მოვლა და სხვ. მეორე მხრივ, კანონმდებლის მიერ ამგვარი მოვალეობის დადგენა მიუთითებს ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესაძლებლობაზე რჩენის მთელი მოცულობის სრულად გადახდის შემდეგ, რაც განსახილველი ხელშეკრულების ალტორულ ხასიათს ექვემდებარება. თუმცა, როგორც უკვე აღინიშნა, სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობების მოქმედების პერიოდი მოიცავს სარჩოს მიმღების სიცოცხლის ხანგრძლივობას, ამიტომ სარჩოს მთელი ღირებულების „სრულად გადახდის შემთხვევაშიც კი,<sup>376</sup> სარჩოს გადამხდელი მაინც ვალდებული იქნებოდა, გაეგრძელებინა თავისი ვალდებულების შესრულება. ამგვარი ნორმა განსახილველი ხელშეკრულების აზრს და მის კონსტრუქციას არღვევს. სირთულეს წარმოადგენს არა მხოლოდ სარჩოს ოდენობის განსაზღვრა, არამედ ყოველთვიური სარჩოს ოდენობის განსაზღვრაც. რამდენადაც ადამიანების მოთხოვნები განსხვავებულია. სარჩოს საერთო ოდენობის განსაზღვრის საკითხი ხშირ შემთხვევაში მხარეთა შეუთანხმებლობის საგანს წარმოადგენს.

ხელშეკრულებაში ნატურალური სახის სარჩოს განსაზღვრას ძალიან დიდი მნიშვნელობა აქვს მარჩენალისათვის, რამდენადაც დაუზუსტებელი გარემოებებისას შეიძლება არახელსაყრელი შედეგები წარმოიშვას. ამიტომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა აღინიშნოს, მაგ., სად იცხოვრებს სარჩენი, თვეში რამდენჯერ უნდა მოხდეს ბინის დალაგება, მაღაზიაში საკვები პროდუქტების და საყოფაცხოვრებო ნივთების შეძენა და ა.შ.

მაგ., ნატურალური სახის სარჩო შეიძლება შეიცავდეს:

-მარჩენალზე გადაცემული ქონების ჯეროვან მდგომარეობაში შენარჩუნების მიზნით კონკრეტული ღონისძიებების დასახვას როგორც რეგულარულად განსახორციელებელი მიმდინარე და კაპიტალური რემონტის და მათი პერიოდულობის აღნიშვნის, ჩატარების სავარაუდო დროსა და წესებს;

-საცხოვრებელი სადგომის ან სხვა, სამისდღეშიო რჩენის სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების კომუნალური და სხვა გადასახადების გადახდას;

---

<sup>376</sup> იქვე, 119.

-ყოველდღიურ სამჯერად კვებას, საცხოვრებელი სადგომის დალაგებას, ლოგინის თეთრეულის და ტანსაცმლის გამოცვლას აუცილებლობის ზომების შესაბამისად, მათ გარეცხვას, თეთრეულისა და ტანსაცმლის განახლებას, პირადი ჰიგიენის უზრუნველყოფაში დახმარებას, საყოფაცხოვრებო ტექნიკით უზრუნველყოფას;

-ყოველთვიურ, ასევე ავადმყოფობის გამწვავებისას აუცილებლობის შემთხვევაში, სადღეღამისო მოვლას, სახლში სამედიცინო პერსონალის გამოძახებას, მედიკამენტების შეძენას და მკურნალობას;

-სატრანსპორტო საშუალებებით უზრუნველყოფას აუცილებლობის ზომების შესაბამისად;

-საფლავის მოპირკეთებას სარჩენის ანგარიშზე;

-სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში დაკრძალვის პროცესის ორგანიზებას თავისი ანგარიშით.

ზემოაღნიშნულის გარდა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს მარჩენალის ვალდებულება, სარჩენის სხვა საცხოვრებელი სადგომით უზრუნველყოფის თაობაზე. თუმცა, ზოგჯერ საერთოდ არაა აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი, თუ სად უნდა იცხოვროს სარჩენმა. ივარაუდება, რომ რამდენადაც მარჩენალმა უნდა განახორციელოს სარჩენის სამისდღეშიო რჩენა, ეს მისი უშუალო მოვალეობაა და სარჩენიც სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ მარჩენალისათვის გადაცემულ საცხოვრებელ სადგომში განაგრძობს ცხოვრებას.

მოცემული ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი და როგორც სარჩენის ინდივიდუალურ მოთხოვნებზე, ასევე სამისდღეშიო რჩენის სანაცვლოდ გადაცემული ქონების მახასიათებლებზეა დამოკიდებული.

მაშასადამე, კიდევ ერთხელაა ხაზგასასმელი ის თავისებურება, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საგანი ორი ელემენტისგან შედგება. უდავოა, რომ მარჩენალისათვის საგნის ელემენტს უძრავი ქონება წარმოადგენს, რომლის გასხვისება სარჩოს მიღების პირობით ხდება. ანალოგიურად, სარჩენისათვის ხელშეკრულების საგნის ელემენტს სარჩოს გადახდა წარმოადგენს, რომელიც განსახილველ ხელშეკრულებაში სარჩოს ფორმას ატარებს. უძრავი ქონების

განხილვისას, როგორც ხელშეკრულების საგანი, სარჩოს გადახდების განხილვისას კი ხელშეკრულების საგნის ეკვივალენტად უძრავი ქონება უნდა მივიჩნიოთ.

დღეისათვის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებათა აბსოლუტური უმრავლესობა საცხოვრებელი სახლის, ბინის თაობაზე იდება. პრაქტიკაში სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით წიაღისეული ნაკვეთების, გამოცალკევებული წყლის ობიექტების, ტყეების და მრავალწლოვანი ნარგაობების, საწარმოს როგორც ქონებრივი კომპლექსის, ასევე საჰაერო და წყლის ხომალდების, შიდასანაოსნო ხომალდების და კოსმოსური ობიექტების გადაცემის შემთხვევები არ გვხვდება. ამის მიზეზი კი სრულიად ელემენტარულია- პირველ რიგში სარჩოს პოტენციური მიმღები პირის ხელში ასეთ ნივთებზე საკუთრების უფლების არარსებობა.

მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის მიუხედავად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შესრულების პროცესი აუცილებელია დაფიქსირდეს, რაც, პირველ რიგში, საჭიროა მარჩენალისათვის. მარჩენალის ინტერესებშია, აწარმოოს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით გაწეული მომსახურების ფიქსირებული აღრიცხვა, რომელიც იქნება იმის მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რჩენის ოდენობა სინამდვილეში მიწოდებულია. აღრიცხვა რამდენიმე მეთოდით შეიძლება იქნეს წარმოებული. პირველ ყოვლისა, როგორც გვთავაზობს ა. *პახომოვი*, ეს არის ნატურალური სახის სარჩოს მიწოდება-მიღებაზე მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ორმხრივი აქტის შედგენა. მეორე მხრივ, სარჩენის მიერ ხელწერილის შედგენა იმის თაობაზე, თუ რა სახის მომსახურება ესაჭიროებოდა და რა მოცულობით იქნა იგი მარჩენალის მიერ მიწოდებული. მესამე მხრივ, თუ ხელშეკრულების მხარეები ცხოვრობენ ერთად და ეწევიან ერთიან მეურნეობას, მიზანშეწონილია წარმოებულ იქნეს გასავლის წიგნი, რომელშიც მარჩენალმა ყველა ხარჯი, ყველა გადახდა და ჩეკი უნდა შეიტანოს. ასეთ შემთხვევაში ყველა ხარჯი ორივე მხარის ხელმოწერით უნდა იქნეს დამოწმებული. მეოთხე მხრივ, თუ გადაიხდება რჩენის ფულადი ეკვივალენტი, მარჩენალს შეუძლია ფული სარჩენის პირად საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხოს ან საფოსტო გზავნილით გაუგზავნოს იგი.<sup>377</sup>

<sup>377</sup> *Пахомов А.С.*, Купля-продажа с условием пожизненного содержания. Закон, 1998, №7, 120.

### 3.1.2.3 სამისდღეშო სარჩოს ოდენობა და მისი გამოანგარიშების მეთოდი

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ყველაზე გავრცელებული გამოყენება იმაში მდგომარეობს, რომ სარჩოს გადახდის პირობით უძრავი ქონების ან ბიზნესაქტივების გაყიდვა ორმხრივად მავალდებულებელი (სინალაგმატური)<sup>378</sup> ხელშეკრულების სახით ხდება.<sup>379</sup> თუ სამისდღეშო რჩენა შეპირებულია როგორც საჩუქარი და მისი მიწოდება პერიოდულ გადახდებში გამოიხატება, მაშინ სამისდღეშო სარჩოს გადახდის ვალდებულება მჩუქებლის (მარჩენალის) გარდაცვალებით შეწყდება, თუ შეპირებიდან სხვა რაიმე არ გამომდინარეობს. თავისთავად ივარაუდება, რომ ასეთი მხარდაჭერის ვალდებულება თვითონ სარჩენის გარდაცვალებით შეწყდება, რამეთუ მხოლოდ თვითონაა კრედიტორი.<sup>380</sup> აღნიშნული დებულების საპირისპიროდ შეიძლება ითქვას, რომ სარჩოს არსებობის ხანგრძლივობა შეიძლება მარჩენალის ან მხარეთა მიერ შეთანხმებული მესამე პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობას ეფუძნებოდეს.<sup>381</sup> თუ სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში სარჩოს გადახდა შეთანხმებულია მესამე პირის მიმართ, საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ მესამე პირმა უშუალოდ უნდა შეიძინოს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლება ზუსტად ისე, როგორადაც ეს აზრი მესამე პირის სასარგებლოდ დადებულ ხელშეკრულებაშია გატარებული. ხელშეკრულებით ვალდებულების შესრულება მესამე პირის სასარგებლოდ შეიძლება შეთანხმებულ იქნეს ისე, რომ შესრულების მოთხოვნის უფლება უშუალოდ მესამე პირმა შეიძინოს. სპეციალური დათქმის არარსებობისას საქმის გარემოებებიდან, კერძოდ, ხელშეკრულების მიზნიდან უნდა დადგინდეს, მესამე პირმა უნდა შეიძინოს თუ არა უფლება, მესამე პირის უფლება დაუყოვნებლივ წარმოიშობა თუ მხოლოდ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას და

<sup>378</sup> გერნჰუბერის კომენტარებში „ორმხრივი ხელშეკრულების“ ნაცვლად გამოყენებულია ტერმინი „ორმხრივად მავალდებულებელი“ ან „სინალაგმატური ხელშეკრულება“. იმისათვის, რათა გარკვეულ იქნეს მოთხოვნები ორმხრივად მავალდებულებელი ვალდებულებების არსებობის თაობაზე, შდრ. ანალოგ., *Gernhuber J., Handbuch des Schuldrechts: in Einzeldarstellungen, B. 8: Das Schuldverhältnis, Tübingen 1989, 310.*

<sup>379</sup> სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება მისი იურიდიული მახასიათებლების მიხედვით, ნაშრომის 2.5. პარაგრაფი, 57.

<sup>380</sup> *Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, B.2, Recht der Schuldverhältnisse, Berlin/Leipzig 1888 –Nachdruck: 1983, S. 298. Mugdan B., Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, B. 2, Recht der Schuldverhältnisse, Aalen 1979 (Neudruck der Ausgabe Berlin 1899),165.*

<sup>381</sup> *Sepp K., Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 17.*

ხელშეკრულების მხარეები ინარჩუნებენ თუ არა უფლებას, გააუქმონ ან შეცვალონ მესამე პირის უფლება ამ უკანასკნელის თანხმობის გარეშე. სამისდღეშიო რჩენის თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ იგი ყოველთვის ერთი ან რამდენიმე<sup>382</sup> პირის სიცოცხლესთანაა დაკავშირებული, ასე რომ გადასახდელი სარჩოს ოდენობა მხოლოდ და მხოლოდ ამ პირის ან პირების გარდაცვალებით განისაზღვრება.<sup>383</sup>

მხარეთა შორის შეთანხმებული სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობა რეგულარულად განისაზღვრება აქტუარული გამოანგარიშების გამოყენებით. აქტუარული შეფასება პერიოდულად მისაწოდებელი შესრულების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვისაა მიზანშეწონილი. *მარტინ ვინერი* ეთანხმება აღნიშნულ მეთოდს: საუბარია არა სტატისტიკური მონაცემების გათვალისწინებით სამისდღეშიო რჩენის ვალდებულებითი ურთიერთობის შიდა ღირებულების „ჭეშმარიტ“ განსაზღვრაზე, არამედ უფრო ზუსტად მყარი სარგებლის ღირებულების განმარტებაზე ნორმალურ საბაზრო პირობებთან დაახლოებაზე.<sup>384</sup> ღირებულების დათქმის თაობაზე კერძო ავტონომიური შეთანხმება ზოგადი დასაშვებობის ფარგლებშია შესაძლებელი.<sup>385</sup> სამისდღეშიო სარჩო ინდექსაციის თაობაზე პუნქტის არარსებობისას შეიძლება იყოს კორექტირებული, თუ მას საპენსიო ხასიათი აქვს.<sup>386</sup> თუ მისი დანიშნულებაა ბენეფიციარის ცხოვრების მიმდინარე ხარჯების დაფარვა და გარემოების შეცვლის შემთხვევაში კორექტირებას ექვემდებარება, რომელსაც მხარეები თვლიდნენ მუდმივად და შეცვლადად არ მიიჩნევდნენ.<sup>387</sup> თუმცა, იმისათვის, რომ სამისდღეშიო პენსიის გადახდის შესაძლებლობა არსებობდეს, მხარეებმა მისი შინაარსი ხელშეკრულების ფარგლებში უნდა უზრუნველყონ.<sup>388</sup> საუბარია იმის თაობაზე, რომ სამისდღეშიო სარჩოს გადახდა ფულადი სახით

<sup>382</sup> რამდენიმე პირის შემთხვევაში, საუბარია კომბინირებულ, ე.წ. „მძურ რენტაზე“, *Sepp K., Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München 1905, 8.*

<sup>383</sup> *Meyer-S.A., Veräußerungsrenten und Versorgungsrenten: Die Übertragung eines Betriebs, Teilbetriebs oder Mitunternehmeranteils gegen Zahlung einer Leibrente, Hamburg, Univ., Diss., 1990, 28.*

<sup>384</sup> *Winner M., Wert und Preis im Zivilrecht, Wien 2008, 116.*

<sup>385</sup> *Rummel P., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien - 2. B., 1. Teil: §§ 1175 bis 1502 ABGB, 2. Aufl., 1992, §§ 1267-1277 bearbeitet von Krejci H., §§ 1284-1286, Rn.14.*

<sup>386</sup> *Klang H./Gschntzer, F., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien - 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., 1968 §§ 983-1001 bearbeitet von Stanzl G., §§ 985-989, 722.*

<sup>387</sup> მომსახურების ხელშეკრულებები ზოგადად, რომლებიც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებისგან განსხვავებით რეგულარულად ირიბად რეგულირდებიან „clausula rebus sic stantibus“: *Klang H./Gschntzer F., (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien - 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., §§ 983-1001 bearbeitet von Stanzl G., 1968, §§ 985-989, 721.*

<sup>388</sup> *Ertl G., Inflation, Privatrecht und Wertsicherung, Wien 1980, 69.*



სიცოცხლის განმავლობაში თავიდანვე აღნიშნული. ასევე ის, რომ მხარეებმა სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უარი თქვეს ცხოვრებისათვის გამიზნულ თავიანთ საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე და შესაბამისად, ეჭვგარეშეა, რომ აქვთ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზანი, ურთიერთის ყოველდღიურ ცხოვრებაში შეაქვთ თავიანთი წვლილი და ამ გზით სამისდღეშიო სარჩო მათ შორის დადებული ხელშეკრულების გარანტირებული და განუყოფელი ნაწილი ხდება.<sup>389</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთა განზრახვა იმაში მდგომარეობს, რომ განემარტათ, ემსახურება თუ არა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით მოთხოვნა რჩენას ან რჩენის გაუმჯობესებას და ამიტომ ის განხილულ უნდა იქნეს როგორც მოთხოვნა რჩენის თაობაზე გაზრდილი შეფასების მიმართებაში. თუმცა იგი მოითხოვდა, რომ განხილვაში მარჩენალის მოსაზრების ჩართვა მხედველობიდან არ ყოფილიყო გამოტოვებული - ამგვარად, სარჩოს გადახდას შეეძლო მომსახურებოდა მარჩენალის ეკონომიკურ ინტერესებს, რომელიც არ არის მოვალე, გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი ერთჯერადი გადახდით; გარდა ამისა, რჩენის ხასიათი შეიძლება იყოს შეცვლილი, მაგ., ფულადი გადახდების შეცვლა სამისდღეშიო რჩენის ნატურალური სახით და პირიქით. არაა საკმარისი საპენსიო მოვალის მხოლოდ განცხადება იმის თაობაზე, რომ „შიმშილით არ მოკლავს პენსიონერს.“<sup>390</sup> პენსიის ვალორიზაციის<sup>391</sup> მოთხოვნა, რომელიც მხოლოდ ფულად ამორტიზაციას ეფუძნება, არ იქნება საკმარისი საფუძველი, რამდენადაც უძრავი ქონების ღირებულება და მისი შემოსავლები ამის პროპორციულად არ იქნება გაზრდილი.<sup>392</sup>

სანოტარო და სასამართლო პრაქტიკის განზოგადების საფუძველზე ხელშეკრულების მხარეებს და ნოტარიუსებს ხელშეკრულების დამოწმებისას უნდა მიეცეთ რეკომენდაცია, ხელშეკრულების ტექსტში შეიტანონ პუნქტი სარჩოს ოდენობის ინდექსაციის შესახებ; ნატურით მისაწოდებელი სარჩოს პერიოდულობით გადასახდელი ფულადი სარჩოს სახით შეცვლის შესაძლებლობის ან შეუძლებლობის შესახებ; მარჩენალის მხრიდან ქონების გასხვისების, დაგირავების და სხვაგვარად დატვირთვის შესახებ სარჩენის წერილობითი თანხმობის აუცილებლობის შესახებ;

<sup>389</sup> OGH, ZBl. 1926, 680 (681).

<sup>390</sup> OGH, EvBl. 1956/126, 238.

<sup>391</sup> ვალორიზაცია- (ფრ. Valorisation) რაიმე საქონლის ფასის ხელოვნურად აწევა უმთავრესად ამ საქონლის წარმოების შეკვეცის გზით, <<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=3&t=14091>> [29.04.2020].

<sup>392</sup> OGH, SZ 7/1, 3 (6).

სარჩენის მიერ გირავნობის უფლების შექმნა აღნიშნულ ქონებაზე; აგრეთვე აღნიშნული ქონების ღირებულების შემცირების დაუშვებლობაზე.

გამოანგარიშების მეთოდი, რომლის მიხედვითაც მხარეები განსაზღვრავენ სამისდღეშიო რჩენის ოდენობას კონკრეტულ გამოხატულებაში, საბოლოო ჯამში შესრულებისა და საპასუხო შესრულების ეკვივალენტურობის კოეფიციენტის შეფასებაზე ახდენს გავლენას და ამიტომ დაწვრილებით განხილვას საჭიროებს. ორ პირს შორის დადებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შემთხვევაში პრაქტიკულად განისაზღვრება სარჩოს გადახდის მოსალოდნელი ხანგრძლივობა, რომლის შესახებაც სიკვდილიანობის ცხრილიდან (*“table de mortalité”*) შეიძლება ვიმსჯელოთ, საპასუხო შესრულების შესაბამისი კაპიტალის სიდიდე და პროცენტი, რომელიც მოაქვს ან შეუძლია მოიტანოს ამ კაპიტალმა.<sup>393</sup> თუ საპასუხო შესრულების საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, ნასყიდობის ღირებულება საჭიროების შემთხვევაში ე.წ. „სარგებლობის ღირებულების პაკეტს“ შეიცავს, იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველმა ასეთი უფლება დაიტოვა.<sup>394</sup> მიშელ არტა ასევე გვირჩევს, რომ სარჩენის ჯანმრთელობის მდგომარეობას არ გავუკეთოთ იგნორირება, მიუხედავად იმისა, რომ იგი ციფრებში ჯანმრთელობის განსაზღვრის სირთულეს აცნობიერებს.<sup>395</sup> იმისათვის, რომ თვალსაჩინო გავხადოთ გამოანგარიშების მეთოდი, შემდეგი შინაარსის მაგალითზე შეიძლება მისი წარმოდგენა: 75 წლის პენსიონერს- ბერნარდ ლე კურს, რომლის მოსალოდნელი სიცოცხლის ხანგრძლივობა 15 წელია - დაბადების წელი და სიკვდილიანობის გამოსაყენებელი ცხრილი არ არის მითითებული- სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ 300 000,00 ევროდ ღირებული საცხოვრებელი ბინის გასხვისება და საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლების შენარჩუნება სურს: ლე კური თავისი 300 000,00 ევროდ შეფასებული უძრავი ქონებიდან შემოსავლის მიღებას ყოველთვიური საიჯარო ქირის სახით 900,00 ევროს ფარგლებში ვარაუდობს. ასევე იმას, რომ როგორც სარჩენი პირი დარჩენილი სიცოცხლის განმავლობაში თავისსავე საკუთარ უძრავ ქონებაში ცხოვრების უფლებით ისარგებლებს, რაც მას 162 000,00 ევროს დაზოგვის

<sup>393</sup> J.-Cl. Civil/de Quenaudon/Rakotovahiny, Art. 1976, fasc. 10, Nr. 2; Nr. 4.; Bernard/Landrieu, La vente en viager, 8-10.

<sup>394</sup> J.-Cl. Civil/de Quenaudon/Rakotovahiny, Art. 1976, fasc. 10, Nr. 2 f.; Nr. 5; Bernard/Landrieu, La vente en viager, 8-10.

<sup>395</sup> Artaz M., Viagers, Régime juridique et fiscal, Paris, 2005, 35.

შესაძლებლობას მისცემს (900x12x15).<sup>396</sup> ლე კური წლიური სამისდღეშო სარჩოს გამოსაანგარიშებლად, პირველ ყოვლისა, უკიდურესად გამარტივებული ვარაუდიდან გამოდის, რომ 100 ევროდ შეფასებული კაპიტალი მომდევნო 15 წელიწადში იძლევა 6,666 ევროს ერთი წლის განმავლობაში (ანუ 100:15). 138 000,00 ევროს ოდენობის პენსიისათვის (ანუ 300 000,00 ევროს გამოკლებული ცხოვრების უფლებისათვის 162 000,00) წლიური პენსია შეადგენს 9 199,08 ევროს (ანუ 138 000,00 x 6,666%),<sup>397</sup> რომელიც ყოველთვიურ სამისდღეშო სარჩოს - დაახლოებით 767, 00 ევროს (9 199,08:12=766,59 ევრო) შეესაბამება.

სარჩოს სიმყარე ეფუძნება პირის ასაკს, რომელსაც მნიშვნელობა აქვს სამისდღეშო რჩენის განსაზღვრასთან სარჩოს გადახდის ვადის დადგომასთან და არა ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებულ ასაკთან.<sup>398</sup> სამისდღეშო სარჩოს ოდენობის შემცირების მიზანშეწონილობის განსაზღვრისათვის შედარება შეიძლება გატარებული იქნას ორი ხერხით გაყიდვის შემთხვევაში რამდენიმე უპირატესობით, რომელიც ჩარიცხული უნდა იქნეს უძრავი ქონების ნასყიდობის მაგალითზე სამისდღეშო სარჩოს და ე.წ. „პაკეტის“ სანაცვლოდ: ან ქონების მიმდინარე ღირებულებიდან გამოიქვითება ფიქსირებული თანხა, ანუ ე.წ. „პაკეტი“, ხოლო დარჩენილი თანხა მყარ სარჩოსთან შედარდება, ან ქონების ღირებულებისა და ფიქსირებული თანხის თანაფარდობა გაცემის მომენტისათვის მიმდინარე ღირებულებასთან და სარჩოსთან შედარდება.<sup>399</sup> გარიგების საფუძველში მოქცეული დოქტრინის ამგვარი განხილვით (*“théorie de l'imprévision“*),<sup>400</sup> შესაძლოა სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ალეატორულ ბუნებაზე შეთანხმება იმ აზრით, რომ იგი მხოლოდ ეკონომიკურ ვითარებას ასახავს და მხარეთა თავდაპირველ გაცვლით ურთიერთობაზე გავლენას არ ახდენს.<sup>401</sup>

### 3.1.2.4 ფულადი სარჩოს შეცვლა ნატურალური სარჩოთი და პირიქით

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებით შესაძლებელია, გათვალისწინებული იყოს გადასახდელი ფულადი სარჩოს შეცვლა ნატურალური სახის გადახდით და

<sup>396</sup> *Le Court B.*, Guide des voyageurs, Héricy 2006, 159.

<sup>397</sup> Statistisches Bundesamt, Kommuntationszahlen und Versicherungsbarwerte 2009/2011, 51.

<sup>398</sup> J.-Cl. Civil/de Quenaudon/Rakotovahiny, Art. 1976, fasc. 20, Nr. 126.

<sup>399</sup> იქვე, Nr. 139.

<sup>400</sup> *Bénabent A.*, Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris, 2008, Rn.1383, 649.

<sup>401</sup> იქვე, 648.

პირიქით. მარჩენალის შემხვედრი მოთხოვნა, რიგი მოსაზრებით, რომ ნატურალური სახის სამისდღეშიო სარჩო პერიოდულად გადასახდელი ფულადი სარჩოთი შეიცვალოს, სასამართლოს მიერ ხშირად არ კმაყოფილდება. პირველ ყოვლისა, ეს თვითონ ხელშეკრულების ხასიათითაა განპირობებული. ასე, ა. *პახომოვს* მოჰყავს შემდეგი მაგალითი, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას, სარჩენმა გათვალა, პირველ ყოვლისა, მისთვის მიწოდებულ მომსახურებაზე ნატურით, იმდენად რამდენადაც ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო არ შეეძლო განეხორციელებინა მეურნეობის მართვა. იმის გამო, რომ მხარეთა პირადი ურთიერთობები მოშლილია, ხოლო სარჩენი მოვლას, მომსახურების მიღებას და ნატურალური სახის სარჩოს მიღებას საჭიროებს, სასამართლომ მიიღო რა მხედველობაში რჩენის ხელშეკრულების პირადი ხასიათი, გამოიტანა განჩინება, დაეტოვებინა ცვლილებების გარეშე ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ძალაში, ხოლო მარჩენალის შეგებებული სარჩელი ნატურალური სახის სარჩოს ფულადი სახის სარჩოთი შეცვლის თაობაზე მოთხოვნა, დატოვა დაკმაყოფილების გარეშე.<sup>402</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეებს მხედველობაში უნდა ჰქონდეთ, რომ მსგავსი სიტუაციების თავიდან აცილების მიზნით ხელშეკრულებაში აუცილებელია, სამისდღეშიო ნატურალური სახის სარჩოს პერიოდულობით გადასახდელი ფულადი სახის სარჩოთი და პირიქით, შეცვლის შესაძლებლობა იყოს გათვალისწინებული. ხელშეკრულებაში ასეთი პირობის შეტანით, სარჩენს შეუძლია მოითხოვოს სარჩოს მიწოდება ფულადი ფორმით, თუკი მხარეებს შორის ურთიერთობა იმდენად გაუარესდა, რომ ერთმანეთის დანახვაც კი არ სურთ, მომსახურების გაწევაზე რომ აღარაფერი ვთქვათ.

იმის გათვალისწინებით, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით შესაძლებელია სარჩოს გადახდა ფულადი ან ნატურალური სახით, არ უნდა გამოირიცხოს ასევე აღნიშნული სარჩოს გადახდის შერეული ფორმა. ამიტომაც მიმაჩნია მიზანშეწონილად, რომ აღნიშნული დებულება საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის შემადგენლობაში იქნეს გათვალისწინებული: სამისდღეშიო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით

<sup>402</sup> *Пахомов А.С.*, Купля-продажа с условием пожизненного содержания. Закон, 1998, №7, 121.

და სხვა აუცილებელი დახმარებით) ან შერეული სარჩოს სახით. თუკი ნატურალური სახის სამისდღეშო სარჩო შეიცვლება პერიოდულად მისაწოდებელი ფულადი სახის სარჩოთი, ხელშეკრულებაში მიზანშეწონილია, განისაზღვროს მისი გადახდის კონკრეტული კალენდარული ვადა, მაგ., არაუგვიანეს მომდევნო თვის 3 რიცხვისა.

სარჩოს მიწოდების ხერხს გააჩნია ასევე არანაკლები მნიშვნელობა. ხელშეკრულებაში კონკრეტული თარიღის და სარჩოს გადახდის ხერხის მითითება სარჩენს ეხმარება, დაგვიანების შემთხვევაში მარჩენალის პასუხისმგებლობის ზომა განსაზღვროს. ხელშეკრულების მხარეები ფულადი სარჩოს გადახდის შემთხვევაში შემდეგი ხერხიდან ერთ-ერთს ირჩევენ:

-მარჩენალის მიერ სარჩენისათვის ფულის ხელიდან ხელში ფაქტობრივი გადაცემის გზას;

-სარჩენის პირად საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვას.

ასეთი მოქმედებების შესრულების შედეგად მიღებული დოკუმენტები ასევე წარმოადგენს იმ ფაქტის საიმედო მტკიცებულებას, რომ მარჩენალმა ფულადი სახსრები დროულად მიაწოდა, იმ შემთხვევაში, თუკი ეს ფაქტი სარჩენის მხრიდან სადავო გახდება.

ამ შემთხვევაში ფულადი სარჩოს მიწოდების აღრიცხვის წესი ორმხრივი აქტების შედგენის გზით შეიძლება იყოს რეალიზებული, რომელიც ხელშეკრულების ორივე მხარის მიერ იქნება ხელმოწერილი. სარჩენის საცხოვრებელი სადგომით უზრუნველყოფის მიზნით, პირველ რიგში, მარჩენალს შეუძლია, სარჩენი საცხოვრებლად იმ უძრავ ქონებაში დატოვოს, რომელიც სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდაა გადაცემული; მეორე რიგში, შეუძლია იცხოვროს ამ საცხოვრებელ სადგომში სარჩენთან ერთად და მესამე რიგში, სარჩენს შეუძინოს სხვა საცხოვრებელი სადგომი. შესაბამისი ვარიანტი სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ტექსტში ზუსტად უნდა იქნეს განსაზღვრული.

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების დადების პრაქტიკის ანალიზი შესაძლებელს ხდის დასკვნის გაკეთებას იმის თაობაზე, რომ კომუნალური მომსახურებისათვის მოსაკრებელს იხდის მარჩენალი, თანაც მიუხედავად იმისა, ცხოვრობს თუ არა იგი სარჩენთან ერთად. სარჩენისა და მარჩენალის ცალ-ცალკე ცხოვრების შემთხვევაში, ვთვლი, რომ გაცილებით გონივრული იქნებოდა,

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში სარჩენისათვის დანახარჯების ანაზღაურების თაობაზე პირობის შეტანა, რომელიც მან კომუნალური მომსახურებისათვის მოსაკრებლის გადახდაზე გასწია. მოცემულ პირობაში ორივე მხარის ინტერესი იქნება გათვალისწინებული. სარჩენის ინტერესი კმაყოფილდება, რამდენადაც, პირველ რიგში, სარჩენმა საცხოვრებელი სადგომის სამისდღეშიო სარგებლობაში დატოვებით კომუნალური მომსახურების მიხედვით არსებული შეღავათების უფლება უნდა შეინარჩუნოს. მეორე რიგში, კომუნალური მომსახურების სარგებლობით და თუნდაც თავდაპირველად საკუთარი სახსრების ხარჯზე წყალს და ელექტროენერგიას იგი ეკონომიურად მოიხმარს. შედეგად, თანხა, რომლის გადახდა მარჩენალს დაეკისრება, იმაზე ნაკლები იქნება, ვიდრე თვითონ მარჩენალს უნდა გადაეხადა.

ერთ-ერთ სადავო საქმეზე სააპელაციო პალატამ დადგენილად ცნო, რომ მოსარჩელები, ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო, საჭიროებდნენ ზრუნვას და მოვლა-პატრონობას, ამიტომ ისინი მოპასუხეს შემდეგ პირობებზე შეუთანხმდნენ: მოსარჩელე ა. შ- გადასცემდა მოპასუხეს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომლის განკარგვის უფლება მოპასუხეს მოსარჩელის გარდაცვალების შემდეგ ექნებოდა. ამ ქონების სანაცვლოდ მოპასუხე მიაწოდებდა სარჩოს ნატურალური სახით. ამ ურთიერთობის რეგულირების მიზნით 2000 წლის 13 დეკემბერს მხარეებს შორის დაიდო ა. შ-ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება.<sup>403</sup>

### **3.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ვადა**

#### **3.2.1 სარჩენის სიცოცხლის განუსაზღვრელი პერიოდი**

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება არის ვადიანი, მაგრამ ვადა, როგორც წესი, კალენდარული თარიღით კი არა, არამედ სარჩენის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით განისაზღვრება. თუმცა ხელშეკრულებით შეიძლება სხვა რამეც იყოს გათვალისწინებული ანუ მარჩენალი და სარჩენი კონკრეტულად განსაზღვრულ დროზე შეთანხმდნენ, რომლის განმავლობაშიც მარჩენალი სარჩენისათვის სარჩოს გადახდას კისრულობს.

<sup>403</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავოტრების საქმეთა პალატის 2004 წლის 6 თებერვლის N3კ/992-02 განჩინება.

გარდა ამისა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა იმპერატიული ნორმებით არაა განსაზღვრული და შეადგენს როგორც სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობას, ასევე დროის კონკრეტულ მონაკვეთს, რომელზედაც მხარეები შეთანხმდებიან, მაგ., ხუთი ან ათი წლის მოქმედების ვადით. შესაბამისად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ვადიანი ხელშეკრულებაა და ვადა განსაზღვრული მოვლენის დადგომით (სარჩენის გარდაცვალება) გამოითვლება, რომელიც უცილობლად ან მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის ამოწურვით დადგება. თუკი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა სარჩენის გარდაცვალების უცნობი დროის მიხედვით იქნება განსაზღვრული, შესაბამისად, პირობა ვადის თაობაზე მხარეთა მიერ ვერ იქნება შეთანხმებული და ხელშეკრულების არსებით პირობად ვერ განიხილება.

### 3.2.2 მხარეთა მიერ განსაზღვრული დროის პერიოდი

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ვადიანი ხასიათი შეიძლება არა მხოლოდ სარჩენის სიცოცხლის განუსაზღვრელი პერიოდით, არამედ მხარეთა შორის წინასწარ განსაზღვრული გარკვეული დროის მონაკვეთით იყოს განპირობებული, მაგ., ხუთი წლით. ადვილი წარმოსადგენია, რომ ზუსტად ეს პერიოდი შეიძლება ესაჭიროებოდეს სარჩენს მოვლა-პატრონობისათვის, ყურადღების მისაქცევად და ა.შ., და ამ მიზნით დებდეს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას მარჩენალთან, ვიდრე საზღვარგარეთ ხანგრძლივი სამუშაო ვიზიტით წასული მისი ოჯახის წევრი სახლში დაბრუნდება და მისგან სათანადო სარჩოსა და მზრუნველობის მიღებას შეძლებს.

საქართველოს სკ-ის 941-942-ე მუხლებზე დაყრდნობით პალატამ განმარტა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სპეციფიკურობა გამოიხატება იმაში, რომ მარჩენალი, სარჩენის მიერ მისთვის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების მესაკუთრე ხდება სარჩენის გარდაცვალების მომენტიდან, ანდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რჩენის დამთავრების მომენტიდან.<sup>404</sup>

---

<sup>404</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

### 3.3 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სუბიექტური შემადგენლობა,

#### მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

##### 3.3.1 გარიგებაუნარიანობა

ნებისმიერი ხელშეკრულების დადებისას უაღრესად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება წარმომოხილი სამართალურთიერთობების სუბიექტური შემადგენლობის შესაძლო განმარტებას. საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის შესაბამისად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენენ მარჩენალი და სარჩენი.

სარჩოს მიმღები (სარჩოს კრედიტორი)- ეს არის პირი, რომელიც გადასცემს თავის უძრავ ქონებას საკუთრებაში სხვა პირს (მარჩენალს) ამ უკანასკნელისაგან მთელი თავისი სიცოცხლის ან შეთანხმებული ვადის განმავლობაში სარჩოს მიღების მიზნით. სარჩოს გადამხდელი (მარჩენალი)- ეს არის პირი, რომელიც მოვალეა უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით მიღების სანაცვლოდ მთელი სიცოცხლის განმავლობაში სარჩენს სამისდღეშიო სარჩო გადაუხადოს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სუბიექტური შემადგენლობის განსაზღვრისას კანონმდებელმა ძველ შეზღუდვებზე თქვა უარი.<sup>405</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თანამედროვე მოდელი სარჩოს მიმღებ მოქალაქეს განმარტავს მიუხედავად მისი შრომისუნარიანობისა და ქმედუნარიანობისა. სარჩოს მისაღებად ქონება შეიძლება გადაიცეს ასევე მესამე პირთა სარგებლობაში.

ვალდებულებით ურთიერთობაში ერთდროულად შეიძლება ფიგურირებდეს რამდენიმე მოვალე და/ან რამდენიმე კრედიტორი (მხარეთა სიმრავლე ვალდებულებაში). როგორც მოთხოვნა, ასევე ვალდებულება შეიძლება დანაწილებულ იქნეს მხარეთა შორის, ან არ იყოს დანაწილებული და თითოეული მათგანი იყოს სოლიდარული კრედიტორი ან სოლიდარული მოვალე.<sup>406</sup> სამისდღეშიო სარჩოს მიმღების მხარეზე შეიძლება როგორც ერთი, ასევე რამდენიმე

<sup>405</sup> 1964 წლის საქართველოს სსკ-ის მიხედვით, გარდაცვალებამდე რჩენის ხელშეკრულება წარმოადგენდა ერთადერთ ხელშეკრულებას, რომლის მიხედვითაც არა ყოველი მოქალაქე მიიჩნეოდა ხელშეკრულების დამდებ უფლებამოსილ მხარედ. ჯანმრთელი და შრომისუნარიანი ადამიანის მიერ გარდაცვალებამდე სარჩოს მიღება ეწინააღმდეგებოდა სახელმწიფოს ძირითად ლოზუნგს: „თითოეულისაგან უნარის მიხედვით, თითოეულს შრომის მიხედვით“. გამომდინარე აქედან, სარჩოს მიმღები მხოლოდ შრომისუუნარო მოქალაქე უნდა ყოფილიყო. წინააღმდეგ შემთხვევაში გარიგება მიიჩნეოდა ბათილად, როგორც სოციალისტური სახელმწიფოს და საზოგადოების ინტერესების საწინააღმდეგო მიზნით დადებული. შრომისუნარიანი მოქალაქის მიერ გარდაცვალებამდე სარჩოს მიღება უშრომელი შემოსავლის მიღებას ნიშნავდა.

<sup>406</sup> ვაშაკიძე გ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, 316, 5.



მოქალაქე იყოს. სამისდღეშიო სარჩოს განაწილების წესი სარჩოს მიმღების მხარეზე პირთა სიმრავლის არსებობის შემთხვევაში შესაბამისი ნორმების მიხედვით რეგულირდება. განხორციელებული რჩენის წილი სარჩოს მიმღებ პირთა სიმრავლისას თანაბრად ითვლება, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ერთ-ერთი სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი წილი სარჩო ცოცხლად დარჩენილზე გადადის, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. სარჩოს ერთ-ერთი მიმღების გარდაცვალება ვალდებულების შეწყვეტას, ასევე არც ვალდებულების შემცირებას არ იწვევს, თუკი ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. მარჩენალმა უნდა შეინახოს უკანასკნელი სარჩენი და უზრუნველყოს მისი რჩენა იმავე მოცულობით, როგორც ეს ხელშეკრულებით რამდენიმე სარჩენისათვის იყო გათვალისწინებული.

სარჩოს მიმღებთა მხარეზე პირთა სიმრავლის მაგალითები საკმაოდ არსებობს საზღვარგარეთის ქვეყნების კანონმდებლობაშიც. კერძოდ, ფრანგული კანონმდებლობა უშვებს სარჩოს დადგენის შესაძლებლობას რამდენიმე მოქალაქის სასარგებლოდ. მე-20 საუკუნის დასაწყისის სალიტერატურო წყაროებში მოყვანილია საინტერესო აღწერა იმის თაობაზე, რომ საფრანგეთში სამისდღეშიო რჩენა ხშირად რამდენიმე სარჩენის სასარგებლოდ დგინდებოდა. იქმნებოდა ე.წ. ტონტინები,<sup>407</sup> როცა დაახლოებით ერთი ასაკის რამდენიმე პირი კავშირს იმ მიზნით აყალიბებდა, რომ მისი წევრების სამისდღეშიო სარჩო ცოცხლად დარჩენილ წევრს გადასცემოდა.

შეუძლია თუ არა ნებისმიერ პირს, დადოს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება? პასუხი მოცემულ კითხვაზე იქნება უარყოფითი, გამომდინარე იქიდან, რომ მოქალაქის უფლებაუნარიანობის რეალიზაცია მის ქმედუნარიანობაზეა დამოკიდებული. ამ უკანასკნელი ნიშან-თვისების მიხედვით საქართველოს სკ-ის თანახმად, მოქალაქეები შემდეგ ჯგუფებად იყოფიან: ქმედუნაროები. ამ ჯგუფში შედიან მცირეწლოვანები. ქმედუნაროებს ეკრძალებათ სამოქალაქო ურთიერთობებში შესვლა როგორც დამოუკიდებლად, ისე კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობით. მათი სამართალსუბიექტობა მხოლოდ უფლებაუნარიანობით შემოიფარგლება. ისინი მოკლებულნი არიან

---

<sup>407</sup> კაპიტალის შეგროვების ადრეული სისტემის სახელი, რომელშიც პირები იხდიან საერთო თანხას. ისინი იღებენ დივიდენდებს თანხის ანაზღაურების შესაბამისად, ინვესტიციებით, რომლებიც გაერთიანებულია ფულადი თანხით. <<https://ka.templeprotestant.org/tontine-9412#menu-1>> [27.11.2020].

შეფასებაუნარიანობას, კერძოდ, მათ არ ძალუძთ საკუთარი ქმედებისა და მასთან დაკავშირებული გარემოებების სრულფასოვნად შეცნობისა და შეფასების უნარი.<sup>408</sup> საქართველოს სკ-ის 12.6 მუხლის თანახმად 7 წლამდე ასაკის არასრულწლოვანი (მცირეწლოვანი) ქმედუენაროდ ითვლება. სხვადასხვა ქვეყნის სკ სხვადასხვაგვარად ადგენენ ქმედუენარობის სხვადასხვა ზღვრულ ასაკს ან საერთოდ არ ითვალისწინებენ მას. მაგ., ავსტრიულ და გერმანულ სამართალში ზღვრული ასაკია 7 წელი,<sup>409</sup> ბერძნულში-10, ფრანგული და შვეიცარიული კანონმდებლობა საერთოდ არ აწესებს ქმედუენარობის ზღვრულ ასაკს.<sup>410</sup> მცირეწლოვანების სახელით სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობენ და შესაბამისად, გარიგებებს მათი კანონიერი წარმომადგენლები (მშობლები, მშვილებლები ან მეურვეები) დებენ. ამასთან, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დასადებად აუცილებელია მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს წინასწარი ნებართვა, რაც ქმედუენარო პირის უძრავი ქონების გასხვისებითაა განპირობებული.

2015 წელს სკ-ში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით, სიახლეა, რომ ნორმა ფსიქოსოციალური საჭიროების მქონე პირს აღიარებს ქმედუენარიან პირად. ფსიქოსოციალური საჭიროების მქონე პირი, ანუ პირი, რომელსაც აქვს ფსიქიკური, გონებრივი ან/და ინტელექტუალური დარღვევები, სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობაში მიიჩნევა ქმედუენარიანად, ანუ სუბიექტად, რომელსაც შეუძლია თავისი ნებითა და მოქმედებით განახორციელოს სამოქალაქო უფლებები და მოვალეობები.<sup>411</sup>

შეზღუდულქმედუენარიანი პირები- მათი სახელით გარიგების დასადებად მათი მშობლები, მშვილებლები ან მზრუნველები გამოდიან. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დასადებად მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს წინასწარი ნებართვაა აუცილებელი. არასრულწლოვანს ხელშეკრულების დასადებად კანონიერი წარმომადგენლების- მშობლების, მშვილებლების, მზრუნველების თანხმობა ესაჭიროება, რომლებმაც მანამდე, ვიდრე გასცემენ ქონების გასხვისებაზე

<sup>408</sup> ზოიძე ბ./კორძია თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, *კანტურია* (რედ.), 2017, 12, 19.

<sup>409</sup> კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, 122-124.

<sup>410</sup> *კანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 180.

<sup>411</sup> ზოიძე ბ./კორძია თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, *კანტურია* (რედ.), 2017, 12, 3.

თანხმობას, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოსგან სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადასაცემი ქონების გასხვისებაზე ნებართვა უნდა მიიღონ.

აზარტული თამაშების, ალკოჰოლის ან ნარკოტიკული ნივთიერებების ბოროტად გამოყენებისადმი მიდრეკილი შეზღუდულქმედუნარიანი პირები. ასეთ პირებზე დაწესებულია მზრუნველობა და მათ შეუძლიათ დადონ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მხოლოდ მზრუნველის თანხმობის შემთხვევაში, რომელიც თავის მხრივ, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოსგან წინასწარ იღებს ნებართვას ამის თაობაზე. შესაბამისად, ფსიქიკური, გონებრივი ან/და ინტელექტუალური დარღვევების მქონე ფიზიკური პირი, რომელსაც გარკვეული ფსიქოლოგიური საჭიროებები გააჩნია, სრულიად შესაძლებელია, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი იყოს როგორც მარჩენალი.

სრულწლოვანი ანუ სრულქმედუნარიანი მოქალაქეები, რომლებიც დამოუკიდებლად დებენ გარიგებებს. ამასთან, ქორწინებაში მყოფ ქმედუნარიან ფიზიკურ პირს ესაჭიროება მეუღლისაგან სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა აღნიშნული გარიგების დასადავად იმ მიზეზით, რომ მოცემული ხელშეკრულების ფორმა, როგორც სამისდღეშიო სარჩოს მიღება გადაცემული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, აუცილებლად მოითხოვს წერილობითი ფორმით შედგენას და სანოტარო წესით დამოწმებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მეუღლეს, რომლის წერილობითი თანხმობაც არ ყოფილა შესაბამისი წესის დაცვით მიღებული, შეუძლია სასამართლო წესით დადებული ხელშეკრულების ბათილობა მოითხოვოს.

საქართველოს სკ-ის 1294-ე მუხლის თანახმად, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს წინასწარი თანხმობის გარეშე მეურვეს უფლება არა აქვს სამეურვეო პირის სახელით დადოს გარიგება, ხოლო მზრუნველს- სამზრუნველო პირის სახელით დათანხმდნენ გარიგების დადებაზე, რომელიც შეეხება ქონების გასხვისებას, დაგირავებას, ათ წელზე მეტი ვადით გაქირავებას, თხოვებას ან სხვა სავალო ვალდებულებათა გაცემას, თამასუქის, სამეურვეო ან სამზრუნველო პირის კუთვნილ უფლებებზე უარის თქმას, სამეწარმეო საზოგადოებაში პარტნიორად შესვლას, სესხის აღებას, ქონების გაყოფას, ან რომლებსაც შედეგად შეიძლება მოჰყვეს ქონების შემცირება. მოცემული ნორმის ანალიზი შესაძლებელს ხდის ამოვიდეთ მეურვეობასა და მზრუნველობაში მყოფი პირების ინტერესებიდან და მათი ქონების

განკარგვა გამოვრიცხოთ. თუმცა ეს ასე არ არის და თავად სამისდღეშიო რჩენის ინსტიტუტის ლოგიკით ზემოაღნიშნული ნორმა განსაკუთრებულ შემთხვევებში შესაბამისობაში იქნება უძრავი ქონების გასხვისების შესაძლებლობასთან, მაგ., ძვირადღირებული მკურნალობის დასაფინანსებლად და სხვ., თუ ამას მოითხოვს მეურვეობასა და მზრუნველობაში მყოფი პირის ინტერესები. სინამდვილეში, ისეთი კანონიერი წარმომადგენლების არსებობის შემთხვევაში, როგორებიც არიან მშობლები, მშვილებლები, მეურვეები და მზრუნველები, რომლებმაც უნდა იზრუნონ თავიანთ მზრუნველობაში მყოფებზე, მესამე პირთა მხრიდან შენახვისა და მოვლის მოთხოვნა შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით სარჩენი მხარე შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური პირი, მიუხედავად იმისა, რა მოცულობის ქმედუნარიანობა გააჩნია მას. სამისდღეშიო სარჩოს მიმღებ პირებად, როგორც წესი, საპენსიო ასაკის მოქალაქეები, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები და მოსახლეობის უკიდურესად ღარიბი ფენები გამოდიან. ვიდრე ქვეყნის სოციალური პოლიტიკის სფეროში და ეკონომიკაში არ იქნება სტაბილურობა, ვიდრე სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადასაცემი ქონება იქნება იაფი, მაგ., იაფი საცხოვრებელი სადგომი, სარჩენებიც, შესაბამისად, შრომისუუნარო და მარტოხელა მოქალაქეები იქნებიან.

სარჩენისათვის რისკის შემქმნელია ის გარემოება, თუკი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იდება მესამე პირის სასარგებლოდ, რომელიც უშუალოდ ხელშეკრულების დადების მომენტში გარდაიცვლება. ასეთი ხელშეკრულება უცილოდ ბათილია სარჩენის სასარგებლოდ, რომელიც უშუალოდ მისი დადების მომენტში გარდაიცვლება. ფრანგული სკ-ის დებულება იმის თაობაზე, რომ არარად უნდა იქნეს აღიარებული ისეთი სენით დაავადებული პირის მიერ დადებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლისგანაც პირი ხელშეკრულების დადების შემდეგ, არაუგვიანეს 20 დღისა, გარდაიცვალა,<sup>412</sup> გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ასევე საქართველოს სკ-ითაც, რამდენადაც იგი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით კონტრაქტის მხრიდან არაკეთილსასურველ მიზნებში

---

<sup>412</sup> *Морандьер Л.Ж.*, Гражданское право Франции, к.3, М., 1961, 334.

სარგებლობისას უფლების ბოროტად სარგებლობასთან ბრძოლის ეფექტიან საშუალებას წარმოადგენს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დეტალური მოწესრიგებისადმი მიძღვნილი საქართველოს სკ-ის თავი მარჩენალის მიმართ წაყენებულ არანაირ პრინციპულ შეზღუდვებს არ შეიცავს. მოცემული ხელშეკრულების მკვლევარები ძირითადად თანხმდებიან იმ მოსაზრებაში, რომ მარჩენალის მხარეზე შეიძლება სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის ნებისმიერი სუბიექტი გამოვიდეს. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით მარჩენალი არის პირი, რომელიც კისრულობს ვალდებულებას, საკუთრებაში უძრავი ქონების მიღების სანაცვლოდ სარჩენის ან მის მიერ დასახელებული პირის რჩენა უზრუნველყოს. მარჩენალის მიმართ კანონმდებლობაში სპეციალური მოთხოვნები არ გვაქვს. მარჩენალი ფაქტობრივად შეიძლება გახდეს ნებისმიერი მოქალაქე, რომელიც სარჩენისათვის სარჩოს გადახდის გზით ქონების შექენითაა დაინტერესებული, შესწევს უნარი, შეასრულოს კანონით და რჩენის ხელშეკრულებით წარდგენილი იმპერატიული მოთხოვნები სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის უზრუნველსაყოფად.<sup>413</sup> შესაბამისად, მარჩენალი შეიძლება გახდეს სუბიექტი, რომელსაც აქვს შესაძლებლობა, დააკმაყოფილოს მოქალაქის მატერიალური ან არამატერიალური მოთხოვნა ნატურალური სახის სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის გზით. ხოლო თუ სამისდღეშიო სარჩო დადგენილია ფულად ფორმაში, მაშინ ეს უკანასკნელი გამოიხატება შესაძლებლობაში, გადაუხადოს სარჩენს ყოველთვიური თანხა, რომლის ოდენობაც საქართველოს სკ-ის 943-ე მუხლის მიხედვით განსაზღვრულია მხარეთა შეთანხმებით, მაგრამ სასურველია, რომ მისი ოდენობა შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ორმაგ ოდენობაზე ნაკლები არ იყოს. თუ ფიზიკური პირი იმყოფება ქორწინებაში, მაშინ მას, ისევე როგორც სარჩენს, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დასადებად მეუღლისაგან სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა ესაჭიროება. თანხმობის აუცილებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შესრულებისათვის ოჯახის ბიუჯეტიდან სერიოზული სახსრების გაღებით აიხსნება.

<sup>413</sup> Хохлов С.А., Рента и пожизненное содержание с иждивением/ Гражданский кодекс РФ, ч.2-ая. Текст, комментарий алфавитно-предметный указатель, 1996, 320.

უნდა აღინიშნოს, რომ მარჩენალის მხარეზე შესაძლოა უფლებების გადაცემა სხვა პირზე: პირველ ყოვლისა, მარჩენალის შეცვლა ხელშეკრულების მიხედვით, მეორე რიგში, უფლებებისა და მოვალეობების უნივერსალური სამართალმონაცვლეობის წესით გადასვლა. თუმცა მარჩენალის მხრიდან სარჩენისათვის ფულადი სარჩოს გადახდის ან ნატურალური სახის სარჩოს მიწოდების მოვალეობა ატარებს ქონებრივ ხასიათს, არ წარმოადგენს ამ უკანასკნელის პიროვნებასთან უწყვეტად დაკავშირებულს და ასევე არ ვარაუდობს მისი პირადი მონაწილეობის აუცილებლობას. ამიტომ იგი არ შეწყდება და გადავა საკუთრების უფლებით მარჩენალის მემკვიდრეთა შემადგენლობაში იმ უძრავ ქონებაზე, რომელიც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით იქნა გადაცემული.

ინტერესმოკლებული არ უნდა იყოს იმ ფაქტზე ყურადღების გამახვილება, რომ თუკი სარჩენი არის არასრულწლოვანი, მაშინ მისთვის სამისდღეშიო რჩენის ცნებაში შედის ასევე აღზრდა, სავალდებულო განათლების მიღება სკოლაში. ნაშრომზე მუშაობისას არასრულწლოვანთა სასარგებლოდ დადებული მსგავსი ხელშეკრულებები ვერ იქნა მოძიებული, მიუხედავად იმისა, რომ მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობა მის დადებას არ კრძალავს. არასრულწლოვან სარჩენებთან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება თანამედროვე საქართველოში სოციალური პრობლემების გადაწყვეტის მიზნით შეიძლება კარგი სამართლებრივი საშუალება აღმოჩნდეს. ასე, არასრულწლოვანთან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებით მყისიერად ორი პრობლემის გადაწყვეტაა შესაძლებელი: საბავშვო სახლებიდან ბავშვის მოწყობა ოჯახურ გარემოში და საცხოვრებელი სადგომის შექმნის შესაძლებლობის შექმნა, რაც არსებული საბაზრო ფასების პირობებში ბევრს არ შეუძლია. ამ მიზნით, სახელმწიფოს და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს შეუძლიათ, დადონ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებები ოჯახებთან, რომლებიც საბავშვო სახლებში მყოფი არასრულწლოვანი ბავშვების სასარგებლოდ საცხოვრებელ სადგომს საჭიროებენ. მოცემულ შემთხვევაში რჩენის პერიოდი ბავშვის სრულწლოვანებამდე რჩენას უნდა ემთხვეოდეს, თუმცა ამგვარი ხელშეკრულების ძალით ისინი საცხოვრებელი სადგომით მთელი სიცოცხლის განმავლობაში იქნებიან უზრუნველყოფილი. ამგვარად, განსაზღვრულ უნდა იქნეს სამისდღეშიო რჩენის მსგავსი წესი, რა დროსაც

არასრულწლოვანი სრულად და მთელი სიცოცხლის განმავლობაში ოჯახის სრულფასოვან წევრად იგრძნობს თავს. სახელმწიფოს მხრიდან მსგავსი სოციალური საკითხების გადაწყვეტა უპატრონო (ბეითალმანი) საცხოვრებელი უძრავი ქონების ხარჯზე დამატებითი ფინანსური დანახარჯების გარეშეც არის შესაძლებელი.

ზემოხსენებული ინიციატივის დანიშნულება საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებულ პოლიტიკასაც ეხმიანება. კონსტიტუციის მე-5 მუხლი ადგენს, რომ საქართველო არის სოციალური სახელმწიფო. სახელმწიფო ზრუნავს საზოგადოებაში სოციალური სამართლიანობის, სოციალური თანასწორობის და სოციალური სოლიდარობის განმტკიცებაზე.<sup>414</sup>

კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში გარკვეული კატეგორიის პირებს კანონმდებელი უფლებას ანიჭებს, საცილო გახადონ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იმ არგუმენტით, რომ მარჩენალისაგან სარჩოს მიღების კანონიერი უფლება გააჩნიათ და ხელი ეშლებათ ამ უკანასკნელის რეალიზებაში მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ მარჩენალმა დადო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება და სამისდღეშიო სარჩოს იხდის. ე.წ. „რჩენათა კონკურენცია“ შესაძლოა, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის საფუძველი გახდეს. ერთ-ერთ სადავო საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მიიჩნია, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება საქართველოს სკ-ის 946-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით არის ნამდვილი და არ არსებობს ვადამდე შეწყვეტის საფუძველი.<sup>415</sup>

მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის გარდა, რომლის დროსაც მარჩენალის მიერ მასზე გადაცემული უძრავი ან მოძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ ხდება სარჩენი პირის სამისდღეშიო რჩენა, ისეთ შემთხვევებსაც ითვალისწინებს, როდესაც რჩენის ვალდებულება არა სახელშეკრულებო, არამედ კანონის საფუძველზე წარმოიშობა. ასეთია საალიმენტო ვალდებულება. „ალიმენტი“ ლათინური სიტყვაა და ქართულად საზრდოს, საკვებს ნიშნავს. იურიდიულად ესაა ხარჯი, რომელსაც ოჯახს მოშორებული პირი კანონის ძალით სარჩენად უხდის

<sup>414</sup> საქართველოს 1995 წლის 24 აგვისტოს კონსტიტუცია, 29. 06. 2020 მდგ., <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36>> [27.11.2020].

<sup>415</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

ოჯახის შრომისუნარო ან არასრულწლოვან წევრებს (შვილებს, მშობლებს, მეუღლეს).<sup>416</sup> საალიმენტო ვალდებულებად მიიჩნევა საოჯახო ურთიერთობათა საფუძველზე ერთი პირისათვის მეორის სასარგებლოდ კანონით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების დაცვით სარჩოს გადახდის დაკისრება. საალიმენტო ვალდებულებათა ცალკეულ სახეებად დაყოფას საფუძვლად უდევს სხვადასხვა კრიტერიუმი. გავრცელებულია მათი დაყოფა სუბიექტური ნიშნის მიხედვით. ამ მხრივ აღსანიშნავია: 1) მშობლების საალიმენტო ვალდებულებანი მშობლების მიმართ; 2) შვილების საალიმენტო ვალდებულებანი მშობლების მიმართ; 3) მეუღლეთა საალიმენტო ვალდებულებანი; 4) ოჯახის სხვა წევრთა ვალდებულებანი, რომელიც, თავის მხრივ, მოიცავს და-ძმების, პაპა-ბებიებისა და შვილიშვილების, მამინაცვალ-დედინაცვლისა და გერების, ფაქტობრივი აღმზრდელების საალიმენტო ვალდებულებებს.<sup>417</sup>

გარდა ზემოდასახელებული შემთხვევებისა, ცნობილია კანონისმიერი სარჩოს გადახდის სხვა საფუძვლებიც, როგორცაა, მაგ., საქართველოს სკ-ის 408.2 მუხლით გათვალისწინებული ნორმა- თუ სხეულის დაზიანებით ან ჯანმრთელობისათვის ვნების მიყენების შედეგად დაზარალებულს წაერთვა შრომის უნარი ან შეუმცირდა იგი, ანდა იზრდება მისი მოთხოვნილებები, დაზარალებულს უნდა აუნაზღაურდეს ზიანი ყოველთვიური სარჩოს გადახდით.<sup>418</sup> საქართველოს სკ-ის 1006.1 მუხლის თანახმად, დაზარალებულის გარდაცვალების შემთხვევაში ზიანის მიმყენებელმა სარჩოს დაწესებით უნდა აუნაზღაუროს ზიანი იმ პირებს, რომელთა რჩენაც დაზარალებულს ევალდებოდა. ეს ვალდებულება ძალაშია, ვიდრე დაზარალებული ვალდებული იქნებოდა ეხადა სარჩო.<sup>419</sup>

შესაბამისად, ანალოგიური სიტუაციების არსებობისას, ოჯახის წევრებს, მარჩენალის კმაყოფაზე მყოფ პირებს, კანონმდებლობით მინიჭებული აქვთ უფლება, მოითხოვონ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა მხოლოდ იმის გამო, რომ მას შემდეგ რაც მარჩენალმა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დადო და

<sup>416</sup> ალიმენტი, <[http://nbe.gov.ge/index.php?sec\\_id=536&lang\\_id=GEO](http://nbe.gov.ge/index.php?sec_id=536&lang_id=GEO)> [23.12.2020].

<sup>417</sup> *შენგელია რ., შენგელია ე.*, საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი (თეორია და პრაქტიკა), 2015, 187-189.

<sup>418</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 ოქტომბრის Nას-965-923-2013 განჩინება.

<sup>419</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 4 თებერვლის Nას-1695-1589-2012 განჩინება.



სარჩენის სასარგებლოდ სამისდღეშიო სარჩოს გადახდა იკისრა, ისინი კონკრეტულად დასახელებული პირისაგან ადეკვატურ სარჩოს ვეღარ იღებენ. თუკი ამ უკანასკნელი მიზეზით მარჩენალსა და სარჩენს შორის არსებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მოიშლება, მარჩენალისათვის სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული ქონება სარჩენს დაუბრუნდება, ხოლო მარჩენალს ხელშეკრულების მოშლამდე გაღებული ხარჯები არ აუნაზღაურდება.

### **3.3.2 სამისდღეშიო სარჩოს მიმღებთა კანონით შეზღუდული შემადგენლობა**

სამისდღეშიო სარჩოს მიმღებთა სუბიექტური შემადგენლობა კანონით შეზღუდულია. სამისდღეშიო რჩენის პირობით დადებული სამართლებრივი ურთიერთობებისას, კანონმდებელი განსაზღვრულად მიუთითებს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით სარჩენი, თავისთავად, ასეთი ხელშეკრულების არსიდან გამომდინარე, მხოლოდ ფიზიკური პირი შეიძლება იყოს. ამასთან, ფიზიკურ პირს უფლება აქვს იყოს სარჩოს მიმღები, როგორც მოქალაქეს და არავითარ შემთხვევაში, როგორც მეწარმეს.

დავის სწორად გადაწყვეტისათვის, უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, როგორც მხარეთა შორის დამყარებული სამართლებრივი ურთიერთობის არსის განმარტება.

თავის მხრივ, სახელშეკრულებო ბოჭვა მარჩენალისათვისაც წარმოშობს პოზიტიურ სამართლებრივ შედეგს. იმ ვალდებულებების პარალელურად, რომელთა შესრულებასაც იგი კისრულობს სარჩენის წინაშე მისი რჩენის ვალდებულების საკუთარ თავზე აღებით, მარჩენალი, საბოლოო ჯამში, ურთიერთობის ნორმალური განვითარების პირობებში, მის მიერ გაწეული ხარჯის თუ სხვა ადამიანური რესურსის გაღების საკომპენსაციოდ, სარჩენის გარდაცვალების შემდეგ მოიპოვებს სრულ უფლებას, სარჩენის ქონებაზე შეუზღუდავი საკუთრების უფლებას, რაც, როგორც წესი, ამგვარი ურთიერთობის დამყარებისას არის კიდევაც ძირითადი მოტივი.<sup>420</sup>

სარჩოს მიმღები შეიძლება იყოს არა მხოლოდ ქმედუნარიანი მოქალაქე, სარჩოს კრედიტორების რიცხვში უნდა ვიგულისხმოდ ასევე არასრულწლოვანი და

<sup>420</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 ივლისის N28/6290-16 გადაწყვეტილება.

ქმედუნარო ფიზიკური პირებიც. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია ქმედუნარიანობის შესახებ სკ-ით დადგენილი ნორმების დაცვა, რომლისგანაც გამომდინარეობს, რომ არასრულწლოვნები 7-18 წლის ასაკში დებენ გარიგებებს თავიანთი მშობლების, კანონიერი წარმომადგენლების ან მზრუნველების წერილობითი თანხმობით, ხოლო არასრულწლოვანები, რომელთაც 7 წელიც არ შესრულებიათ (მცირეწლოვნები), გარიგებების დადება მშობლების, მშვილებლების ან მეურვეების სახელით შეუძლიათ.

სამისდღეშიო სარჩოს მიმღებ მხარედ არასრულწლოვანთა და ქმედუნარო ფიზიკური პირების გამოსვლა შესაძლოა ასევე მესამე პირთა სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების სახით (სსკ-ის 349), რომლის ძალითაც მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების შესრულება შეიძლება მოითხოვოს როგორც კრედიტორმა, ასევე მესამე პირმა, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ანდა თვით ვალდებულების არსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ასეთი სახელშეკრულებო კონსტრუქციის გამოყენება გამომდინარეობს ნორმიდან, რომლის მიხედვითაც სამისდღეშიო სარჩოს მიმღები შეიძლება იყოს არა მხოლოდ ის ფიზიკური პირი, რომელიც გადასცემს ქონებას სარჩოს გადახდის პირობით, არამედ მის მიერ დასახელებული სხვა პირიც.

სანოტარო და სასამართლო საქმიანობის კვლევამ შესაძლებელი გახადა დასკვნის გაკეთება, რომ თუმცა კანონში არაა დადგენილი სარჩოს მიღებასთან ურთიერთობისას ასაკობრივი ან სხვაგვარი შეზღუდვა, ტრადიციულად ამ ურთიერთობის მონაწილეებად მაინც საპენსიო ასაკის ფიზიკური პირები რჩებიან. ამასთან, ძირითადად სარჩოს მიმღებად არა აბსოლუტურად ყველა პენსიონერი, არამედ უპირატესად მძიმე ავადმყოფები, მარტოხელები, ღარიბი და ხანდაზმული მოქალაქეები ან ხანდაზმული ასაკის ოჯახური წევრი გამოდის. ნათესავებისა და ახლობლების არსებობა ხელშეკრულების დადებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

მოპასუხემ ბოროტად გამოიყენა მოსარჩელის უმწეო მდგომარეობა, ქართული ენის არცოდნა და 2008 წლის 29 აგვისტოს ხელი მოაწერინა ქართულ ენაზე შედგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებას საჯარო რეესტრში, რომლის შინაარსი მოსარჩელისათვის უცნობი იყო. მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებამ,

მოტყუებით გაეფორმებინა მშობლიური ენის არმცოდნე მოხუც ბიძასთან ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელე ყოველგვარი სახსრების გარეშე დატოვა.<sup>421</sup>

მსგავსი შეზღუდვების არსებობა სარჩოს პოტენციური მიმღებისათვის სრულიად გასაგებია. ეს კიდევ ერთხელ განსახილველი ხელშეკრულების სპეციფიკას, ხაზს უსვამს მის ალეატორულ ბუნებას. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებით სარჩოს გადამხდელი შეიძენს უფლებრივად დატვირთულ მდგომარეობაში არსებულ ნივთებს, რამდენადაც სარჩოს გადახდა სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემულ უძრავ ქონებას უფლებრივად ტვირთავს. დატვირთვის პერიოდი სარჩოს მიმღების სიცოცხლის ხანგრძლივობასთან უწყვეტადაა დაკავშირებული, რამდენადაც მარჩენალის ვალდებულება სარჩოს გადახდის თაობაზე სარჩოს მიმღების გარდაცვალებასთან ერთად წყდება. გარდა ამისა, ახალგაზრდა და შრომისუნარიანი პირის მიერ ხელშეკრულების დადება ნიშნავს სარჩოს გადამხდელის მხრიდან რისკის გაზრდას იქიდან გამომდინარე, რომ მას დიდი ალბათობით მისთვის გადაცემული ქონების ღირებულებასთან შედარებით უფრო მეტი სარჩოს გადახდა მოუწევს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე, ქონება, რომელიც გადაეცემა სარჩოს მისაღებად, შეიძლება სამი ტიპის მიხედვით დავაჯგუფოთ: სარჩოს მიმღები წარმოადგენს გადაცემული უძრავი ქონების მესაკუთრეს (ან თანამესაკუთრეს- საერთო საკუთრების უფლებით კუთვნილი ქონების გადაცემისას); სარჩოს მიმღები ხელშეკრულებით წარმოადგენს მესამე პირს და შესაბამისად, უძრავი ქონება სხვა პირის საკუთრებაში შეიძლება იყოს. სარჩოს მიმღები შეიძლება ასევე უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე და ხელშეკრულებით მის მიერ მითითებული მესამე პირი იყოს.<sup>422</sup>

კანონმდებელი სარჩოს მიმღების მხარეზე პირთა სიმრავლეს უშვებს. სარჩო შეიძლება რამდენიმე ფიზიკური პირის სასარგებლოდ იყოს დადგენილი, მაგ., მეუღლეთა, ბავშვების, ერთი ოჯახის წევრთა ან სხვა პირების სასარგებლოდ. სარჩოს მიმღებთა წრე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში გარკვევით უნდა იყოს მითითებული. ეს ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენს. სამისდღეშიო

<sup>421</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის Nას-833-885-2011 განჩინება.

<sup>422</sup> *Леонова Г.Б.*, Договор пожизненного содержания с иждивением //законодательство, 1999 N8, 1.

რჩენის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან და მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის ხასიათიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ ამის თაობაზე სკ არაფერს ამბობს, მესამე პირი (პირები) ხელშეკრულებაში მითითებული უნდა იყოს. სარჩოს მიმღების ინდივიდუალიზაცია ყველა ხელშეკრულებაში აუცილებელია და არა მხოლოდ მესამე პირთა სასარგებლოდ დადებულ ხელშეკრულებაში. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სარჩოს მიმღების მხარეზე პირთა სიმრავლის დროს, რამდენადაც გადამხდელის მოვალეობა თითოეულ მათგანთან ურთიერთობაში კონკრეტდება. სარჩოს თითოეული მიმღები უფლებამოსილია სარჩოს გადახდა მოითხოვოს. ასეთ შემთხვევაში მიმღებთა წილები სარჩოს მიღების უფლებაში ითვლება, რომ თანაბარია, თუკი ხელშეკრულებით სხვაგვარად არაა განმარტებული ამის თაობაზე. ხელშეკრულებით ასევე შესაძლებელია დადგენილ იქნეს სამისდღეშიო სარჩოს ერთ-ერთი მიმღების გარდაცვალების შემთხვევაში მისი უფლების წილის გადასვლა ცოცხლად დარჩენილ მიმღებზე, თუკი ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. მიმაჩნია, რომ გარდაცვლილი სარჩენის წილი ცოცხლად დარჩენილ სარჩენთა შორის თანაბრად უნდა განაწილდეს. ცოცხლად დარჩენილ სარჩენთა შორის უფლების წილის თანაბრად განაწილება არა იმპერატიულად დადგენილი ნორმა, არამედ მხოლოდ ერთ-ერთი ალტერნატივაა. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით აღნიშნული წილის განაწილებისას სხვა პროპორციები შესაძლოა იქნას გათვალისწინებული. ხელშეკრულებას ასევე შეუძლია გარდაცვლილი სარჩენის წილის სხვა სარჩენთა წილზე მიერთება პირდაპირ გამორიცხოს. ამ უკანასკნელის გარდაცვალება მარჩენალს სარჩოს გადახდისაგან ათავისუფლებს.

### 3.3.3 სარჩენი, მისი უფლებები და მოვალეობები

სამისდღეშიო სარჩო, მართალია, არ გადაიხდება ასაკის მიხედვით, სარჩენებს, როგორც წესი, ასაკოვანი პირები წარმოადგენენ,<sup>423</sup> რომელთაც მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება აქვთ, მაგრამ არ აქვთ არსებობისათვის მნიშვნელოვანი ფინანსური

<sup>423</sup> მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობს არანაირი წესი, რეალურად სიტუაცია სულ სხვაგვარია, რამდენადაც თითქმის შეუძლებელია 65-70 წლის მამაკაცებისთვის და 70-75 წლის ქალბატონებისთვის, რომ მოძებნონ მყიდველი, *Le Particulier, La vente en viager*, Paris 2010, 13.

რესურსები<sup>424</sup> - “home rich but cash poor.”<sup>425</sup> როგორც წესი, მათ სურთ საცხოვრებლად თავიანთსავე გასხვისებულ საკუთრებაში დარჩნენ. რჩენის საფუძველზე ქონების გამყიდველებს ან არ ჰყავთ შვილები ან ჰყავთ, მაგრამ მათთან კარგი დამოკიდებულება არ აქვთ.<sup>426</sup> ნებისმიერ შემთხვევაში, გამყიდველის მემკვიდრეებმა უნდა მიიღონ გარიგება იმ სახით, რომელიც მათმა მამკვიდრებელმა გააკეთა.<sup>427</sup> თუმცა, მას შემდეგ, რაც ადამიანი დაძლევს თავის ეჭვებს და აწყდება საკითხის განხილვას სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადგენის გზით თავისი მდგომარეობის გარკვევის თაობაზე, პირველ ნაბიჯს მისი ინდივიდუალური მდგომარეობის გამოკვეთა წარმოადგენს: გამოყენებულ უნდა იქნეს თუ არა მთლიანი ქონების ღირებულება თუ გამოქვითული უნდა იქნეს კაპიტალური თანხა, მაგ., მემკვიდრეობის მიზნებისათვის? შესაძლებელია თუ არა ქონებით სარგებლობის შემდგომი გაგრძელება? შეიძლება თუ არა ცხოვრებაზე ნაწილობრივი უფლება აღმოჩნდეს საკმარისი ხელშეკრულების დასადებად? რა მოხდება, თუკი სხვა საცხოვრებელში, განსაკუთრებით კი მოხუცებულთა სახლში გადავა? მეორე ეტაპზე ფორმირებული უნდა იყოს პარტნიორის მოლოდინები ხელშეკრულების მიხედვით: მთავარი ფაქტორი აქ იქნება სამისდღეშიო სარჩოს პუნქტუალური, სტაბილური გადახდა და საკითხი იმის თაობაზე, ვინ იღებს თავის თავზე სარჩოს გადახდას მარჩენალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისას და რა მოხდება, თუ მარჩენალი გადახდისუუნარო აღმოჩნდება ან ქონება იქნება გადაყიდული.

მოცემულ ქვეპარაგრაფში სარჩენი მარჩენალთან ერთად იქნება განხილული არა მარტო როგორც უფლებების მფლობელი, არამედ როგორც მოვალეობების მატარებელი. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთა სამართლებრივი მდგომარეობის, ასევე იურიდიული ბუნების, არსის და შინაარსის განხილვით, შეიძლება გამოვყოთ ხელშეკრულების მხარეთა შემდეგი უფლებები და მოვალეობები:

<sup>424</sup> *Le Particulier*, La vente en viager, Paris, 2010, 14.

<sup>425</sup> *Schnabl D.*, Die US-amerikanische reverse mortgage („umgekehrte Hypothek“): Ein Alterssicherungsmodell für Deutschland?, NZM 2007, 714 (715).

<sup>426</sup> ქონება საბოლოოდ გამოირიცხება მამულიდან, შესაბამისად, მემკვიდრეობიდანაც, ხოლო პენსია გადაიხდება დროის განმავლობაში. არაა შემთხვევითი, რომ სამისდღეშიო რჩენის ბევრი გამყიდველი-ესენი არიან ადამიანები, რომელთაც არ ჰყავთ პირდაპირი მემკვიდრეები ან ჰყავთ, თუმცა მათთან არიან ცუდ დამოკიდებულებაში, *Le Particulier*, La vente en viager, Paris 2010, 18.

<sup>427</sup> *Le Particulier*, La vente en viager, Paris, 2010, 18.

სარჩენი უფლებამოსილია:

-მოითხოვოს მარჩენალისაგან სარჩოს მიწოდება იმ ვადებში, იმ ოდენობით და იმ სახეობით, რაც დადგენილია მათ შორის დადებული სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებით;

-მისცეს მარჩენალს თანხმობა სამისდღეშო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული ქონების გასხვისებაზე, დაგირავებაზე ან სხვაგვარად დატვირთვაზე;

-მოითხოვოს სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების უკან დაბრუნება იმ შემთხვევაში, თუკი მარჩენალის მხრიდან მოცემული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების არსებით დარღვევას ექნება ადგილი;

-მარჩენალის სხვა კრედიტორების მიმართ უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნის უფლება სამისდღეშო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების ღირებულებიდან. თუმცა ამ უკანასკნელის მსგავს შემთხვევაში მიზანშეწონილია განხილულ იქნეს საკითხი ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე მისი არსებითი დარღვევების გამო.

სარჩენი თავისი მოვალეობების რეალიზებას ხელშეკრულების დადების მომენტში ახდენს. ის გადასცემს მარჩენალს უძრავ ქონებას და მასთან დაკავშირებულ დოკუმენტებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

თუკი მხარეთა შორის შეთანხმებით, სარჩენს აქვს საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება, მაშინ ხელშეკრულებაში აუცილებელია იმის დაკონკრეტება, თუ რომელ საცხოვრებელ სადგომში უნდა იცხოვროს მან-ხელშეკრულებით გადაცემულში თუ სხვაში. ასეთის მითითების ვალდებულება გამომდინარეობს იქიდან, რომ სკ არ შეიცავს არანაირ შეზღუდვებს სხვა საცხოვრებელი სადგომის გადაცემაზე, რომელიც ეკუთვნის მარჩენალს. არ არის დათქმული ასევე სარჩენისათვის საცხოვრებლად გადაცემული სადგომის სამართლებრივი რეჟიმი.

სიტუაცია დღეისათვის, რომლის დროსაც სარჩენის საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნა კმაყოფილდება სხვა საცხოვრებელი სადგომის გადაცემის გზით, ნაკლებად სარწმუნოა. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებების მნიშვნელოვანი რაოდენობა იდება ზუსტად საცხოვრებელი სადგომის გამო და ერთ-ერთ არსებით

პირობას სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემულ საცხოვრებელ სადგომში სიკვდილამდე ცხოვრების უფლების შენარჩუნება წარმოადგენს.

ხელშეკრულებაში ფორმულირების არსებობა- სამისდღეშიო სარჩოს დადგენა ბინით უზრუნველყოფაში, ნიშნავს, რომ შეუძლებლობისას სარჩენს საცხოვრებელი სადგომის ფართით სარგებლობაზე მიეცეს უფლება. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მარჩენალი მოვალეა, სარჩენს სხვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება მისცეს. ხელშეკრულებაში ასეთი პირობის გათვალისწინება მარჩენალისათვის მეტისმეტად დამტვირთავია იმდენად, რამდენადაც სხვადასხვა მიზეზთა გამო და სამართალურიერთობის გრძელვადიანმა პირობებმა გარემოება შეიძლება სრულიად შეცვალოს. აქედან გამომდინარე, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ მარჩენალის მოვალეობის შეწყვეტის საფუძველი საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით. ამასთან დაკავშირებით სარჩენისათვის შემდგომში მისაცემი სარჩოს ოდენობა შეათანხმონ.

იურიდიულ ლიტერატურასა და კანონმდებლობაში ცნობილია ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის სხვადასხვა საშუალება. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების საშუალებებია. ისინი იყოფიან უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით-სამართლებრივ საშუალებებად.<sup>428</sup> მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო სამართლებრივი საშუალებებია გირავნობა მოძრავ ნივთებზე, ხოლო უძრავ ქონებაზე- იპოთეკის უფლება. იპოთეკა არის აქცესორული ხასიათის სანივთო რეალიზაციის უფლება.<sup>429</sup> უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორი და იპოთეკარი (უზრუნველყოფილი კრედიტორი) იდენტური პირი უნდა იყოს.<sup>430</sup>

იპოთეკის უპირატესობა არა მხოლოდ იმაშია, რომ იპოთეკარს (კრედიტორს) კონკრეტული უძრავი ნივთიდან შეუძლია დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, არამედ იმაშიც, რომ, მას სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლია

<sup>428</sup> ჭანტურია ლ., საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 1999,15.

<sup>429</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის Nას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

<sup>430</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის Nას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

მიიღოს დაკმაყოფილება.<sup>431</sup> წარმოშობის საფუძვლების მიხედვით ერთმანეთისაგან განსხვავდება სახელშეკრულებო და კანონისმიერი იპოთეკა.<sup>432</sup> სახელშეკრულებო იპოთეკისაგან განსხვავებით კანონისმიერი იპოთეკის უფლებით სარგებლობა შესაძლებელი ხდება კანონით განსაზღვრულ კონკრეტულ შემთხვევებში. საქართველოს სკ-ის 945.2 ნაწილით განსაზღვრული შემთხვევა, როცა სარჩენი მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას, მაშინ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მას აქვს იპოთეკის უფლება ამ ქონებაზე, წარმოადგენს კანონისმიერი იპოთეკის გამოხატულებას და მიზნად ისახავს სარჩენის უფლებების დაცვის სამართლებრივ საშუალებას.<sup>433</sup>

ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ განმარტა, რომ იპოთეკის შინაარსი კანონით არის დადგენილი და მისი შეცვლა მხარეებს მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ ფარგლებში შეუძლიათ.<sup>434</sup>

### 3.3.4 მარჩენალი ფიზიკური პირი, მისი უფლებები და მოვალეობები

#### 3.3.4.1 სარჩენის მოთხოვნის უზრუნველყოფა საცხოვრებელზე

პირველ ყოვლისა, საჭიროა გამოვყოთ საპენსიო მოვალეების ორი ჯგუფი: ერთი მხრივ, ნასყიდობა სამისდღეშიო რჩენის საფუძველზე ადამიანებს აძლევს შესაძლებლობას მცირე კაპიტალით, საბანკო კომპანიების შუამავლობის გარეშე დაეუფლონ უძრავ ქონებას.<sup>435</sup> მეორე მხრივ, ადამიანებს შეუძლიათ, თავიანთი ჭარბი შემოსავალი უძრავი ქონების შეძენაში ჩადონ.<sup>436</sup> უნდა აღინიშნოს, რომ საპენსიო

<sup>431</sup> *შოთაძე თ.*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, 222.

<sup>432</sup> *ჭანტურია ლ.*, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 1999, 18.

<sup>433</sup> *ძლიერიშვილი ზ.*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, 2010, 439.

<sup>434</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მაისის Nას-1283-1538-09 განჩინება.

<sup>435</sup> ნასყიდობის ფასი ყალიბდება თავდაპირველი ღირებულებიდან, რომელიც გადაიხდებოდა გაყიდვის დღეს, როგორც ე.წ. პაკეტი და სარჩო, რომელიც ჩვეულებრივ, გადაეხდება გამყიდველს ყოველთვიურად მის გარდაცვალებამდე (...). ეს ფორმულა შესაძლებელს ხდის, შეძენილ იქნეს უძრავი ქონება შეუზღუდავად საბანკო წესების სავალო დატვირთვების გამოყენებით (გამყიდველის შემოსავლებიდან 33%), *Le Particulier, La vente en viager, Paris, 2010, 15.*

<sup>436</sup> პირველ რიგში, საზღვარგარეთ მცხოვრებ ფრანგებს სურთ თავიანთი დანაზოგების ინვესტირება საფრანგეთში და დამატებითი სარგებლის მიღება. როგორც წესი, ეს მარტივი ინვესტიცია არ მოიცავს მიწის ნაკვეთებს. უცხოელები, რომელთაც სურთ საფრანგეთში ცხოვრება და პენსიაზე გასვლა, ასევე შეიძლება იყვნენ დაინტერესებულები სამისდღეშიო სარჩოს გაყიდვით. ბოლოს, ფრანგების განსაზღვრული რიცხვი ირჩევს ამ გადაწყვეტილებას, რომელიც ახასიათებს გრძელვადიან პროექტებს (მაგ., შენაძენი შვილებისათვის), *Le Particulier, La vente en viager, Paris, 2010, 18.*



მოვალის მემკვიდრეებს შესაძლოა საპენსიო გადახდების ტვირთი დაეკისროთ. ასევე უნდა იყოს განსაზღვრული საპენსიო მოვალის მოტივები და მოთხოვნები: ეძებს იგი კაპიტალდაბანდებას თუ სურს თვითონ გადავიდეს უძრავ ქონებაში მოგვიანებით თუ მაშინვე? როგორ ავიცილოთ თავიდან ნორმალური გამოყენების ფარგლებს გადაჭარბებული ქონების ცვეთა? როგორ გადავანაწილოთ მომსახურების ხარჯები? ამგვარი მნიშვნელოვანი ხასიათის წინასწარი საკითხებით შესაძლებელია გარკვეულ იქნეს, რომ ორი მხარის ინტერესი, რომელთაც სურთ ხელშეკრულების დადება, ერთმანეთს არ ემთხვევა, მაგ., ინვესტორს, რომელსაც ქონებით სარგებლობის სურვილი არ ამოძრავებს და საპენსიო კრედიტორს, რომელსაც სურს დროულად გამოათავისუფლოს თავისი ქონება, ერთმანეთს არ ემთხვევა.

ხელშეკრულების მხარეთა უფლებებისა და მოვალეობების საფუძველზე მარჩენალზე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით გადაცემულ ქონებაზე შეძენილი საკუთრების უფლების შინაარსის სისტემატიზაციის აუცილებლობა წარმოიშობა.

საქართველოს სკ-ის მიხედვით საკუთრების უფლების შინაარსი ვლინდება უფლებამოსილებათა ტრიადაში: მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა (სსკ-ის 170). მფლობელობა პირის ფაქტობრივი ნებითი ბატონობაა ნივთზე. მფლობელობა არის ფაქტობრივი პროცესი და არა უფლება, მაგრამ, გავრცელებული მოსაზრების თანახმად, მისი სამართლებრივი მდგომარეობა უტოლდება უფლებას.<sup>437</sup> როგორც წესი, სარჩენი აგრძელებს ხელშეკრულებით მარჩენალისათვის გადაცემულ უძრავ ქონებაში ცხოვრებას, ხოლო მარჩენალი სტუმრობს მას ხელშეკრულებით თავისი მოვალეობების შესასრულებლად. ფაქტობრივად, ქონება სარჩენის მეურნეობაში რჩება.

სარგებლობა- ეს არის კანონის საფუძველზე ქონების ექსპლუატაციის ან სხვა სამეურნეო გამოყენებადობის შესაძლებლობა მისი გამოყენების ან მისგან სასარგებლო თვისებების მიღების გზით. სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ მარჩენალზე გადაცემულ უძრავ ქონებაში სარჩენის მხრიდან ცხოვრების გაგრძელება მარჩენალისათვის ამ ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას ვერ უზრუნველყოფს.

---

<sup>437</sup> *ოთლაძე ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), 2018, 155, 1.

ხოლო რაიმე სახის დატვირთა გარკვეული სარგებლის მიღების სანაცვლოდ, შესაძლებელია მხოლოდ სარჩენის წერილობითი თანხმობის შედეგად (სსკ-ის 945.1).

განკარგვა- ეს არის კანონის საფუძველზე განისაზღვროს ნივთის იურიდიული ბედი, რაც ასევე შესაძლებელია მხოლოდ სარჩენის მხრიდან წერილობითი თანხმობის მიღების შემთხვევაში (სსკ-ის 945.1). მარჩენალი ქონების სრულუფლებიანი მესაკუთრე მხოლოდ სარჩენის გარდაცვალების შემდეგ გახდება. სარჩენის გარდაცვალებამდე საკუთარ ქმედებებზე ლოგიკურად შეზღუდული უფლებამოსილებების გარდა მარჩენალმა შეიძლება მოთხოვნისა და დაცვის უფლებამოსილება განახორციელოს. მესაკუთრის უფლებების მსგავსი შეზღუდვები გარკვეული დოზით იჯარის სამართლებრივი ურთიერთობისას გვხვდება. აქ შეზღუდვები სხვა სახისაა და როგორც კანონის, ასევე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა.

საქართველოს სკ მარჩენალს ანიჭებს უფლებას, გაასხვისოს, დააგირავოს ან სხვაგვარად დატვირთოს სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონება. თუმცა, მარჩენალის მოცემული უფლება შეზღუდულია იმით, რომ მისი განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ სარჩენის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში (სსკ-ის 945.1). მოცემული ნორმა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას მოქმედებს. იგი სარჩენის უფლებების დამატებით გარანტიას წარმოადგენს, რამდენადაც რჩენის უზრუნველსაყოფად გადაცემული უძრავი ქონება სარჩენსა და მარჩენალს შორის ჩამოყალიბებულ ურთიერთობას რადიკალურად ცვლის.

სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემულ ქონებაზე მარჩენალი საჯარო რეესტრში მესაკუთრის მსგავსად რეგისტრირდება, თუმცა ერთგვარად შეზღუდული უფლებებით, მაგრამ მიუხედავად ამისა, გადაცემული ქონების შენახვის ვალდებულება მარჩენალს ეკისრება. ნორმის დისპოზიციურობიდან გამომდინარე, შესაძლებლად ვთვლი სარჩენის მიერ კომუნალური მომსახურების და სხვა ხარჯების გადახდას.

იმისათვის, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში ასეთი პირობები იმპერატიული წესით იყოს გათვალისწინებული და მარჩენალი, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე, ახორციელებდეს საკუთარი სახსრებით

რემონტს და საცხოვრებელი სადგომით სათანადო ექსპლუატაციას, ტექნიკური მომსახურების და მთლიანი საცხოვრებელი სადგომის რემონტში მონაწილეობდეს, საჭიროდ მიმაჩნია საქართველოს სკ-ის არსებულ 945-ე მუხლის ნორმას შემდეგი შინაარსის წინადადება დაემატოს: „მარჩენალს ეკისრება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების შენახვის ვალდებულება.“ მარჩენალი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების შემდეგ საჯარო რეესტრში მესაკუთრის სარეგისტრაციო ფურცლის შესაბამის გრაფაში რეგისტრირდება როგორც მესაკუთრე შეზღუდული უფლებებით. ქონების შენახვის ვალდებულება რამდენიმე ასპექტში შეიძლება გამოვლინდეს. პირველ ყოვლისა, ქონების შენახვის ვალდებულება აღნიშნავს, რომ ზოგადი წესის მიხედვით ზუსტად მესაკუთრეს ეკისრება ნივთების გაუფრთხილებლობის ნეგატიური შედეგის რისკი. მესაკუთრე მოვალეა, ქონების დაცვაზე, მის მოვლაზე იზრუნოს, ხოლო თუ ამას არ აკეთებს მისივე დაუდევრობით, მცირდება ქონებიდან მიღებული ნაყოფი და ამ დანაკარგების ანაზღაურებას ვერავის მოსთხოვს. თუკი მესაკუთრე დროულად არ ჩაუტარებს ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ბინას რემონტს, რის გამოც იგი შეიძლება დაიშალოს და საცხოვრებლადაც უვარგისი გახდეს, მესაკუთრე მის შეკეთებას ვერც სახელმწიფო და ვერც მუნიციპალურ ორგანოებს ვერ მოსთხოვს. ამისათვის სასურველია, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას მიეთითოს, სახელდობრ, რომელი მომსახურება და რა მოცულობით იქნება ანაზღაურებული მარჩენალის მიერ. მოცემული წინადადება მოწოდებულია, მაქსიმალურად გარანტირებული გახადოს სარჩენის ინტერესები, რომლებიც ყველაზე მეტად საჭიროებენ განსაკუთრებულ სამართლებრივ დაცვას.

#### **3.3.4.2 სარჩენის მოთხოვნის უზრუნველყოფა კვებასა და ტანსაცმელზე**

მარჩენალის, როგორც სარჩოს მიმწოდებლის მოვალეობა საკმაოდ ფართოდაა ფორმულირებული. აღნიშნული მოვალეობა შეიძლება აერთიანებდეს სარჩენის მოთხოვნების უზრუნველყოფას საცხოვრებელზე, კვებასა და ტანსაცმელზე, ხოლო თუ ამას მოითხოვს სარჩენი პირის ჯანმრთელობის მდგომარეობა, აგრეთვე მოვლა-პატრონობასაც. გარდა ამისა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მარჩენალის მიერ სარიტუალო მომსახურების გაწევაც შეიძლება იყოს გათვალისწინებული. ეს

ჩამონათვალი წარმოადგენს სავარაუდოს და დაკონკრეტებული უნდა იყოს ხელშეკრულებაში. მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ხელშეკრულებაში სხვა პირობის გათვალისწინებაზე მოილაპარაკონ, ან პირიქით, პირობა, რომელსაც კანონი ითვალისწინებს, გამორიცხონ.

მარჩენალის მოვალეობაში შედის ასევე სარჩენის მოთხოვნების დაკმაყოფილება კვებაზე. ეს უკანასკნელი, როგორც აღნიშნავს *ა.ნ. გუევი*, უნდა შეესაბამებოდეს აუცილებელ ნორმებს, რომელიც განსაზღვრულია შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ ადგილობრივი ტრადიციების, ჩვეულებების, მოცემული დასახლების მცხოვრებთა კვებითი რაციონის თავისებურებების გათვალისწინებით და ა.შ.<sup>438</sup> ეს უკანასკნელი მოსაზრება, ბუნებრივია, ერთი ავტორის შეხედულებაა, რასაც იმპერატიულ ხასიათს ვერ შევძენთ, თუმცა კვებითი რაციონის თავისებურებაში ადგილობრივი ტრადიციების, ჩვეულებების გათვალისწინება, ვფიქრობ, რომ მნიშვნელოვანია.

მარჩენალის მოვალეობებს შორის შეიძლება გამოიყოს შემდეგი:

- განახორციელოს ხელშეკრულების შესაბამისად სარჩენის სამისდღეშიო რჩენა;
- გამოიყენოს ყველა აუცილებელი ზომა იმისათვის, რომ სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების პერიოდში უძრავი ქონებით სარგებლობამ ამ ქონების ღირებულების შემცირება არ გამოიწვიოს.

მარჩენალის მოვალეობაა- უზრუნველყოს სარჩენის საჭიროება კვებით და ტანსაცმლით, ხოლო თუ ამას მოითხოვს საჭიროება, უზრუნველყოს მისი მოვლა. როგორც წესი, მხარეები ზოგად შტრიხებში ათანხმებენ ამ პირობებს და ზუსტად ამიტომაც შედეგად სასამართლო დავები წარმოიშობა.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მარჩენალი სარჩენს აწვდის განსაზღვრული პერიოდულობით სარჩოს მთელი სიცოცხლის განმავლობაში, ხოლო სარჩენი მოვალეა მარჩენალს სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ განსაზღვრული ფულადი თანხა ან ფულად ღირებულებაში განსაზღვრული ობიექტი (საპენსიო კაპიტალი) გადასცეს. სამისდღეშიო რჩენა როგორც ფულად ფორმაში, ისე სხვა

---

<sup>438</sup> *Гуев А.А.*, Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ, изд. 3-ое, доп. и перераб. М., 2000, 193.

ორმხრივად გაცვლად დასაშვებ აქტივებში შეიძლება მდგომარეობდეს.<sup>439</sup> რაც, ასევე მხარეთა შეთანხმების საგანს წარმოადგენს.

### 3.3.4.3 სარჩენის მოთხოვნის უზრუნველყოფა მოვლა-პატრონობაზე

სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულება ატარებს ფიდუციურ ხასიათს და სარჩენსა და მარჩენალს შორის მჭიდრო კავშირს ვარაუდობს. მარჩენალის შეცვლა სხვა პირით სარჩენისათვის შესაძლოა სრულიად მიუღებელი აღმოჩნდეს. მარჩენალის მხრიდან ქონების განკარგვის უფლების ასეთი შეზღუდვა სარჩენისათვის სარჩოს რეალურად მიწოდების ერთგვარ გარანტიად შეიძლება იყოს განხილული. კანონმდებელს არ დაუდგენია ფორმა, რა სახით უნდა იქნეს წარმოდგენილი სარჩოს მიმღების თანხმობა უძრავი ქონების გასხვისებაზე, რომელიც სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს. შედეგად, მარჩენალის აღნიშნულმა უფლებამ რეალიზაციის პროცესში შეიძლება ზოგიერთი სირთულეები წარმოშვას. ვფიქრობ, კანონის ანალოგიიდან გამომდინარე, სარჩენის თანხმობა წერილობითი ფორმით და ხელმოწერის სანოტარო დადასტურების წესით უნდა იყოს გაფორმებული. ნებისმიერ შემთხვევაში ამგვარი გაფორმება შემდგომში მხარეთა შეცვლისას სარჩენის თანხმობაზე ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებულ ყველა შეკითხვას მოხსნის.

სარჩენის მოვლა-პატრონობის განხორციელებაში მარჩენალის მოვალეობა შეიძლება მის მეთვალყურეობაში, დახმარების გაწევაში გამოიხატებოდეს. მარჩენალს ასევე შეუძლია გასწიოს, მაგ., ასეთი სახის მომსახურება: ყოველდღიური საკვების მიწოდება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პერიოდულობით საცხოვრებელი სადგომის დალაგება-დასუფთავება, საჭიროებისამებრ საკვები პროდუქტების და სამრეწველო ხასიათის საქონლის შეძენა მარჩენალის სახსრებით და ა.შ.<sup>440</sup> ა. *კახომოვი* იძლევა სანდო რჩევას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეთა მიერ საჭიროა ხელშეკრულებაში დაზუსტებით იყოს რეგლამენტირებული ასევე სამედიცინო მომსახურებისა და საკვები პროდუქტების ყიდვის და საქმლის

<sup>439</sup> *Schubert W., (Hrsg.), Die Vorlagen der Redaktoren für die erste Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Recht der Schuldverhältnisse Teil 3. Besonderer Teil: 2, Berlin 1876-1883 –bearbeitet von Kübel Fr. Ph., von, und Hilfsarbeiter. Nachdruck: 1980, 303.*

<sup>440</sup> Информационное письмо Управления юстиции Тверской области от 1999 г. «Об обобщении нотариальной практики по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением»/Справочно-правовая система «ГАРАНТ»

მომზადების რეჟიმი, ასევე შესაძენი საკვები პროდუქტების სანიმუშო ასორტიმენტი და ბინაზე მომსახურების გაწევის შემთხვევები, ჰოსპიტალიზაცია და სხვ.<sup>441</sup>

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1996 წელს მ. ტ-კოსა და ნ. ს-შვილს შორის დაიდო ზეპირი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნ. ს-შვილმა იკისრა მ. ტ-კოს რჩენისა და მოვლის ვალდებულება, რის სანაცვლოდაც მას დარჩებოდა აღნიშნული ბინა მხოლოდ მ. ტ-კოს გარდაცვალების შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2000 წლის 8 სექტემბერს მ. ტ-კოსა და ნ. ს-შვილის შორის დაიდო საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნ. ს-შვილი სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრედ აღირიცხა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ნ. ს-შვილს მ. ტ-კოსთვის არ მიუცია ერთიანი თანხა. იგი მოსარჩელეს ყოველთვიურად გარკვეულ თანხას ამღევდა, კვების პროდუქტებსა და მედიკამენტებს ყიდულობდა. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ს-შვილი უვლიდა და პატრონობდა მ. ტ-კოს, დაჰყავდა იგი ექიმებთან და უზრუნველყოფდა კვების პროდუქტებით. აღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო სამისდღეშიო რჩენის შესახებ ხელშეკრულება.<sup>442</sup>

საჭიროა, ხელშეკრულებაში დაწვრილებით იყოს აღბეჭდილი რჩენის ყველა პირობა: შეთანხმებული იყოს მონახულება, მაგ., რამდენჯერ კვირის განმავლობაში; შესაძენი პროდუქტების სანიმუშო ასორტიმენტი; კვირის განმავლობაში ბინის დალაგების რაოდენობა და ა.შ. ხელშეკრულების დაწვრილებითი სახით შედგენა დამოკიდებულია არა მხოლოდ მხარეთა სურვილზე, არამედ ასევე ნოტარიუსის კომპეტენციასა და კეთილსინდისიერებაზე. ნოტარიუსს შეუძლია დაეხმაროს მხარეებს, დადონ ხელშეკრულება სრულყოფილად და ასახონ მასში ყველა არსებითი პირობა, ან მას შეუძლია მარტივად ჩასვას მხარეების გვარები ხელშეკრულების არსებულ ნიმუშში, რომელშიც მხარეთა უფლებები და მოვალეობები მხოლოდ ზოგადი შტრიხებითაა ასახული.

შედარებისათვის სარჩოს მიწოდების რამდენიმე ვარიანტს მოვიყვან.

<sup>441</sup> *Пахомов А.С.*, Купля-продажа с условием пожизненного содержания. Закон, 1998, №7, 120.

<sup>442</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავოტრების საქმეთა პალატის 2006 წლის 30 იანვრის Nას-789-1074-05 განჩინება.

ვარიანტი 1. ნატურალური სარჩო მოიცავს:

1. საყოფაცხოვრებო ხასიათის მომსახურების გაწევა: საცხოვრებელი სადგომის გენერალური დალაგება არანაკლებ კვარტალში ერთხელ; ყოველკვირეული დალაგება სველი წესით; თეთრეულის რეცხვა საჭიროების მიხედვით; ლოგინის თეთრეულის გამოცვლა არაუგვიანეს კვირაში ერთხელ.
2. კვების პროდუქტებით უზრუნველყოფა: პროდუქტების შეძენა, სახლში მიწოდება და საჭმლის მომზადება სარჩენის მხრიდან დამოუკიდებლად განხორციელების შეუძლებლობის შემთხვევაში.
3. სამედიცინო ხასიათის მომსახურების უზრუნველყოფა: გამოწერილი სამედიცინო რეცეპტის შესაბამისად მედიკამენტების შეძენა; ექიმის გამოძახება, საჭიროების შემთხვევაში გადაუდებელი დახმარება; ჰოსპიტალიზაცია; მოვლა სახლის პირობებში, როცა სარჩენს თავის მოვლა ჯანმრთელობის მდგომარეობის მიხედვით დამოუკიდებლად არ შეუძლია.
4. რიტუალური მომსახურების უზრუნველყოფა: მოიცავს სარჩენის დაკრძალვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს.
5. ნატურალური სარჩოს მთლიანი მოცულობის ღირებულება თვეში შეადგენს შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის არანაკლებ სამმაგ (პირობითად) ოდენობას.

ვარიანტი 2. ნატურალური სარჩო მოიცავს:

1. სარჩენის უზრუნველყოფას კვებით, ტანსაცმლით, მოვლით, აუცილებელი დახმარებით და საცხოვრებელი სადგომით სამისდღეშიო სარგებლობის უფლების შენარჩუნებით.
2. მატერიალური უზრუნველყოფის ღირებულება (კვება, ტანსაცმელი, მოვლა და აუცილებელი დახმარება) თვეში შეადგენს შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის არანაკლებ სამმაგ (პირობითად) ოდენობას.

ნატურალური სახის სარჩოს პირობების გაფორმების მეორე ვარიანტი, რომელსაც განუსაზღვრელი ხასიათი აქვს, ქმნის ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობას იმ საფუძველით, რომ მარჩენალი თავის მოვალეობებს არ ასრულებს. სასამართლო კი მხარეთა შორის სარჩოს მოცულობის თაობაზე დავის განხილვისას კეთილსინდისიერებისა და გონივრულობის პრინციპებით უნდა

ხელმძღვანელობდეს. რჩენა და მოვლა-პატრონობა სამართლიანად და გონივრულად უნდა განხორციელდეს, გამომდინარე იქიდან, სარჩენს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას და მის მიერ სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემისას რისი მოლოდინი ჰქონდა. სამართლიანობა ადგენს რჩენის ღირებულების შეფასებას, რომელიც როგორც მომსახურების რაოდენობაში, ასევე მიწოდებული მატერიალური კეთილდღეობის ოდენობაში და ხარისხშია გამოხატული. გონივრულობა წინასწარ განსაზღვრავს სარჩენის არსებითი მოთხოვნებიდან გამომდინარე ამა თუ იმ სარჩოს მიწოდების შესაბამისობას, აუცილებლობას და მომსახურების ოდენობას. კეთილსინდისიერების პრინციპის მიხედვით მოქმედება ეკისრება როგორც მოვალეს, ისე კრედიტორს. იგი ვრცელდება ყველა სახის კერძო, საჯარო და პროცესუალურ სამართლებრივ ურთიერთობაზე.<sup>443</sup>

ქ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ განხილულ ერთ-ერთ სადავო საქმეზე აპელანტის მითითებით, მის სურვილს წარმოადგენდა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება, რაც მისი ახსნა-განმარტებიდან და მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარდგენილი შესაგებლიდან და პოლიციაში დაფიქსირებული განცხადებებიდან დასტურდება. აღნიშნული ხელშეკრულების დადების შემდეგ, რჩენისა და მოვლა-პატრონობის სანაცვლოდ იგი საკუთრებაში გადასცემდა თავის კუთვნილ უძრავ ქონებას მოწინააღმდეგე მხარეს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ.<sup>444</sup> შესაბამისი გარემოებებით დადასტურებული იქნა, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება კი წარმოადგენდა მოტყუებით დადებულ გარიგებას, ვინაიდან, იგი არ

<sup>443</sup> კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, ფლორიან ი./ჰინდენი მ. ფონ, მთარგ.: დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., რედ. ჩაჩანიძე, დარჯანია თ., თოთლაძე ლ., 2014, 113.

<sup>444</sup> შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 ივლისის №ას-457-439-2016 განჩინება.



ითვალისწინებდა რჩენასა და მოვლა-პატრონობას.<sup>445</sup> იმისათვის, რომ გაიმიჯნოს შეცდომით და მოტყუებით დადებული გარიგებები, სრულყოფილად უნდა იქნეს გამოკვლეული გარიგების დადების წინაპირობები და დადგინდეს, რა გარემოებები დაედო საფუძვლად მხარეთა მიერ ნების გამოვლენას.<sup>446</sup>

დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით მოქმედებს. როგორც პრაქტიკა გვიჩვენებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავის არიდებისა თუ სხვა მიზნითაა განპირობებული.

მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. ამდენად, მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა, ე.ი. გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად.<sup>447</sup>

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას, კერძოდ, გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა მისი გამომვლენის ნამდვილ შინაგან ნებას და გარიგება ნების გარეგნული გამოვლენის შედეგად დაიდო.<sup>448</sup> მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების

---

<sup>445</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის №28/4356-14 განჩინება.

<sup>446</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 მარტის განმარტება საქმეზე Nას-1350-1275-2012.

<sup>447</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის Nას-1043-2019 განჩინება.

<sup>448</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 თებერვლის Nას-1487-2019 განჩინება.

გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება.<sup>449</sup>

საქმეში არსებული მასალებით უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც, უპირველეს ყოვლისა, გამოიხატება სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ, მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს, რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება.<sup>450</sup> თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი ნება და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ.<sup>451</sup>

#### **3.3.4.4 სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების**

##### **ღირებულების შენარჩუნების აუცილებლობა**

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მარჩენალს ეკისრება მოვალეობა, მიიღოს აუცილებელი ზომები იმისათვის, რომ სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების პერიოდში მისთვის სარგებლობაში გადაცემულ ქონებას ღირებულება არ შეუმცირდეს. ეს არის იმპერატიული ნორმა. მისი ხელშეკრულებით შეცვლა არ შეიძლება. უძრავი ქონების ღირებულება მის ხარისხობრივ მახასიათებლებთან განუხრელადაა დაკავშირებული. სამისდღეშიო რჩენის გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული ქონების შენარჩუნების აუცილებლობა სათანადო ტექნიკურ და სანიტარულ მდგომარეობაში იმითაა განპირობებული, რომ სარჩენის მოთხოვნების შესაბამისად ამ ქონების დაბრუნების შესაძლებლობა არაა გამორიცხული. ასეთ შემთხვევაში სარჩენის ცხოვრების პირობები არ უნდა იქნეს გაუარესებული, ქონების სამომხმარებლო ხარისხი და, შესაბამისად, მისი პირვანდელი ღირებულება არ უნდა შემცირდეს. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მარჩენალი მოვალეა,

<sup>449</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 11 ნოემბრის Nას-8962-812-2015 განჩინება.

<sup>450</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის Nას-1043-2019 განჩინება.

<sup>451</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 იანვრის Nას-1142-1088-2014 განჩინება.

გულმოდგინედ გამოიყენოს ამ ქონების გადაცემისას ხელშეკრულებით დაფიქსირებული ღირებულება. საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. გამყიდველის მიერ უძრავი ქონების გადაცემა და მყიდველის მიერ მისი მიღება ხორციელდება გადაცემაზე მხარეთა მიერ შეთანხმებული და ხელმოწერილი აქტის ან სხვა დოკუმენტის მიხედვით. მიმაჩნია, რომ უფრო მეტად ზუსტი რეგულირებისათვის მხარეთა შორის ურთიერთობისა და რთულად გადასაწყვეტი სიტუაციების თავიდან აცილებისათვის მოცემული წესი ქონების უსასყიდლო გადაცემის დროსაც უნდა გამოიყენებოდეს, რამდენადაც აღნიშნული დოკუმენტი გადაცემული უძრავი ქონების ხარისხს ამტკიცებს. ამასთან უნდა აღინიშნოს, რომ ასეთი დოკუმენტი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს.

მარჩენალი მოვალეა, მიიღოს ყველა გადამჭრელი ზომა, რათა სარჩოს გადახდის მთელი პერიოდის განმავლობაში ქონების ღირებულება, როგორც თვითონ მარჩენალის, ისე მესამე პირების (მოიჯარე, მოგირავნე) გამოყენების შემთხვევაში, არ შემცირდეს, თუ ქონება დატვირთული იყო დადგენილი წესის შესაბამისად. როგორც მართებულად აღნიშნავს *ა. ნ. გუევი*, მხედველობაში არაა მისაღები უძრავი ქონების ბუნებრივი ცვეთა (მოდველება, ამორტიზაცია), რომლის შედეგადაც ასევე შესაძლებელია ღირებულების შემცირება.<sup>452</sup>

მარჩენალს აკისრია დამატებითი მოვალეობა- მიიღოს აუცილებელი ზომები სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული ქონების ღირებულების შემცირების თავიდან ასაცილებლად. მოცემული სახის მოვალეობა გათვალისწინებულია კანონით სარჩენის ინტერესების უზრუნველყოფის მიზნით, რამდენადაც სარჩენს ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში გადაცემული ქონების დაბრუნება შეუძლია. გარდა ამისა, თუ გადაცემის ობიექტს საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს, ხოლო სარჩენი მასში საცხოვრებლად რჩება, მაშინ ქონების ჯეროვან ტექნიკურ და სანიტარულ მდგომარეობაში შენარჩუნებით მარჩენალი მასში სარჩენის ცხოვრების აუცილებელ პირობას უზრუნველყოფს. ჩვეულებრივ, ასეთი

<sup>452</sup> *Гуев А.А.*, Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ, изд. 3-ое, доп. и перераб. М., 2000, 195.

პირობები შეიტანება ხელშეკრულებაში, მაგრამ თუნდაც ხელშეკრულებით მსგავსი რამ არ იყოს გათვალისწინებული, მარჩენალი, მიუხედავად ამისა სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული ქონების ჯეროვან მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის ზრუნავს. იგი, ვალდებულების ფარგლებში, თავისი სახსრებით ატარებს რემონტს და მონაწილეობს ტექნიკური მომსახურების ხარჯებში.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სარჩელში მოსარჩელე მიუთითებს გარიგების შეცდომით დადებას იმ საფუძვლით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა ანდერძის ნაცვლად, ხოლო სააპელაციო საჩივრით საუბრობს სამისდღეშიო რჩენაზე. ნასყიდობის შემთხვევაში ქონება საკუთრებაში გადაეცემა მყიდველს და იგი არ არის შეზღუდული ამ ქონებით სარგებლობასა და განკარგვაში (სსკ-ის 477). ხოლო სამისდღეშიო რჩენის შემთხვევაში მხარეები შესაძლოა ქონების გადაცემაზე შეთანხმდნენ. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შემთხვევაში მარჩენალისათვის ქონების გადაცემის შემთხვევაში, იგი სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე ამ ქონების გასხვისებასა და სხვაგვარად დატვირთვაში შეზღუდულია. ქონების გადაცემის ნებაა გამოვლენილი ანდერძის შემთხვევაშიც, ოღონდ ქონების გადაცემა მოანდერძის გარდაცვალების შემდეგ ხდება. მოანდერძის სიცოცხლის განმავლობაში ანდერძით გადაცემული მოთხოვნა მოანდერძის საკუთრებაში რჩება. სარჩელით მოთხოვნილია გარიგების ბათილად ცნობა მისი შეცდომით, მოტყუებით დადების გამო. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მას სურდა ანდერძის შედგენა.<sup>453</sup>

ნატურალური სარჩოს მიწოდებაზე მარჩენალის ვალდებულება რიგ მოვალეობებს შეიცავს. პირველ რიგში, მარჩენალი მოვალეა უზრუნველყოს სარჩენის მოთხოვნა საცხოვრებელ სადგომზე. რამდენადაც, როგორც წესი, ხელშეკრულების მიხედვით, გადაეცემა საცხოვრებელი ბინა ან ოთახი ან სახლი, მხარეები საცხოვრებელ სადგომს, ჩვეულებრივ, უტოვებენ სარჩენს სამისდღეშიო სარგებლობაში. მოცემულ შემთხვევაში მარჩენალი ხშირად არ საჭიროებს სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ გადაცემულ უძრავ ქონებას საცხოვრებელი სადგომის სახით და მომავალზე აქვს გათვლა. გაცილებით ნაკლებად გადამხდელი იძენს ოთახს ან ბინას რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით, რომ

<sup>453</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის N28/4356-14 გადაწყვეტილება.

გაყიდოს იგი ან შესაბამისი თანხის დამატებით უფრო დიდი ფართის საცხოვრებელზე გაცვალოს. ასეთ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის გასხვისებაზე სარჩენის თანხმობა ხდება საჭირო. აქვე ის გარემოებაც უნდა აღინიშნოს, რომ ყველა ახალი შემძენი არ იქნება თანახმა, შეიძინოს დატვირთული საცხოვრებელი სადგომი. ასეთი სიტუაცია, როგორც წესი, წარმოიშობა ნათესავებს შორის და ამ შემთხვევაში მარჩენალს ეკისრება მოვალეობა, უზრუნველყოს სარჩენი საცხოვრებელი სადგომით. მაგ., ა.ბ.-ს ძმისშვილმა დადო სარჩენებთან (თავის ნათესავ მეუღლეებთან) სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იმ პირობით, რომ გაეცვალა კომუნალურ საცხოვრებელ ბინაში არსებული მათი ოთახი და თავისი კუთვნილი ოთახი კეთილმოწყობილ ბინაზე, ხოლო ნათესავებს შეჰპირდა, რომ მისცემდა საცხოვრებელ სახლს სოფელში. მარჩენალი მოვალეა, უზრუნველყოს სარჩენი საცხოვრებელი სადგომით, თუკი სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ მას გადაეცემა სხვა უძრავი ქონება (აგარაკი, მიწის ნაკვეთები) და სარჩენი არაა უზრუნველყოფილი საცხოვრებელი სადგომით. ამ შემთხვევაში მარჩენალი კისრულობს ვალდებულებას, სარჩენს მიაწოდოს სხვა საცხოვრებელი სადგომი ან მიიღოს სარჩენი თავის ოჯახში და მისცეს საცხოვრებელი ფართი თავის ბინაში. მიმაჩნია, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ვადით შესაძლებელია სარჩენის კონკრეტული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა საცხოვრებელ სადგომზე საჭიროების არსებობის ან არარსებობის შესაბამისად. თუკი ხელშეკრულებაში დადგენილია საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ვადა, ასეთი სარგებლობის უფლების ამოწურვით მარჩენალის უფლება შეწყდება.

### **3.3.4.5 სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების**

#### **შემთხვევითი დაზიანების ან დალუპვის რისკი**

საქართველოს სკ-ის 948-ე მუხლის მიხედვით მარჩენალისათვის გადაცემული ქონების შემთხვევით დალუპვა ან დაზიანება არ ათავისუფლებს მას სარჩოს გადახდისაგან. სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების შემთხვევითი დალუპვის ან დაზიანების რისკი მარჩენალს ეკისრება. ქონების შემთხვევითი დაზიანება ან დალუპვა არ ათავისუფლებს მარჩენალს სარჩოს

გადახდის ვალდებულებიდან და არ აძლევს მას უფლებას, მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა, თუნდაც ქონება სასყიდლით ჰქონდეს გადაცემული. არსებული წესი კიდევ ერთხელ მოწმობს სარჩენის მომეტებულ დაცვას მოცემული ხელშეკრულების შესაბამისად. ამასთან, ხაზგასმულია მისი სპეციფიკა. ფულადი თუ ნატურალური სახის სარჩო, ხშირ შემთხვევაში წარმოადგენს სარჩენის შემოსავლის ძირითად წყაროს, სხვაგვარად სარჩენი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებას ვერ გარისკავდა..

ამგვარად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მთავარ თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ ხელშეკრულებაში მოვალეობები გათვალისწინებულია მარჩენალისათვის, რამდენადაც სარჩენმა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემით, თავისი სახელშეკრულებო მოვალეობები ფაქტობრივად უკვე შეასრულა. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას მარჩენალის მოვალეობები რთულს და მოცულობითს წარმოადგენს. თუ რამდენად სრულყოფილადაა შეტანილი ხელშეკრულებაში პირობები, ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა და ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა ბედი მასზეა დამოკიდებული. რაც უფრო დაწვრილებით და კონკრეტულად იქნება ასახული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში მარჩენალის სახელშეკრულებო მოვალეობები, ზუსტად იქნება განსაზღვრული ფულადი ან ნატურალური სახის სარჩოს გადახდის ოდენობა, მით ნაკლებია სარჩენის მხრიდან იმისი ალბათობის დაშვება, რომ მარჩენალის მიერ სახელშეკრულებო მოვალეობების არაჯეროვანი შესრულებისას მან ხელშეკრულების მოშლა მოითხოვოს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთათვის ერთ-ერთ ყველაზე მეტად მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს საკითხის გადაწყვეტა იმის თაობაზე, აკისრია თუ არა სარჩოს გადამხდელს სარჩოს მიმღების მოთხოვნებში ბინით დაკმაყოფილების მოვალეობა. საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის შინაარსიდან ირკვევა, რომ ბინით დაკმაყოფილების მოთხოვნა სარჩოს მთლიანი ოდენობის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს. გ. ბ. ლეონოვას აზრით, ეს ნიშნავს, რომ მარჩენალის აღნიშნულ მოვალეობას ხელშეკრულება შეიძლება შეიცავდეს მიუხედავად იმისა, რომელი უძრავი ქონება გადაეცემა სამისდღეშიო რჩენის

უზრუნველსაყოფად, ანუ არა მარტო საცხოვრებელი სადგომის ხელშეკრულების გამო.<sup>454</sup>

1999 წლის 22 სექტემბერს მოქალაქე ქ. ო.-სა და მოქალაქე მ. ლ.-ს შორის დაიდო საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... მ.ლ.-მ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა აღნიშნული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ გარიგება თვალთმაქცურია. სასამართლოს შეგებებული სარჩელით მიმართა ქ. ო.-მაც და მოითხოვა სკ-ს 172-ე მუხლის საფუძველზე უკანონო მფლობელობიდან საცხოვრებელი ბინის დაბრუნება იმ საფუძველით, რომ იგი სადავო ნივთის კანონიერი მესაკუთრეა, კანონით დადგენილი წესით საცხოვრებელი ბინის შეძენის შემდეგ მან იგი გაარემონტა, შეიტანა ავეჯი, მაგრამ, სამწუხაროდ, ვერ ახერხებდა იქ გადასვლას. საცხოვრებელი ბინის ყოფილ მესაკუთრეს მ. ლ.-ს უნდა ეცხოვრა ამ ბინაში, სანამ იყიდდა გარეუბანში სხვა ბინას, მაგრამ დღემდე ბინა არ დაუცლია და მიმართავს სხვადასხვა ხერხს, რომ გაათავისუფლოს იგი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. ლ.-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მხარეთა შორის დადებული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო შეგებებულ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე უსაფუძველობის გამო. მოწმეთა განმარტებების საფუძველზე სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 1999 წლის 22 სექტემბერს დაიდო თვალთმაქცური გარიგება, რომლითაც მხარეებმა დაფარეს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება.<sup>455</sup>

სამისდღეშიო რჩენის უზრუნველსაყოფად საცხოვრებელი სადგომის გადაცემისას მხარეთა შორის ურთიერთობების დასარეგულირებლად შესაძლოა რამდენიმე ვარიანტი. პირველი ვარიანტი: საცხოვრებელ სადგომში, რომელიც გადაცემულია ხელშეკრულებით, ცხოვრობს სარჩენი (სარჩენები), ყოფილი მესაკუთრე ან მესამე პირი. ვარიანტი მეორე: საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობენ სარჩენიც და მარჩენალიც. მესამე ვარიანტი: სარჩენის მხარეზე პირთა სიმრავლის დროს შესაძლებელია, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება

<sup>454</sup> *Леониова Г.Б.*, Договор пожизненного содержания с иждивением //законодательство, 1999 N8, 3.

<sup>455</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 15 ივლისის N3კ/319-03 განჩინება.

მიენიჭოს ერთ პირს, ხოლო სარჩო, მაგ., კვებით, ტანსაცმლით და სხვ. მოთხოვნების უზრუნველყოფის ფორმაში, სხვა პირს და ბოლოს, მეოთხე ვარიანტი: მარჩენალი არ კისრულობს მოვალეობას, სარჩენის საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაში.

განხილული ოთხი ვარიანტიდან ბოლო, მეოთხე ვარიანტი ნაკლებად სარწმუნოა იმდენად, რამდენადაც, როგორც წესი, სარჩენს სხვა საცხოვრებელი სადგომი თავისი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად არ გააჩნია, რის გამოც მისთვის საცხოვრებელ სადგომში ყოფნა, სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვან პირობას წარმოადგენს. ასე, მაგ., შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის §524 ავალდებულებს სარჩენს, გადავიდეს მარჩენალის საცხოვრებელ სახლში, რომელმაც მისთვის შესაბამისი საცხოვრებელი პირობები და რჩენა უნდა უზრუნველყოს. საცხოვრებელი სადგომი მარჩენალს შეიძლება ეკუთვნოდეს კანონით გათვალისწინებული ნებისმიერი საფუძვლით-საკუთრების უფლებით, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებით.

თ. ა-მა 2001 წლის მარტში სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს მოპასუხე დ.კ-ის მიმართ და მოითხოვა მათ შორის დადებული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ საფუძვლით, რომ მხარეები შეთანხმდნენ არა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, არამედ სამისდღეშიო რჩენაზე, ხოლო დ.კ-ე თავს არიდებს ამ უკანასკნელი ტიპის ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე მარჩენალის მოვალეობების შესრულებას. სააპელაციო პალატამ თ.ა-ის სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია იმის გათვალისწინებით, რომ ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოსარჩელე კვლავ აგრძელებდა სადავო საცხოვრებელ ბინაში ცხოვრებას; დ.კ-ემ ამ ბინიდან თ.ა-ის გამოსახლება შეგებებული სარჩელით მხოლოდ 4 წლის შემდეგ მოითხოვა, ისიც მას შემდეგ, როცა თ.ა-მა აღძრა სარჩელი საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ დ.კ-ეს წაყვანილი ჰყავდა თ.ა-ი



კახეთის ერთ-ერთ რაიონში, რასაც არ უარყოფს თვით დ.კ-ე, მაგრამ შემდეგ დ.კ-ემ და მისმა ოჯახმა საბოლოოდ აარიდა თავი მოსარჩელის მოვლა-პატრონობას.<sup>456</sup>

სხვა საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გზით გადაწყდება სხვა საკითხიც- მოხდება სარჩენის საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნების დაკმაყოფილება, რჩენის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების გადაცემისას, რომელიც არ წარმოადგენს საცხოვრებელ სადგომს. გ. ბ. ლეონოვას თვალსაზრისზე დათანხმებით<sup>457</sup> კანონმდებლის ისეთ მიდგომას აღმოვაჩინეთ, რომელიც ბოლომდე სრულად არაა გამართლებული, რამდენადაც ის სარჩენისათვის სარჩოს სრული მოცულობით სათანადო მიღების გარანტიას არ იძლევა.

### 3.3.5 მარჩენალი იურიდიული პირი, მისი უფლებამოსილება სარჩენთან ურთიერთობაში

ზოგად საკანონმდებლო ნორმებზე დაყრდნობით მარჩენალი შეიძლება ასევე იურიდიული პირიც იყოს. თუკი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მარჩენალის როლში იურიდიული პირი გამოდის, აუცილებლად უნდა გვახსოვდეს, რომ ზოგიერთ მათგანს საქმიანობის სხვა მიმართულებები, გარდა იმისა, რაც წესდებით აქვს გათვალისწინებული შეიძლება შეზღუდული ჰქონდეს, ან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დასაღებ აკრძალვას შეიცავდეს, რაც უკიდურესად ნაკლებად სარწმუნოდ მიმაჩნია. იურიდიული პირების უმრავლესობას ზოგადი უფლებაუნარიანობა ახასიათებს, რომელიც შესაძლებელს ხდის, კანონმდებლობით აუკრძალავი ნებისმიერი საქმიანობით ან ისეთით დაკავდეს, რომლის განხორციელებაც სპეციალურ ნებართვას (ლიცენზიას) არ მოითხოვს.

უნიტარული საწარმოები და მესაკუთრეების მიერ დაფინანსებული დაწესებულებები თავიანთი სპეციფიკის ძალით თავდაპირველად შეზღუდულნი არიან, გამოვიდნენ მარჩენალის სახით. თუმცა, არაა გამორიცხული, მათ შორის იყოს ისეთებიც, რომელთათვისაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება საქმიანობის ერთ-ერთი ძირითადი მიზანი იყოს. მარჩენალის მხრიდან როგორც ფიზიკურ, ასევე იურიდიულ კრიტერიუმებზე დაფუძნებული სარჩოს გადახდის

<sup>456</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 8 აპრილის N3კ-1387-02 განჩინება.

<sup>457</sup> *Леонova Г.Б.* , Договор пожизненного содержания с иждивением //законодательство, 1999 N8, 3.

შესაძლებლობა სარჩოს მიმდებარე მხოლოდ ეხმარება, გადაწყვიტოს კონკრეტულ სუბიექტთან მსგავსი ხელშეკრულების დადების მიზანშეწონილობის საკითხი.<sup>458</sup>

ინტერესმოკლებული არ უნდა იყოს მსჯელობა იმ საკითხის ირგვლივ, როგორ უნდა გადაწყდეს უმკვიდრო ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა. უმკვიდრო შეიძლება აღმოჩნდეს მთლიანი სამკვიდრო ქონება. ამიტომაც, აპრიორი ვთანხმდებით იმის თაობაზე, რომ ქონების გარკვეული ნაწილის ხაზინისათვის, ხოლო გარკვეული ნაწილის კანონით მემკვიდრეებისათვის გადაცემის საკითხი იქნება გამორიცხული. იმ შემთხვევაში, თუკი კანონით მემკვიდრეები არ არიან, ხოლო ანდერძი სამკვიდრო ქონების მხოლოდ ცალკეულ ნაწილს მოიცავს, შესაძლებელია ანდერძით და უმკვიდრო ქონებაზე დაფუძნებული მემკვიდრეობის შეთავსება. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ის ქონება, რომლის თაობაზეც ანდერძში არაფერია აღნიშნული, როგორც უმკვიდრო, გადაეცემა ხაზინას.

ქონება შეიძლება იყოს უმკვიდრო, მაგრამ მიუხედავად ამ ფაქტისა, ხაზინას არ გადაეცემა, თუკი მამკვიდრებელი მოხუცთა, შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა, სამკურნალო, აღმზრდელობით და სოციალური დაცვის სხვა დაწესებულებათა რჩენაზე იმყოფებოდა, არამედ რჩება ამ დაწესებულებათა საკუთრებაში. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მნიშვნელოვანი და ხაზგასასმელია თვითონ რჩენაზე ყოფნის ფაქტი და არა ის, თუ სად ცხოვრობდა მამკვიდრებელი.

რჩენის ფაქტი შეიძლება არსებობდეს იურიდიულ პირსა (მარჩენალსა) და ფიზიკურ პირს (სარჩენს) შორის დადებული სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის თანახმად, სარჩენის ქონება იურიდიულ პირს გადაეცემა. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების გარეთ დარჩენილი ქონება, სარჩენის გარდაცვალების შემდეგ, იქნება როგორც უმკვიდრო და გადაეცემა სახელმწიფოს.

განსხვავებულად წყდება მამკვიდრებლის სამეწარმეო საზოგადოებაში წილზე ან კოოპერატივში პაიზე მემკვიდრეობის უფლების საკითხი, როცა ისინი უმკვიდროა. ისინი სამეწარმეო საზოგადოების ან კოოპერატივის ხელში გადადის, თუმცა კანონით შეიძლება სხვა რამ იყოს გათვალისწინებული. „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, წილი შეიძლება გასხვისდეს ან მემკვიდრეობით გადაეცეს სხვა

---

<sup>458</sup> *Токарева К.Г.*, О правовом положении сторон договора ренты/Современное право, 2007 №1, 27.

პარტნიორთა თანხმობის გარეშე, თუ წესდება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.<sup>459</sup> ეს წესი ეხება მხოლოდ წილს, აქციას და პაის კანონით მემკვიდრეობას და არა მამკვიდრებლის მთელ ქონებას.<sup>460</sup>

### 3.3.6 მარჩენალი პირის შეცვლა და შეცვლის დაუშვებლობა

მოქმედი სკ მარჩენალს არანაირ მოთხოვნებს არ წარუდგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ მარჩენლად შეიძლება ნებისმიერი ფიზიკური პირი გამოვიდეს, რომელიც დაინტერესებულია სარჩენის მიერ შემოთავაზებული ქონების შეძენით და შეუძლია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შინაარსისადმი კანონით წაყენებული იმპერატიული მოთხოვნები შეასრულოს და სარჩოს გადახდები უზრუნველყოს.<sup>461</sup> მნიშვნელოვანს ის გარემოება წარმოადგენს, რომ მარჩენალს ჰქონდეს იურიდიული შესაძლებლობა, გახდეს იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რაც მას სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაეცა. ეს მოთხოვნა ხელშეკრულების ლეგალური განმარტებიდან გამომდინარეობს.

მარჩენალი უნდა იყოს ქმედუნარიანი. ცივილისტურ ლიტერატურაში ზოგჯერ ჩნდება მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მარჩენალის მხარეზე განსაზღვრული სუბიექტის გამოსვლის შესაძლებლობას ფაქტობრივი ხასიათის გარემოებები შეუძლია დააბრკოლოს. მაგ., ზ.ი. ციბულენკო მიიჩნევს, რომ მარჩენლად შეიძლება გამოვიდეს ფიზიკური პირი, რომელიც დაინტერესებულია სარჩენის ქონების შეძენით და იმგვარი ეკონომიკური შესაძლებლობა აქვს, რომ შეუძლია ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება იტვირთოს.<sup>462</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულების დადებისას, რეალიზდება პირის უფლებაუნარიანობა, რომლის ოდენობაზეც არც განსაზღვრული ქონების შეძენას და არც ეკონომიკური შესაძლებლობის გარემოებას ზეგავლენის მოხდენა არ შეუძლია. ამ თვალსაზრისით, გასაზიარებელია *მ.ი.ბრაგინსკის* მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მსგავსი სახის

<sup>459</sup> „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს 28. 10. 1994 წ. კანონი, 29. 09. 2020 მდგ., <<https://matsne.gov.ge/document/view/28408?publication=69>> [21.12.2020].

<sup>460</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეხუთე, საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი, 2000, 400.

<sup>461</sup> Гражданский кодекс РФ, ч. 2, текст, комментарий, алфавитно-предметный указатель под ред. *О.М.Козырь, А.Л.Маковского, С.А.Хохлова*, М., 1996, 320.

<sup>462</sup> *Цыбуленко З. И.*, Рента и пожизненное содержание с иждивением. Российская юстиция 1997, №6, 12.

შეზღუდვებს სამართლებრივი ძალა არ გააჩნია.<sup>463</sup> ეს კი ნიშნავს, რომ არც მარჩენალი და არც სარჩენი არ არის უფლებამოსილი, გაასაჩივროს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იმაზე მითითებით, რომ განსაზღვრული ინტერესი, ან ხელშეკრულების შესრულების ეკონომიკური შესაძლებლობა არ არსებობს. ამიტომაც საკითხს მარჩენალის გადახდისუნარიანობის თაობაზე მნიშვნელობა შეიძლება მხოლოდ ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის ჰქონდეს.

შესაძლებელია ისეთი შემთხვევები, როცა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით სარჩოს გადამხდელის შეცვლა ხდება. ასეთი შეცვლა როგორც კანონის საფუძველზე, ისე ხელშეკრულების საფუძველზეა შესაძლებელი. საქართველოს სკ-ის 203.1 მუხლის თანახმად, მოთხოვნის მფლობელთან დადებული ხელშეკრულებით ვალი შეიძლება თავის თავზე მესამე პირმაც აიღოს. ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი თავდაპირველი მოვალის ადგილს დაიკავებს. ხელშეკრულება ვალის გადაკისრების შესახებ მოთხოვნის მფლობელსა და ახალ მოვალეს შორის უნდა დაიდოს. მსგავსი ტიპის ხელშეკრულების ფორმულირება მოვალის თანხმობას არ მოითხოვს, ვალის გადაკისრების შემდეგ იგი კრედიტორის მიმართ ვალდებულების შესრულებისაგან თავისუფლდება. მის ადგილს ახალი მოვალე იკავებს, ამასთან, ვალდებულების შინაარსი უცვლელი რჩება, რაც, პირველ ყოვლისა, ვალდებულების შესრულების დროსა და ადგილს გულისხმობს.

იმის გათვალისწინებით, რომ ვალდებულებითი და სახელშეკრულებო სამართლის ნორმები სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების რეგულირებისათვის გამოიყენება, მიმაჩნია, რომ მარჩენალის მოვალეობა ვალის გადაცემის გზით შეიძლება სხვა პირებს გადაეცეს. სარჩოს მიმღებისათვის სარჩოს გადამხდელის პიროვნებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს, რამდენადაც, როგორც *ი.ბ. ნოვიცკი* და *ლ.ა. ლუნცი* აღნიშნავენ, ერთი მოვალისაგან შეიძლება მშვიდად ელოდო ვალდებულების შესრულებას ნატურით, სხვა მოვალის შემთხვევაში სარჩენი ნაკლებადაა დარწმუნებული; ერთი მარჩენალი თავისი დისციპლინირებულობით სრულიად განსხვავდება, მეორემ შეიძლება თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულება არაერთგზის დაარღვიოს და ა.შ.<sup>464</sup> ამიტომ ვალის გადასვლა მხოლოდ კრედიტორის,

<sup>463</sup> *Брагинский М.И., Витрянский В.В.*, Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000, 638.

<sup>464</sup> *Новицкий И.Б., Лунц Л.А.*, Общее учение об обязательстве, М., 1950, 213.

ამჯერად სარჩენის თანხმობითაა შესაძლებელი. გარდა ამისა, ვალის გადასვლა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით სანოტარო წესით დამოწმებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას მოითხოვს.

ვალდებულებაში პირის შეცვლა უნდა განვასხვაოთ საქმიანობის სხვაზე გადაკისრებისაგან, რომელიც მოვალე მესამე პირის მიერ ვალდებულების შესასრულებლადაა მიმართული. ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი ხელშეკრულების მხარე არ ხდება, რამდენადაც კრედიტორთან ურთიერთობაში მხოლოდ ფაქტობრივ მოქმედებას ასრულებს. მოვალე კი, რომელიც ვალდებულებიდან არ გამოსულა, კრედიტორის წინაშე შესრულებისათვის ისევე აგებს პასუხს, როგორც თვითონ პირადად რომ განეხორციელებინა შესრულება. ინტერესს იწვევს საკითხი: შესაძლოა თუ არა მარჩენალის მოვალეობები სხვა პირებს გადაეცეს მაშინ, როცა კანონიდან, ვალდებულების პირობებიდან და მისი არსიდან მარჩენალის მხრიდან ვალდებულების პირადად შესრულების მოვალეობა არ გამომდინარეობს? უდავოა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ფიდუციური ხასიათი. რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს სარჩენისათვის მარჩენალის პიროვნებას, სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება თვითონ სარჩოს გადახდითაა განპირობებული. თუმცა ამის საპირწონედ შეიძლება კანონმდებლის მიერ განხილული მარჩენალის შეცვლის შესაძლებლობა, აგრეთვე უნივერსალური უფლებამონაცვლეობისა და ვალის გადასვლის შესაძლებლობა დავაყენოთ.

მოვალის მიერ ვალდებულების პირადად შესრულების მოვალეობა შეიძლება მომდინარეობდეს უშუალოდ ხელშეკრულებიდან ან ვალდებულების არსიდან.<sup>465</sup> მესამე პირის მიერ ვალდებულების შესრულების გამოხატული ნება უნდა იყოს თავისუფალი და ნამდვილი. ამდენად, სხვისი ვალდებულების შესრულებაზე დავის შემთხვევაში მესამე პირის ნების შემოწმება აუცილებელია.<sup>466</sup> თუ ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებულია ვალდებული პირი (პირები), ეს დათქმა ხელშეკრულების არსებითი პირობაა, რომლის შეცვლა ორმხრივი ხელშეკრულების დროს მხოლოდ

---

<sup>465</sup> *მესხიშვილი ქ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, 371, 5.

<sup>466</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 10 თებერვლის Nას-760-976-08 განჩინება.

მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით არის შესაძლებელი. უფრო მეტიც, კონტრაქტის არჩევა სახელშეკრულებო თავისუფლების ერთ-ერთი გამოვლინებაა.<sup>467</sup>

განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შემდეგი საკითხი. სკ-ში არაა დადგენილი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების წარმომადგენლის მეშვეობით დადებისათვის რაიმე აკრძალვა.<sup>468</sup> მსგავსი ხელშეკრულებების დადება, როგორც სამისდღეშიო რჩენაა, წარმომადგენლის მეშვეობით, როგორც მარჩენალის, ისე სარჩენის მხრიდან, ვეჭვობ, რომ დასაშვები იყოს. როგორც აღნიშნავდა *ა. გორდონი*, წარმომადგენლობის აზრი იმაში მდგომარეობს, რომ წარმომადგენელი იურიდიული ხასიათის მოქმედებებს წარმოდგენილი პირის სახელით თვითონ ასრულებს, ამასთან „ავლენს თავის ნებას, რომელიც თვითონ წარმოდგენილი პირის ნებად მიიჩნევა.“<sup>469</sup> ამიტომ სრულიად საფუძვლიანია, რომ წარმომადგენლობის მეშვეობით არ დაიშვება ისეთი გარიგებების დადება, რომელიც თავისი ხასიათით მხოლოდ პირადად უნდა დაიდოს. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება სახელდობრ ასეთი ტიპის გარიგებას მიეკუთვნება, რამდენადაც იგი სარჩენისათვის წმინდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების მიღების გარდა ერთმანეთისადმი პატივისცემით დამოკიდებულებას და ფსიქოლოგიური თავისებურებების გათვალისწინებას გულისხმობს. ხელშეკრულება მარჩენალისა და სარჩენის მჭიდრო კავშირს ვარაუდობს. გარდა ამისა, დავალების ხელშეკრულების დადებისას, როცა მარჩენალი ელემენტარულად შესაძლოა სარჩენისათვის უცხო იყოს, მომავალში გარიგების უდავოობის უზრუნველყოფა ნაკლებად სარწმუნოდ წარმოსადგენია. ამ შემთხვევაში რთულია ასევე, ხელშეკრულების პირობების მაქსიმალურ კონკრეტიზაციაზე ვისაუბროთ, თუნდაც მომავალი ხელშეკრულების შინაარსს წარმომადგენლობა დაწვრილებით განსაზღვრავდეს. ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისას ხელმძღვანელობა წარმომადგენლის მტკიცებებით იმის თაობაზე, რომ სარჩენსა და მარჩენალს შორის რჩენის ხელშეკრულების ყველა პირობა შეთანხმებულია პირადად, აგრეთვე ის, რომ წარმომადგენლისათვის მომავალი რჩენის ხელშეკრულების

<sup>467</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 22 მარტის N28/4486-10 განჩინება.

<sup>468</sup> *Зайцева Т.И., Галева Р.Ф., Ярков В.В.*, Настольная книга нотариуса: В 2 т. Справочно-методическое пособие. т.1, 2-е изд., испр. и доп. М.: изд-во БЕК, 2003, 425.

<sup>469</sup> *Гордон А.*, Представительство в гражданском праве, СПб, 1979, 16.

ინდივიდუალური მოთხოვნები კარგადაა ცნობილი, რბილად რომ ვთქვათ, წინდაუხედავი საქციელია.

ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ხელშეკრულებაში ვალდებული პირის შეცვლა, ე.წ. ვალის გადაკისრება და მესამე პირის მიერ ვალდებულების შესრულება. მესამე პირის მიერ შესრულება განსხვავდება ვალის გადაკისრებისაგან. ეს უკანასკნელი წარმოადგენს სანივთო-სამართლებრივ გარიგებას, რომელიც აბსოლუტურად ცვლის ურთიერთობის სუბიექტებს.<sup>470</sup>

### 3.3.7 უფლებამონაცვლეობის დაუშვებლობა სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში

კანონის ძალით კრედიტორის უფლებები ვალდებულების მიხედვით, შეიძლება გადაეცეს უნივერსალური უფლებამოსილების შედეგად, მაგ., მემკვიდრეობის შემთხვევაში მოქალაქის გარდაცვალებისას. თუმცა სარჩენის უფლება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით, მემკვიდრეობით არ გადადის, რაც ამ ხელშეკრულების ხასიათითაა განპირობებული. სამისდღეშიო რჩენა იმ მოქალაქის სიცოცხლის ხანგრძლივობით განისაზღვრება, ვის სასარგებლოდაც სამისდღეშიო სარჩოა დადგენილი და მისივე გარდაცვალებით წყდება. სარჩოს მიღება ამგვარი წესით, ძალიან მჭიდრო კავშირშია სარჩოს მიმღების პიროვნებასთან.<sup>471</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების პირობა იმის თაობაზე, რომ სარჩოს მიღების უფლების გადაცემა სარჩენის გარდაცვალების შემდეგ მოხდება მის მემკვიდრეებზე, ბათილია. უნდა დავეთანხმოთ *ს.ი.სოროკინას* მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ გარდაცვლილი სარჩენის წილის გადასვლა დანარჩენ თანამიმღებებზე კრედიტორ-მიმღების მხარეზე პირთა სიმრავლის დროს წილის მემკვიდრეობას არ ნიშნავს.<sup>472</sup>

როგორც უკვე ზემოთ ითქვა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში უფლებამონაცვლეობას არ ითვალისწინებს. თუმცა,

<sup>470</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 305.

<sup>471</sup> Гражданский кодекс РФ, ч.2 Комментарий гл. 31: Мена. гл. 32: Дарение. гл. 33 Рента и пожизненное содержание с иждивением. Отв. ред. П.Е.Абова, А.Ю.Кабалкин, 1999, 49.

<sup>472</sup> Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Регистрация недвижимости. Брачные договоры. Наследование земельных участков. Рента. Исполнительная надпись. Отв. ред. Н.Ф. Качур, Красноярск, 1997, 12.

როგორც აღნიშნავს ბ.ბ. ჩერეპახინი, უფლებამონაცვლებას ასევე სასამართლო გადაწყვეტილების სუბიექტური ფარგლების კანონიერი ძალის განსაზღვრისას აქვს მნიშვნელობა. გადაწყვეტილების კანონიერი ძალა კერძოდ მხარეთა და მესამე პირთა უფლებამონაცვლებზე ვრცელდება. ამასთან, მხარეებზე და მათ უფლებამონაცვლებზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერი ძალა ყველა თავისი სამართლებრივი შედეგებით ვრცელდება.<sup>473</sup>

ასეთივე პოზიციას ემხრობა ფრანგული ცივილისტური მეცნიერება. მ. პლანიოლი აღნიშნავს, რომ თუ სარჩოს მიმღები გარდაიცვლება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მომლის წარმოებისას, საქმეში უფლებამონაცვლებად შეუძლიათ ჩაერთონ მის მემკვიდრეებს. მით უმეტეს, როცა სარჩოს გადახდები არაა სრულად მიღებული, რაც სარჩენს უფლებას მისცემდა მოეთხოვა ხელშეკრულების მომლა აღნიშნული საფუძვლით, ეს უფლება უდავოდ მის მემკვიდრეებს გადაეცემა.<sup>474</sup>

სხვა პირზე ისეთი მოთხოვნის უფლების გადაცემა, რომელიც კრედიტორის პიროვნებასთან განუყოფლადაა დაკავშირებული, კერძოდ, ალიმენტის გადახდის, ჯანმრთელობაზე ან სიცოცხლეზე მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნა, ასეთი მოთხოვნები არ დაიშვება. უნდა აღინიშნოს, იმ უფლებების ჩამონათვალი, რომლებიც განუყოფლადაა დაკავშირებული კრედიტორის პიროვნებასთან (ე. კრაშენინიკოვი ასეთ მოთხოვნებს პერსონიფიცირებად მოთხოვნებს უწოდებს),<sup>475</sup> არ წარმოადგენს ამომწურავს, რამდენადაც კანონმდებელმა მოაქცია ისინი შემაჯამებელ სიტყვაში „კერძოდ“, რომელიც „განსაკუთრებულის“ მნიშვნელობით გაიგება.<sup>476</sup> ამ ჩამონათვალის ამოუწურავი ბუნება საშუალებას იძლევა, იმ შესაძლებლობაზე ვისაუბროთ, რომ მას შესაძლოა ასევე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით სარჩოს მიღების მოთხოვნის უფლება მივაკუთვნოთ. ამ მიზნით შემდეგი არგუმენტების მოყვანა შეიძლება.

პირველ ყოვლისა, ე.ა. სუხანოვის აზრით, მოთხოვნის უფლების დათმობის აკრძალვა მათი მიზნობრივი დანიშნულების მკაცრად განსაზღვრითაა

<sup>473</sup> Черепяхин Б.Б., Труды по гражданскому праву, М., Статут 6, 2001, 326.

<sup>474</sup> Пляниоль М., Курс французского гражданского права, ч.2. Договоры, Петроков: издание типографии С. Панского, 1911, 817.

<sup>475</sup> Крашенинников Е.А., Допустимость уступки требования Хозяйство и право. 2000 г. №8, 83.

<sup>476</sup> Словарь русского языка: В 4-х т. Под ред. А.П.Евгеньевой, 2-ое изд. Испр. и доп. т. 4 С-Я. М., 1984, 654.



განპირობებული.<sup>477</sup> ამ შემთხვევაში, როგორც *ი.ბ. ნოვიცი* და *ლ.ა. ლუნცი* აღნიშნავენ, ვალდებულება განსაკუთრებულად იმ მიზნისათვის ითვლება წარმოშობილად, რომ კრედიტორს განსაზღვრულ პირობებში არსებობის შესაძლებლობა ჰქონდეს უზრუნველყოფილი.<sup>478</sup> ანალოგიური მიზნების მისაღწევად იდება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაც. სარჩოს მიმღებებს, როგორც წესი, ნაკლებად უზრუნველყოფილი მოქალაქეები წარმოადგენენ, რომელთათვისაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარჩო შემოსავლის მთავარ წყაროს წარმოადგენს. რამდენადაც ხელშეკრულების მიზანს კონკრეტული პირისათვის სარჩოს მიცემა წარმოადგენს, კრედიტორის შეცვლა ცესიის მსგავსად თვითონ ხელშეკრულების არსისა და სარჩენის ინტერესებისათვის წინააღმდეგობრივი ხასიათის იქნებოდა. სარჩენის უფლებების გადაცემამ შეიძლება ასევე მარჩენალის ინტერესებიც დაარღვიოს, რამდენადაც რჩენის ვალდებულება, სარჩენის შრომისუნარიანობის მიხედვით, მოთხოვნისამებრ განისაზღვრება, ხოლო სარჩოს ოდენობა სხვადასხვა სარჩენთათვის შეიძლება არ იყოს თანაბარი. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში სარჩენის მოთხოვნის უფლებების გადაცემით შესაძლოა მარჩენალის ვალდებულებათა მოცულობის შეცვლა.

თუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დადებულია პირის სასარგებლოდ, რომელიც მისი დადების მომენტში გარდაიცვალა, ასეთი ხელშეკრულება იქნება ბათილი. ამგვარი საკანონმდებლო ნორმა ყურადღების ქვეშ იქცევს უძრავი ნივთების ბაზრის კრიმინალიზაციის პრობლემას და სარჩენის უფლების დაცვისკენაა მიმართული.<sup>479</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების მომენტს მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტი წარმოადგენს. თუმცა, შესაძლებელია სიტუაციები, როცა ხელშეკრულებაში აღნიშნული სარჩენი პირი გარდაიცვალა მანამდე, ვიდრე ხელშეკრულება დამოწმებული იქნებოდა სანოტარო წესით და გაივლიდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რაც აპრიორი უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, გადაცემის და შეწყვეტისათვის აუცილებელია. ბუნებრივია, რთულად წარმოსადგენია სიტუაცია, რომლის დროსაც სარჩენი უშუალოდ რჩენის

<sup>477</sup> Гражданское право, отв. ред. *Е.А. Суханов*, т.1, 2004, 36.

<sup>478</sup> *Новицкий И.Б., Луниц Л.А.*, *Общее учение об обязательстве*, М., 1950, 206.

<sup>479</sup> Сделки с недвижимостью- оформление без нотариуса: Государственная регистрация, образцы документов, комментариев и нотариальные акт, под ред. *Е.А. Киндеевой, В.А. Левицкий, М.Г. Пискуновой* и др. М., Юрайт, 2002, 107.

ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმების მომენტში გარდაიცვალა.<sup>480</sup> თუმცა, სრულიად შესაძლებელია, სარჩოს დადგენა სხვა მოქალაქის სიცოცხლის განმავლობაში, რომელიც გარიგების სანოტარო დამოწმების მომენტში გარდაცვლილი სარჩენის მიერ იქნება მითითებული. რამდენადაც სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების პერფექცია მისი რეგისტრაციის მომენტითაა განპირობებული, სარჩოს დადგენი ხელშეკრულება იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმებამდე ან საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე გარდაიცვალა, ჩაითვლება ბათილ ხელშეკრულებად და რეგისტრაციას აღარ დაექვემდებარება. შესაბამისად, სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადასაცემ უძრავ ქონებაზე მარჩენალის საკუთრების უფლებაც არ შეიძლება იყოს დარეგისტრირებული.

სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების ძირითადი მიზანი- ეს არის სარჩენისათვის სარჩოს მიცემა, მოვლა-პატრონობა დროის არახანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში. სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების დადების შემდეგ სარჩენის უცაბედი სიკვდილი მოწმობს იმას, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება ჩუქების ან მემკვიდრეობითი ფაქტობრივი ურთიერთობების გადაფარვის მიზნით იყო დადებული. როგორც ცნობილია, რჩენის ხელშეკრულებას მემკვიდრეობასა და ჩუქებასთან შედარებით აშკარა უპირატესობა აქვს. მსგავსი ხელშეკრულება საშუალებას იძლევა კანონის შესაბამისად, მემკვიდრეობიდან ან ჩუქების ხელშეკრულებით მიღებული ქონებიდან შეუსაბამოდ დიდი გადასახადები ავიცილოთ თავიდან.<sup>481</sup>

სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემული საქმის განხილვისას პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო სასამართლოში ყოფილა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც მიუთითებდა, რომ ზ. ჯ-მა და თ. ს-ემ 1994 წლის 30 იანვარს დადეს რა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსაჩვენებლად იქცეოდნენ და სურდათ სხვა გარიგების დაფარვა. სასამართლომ არ გაიზიარა მ. ს-ის მითითება იმის შესახებ, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის ღირებულება მისმა აწ გარდაცვლილმა მეუღლემ ა. ს-ემ მისცა თ. ს-ეს, ამ უკანასკნელმა კი მხოლოდ ფორმალურად გაიფორმა ბინა თავის სახელზე,

<sup>480</sup> იქვე, 107.

<sup>481</sup> Семенов С., Квартира: наследство и налоги, Российская газета, 1997. 12-16 мая, 3.

სინამდვილეში კი სადავო საცხოვრებელი ბინა ა. ს-ის საკუთრებას წარმოადგენდა და ამას ადასტურებს მოწმეთა ჩვენებებიც. სკ-ს 158.2 მუხლის თანახმად კი სადავო საცხოვრებელი ბინის საკუთრებითი ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებულია თ. ს-ე.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა თ. ჯ-ის მითითება იმის შესახებ, რომ მან აწ გარდაცვლილ ა. ს-ესთან დადო სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლის ძირითად პირობას წარმოადგენდა მისი კუთვნილი ბინის გასხვისება თ. ს-ეზე. ვინაიდან ა. ს-ის გარდაცვალების შემდეგ ა. ს-ის მემკვიდრეებმა შეწყვიტეს მისი რჩენა, მოითხოვა ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. საქმეში მოიპოვება ზ. ჯ-ის მოთხოვნის ურთიერთგამომრიცხავი გარემოებები. კერძოდ, მოცემული საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას ზ. ჯ-ს არ გამოუთქვამს რაიმე პრეტენზია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით და ამ საფუძველით არ მოუთხოვია საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. იმ დროისათვის მან უკვე იცოდა ა. ს-ის გარდაცვალების შესახებ. საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება ა. ს-ის მიერ ზ. ჯ-ის რჩენის თაობაზე და არც სანოტარო წესით დადასტურებული ხელშეკრულება არსებობს ა. ს-ესა და ზ. ჯ-ს შორის.<sup>482</sup>

### 3.4 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთა პასუხისმგებლობა

გერმანული სამართლის ოჯახის სხვა წევრების მსგავსად, საქართველოს სკ ეფუძნება ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპს.<sup>483</sup> ამ პრინციპის თანახმად, პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის ან სამართლით დაცული სიკეთის ხელყოფისათვის შეიძლება დადგეს მხოლოდ განზრახვის ან გაუფრთხილებლობის შემთხვევაში. მიუხედავად მთელი რიგი გამონაკლისებისა, ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპი ჯერ კიდევ დომინანტ მდგომარეობას ინარჩუნებს როგორც სახელშეკრულებო, ასევე დელიქტურ სამართალში.<sup>484</sup>

<sup>482</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 22 აპრილის N3კ/1458-02 განჩინება.

<sup>483</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 9 სექტემბრის Nას-494-463-2010 გადაწყვეტილება.

<sup>484</sup> ვაშაკიძე გ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, შესავალი ვალდებულებით სამართალში, 14.

კრედიტორის მიერ რაიმე მოქმედების შეუსრულებლობა, რაც კავშირშია მოვალის მიერ განსახორციელებელ შესრულებასთან- ვალდებულების დარღვევად არ განიხილება. ამიტომ არის, რომ კრედიტორის მიერ ვადის გადაცილების მარეგულირებელი ნორმები არა ვალდებულების დარღვევის, არამედ ვალდებულების შესრულების თავშია შესული. კრედიტორი, რომელმაც შესრულების მიღების ვადას გადააცილა, მოვალის წინაშე მხოლოდ მაშინ აგებს პასუხს, თუ მოვალეს ზიანი კრედიტორის მიერ ვადის ბრალეული გადაცილების გამო მიადგა. ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ სკ მაქსიმალურად ცდილობს დაიცვას კეთილსინდისიერი მოვალე, რომელმაც ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულა ვალდებულება და გადაცილების ყველა შესაძლო რისკი კრედიტორს დააკისროს.<sup>485</sup> ტერმინი „ჯეროვანი“ „სრულფასოვანის“ ანალოგია. იგი თავის თავში მოიცავს საქართველოს სკ-ის 361.1 მუხლის განსაზღვრულ შესრულებას.<sup>486</sup>

ვალდებულების ჯეროვნად შესრულება ნიშნავს ვალდებულების შესრულებას კანონითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, იმ გონიერი მოლოდინების ფარგლებში, რაც შესრულების მიმდებარე ამ ვალდებულების შესრულების მიმართ ჰქონდა.<sup>487</sup> თეორიაში გამოთქმული შეხედულების მიხედვით, ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება გულისხმობს მოვალის მიერ იმ მოთხოვნათა (მოქმედებათა) განუხრელად დაცვას, რომელიც დაკავშირებულია თვით შესრულების საგანთან.<sup>488</sup>

ჯეროვანება უფრო ფართო ცნებაა, ვიდრე მხოლოდ შესრულების საგნის მიმართ განსახორციელებელ მოქმედებათა განუხრელად დაცვა. რეალური შესრულება ჯეროვან შესრულებას განაპირობებს, თუმცა მხოლოდ რეალური (ნატურით) შესრულება ვალდებულების ჯეროვან შესრულებას ვერ უზრუნველყოფს, რადგან, მიუხედავად შესრულების საგნის მიმართ განხორციელებული ქმედებების მართლზომიერებისა (შესრულების საგნის ხარისხი, ოდენობა, ნივთობრივი, თუ

<sup>485</sup> ძლიერიშვილი ზ., *ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 44.

<sup>486</sup> ბეგიაშვილი ნ., ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, სამართლის ჟურნალი „სარჩევი“, N1(2), 2011, 9.

<sup>487</sup> მესხიშვილი ქ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ქანტურია* (რედ.), 2019, 361, 10.

<sup>488</sup> სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 267.

უფლებრივი მდგომარეობა), თუ მოვალემ ვალდებულება დათქმულ დროს, დათქმულ ადგილას ან კეთილსინდისიერად არ შეასრულა, ვალდებულება ჯეროვან შესრულებად ვერ მიიჩნევა.<sup>489</sup> ხელშეკრულების შესრულების ადგილის განსაზღვრა მხოლოდ ორმხრივი ნების საფუძველზე ხდება. ერთ რომელიმე მხარეს ვალდებულების შესრულების ადგილის ცალმხრივად დანიშვნა არ შეუძლია.<sup>490</sup> მხარეები იშვიათად ადგენენ შესრულების ადგილს შეთანხმებით, რადგან, ძირითადად, იგი ვალდებულებითი ურთიერთობის ბუნებიდან გამომდინარეობს.<sup>491</sup>

განსახილველი ხელშეკრულების მხარეთა და, კერძოდ კი, სარჩენის სახით წარმოდგენილი „სუსტი მხარის“ ინტერესების დაცვა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ინსტიტუტის სამართლებრივი რეგულირების ერთ-ერთ ძირითად ამოცანას წარმოადგენს. ამჟამად ასეთი ამოცანის მიღწევისათვის დიდ მნიშვნელობას იძენს სახელშეკრულებო დაცვითი მექანიზმები.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სამართლებრივი რეგულირება იმ თვალსაზრისით, რომ იმთავითვე ცნობილია მასში „სუსტი მხარე“ სარჩენის სახით, სარჩენის ინტერესების მომეტებული დაცვის დადგენასთან ერთად გააჩნია მარჩენალის გაძლიერებული პასუხისმგებლობა მასზე დაკისრებული სახელშეკრულებო მოვალეობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. მსგავსი აღნიშვნის გაკეთების შესაძლებლობას ის გარემოება იძლევა, რომ ხანდაზმულ ადამიანებს, რომელთა აბსოლუტური უმრავლესობა სარჩენ მხარეს წარმოადგენს, საკუთარი ინტერესების დასაცავად სათანადო შესაძლებლობა, საშუალება და ცოდნა არ გააჩნია.

კონტრაქტი პარტნიორის უკიდურესად გაჭირვებულ მდგომარეობას ბოროტად არ უნდა იყენებდეს. კეთილსინდისიერება არა მარტო უფლების არსებობის, არამედ მოვალეობის შესრულების ვარაუდიცაა. კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას.<sup>492</sup> დაუშვებელია უფლების გამოყენება მხოლოდ იმ მიზნით, რომ სხვას მიადგეს ზიანი. კრედიტორს არ შეუძლია უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე

<sup>489</sup> იქვე, 359.

<sup>490</sup> ზარანდია თ., სახელშეკრულებო ვალდებულების ადგილი და დრო, დის., 2002, 24.

<sup>491</sup> იქვე, 49.

<sup>492</sup> ძლიერიშვილი ზ., ვალდებულების შესრულება, 2006, 13-14.

ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის.<sup>493</sup> შეიძლება ითქვას, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპის საფუძველზე შესაძლებელია განმარტებული იქნეს ცალკეული სახელშეკრულებო პირობები თუ შესაბამისი ვალდებულებანი.<sup>494</sup>

საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ სადავო საქმეზე აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერების საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაქტის პატივსადები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შეიძლება პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს. კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის

<sup>493</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 ივნისის განმარტება საქმეზე Nას-1338-1376-2014.

<sup>494</sup> *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, 85.

უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის.<sup>495</sup>

ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში მარჩენალს აკისრია სუბსიდიალური პასუხისმგებლობა სარჩენის მოთხოვნებზე, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით არაა გათვალისწინებული სოლიდარული პასუხისმგებლობა.

### 3.5 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების დადების სავალდებულო ფორმა

#### 3.5.1 ზოგადი მიმოხილვა

გარიგების ფორმა, ანუ მხარეთა ნება-სურვილის გამოხატვის კანონით დადგენილი წესის დაცვა, გარიგების ნამდვილობის აუცილებელი პირობაა.<sup>496</sup> გარიგების ფორმასთან დაკავშირებით საქართველოს სკ-ის ზოგადი ნაწილით დადგენილი წესები ხელშეკრულების ფორმაზეც ვრცელდება.<sup>497</sup> ფორმა ნების გამოვლენის განცხადების საშუალებაა.<sup>498</sup> სარჩენის და მისი კონტრაქტის სამართლებრივი დაცვის ერთ-ერთ ყველაზე მთავარ საშუალებას წარმოადგენს კანონმდებლობით მკაცრად განსაზღვრული სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ფორმა. ნებისმიერი შეთანხმების ძალაში შესასვლელად აუცილებელია კანონით დადგენილი ან მხარეთა მიერ გათვალისწინებული ფორმის დაცვა. ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება...<sup>499</sup> თუ მხარეები ფორმის დაცვით დადებულ ხელშეკრულებაში შეგნებულად აფიქსირებენ არასწორ მონაცემებს, გარიგება არანამდვილია, როგორც მოჩვენებითი გარიგება.<sup>500</sup> სადისერტაციო ნაშრომის ფარგლებში გამოკვლეული ხელშეკრულება- ერთ-ერთია იმ მცირერიცხოვანი სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულებებიდან, რომელიც აუცილებელ სანოტარო დამოწმებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება. ზოგადად ცნობილია, რომ უძრავი ქონებით გარიგებების რეგისტრაცია და უფლება

<sup>495</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 ივლისის Nას-178-167-2017 განჩინება.

<sup>496</sup> კობახიძე ა., სამოქალაქო სამართალი, ზოგადი ნაწილი, 2001, 284.

<sup>497</sup> *ქანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 344.

<sup>498</sup> *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, 281.

<sup>499</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 თებერვლის განმარტება საქმეზე Nას-231-216-2014.

<sup>500</sup> *რუსიაშვილი გ.*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 2015, 162.

მასზე- ეს არის უძრავი ქონების ბრუნვის საჯაროობის უზრუნველყოფის საშუალება, მისი ორგანიზება იმგვარად, რომ ნებისმიერ სუბიექტს შეეძლოს მიიღოს ინფორმაცია ამა თუ იმ ქონების შესახებ ამა თუ იმ კომპეტენტურ ორგანოში მიმართვის გზით. ისტორიულად, ანგლო-ამერიკულ და კონტინენტური სისტემის სამართლის ფარგლებში ჩამოყალიბდა უძრავი ქონების რეგისტრაციის ორი ხერხი, მკვლევარების მიერ პირობითად სახელწოდებული როგორც „ანგლო-ამერიკული“ და „ევროპული“.<sup>501</sup> ანგლო-ამერიკული სისტემა ითვალისწინებს მესაკუთრის უფლების გადაცემას უძრავ ქონებაზე ძველსა და ახალ მესაკუთრეს შორის. გავრცელებული ევროპული სისტემა ვარაუდობს უძრავი ქონების ბრუნვის გამჭვირვალობის უზრუნველყოფას მასში სახელმწიფოს ჩარევის გზით.

რადგან საქართველოს სკ-ის ზოგადი ნაწილის დებულებები სახელმეკრულებო სამართლებრივ ურთიერთობებზედაც ვრცელდება, სამისდღეშიო რჩენის ხელმეკრულების ფორმასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მსჯელობისას, მნიშვნელოვანია საქართველოს სკ-ის 59.1 მუხლის დანაწესი. კერძოდ, ბათილია კანონით ან ხელმეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა. ხელმეკრულების აუცილებელ ფორმაზე და მის მნიშვნელობაზე ხელმეკრულების ნამდვილობისათვის ანალოგიური ფორმულირება მისცა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ ერთ-ერთ სადავო საქმეზე თავის განმარტებაში.<sup>502</sup> ზოგადად, ხელმეკრულების ფორმისათვის მინიჭებული სამართლებრივი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ფორმის დაუცველობის შედეგი- ხელმეკრულების ბათილობა<sup>503</sup> შეიძლება განპირობებული იყოს როგორც მარტივი, ასევე რთული წერილობითი

<sup>501</sup> *Фадеев А.В.*, Договор ипотеки и его государственная регистрация, дисс...канд.юрид.наук. Самара, 2002, 119.

<sup>502</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 თებერვლის განმარტება საქმეზე Nას-231-216-2014.

<sup>503</sup> *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, 301.



ფორმის დაუცველობით.<sup>504</sup> აღნიშნულ ნორმას იმპერატიული ხასიათი აქვს. ამიტომ მხარეებს მისგან გადახვევა არ შეუძლიათ.<sup>505</sup>

1964 წლის საქართველოს სსკ არ შეიცავდა პირდაპირ მითითებას იმაზე, თუ რა ფორმით უნდა ყოფილიყო წარმოდგენილი გარდაცვალებამდე რჩენის ხელშეკრულება. მაგრამ იმდენად, რამდენადაც გარდაცვალებამდე რჩენა საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ნაირსახეობას წარმოადგენდა, მის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისი ნორმები გამოიყენებოდა, რომლის თანახმადაც ხელშეკრულება აუცილებელი წესით სანოტარო დამოწმებას საჭიროებდა, ხოლო იმ ადგილებში, სადაც სანოტარო მომსახურება არ იყო, წერილობით გაფორმებას და მის შემდგომ რეგისტრაციას ადგილობრივი საბჭოს აღმასკომში. ამასთან ერთად, რეგისტრაციას ექვემდებარებოდა არა უფლების გადასვლა უძრავ ქონებაზე ან ხელშეკრულების საგანი, არამედ თვითონ ხელშეკრულება. როგორც გამსხვისებლის, ისე მესამე პირთა ინტერესების დაცვის მიზნით, იმ შემთხვევისათვის, თუკი შემძენი შეეცდებოდა გარდაცვალებამდე რჩენის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საცხოვრებელი სადგომისათვის გაეკეთებინა რეალიზაცია, რეგისტრაციის აქტში აღნიშნებოდა, რომ საცხოვრებელი სადგომი შეძენილი იყო გარდაცვალებამდე რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სკ-ის შესაბამისად, შესაძლებელია გამოვყოთ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების შემდეგი სტადიები:

1. ხელშეკრულების მომავალი მხარეების მიერ აღნიშნული ხელშეკრულების დადების შესაძლებლობის განხილვა.

ამ ეტაპზე კონკრეტული სუბიექტები ურთიერთში თავიანთ განზრახულობას ათანხმებენ. სარჩენი იმ უძრავ ქონების თაობაზე მიუთითებს, რომელზედაც იგი მზადაა, მარჩენალს სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადასცეს. ამის პარალელურად ატყობინებს მარჩენალს, გადაცემული ქონების სანაცვლოდ რა სახის მოვლა და რჩენა სურს მიიღოს. ზუსტად ამ ეტაპზე ვლინდება დასადებ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული განსაზღვრული სახე. მარჩენალი აღნიშნავს, სარჩენის მხრიდან გადასაცემი უძრავი ქონების სანაცვლოდ რა ტიპის მოვლის და სარჩოს

<sup>504</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებები, 2002, 193.

<sup>505</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის Nას-1120-1071-2010 განჩინება.

მისაწოდებლად იგი მზად. მხარეები აღნიშნულზე შეთანხმების მიღწევის შემდეგ, უშუალოდ გადადიან გარიგების დადების მეორე სტადიაზე.

2. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების პროექტის შედგენა.

ამ სტადიაზე მხარეების პირველ სტადიაზე მიღწეული შეთანხმება წერილობით ფორმაში გადააქვთ. ხელშეკრულების ტექსტის შედგენის მიზნით მხარეებს შეუძლიათ იურისტს მიმართონ. ასევე შეუძლიათ, ხელშეკრულებაში წერილობითი ფორმით შესატანი პირობები დააზუსტონ.

3. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმისადმი და მისი უშუალო დადებისათვის წაყენებული კანონის მოთხოვნების რეალიზაციის აუცილებლობა.

სამისდღეშიო რჩენის დამდებ პირს თავისი უფლებებისა და დადებული ხელშეკრულების შედეგების თაობაზე სუსტი წარმოდგენა აქვს. ამიტომ, შედარებით გათვითცნობიერებული კონტრაქტის მხრიდან კანონის მოთხოვნათა გვერდის ავლა და მინიჭებული უფლებებით ბოროტად სარგებლობა არაა გამორიცხული.

### **3.5.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმა უძრავი ქონების გადაცემისას**

ამჟამად მოქმედი საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლის თანახმად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ექვემდებარება აუცილებელ სანოტარო დამოწმებას იმ შემთხვევაში, როცა სამისდღეშიო სარჩოს გადახდა უძრავი ქონების გადაცემითაა უზრუნველყოფილი. მიმაჩნია, რომ მოცემული ხელშეკრულების მიმართ კანონმდებლის მომეტებული მოთხოვნები შემდეგი გარემოებებითაა გამოწვეული: პირველ რიგში, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ხანგრძლივი ვადით იდება და ვალდებულების შესრულებას ხანგრძლივად და არაერთჯერადად ითვალისწინებს. ამიტომ ამ და მსგავსი ტიპის ხელშეკრულებების დადება მეტად გულდასმით მოითხოვება. მეორე რიგში, გარიგების სარისკო ბუნებიდან გამომდინარე, მხარეთა უფლებები, განსაკუთრებით კი სარჩენის, მომეტებულ დაცვას მოითხოვს.

გარიგების სანოტარო ფორმის დაუცველობა მის უცილოდ (არარა) ბათილობას იწვევს. უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ეწოდება ისეთ გარიგებას, რომელიც დადებისთანავე ბათილია და მონაწილეთა მიერ განზრახულ სამართლებრივ შედეგს

არ წარმოშობს (სსკ-ის 61.1). ასეთი გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი არც გარიგების უშუალო მონაწილეების და არც მესამე პირების მიმართ არ დადგება. გარიგება დადებისთანავე ბათილია და მას ნამდვილად ვერ გადააქცევს ვერც გარიგების მონაწილეთა შემდგომი მოქმედება, ვერც სახელმწიფო ორგანოს მხრიდან მოწონება ან სასამართლოს გადაწყვეტილება. კანონი არ ითვალისწინებს ბათილი გარიგების გამოსწორების შესაძლებლობას.<sup>506</sup> ქონება და სარგებელი, რომელიც პირმა მიიღო ბათილი გარიგების საფუძველზე, ითვლება უსაფუძვლო გამდიდრებად და მისი რეგულირება მოხდება სწორედ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით.<sup>507</sup> იმ შემთხვევაში, თუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ფორმის დაუცველობის გამო ბათილად იქნება ცნობილი, დადგება ორმხრივი რესტიტუციის საჭიროება ანუ მარჩენალმა უნდა დააბრუნოს გადაცემული ქონება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე.<sup>508</sup>

ნებისმიერი გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება თავისი არსით ვარაუდობს კერძოსამართლებრივ სფეროში კონტროლის განხორციელებას. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის თანახმად,<sup>509</sup> სანოტარო მოქმედების შესრულების დროს ნოტარიუსი და სხვა თანამდებობის პირი, რომელიც სანოტარო მოქმედებას ასრულებენ, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების მიხედვით ადგენენ იმ პირების ან მათი წარმომადგენლების ვინაობას, რომლებიც სანოტარო მოქმედების შესრულებას ითხოვენ. კანონით დადგენილ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგების სანოტარო ფორმით დამოწმების დროს ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგების მონაწილე პირთა უფლებამოსილებას და ქმედუნარიანობას. თუ გარიგება წარმომადგენლის მეშვეობით სრულდება, ნოტარიუსი ასევე ამოწმებს წარმომადგენლის უფლებამოსილებას. ნოტარიუსს უფლება აქვს, გამოითხოვოს სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის

<sup>506</sup> *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, *ჭანტურია* (რედ.), 2017, 54, 7.

<sup>507</sup> *ჩიტოშვილი თ.*, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება), უსაფუძვლო გამდიდრება (ზოგადი საკითხები), 2015, 54.

<sup>508</sup> *ძლიერიშვილი ზ.*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებების სამართლებრივი ბუნება, 2010, 437.

<sup>509</sup> „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს 04.12.2009 წლის კანონი 14.07.2020 მდგ., <<https://matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=18>> [30.04.2020].

აუცილებელი დოკუმენტები დაწესებულებისაგან, საწარმოსაგან და ორგანიზაციისაგან. ნოტარიუსი მოვალეა გამოარკვიოს საქმის გარემოება, განუმარტოს მხარეებს გარიგების მომზადებული პროექტების აზრი და მნიშვნელობა, შეამოწმოს, შეესაბამება თუ არა გარიგების შინაარსი მხარეთა ნამდვილ განზრახულობას. საერთო წესის მიხედვით, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების შედგენისას და დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია, გამოითხოვოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.<sup>510</sup> თუ ნოტარიუსს ეჭვი ეპარება წარდგენილი დოკუმენტის წარმომავლობასა და კუთვნილებაში ან პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნამდვილობაში, ნოტარიუსი ვალდებულია, უარი თქვა სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე.<sup>511</sup>

მნიშვნელოვანია იმის ცოდნა, პრაქტიკაში რა ტიპის პრობლემები წამოიჭრება წინამდებარე ნაშრომში გამოსაკვლევი ხელშეკრულების შედგენის დროს. ზუსტად, ამ დროს, როცა უნდა ხდებოდეს ნოტარიუსის მიერ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დამოწმებისას მხარეთა უფლებების და მოვალეობებს განმარტება, სათანადო წესით არ სრულდება პროფესიული ვალდებულება და ხელშეკრულების კონტრაქტებისათვის ხშირ შემთხვევაში ამ ხელშეკრულებისათვის მახასიათებელი მთელი რიგი ასპექტები, რაც მას ქონების გადაცემის სხვა ხელშეკრულებებისაგან - ნასყიდობა, გაცვლა თუ ჩუქება - განასხვავებს, უცნობი რჩება. ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას სანოტარო მოქმედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები განუმარტოს იმ პირებს, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას. ნოტარიუსი ვალდებულია იზრუნოს იმაზე, რომ არ შეილახოს იმ პირთა ინტერესები, რომლებიც არ იცნობენ საქართველოს კანონმდებლობას და საჭიროებენ სამართლებრივ კონსულტაციას.<sup>512</sup>

გარიგების, როგორც სამოქალაქო ურთიერთობის ფუნდამენტური ინსტიტუტის თავისებურებებიდან გამომდინარე, ყველა თანამედროვე სამართლებრივი სისტემა იცნობს გარკვეული სახის გარიგებას, რომლის ნამდვილობისათვის აუცილებელია კანონით განსაზღვრული ფორმის დაცვა, ასეთ მოთხოვნებს ძირითადად ორი მნიშვნელობა აქვს: მტკიცების გაადვილება და

<sup>510</sup> სუხიტაშვილი დ., სანოტარო სამართალი, 2012, 237.

<sup>511</sup> იქვე, 121.

<sup>512</sup> „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 49-ე მუხლი, <https://matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=18> [30.04.2020].

განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება. ძირითადი ფუნქცია, რასაც სანოტარო დადასტურება ასრულებს, არის მხარეთა ნების სწორად ფორმულირება და ნების ნაკლის მქონე გარიგების თავიდან აცილება.<sup>513</sup>

ივარაუდება, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება ერთი დოკუმენტის შედგენით ხდება, რომელსაც მხარეები აწერენ ხელს. ხელშეკრულების ტექსტი შედგენილია ნოტარიუსის მიერ, რომელმაც აღნიშნული გააცნო მხარეებს. ხელშეკრულების ტექსტი, როგორც წესი, დგება ოთხ ეგზემპლარად. მათგან თითო გადაეცემა მხარეებს, ერთი- საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის, ხოლო ერთი- სანოტარო ბიუროში რჩება.

„ელექტრონული დოკუმენტისა და ელექტრონული სანდო მომსახურების შესახებ“ საქართველოს 2017 წლის 21 აპრილის კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ელექტრონული დოკუმენტის გამოყენება შესაძლებელია ყველა შემთხვევაში, როდესაც მოითხოვება წერილობითი ფორმის მატერიალური დოკუმენტი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.<sup>514</sup> იურიდიულ ლიტერატურაში სადავოდ არის მიჩნეული, რამდენად შეიძლება, ელექტრონული საშუალებების გამოყენებით დაიდოს ის ხელშეკრულებები, რომელთა ნამდვილობისათვის საჭიროა სანოტარო ფორმის დაცვა.<sup>515</sup> გამომდინარე იქიდან, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარე სარჩენის სახით ხშირ შემთხვევაში შრომისუუნარო და ხანდაზმული მოქალაქეა, მისთვის გაცილებით მნიშვნელოვანია სარჩოს მიღება და მარჩენალის სახით ისეთი პიროვნების მონახვა, რომელთანაც მყარი ფსიქოლოგიური კავშირები და ნდობა ჩამოუყალიბდება. ამიტომაც ამ ეტაპზე უნდა ვაღიაროთ, რომ მათთვის ელექტრონული დოკუმენტის შედგენა ნაკლებად საინტერესოა. თუმცა, შეიძლება ითქვას, რომ ამ საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია კონკრეტულ ადგილობრივ სამართლებრივ სისტემაზე. ბუნებრივია, ეს ყოველივე დაფიქრებას საჭიროებს ქართულ რეალობაშიც და

---

<sup>513</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის N ას-950-1256-07 გადაწყვეტილება.

<sup>514</sup> <<https://matsne.gov.ge/document/view/3654557?publication=1>>, [22.12.2020].

<sup>515</sup> ზამზახიძე თ., ელექტრონული ვაჭრობის სამართლებრივი რეგლამენტაციის საფუძვლები (პრობლემები და პერსპექტივა), ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, 8/2005- 1/2, 118.

ამდენად, კანონმდებელს სამომავლოდ აუცილებლად მოუწევს მსჯელობა აღნიშნულის თაობაზე.<sup>516</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება მხოლოდ შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში ხდება, რომელიც სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლას ადასტურებს. ქონებაზე უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარდა ნოტარიუსს გასხვისებული ობიექტის ტექნიკური მახასიათებლის დოკუმენტი, კერძოდ, ობიექტის ტექნიკური პასპორტი უნდა წარედგინოს. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დამოწმებისას, რომლის მიხედვითაც სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ მარჩენალს გადაეცემა საცხოვრებელი სადგომი, ნოტარიუსს უნდა წარედგინოს ცნობა სამოქალაქო რეესტრიდან იმის თაობაზე, თუ ვინ არის რეგისტრირებული გადაცემულ საცხოვრებელ სადგომში. ამასთან, თუ საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრირებულნი არიან არასრულწლოვანები, ხელშეკრულების დადებისას მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს თანხმობა მოითხოვება. ასევე წარმოდგენილი უნდა იქნეს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომ ქონება უფლებრივად არ არის დატვირთული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ გამოტანილ განჩინებაში აღნიშნულია, რომ კანონმდებელი ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებით გარკვეულ დანაწესებს ისეთ შემთხვევებში განსაზღვრავს, როდესაც ეს საჭიროა თავად სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად და ფორმის დაწესებას შესაბამისი მიზანი გააჩნია. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მიეკუთვნება ფორმასავალდებულო ხელშეკრულებათა რიცხვს. საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა ამავე კოდექსის 183-ე მუხლით გათვალისწინებულ წესებთან ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს და უძრავი ქონების გადაცემისათვის ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაფორმება საკმარისი არ არის. „ საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლის დანაწესით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემა უნდა განიმარტოს, როგორც სანივთო უფლების საკუთრების გადაცემა, რაც ამავე სახელშეკრულებო ურთიერთობის

<sup>516</sup> ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, თბ., 2018, 92.

თავისებურებიდან გამომდინარე გარკვეულ უფლებრივ შეზღუდვას ექვემდებარება, მაგრამ ამ უფლების გადაცემა იურიდიული ძალის მქონეა მხოლოდ მაშინ, როდესაც უფლების წარმოშობისათვის დადგენილი წინაპირობები არსებობს.<sup>517</sup>

საქართველოს სკ-ის 1159-ე მუხლის შესაბამისად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები და ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამიტომაც სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემისას, რომელიც შექმნილია მესაკუთრის მიერ ქორწინების განმავლობაში ერთობლივი სახსრებით, ხელშეკრულების დადებისას და მისი სანოტარო წესით დამოწმებისას მოითხოვება სარჩენის მეუღლის თანხმობა. ხელშეკრულების დადებისას და მისი სანოტარო წესით დამოწმებისას ანალოგიური თანხმობა მოითხოვება ასევე მარჩენალის მეუღლის მხრიდანაც, რამდენადაც სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სახსრები ასევე მეუღლეთა ერთობლივი სახსრებიდანაა მიღებული. ამასთან დაკავშირებით, საქართველოს სკ-ში განმტკიცებულია ნორმა, რომლის თანახმადაც, სამისდღეშიო სარჩოს გადახდა შეიძლება საცილო გახადონ სხვა პირებმა, რომელთაც ჰქონდათ კანონიერი უფლება მიეღოთ სარჩო მარჩენალისაგან, მაგრამ ვერ მიიღეს იმის გამო, რომ მარჩენალი იხდის სამისდღეშიო სარჩოს. ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში ქონება უბრუნდება სარჩენს (სსკ-ის 946). ხელშეკრულების რომელიმე მხარისათვის, რომელსაც არ ჰყავს მეუღლე და შესაბამისად, არ არსებობს თანაცხოვრების დროს დაგროვებული ქონების განკარგვის პრეტენზია, ნოტარიუსს ამის თაობაზე მიეწოდება შესაბამისი განაცხადი, რომლის შინაარსიც სათანადო სახით უნდა იყოს ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის. გარიგების სანოტარო ფორმის დაუცველობა იწვევს მის ბათილობას. საქართველოს სკ-ის 69.5-ე მუხლის შესაბამისად, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმებისათვის ხდება ბაჟის გადახდა, რომლის ოდენობაც და გადახდევინების წესიც დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N507 დადგენილებით „სანოტარო

<sup>517</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ.<sup>518</sup>

2007 წლის 15 მარტამდე საქართველოს სკ ითვალისწინებდა, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საკუთრების შექმნის ყველა ტიპის გარიგებისათვის სავალდებულო იყო სანოტარო წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულება. ამჟამად, საქართველოს სკ-ის 69.5 მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. საქართველოს სკ-ის 69.5 მუხლში მითითებული დებულება „კანონით გათვალისწინებული შემთხვევა“ გვხვდება სწორედ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, როცა სარჩენი რჩენის სანაცვლოდ მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას.<sup>519</sup>

ამგვარი მოდელისას ხელშეკრულების პერფექციაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა სახელდობრ ქონების გადაცემას აქვს. ფაქტობრივად ქონება ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში როგორც რეგისტრაციამდე, ისე მის შემდეგაც შეიძლება იქნეს გადაცემული. თუმცა, ვთვლი, ასეთი პოზიცია ვერ შეძლებს, გარკვევით გაეცეს პასუხი დასმულ კითხვას: რომელი მომენტიდან ჩაითვლება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დადებულად? სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ფაქტობრივ გადაცემას არანაირი მნიშვნელობა არ უნდა ჰქონდეს, რამდენადაც საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის შესაბამისად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება თავისი არსით წარმოადგენს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებას, რომელიც მხოლოდ მისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ნიშნებით ხასიათდება, ეს სპეციფიკურობა კი სარჩენის სიცოცხლეში მოცემულ ქონებაზე მარჩენალის შეზღუდული უფლებების არსებობაში ვლინდება.

<sup>518</sup> საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N507 დადგენილება, <<https://matsne.gov.ge/document/view/1549252?publication=0>> [30.04.2020].

<sup>519</sup> ძლიერიშვილი ზ., ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებების სამართლებრივი ბუნება, 2010, 435.



როგორც ზემოთაც აღინიშნა, უძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ხოლო საკუთრების უფლების გადაცემის რეგისტრაცია შესაძლებელია მხოლოდ სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების რეგისტრაციის შემდეგ, რომლის აუცილებლობაც საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლითაა დადგენილი- სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. გადაცემულ ქონებაზე მარჩენალის საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის დაცული უნდა იქნეს საქართველოს სკ-ის 186-ე მუხლის მოთხოვნებიც.<sup>520</sup>

საქართველოს სკ-ში გარიგების დამოწმების წესთან დაკავშირებით განხორციელებული ცვლილების მიუხედავად გარიგების სანოტარო დამოწმების ინსტიტუტი კვლავ ძალაშია, თუმცა არა სავალდებულო არამედ გარიგების დამოწმების ალტერნატიულ შესაძლებლობად განიხილება. სანოტარო დამოწმების ფორმა, რომელიც კერძო სამართლის სუბიექტებს სამართლებრივი დაცვის მაღალ ხარისხს სთავაზობს, დღესაც ხაზს უსვამს დამოწმების ამ ფორმის მიმართ გარიგების მხარეთა ნდობის მაღალ ხარისხს.<sup>521</sup>

სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების წერილობით ფორმაზე და უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების აუცილებლობაზე უარის თქმა, არამიზანშეწონილია, რადგანაც ამ შემთხვევაში მხარეები იძულებული გახდებოდნენ, ან თვითონ შეედგინათ ხელშეკრულება დამოუკიდებლად, ან დახმარების მისაღებად ბაზარზე არსებული იურიდიული მომსახურების ბიუროებისათვის მიემართათ. პირველ შემთხვევაში დიდია იმის ალბათობა, რომ ხელშეკრულების ტექსტი იურიდიულად გაუმართავი და ერთ-ერთი მხარის ინტერესების დარღვევით იქნება შედგენილი. თუ მხარეები დახმარებისათვის ადვოკატს ან სხვა შუამავალს მიმართავენ, ამან გარიგების დადების ხარჯები

<sup>520</sup> ძლიერიშვილი ზ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 2016, 942-ე მუხ. <http://www.gccc.ge/> წიგნი-მესამე/კერძო-ნაწილი/კარი-I-სახელშეკრულებო-სამართალი/თავი-XXVI-სამისდღეში-რჩენა/მუხლი-942/ [23.09.2020].

<sup>521</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 195-197.

შეიძლება მნიშვნელოვნად გაზარდოს. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ ადვოკატი, როგორც წესი, ყოველთვის გარიგების ერთ-ერთი მხარის ინტერესების დაცვითაა დაინტერესებული.

თუმცა ნოტარიუსს, რომელიც ხელშეკრულების კანონიერებას ამოწმებს, ყოველთვის არ აქვს შესაძლებლობა, გამოარკვიოს საქმის ყველა გარემოება იმდენად, რამდენადაც მუშაობა უხდება მხოლოდ ხელშეკრულების დასადებად დაინტერესებულ მხარეთაგან წარმოდგენილ დოკუმენტებთან, ხოლო სანოტარო მოქმედების საიდუმლოების პრინციპი არ აძლევს მას უფლებას, აქტიურად ითანამშრომლოს კომპეტენტურ ორგანოებთან, რომლებიც უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ უფლებებზე შესაბამის ინფორმაციას ფლობენ. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, ნოტარიუსი ვალდებულია საიდუმლოდ შეინახოს ცნობები, რომლებიც მისთვის ცნობილი გახდა სამსახურებრივ საქმიანობასთან დაკავშირებით. ეს ვალდებულება ძალაშია ნოტარიუსის თანამდებობიდან გათავისუფლების შემდეგაც. ნოტარიუსი სანოტარო მოქმედების შესახებ ცნობებს აძლევს მხოლოდ იმ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს, რომლის თხოვნითაც ან რომლის მიმართაც შესრულდა სანოტარო მოქმედება, ან მის წარმომადგენელს. საგამომიებო ორგანოს ან სასამართლოს მოთხოვნით ნოტარიუსი გასცემს ცნობებს სანოტარო მოქმედების შესახებ იმ სისხლის სამართლის და სამოქალაქო სამართლის საქმეებზე, რომლებიც საგამომიებო ორგანოს ან სასამართლოს წარმოებაშია.<sup>522</sup>

ნოტარიუსების მიერ დამოწმებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებები წარმოშობს ზოგიერთ პრობლემას. კერძოდ, ზოგიერთ შემთხვევაში ხელშეკრულების საგანი მითითებულია არასრულად. არის მონაცემები ხელშეკრულებით გადასაცემი ქონების შესახებ, მაგრამ არაა მითითებული სარჩოს გადამხდელის ვალდებულება, განახორციელოს სარჩენის სამისდღეშიო რჩენა. მ. ტ-კომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს ნ. ს-შვილის მიმართ და მიუთითა, რომ 1963 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ... 2-ის ბინა 5-ში, არ ჰყავს შვილები, ახლო ნათესავები და არის პენსიონერი. მან გაიცნო ნ. ს-შვილი, რომელმაც შესთავაზა, რომ მოუვლიდა და უპატრონებდა გარდაცვალებამდე, რის სანაცვლოდაც მოითხოვა ანდერძის შედგენა.

<sup>522</sup> „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს 04. 12. 2009 წლის კანონი 14. 07. 2020 მდგ., <<https://matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=18>> [22.10.2020].

მოსარჩელე დათანხმდა, რის შედეგადაც სანოტარო ბიუროში შეადგინეს ანდერძი. მოწმეები და თარჯიმანი ანდერძის შედგენას არ ესწრებოდნენ. მოსარჩელემ არ იცის ქართული წერა-კითხვა და არც საუბრიდან შეუძლია აზრის გამოტანა. მას უთხრეს, რომ შედგა ანდერძი, რაზედაც მოაწერა ხელი. ნ. ს-შვილი თავდაპირველად ყურადღებას აქცევდა მოსარჩელეს. 2000 წლის სექტემბერში კი მოსარჩელესთან მივიდა ნ. ს-შვილი და უთხრა, რომ გაპყოლოდა ნოტარიუსთან, ვინაიდან ანდერძს 2-3 წელიწადში ერთხელ ხელახალი რეგისტრაცია და გაგრძელება სჭირდებოდა. მოსარჩელე გაჰყვა ნ. ს-შვილს სანოტარო ბიუროში, სადაც მას ხელი მოაწერინეს რაღაც დოკუმენტზე, რომლის შინაარსიც მისთვის უცნობი დარჩა.<sup>523</sup>

### 3.5.3 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმა მოძრავი ნივთების გადაცემისას

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადასაცემად საჭიროა მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადება ისე, რომ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის საკითხი არ დაისმება. ე.ი. შემძენზე საკუთრების უფლება ხელშეკრულების დადებისთანავე ხდება. სანივთოსამართლებრივი შედეგი, საკუთრების გადაცემა, მიიღწევა ორი გარემოების ურთიერთქმედებით- ნამდვილი უფლებისა და ამ უფლების საფუძველზე განხორციელებული მფლობელობის გადაცემით.<sup>524</sup> მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზეა მოწესრიგებული. მოცემული ნორმის საფუძველზე მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის ნივთის გადაცემა ნამდვილი უფლების საფუძველზე ხდება.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით სარჩენის მიერ მარჩენალისათვის მოძრავი ნივთების გადაცემის ფაქტი ხელშეკრულებაში მითითებით, ან თანდართული დოკუმენტით უნდა დასტურდებოდეს. ნივთის გადაცემის უფლებამოსილ პირად სკ ამ ნივთის მესაკუთრეს ასახელებს. სწორედ აღნიშნული უფლებამოსილება იკვეთება საკუთრების უფლების შინაარსიდან, „...თავისუფლად

<sup>523</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის განჩინება, ას-789-1074-05, 30.01.2006.

<sup>524</sup> *ოთოლაძე ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), 2018, 186, 9.

ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი...“ (სსკ-ის 170.1).

საკუთრების გადაცემა, როგორც ზემოთაც აღინიშნა, ნამდვილი უფლების საფუძველზე მიიღწევა, რომელიც თავისთავად არა მარტო ნამდვილ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებას, არამედ ასევე ამ უფლებასაც მოიაზრებს, რომელიც ნამდვილი სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოიშობა. მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მოძრავი ნივთის გადაცემა მის გადაცემას ნიშნავს. ეს შეიძლება მხარისათვის ნივთის პირდაპირი მფლობელობის მინიჭება იყოს. მსგავს სიტუაციაში არ რჩება რაიმე სახის გარემოება, რომელიც მფლობელობის არსებობას საეჭვოს გახდიდა. საქართველოს სკ-ის 186-ე მუხლით პირდაპირ არ არის მოწესრიგებული ის შემთხვევა, როდესაც ნივთი ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის უკვე შემძენთან იმყოფება, შესაბამისად, პირი მასზე მფლობელობას უკვე ახორციელებს, მაგ., თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე. ამ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს, ე.წ. „მოკლე ხელის“ წესი- *brevi manu tradition*. *Brevi manu tradition* საკუთრების შეძენის კლასიკური შემთხვევისაგან იმით განსხვავდება, რომ მფლობელობის გადაცემა მესაკუთრესა და შემძენს შორის დადებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებას დროში წინ უსწრებს, რის გამოც იგი საკუთრების გადაცემის განსაკუთრებულ წესად აღიარებული არ არის.<sup>525</sup>

### 3.5.4 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების

#### რეგისტრაციის აუცილებლობა საჯარო რეესტრში

არსებობს ხელშეკრულებები, რომლისთვისაც სავალდებულო წერილობითი ფორმის დაცვის შემდგომ დამატებით აუცილებელია რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ქართული სასამართლო პრაქტიკა არაერთგვაროვანია იმასთან დაკავშირებით, არის თუ არა რეგისტრაცია გარიგების ფორმის ელემენტი. ამ პრობლემატიკასთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა. კერძოდ, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი.

<sup>525</sup> *Oechsler*, in *MüKo BGB*, 6. Aufl., 2013, §929, Rn.82. მით.: *თოთლაძე ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), 2018, 186, 16.

გარიგების ძირითადი ფორმებია ზეპირი და წერილობითი ფორმა, ხოლო წერილობითი გარიგება თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნის შინაარსია ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნეს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება (ნასყიდობა, ჩუქება გაცვლა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გადაცემით).<sup>526</sup> ხელშეკრულების ბათილობის უპირობო საფუძველი ვერ გახდება ის გარემოება, რომ პირმა გარიგების დადებამდე დაუშვა ნორმატიული აქტით გათვალისწინებული გარკვეული პროცედურული დარღვევები ქონების სხვა პირზე გადაცემისას.<sup>527</sup> ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები იმავე ფორმით უნდა იქნეს შეტანილი, რა ფორმითაც იურიდიულად წარმოიშვა მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა და განისაზღვრა ვალდებულების შესრულების ვადა და წესი.<sup>528</sup>

რამდენადაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ითვალისწინებს სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემას, იგი შესაბამისად ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. საქართველოს სკ-ის 69-ე მუხლის აზრით, რომელიც გარიგების ფორმას ადგენს. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გარიგების ფორმას არ მიეკუთვნება, თუმცა რეგისტრაციის ფაქტი გარიგების დადების დამამთავრებელ სტადიას წარმოადგენს. თვითონ ხელშეკრულების რეგისტრაციის გარდა, ასევე საჭიროა სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაცია.

თუ ხელშეკრულება არაა რეგისტრირებული, ის არ ჩაითვლება დადებულად. საკუთრების უფლების გადაცემა კი დაუდებელი ხელშეკრულების საფუძველზე არ შეიძლება. მაშასადამე, ქონების გადაცემა ყოველთვის ხდება უკვე სათანადო ფორმით დადებული ხელშეკრულების დადების და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ეს ირიბად ამტკიცებს იმას, რომ გასხვისებული უძრავი ქონების ობიექტზე

<sup>526</sup> ძლიერიშვილი ზ., ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, 2010, ნინუა ე., უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, ჟურ. „მართლმსაჯულება“, 1/2008, 87-96.

<sup>527</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 6 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე ას-474-448-2011.

<sup>528</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 15 იანვრის განმარტება საქმეზე Nას-721-728-2015.

საკუთრების უფლების გადაცემა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შესრულების სტადიას და არა მისი დადების სტადიას მიეკუთვნება. ამგვარად, კიდევ ერთხელ დადასტურებულად იკვეთება ის ფაქტი, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას არსებითად კონსენსუალური ბუნება აქვს.

საქართველოს სკ-ის 323-ე მუხლი უძრავი ნივთის გადაცემისათვის მხოლოდ წერილობით ფორმას ადგენს. ხელშეკრულების წერილობითი ფორმა ნების ნამდვილობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.<sup>529</sup> ამდენად, საქართველოს სკ-ის არცერთი ნორმა არ განიხილავს უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, როგორც გარიგების ფორმას.<sup>530</sup> საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.<sup>531</sup> მიუხედავად იმისა, რომ სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია სამოქალაქო კანონმდებლობაში არსებობს არა საჯარო ნდობის პრინციპის, არამედ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის სახით, უფლების ნამდვილობის სადავოდ გახდომის შემთხვევები განაპირობებს მომხმარებელთა ნდობის ხარისხს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ, რაც უფრო ნაკლებია უფლების მართლზომიერების გასაჩივრების შემთხვევები მით უფრო მაღალია ნდობის ხარისხი საჯარო რეესტრის მიმართ.<sup>532</sup>

საქართველოს სკ-ის 311<sup>1</sup>.1 მუხლით გათვალისწინებული წერილობითი გარიგების კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული ხელმოწერა იმპერატიული დანაწესია და ამ ტიპის გარიგებისათვის კანონით განსაზღვრულ ფორმას წარმოადგენს, ხოლო ამ ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება კანონით

<sup>529</sup> ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, 2007, 26.

<sup>530</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 9 დეკემბრის Nას-1529-1443-2012 გადაწყვეტილება.

<sup>531</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის N ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

<sup>532</sup> ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, 1/2013, 73-74.

გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს- საჯარო რეესტრში რეესტრაციით საკუთრების უფლების მოპოვებას ვერ წარმოშობს.<sup>533</sup>

რეესტრაცია საჯარო რეესტრში მიზნად ისახავს საჯარო-სამართლებრივ მიზანს- სახელმწიფოს და საზოგადოების, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას. რეესტრაცია თავისი არსით მოწოდებულია, ემსახუროს უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფას, რომელსაც აქვს არა მარტო ქონებრივი, არამედ ასევე სოციალური მნიშვნელობა. შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია, დაეყრდნოს რეესტრში რეესტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც, სინამდვილეში, არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შექენამდე არ იცოდა და არც შეიძლებოდა, სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ.<sup>534</sup> ჯეროვანი რეესტრაცია გარიგების დადებასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების უფლების შესახებ ინფორმაციის მიუწვდომლობასთან დაკავშირებულ მრავალრიცხოვან სასამართლო დავებს გვაცილებს თავიდან, სასამართლო გადაწყვეტილებების ჯეროვან შესრულებას უზრუნველყოფს.<sup>535</sup> ჯერ კიდევ *ვ. პ. გრიბანოვი* წერდა, რომ ხელშეკრულების დადების ორი სავალდებულო სტადიის დადგენა - სანოტარო დამოწმება და სახელმწიფო რეესტრაცია- დადებული ხელშეკრულებების კანონიერების კონტროლისათვის დიდ შესაძლებლობას ქმნის.<sup>536</sup>

რამდენადაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით შეიძლება გადაცემული იყოს უძრავი ქონება, იმდენად ის ექვემდებარება რეესტრაციას საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეესტრაციის ფაქტი ადასტურებს ქონებაზე უფლების წარმოშობასა და სახელმწიფოს მიერ საჯარო აქტით დადასტურების გზით გარანტირებულს ხდის უფლების ნამდვილობას. საქართველოს სკ-ის მიზნებიდან

<sup>533</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის განმარტება საქმეზე Nას-221-213-2012.

<sup>534</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 20 მაისის განმარტება საქმეზე Nას-394-373-2013.

<sup>535</sup> Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Регистрация недвижимости. Брачные договоры. Наследование земельных участков. Рента. Исполнительная надпись, отв. ред. *Н.Ф. Качур*, Красноярск, 1997, 4.

<sup>536</sup> *Грибанов В.П.*, Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву: учебное пособие для студентов юрид. Фак. МГУ, лекции 1 и 2, М., 1956, 49.

გამომდინარე, რეგისტრაციის ფაქტი- ეს არის საჯარო დადასტურება სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე მოთხოვნის უფლების ნამდვილობისა.<sup>537</sup>

ამგვარად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეები ვალდებული არიან თავდაპირველად ხელშეკრულება დაამოწმონ სანოტარო წესით და თვითონ ეს ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირონ. შემდგომში, უკვე სანოტარო წესით დამოწმებული და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ხელშეკრულების საფუძველზე იქნება დარეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა. თუ ხელშეკრულება არაა დარეგისტრირებული, ეს ნიშნავს, რომ იგი არაა დადებული და არა აქვს იურიდიული ძალა.<sup>538</sup>

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: საკუთრება, აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგი, საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება, უპირატესი შესყიდვის უფლება. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.<sup>539</sup> რეგისტრაცია ხორციელდება- ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის შეცვლის, ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. უფლების რეგისტრაცია- ეს არის უფლების ჩანაწერი, რომელიც ოთხი ელემენტის

<sup>537</sup> შოთაძე თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *კანტურია* (რედ.), 2018, 311, 4.

<sup>538</sup> *Бахарева Ю.В.*, О правовой природе договора аренды юридический мир. 2001, №12, 31.

<sup>539</sup> საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, <https://matsne.gov.ge/document/view/20560?publication=24#!> [30.10.2020].



ჩანაწერისგან შედგება: სამართლის სუბიექტი, სამართლის ობიექტი, უფლების სახეობა და საფუძველი. რეგისტრაცია განსაზღვრავს ხელშეკრულების დადების მომენტს. ამიტომ უძრავი ქონების გასხვისებისას რეგისტრაციის მომენტს აქვს ისეთივე იურიდიული მნიშვნელობა, როგორც მოძრავი ნივთების გასხვისებისას გადაცემის მომენტს.

როგორც აღინიშნა, სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემისას საჭიროა არა მხოლოდ თვითონ ხელშეკრულების რეგისტრაცია, არამედ სარჩენის მხრიდან მარჩენალზე საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაციაც. რომლის დროსაც როგორც სარჩენის, ისე მარჩენალის სახელზე უძრავი ქონების მიმართ შეზღუდული უფლებები და ვალდებულებები უნდა რეგისტრირდებოდეს. რეგისტრაციის საფუძველი იქნება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. რა სახით წარმოებს ორივე რეგისტრაცია და არსებობს თუ არა მათ შორის სხვაობა დროში? თავდაპირველად მარეგისტრირებელ ორგანოში უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება რეგისტრირდება. მხოლოდ ამის შემდეგ ითვლება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დადებულიად. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან სარჩენს წარმოემოხა მოვალეობა, გადასცეს უძრავი ქონება მარჩენალს, ხოლო ამ უკანასკნელის ვალდებულებაა - მიიღოს ქონება და მის სანაცვლოდ სამისდღეშიო სარჩო გადაიხადოს. მიუხედავად ამისა, საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლის შესაბამისად, მოცემულ ეტაპზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ კვლავ სარჩენი რჩება. იმისათვის, რომ მარჩენალს საკუთრების უფლება წარმოემზავს, აუცილებელია მეორე სარეგისტრაციო მოქმედება- საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაცია მოხდეს. ამგვარ რეგისტრაციამდე მარჩენალი, თუნდაც გადასაცემი აქტის მიხედვით უძრავი ქონების უკვე გადაცემისას, ამ უკანასკნელის მესაკუთრე ვერ იქნება. თუკი მხარეთა ყველა ვალდებულება შესრულებულია სარეგისტრაციო ორგანოში მიმართვის მომენტამდე, მაშინ ხელშეკრულების რეგისტრაცია და საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაცია შეიძლება ერთდროულად იქნეს განხორციელებული. აქედან გამომდინარეობს, რომ „ორმაგი“ რეგისტრაცია აუცილებელ პირობად მარეგისტრირებელ ორგანოში ორჯერ მისვლას არ გულისხმობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.<sup>540</sup>

როგორც ცნობილია, სამისდღეშიო სარჩო ტვირთავს უძრავ ქონებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11.4<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე შეზღუდული უფლება რეგისტრირდება შესაბამის შეზღუდვასთან/ვალდებულებასთან ერთად.

საქართველოს სკ-ის 945.2 მუხლის შესაბამისად, როცა სარჩენი მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას, მაშინ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მას აქვს იპოთეკის უფლება ამ ქონებაზე. აღნიშნული უფლება წარმოიშობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების ფაქტის შედეგად. არ არის სარჩენსა და მარჩენალს შორის იპოთეკის თაობაზე აუცილებელი სპეციალური შეთანხმება. ამით მარჩენალი ხდება მესაკუთრე, ხოლო სარჩენი - იპოთეკარი. ამ პირობებში განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ნოტარიუსის მიერ მხარეთათვის ხელშეკრულების სამართლებრივ შედეგებზე სარჩოს სანაცვლოდ უძრავი ქონების გადაცემისას იპოთეკის თვალსაზრისით მიწოდებული განმარტება იძენს. იპოთეკის რეგისტრაცია იურიდიულად უძრავი ქონების მესაკუთრის სანივთო უფლებების დატვირთვის რეგისტრაციასთანაა გათანაბრებული. ამგვარად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას ერთი და იგივე უძრავი ქონება ერთდროულად ორ დატვირთვის- სარჩოს და იპოთეკურს ექვემდებარება.

საზღვარგარეთის ბევრი ქვეყნის კანონმდებლობა სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ ასევე ითვალისწინებს უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულების რეგისტრაციას. საფრანგეთში ასეთ შემთხვევაში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგების გამოქვეყნების წესი უნდა იქნეს დაცული. ამ მიზნით

<sup>540</sup> საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, <https://www.matsne.gov.ge/document/view/20560?publication=26> [26. 11. 2020].

საადგილმამულო წიგნში გარიგების ყველა აუცილებელი ჩანაწერი უნდა იქნეს შეტანილი, რომლის მიხედვითაც უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლების დადგენა ან გადაცემა ხდება.<sup>541</sup> გერმანიის სკ-ის §§873-874 შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე არანაირი სანივთო უფლება არ წარმოიშობა და არ შეწყდება ისე, რომ ამგვარ ქონებაზე მოცემული სამართლებრივი დებულების ცვლილება საადგილმამულო წიგნში არ იყოს შეტანილი. ამგვარად, თუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით ხდება უძრავი ქონების გადაცემა, აუცილებელია, რომ ამგვარი გადაცემა საადგილმამულო წიგნში იყოს რეგისტრირებული. რეგისტრაცია პირველი ინსტანციის სასამართლოში განსაკუთრებული თანამდებობის პირების მიერ წარმოებს.<sup>542</sup> შვეიცარიაში გარიგებები, რომელთა მიხედვითაც უძრავი ქონების გასხვისება ხდება, საკუთრების უფლების საჯაროობის უზრუნველსაყოფად, ექვემდებარება ჩანაწერს უძრავი ქონების რეესტრში. ასეთი რეესტრები ოლქების მიხედვით იწარმოება.

### 3.6 გრძელვადიანი ვალდებულების შესრულება, ბალანსი შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის

თანამედროვე მსოფლიოს ყველა სამართლებრივ სისტემაში ვალდებულების შესრულება, მიუხედავად ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლისა, ვალდებულებითი სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ინსტიტუტია.<sup>543</sup> ყველა შესრულება განპირობებულია გარიგების, ან კანონის საფუძვლით, როდესაც კრედიტორს ენიჭება შესრულების მოთხოვნის უფლება, ხოლო მოვალეს შესრულების ვალდებულება.<sup>544</sup> ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს ისე, როგორც შეთანხმდა (*pacta sunt servanda*). თუმცა, თუ გარემოებათა ცვლილების შედეგად ხდება ხელშეკრულების საფუძვლის რღვევა, ნდობისა და კეთილსინდისიერების მოთხოვნათა გათვალისწინებით შესაძლოა, გამართლებული იყოს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ხოლო, თუ მისადაგება არ ხერხდება - სახელშეკრულებო

<sup>541</sup> Гражданское и торговое право капиталистических стран под ред. Д.М.Генкина, М., 1949, 186.

<sup>542</sup> იქვე, 187.

<sup>543</sup> ძლიერიშვილი ზ., ვალდებულების შესრულება, 2006, 12.

<sup>544</sup> ჩიტომვილი თ., უსაფუძვლო გამდიდრების შემთხვევები თეორიისა და პრაქტიკის ჭრილში, 2019, 47.

ურთიერთობის შეწყვეტა.<sup>545</sup> თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ არსებითად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი იმ ფარგლებში, რომლებშიც- ცალკეული შემთხვევის გარემოებათა გათვალისწინებით, კერძოდ კი, სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი რისკის განაწილება,- ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების დაცვა. *Pacta sunt servanda*, მართალია, ვალდებულებითი სამართლის ფუძემდებლურ პრინციპად ითვლება, მაგრამ მოვალის იძულება, ყოველგვარი შეცვლილი გარემოებების მიუხედავად, ვალდებულების შესრულებაზე, არაგონივრული და ფატალური იქნებოდა... ხოლო კონტრაქტი, როგორც სამართლებრივი გარიგება, აზრს დაკარგავდა.<sup>546</sup> გარემოებათა შეცვლას უთანაბრდება, როდესაც წარმოდგენები, რომლებიც ხელშეკრულების საფუძველი გახდა, არასწორი აღმოჩნდა. თუ ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი შეუძლებელია ან მეორე მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს ამაზე დათანხმება, მაშინ დაზარალებულ მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. შეცვლილი გარემოებების ინსტიტუტის კვლევის სამართლებრივი მნიშვნელობა მჭიდრო კავშირშია ვალდებულების შესრულების საკითხთან, რამეთუ ეს ახალი გარემოებანი გავლენას ახდენენ ვალდებულების შემდგომ ბედ-იღბალსა და მხარეთა პასუხისმგებლობის ფარგლებზე.<sup>547</sup> გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობების შემთხვევაში ხელშეკრულებაზე უარის თქმის ნაცვლად გამოიყენება ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუ ეს არაა დაკავშირებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე კონკრეტულ რისკთან, კერძოდ მოვალის მიერ გადახდის ვალდებულების ხანგრძლივობასთან. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს

<sup>545</sup> ვაშაკიძე გ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ქანტურია* (რედ.), 2019, 398, 1.

<sup>546</sup> ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებით წარმოშობილი შესრულების გართულება და შეუძლებლობა (გერმანული და ქართული სამართლის შედარებითსამართლებრივი ანალიზი), სამართლის ჟურნალი 2011, N2, 137.

<sup>547</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 399.

სხვა სახის მტკიცებულებებით... მოსარჩელის განმარტებით, მის ნებას წარმოადგენდა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა უძრავი ნივთი, ხოლო მოპასუხე იკისრებდა ვალდებულებას მოსარჩელის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებით. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ შეესაბამებოდა მის მიერ გამოვლენილ ნებას. ეს უკანასკნელი, კი, დაიდო მხოლოდ იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მას წააკითხეს ერთი ხელშეკრულების ნიმუში, ხოლო ხელი მოაწერინეს სულ სხვა შინაარსის ხელშეკრულებაზე.<sup>548</sup> მარჩენალის მხრიდან ხელშეკრულების კორექტირების აუცილებლობა დღის წესრიგში დადგა 1970-80-იან წლებში, როდესაც სამისდღეშიო რჩენის დონე ინფლაციის შედეგად მკვეთრად გაიზარდა, რაც ხელფასების, გადასახადების, პენსიების და ფასების ზრდასთან იყო დაკავშირებული.<sup>549</sup> თუმცა სამისდღეშიო რჩენის ღირებულების კონტექსტში შეთანხმების თაობაზე გარიგების საფუძვლების დაკარგვის საკითხს სასამართლო დეტალურად განიხილავს, იგი მაინც შეზღუდულად და ზოგიერთი თვალსაზრისით გაურკვევლადაა წარმოდგენილი, რაც შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის ერთგვარ უკმაყოფილებას ქმნის. გრძელვადიანი ვალდებულებების არსებობისას აუცილებელია, რომ შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის დროთა განმავლობაში ბალანსი იმგვარად იცვლებოდეს, რომ მარჩენალს, რომელმაც თავის თავზე ვალდებულების შესრულება აიღო, სამართლიანად და გონივრულად სხვა მოლოდინი არ ჰქონდეს.<sup>550</sup>

ზემოაღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით უნდა ითქვას, რომ ყოველგვარი ბალანსის კრიტიკულად შეფასება, რომლის საფუძველზედაც ხელშეკრულების დადებისას მხარეები შეთანხმდნენ უაღრესად მნიშვნელოვანია, რამდენადაც სამისდღეშიო სარჩოს შემაჯამებელი ოდენობა მხოლოდ სარჩენის გარდაცვალების მომენტისათვის ხდება ცნობილი. ნასყიდობის ფასის გადახდისაგან განსხვავებით, წინასწარ იმის განჭვრეტა და შეთანხმება იქნებოდა შეუძლებელი, რამდენად მისაღები ან ნაკლებად მისაღები იქნებოდა იგი მარჩენალისათვის, ის, რისი გათვალისწინებაც ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო.

<sup>548</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის №28/4356-14 განჩინება.

<sup>549</sup> Henssler M., Risiko als Vertragsgegenstand, Tübingen, 1994, 399.

<sup>550</sup> OLG Celle, VersR 1978, 644 (645).

## IV. სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეცვლა და შეწყვეტა

### 4.1 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა

#### 4.1.1 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილებებისა და დამატებების ზოგადი საფუძვლები

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების გაანალიზებისას აუცილებლად უნდა იქნეს ყურადღება გამახვილებული ისეთ ინსტიტუტებზე, როგორცაა მოქმედ ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა ან არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის მოშლა. საქართველოს სკ აღნიშნული ინსტიტუტების ზუსტ განმარტებას არ შეიცავს. ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში განმტკიცებული ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანის ან მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის მოშლის თაობაზე ზოგადი ნორმებია და ყველა ტიპის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მიმართ თანაბრად გამოიყენება. თუ გავითვალისწინებთ საქართველოს სკ-ის მოცემულ დებულებებს, შეიძლება დასკვნის გაკეთება, რომ ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა- ეს არის ერთი ან რამდენიმე პირობის გადახედვა, რომელიც ხელშეკრულების შინაარსის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს და მის შემდგომ შეწყვეტას არ იწვევს.

ზემოაღნიშნული კლასიფიკაციის გამოყენებით, შესაძლებელია გამოიყოს სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილებებისა და დამატებების ზოგადი საფუძვლები:

მხარეთა შეთანხმების მიხედვით ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. ეს საფუძველი წარმოადგენს კანონმდებლობით გათვალისწინებულიდან ერთ-ერთ ყველაზე „უწყინარს“, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში გადაწყვეტილების მისაღებად სახეზეა მხარეთა ორმხრივობა და, შესაბამისად, სასამართლო ჩარევა არ არის საჭირო. აუცილებელია მხოლოდ ერთი პირობის დაცვა. რამდენადაც საქართველოს სკ სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ შეთანხმების ფორმაზე არანაირ მოთხოვნას არ შეიცავს, უნდა ვიხელმძღვანელოთ ხელშეკრულების შესახებ ზოგადი დებულებებით, ანუ ხელშეკრულების ცვლილებებისა და დამატებების

შესახებ შეთანხმება უნდა მოხდეს იმავე ფორმით, რა ფორმითაც ხელშეკრულებაა დადებული, თუ კანონიდან, სხვა სამართლებრივი აქტებიდან, ხელშეკრულებიდან ან საქმიანი ბრუნვის ჩვეულებებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ეს ნიშნავს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დამატებითი შეთანხმება სანოტარო წესით დამოწმებას და რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში ექვემდებარება. თუმცა აღნიშნული ნორმის განმარტება და საქართველოს სკ-ის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმების ანალიზი საშუალებას იძლევა, გაკეთდეს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ხელშეკრულებაში გადასაცემი სარჩოს ოდენობის ცვლილებებისა და დამატებების პირობებზე შეთანხმების ფორმა განსაზღვრონ .

ხელშეკრულებაში, რომელიც სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობითაა დადებული, საკმაოდ რთულია სარჩოს კონკრეტული სახის გათვალისწინება იმდენად, რამდენადაც ერთ პერიოდში სარჩენის მოთხოვნების დაკმაყოფილება კვებით და ტანსაცმლითაა აუცილებელი, ხოლო მეორე მხრივ, მაგ., ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესებიდან გამომდინარე - მედიკამენტებით და მოვლით. მარჩენალის მოვალეობის შინაარსი შეიძლება შეიცვალოს, მაგ., სარჩენის მხარეზე პირთა სიმრავლის შემთხვევაში. ნათქვამიდან გამომდინარეობს ობიექტური აუცილებლობა, მარჩენალის ვალდებულებათა მოცულობის გადახედვის თვალსაზრისით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების პირობებში ცვლილებები და დამატებები პერიოდულად იქნეს შეტანილი. ეს შეიძლება დამატებითი შეთანხმების დადებით გაკეთდეს.

ინტერესს იწვევს ასევე შემდეგი მომენტი. კანონმდებლობით უნდა იყოს გათვალისწინებული სარჩოს ოდენობის ღირებულების ინდექსაცია შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ზრდის შესაბამისად. ეს ნიშნავს, რომ ამ უკანასკნელის თითოეულ მომენტზე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში შეტანილ უნდა იქნეს ცვლილება და დარეგისტრირდეს იგი. იმისათვის, რომ თავიდან ავიცილოთ სარეგისტრაციო ორგანოში ხშირი მიმართვიანობა, არ ღირს ყოველთვიური სარჩოს საერთო ოდენობის მითითება კონკრეტულ თანხაში, მაგ., 300 ან 400 ლარი. უპირატესობა აქვს შემდეგ ფორმულირებას: თანხობრივად ყოველთვიური სარჩოს მთლიანი ოდენობა შეადგენს უშუალოდ კანონით

დადგენილი შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის არანაკლებ ორმაგ ოდენობას. ასეთ შემთხვევაში მხარეებს შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ყოველი მომატებისას ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა არ მოუწევდათ.

ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით ხელშეკრულების არსებითი დარღვევისას. მოცემული საფუძველი ზემოგანხილულისაგან აშკარად განსხვავდება, რამდენადაც აქ მხარეთა უბრალო ნების გამოვლენა საკმარისად არაა წარმოდგენილი, არამედ სარჩენისა და მარჩენალის გარდა გათვალისწინებულია სასამართლოს როლიც. ზუსტად სასამართლოს მიერ ხდება ხელშეკრულების არსებითი დარღვევის შეფასება და გადაწყვეტილების მიღება მის შესაცვლელად. განვიხილოთ მოცემული საფუძველი შემდეგი სიტუაციის მოდელირების მცდელობით: სარჩენმა მარჩენალის მხრიდან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების არსებითი დარღვევის გამო სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს. ადრე დადებული ხელშეკრულების მიხედვით, მოპასუხე კისრულობდა ვალდებულებას, სარჩენისათვის სამისდღეშიო სარჩო ნატურალური სარჩოს სახით მიეწოდებინა; უზრუნველყო იგი ყოველდღიური კვებით და აუცილებელი ტანსაცმლით გონივრული ფასების მიხედვით; მოსარჩელეს სამედიცინო დახმარება, მოვლა-პატრონობა და აუცილებლობის შემთხვევაში ბინის დალაგება, ასევე სხვა სახის საყოფაცხოვრებო მომსახურება გარანტირებულად უნდა ჰქონოდა. თუმცა, ხელშეკრულების შესრულების პროცესში მარჩენალმა ტანსაცმლით უზრუნველყოფის ნაწილში სახელშეკრულებო პირობები დაარღვია. ეს უკანასკნელი გახდა კიდევ სარჩენის მხრიდან სასამართლოსათვის მიმართვის საფუძველი. მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების პირობების არსებით დარღვევას ჰქონდა ადგილი, თავის სარჩელში სარჩენი არა ხელშეკრულების მოშლას, არამედ მასში ცვლილებების შეტანას ითხოვდა, რამდენადაც ასაკის და ჯანმრთელობის ზოგადი მდგომარეობის მიხედვით იგი უშუალოდ მოვლა-პატრონობას საჭიროებდა. ამგვარად, მსგავს სიტუაციებში სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანით შეუძლია ხელშეკრულებით თავდაპირველად დადგენილი მარჩენალის



სახელშეკრულებო ვალდებულებები შეცვალოს და სარჩენსა და მარჩენალს შორის არსებული სამისდღეშო რჩენის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ შეწყვიტოს.

ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა გარემოებების არსებითი შეცვლის გამო. რა მიეკუთვნება გარემოებების არსებით შეცვლას? ავტორთა ერთი ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ეს არის მხარეთა კონტროლს გარეთ არსებული ეკონომიკური, სამართლებრივი და სხვა ხასიათის ფაქტორები, რომელიც ხელშეკრულების დადების და მოქმედების მომენტისათვის ქვეყანაში არსებობს. ამასთან, აღნიშნული ცვლილებები დაუძლეველი ძალის მოქმედებასთან არაა კავშირში.<sup>551</sup> სხვები ამ საკითხზე პასუხის გასაცემად გარემოებათა უცვლელობის დათქმას (*Clausula rebus sic standibus*)<sup>552</sup> მიმართავენ. ხელშეკრულების მხარეების მოლოდინი, რომ მიმართება ვალდებულების შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის ხელშეკრულების მოგვიანებით შესრულებამდე არ შეიცვლება, მაგ., გაუთვალისწინებადი მაღალი ინფლაციის გამო, თუკი დადგება გარემოებების შეცვლის გამომწვევი მიზეზები, რომელიც მხარეებს არ შეეძლოთ წინასწარ გაეთვალისწინებინათ, ეს შეიძლება მოცემული ხელშეკრულების შეცვლის ან მოშლის საფუძველი გახდეს.<sup>553</sup>

#### 4.1.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილებებისა და დამატებების სპეციალური საფუძველები

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის სპეციალურ საფუძველებს მიეკუთვნება:

**ნატურალური სახის სამისდღეშო სარჩოს პერიოდულად გადასახდელი ფულადი სარჩოთი შეცვლა.** სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება შეიძლება ითვალისწინებდეს ნატურალური სახის სამისდღეშო სარჩოს პერიოდულად გადასახდელი ფულადი სარჩოთი შეცვლის შესაძლებლობას. ასე, მაგ., თუ მხარეებმა ასეთი დებულება განამტკიცეს ხელშეკრულებაში და მოცემული პირობის ურთიერთგაცვლის შესაძლებლობა გაითვალისწინეს, მაშინ იმ შემთხვევაში, როცა

<sup>551</sup> Комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч. 1 (постатейный) под. ред. *Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю.*, М.: Юрайт, 2004, 1031-1032.

<sup>552</sup> სამოქალაქო განათლების ლექსიკონი, <<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=6&t=8305>> [29.11.2020].

<sup>553</sup> Научно-практический комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч.1, (постатейный) под ред. *Мозолина В.П., Малеиной М.Н.*, М.: Нормა, 2004, 230.

სამეურნეო, სოციალურ-სამედიცინო და სხვა მომსახურების ნაცვლად მარჩენალი საპატიო მიზეზით ეკვივალენტურ ფულად უზრუნველყოფას მიაწოდებს, სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანისას შეუძლია ხელშეკრულების მოშლაზე უარი თქვას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე იმ გარემოებების მოშველიებას მიმართავს, რომ მას არა ფულადი სახსრები, არამედ მოვლა-პატრონობა სჭირდება და ამიტომაც სურს ხელშეკრულების მოშლა.

იმ შემთხვევაში, როდესაც ვალდებულების არჩევაზე უფლებამოსილი სუბიექტი კრედიტორია, ხოლო ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა მოვალის ბრალით დადგა, კრედიტორს აქვს შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, თუმცა ალტერნატიული ვალდებულების არსიდან გამომდინარე, კრედიტორს ასევე უფლება აქვს, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაცვლად, „დარჩენილი“, „არაარჩეული ვალდებულების“ შესრულება მოითხოვოს.<sup>554</sup> თუ ვალდებულების არჩევაზე უფლებამოსილი სუბიექტი მოვალეა და არჩეული ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა კრედიტორის ბრალით დადგა, ასეთ შემთხვევაში მოვალეს კვლავ რჩება დარჩენილი ალტერნატიული ვალდებულების შესრულების მოვალეობა.<sup>555</sup> თუ შესრულების შეუძლებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ყველა ალტერნატიულ ვალდებულებას ეხება, ასეთ შემთხვევაში სახეზეა არა ალტერნატიული ვალდებულების, არამედ მთელი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, რაც 375-ე მუხლის რეგულირების ფარგლებს სცდება.<sup>556</sup> მოვალე უფლებამოსილი არ არის, ნაწილ-ნაწილ შეასრულოს ერთიანად შესასრულებელი ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კრედიტორი თანახმაა, მიიღოს ვალდებულების ნაწილ-ნაწილ შესრულება.<sup>557</sup> კრედიტორი ამ უფლებას ინარჩუნებს მაშინაც, როდესაც ვალდებულების ერთიანად შესრულება მისი ბრალით ვერ მოხდა.

<sup>554</sup> *Gernhuber*, Schuldverhältnis §11, III 3, nach *Krüger*, in MüKo BGB, 6 Aufl. 2012, §265, Rn. 2. მით.: *მესხიშვილი ქ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია* (რედ.), 2019, 375, 7.

<sup>555</sup> *მესხიშვილი ქ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია* (რედ.), 2019, 375, 8.

<sup>556</sup> *Larenz*, in Beck OK BGB, 29. Aufl., §265, Rn. 3. მით.: *მესხიშვილი ქ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია* (რედ.), 2019, 375, 11.

<sup>557</sup> *Krüger*, in MüKo BGB, 5. Aufl. 2009, §266, Rn. 1. მით.: *მესხიშვილი ქ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია* (რედ.), 2019, 375, 12.

ერთ-ერთი სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევა, თუკი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება რამდენიმე სარჩენის სასარგებლოდაა დადგენილი. კანონმდებლობით განმტკიცებულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადგენის შესაძლებლობა რამდენიმე პირის სასარგებლოდ. ამასთან, როგორც ნატურალური სახის, ასევე ფულადი სარჩოს შემთხვევაში მათი წილები თანაბრადაა აღიარებული, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განმტკიცებული. როცა ერთ-ერთი სარჩენი გარდაიცვლება, მისი წილი ცოცხლად დარჩენილ სხვა სარჩენზე გადადის, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. შედეგად, უნდა აღინიშნოს, რომ მარჩენალის სახელშეკრულებო ვალდებულება არ წყდება, არამედ მისი განხორციელების წესი ან ოდენობა იცვლება მხოლოდ.

## 4.2 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა

### 4.2.1 ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლების ზოგადი მიმოხილვა

ყოველი ხელშეკრულების დადების მიზანია მხარეთა, ან ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულება. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეებს წარმოეშობათ გარკვეული ვალდებულებები და მასზე ცალმხრივი უარი დაუშვებელია. თუმცა, გამონაკლისის სახით განსაზღვრული გარემოებების არსებობისას კანონი ითვალისწინებს ხელშეკრულებიდან გასვლას-ხელშეკრულებაზე უარის უფლებას.<sup>558</sup>

ქართული სამართლის მოწესრიგებაში ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ხელშეკრულების მოშლის სამართლებრივი ინსტიტუტები სათანადოდ გამიჯნული არ არის. ხელშეკრულების მოშლა უმეტესად მოვლენათა ნორმალური მიმდინარეობისას ხორციელდება და მხოლოდ პატივსადები საფუძვლით ხელშეკრულების მოშლისას ერთვება ე.წ. ხელშეკრულების მოშლის განსაკუთრებული რეჟიმი, რაც არ შეიძლება ითქვას ხელშეკრულებიდან გასვლაზე, რომელიც ცალსახად მეორადი მოთხოვნის უფლებაა თავისი ნეგატიური დატვირთვით, თუმცა მიზანი ორივეს ერთი აქვს- მხარემ თავი დააღწიოს უპერსპექტივო სახელშეკრულებო ურთიერთობას. ამიტომაცაა, რომ ინგლისში

<sup>558</sup> ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, 2010, 109.

ხელშეკრულების მოშლას უწოდებენ ხელშეკრულებიდან გასვლას თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენის გარეშე.<sup>559</sup>

გერმანული სამართლის მიხედვით ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის უფლების საფუძველია ნამდვილი ხელშეკრულების შეუსრულებლობა და შემხვედრი შესრულების ვალდებულებისაგან კრედიტორის გათავისუფლების კანონიერი ინტერესი.<sup>560</sup>

საქართველოს სკ შინაარსობრივად ტერმინ „ხელშეკრულების მოშლას“ აიგივებს ტერმინ „ხელშეკრულებიდან გასვლასთან“. ამ დასკვნის გამოტანის საფუძველს იძლევა ის გარემოება, რომ სკ-ში ტერმინი „მოშლა“ მოიხსენიება ხელშეკრულებიდან გასვლიდან გამომდინარე სამართლებრივ შედეგებზე მითითებით. მსგავსი შემთხვევები საკმაოდ მრავლადაა საქართველოს სკ-ში და ყველა მათგანს აერთიანებს ერთი საერთო ნიშანი- თითოეულის მიმართ გამოყენებულია ტერმინი „მოშლა“ და თითოეულის რეალიზაციის სამართლებრივ შედეგს წარმოადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლა.<sup>561</sup> ხელშეკრულების ერთ-ერთი მონაწილის შესაძლებლობას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება და გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში.<sup>562</sup> ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტი მხოლოდ გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება. ხელშეკრულების მოშლა და ხელშეკრულებიდან გასვლა, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, ვალდებულების ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე შეწყვეტას გულისხმობს, მაგრამ მოშლის თავისებურება სწორედ ისაა, რომ წყდება სამომავლო შესრულების ვალდებულება, ხოლო უკვე შესრულებული მხარეებს არ უბრუნდებათ (გარდა სსკ-ის 399.4 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა), ხელშეკრულებიდან

<sup>559</sup> ფიფია ა., ხელშეკრულებიდან გასვლის კონტინენტურ-ევროპული და ანგლო-ამერიკული სამართლებრივი მოწესრიგების ძირითადი მახასიათებლები და მათი გავლენა ქართულ სამართალზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოშვება, 2008, 124.

<sup>560</sup> Markesinis/Unberath/Johnston, The German Law of Contract- A comparative Treatise, 2<sup>nd</sup>-ed., Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 420.

<sup>561</sup> ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 501.

<sup>562</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 230-231.

გასვლა კი, ნატურით დაბრუნებას გულისხმობს.<sup>563</sup> ხელშეკრულებიდან გასვლა არის სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელიც გულისხმობს პირის უფლებას, გარკვეული წინაპირობის არსებობისას, მეორე მხარისათვის ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე შეტყობინებით მოახდინოს სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლა. ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგია ახალი სამართლებრივი ურთიერთობის ჩამოყალიბება, რომლის საფუძველზეც მხარეებს უჩნდებათ უფლებები და ვალდებულებები მიღებული შესრულებისა და სარგებლის დაბრუნებასთან დაკავშირებით.<sup>564</sup> ხელშეკრულებიდან გასვლის სწორი და ეფექტური სამართლებრივი რეგულირება საჭიროა, რომ დაცული იყოს ხელშეკრულების მონაწილე მხარეების ინტერესები.<sup>565</sup>

ხელშეკრულების მოშლა- ეს არის ხელშეკრულების მიხედვით არსებული ვალდებულებების ვადამდელი შეწყვეტა. რა შეიძლება იყოს ხელშეკრულების მოშლის მიზეზი? იმისათვის, რომ გავცეთ პასუხი დასმულ შეკითხვას, ასევე მივმართავთ ზემოაღნიშნულ კლასიფიკაციას.

ხელშეკრულების მოშლის ზოგადი საფუძვლები:

ხელშეკრულების მოშლა მხარეთა შეთანხმებით. მოცემული გარემოება მხარეთა გადაწყვეტილებას როგორც ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანის, ასევე ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში შეიძლება დაედოს საფუძვლად.

ხელშეკრულების მოშლა ერთი მხარის მოთხოვნის საფუძველზე, როცა მეორე მხარე არსებითად არღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს. სამისდღემიო რჩენის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მოცემული საფუძვლის განხილვისას შესაძლებელია ყურადღების გამახვილება იმაზე, რომ იგი სპეციალურ ნორმებთან იკვეთება. თუმცა ადგილი აქვს თავისებურებებსაც, რომელიც ხელშეკრულების სპეციფიკაზე მიუთითებს. მაგ., საქართველოს სკ-ის 949.2 მუხლი ითვალისწინებს, რომ გადაცემული ქონება ხელშეკრულების შეწყვეტისას

<sup>563</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-779-746-2014.

<sup>564</sup> ფიფია ნ., ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტი, მისი დაშვებისა და დაუშვებლობის პირობები, მართლმსაჯულება და კანონი, N3, 2017, 137.

<sup>565</sup> ქოჩიაშვილი ა., ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად ნატურით დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში ფულადი ანაზღაურების საკითხები ქართული სამართლის მიხედვით, ჟურ. „ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა“, მე-2 გამოცემა, 2013, 56.

უბრუნდება სარჩენს, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გაწეული ხარჯები მარჩენალს არ აუნაზღაურდება, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. აქედან იკვეთება, რომ, მართალია, „დაზარალებული მხარე“ არ ახდენს იმ თანხების კომპენსირებას, რომელიც გაიღო მარჩენალმა, თუმცა, დაბრუნებას ექვემდებარება უსაფუძვლო გამდიდრება, თუკი ასეთს ექნება ადგილი ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარეზე. ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგების მარეგულირებელ ზოგად დებულებებში მითითებულია უფლება ზიანის ანაზღაურებაზე (სსკ-ის 407).

**ხელშეკრულების მოშლა გარემოებების არსებით ცვლილებებთან დაკავშირებით.** უმრავლეს შემთხვევაში, თუკი გარემოება არსებითად იცვლება და მხარეები ვერ აღწევენ კონსენსუსს, ხელშეკრულება მოიშლება. ამასთან სასამართლო, სამართლიანობის პრინციპიდან გამომდინარე, სარჩენის ან მარჩენალის მოთხოვნით განსაზღვრავს ასეთი ხელშეკრულების მოშლის შედეგებს, რამდენადაც მისი შესრულების პროცესში მხარეებმა განსაზღვრული მატერიალური სახსრები გაიღეს.

ხელშეკრულების მოშლის სპეციალური საფუძვლებია:

მარჩენალის მიერ თავისი სახელშეკრულებო მოვალეობების არსებითი დარღვევა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით. მოცემული საფუძვლით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოშლის სასამართლო პრაქტიკის გაანალიზებისას შეიძლება შევნიშნოთ, რომ არსებითი დარღვევები სუბიექტთან დამოკიდებულებაში შეიძლება იქნეს დაშვებული: ნატურალური სახის სარჩოს მიუწოდებლობა და ფულადი თანხის გადაუხდელობა; ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების დაგირავება ან სხვაგვარად დატვირთვა სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე. ხელშეკრულების ობიექტთან დამოკიდებულებაში: მარჩენალის მოქმედება ან უმოქმედობა, რომელმაც სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული ქონების ღირებულების შემცირება გამოიწვია და სხვ. დაირღვა თუ არა ხელშეკრულება არსებითად, მისი განსაზღვრის ექსკლუზიური უფლება მხოლოდ სასამართლოს გააჩნია. სახელშეკრულებო პირობების არსებითად დარღვევის შედეგად მეორე მხარე განიცდის ზიანს, რა დროსაც იგი მნიშვნელოვანწილად მოკლებულია იმ სიკეთეს, რისი მოლოდინიც ხელშეკრულების დადებისას ჰქონდა.

სამისდღეში რჩენის ხელშეკრულების მოშლის საქმეებზე არსებითი დარღვევების თვალსაზრისით, უადრესად მნიშვნელოვანია, ამ მიმართულებით სამართლიანად ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკა იქნეს გათვალისწინებული. ეს უკანასკნელი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას განსახილველი სამართალურთიერთობის ხანგრძლივი ხასიათიდან გამომდინარე შეიძენს. თუკი ხელშეკრულების რომელიმე მხარე, რომელიც მსგავს დარღვევას უშვებს, მაგრამ მას გონივრულ ვადაში აღმოფხვრის, მაშინ ხელშეკრულების მოშლისათვის საფუძველიც არ უნდა არსებობდეს. გამართლებული იქნებოდა ხელშეკრულების მოშლა, თუკი მარჩენალი ადრე ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, მაგ., ხუთი წელი ჯეროვნად ასრულებდა სახელშეკრულებო პირობებს? ვთვლი, რომ, რა თქმა უნდა, არა.

**მარჩენალის ბრალით დამდგარი სარჩენის გარდაცვალება.** მარჩენალის მიერ ჩადენილი მკვლელობის მცდელობა ან სარჩენის ჯანმრთელობაზე განზრახ ზიანის მიყენება, ბუნებრივია, ასეთი სახის გარემოების დადგომა სახელშეკრულებო ურთიერთობის მოშლის სრულიად წონად საფუძველს წარმოადგენს. მაგრამ როგორ გადაწყდება კანონმდებლობით მსგავსი არც თუ ადვილი ამოცანა. მით უმეტეს, რომ სპეციალური ნორმა, რომლის გამოყენებაც აპრიორი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოსაშლელად იქნებოდა ვალიდური, საქართველოს სკ-ით მოცემული ხელშეკრულების მარეგულირებელ თავში არ გაგვაჩნია.

სარჩენის ინტერესების მომეტებული დაცვის მიზნის მისაღწევად არ იქნებოდა ინტერესმოკლებული, საქართველოს სკ-ის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ურთიერთობის ნაწილში დაემატოს ახალი ნორმა: „მარჩენალის ბრალეული ქმედებით სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე მარჩენალისათვის გადაცემული ქონება უბრუნდება სარჩენის მემკვიდრეებს, ხოლო მათი არყოფნის შემთხვევაში გადაეცემა სახელმწიფოს.“

როგორც ზემოთაც აღინიშნა, მოცემული საკითხი ნაკლებად შესწავლილს წარმოადგენს და მისი სათანადოდ გადაწყვეტისათვის კანონის ანალოგიის ან სამართლის ანალოგიის გამოყენება, ასევე სამართლიანობის, კეთილსინდისიერებისა და ზნეობის მოთხოვნების პრინციპებით ხელმძღვანელობაა შემოთავაზებული.

ხელშეკრულების მოშლა პირობითად ისეთ მდგომარეობას შეიძლება ეწოდოს, როცა ხელშეკრულება ვალდებულების დარღვევის გამო წყდება, ისე რომ არ ხდება შესრულებისა და სარგებლის უკუქცევა, ხოლო მხარეთა ვალდებულებები მხოლოდ *ex nunc* ქარწყლდება.<sup>566</sup> ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე შეთანხმებულ და ნოვაციის შესახებ შეთანხმებულ ან გასამცლელს შესახებ ვალის პატიება შესრულებული უნდა იქნეს იმავე ფორმაში, რაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, ანუ წერილობით სანოტარო ფორმაში. ეს აუცილებლობა შემდეგი გარემოებითაა განპირობებული. პირველ ყოვლისა, დარეგისტრირებულია სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება. მეორე მხრივ, შეთანხმების მონაცემებს შეუძლია გამოიწვიოს საკუთრების უფლების გადაცემა უკან მის მიმღებზე და მესამე მხრივ, ნებისმიერ შემთხვევაში აღნიშნული შეთანხმებით უძრავ ქონებაზე სარჩოსა და გირაოს დატვირთვა იხსნება. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან დამოკიდებულებაში ხელშეკრულების შეწყვეტა შემხვედრი ერთგვაროვანი მოთხოვნის ანგარიშით არ დაიშვება. კანონით ამგვარი აკრძალვა სარჩოს მიმღების ინტერესების დაცვის მიზნითაა გათვალისწინებული. გარდა ამისა, ჩათვლის გამოყენებისათვის აუცილებელია, რომ ჩათვლისათვის წაყენებული მოთხოვნები ერთგვაროვანი იყოს. ვფიქრობ, სამისდღეშიო რჩენისას სიტუაცია, რომლის დროსაც სარჩენს მარჩენალის წინაშე ასეთივე ვალდებულება ექნებოდა, შეუძლებელია.

სამართლის ნებისმიერ სისტემაში ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტი თავისთავად პრაქტიკული დატვირთვის მატარებელია. იმ ვითარებაში, როცა მხარის პირველადი მოთხოვნა - შესრულდეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას - არ სრულდება, სახელშეკრულებო ურთიერთობაში სახეზეა სრული გარდატეხა ვალდებულების დარღვევის სახით.<sup>567</sup> პირველადი მოთხოვნის შეუსრულებლობა ხელშეკრულებიდან გასვლის მეორადი მოთხოვნის უფლების აღმოცენების

<sup>566</sup> ვაშაკიძე გ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, 405, 10.

<sup>567</sup> ფიფია ა., ხელშეკრულებიდან გასვლის კონტინენტურ-ევროპული და ანგლო-ამერიკული სამართლებრივი მოწესრიგების ძირითადი მახასიათებლები და მათი გავლენა ქართულ სამართალზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოშვება, 2008, 69.



სამართლებრივი საფუძველია, ისე, რომ შეუსრულებლობა ამ კონტექსტში იურიდიულ ფაქტად შეიძლება იყოს განხილული.<sup>568</sup>

საქართველოს სკ-ის 352 მუხლი განსაზღვრავს რა ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგს, მისი გამოყენება დაიშვება მხოლოდ ამავე კოდექსის 405-ე მუხლთან ერთობლიობაში, რომელიც ხელშეკრულებიდან გასვლის წესისა და სავალდებულო პირობების მარეგულირებელ დანაწესს წარმოადგენს. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების თანმდევი შედეგის - მხარეთა ორმხრივი რესტიტუციისათვის, მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს და დაამტკიცოს: ა) მოპასუხის მიერ ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევისა და ბ) ვალდებულების შესრულების თაობაზე კრედიტორის მიერ მოვალის გაფრთხილების ან მისთვის დამატებითი ვადის დაწესების ფაქტი.<sup>569</sup> ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება არის აღმჭურველი უფლება და მოთხოვნის უფლებებისაგან განსხვავებით მასზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობა. იგი შეიძლება ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ნებისმიერ დროს იქნეს გამოყენებული, თუკი არსებობს კანონით ამომწურავად განსაზღვრული ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველები და წესები.<sup>570</sup>

ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი პირველადი ვალდებულებისაგან და გარდაიქმნებიან რესტიტუციის მოვალედ და რესტიტუციის კრედიტორად... გასვლის მიზანი არის არა იმ ჰიპოთეზური მდგომარეობის აღდგენა, რომელიც იარსებებდა ხელშეკრულების დადების გარეშე, არამედ ხელშეკრულების დადების შემდეგ შესრულებების გაცვლამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენა.<sup>571</sup> სამისდღემო რჩენის ხელშეკრულებით მოვალე ვალდებულია, ჩვეულების ნორმების გათვალისწინებით შესრულება განახორციელოს კეთილსინდისიერების პრინციპის შესაბამისად. ეს უკანასკნელი განვითარებული ქვეყნების სამოქალაქო სამართალში

<sup>568</sup> იქვე, 71.

<sup>569</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 5 დეკემბრის განმარტება საქმეზე Nას-658-625-2014.

<sup>570</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 23 მარტის განმარტება საქმეზე Nას-1189-119-2015.

<sup>571</sup> *რუსიაშვილი გ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, 352, 4.

წარმოადგენს მთელი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფის კატეგორიას.<sup>572</sup>

რჩენის ხელშეკრულებაში ანულირებისა და გამოსყიდვის დებულების შემოღება რეგულარულად დაკავშირებულია სწრაფვასთან, რომ კრედიტორი არამართლზომიერი ქმედებისაგან ან მოვალის კაპიტალის დაკარგვისაგან დაიცვას.<sup>573</sup> პრაქტიკაში არსებობს სხვადასხვა საპროექტო წინადადება: როლფ პეტცოლდტი თავის ტიპურ შეთანხმებაში რეკომენდაციას უწევს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას კაპიტალიზაციის წესებით ტიპურ შეთანხმებაში მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე სარჩოს მიღების სანაცვლოდ სამი თვის გადაუხდელობის შემთხვევაში: გამყიდველი - ერთ-ერთი მათგანის გარდაცვალების შემდეგ ცოცხლად დარჩენილ მხარეს უფლება აქვს, მომავალში კუთვნილი, დაუფარავი სრული ფულადი თანხა მოითხოვოს, რომელიც გამომანგარიშებულია აქტუარული გათვლების და საპროცენტო განაკვეთების საფუძველზე მყიდველის მხრიდან კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების შეუსრულებლობის თაობაზე სპეციალური შეტყობინების გარეშე.<sup>574</sup> ზუსტად ასევე ვარაუდობს ფლორიან შტრეიბლი, რომ სარჩენს ან ცოცხლად დარჩენილებს უფლება აქვთ „მოითხოვონ ჯერ კიდევ დაუფარავი სამომავლო თანხა აქტუარული პრინციპების საფუძველზე 4%-იანი განაკვეთით კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნის შეუსრულებლობის თაობაზე სპეციალური შეტყობინების გარეშე ... ერთიანი თანხით ... სარჩოს გადახდის სამი თვის დაგვიანების შემთხვევაში.“<sup>575</sup> ჰანს-ფრიდრიხ კრაუსს თავის მიმოხილვაში მოჰყავს შემდეგი: თუ სარჩოს გადახდის დავალიანება სამ თვეზე მეტ ხანს გრძელდება, გამყიდველს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. კანონიდან გადახვევისას მოცემულ შემთხვევაში გამოიყენება: მყიდველი ან მისი უფლებამონაცვლე იღებს ადრე შესრულებულ გადახდებს თანხების გამოქვითვით ... ევროს თვეში ... ყოველი დაქვითვა ეკონომიკურად მიღებულ სარგებელს შეესაბამება და იმავდროულად ბაზარზე სიტუაციის შუალედური გაუარესების შედეგად

<sup>572</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 269.

<sup>573</sup> Meyer-S.A., Veräußerungsrenten und Versorgungsrenten: Die Übertragung eines Betriebs, Teilbetriebs oder Mitunternehmeranteils gegen Zahlung einer Leibrente, Hamburg, Univ., Diss., 1990, 175.

<sup>574</sup> Petzoldt R., Geschäfts- und Grundstücksveräußerung auf Rentenbasis (Heidelberger Musterverträge Heft 37), 7. Aufl., Heidelberg, 1994, 9.

<sup>575</sup> Streibl F., Leibrenten-Vertrag, Regensburg/Bonn, 1999, 80.

გამოწვეული შეუსრულებლობისათვის ფიქსირებულ კომპენსაციას შეიცავს.<sup>576</sup> რაინჰარდ ველტერი იურიდიულ სამართალწარმოებაში ე.წ. კაუტელარულ პრაქტიკას<sup>577</sup> განიხილავს, რომლის მიზანიც მისი შემდგომი ინტერპრეტაციის დროს სიფრთხილის, ეჭვის ან გაურკვევლობის თავიდან აცილებაა. მაგ., ხელშეკრულების დადებისას, რომელიც შეეხება სახელშეკრულებო უფლებებს სარჩოს მოხსნისას „უკიდურესი ვადის დადგენის გარეშე“,<sup>578</sup> „დაფარვის წარმადობა ერთი თვე“,<sup>579</sup> მაგრამ საბოლოო ჯამში ასახავს მარჩენალის უსარგებლო მდგომარეობას, რამდენადაც იგი სარჩენს, ბოლოსდაბოლოს ასევე ერთჯერადი ყიდვის საფასურით უზრუნველყოფს. შექმნილი გარემოება ფრთიანი გამონათქვამით ასე შეიძლება შევაფასოთ: „არ ენდო - იყავი სანდო“. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობების რესტიტუციის უფლებებთან მიმართებაში გაცილებით კრიტიკულია იორგ მაიერი.<sup>580</sup> უკიდურეს შემთხვევაში პროცენტთან მიმართებაში შეთანხმება გაცილებით მნიშვნელოვანს წარმოადგენს, ვიდრე ქონების გადაცემა<sup>581</sup> ან როცა პენსიონერი ურთიერთობიდან ყველაფრის გარეშე გადის. მოცემულ სახელშეკრულებო პრაქტიკას იგი აღწერს, როგორც უკან გადადგმულ ნაბიჯს და რეციდივს.<sup>582</sup>

ხელშეკრულებიდან გასვლის განცხადება წარმოადგენს ცალმხრივ მიღებასავალდებულო ნების გამოხატვას.<sup>583</sup> ის არ საჭიროებს გარკვეული ფორმის დაცვას მაშინაც კი, როდესაც ხელშეკრულების დადებისათვის კანონი სპეციალურ ფორმას ითვალისწინებს. თუმცა ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შედეგები უნდა გაფორმდეს კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით. მხარეებს შეუძლიათ

<sup>576</sup> Krauß H.F., Immobilienkaufverträge, Muster 15: Leibrentenkauf, 5. Aufl., Münster, 2010, Rn.3306, § 3, 2.b).

<sup>577</sup> <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=38&t=8732> cautela- ლათ.: სიფრთხილე, praestat cautela quam medela- წინასწარ სიფრთხილის გამოჩენა სჯობს, ვიდრე შემდეგ ფიქრი (მდგომარეობის) გამოსწორებაზე.

<sup>578</sup> არსებობს, მაგ., წინადადება იმის თაობაზე, რომ ბენეფიციარს სამთვიანი დავალიანების შემთხვევაში მიენიჭოს კაპიტალის ღირებულების მოთხოვნის უფლება (ანუ, როგორც ჩანს, ვადის დადგენის გარეშე), Welter R., Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin 1984, 62.

<sup>579</sup> Welter R., Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin, 1984, 62.

<sup>580</sup> Mayer J., Der Übergabevertrag in der anwaltlichen und notariellen Praxis, 2. Aufl., Bonn, 2001, 180.

<sup>581</sup> MüKo, B. 5, §§ 705-853 BGB, §§ 759-811 bearbeitet von Habersack M., 5. Aufl. 2009, Rn. 29.

<sup>582</sup> Mayer J., Der Übergabevertrag in der anwaltlichen und notariellen Praxis, 2. Aufl., Bonn, 2001, 178.

<sup>583</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 255.

ხელშეკრულების დადებისას შეთანხმდნენ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის სპეციალურ ფორმაზე.<sup>584</sup>

ხელშეკრულებიდან გასვლის დათქმის შეთანხმებისათვის მტკიცების ტვირთი აკისრია კრედიტორს. თუ მოვალე მიუთითებს ვალდებულების ჯეროვან შესრულებაზე, მაშინ ის ატარებს მტკიცების ტვირთს. ასევე, თუ ის უთითებს იმ გარემოებაზე, რომ გასვლის უფლების მიმნიჭებელი ვალდებულების დარღვევა ბრალეული უნდა იყოს, მასვე ეკისრება ამ შეთანხმების მტკიცების ტვირთი, რადგან ეს მის ინტერესებშია.<sup>585</sup>

თუ ხელშეკრულებით ერთ-ერთმა მხარემ დათქვა ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ან თუ მას ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონისმიერი უფლება აქვს, მაშინ ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში მიღებული შესრულება და სარგებელი დაბრუნებას ექვემდებარება. დაბრუნების უზრუნველყოფის ან დაბრუნების ნაცვლად, მოვალემ ღირებულება უნდა აანაზღაუროს იმდენად, რამდენადაც მიღებულის ბუნების გამო დაბრუნების უზრუნველყოფა ან დაბრუნება გამორიცხულია; მიღებული საგანი მან გამოიყენა, გაასხვისა, უფლებრივად დატვირთა, გადაამუშავა ან გადააკეთა; მიღებული საგანი გაფუჭდა ან განადგურდა, თუმცა, დანაწესის შესაბამისი გამოყენებით გამოწვეული გაუარესება მხედველობაში არ მიიღება. თუ ხელშეკრულებაში საპასუხო შესრულებაა გათვალისწინებული, მაშინ ეს უკანასკნელი საზღაურის თანხის გამოანგარიშების საფუძველად გამოიყენება; თუ საზღაური სესხით სარგებლობისათვის უნდა იქნეს გადახდილი, შეიძლება დადასტურებულ იქნეს, რომ სარგებლობის ღირებულება მცირე იყო; საზღაურის გადახდის ვალდებულება არ არსებობს, თუ ის ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლებას იძლევა, მხოლოდ ამ საგნის გადამუშავების ან გარდაქმნის დროს გამოაშკარავდა; იმდენად, რამდენადაც საგნის გაფუჭებისა თუ განადგურებისათვის პასუხისმგებელია კრედიტორი ან ზარალი მაინც დადგებოდა, საგანი რომც დარჩენილიყო კრედიტორთან; თუ ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონიერი უფლების შემთხვევაში, საგნის გაფუჭებას ან განადგურებას ადგილი ჰქონდა უფლებამოსილ პირთან მიუხედავად იმისა, რომ მან

<sup>584</sup> იქვე, 256.

<sup>585</sup> *რუსიაშვილი გ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *კანტურია* (რედ.), 2019, 359, 10.

გამოიჩინა ისეთი მზრუნველობა, რომელსაც იგი ჩვეულებრივ იჩენს საკუთარ საქმეებში. დარჩენილი ზედმეტობა ექვემდებარება დაბრუნებას. *იორგ მაიერის* მიერ აქვე რეკომენდებულია ანაზღაურების უფლებაზე უარის თქმა, თუ ანაზღაურება ან ინვესტიცია დიდ თანხებთანაა დაკავშირებული, რამეთუ მარჩენალს მისი გადახდა მაინც არ შეუძლია.<sup>586</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, ისევე როგორც სხვა ნებისმიერი ხელშეკრულება შეიძლება საერთო ან სპეციალური, მარტოოდენ მისთვის დამახასიათებელი საფუძვლებით შეწყდეს. საერთო საფუძვლებს მიეკუთვნება მხარეთა შეთანხმება, ვალის პატიება, ნოვაცია და გასამცლელი, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის საშუალებები, რომელიც, შესაბამისად, არ იწვევს ექვს. ქართულ ენაში ტერმინ „შესრულების“ („გასრულებასავით“) ქვეშ იგულისხმება გარკვეულ ლოგიკურ შედეგზე ორიენტირებული ქმედება.<sup>587</sup> ვალდებულების შესრულება ნიშნავს მოვალისაგან იმ მოქმედების შესრულებას (ან მოქმედებისაგან თავის შეკავებას), რომლის მოთხოვნის უფლებაც კრედიტორს აქვს.<sup>588</sup> ხელშეკრულების შეწყვეტის ფენომენზე შესაძლებელია საუბარი იქ, სადაც არ ხდება ვალდებულების დარღვევა, თუმცა ხდება სახელშეკრულებო ურთიერთობის ვადამდე დასრულება. მაგ., გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომელიც წყდება საპატიო საფუძვლით; სახეზე არ არის ვალდებულების დარღვევა, თუმცა სხვადასხვა მიზეზის გამო მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების შეწყვეტაზე შესრულების უკუქცევის გარეშე.<sup>589</sup> ხელშეკრულების შეწყვეტა გულისხმობს შეწყვეტის უფლების წარმოშობას ისე, რომ მხარეებს უნარჩუნდებათ მიღებული შესრულება და სარგებელი.<sup>590</sup> სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის გავრცელებულ საფუძველს წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმება მოშლის თაობაზე. მხარეებმა ასეთ შემთხვევაში უნდა განსაზღვრონ, დაუბრუნდება თუ არა გადაცემული ქონება სარჩენს და თუ იქნება გადაცემული სარჩოს ღირებულება ანაზღაურებული ქონების დაბრუნებისას? ჩვეულებრივ, ქონება უბრუნდება სარჩენს,

<sup>586</sup> Mayer J., Der Übergabevertrag in der anwaltlichen und notariellen Praxis, 2. Aufl., Bonn 2001, 195.

<sup>587</sup> *ორბელიანი, ს. სულხან.*, თხზ. IV ტ., „შესრულება“, 1966, 292.

<sup>588</sup> *ახვლედიანი ზ.*, ვალდებულებითი სამართალი, 1999, 37.

<sup>589</sup> *ვაშაკიძე გ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჭანტურია* (რედ.), 2019, 405, 24.

<sup>590</sup> *ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 503.

ხოლო მარჩენალის მიერ გაწეული დანახარჯები არ ანაზღაურდება. ნოვაცია შეიძლება განხორციელდეს სხვა ვალდებულებაში, რომელსაც სხვა საგანი ან შესრულების ხერხი ითვალისწინებს, მაგ., ნასყიდობის ან ჩუქების ხელშეკრულებაში.

ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების მე-3 ნაწილით- ხელშეკრულების შეწყვეტა- გათვალისწინებულია, რომ მხარეს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ მეორე მხარემ მნიშვნელოვნად დაარღვია ვალდებულება. ვალდებულების შესრულების დაგვიანებისას კრედიტორს შეუძლია გავიდეს ხელშეკრულებიდან.<sup>591</sup>

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის სპეციალური საფუძველია სარჩოს მიმღების გარდაცვალება ან ხელშეკრულების ცალმხრივი მოშლა მარჩენალის ინიციატივით. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება გრძელვადიანი სამართლებრივი ურთიერთობაა, რომელიც სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობით იდება. ამიტომაც იგი სარჩენის გარდაცვალებით წყდება. თუკი სარჩენი რამდენიმეა, მაშინ თითოეულის გარდაცვალებით ხელშეკრულება მხოლოდ ამ სარჩოს მიმღების ნაწილში წყდება. მარჩენალის გარდაცვალება ხელშეკრულების შეწყვეტას არ იწვევს. სკ-ის 950-ე მუხლის თანახმად, მარჩენალის გარდაცვალებისას რჩენის ვალდებულება გადადის მის იმ მემკვიდრეებზე, რომლებმაც მიიღეს გადაცემული ქონება. მემკვიდრეების მიერ ამ ვალდებულებაზე უარის თქმის შემთხვევაში ეს ქონება უბრუნდება სარჩენს. ამ დროს ხელშეკრულება წყდება.

თუკი სარჩოს მიმღები გარდაიცვლება ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოკლე პერიოდის განმავლობაში ავადმყოფობით, რომლითაც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის იყო დაავადებული, შეიძლება მსჯელობა სამისდღეშიო რჩენის გარიგების მოჩვენებით ხასიათზე მივმართოთ, რამდენადაც ასეთი ხელშეკრულება ტიპურ იურიდიულ შედეგს, რომელსაც უნდა ჰქონოდა ადგილი, დასაბუთებას მოკლებულია. მხარეები მიისწრაფოდნენ მიეღწიათ არამც და არამც იმ სამართლებრივი შედეგისათვის, რომელიც დადებულ გარიგებას უნდა წარმოემუშა.<sup>592</sup>

<sup>591</sup> ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპები (*Principles of European Contract Law*), ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი- თარგ., *ე. ბზეკალავას, თ. ჭალოძის, ა. ცერცვაძისა და დ. გეგენავას* საერთო რედ., 2014, <<http://www.library.court.ge/upload/PECL-Georgian%20Translation-PDIL.pdf>> [30.04.2020].

<sup>592</sup> Гражданское право: учебник под ред. *А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого*, 6-ое изд. Перераб. и доп. М., 2002, ч. 1., 310.

ზოგიერთ ქვეყანაში ხელშეკრულების დადება განსაზღვრული ვადითაა შესაძლებელია. საინტერესოა შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის §526 დებულება, რომელიც ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაძლებლობას ნებისმიერ დროს თითოეული მხარის განცხადებით და აღნიშნულის თაობაზე მეორე მხარის ნახევარი წლით ადრე გაფრთხილებით ითვალისწინებს. ხელშეკრულების ასეთი შეწყვეტა შესაძლებელია, თუ ერთ მხარეზე დაკისრებული შესრულების ოდენობა მეორე მხარის შესრულების ოდენობაზე ღირებულებით მნიშვნელოვნად მეტია. ამასთან ერთად, უფრო მეტი მომსახურების მიმღებს არ შეუძლია დაამტკიცოს მეორე მხარის ჩუქების განზრახვა.<sup>593</sup> მიმაჩნია, რომ ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტა ხელშეკრულების იურიდიულ ბუნებასთან წინააღმდეგობაში მოდის და მის ალელატორულ ხასიათს ეჭვქვეშ აყენებს. ამიტომაც სკ-ს ამგვარი ნორმის დასესხება არ სჭირდება. კვებეკის სკ-ის 2371-ე მუხლის თანახმად, სარჩო შეიძლება იყოს არა მხოლოდ სამისდღეშიო, არამედ მის გარეშე, ანუ კონკრეტული ვადით დადგენილი, „სხვაგვარად განსაზღვრული“. საინტერესო დათქმას შეიცავს კვებეკის სკ-ის 2376-ე მუხლი: მიუხედავად იმისა, წარმოადგენს თუ არა სარჩო სამისდღეშიოს, იგი ნებისმიერ შემთხვევაში იზღუდება გარკვეული ვადით ან რენტის დადგენის მომენტიდან მცირდება 100 წლამდე ვადით, თუნდაც ხელშეკრულება უფრო მეტ ხანგრძლივობას ითვალისწინებდეს.<sup>594</sup>

საფუძველს, რომლის მიხედვითაც სარჩოს მიმღებს უფლება აქვს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტას იძულებით მიაღწიოს, სარჩოს გადამხდელის მიერ თავისი ვალდებულების არსებითი დარღვევა წარმოადგენს. მოცემული ნორმა სარჩენის ინტერესების დაცვისკენაა მიმართული. კანონმდებლობაში არ განიმარტება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში რას წარმოადგენს „არსებითი დარღვევა“. აღნიშნული ნორმა ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარისათვის ისეთ ზიანს აღიარებს, როდესაც იგი მნიშვნელოვნად კარგავს იმას, რაზედაც ხელშეკრულების დადებისას უფლებამოსილი იყო გაეკეთებინა გათვლა. აქედან და სარჩოს გადამხდელის მოვალეობების შინაარსის ანალიზიდან გამომდინარე, არსებით დარღვევას შეიძლება სარჩოს სისტემატური მიუწოდებლობა,

<sup>593</sup> შვეიცარიის 1911 წლის ვალდებულებითი კანონი (მაღაშია 1912 წლის 1 იანვრიდან), ცვლილებებით 2012 წლის 1 მარტის მდგომარეობით, <[www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681](http://www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681)> [20. 04. 2020].

<sup>594</sup> კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი 2020 წ. 1 სექტემბრის მდგ., ფრანგულ ენაზე, <<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/pdf/cs/CCQ-1991.pdf>> [20.12.2020].

ხანგრძლივი დროით მისი შეჩერება ან დაგვიანებით გადახდის სისტემატური ხასიათი წარმოადგენდეს.

ე. ლ.-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ლ. მ.-ის მიმართ და მხარეთა შორის 2009 წლის 6 იანვარს დადებული სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 30 იანვრის განჩინებით დამტკიცებული სამისდღეშო ურთიერთობის შეწყვეტა, ხოლო უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის დაბრუნება მოითხოვა. მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 6 იანვარს მხარეთა შორის დაიდო სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება. მოპასუხემ, როგორც მარჩენალმა, იკისრა მოსარჩელის, როგორც სარჩენის რჩენის ვალდებულება. თავის მხრივ, რჩენის სანაცვლოდ სარჩენმა, მარჩენალს საკუთრებაში გადასცა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე აღირიცხა ბინის მესაკუთრედ, თუმცა მან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ შეასრულა.<sup>595</sup>

კანონმდებელი ამგვარი სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაუქმების გართულებულ წესს ითვალისწინებს, რაც უპირველეს ყოვლისა, იმ სამართლებრივი შედეგითაა განპირობებული, რაც სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების გაუქმებას ახლავს თან. ხელშეკრულების გაუქმება წარმოშობს სარჩენის უფლებას, გადაცემული ქონების უკან დაბრუნება მოითხოვოს, რასაც საქართველოს სკ-ის 949-ე მუხლი არეგულირებს.

#### 4.2.2 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა შესრულებით

სამართლებრივ ლიტერატურასა და სასამართლო პრაქტიკაში ერთხმად აღნიშნავენ, რომ შესრულება წარმოადგენს ვალდებულების მიზანს. როგორც ადამიანია განწირული სიკვდილისათვის, ისევე ხელშეკრულება განწირულია შესაწყვეტად. შესრულება- ეს არის შედეგი, რომლის მიღწევასაც ისწრაფვიან ვალდებულების კეთილსინდისიერი მხარეები.<sup>596</sup> კანონმდებლობა განასხვავებს ვალდებულების ჯეროვან (სათანადო) და არაჯეროვან (არასათანადო) შესრულებას.

<sup>595</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის Nას-1205-1125-2017 განჩინება.

<sup>596</sup> Zimmermann, The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition. Deventer, Boston, 1992, p. 748. მით.: ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 366.



არაჯეროვანია შესრულება, როდესაც ვალდებულება მოვალის მიერ, მართალია, სრულდება, თუმცა შესრულებას ხარვეზი გააჩნია.<sup>597</sup> იგი არ შეესაბამება ვალდებულების საფუძვლად არსებული გარიგების შინაარსსა და შესრულებით დაინტერესებული პირების მოლოდინს.<sup>598</sup> თუ როგორი შესრულებაა ჯეროვანი, უპირველეს ყოვლისა, ხელშეკრულებით განისაზღვრება. ფასადური შესრულება ვალდებულების შესრულებად არ ჩაითვლება.<sup>599</sup>

ქართული სკ შესრულებაზე ორიენტირებული აქტია. მისი როგორც ზოგადი, ისე კერძო ნაწილი შესრულების მექანიზმებზეა აგებული. მთავარია შესრულება და არა პასუხისმგებლობა.<sup>600</sup> რომის სამართლის მიხედვით, შესრულება მოვალის მიერ კრედიტორის სასარგებლოდ მოსალოდნელ მოქმედებათა შესრულებას წარმოადგენს.<sup>601</sup> რომის სამართალში გათვალისწინებული იყო პირობები, რომელთა დაცვის შემთხვევაშიც ვალდებულების შესრულება მის შეწყვეტას გამოიწვევდა. კერძოდ, რომის სამართლის მიხედვით აუცილებელი იყო: ვალდებულება ამაზე უფლებამოსილ პირს შეესრულებინა; ვალდებულება მის მიღებაზე კომპეტენტური პირის მიმართ შესრულებულიყო; ვალდებულების შესრულება ვალდებულების შინაარსთან უნდა ყოფილიყო შესაბამისობაში; ვალდებულება ხელშეკრულებით დათქმულ დროსა და ადგილას უნდა შესრულებულიყო.<sup>602</sup> ფულადი ვალდებულების თავისებურებიდან გამომდინარე, მისი შესრულება უნდა დადასტურდეს ისეთი სახის მტკიცებულებებით, რომლებიც პირდაპირ მიუთითებს თანხის გადახდის ფაქტზე, მაგ., ხელმოწერით, თანხის გადარიცხვის დოკუმენტით და სხვ.<sup>603</sup>

ყოველი კონკრეტული ქმედება ვალდებულებითი ურთიერთობის შემწყვეტ შესრულებად რომ ჩაითვალოს, აუცილებელია მოვალემ შესრულება კრედიტორის წინაშე ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები შეთანხმდნენ და როგორი გონივრული მოლოდინიც კრედიტორს ჰქონდა. კერძოდ, დათქმულ დროს,

<sup>597</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავაზრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 მარტის N ას-282-266011 გადაწყვეტილება.

<sup>598</sup> *ჭეჭელაშვილი ზ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2010, 13.

<sup>599</sup> *ვაშაკიძე გ.*, სამოქალაქო კოდექსის გართულებულ ვალდებულებათა სისტემა, 2010, 58.

<sup>600</sup> *ზოიძე ბ.*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, 2005, 285.

<sup>601</sup> *Дождев Д.В.*, Римское частное право, 2006, 517.

<sup>602</sup> *Новицкий И. Б.*, Римское право, 2001, 148-149.

<sup>603</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 ნოემბრის განმარტება საქმეზე N ას-988-1021-2011.

დათქმულ ადგილას, სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.<sup>604</sup> ხელშეკრულების უზენაესობის პრინციპი- *Pacta sunt servanda*- ყველა მართლწესრიგის ფუძემდებლური დანაწესია.<sup>605</sup> იგი ვალდებულებითი სამართლის ძირითადი პრინციპია, რომელიც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასა და სახელშეკრულებო წონასწორობას უზრუნველყოფს.<sup>606</sup> ბუნებრივია, რომ *pacta sunt servanda*-ს პრინციპის დაცვა არ სრულდება მატერიალური სამართლის ეტაპზე და იგი პროცესუალურადაც გამყარებულია. შედეგად, კრედიტორს, რომლის მოთხოვნასაც მოვალე ნებაყოფლობით არ ასრულებს, უფლება აქვს, მიკუთვნებითი სარჩელით მიმართოს სასამართლოს და მოახდინოს აღსრულება *in forma specifica*, თუ ეს ჯერ კიდევ შესაძლებელია.<sup>607</sup>

ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის წინაპირობას წარმოადგენს მნიშვნელოვანი მიზეზი, რომელიც არსებობს მაშინ, თუ მხარე, რომელიც წყვეტს თავის მოქმედებას, მხედველობაში იღებს კონკრეტული შემთხვევის გარემოებას და ორივე მხარის ინტერესებს ითვალისწინებს, მზადაა გააგრძელოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა მის შეთანხმებული წესით მოშლამდე ან მეორე მხრიდან შეტყობინების ვადის ამოწურვამდე. მნიშვნელოვანია საფუძველი, როდესაც ხელშეკრულების შემწყვეტ მხარეს ცალკეული შემთხვევის გარემოებათა გათვალისწინებით და ორივე მხარის ინტერესების გათვალისწინების შედეგად, სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების შეწყვეტის ვადის გასვლამდე არ შეიძლება მოეთხოვოს. ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზი ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე შეტყობინების გამგზავნი პირის რისკის ზონიდან არ უნდა გამომდინარეობდეს.<sup>608</sup> სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში შეტყობინებას ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წინ უნდა უსწრებდეს გაფრთხილება

<sup>604</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 509.

<sup>605</sup> *Surhone/Timpleden/Marseken*, *Pacta sunt servanda: Brocard, Civil Law, Contract, Clause, Law, Good Faith Peremptory Norm, Clausula Rebus Sic Standibus*, Betascript Publishers, 2010. მით.: *ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 365.

<sup>606</sup> *ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 365.

<sup>607</sup> *ვაშაკიძე გ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჰანტურია* (რედ.), 2019, შესავალი ვალდებულებით სამართალში, 16.

<sup>608</sup> BGH, NJW 2010, 1874 (1875).

ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. თუ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევაში მნიშვნელოვანი საფუძველი არსებობს, ხელშეკრულების შეწყვეტა მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგაა დასაშვები.

კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი უნდა გასცეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ფულადი ვალდებულების სპეციფიკისა და სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურების გათვალისწინებით, თითოეული ხელშემკვრელი მხარე, ვალდებულების არსიდან გამომდინარე, თავადვე აგებს პასუხს იმ სამოქალაქო რისკის თაობაზე, რომელიც ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულების მოუპოვებლობას შეიძლება მოჰყვეს შედეგად.<sup>609</sup> საქართველოს სკ-ის 429-ე მუხლით გათვალისწინებული შესრულების მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი ადასტურებს მოვალის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ფაქტს და მოვალე აღარაა ვალდებული, დამატებით წარადგინოს ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი.<sup>610</sup> კანონი ავალდებულებს კრედიტორს, მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა კანონის ასეთი მოთხოვნა არ არის მოვალის მიმართ. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების არსებობა.<sup>611</sup>

<sup>609</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განმარტება საქმეზე Nას-1363-1381-2011.

<sup>610</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე Nას-1323-1343-2011.

<sup>611</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-1541-1547-2011.

#### 4.2.3 სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა მხარეთა შორის

##### ურთიერთობის აუტანლობის გამო

საქართველოს სკ-ის 949-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, როგორც მარჩენალს, ისე სარჩენს შეუძლიათ უარი თქვან სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებაზე, თუკი სახელშეკრულებო მოვალეობათა დარღვევის შედეგად მხარეთა შორის ურთიერთობა აუტანელი გახდა, ანდა სხვა არსებითი მიზეზები უკიდურესად აძნელებს ან შეუძლებელს ხდის მის გაგრძელებას. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კი გადაცემული უძრავი ქონება ხელშეკრულების შეწყვეტისას უბრუნდება სარჩენს, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გაწეული ხარჯები მარჩენალს არ უნაზღაურდება, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების კონტრაქტებს შორის არსებულ ერთ-ერთ სადავო საქმეზე საქართველოს სკ-ის 949.1 მუხლის თანახმად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ მათ შორის ურთიერთობის უკიდურესად გამძნელების, აუტანლობის არსებობა ვერ დაადასტურა. მოცემულ შემთხვევაში, სხვა სახის ხელშეკრულებებისაგან განსხვავებით, სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის კანონმდებელმა მხარის ნებასთან ერთად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის გამო აღნიშნული ხელშეკრულების სამართლებრივი სივრციდან რომ გასულიყო, იმავდროულად სავალდებულოდ ისეთი გარემოებების არსებობის დადასტურებაც მოითხოვა, როგორცაა მათ შორის ურთიერთობის განსაკუთრებულად დამაბზა, ის, რომ მხარეთა ურთიერთობა რაიმე მიზეზით იმდაგვარად გახდა აუტანელი, რაც ერთიან სამართლებრივ სივრცეში – სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულების ფარგლებში მათ ხელშემკვრელ მხარეებად ყოფნას შეუძლებელს გახდიდა.

სააპელაციო პალატამ ამ განსაკუთრებულ საფუძვლად არ ჩათვალა ის გარემოება, რომ მას შემდეგ, რაც 2009 წლის 6 იანვარს მხარეთა შორის დაიდო სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულება, მოსარჩელემ რამდენჯერმე მიმართა სასამართლოს აღნიშნული ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით. მეტიც, 2012 წლის 30 იანვარს მხარეთა შორის შედგა მორიგების აქტი სამისდღეშო რჩენის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, რაც სასამართლოს განჩინებით იქნა

დამტკიცებული. სააპელაციო პალატამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის მიღწეული მორიგება, რომელიც შემდგომში ასახვას ჰპოვებს სასამართლო განჩინებაში, წარმოადგენს მათი ინტერესების, ნება-სურვილის გამოხატულებას, რის შესრულებასაც მხარეები ნებაყოფლობით კისრულობენ. იგი განსხვავდება სასამართლოს გადაწყვეტილებისაგან იმით, რომ სასამართლოს არსებითი სახის გადაწყვეტილების მიღებისას შეიძლება მხარე მას არ ეთანხმებოდეს. მორიგება კი, წარმოადგენს ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების განსჯის შედეგად მიღწეულ შეთანხმებას, რომელიც 2012 წლის 30 იანვარს დასრულდა სასამართლოს განჩინებით მხარეთა მორიგების დამტკიცების შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე გვაქვს მხარეთა შორის სასამართლოს განჩინებით მორიგების აქტის საფუძველზე დამტკიცებული პირობების შეუსრულებლობის შედავებასთან იმ საფუძველით, რომ მხარემ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნასთან სასამართლოს განჩინებით დამტკიცებული მორიგების პირობები არ შეასრულა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ 2012 წლის 30 იანვრის სასამართლოს განჩინებით დამტკიცებული მორიგების პირობები გათვალისწინებულია თანხობრივად და, შესაბამისად, აღსრულებადია დარღვევის შემთხვევაში. სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად მიიჩნია, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის ძირითადი გარემოების – სახელშეკრულებო მოვალეობათა დარღვევის შედეგად მხარეთა შორის აუტანელი ურთიერთობის ჩამოყალიბებას ანდა სხვა არსებითი მიზეზების არსებობას, რაც უკიდურესად აძნელებდა ან შეუძლებელს ხდიდა მის გაგრძელებას, მხარე ვერ ადასტურებს.<sup>612</sup>

თუ მხარეთა შორის ურთიერთობა აუტანელი გახდა, ანდა სხვა არსებითი მიზეზები უკიდურესად აძნელებს ანდა შეუძლებელს ხდის ხელშეკრულების გაგრძელებას, კანონი ადგენს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის

---

<sup>612</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის Nას-1205-1125-2017 განჩინება.

განსაკუთრებულ გარემოებებს, რომლებიც არ შეიძლება, რომ გამოყენებულ იქნეს ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ.<sup>613</sup>

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ხელშემკვერელ მხარეთა უფლება-მოვალეობების დადგენამდე უპრიანია ყურადღება მიექცეს ხელშეკრულების მხარეთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპთან მიმართებით. გამომდინარე იქიდან, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების არა დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობაა, რაც ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველია. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული მნიშვნელოვნად ხელს შეუწყობს სარჩენსა და მარჩენალს შორის წარმოშობილი სადავო ურთიერთობის სწორად გადაწყვეტას.<sup>614</sup>

მაგრამ როგორ უნდა მოიქცეს მოცემულ შემთხვევებში კეთილსინდისიერი მარჩენალი? იქიდან გამომდინარე, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ფიდუციური ხასიათისაა, მხარეებს შორის შესაბამისად უნდა არსებობდეს ურთიერთგაგება. მსგავსმა სახელშეკრულებო ურთიერთობამ კეთილსინდისიერი მარჩენალის უფლებები არ უნდა შეავიწროვოს, ისეთის, რომელმაც თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები სრული მოცულობით შეასრულა და არც კონფლიქტის მაპროვოცირებელ მხარეს არ წარმოადგენს.

ამ შემთხვევაში მარჩენალს შეიძლება მიეცეს მხოლოდ რჩევა: არავითარ შემთხვევაში არ შევიდეს სარჩენთან ზომიერ მეტად მეგობრულ ურთიერთობაში. სარჩენი თქვენი საქმიანი პარტნიორია. მიიღო ნატურალური სახის სარჩო? ნუ მოგერიდება, ჩამოართვი მას ამის თაობაზე ხელწერილი.

პრაქტიკა გვიჩვენებს, რომ ხელშეკრულების მოსაშლელად სარჩენის მოთხოვნის პირველ მიზეზად ხშირად არა მარჩენალის მხრიდან თავისი ვალდებულებების დარღვევა, არამედ პირად ურთიერთობებში შეუთავსებლობა და კონფლიქტები სახელდება, რომელზედაც შედეგად მხარეთა ორმხრივი, მათ შორის ასევე მატერიალური ხასიათის პრეტენზიები აიგება. არის შემთხვევები, როდესაც მარჩენალი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ თავის მოვალეობას სრული მოცულობით ასრულებს, მაგრამ სარჩენი მოულოდნელად იცვლის შეხედულებას

<sup>613</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 თებერვლის Nას-1487-2019 განჩინება.

<sup>614</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 ივლისის Nას-178-167-2017 განჩინება.

მარჩენალის კეთილსინდისიერებაზე და სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება აღარ სურს.

2017 წლის 9 იანვარს მარტოხელა, 90 წლის რ.ი.-მ, რომელსაც არ ჰყავს სანათესავო წრე, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დადო მ. ნ-სთან. მარჩენალმა იკისრა ვალდებულება, უზრუნველყო სარჩენი სხვადასხვა საჭიროებებზე ნატურალური სარჩოს მიწოდებით, რისთვისაც საკუთრებაში გადასცემდა საცხოვრებელ ბინას, მდებარეს ქ. თბილისში. თუმცა, ხელშეკრულების დადებიდან ძალიან მალე, სარჩენმა ჩათვალა, რომ მას მარჩენალი ყურადღებას არ აქცევს, ხელშეკრულების დადების შემდეგ სულ რამდენჯერმე მოინახულა, ხოლო შემდეგ არც საკვები პროდუქტები და არც მედიკამენტები აღარ მიუწოდებია, რის გამოც ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით სარჩელით მიმართა სასამართლოს. შესაგებელი წარმოადგინა მოპასუხე მ. ნ.-მაც. შესაგებელში მან აღნიშნა, რომ პირნათლად ასრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას. როგორც თვითონ, ასევე მისი ოჯახის წევრები სისტემატურად ყიდულობდნენ საკვებ პროდუქტებს და მედიკამენტებს, თითქმის ყოველ კვირას მიჰყავდა ექიმი, ურეცხავდა და ულაგებდა სახლს. საქმის მასალებით ასევე დგინდება მოპასუხის აქტიური მონაწილეობა მოსარჩელის რჩენის მიმართულებით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.<sup>615</sup>

#### 4.2.4 სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტა მარჩენალის

##### გარდაცვალების გამო

სამართლებრივ ურთიერთობაში პირის, როგორც მხარის, გარდაცვალება ზოგადად წარმოადგენს ვალდებულების შეწყვეტის საფუძველს. წარმოადგენს კი მარჩენალის გარდაცვალება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს? სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მომწესრიგებელ ნორმებში მსგავსი რამ, როგორცაა მარჩენალის გარდაცვალება როგორც ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის საფუძველი, არსად არაა განმტკიცებული. საერთო წესის მიხედვით, მოვალის გარდაცვალება არ იწვევს ვალდებულების შეწყვეტას.<sup>616</sup>

<sup>615</sup> თბილისის საქალაქო სასამართლო 2018 წლის 17 აპრილის N2/9658-17 გადაწყვეტილება.

<sup>616</sup> სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2001, 564.

საქართველოს სკ-ის 950.1 მუხლის შესაბამისად, მარჩენალის გარდაცვალებისას რჩენის ვალდებულება გადადის მის იმ მემკვიდრეებზე, რომლებმაც მიიღეს გადაცემული ქონება. მუხლის ნორმა ადგენს მარჩენალის გარდაცვალების შემთხვევაში სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობაში მისი მემკვიდრეების შემოსვლის სამართლებრივ შედეგებს და მისი მიზანია მარჩენალის მემკვიდრეების ინტერესების დაცვა ამ უკანასკნელისათვის სამისდღეშიო რჩენის ურთიერთობის გაგრძელების უფლებამოსილების მინიჭებით. მარჩენალის მემკვიდრე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში უფლებამოსილია მარჩენალის პოზიციის შესრულებაზე, თუმცა სავსებით შესაძლებელია, რომ მას ამისათვის საკმარისი მატერიალური სახსრები არ ჰქონდეს, რამდენადაც ისედაც მწირი შემოსავლის ფონზე საკმაო რაოდენობის პირები ჰყავდეს კმაყოფაზე. გასათვალისწინებელია სხვა შემთხვევაც, რამდენად ექნება სარჩენს სურვილი, სხვასთან გააგრძელოს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობა, რადგანაც როგორც არაერთხელ აღინიშნა ზემოთ, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ფიდუციური ხასიათით გამოირჩევა და სარჩენისათვის სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლის გადამწყვეტი მნიშვნელობა მარჩენალის პიროვნებას, მასთან ფსიქოლოგიურ კონტაქტს ენიჭება. თუკი მარჩენალი სხვა პირით შეიცვლება, ამან სარჩენისათვის შესაძლოა აბსოლუტური მიუღებლობა გამოიწვიოს. ამასთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, როცა განსაკუთრებით ნატურალური სახის სარჩოს მიწოდებაში მარჩენალის ოჯახის ყველა წევრი არის ჩართული და თითოეული მათგანი თავიანთი შესაძლებლობიდან გამომდინარე სარჩენის ნატურალური სახის სარჩოთი უზრუნველყოფაში მონაწილეობს, იქნება ეს საცხოვრებელი სადგომის დალაგება, დასუფთავება, კვების პროდუქტებით მომარაგება, საჭმლის მომზადება, მედიკამენტების შეძენა და მიწოდება და ა.შ. საგულისხმოა, რომ ამ დროს სარჩენი მარჩენალთან და მის ოჯახის წევრებთან უფრო ფართო ფსიქოლოგიურ კონტაქტებს ამყარებს და უშუალოდ მარჩენალის გარდაცვალების ფაქტი მისთვის მეტ-ნაკლები სირთულით, მაგრამ მაინც დაძლევადი ხდება. ამიტომ უკეთესი იქნება, თუ ამის თაობაზე სარჩენი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებისას სათანადოდ იქნება ინფორმირებული. მაშასადამე, მარჩენალის გარდაცვალებით



ხელშეკრულება არ შეწყდება, არამედ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მხოლოდ შეიცვლება.

#### 4.2.5 ცალმხრივი უარი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე

ხელშეკრულებაზე ცალმხრივი უარის ინსტიტუტი და ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით ხელშეკრულების მოშლა არ არის იდენტური. მოცემული ინსტიტუტების ძირითადი განსხვავება მათი რეალიზაციის წესში მდგომარეობს. ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულების მოშლის მოთხოვნა სასამართლოს გადაწყვეტილებით ხორციელდება. ეს იმ შემთხვევაში ხდება, როცა მხარეებმა ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე დამოუკიდებლად შეთანხმება ვერ შეძლეს. სასამართლოსადმი ხელშეკრულების მოშლის მოთხოვნით სარჩელით მიმართვა მას შემდეგაა შესაძლებელი, რაც მხარე ხელშეკრულების მოშლაზე უარს განაცხადებს, ან კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში სათანადო პასუხი არ იქნება მიღებული. რაც შეეხება ხელშეკრულებაზე ცალმხრივ უარს, იგი მეორე მხარისათვის შეტყობინების გაგზავნის გზით და სასამართლოში მიმართვის გარეშე ხორციელდება. იგი არის ცალმხრივი გარიგება, რომლის მიხედვითაც ვალდებულება არასასამართლო წესით წყდება.<sup>617</sup>

საქართველოს სკ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეებს ხელშეკრულებაზე ცალმხრივად უარის თქმის უფლებას არ ანიჭებს. თუმცა, საქართველოს სკ-ის 949.2 მუხლში არაა მითითებული, მარჩენალის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების არსებითი დარღვევისას, სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებაზე, სახელდობრ, რა წარმოადგენს სარჩენის უფლების რეალიზაციის ფორმას.

იურიდიულ ლიტერატურაში ხელშეკრულებაზე ცალმხრივი უარის ინსტიტუტთან დაკავშირებით განსხვავებული თვალსაზრისი არსებობს. *მ. ა. ეგოროვა* მოცემულ ინსტიტუტს ახასიათებს როგორც „გამონაკლის ვალდებულების სტაბილურობის პრინციპიდან“, თუმცა, ამასთან ერთად მიუთითებს, რომ ის

<sup>617</sup> Комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч. 1, (постатейный) под ред. *Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю.*, М., Юрайт, 2004, 809.

ხელშეკრულების შესაცვლელად და მოსაშლელად პროგრესულ და პერსპექტიულ საშუალებას წარმოადგენს.<sup>618</sup>

მოცემული ინსტიტუტი მოქალაქეთა სამომხმარებლო ინტერესების დაცვის მიზნითაა დადგენილი და არანაირი მიზეზი არ არსებობს იმისათვის, რომ მოქალაქეს, რომელიც არ წარმოადგენს მეწარმეს, შეეზღუდოს ანალოგიური უფლებით სარგებლობა და ხელშეკრულებაში მასზე ცალმხრივი უარის საფუძველი დაადგინოს. კანონმდებლის მიერ ხელშეკრულებაზე ცალმხრივი უარის თქმის შეზღუდვა, როგორც ჩანს, ხელშეკრულების შედარებით ნაკლებად დაცული მხარის ზრუნვითაა ნაკარნახევი.

კანონმდებლობაში არსებული მიდგომა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტს იცავს კონტრაქტის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებისაგან და ამასთან ერთად, შესაძლებელს ხდის, კონტრაქტმა ხელშეკრულებაზე, სადაც იგი დასაშვებია, ცალმხრივად უარის თქმის უფლებით ისარგებლოს და ყოველივე ამით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას. გარდა ამისა, ზოგადი წესებიდან კანონმდებლის მიერ გამონაკლისებია გათვალისწინებული.

მოქმედ სამოქალაქო კოდექსში ხელშეკრულების მოშლის ზოგადი დებულებები ლოგიკურია და ხელშეკრულების მხარეთა მიდგომარეობას არანაირად არ ზღუდავს. ან როგორ უნდა იყოს მხარე დაუცველი, როცა კანონი უშვებს ე.წ. „სუსტი მხარის“ შესაძლებლობას, სამისდღეშიო სარჩოს სანაცვლოდ გადაცემული უძრავი ქონების უკან დაბრუნება მოითხოვოს.

საკასაციო პალატამ სადავო საქმის განხილვისას აღნიშნა, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება შეიძლება სარჩენის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით ანდა განსაზღვრული ვადით დაიდოს. ამასთან ერთად, კანონმდებლობა შესაძლებლობას აძლევს მხარეებს, დადგენილი საფუძვლების არსებობისას ცალმხრივად განაცხადონ უარი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე. უარის თქმის საფუძველი შეიძლება იყოს სახელშეკრულებო მოვალეობათა ისეთი დარღვევა, რომლის შედეგად მხარეთა შორის ურთიერთობა აუტანელი გახდა, ანდა არსებობს

---

<sup>618</sup> *Егорова М.А.*, Особенности одностороннего отказа от исполнения договора как односторонней сделки/Законы России: опыт, анализ, практика, 2007 №8, 34.

სხვა მიზეზები, რომლებიც უკიდურესად აძნელებს ან მხარეთა შორის ურთიერთობების შემდგომ გაგრძელებას შეუძლებელს ხდის.

ამგვარად, მოცემული უფლების რეალიზაციის ერთადერთ იურიდიულ ფორმად შეიძლება მხარეთა მიერ დადებული ხელშეკრულების ნებაყოფლობით მოშლის ან სასამართლოში სასარჩელო განცხადებით მიმართვის და არა სარჩენის მხრიდან ხელშეკრულებაზე ცალმხრივი უარის გზით არსებობდეს.

ასეთი პოზიციის სინამდვილე და შესაბამისობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსის განხილვის მაგალითზეა განმტკიცებული. ამასთან, როგორც ადრეც იყო აღნიშნული, სასამართლო პრაქტიკაში „სუსტ მხარეზე“ გვხვდება არაკეთილსინდისიერი სუბიექტიც. ასე რომ, არანაირად არ შეიძლება დავუტოვოთ მას ხელშეკრულებაზე ცალმხრივად უარის თქმის უფლება, რომელსაც იგი პირველივე შესაძლებლობისთანავე გამოიყენებს, როგორც კი ამის გამოყენებას ჩათვლის საჭიროდ, თუნდაც მარჩენალის მხრიდან ხელშეკრულება დიდი ხნის მანძილზე ჯეროვნად სრულდებოდეს.

რაც შეეხება მარჩენალს, ასეთი „სოციალური“ ტიპის ხელშეკრულებისათვის დაუშვებელია, რომ მას შესძლებოდა ნებისმიერ მომენტში სარჩენი მისთვის აუცილებელი მოვლა-პატრონობისა და ფულადი სარჩოს გადახდის გარეშე „მიეტოვებინა“. ამ გარემოებას სარჩენისათვის განსაზღვრული ხასიათის სირთულეების გამოწვევა შეეძლებოდა, რომელიც თავისი არსით შესაძლებელია დანაკარგებში ასახულიყო, ასევე მისი ფსიქიკური და ფიზიკური ტანჯვა გამოეწვია. მორიგი ახალი ხელშეკრულების დადება კი გარკვეულ დროს და ახალ ენერჯიას მოითხოვს. დროის ამ შუალედში კი სამისდღეშიო რჩენის საჭიროების მქონე მოქალაქე იმ სიკეთეს იქნებოდა მოკლებული, რისი მიღების ერთადერთ გზად და საშუალებად მას სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება ესახებოდა.

### 4.3 ვალდებულების შესრულების ობიექტური შეუძლებლობა

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის მარჩენალის მიერ მხოლოდ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი არ არის საკმარისი. თანაბარმნიშვნელოვანია მეორე გარემოების არსებობაც, მხარეთა შორის ურთიერთობის გაგრძელების ობიექტური შეუძლებლობა, რაც პიროვნული

შეუთავსებლობით, ურთიერთობის აუტანელი ხასიათითაა გამოწვეული. ორივე დასახელებული პირობის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში, სარჩენს წარმოეშობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნის უფლება.<sup>619</sup> ვალდებულების წარმოშობის მომენტში შეუძლებელი უნდა იყოს შეუძლებლობის მდგომარეობის დადგომის წინასწარი განსაზღვრა.<sup>620</sup>

ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის ინსტიტუტი ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან იღებს სათავეს. ცელსუსის ცნობილ გამონათქვამს: “*Impossibilium nulla obligation est*“ („არ არსებობს ვალდებულება განუხორციელებლობის შესრულებისა“) დღესაც არ დაუკარგავს თავისი მნიშვნელობა.<sup>621</sup>

შემთხვევის ობიექტურ შეუძლებლობად კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია მოვალეს ყველა კანონიერი გზა ჰქონდეს მოჭრილი შესრულებისათვის. გერმანული სამართალი იცნობს „ნამდვილი შეუძლებლობის“ ცნებას. ნამდვილი შეუძლებლობის ცნების ქვეშ მოიაზრება შეუძლებლობის შემთხვევები, რომელთა შესრულება თეორიულადაც გამორიცხულია.<sup>622</sup>

ქართული სამართლის დოქტრინა იცნობს შესრულების შეუძლებლობის განსხვავებულ კატეგორიებს. შეუძლებლობის სახეებად დაყოფა ხორციელდება სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით: პირთა წრისა და შესრულების საგნის მიხედვით შესაძლებელია სახეზე იყოს ობიექტური და სუბიექტური შეუძლებლობა; შესრულების ხელშემშლელი გარემოების ხანგრძლივობის მიხედვით- ხანგრძლივი და დროებითი შეუძლებლობა; შესრულების ხელშემშლელი გარემოების მოცულობის მიხედვით- სრული და ნაწილობრივი შეუძლებლობა; შესრულების ხელშემშლელი გარემოების წარმოშობის მიზეზების მიხედვით- ბუნებრივი და იურიდიული შეუძლებლობა; კონტრაქტის პასუხისმგებლობის მიხედვით- ბრალეული და არაბრალეული შეუძლებლობა; შესრულების ხელშემშლელი გარემოების წარმოშობის მომენტის მიხედვით- საწყისი და შემდგომი შეუძლებლობა. გარდა ამისა, გამოყოფენ

<sup>619</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 ივლისის N28/6290-16 გადაწყვეტილება.

<sup>620</sup> შაკიაშვილი ბ., სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, დის., 1997, 22.

<sup>621</sup> ბეგიაშვილი ნ., ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, სამართლის ჟურნალი, 2011, 10.

<sup>622</sup> მაისურაძე ა., ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა გერმანულ და ქართულ სამართალში, ჟურ., მართლმსაჯულება და კანონი, N2 (37), 2013, 43.

შეუძლებლობის ცალკეულ სახეებს ეკონომიკური და ეთიკური შეუძლებლობის სახით.<sup>623</sup>

ასევე განსახილველი ხელშეკრულების არსებით დარღვევას განეკუთვნება სამისდღეშიო სარჩოს უზრუნველსაყოფად გადაცემული ქონების გასხვისება, იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა სარჩოს მიმღების წინასწარი თანხმობის გარეშე, ქონების დაკარგვა, დაზიანება ან სარჩოს გადამხდელის სხვაგვარი მოქმედება (უმოქმედობა), რომელიც იწვევს ამ ქონების ღირებულების არსებით შემცირებას. *ვ.ს.ემი* სამართლიანად მიიჩნევს, რომ სამისდღეშიო რჩენის ფიდუციური ხასიათი იწვევს ხელშეკრულების არსებით დარღვევას, მაგ., მარჩენალის მორალური ძალადობა, სარჩენის მიმართ შეურაცხყოფელი დამოკიდებულება.<sup>624</sup> შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონი ასევე ითვალისწინებს ხელშეკრულების მოშლას სამისდღეშიო ნატურალური პენსიის შესახებ, თუ სახელშეკრულებო მოვალეობების დარღვევის შედეგად მხარეთა შორის ურთიერთობა გახდა აუტანელი ან შეუძლებელია მისი გაგრძელება.

ამასთან ერთად, იმისათვის, რომ შესაძლო დავები და გართულებები იქნეს თავიდან აცილებული, რეკომენდებულია, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეებმა უშუალოდ ხელშეკრულებაში იმ დარღვევების ნუსხა გაითვალისწინონ, რომელსაც შემდგომში არსებითად მიიჩნევენ. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში სარჩოს გადამხდელის მიერ არსებითი დარღვევის შემთხვევაში, სარჩენს არჩევანის უფლება ენიჭება: მოითხოვოს სამისდღეშიო რჩენის უზრუნველყოფისათვის გადაცემული უძრავი ქონების დაბრუნება, ან მოითხოვოს გამოსასყიდი ფასის იმ პირობით გადახდა, რაც კანონით სამისდღეშიო სარჩოს გამოსყიდვასთან დაკავშირებითაა დადგენილი.

#### 4.4 პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა, როგორც წესი, იწვევს წარსულში არსებული მდგომარეობის აღდგენას.<sup>625</sup> ანაზღაურებას ექვემდებარება სრული ზიანი და იმ პირმა, რომელიც მოვალეა, აანაზღაუროს ზიანი,

<sup>623</sup> *შაკიაშვილი ბ.*, სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, დის., 1997, 12-17.

<sup>624</sup> *Em B.C.*, Договор ренты, Законодательство, 1999 N5, 19.

<sup>625</sup> *Arlie D.*, La résolution du contrat de rente viagère, RTD civ. 1997, 855 (866).

უნდა შექმნას ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ზიანის გამომწვევი ქმედება. დაზიანებული ინტერესის მიხედვით ეს შეიძლება ითვალისწინებდეს იმ *status quo*-ს აღდგენას, რომელიც არსებობდა ზიანის მიყენებამდე ან/და იმ სტატუსის მიღწევას, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ზიანის გამომწვევი ქმედება (*status ad quem*). იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით რესტიტუცია (სრულად) შეუძლებელია ან არათანაზომიერ ხარჯებს მოითხოვს, მოვალე ნატურით რესტიტუციას ანაცვლებს/ავსებს ფულადი კომპენსაციით და ამგვარად ახდენს მეორე მხარის ხელყოფილი ინტერესების ანაზღაურებას.<sup>626</sup>

თუმცა, “*status quo ante*“ პრინციპის აღდგენისაგან განსხვავებით, მოსამართლე რეგულარულად აღგენს საპენსიო კრედიტორისათვის კომპენსაციის სახით საპენსიო სახსრების მიღებას.<sup>627</sup> გარდა ამისა, დომინირებული დოქტრინა და სასამართლო პრაქტიკა უშვებს მხარეთა შორის შეთანხმებაში სხვადასხვაობას, რომელიც ითვალისწინებს, რომ საპენსიო კრედიტორმა შეიძლება დაიტოვოს მიღებული საპენსიო გადახდები, რაც თავისთავად წარმოადგენს სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოს (“*clause pénale*“), რომელიც შესაბამისად შეიძლება იყოს შემცირებული.<sup>628</sup> დათქმა პირგასამტეხლოს თაობაზე არაა დამოკიდებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაზე, ასე რომ მისი მოშლა ზეგავლენას არ ახდენს მის მოქმედებაზე.<sup>629</sup> სასამართლოს არ შეუძლია საპენსიო კრედიტორს მისცეს სამომავლო საპენსიო სახსრები, ასევე კუთვნილი, მაგრამ ჯერ კიდევ მიუღებელი საპენსიო სახსრები, რამდენადაც ეს იქნებოდა ხელშეკრულების შესრულების ერთ-ერთი ფორმა, რომელიც აღმოჩნდებოდა სამართლებრივ საფუძველთან შეუთავსებელი.<sup>630</sup> მხარე, რომელმაც ვერ მიიღო ვალდებულების შესრულება, აქვს არჩევანის უფლება: ან იძულებით შესრულდეს ვალდებულება, თუ ეს შესაძლებელია,

<sup>626</sup> ვაშაკიძე გ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, *ჰანტურია* (რედ.), 2019, შესავალი ვალდებულებით სამართალში, 16.

<sup>627</sup> მყიდველის მხრიდან სარჩოს დაგვიანებით გადახდა განიხილება საკმაოდ სერიოზულ დარღვევად და გამყიდველისათვის მიღებული დავალიანება, შესაბამისად, როგორც ზიანი, J.-Cl. *Civil/de Quenaudon/Rakotovahiny*, Art. 1977 à 1983, Nr. 53.

<sup>628</sup> *Dalloz*, Répertoire de droit civil (Encyclopédie Dalloz), Tome X, Rapports des dons et legs à Simulation (R-Si), Paris- *Dagorne-Labbe Y.*, Rentes, August 2006, Nr. 192.

<sup>629</sup> თუმცა, უმრავლეს დოქტრინაში საუბარია, რომ “la clause pénale“ (ჯარიმის დათქმა) წარმოადგენს დამოუკიდებელ გარემოებას (“*disposition indépendante*“), *Enama*, JCP éd. G. 1993, II, Art. 22136, 397 (399).

<sup>630</sup> *Enama*, JCP éd. G. 1993, II, Art. 22136, 397-399.

ან მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა და ზიანის ანაზღაურება.<sup>631</sup> გარდა ამისა, შეიძლება შეთანხმება პირგასამტეხლოს თაობაზე, რომელიც ითვალისწინებს, რომ საპენსიო კრედიტორი არაა მოვალე ამ პუნქტის გამოყენებისას რაიმე სახის კომპენსირებაზე.<sup>632</sup> დათქმა “*clause pénale*“ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში შეიძლება შემდეგი სახით იქნეს ფორმულირებული – ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში სარჩოს კრედიტორი მარჩენალის მიერ შესრულებულ ყველა სახის სარჩოს ინარჩუნებს, ასევე გადაცემული საცხოვრებელი სადგომის შეკეთებას და გაუმჯობესებას კანონის ძალით ისე, რომ ზიანის ანაზღაურების და პაუშალური გადახდის სახით რესტიტუციას არ მიმართოს.

ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას ის ინტერესია გასათვალისწინებელი, რომელიც კრედიტორს ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ ჰქონდა. ანაზღაურებას ექვემდებარება პირდაპირი ზიანი და არაპირდაპირი ზიანი. პირდაპირ ზიანს მიეკუთვნება როგორც დადებითი ზიანი, ისე მიუღებელი შემოსავალი. არაპირდაპირი ზიანი, ეს ისეთი ზიანია, რომელსაც, გონივრული ვარაუდის ცნებიდან გამომდინარე მოვალე საერთოდ ვერ ივარაუდებდა.<sup>633</sup> მოვალისათვის შესაძლო ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება სავარაუდოდ წინასწარ რომ უნდა იყოს ცნობილი, ამ გარემოების მნიშვნელობას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა სხვა სადავო საქმეებზეც ანალოგიურად განმარტავს. ანაზღაურდება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო. მოვალეს არ შეიძლება დაეკისროს იმის ანაზღაურება, რისი გათვალისწინებაც მას არ შეეძლო.<sup>634</sup> განმარტავს რა ზიანის ანაზღაურების არსს, უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა ერთმნიშვნელოვნად უსვამს ხაზს მხარეთა მიერ საკუთარი უფლებებისა და მოვალეობების კეთილსინდისიერად განხორციელების აუცილებლობას. ზიანის ანაზღაურების მოვალეობის არსი ისაა, რომ ანაზღაურდება მხოლოდ მოვალისათვის

<sup>631</sup> საფრანგეთის სკ-ის მ. 1184 აზ.2 წინად. 2 შესაბამისად, მხარე, რომლის მიმართაც ვალდებულება არ ყოფილა შესრულებული, უფლება აქვს აიძულოს მეორე მხარე შეთანხმების შესასრულებლად, სადაც ეს შესაძლებელია, ან მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა და ზიანის ანაზღაურება.

<sup>632</sup> *Dalloz*, Répertoire de droit civil (Encyclopédie Dalloz), Tome X, Rapports des dons et legs à Simulation (R-Si), Paris- *Dagorne-Labbe Y.*, Rentes, August 2006, Nr. 193.

<sup>633</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 1 ივლისის განმარტება საქმეზე Nას-167-163-2016.

<sup>634</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 თებერვლის განმარტება საქმეზე ას-802-767-2014.

წინასწარ სავარაუდო ზიანი. ამასთან, მხარეებმა კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელონ საკუთარი უფლებები და მოვალეობები.<sup>635</sup>

კრედიტორის უფლების არსებობისას, მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეთათვის უმჯობესია გაითვალისწინონ ხელშეკრულების პირობების დარღვევისათვის პირგასამტეხლო. ერთი მხრივ, მას ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების უზრუნველსაყოფად პრევენციული დატვირთვა აქვს.<sup>636</sup> პირგასამტეხლოს გადახდა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ეკისრება დამრღვევ მხარეს, ზიანის დადგომის მიუხედავად. ზიანი ეს არის პირის ქონებრივი და არაქონებრივი ინტერესების ხელყოფის შედეგი, რომელიც შეიძლება მოჰყვეს კანონისმიერი და ხელშეკრულებით დადგენილი ქცევის წესების დარღვევას.<sup>637</sup>

თუ პირგასამტეხლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია შესრულების ვადის დარღვევისათვის, კრედიტორს ნებისმიერ შემთხვევაში შეუძლია, მოითხოვოს მისი დაკისრება, მიუხედავად იმისა, იღებს თუ არა ვადაგადაცილებულ შესრულებას.<sup>638</sup>

პირგასამტეხლო მხოლოდ მხარეთა ნებით შეიძლება იქნეს გათვალისწინებული ხელშეკრულებაში, თუმცა იგი არ წარმოადგენს აბსოლუტურ დათქმას და მოვალის შესაგებლის არსებობის პირობებში სასამართლო უფლებამოსილია, შეაფასოს კრედიტორის მიერ მოთხოვნილი ოდენობით თანხის თანაზომიერება ვალდებულების დარღვევასთან, რაც იმას ნიშნავს, რომ სასამართლო უფლებამოსილია, შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.<sup>639</sup> პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი პროცენტი,

---

<sup>635</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივნისის განმარტება საქმეზე Nას-512-485-2015.

<sup>636</sup> *ქანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, 236.

<sup>637</sup> *ჩიტოშვილი თ.*, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება), უსაფუძვლო გამდიდრება (ზოგადი საკითხები), 2015, 32.

<sup>638</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე Nას-1326-1346-2011.

<sup>639</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 4 დეკემბრის განმარტება საქმეზე Nას-914-864-2015.



პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვ.<sup>640</sup> პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა გაითვალისწინოს მხარეთა შორის სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში დათქმული პირგასამტეხლო, როგორც ერთგვარი „სანქცია“, რომელიც უნდა ესადაგებოდეს კრედიტორისა და მოვალის ინტერესებს, პირგასამტეხლოს დანიშნულებასა და ფუნქციას.<sup>641</sup> პირგასამტეხლოს შემცირებაზე დავა მიმდინარეობს არა ხელშეკრულების დადების, არამედ ვალდებულების დარღვევის დროს, კერძოდ დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის პერიოდში.<sup>642</sup> ფულადი ვალდებულების შესრულების დროს გამოიყენება ნომინალიზმის პრინციპი, რომლითაც ვალი ნომინალურად იმ თანხაში უნდა დაიფაროს, რომლის შესაბამისადაც იყო დადებული ხელშეკრულება.<sup>643</sup>

საქართველოს სკ-ის 420-ე მუხლი ითვალისწინებს სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირების შესაძლებლობას. პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო ითვალისწინებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.<sup>644</sup>

*ო.ს.იოფე* აღნიშნავდა, რომ ზარალი ანაზღაურდება მხოლოდ მაშინ, როცა იგი სინამდვილეში მიყენებულია, თუმცა შესაძლოა ის არც კი წარმოიშვას. პირგასამტეხლოს შესახებ პირობების არსებობისას მსგავსი სამართალდარღვევები დამრღვევისათვის არანაირ უარყოფით იურიდიულ შედეგს არ გამოიწვევს.<sup>645</sup> გარდა ამისა, ზარალის ანაზღაურებისათვის მოითხოვება მისი ოდენობის განსაზღვრა და ზარალის არსებობის დამტკიცება, დამრღვევის მოქმედებასა და ზიანის წარმოშობას

<sup>640</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 ივნისის Nას-214-204-2016 გადაწყვეტილება.

<sup>641</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-654-620-2015.

<sup>642</sup> *იოსელიანი ნ.*, შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო და სასამართლოს როლი სამოქალაქო ინტერესების დაცვის სფეროში, სამართლის ჟურნალი N1, 2016, 65.

<sup>643</sup> *ჩანტლაძე მ.*, ნების გამოვლენის განმარტება, პირგასამტეხლოს შემცირება, ნომინალიზმის პრინციპი, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N5, 2002-1, 174.

<sup>644</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-1199-1127-2015.

<sup>645</sup> *Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975, 158.

შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობა, რომელიც, როგორც წესი, მარტივ საქმეს არ წარმოადგენს. როდესაც დგინდება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ხანგრძლივად მოქმედი ვალდებულება, მისი დარღვევა ხშირად მიმართულია არა შესრულებისაგან მთლიანად უარის თქმაში, არამედ არაჯეროვანი შესრულებისაკენ, რომელიც გამოხატულია მარჩენალის მიერ სარჩოს მიწოდების ვადის გადაცილებაში, ხარისხობრივ დეფექტებში და სხვ. ვალდებულების შეუსრულებლობისა თუ არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში სანქციად ქცეული პირგასამტეხლო უპირობოდ ეკისრება მარჩენალს, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა სარჩენმა ზიანი აღნიშნული დარღვევის შედეგად.<sup>646</sup> უშუალოდ სამართალდარღვევის მომენტში ზარალი ან არ დგება ან მასთან დაკავშირებულ გამოხატულებას არ იღებს. მისი კომპენსაციის საკითხი მეტნაკლებად მნიშვნელოვანი დროის ამოწურვისას შეიძლება დადგეს. ამასთან, სარჩენი დარღვევის მომენტში უკვე უნდა ფლობდეს სახსრებს, რათა აიძულოს მარჩენალი ვალდებულების შესრულებისათვის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში, როცა მიყენებული ზარალი გამოაშკარავდება.<sup>647</sup> ზემოთქმულიდან გამომდინარე, პასუხისმგებლობის ფორმად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მხარეებს პირგასამტეხლოს გათვალისწინებაზე უნდა გაეწიოთ რეკომენდაცია.

პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მასტიმულირებელ საშუალებას წარმოადგენს და სახელშეკრულებო კონტრაქტის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების პრევენციისათვის გამოიყენება.<sup>648</sup>

როგორც სააპელაციო სასამართლო თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს: „პირგასამტეხლო წარმოადგენს ხელშეკრულების ჯეროვნად შესრულების პრევენციას.“<sup>649</sup> პირგასამტეხლოს მეორე ფუნქცია (პრევენციულობის

<sup>646</sup> თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 3 თებერვლის №ს-569-537-2011 გადაწყვეტილება.

<sup>647</sup> *Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975, 159.

<sup>648</sup> *კვინიკაძე ქ.*, სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს შემცირება, როგორც „სამოსამართლო ინტერვენცია“ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპში, მართლმსაჯულება და კანონი, №2, 2010, 87.

<sup>649</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 14 დეკემბრის №-144-139-2011 გადაწყვეტილება. ასევე, 2012 წლის 10 ოქტომბრის №ს-1560-1463-2012 გადაწყვეტილება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 25 ივნისის №ს-1125-1056-2012 გადაწყვეტილება.

გარდა) განცდილი ზიანის მარტივად და სწრაფად ანაზღაურებაში მდგომარეობს.<sup>650</sup> საქართველოს სკ მხოლოდ სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოს იცნობს და შესაბამისად წერილობითი ფორმის მოთხოვნაც მხოლოდ სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოზე ვრცელდება. პირგასამტეხლოს შესახებ ფორმის მოთხოვნის დაუცველობის შედეგები საკმაოდ სერიოზულია. კერძოდ, აღნიშნულ შემთხვევაში ამგვარი შეთანხმება პირგასამტეხლოს თაობაზე ჩაითვლება ბათილად და პირგასამტეხლოს გადახდევინება შეუძლებელი აღმოჩნდება.<sup>651</sup>

აუცილებელია მივუთითოთ იმ განსაკუთრებულ ზომებზე, რომელიც დაიცავს სარჩოს მიმღების ინტერესებს. ეს არის პასუხისმგებლობა სარჩოს დაგვიანებით გადახდისათვის. პირგასამტეხლოს თანხის ოდენობის განსაზღვრას კანონმდებელი მხარეთა შეთანხმებას მიაწოდებს, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს დაკისრებით, კრედიტორმა არათანაზომიერად დიდი სარგებელი მიიღოს.<sup>652</sup> პირგასამტეხლოს ოდენობა არ არის შეუზღუდავი. სასამართლო უფლებამოსილია, შეამციროს იგი დავის კონკრეტული გარემოებების შესაბამისად.<sup>653</sup> პირგასამტეხლოს ოდენობა ერთგვარად განსაზღვრავს ვალდებულებაში კრედიტორის რისკის ხარისხს. რაც უფრო მკაცრია ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიება, მით უფრო ნაკლებია კრედიტორის რისკიც.<sup>654</sup> მოცემული კვლევის ფარგლებში ამ საკითხის ირგვლივ მეცნიერთა პოზიციების ანალიზზე შეჩერებას არ ვთვლი აუცილებლობად. წინააღმდეგობრივია ასევე მოცემული საკითხის გადაწყვეტის პრაქტიკაც. მნიშვნელოვანია ავტორთა თვალსაზრისი, რომლებიც თვლიან, რომ წლიური პროცენტის გადახდა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ზომას არ წარმოადგენს. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში ეს *ა. კ. სერგევის* და *მ. ი. ბრაგინსკის* მიერაა ხაზგასმული.<sup>655</sup> *მ. ი. ბრაგინსკი* აღნიშნავს, რომ წლიური პროცენტი არა

<sup>650</sup> *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, 236.

<sup>651</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეწარმეო, სამოქალაქო და გავოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 მარტის Nას-945-891-2010 გადაწყვეტილება.

<sup>652</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეწარმეო, სამოქალაქო და გავოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 ნოემბრის Nას-921-960-2011 გადაწყვეტილება.

<sup>653</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 ნოემბრის განმარტება საქმეზე Nას-921-960-2011.

<sup>654</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეწარმეო, სამოქალაქო და გავოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 20 ივნისის N3კ/486-03 გადაწყვეტილება.

<sup>655</sup> Гражданское право под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева, т.2, 2006, 139.

პასუხისმგებლობას, არამედ სხვისი ფულადი სახსრებით სარგებლობისათვის გადასახადს წარმოადგენს.<sup>656</sup> ძნელია არ დავეთანხმოთ ამ ავტორთა მოსაზრებებს იმდენად, რამდენადაც პროცენტის გადახდის მოვალეობა ნებისმიერ დროს, მარჩენალის ბრალის დამოუკიდებლად, მხოლოდ სარჩოს გადახდის ვადის გადაცილების ფაქტის ძალით დგება.

ყველა სახეობის და ქვესახეობის რჩენასთან დაკავშირებით მარჩენალის მიერ სარჩოს გადახდის ვადის გადაცილებისათვის პასუხისმგებლობის შესახებ ნორმა წარმოადგენს ზოგადს. ვალდებულების ნატურით შესრულებისას ფულადი ვალდებულება არ არსებობს. თუმცა, ვთვლი, რომ ასეთის გამოყენებისათვის არანაირი წინააღმდეგობა არ არსებობს, რამდენადაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში ყოველთვიურად მისაწოდებელი მთლიანი ოდენობის სარჩოს ფულადი ეკვივალენტი უნდა იყოს განსაზღვრული.

საინტერესოა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს თანაფარდობის შესახებ საკითხის განხილვა. ერთი და იმავე სამართალდარღვევისათვის არ შეიძლება სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ორი ღონისძიება იქნეს გამოყენებული, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით ერთდროულად პირგასამტეხლოს გადახდევინებაც და ზარალის ანაზღაურებაც არ არის გათვალისწინებული. არსებითად ეს ნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო პირგასამტეხლო გამოიყენება როგორც საქართველოს სკ-ის 417-ე მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის გამორიცხვის შესაძლებლობა.

#### **4.5 მხარეთა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით**

სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ცნების შინაარსი განგრძობადი დისკუსიის საგანს წარმოადგენს. სამწუხაროდ, წინამდებარე ნაშრომის ფარგლებში შემოთავაზებული იურიდიული დოქტრინის კონსტრუქციის ანალიზზე რამდენადმე დაწვრილებით შეჩერება შეუძლებელია. ამჟამად არსებული თეორია და პრაქტიკა მთლიანობაში სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ვიწრო

<sup>656</sup> *Брагинский М.И., Витрянский В.В., Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000, 641.*

აზრით განხილვისაკენ - როგორც სახელმწიფო იძულების ერთ-ერთი ფორმისაკენ იხრება, რომელიც სამართალდარღვევისათვის სანქციის დაწესებას გულისხმობს. ეს კი სუბიექტური სამოქალაქო უფლებების ჩამორთმევის ან ახალი და დამატებითი სამოქალაქო-სამართლებრივი მოვალეობების დაკისრების სახით დამრღვევი პირისათვის უარყოფით შედეგებს იწვევს.<sup>657</sup> რამდენადაც სამოქალაქო სამართალი უმთავრესი სახით ქონებრივ ურთიერთობებს არეგულირებს, იმდენად სამოქალაქო-სამართლებრივ პასუხისმგებლობას ქონებრივი შინაარსი აქვს, ხოლო მისი ღონისძიებები (სამოქალაქო-სამართლებრივი სანქციები) ქონებრივ ხასიათს ატარებს. მაგრამ არა ყოველგვარი ღონისძიება, რომელსაც ქონებრივი შინაარსი აქვს, შეიძლება განვიხილოთ როგორც სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ღონისძიება. სხვაგვარი მიდგომით იურიდიული პასუხისმგებლობის საზღვრები უსაფუძვლოდ ფართოვდება, ხოლო ჯეროვანი ქცევის სტიმულები ამდენადვე უსაფუძვლოდ იკარგება. ასე, დადებული ხელშეკრულების შესრულების იძულება ქონებრივი პასუხისმგებლობის ღონისძიებად არ შეიძლება ჩაითვალოს, რამდენადაც ზოგადი წესით იგი სამართალდარღვევისათვის არანაირ არასასურველ ქონებრივ შედეგს არ იწვევს. ამიტომ სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის მატარებელი სანქციის ნიშან-თვისებების განსაზღვრისას სამართალდარღვევისათვის დამატებით არასასურველ დატვირთვებს ასახელებენ.<sup>658</sup> საქართველოს სკ არა მხოლოდ პასუხისმგებლობის შესახებ ნორმებს შეიცავს, რომელიც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების პირობების დარღვევისას დადგება, არამედ ასევე სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის საფუძვლებს, ანუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მონაწილეთა სუბიექტური უფლებების ძირითად დარღვევებსაც ითვალისწინებს. როგორც წესი, ეს არის სარჩენის უფლებების დარღვევები. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში მარჩენალის მხრიდან, სავარაუდოდ დარღვევებს შორის, ძირითად ადგილს რეგულარულად გადასახდელი ფულადი სარჩოს დაგვიანებით გადახდა იკავებს. სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის დადგომის საფუძვლის არსებობისათვის არანაკლებ მნიშვნელოვანს ასევე მარჩენალის მიერ თავისი მოვალეობების არსებითი დარღვევა წარმოადგენს.

<sup>657</sup> *Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975, 97.

<sup>658</sup> *Гражданской право под ред. Ю.С.Толстого, А.П.Сергеева*, т.1., 2006, 645.

ზემოთ საკმაოდ დაწვრილებით განვიხილე მოქმედებები, რომელიც მარჩენალის მიერ თავისი სახელშეკრულებო მოვალეობების არსებით დარღვევებს წარმოადგენს. ასევე პირობები, რომლის დროსაც სამისდღეშიო სარჩოს დაგვიანებით გადახდა განიხილება, როგორც დარღვევა და შესაბამისად პასუხისმგებლობის ზომის გამოყენების შესაძლებლობა. ამასთან დაკავშირებით მიზანშეწონილად მიმაჩნია, მოცემულ ეტაპზე სხვა დარღვევების განხილვაზე შევჩერდე, რომელიც საკვლევი ხელშეკრულების მიხედვით ასევე პასუხისმგებლობის საფუძველს წარმოადგენს.

როგორც ცნობილია, კანონმდებლის მიერ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიმართ ნასყიდობის და ჩუქების ნორმების გამოყენების თაობაზე სუბსიდიალური წესია დადგენილი. შესაბამისად, პასუხისმგებლობის შესახებ იმ ნორმების გამოყენებაა შესაძლებელი, რაც ნასყიდობის და ჩუქების წესების დარღვევისას გამოიყენება. ამგვარად, საუბარი შეიძლება არა მხოლოდ მარჩენალის, არამედ სარჩენის პასუხისმგებლობასაც ეხებოდეს, მაგ., სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადაცემული ქონების თვისებების თაობაზე აუცილებელი ინფორმაციის მიუწოდებლობის შემთხვევაში.

სარჩოს მიწოდების მიხედვით ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის თავისებურებებთან დაკავშირებით, მოცემულ ხელშეკრულებასთან შეიძლება ასევე უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის თაობაზე ნორმები იქნეს გამოყენებული. ასე, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წესები, რომელიც უძრავი ქონების- იპოთეკის საგნის შენარჩუნების უზრუნველყოფისა და ექსპლუატაციის წესების დარღვევისათვის ადგენს პასუხისმგებლობას.

ხელშეკრულების ორივე მხარისათვის პასუხისმგებლობის დადგომის საფუძველი შეიძლება ასევე სხვა დარღვევებიც იყოს. მიმაჩნია, რომ სარჩენისათვის საცხოვრებელი სადგომით სამისდღეშიოდ სარგებლობის უფლების დაუცველობა, როცა ამას მოითხოვს კანონი, იქნება დელიქტი, რომელიც შესაბამისი პასუხისმგებლობის დადგომას გამოიწვევს მარჩენალისათვის.

სარჩენისათვის პასუხისმგებლობის საფუძველი შეიძლება იყოს დარღვევები, რაც სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ მარჩენალისათვის უძრავი ქონების გადაცემას უკავშირდება. მაგ., ინფორმაციის დაფარვა ასეთი ქონების თვისებების

თაობაზე, რომელმაც შეიძლება მარჩენალის სიცოცხლეს, ჯანმრთელობას ან მის ქონებას ზიანი მიაყენოს.

ზემოაღნიშნული საფუძვლების არსებობისას პასუხისმგებლობა დადგება რიგი პირობების ან კანონმდებლობით დადგენილი პასუხისმგებლობის წინაპირობების არსებობისას. ტრადიციულად, სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის დადგომის პირობებს მიეკუთვნება მართლსაწინააღმდეგო ქმედებები, რომელიც კანონის მოთხოვნებს ან ხელშეკრულების პირობებს არღვევს. რიგ პირობებში შეიძლება ასევე დავასახელოთ: მავნე შედეგები, მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ასევე კანონის მოთხოვნის ან ხელშეკრულების პირობების დამრღვევის ბრალი. ყველაზე უზოგადესი ფორმულის თანახმად, პირმა, ვინც კანონსაწინააღმდეგოდ სხვა პირს მიაყენა ზიანი, უნდა აუნაზღაუროს მას იგი,<sup>659</sup> საქართველოს სკ ამგვარად განამტკიცებს ამ პრინციპს: „პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგოდ, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი“ (სსკ-ის 992).

ბრალის არსებობა მარჩენალისათვის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს. სარჩენს ასევე ეკისრება პასუხისმგებლობა მხოლოდ სახელშეკრულებო მოთხოვნების ბრალეულად დარღვევისათვის.

პასუხისმგებლობა სამოქალაქო სამართალში წარმოადგენს ერთი კონტრაქტის პასუხისმგებლობას მეორის წინაშე, სამართალდამრღვევის დაზარალებულის წინაშე პასუხისმგებლობას. ამიტომ სამართალდამრღვევზე დაკისრებული ქონებრივი სანქციები ანაზღაურებულ იქნება დაზარალებული მხარის სასარგებლოდ. სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა მიმართულია დაზარალებულისათვის მიყენებული ზიანის ან ზარალის ეკვივალენტური ანაზღაურებისაკენ, ხოლო მისი გამოყენების მიზანია სამართალდამრღვევის მიერ დაზარალებულის ქონებრივი სფეროს აღდგენა, მაგრამ არავითარ შემთხვევაში მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. უსაფუძვლო გამდიდრება გულისხმობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიღებულ სარგებელს, ანუ პირის ქონების გაზრდას, ან დაზოგვას სხვისი ქონების ხარჯზე, რომელიც ეფუძნება პირთა მართლზომიერ ან

<sup>659</sup> *კანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 89.

არამართლზომიერ ქცევას, ან ეს შეიძლება გამოწვეულ იქნეს დაუძლეველი ძალის შედეგად.<sup>660</sup> უსაფუძვლო გამდიდრება სახეზეა მაშინაც, როდესაც გარიგება არსებობდა და შეწყდა, თუმცა ამ გარიგებით წარმოშობილი ვალდებულების შესრულება გრძელდებოდა მისი შეწყვეტის შემდეგაც. მაგ., სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2004 წლიდან „ა“ (მარჩენალი) ყოველთვიურად უგზავნიდა „ბ“-ს (სარჩენს) 300 ლარს. 2009 წლის 10 აგვისტოს „ბ“ გარდაიცვალა, თუმცა „ა“-მ სარჩენის გარდაცვალების შესახებ შეიტყო 2010 წლის თებერვალში. აღნიშნულის შეტყობინების შემდეგ „ა“-მ მოითხოვა 2009 წლის აგვისტოდან 2010 წლის თებერვლამდე სარჩოს სახით გადახდილი თანხა, როგორც უსაფუძვლოდ გადახდილი. დადგინდა, რომ აღნიშნულ თანხას იღებდა „ბ“-ს ახლობელი, რომელიც მისი გარდაცვალების შემდეგ მის კუთვნილ ბინაში ცხოვრობდა.<sup>661</sup> კონდიქციური ვალდებულება უმეტეს შემთხვევაში წარმოიშობა თვით დაზარალებული პირის მართლზომიერი მოქმედების შედეგად. სწორედ მის მიერ დაშვებული შეცდომა ან უზუსტობა, რაც სრულებითაც არ ნიშნავს მისი მოქმედების არამართლზომიერებას, ხდება სხვა პირის მიერ ქონების დაზოგვის ან შეძენის საფუძველი. რაც შეეხება ზიანის მიყენების შედეგად წარმოშობილ ვალდებულებას, მისი საფუძველი ყოველთვის ზიანის მიმყენებლის არამართლზომიერი მოქმედებაა. უმეტეს შემთხვევაში უსაფუძვლოდ შეძენილი ან დაზოგილი ქონების დაბრუნების ვალდებულებაში მოპასუხე პირის განზრახი ბრალი სახეზე არ არის.<sup>662</sup>

ამაში მდგომარეობს სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის საკომპენსაციო ბუნება, რომლის ოდენობა უნდა იყოს პრინციპში დაზარალებულისათვის მიყენებული ზიანის შესაბამისი ოდენობა, მაგრამ არ უნდა აღემატებოდეს მას. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება კრედიტორს ანიჭებს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, ხოლო დაუშვებელი საშუალებით შესრულების იძულება დაზარალებულს ანიჭებს ზიანის ანაზღაურების უფლებას.<sup>663</sup> შესრულების

<sup>660</sup> ჩიტოშვილი თ., ქონების უსასყიდლოდ განკარგვა, როგორც უსაფუძვლოდ გამდიდრების საფუძველი, მართლმსაჯულება, N2, 2008, 93.

<sup>661</sup> ჩიტოშვილი თ., უსაფუძვლო გამდიდრებისას დავალებისა და მოთხოვნის უფლების დათმობის საფუძველზე შესრულების შედეგები, მართლმსაჯულება და კანონი, N2 (29), 2011, 75.

<sup>662</sup> შენგელია რ., კონდიქციურ ვალდებულებათა საფუძველები, სერგო ჯორბენაძის საიუბილეო (70 წ.) კრებული, 1996, 73.

<sup>663</sup> დუნდუა მ., დელიქტური პასუხისმგებლობისა და სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის თანაფარდობა, „სამართლის ჟურნალი“, N1, 2009, 59.



უსაფუძვლოდ მიღებას ადგილი აქვს მაშინ, როცა გარიგება ცნობილ იქნება ბათილად, შეწყდება ან სხვა გარემოების გამო აღარ არსებობს. აღნიშნულ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ სახეზე იყოს უსაფუძვლოდ შესრულების მიღება და მიმღებისათვის სარგებლის მიღება მისი ქონების გაზრდით ან დაზოგვით, რომელიც აუცილებლად ექვემდებარება დაბრუნებას, ანუ უნდა მოხდეს რესტიტუცია, რომელიც შეიძლება იყოს ორმხრივიც.<sup>664</sup> ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების დროს კვაზიხელშეკრულებიდან წარმოშობილია ისეთი ვალდებულება, როდესაც ორ პირს შორის, რომლებიც ერთმანეთთან არ იმყოფებიან არანაირ სახელშეკრულებო ურთიერთობებში, წარმოიშობა ისეთი სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც თავისი ხასიათით და შინაარსით ემსგავსება ხელშეკრულებას.<sup>665</sup>

გრძელვადიან ხელშეკრულებაში ვალდებულების შეუსრულებლობა ან მისი არაჯეროვანი შესრულება კრედიტორს უფლებას აძლევს, შეწყვიტოს ხელშეკრულება პატივსადები მიზეზების არსებობისას, თუკი გრძელვადიანი შესრულების როგორც პირველ, ისე მეორე შემთხვევაში დაიკარგა კრედიტორის ინტერესი, გარდა ამისა, შემდგომში ხელშეკრულების მხარედ დარჩენა იქნებოდა არაგონივრული. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში ვალდებულება არ წყდება და როგორც წესი, შედეგად იწვევს ვალდებულების დამრღვევი პირის პასუხისმგებლობას.<sup>666</sup> ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება გულისხმობს მოვალის მიერ იმ მოთხოვნების განუხრელ დაცვას, რომლებიც დაკავშირებულია თვით შესრულებასთან.<sup>667</sup> ხელშეკრულების არამიზანშეწონილი გაგრძელების შეფასებისას მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ისეთი ინტერესი, როგორცაა გრძელვადიანი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის უზრუნველყოფა და ნდობის შენარჩუნება.<sup>668</sup>

<sup>664</sup> ჩიტოშვილი თ., უსაფუძვლო გამდიდრებისას დავალებისა და მოთხოვნის უფლების დათმობის საფუძველზე შესრულების შედეგები, მართლმსაჯულება და კანონი, N2 (29), 2011, 74.

<sup>665</sup> ძლიერიშვილი ზ., ვალდებულების შესრულება, 2006, 8.

<sup>666</sup> იქვე, 11.

<sup>667</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 მარტის Nსს-282-266011 გადაწყვეტილება.

<sup>668</sup> Horn N., Vertragsdauer, S. 551-645. Bundesministerium der Justiz (Hrsg.). Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts, B.I, Köln 1981, 565. არსებული უფლებების დაცვის მნიშვნელობის შესახებ, „რომელიც წარმოადგენს ნორმატიული რეგულირების ერთ-ერთ ძირითად და საბაზისო იდეას გრძელვადიანი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობების შემთხვევაში“, BGH, NJW 1991, 102 (104).

ხაზი უნდა გაესვას, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილის ინსტიტუტს, რომელიც თავის მოქმედებას ზოგადი წესის მიხედვით სამოქალაქო სამართალურთიერთობის ყველა სახეობაზე ავრცელებს. სამოქალაქო კანონმდებლობა პასუხისმგებლობის სხვადასხვაგვარ ფორმას ითვალისწინებს. უდავოა, პასუხისმგებლობა დგება ზიანის ანაზღაურების ფორმაში (სსკ-ის 394) და პირგასამტეხლოს გადახდის სახით (სსკ-ის 417).

სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ამ ფორმებს შორის განსაკუთრებულ ადგილს ზიანის ანაზღაურება იკავებს. ზიანში როგორც მატერიალური (ქონებრივი), ასევე არამატერიალური (არაქონებრივი) ზიანი მოიაზრება. პასუხისმგებლობა ორივე სახის ზიანისათვის სხვადასხვაგვარად წესრიგდება. ე.წ. სხვაობათა ჰიპოთეზის თანახმად, ყოველთვის სახეზეა ქონებრივი ზიანი მაშინ, როდესაც პირის ქონება ზიანის გამომწვევი მოვლენის შედეგად იმაზე ნაკლები გახდა, ვიდრე ამ მოვლენის გარეშე იქნებოდა. დაზარალებულს უფლება აქვს მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ხოლო როდესაც ეს შეუძლებელია, ან არასაკმარისია ზიანის აღმოსაფხვრელად, მაშინ მას უფლება აქვს მოითხოვოს კომპენსაცია.<sup>669</sup> ზიანი წარმოადგენს სამოქალაქო უფლების დარღვევის მეტად არსებით და გავრცელებულ შედეგს. ამის გათვალისწინებით, პასუხისმგებლობის მოცემულ ფორმას აქვს ზოგადი მნიშვნელობა და სამოქალაქო უფლების დარღვევის ყველა შემთხვევაში გამოიყენება, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მაშინ როცა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის სხვა ფორმები მხოლოდ იმ შემთხვევაში გამოიყენება, რომელსაც კანონი ან ხელშეკრულება კონკრეტული სამართალდარღვევისათვის პირდაპირ ითვალისწინებს. სახელშეკრულებო ზიანის ანაზღაურებაზე საუბრისას აუცილებელია გაირკვეს ის მიზანი, რომელიც შეიძლება ჰქონდეს ანაზღაურების ინსტიტუტს. ამ თვალსაზრისით ერთმანეთისაგან განასხვავებენ „ანაზღაურებას შესრულების სანაცვლოდ“ და „ანაზღაურებას

<sup>669</sup> კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, ფლორიან ი./ჰინდენი მ. ფონ, მთარგ.: დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., რედ. ჩაჩანიძე, დარჯანია თ., თოთლაძე ლ., 2014, 118.

ხელშეკრულების შეუსრულებლობისათვის.<sup>670</sup> ზიანის მიყენებაში ის უარყოფითი შედეგები იგულისხმება, რომელიც ქონებრივ სფეროში დაზარალებულისათვის მიყენებული მის წინააღმდეგ სამოქალაქო სამართალდარღვევის შედეგად დადგა. ეს უარყოფითი შედეგები ორი ნაწილისაგან შედგება: რეალური ზარალი და მიუღებელი სარგებელი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით უნდა განისაზღვროს ზიანის ანაზღაურება ისე, რომ მას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება.<sup>671</sup> ზარალის ანაზღაურებას უწოდებენ სამოქალაქო-სამართლებრივ ზოგად ღონისძიებას, რამდენადაც იგი ნებისმიერი ვალდებულების, მათ შორის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დარღვევისას გამოიყენება. კერძოდ, თუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით ქონება გადაეცა სასყიდლით, მაშინ რენტის მიმღების მიერ ხელშეკრულების შესრულების ფარგლებში ქონების გადაუცემლობა რენტის მიმღებისათვის ზიანის წარმოშობას იწვევს.

საქართველოს სკ-ის ნორმებიდან შეიძლება გამოვიყვანოთ ზიანის ანაზღაურების შემდეგი კლასიფიკაცია - ფაქტობრივად მიყენებული (რეალური) ზიანი და მიუღებელი შემოსავალი. საქართველოს სკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც პირს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს თავის თავზე მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულის გამო, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის

<sup>670</sup> Zimmermann, *The New German Law of Obligations: Historical and Comparative Perspective*, 2005, 52. მით.: *ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, 2014, 650.

<sup>671</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავრცობის საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 ოქტომბრის Nას-307-291-2011 განჩინება.

ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგებად აღიქმება. საქართველოს სკ-ის 412-ე მუხლი მოვალეს ათავისუფლებს ისეთი რისკისაგან, რაც მიუღებელია ქონებრივი პასუხისმგებლობის ჩვეულებრივი პრინციპებისათვის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მის მიერ განცდილი ზარალი არის ასეთი ხელშეკრულების დარღვევის ჩვეულებრივი და ნორმალური შედეგი. ზიანის სავარაუდოება დგინდება გონივრულობის თვალსაზრისით და არ განისაზღვრება კონკრეტული ხელშეკრულების კონკრეტული დამრღვევის სუბიექტური შესაძლებლობებით. მოვალემ ზიანი უნდა აანაზღაუროს ყოველთვის, მაგრამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რისკის ფარგლებში.<sup>672</sup>

მარჩენალს სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ ხელშეკრულებით გადაცემულ უძრავ ქონებაზე აქვს ვალდებულება. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისას სარჩენს წარმოეშობა უფლება, მოითხოვოს მისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. რა შეეხება მოვალის მიერ ფულადი ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილების შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურებას, კრედიტორს მაშინ შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ არსებობს მოვალისათვის კანონმდებლობით დადგენილი პასუხისმგებლობის დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლები.<sup>673</sup> თუ სარჩენის მიერ გადაცემულია უძრავი ქონება, რომელიც არაა თავისუფალი მესამე პირებისაგან, მარჩენალს ამ შემთხვევაში წარმოეშობა უფლება, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ზიანი სარჩენსაც წარმოეშობა, როცა მარჩენალის მიერ გამოყენების შედეგად ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების ღირებულება შემცირდა, თანაც მარჩენალს ასეთი შემცირების თავიდან აცილებისათვის ყველა აუცილებელი ზომა არ მიუღია. ვფიქრობ, ხელშეკრულების სხვა არსებითი პირობების დარღვევისას ასევე ზარალის თაობაზეა საუბარი.

---

<sup>672</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ივნისის Nას-630-593-2012 განჩინება.

<sup>673</sup> ჩიტაშვილი ნ., ბრალის მნიშვნელობა სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის განსაზღვრისათვის, „სამართლის ჟურნალი“, N1, 2009, 143.

## დასკვნა

სადისერტაციო ნაშრომის განხილვის დასასრულს უნდა აღინიშნოს, რომ კვლევის მიზნად სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებიდან, როგორც უკანასკნელ წლებში ერთ-ერთი მოთხოვნადი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე სამართალურთიერთობის რეგულირების კომპლექსური შესწავლა, მისი შინაარსის ახსნა, აგრეთვე ამ სფეროში საკანონმდებლო ნორმების სრულყოფა და მისი პრაქტიკაში გამოყენებისათვის რეკომენდაციების შემუშავება იყო დასახული. კვლევის მიზანი მიღწეულ იქნა დასახული ამოცანების გადაჭრით, რამაც შემდეგი შინაარსის დასკვნების გაკეთება გახდა შესაძლებელი.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების გამოყენებას დღეს ქვეყნისათვის სოციალური პოლიტიკის ინსტრუმენტის მნიშვნელობაც გააჩნია. მართებულად უწოდა ცნობილმა ფრანგმა იურისტმა *ალან ბენაბენტმა* სამისდღეშიო რენტას საკუთარი თავისათვის გაკეთებული მემკვიდრეობა.

რენტის სამართალურთიერთობის სათავეები ძველი რომის იმპერიიდან მომდინარეობს. დასავლეთ ევროპაში ქრისტიანული მრწამსის დამკვიდრებამ, საზოგადოებრივი ცხოვრების ყველა სფეროში და განსაკუთრებით სამართალში რელიგიური დოგმატების გაძლიერებულმა შეჭრამ გამოიწვია ის, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში რენტამ თავისი საკანონმდებლო დამკვიდრება ვერ მოიპოვა, რამდენადაც ეკლესია სარგებლის მიმღები გარიგებების დადებას კრძალავდა. შუა საუკუნეების დასავლეთ ევროპის კანონმდებლობაში რენტის აღმოცენების ძირითად მიზეზად ნაღდი ფულის არასაკმარისობას, ასევე ეკლესიის და საერო კანონმდებლობის მხრიდან პროცენტის სესხის, როგორც მევახშეობის გამუდმებულ დევნა-შევიწროებას განიხილავენ.

ერთ-ერთი პირველი საკანონმდებლო აქტი, რომელმაც რენტის ხელშეკრულება დაარეგულირა, საფრანგეთის 1804 წლის სკ იყო. იგი ბურჟუაზიული საფრანგეთის სამოქალაქო ბრუნვას აწესრიგებდა. ქონების ბრუნვის განვითარების შესაბამისად ქონების გასხვისების ხელშეკრულებები პერიოდული სარჩოს მიწოდების პირობით კონტინენტური ევროპის სახელმწიფოებში ფართოდ

გავრცელდა და გერმანიის, შვეიცარიის და სხვა სახელმწიფოთა სამოქალაქო-სამართლებრივ ნორმატიულ აქტებში ჰპოვა ასახვა.

ტერმინი „სამისდღეშიო“ ქართულ საისტორიო წყაროებში „მისთა დღეშიგ“ და „სამიდღეჩოდ“ ფორმით გვხვდება. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების უმნიშვნელოვანეს პირობას, მის არსებით ნიშან-თვისებას, ბუნებრივია, სარჩენის მატერიალური უზრუნველყოფა შეადგენს. რჩენას კი, როგორც წესი, საჭიროებდა მარტოხელა მოხუცი ან ავადმყოფი, რომელიც მოკლებული იყო შესაძლებლობას, თვითონ ეზრუნა საკუთარ თავზე და არსებობისათვის აუცილებელი პირობები უზრუნველყო. მას მატერიალური სახით უნდა გაეღო საპირწონე იმისათვის, რომ სხვა პირს ერჩინა და სათანადოდ შეენახა იგი. აღნიშნული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა სასმელ-საჭმლით, ჩაცმა-დახურვითა და საჭიროების შემთხვევაში, ბინით უზრუნველყოფითაც გამოიხატებოდა.

სამისდღეშიო რჩენის ინსტიტუტის განვითარების საბჭოთა პერიოდის ანალიზი შესაძლებელს ხდის დასკვნის გაკეთებას იმის თაობაზე, რომ საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობა სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებას, როგორც დამოუკიდებელ სახელშეკრულებო კონსტრუქციას, არ იცნობდა. სამისდღეშიო რჩენის თაობაზე სამოქალაქო კანონმდებლობაში ნორმების არარსებობა დაკავშირებული იყო შესაძლო საფრთხის დაშვებასთან, რომ ამით მოქალაქეთათვის არაშრომითი შემოსავლების მიღების შესაძლებლობა შექმნილიყო. ეს კი სახელმწიფოს შიდა პოლიტიკით, ბურჟუაზიული ელემენტის და კლასობრივი მტრის ჩახშობის ხაზით იყო განპირობებული.

თუმცა პრაქტიკაში ქონების გადაცემის ხელშეკრულება სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების სანაცვლოდ მაინც იდებოდა. ასეთი სახის ხელშეკრულების დადების აუცილებლობა გამოწვეული იყო ეკონომიკური სიტუაციებით. სულ უფრო იზრდებოდა მოთხოვნა საცხოვრებელ სადგომზე, ასევე მარტოხელა ხანდაზმული ადამიანების რიცხვი, რომელთაც ესაჭიროებოდათ დახმარება, მხარდაჭერა და მოვლა უცხო პირების მხრიდან. ეს უკანასკნელნი კი მოტივირებულნი იყვნენ, საკუთრებაში საცხოვრებელი სადგომების გადაცემის სანაცვლოდ მათთვის მსგავსი სახის დახმარება აღმოეჩინათ.

ნაშრომზე მუშაობის დროს თეორიისა და პრაქტიკის შესწავლით ის თავისებურებები გამოიკვეთა, რომელიც უშუალოდ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შინაარსსა და ფორმას ახასიათებს. გამოიკვეთა სხვა სახელშეკრულებო ინსტიტუტებისაგან გამიჯვნის დეტალები. ყურადღება სპეციალურ ნორმებთან დაკავშირებულ ბუნდოვან მომენტებთან გამახვილდა, რომლებიც გარკვეულ ნორმებში ცვლილებების შეტანის მიზანშეწონილობას ბადებს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი ორი ნაწილისაგან შედგება: ერთი მხრივ, იგი ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას მოიცავს, ხოლო მეორე მხრივ- ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება სხვადასხვა გარემოებით შეიძლება იყოს განპირობებული, ძირითადად იგი იმ შემთხვევებში იდება, როდესაც სარჩენი არის შრომისუუნარო, ანდა მატერიალურ გაჭირვებას განიცდის და მოვლას საჭიროებს. იგი დებს ხელშეკრულებას მარჩენალთან, რომელსაც ამ მოვლისა და დახმარების სანაცვლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ქონებას გადასცემს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მნიშვნელოვანი იურიდიული თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ ის ალელატორული ნიშან-თვისებებითაა აღჭურვილი. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში უცნობ მოვლენას მისი მოქმედების ვადის ამოწურვა, ერთ-ერთი მხარის მიერ ვალდებულების შესრულების შეწყვეტა წარმოადგენს.

ამდენად, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ალელატორულ ხასიათს ატარებს, რამდენადაც მისი შედეგი ცნობილი მხოლოდ ხელშეკრულების დასრულებისას ხდება, რომლის შემდეგაც შესაძლოა დადგინდეს, რომ ხელშეკრულება ერთი მხარისათვის სარგებლის, ხოლო მეორისათვის- ზარალის მომტანი აღმოჩნდა. არის თუ არა ხელშეკრულება სარისკო ხასიათის, ხელშეკრულების მიზნიდან გამომდინარე განისაზღვრება, ე.ი. მხარეები შეგნებულად და გამიზნულად მიდიან რისკზე, რომლის ეკონომიკური შედეგიც დაუდგენელი მოვლენის დადგომაზეა დამოკიდებული.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ იგი არის სასყიდლიანი და მომავალში განსაზღვრული შემხვედრი

ანაზღაურების გადახდის გზით მარჩენალის საკუთრებაში სარჩენის ქონების გადასვლას ისახავს მიზნად, რაც გადასაცემი ქონების ეკვივალენტურობით არ ხასიათდება. სარჩოს ოდენობა, რომელსაც სარჩენი მარჩენალისაგან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით იღებს, შეიძლება მარჩენალისათვის გადასაცემი ქონების ღირებულების უმნიშვნელო ნაწილს შეადგენდეს, ხოლო ზოგ შემთხვევაში კი შეიძლება გადაცემული ქონების ღირებულებას მნიშვნელოვნად აჭარბებდეს კიდევ.

ხელშეკრულება წარმოადგენს სასყიდლიანს მიუხედავად იმისა, იღებს თუ არა მარჩენალისათვის გადაცემული ქონების ფარგლებში სარჩენი სამისდღეშიო სარჩოს გარდა სხვა სარგებელს. თუ ქონება სარჩოს მიღების სანაცვლოდ უსასყიდლოდაა გადაცემული, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება მაინც სასყიდლიანად ითვლება, რამდენადაც სახეზეა შემხვედრი მიწოდება სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სახით, რომელიც შეიძლება როგორც ფულად, ასევე ნატურალურ სახეს ატარებდეს.

სამისდღეშიო რჩენის სამართალურთიერთობის მონაწილე კონტრაქტებს გაცნობიერებული აქვთ, რომ მხარე სარგებელს ვერ მიიღებს მანამდე, სანამ არ დადგება დაუდგენელი მოვლენა სარჩენის გარდაცვალების სახით. ამგვარად, მხარეები შედიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, რომელშიც შესრულება და საპასუხო შესრულება იქნება დისპროპორციული. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, მართალია, სასყიდლიანია და მარჩენალის საკუთრებაში სარჩენის ქონების გადასვლა გარკვეული შემხვედრი ანაზღაურებით ხდება, თუმცა იგი სრულიადაც არ გულისხმობს ისეთ პირობას, როგორცაა ფასი და ნასყიდობის ხელშეკრულებისგან განსხვავებით საპირისპირო მატერიალური სიკეთის ეკვივალენტურობით არ გამოირჩევა.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების კონსენსუალური ხელშეკრულებებისადმი მიკუთვნების და რეალური ხელშეკრულებებისაგან მისი გამიჯვნის საკითხი ხელშეკრულების დადების თავისებურებით და პერფექციის მომენტიტაა განპირობებული. ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მას შემდეგ, რაც მხარეები ყველა მის არსებით პირობაზე საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით შეთანხმდებიან. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ფორმასავალდებულო ხელშეკრულებათა რიცხვს მიეკუთვნება. სარჩენი მხარის მიერ მარჩენალისათვის უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში მისი წერილობითი ფორმით დადება და



სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა. უძრავი ქონების გადაცემა საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლით გათვალისწინებულ წესებთან ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს. ეს უკანასკნელი აუცილებელ პირობად ადგენს შემძენის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციის ფაქტი კი მოცემულ ქონებაზე უფლების წარმოშობას ადასტურებს და ამ უფლების ნამდვილობას გარანტირებულს ხდის. მართალია, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით მარჩენალი ნასყიდობის, გაცვლის ან ჩუქების ხელშეკრულების მხარეების მსგავსად, გადაცემული უძრავი ქონების მესაკუთრე მყისიერად არ ხდება, მაგრამ ის უფლებები და მოვალეობები, რომელიც ხელშეკრულებით წარმოიშვა, კონტრაქტებისათვის სავალდებულო ხასიათს იძენს და ამავდროულად, საჯაროობის ხასიათის მატარებელია მესამე პირებისათვის. ყოველივე ეს კი მარჩენალისა და სარჩენის უფლებების შეუქცევადი დაცვის გარანტიაა.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება არის სინალაგმატური ანუ ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულება, რამეთუ მის თითოეულ მხარეს- მარჩენალსაც და სარჩენსაც გააჩნია ერთდროულად უფლებებიც და ეკისრება მოვალეობებიც.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება ფორმასავალდებულო ხელშეკრულებათა რიცხვს მიეკუთვნება. თუ სარჩენი მარჩენალს უძრავ ქონებას გადასცემს, ასეთ შემთხვევაში, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით და დამოწმდეს სანოტარო წესით. უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულობა ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს- უძრავი ნივთების სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას შეუწყოს ხელი.

საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა ამავე კოდექსის 183-ე მუხლით გათვალისწინებულ წესებთან ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტით არა მხოლოდ ქონებაზე უფლების წარმოშობა დასტურდება, არამედ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის

მომენტიდან შედის. შეიძლება ითქვას, რომ უფლების წარმოშობა და გარიგების ძალაში შესვლა რეგისტრაციის დასრულებისთანავე ერთდროულად ხდება. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების სანოტარო ფორმით დამოწმების შემდეგ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებით სახელმწიფო არანაირად არ ერევა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში, არამედ რეგისტრაციის საჯაროობის ამ ფაქტით ხდება სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეთა უფლებების სრული სიზუსტით დაცვის აღრიცხვა.

საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების წერილობით ფორმაზე მიუთითებს. თუმცა, თუ სარჩენის მიერ მარჩენალისათვის უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებაა დადგენილი, მხარეთა უფლებების დაცვისა და ზოგადად სამართლებრივი სრულყოფის მიზნით მიზანშეწონილად მიმაჩნია, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების დროს სავალდებულო იყოს სანოტარო ფორმა, ხოლო უძრავი ნივთების გადაცემის შემთხვევაში მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნულის გათვალისწინებით საქართველოს სკ-ის 942-ე მუხლის შინაარსი უნდა ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „1. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით და დამოწმდეს სანოტარო წესით. 2. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში აუცილებელია ხელშეკრულების სანოტარო ფორმით დადება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია“.

აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მარჩენალის სახელზე დაფიქსირდება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემულ უძრავ ქონებაზე მისი შეზღუდული უფლებები. ეს კი, როგორც უკვე აღინიშნა, როგორც ხელშეკრულების მხარეთა, ისე მესამე პირთა ინტერესებს დაიცავს.

მატერიალური კეთილდღეობის გარდა, სამისდღეშიო რჩენა ადამიანურ ღირებულებებსაც უკავშირდება, როგორცაა კონტრაქტებს შორის ნდობა, პატივისცემა, მადლიერების განცდა, ურთიერთობის სურვილი, კეთილგანწყობა და სხვ. ამგვარი სახელშეკრულებო ურთიერთობის ნორმალური განვითარება მეტწილად კონტრაქტის პიროვნების სწორ შერჩევაზე, მასთან არსებულ სულიერ კავშირზეა დამოკიდებული. ამიტომაც, რისკი რომელიც სამისდღეშიო რჩენის

ურთიერთობებს თან ახლავს, ერთდროულად ორ ასპექტში - ვალდებულების არაჯეროვან ან საერთოდ შეუსრულებლობაში და ადამიანურ შეუთავსებლობაში ვლინდება.

სამისდღეში ორჩენის ხელშეკრულება არის ვადიანი, მაგრამ ვადა, როგორც წესი, კალენდარული თარიღით კი არა, არამედ სარჩენის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით განისაზღვრება. თუმცა ხელშეკრულებით შეიძლება სხვა რამეც იყოს გათვალისწინებული, ანუ მარჩენალი და სარჩენი კონკრეტულად განსაზღვრულ დროზე შეთანხმდნენ, რომლის განმავლობაშიც, მაგ., ხუთი წლით, მარჩენალი სარჩენისათვის სარჩოს გადახდას კისრულობს. გრძელვადიანი ვალდებულებითი ხასიათის არარსებობა ძირითადად იმას ეფუძნება, რომ სარჩენმა თავისი ვალდებულება უკვე შეასრულა - მაგ., გადასცა საკუთრების უფლება თავის ქონებაზე. სამისდღეში ორჩენის გადახდა მიზნობრივი ვალდებულების შესრულების მიხედვით უნდა გამოირჩეოდეს.

სამისდღეში ორჩენის ხელშეკრულება ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან, პირველ რიგში, სუბიექტური შემადგენლობის მიხედვით განსხვავდება. თუკი ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები - როგორც გამყიდველი, ასევე მყიდველი შეიძლება იყვნენ როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირები, სამისდღეში ორჩენის ხელშეკრულების მხარე სარჩენის სახით შეიძლება იყოს მხოლოდ ფიზიკური პირი. მყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილ ქონებაზე წარმოეშობა საკუთრების უფლება და შეუძლია განკარგოს იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მაშინ როდესაც მარჩენალს, მართალია, სარჩენის ქონებაზე, რომელიც მას სამისდღეში ორჩენის ხელშეკრულებით გადაეცემა, წარმოეშობა საკუთრების უფლება, მაგრამ გარკვეული შეზღუდვებით, რამეთუ სარჩენის სიცოცხლეში მას უფლება არა აქვს გაასხვისოს, დააგირავოს ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

სამისდღეში ორჩენის ხელშეკრულების ერთ-ერთი უმთავრესი თავისებურება მისი სასყიდლიანი ხასიათია, რადგან მიზნად ისახავს მომავალში სარჩენის ქონების გადასვლას მარჩენალის საკუთრებაში განსაზღვრული შემხვედრი ანაზღაურების გადახდის გზით. ამით სამისდღეში ორჩენა განსხვავდება ჩუქების ხელშეკრულებისაგან.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების, ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულების არსებით პირობებს, პირველ ყოვლისა, განეკუთვნება ხელშეკრულების საგანი და შეთანხმება ხელშეკრულებით გადასაცემი ქონების ღირებულების თაობაზე. მოცემული პირობა, პირველ რიგში, წარმოადგენს აუცილებელს გარიგებისათვის უძრავი ქონებით, ხოლო მეორე მხრივ, გადასაცემი სარჩოს ოდენობა გასასხვისებელი კაპიტალის ღირებულებაზეა დამოკიდებული. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების არსებით პირობას შეიძლება ასევე მივაკუთვნოთ პირობა პერიოდული ფულადი გადახდების ან ნატურალური სახით სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების თაობაზე.

საქართველოს სკ-ის 943-ე მუხლის შესაბამისად, სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობის განსაზღვრა მხარეთა პრეროგატივაა, თუმცა, მიმაჩნია, რომ პერიოდულად მისაწოდებელი სარჩოს ოდენობა შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის არანაკლებ ორმაგ ოდენობას მაინც უნდა შეესაბამებოდეს, რისი ასახვა კანონმდებლობაშიც მიზანშეწონილად მიმაჩნია. ამით სარჩენის ინტერესები უფრო მეტად იქნება დაცული და ხელშეკრულების დადების მიზანიც იქნება გამყარებული. ეს იქნება საკვლევი ხელშეკრულების არსის შესაბამისი, რომელიც ვარაუდობს რჩენას, ანუ სარჩენის მატერიალურ დამოკიდებულებას მარჩენალზე.

სარჩოს მინიმალური ოდენობის დადგენის მიზანი იმაში მდგომარეობს, რომ სარჩენისათვის სარჩო, ძირითადი თუ არა, არსებობისათვის ერთ-ერთი წყარო ხდება. ასეთი იმპერატიული რეგლამენტაცია იქითკენაა მიმართული, რომ მხარეთათვის სამისდღეშიო რჩენას რეალური ეკონომიკური მნიშვნელობა ჰქონდეს და იგი მათ შორის მცირე მნიშვნელობის ფასეულობის გაცვლის სახედ არ გადაიქცეს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება იმითაცაა სპეციფიკური, რომ სარჩო არა ფულად ფორმაში, არამედ სარჩენის ყოველდღიური ცხოვრებისეული მოთხოვნების დაკმაყოფილების სახითაა წარმოდგენილი. აუცილებელია აღინიშნოს ხელშეკრულებით გადაცემული ნივთის ურთიერთკავშირი სარჩოს გადახდების ოდენობასთან შედარებით. პრაქტიკულმა კვლევებმა აჩვენა, რომ რაც უფრო მაღალია გადაცემული ქონების ღირებულება, გადასახდელი სარჩოს ოდენობა მით მაღალ ფასში დგინდება. სარჩოს გადახდის ოდენობა ასევე სარჩენი პირის ასაკსა და ჯანმრთელობაზეა დამოკიდებული. ფულადი კომპენსაციის ზომები მოქალაქეთა

ასაკობრივი კატეგორიის და სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ ხელშეკრულებით გადასაცემი საცხოვრებელი სადგომის ხასიათთან კავშირში დგინდება.

ამასთან დაკავშირებით ვთვლი, რომ აუცილებელია სკ-ის 943-ე მუხლის შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბება: „სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობა განისაზღვრება ერთი თვის განმავლობაში მისაწოდებელი სარჩოს ფარგლებში. ამასთან, მისი ოდენობა არ შეიძლება შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ორმაგ ოდენობაზე ნაკლები იყოს.“

საქართველოს სკ-ის არც სპეციალური და არც ზოგადი ნორმები არ იძლევა იმის აკრძალვას, რომ მარჩენალის ნაცვლად სარჩენისათვის სასყიდლის გადახდა მესამე პირის მიერ მოხდეს, რაც პრაქტიკულად იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ ასეთი შინაარსის ხელშეკრულება დაიდოს. ამიტომაც, უკეთესი იქნება, საქართველოს სკ-ის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მომწესრიგებელ ნორმებს შემდეგი შინაარსის სპეციალური ნორმა დაემატოს: „თუ ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე მარჩენალის ნაცვლად სარჩენის სასარგებლოდ სასყიდელს იხდის მესამე პირი, მაშინ მხარეებს შორის ურთიერთობის მოწესრიგების მიზნით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ნორმებთან ერთად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების ზოგადი ნორმებიც.“

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით სარჩენი მხარე შეიძლება ნებისმიერი ფიზიკური პირი იყოს, მიუხედავად იმისა, რა მოცულობის ქმედუნარიანობა გააჩნია მას. ვიდრე ქვეყნის სოციალური პოლიტიკის სფეროში და ეკონომიკაში არ იქნება სტაბილურობა, ვიდრე სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ გადასაცემი ქონება იქნება იაფი, მაგ., იაფი საცხოვრებელი სადგომი, სარჩენებიც, შესაბამისად, შრომისუნარო და მარტოხელა მოქალაქეები იქნებიან.

ჩემი აზრით, ფრანგული სკ-ის დებულება იმის თაობაზე, რომ უცილოდ ბათილად უნდა იქნეს აღიარებული ისეთი სენით დაავადებული პირის მიერ დადებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლისგანაც პირი ხელშეკრულების დადების შემდეგ, არაუგვიანეს 20 დღისა, გარდაიცვალა, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ასევე საქართველოს სკ-ითაც.

ამდენად, მიზანშეწონილად მიმაჩნია სპეციალური ნორმით გაკეთდეს დათქმა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე მითითებით, თუკი სარჩენი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადებიდან უმოკლეს დროში გარდაიცვლება, რამდენადაც იგი წარმოადგენს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით კონტრაქტის მხრიდან არაკეთილსასურველ მიზნებში სარგებლობისას უფლების ბოროტად სარგებლობასთან ბრძოლის ეფექტიან საშუალებას.

ინტერესმოკლებული არ უნდა იყოს იმ ფაქტზე ყურადღების გამახვილება, რომ თუკი სარჩენი არის არასრულწლოვანი, მაშინ მისთვის სამისდღეშიო რჩენის ცნებაში შედის ასევე აღზრდა, სავალდებულო განათლების მიღება სკოლაში. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადება არასრულწლოვან სარჩენებთან შეიძლება აღმოჩნდეს კარგი სამართლებრივი საშუალება თანამედროვე საქართველოში სოციალური პრობლემების გადაწყვეტის მიზნით. მსგავსი სოციალური საკითხების გადაწყვეტა შესაძლებელია სახელმწიფოს მხრიდან დამატებითი ფინანსური დანახარჯების გარეშეც უპატრონო (ბეითალმანი) საცხოვრებელი უძრავი ქონების ხარჯზე.

მარჩენალის მოვალეობა საკმაოდ ფართოდაა ფორმულირებული. აღნიშნული მოვალეობა შეიძლება აერთიანებდეს სარჩენის მოთხოვნების უზრუნველყოფას საცხოვრებელზე, კვებასა და ტანსაცმელზე, ხოლო თუ ამას მოითხოვს სარჩენი პირის ჯანმრთელობის მდგომარეობა, აგრეთვე მოვლა-პატრონობასაც. ამას გარდა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით შეიძლება იყოს გათვალისწინებული მარჩენალის მიერ სარიტუალო მომსახურების გაწევაც. ეს ჩამონათვალი წარმოადგენს სავარაუდოს და იგი დაკონკრეტებული უნდა იყოს ხელშეკრულებაში. მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ხელშეკრულებაში სხვა პირობის გათვალისწინებაზე მოილაპარაკონ, ან პირიქით, პირობა, რომელსაც კანონი ითვალისწინებს, გამორიცხონ.

თუკი მხარეთა შორის შეთანხმებით, სარჩენს საცხოვრებელ სადგომზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება აქვს, მაშინ ხელშეკრულებაში იმის დაკონკრეტებაა აუცილებელი, თუ რომელ საცხოვრებელ სადგომში- ხელშეკრულებით გადაცემულში თუ სხვაში- უნდა იცხოვროს მან. ასეთის

მითითების ვალდებულება გამომდინარეობს იქიდან, რომ საქართველოს სკ სხვა საცხოვრებელი სადგომის გადაცემაზე, რომელიც ეკუთვნის მარჩენალს, არანაირ შეზღუდვებს არ შეიცავს. არ არის ასევე საცხოვრებელი სადგომის სამართლებრივი რეჟიმი დათქმული, რომელიც სარჩენს მიეცა საცხოვრებლად.

ქმედუნარიანი მოქალაქე, რომელიც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე ცხოვრობს საცხოვრებელ სადგომში, მესაკუთრესთან ერთად სოლიდარულად ეწევა პასუხისმგებლობას იმ ვალდებულებებზე, რომელიც ამ საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობიდან გამომდინარეობს. თუმცა, აღნიშნული ნორმა დისპოზიციურია და საშუალებას აძლევს მარჩენალსა და სარჩენს, სხვაგვარი შეთანხმება დაადგინონ.

სამისდღეშიო რჩენა იმ მოქალაქის სიცოცხლის ხანგრძლივობით განისაზღვრება, ვის სასარგებლოდაც სარჩოა დადგენილი და მისივე გარდაცვალებით წყდება. სარჩოს მიღება ამგვარი წესით, ძალიან მჭიდრო კავშირშია სარჩენის პიროვნებასთან.

თუ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება დადებულია პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარდაიცვალა მისი დადების მომენტში, ასეთი ხელშეკრულება იქნება ბათილი.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით მარჩენალს ეკისრება მოვალეობა, მიიღოს აუცილებელი ზომები იმისათვის, რომ სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდების პერიოდში მისთვის სარგებლობაში გადაცემულ ქონებას ღირებულება არ შეუმცირდეს. ეს არის იმპერატიული ნორმა და მისი ხელშეკრულებით შეცვლა არ შეიძლება. უძრავი ქონების ღირებულება მის ხარისხობრივ მახასიათებლებთან განუხრელადაა დაკავშირებული. სამისდღეშიო სარჩოს გადახდის სანაცვლოდ გადაცემული ქონების შენარჩუნების აუცილებლობა სათანადო ტექნიკურ და სანიტარულ მდგომარეობაში იმითაა განპირობებული, რომ სარჩენის მოთხოვნების შესაბამისად ამ ქონების დაბრუნების შესაძლებლობა არაა გამორიცხული. ასეთ შემთხვევაში სარჩენის ცხოვრების პირობები არ უნდა იქნეს გაუარესებული, ქონების სამომხმარებლო ხარისხი და, შესაბამისად, მისი პირვანდელი ღირებულება არ უნდა შემცირდეს.

იმისათვის, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში ასეთი პირობები იმპერატიული წესით იყოს გათვალისწინებული და მარჩენალი, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე, ახორციელებდეს საკუთარი სახსრებით რემონტს და საცხოვრებელი სადგომით სათანადო ექსპლუატაციას, ტექნიკური მომსახურების და მთლიანი საცხოვრებელი სადგომის რემონტში მონაწილეობდეს, საჭიროდ მიმაჩნია საქართველოს სკ-ის არსებულ 945-ე მუხლის ნორმას შემდეგი შინაარსის წინადადება დაემატოს: „მარჩენალს ეკისრება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების შენახვის ვალდებულება“. მარჩენალი სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების დადების შემდეგ საჯარო რეესტრში მესაკუთრის სარეგისტრაციო ფურცლის შესაბამის გრაფაში რეგისტრირდება როგორც მესაკუთრე შეზღუდული უფლებებით. ქონების შენახვის ვალდებულება შეიძლება რამდენიმე ასპექტში გამოვლინდეს. პირველ ყოვლისა, ქონების შენახვის ვალდებულება აღნიშნავს, რომ ზოგადი წესის მიხედვით ზუსტად მესაკუთრეს ეკისრება ნივთების გაუფრთხილებლობის ნეგატიური შედეგის რისკი. მესაკუთრეა მოვალე, იზრუნოს ქონების დაცვაზე, მის მოვლაზე, ხოლო თუ ამას არ აკეთებს მისივე დაუდევრობით, მცირდება ქონებიდან მიღებული ნაყოფი და ამ დანაკარგების ანაზღაურებას ვერავის მოსთხოვს.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შესრულების პროცესი აუცილებელია დაფიქსირდეს, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის მიუხედავად, რაც, პირველ რიგში, საჭიროა მარჩენალისათვის. მარჩენალის ინტერესებშია, აწარმოოს სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით გაწეული მომსახურების ფიქსირებული აღრიცხვა, რომელიც იქნება იმის მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რჩენის ოდენობა სინამდვილეში მიწოდებულია.

სამისდღეშიო სარჩოს მიწოდებისას ზოგადი წესით ვალდებულების შესრულება უნდა სრულდებოდეს ნატურალური სახით ყოველდღიური სასიცოცხლო მოთხოვნების უზრუნველყოფით. ამაში მდგომარეობს განსახილველი ხელშეკრულების სპეციფიკა. ამის მიუხედავად, სარჩო, რა ფორმითაც არ უნდა იყოს იგი მიწოდებული, ხელშეკრულებაში განსაზღვრულ ფულად ოდენობაში უნდა იყოს



გამოხატული, რომელიც სარჩოს საერთო ოდენობის ღირებულების ეკვივალენტური იქნება.

საქართველოს სკ-ის 947-ე მუხლის შესაბამისად, ნატურალური სარჩოს გადახდის ხელშეკრულებაში მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ ნატურალური სარჩოს შეცვლა ფულით. იმის გათვალისწინებით, რომ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მიხედვით შესაძლებელია სარჩოს გადახდა ფულადი ან ნატურალური სახით, არ უნდა გამოირიცხოს ასევე აღნიშნული სარჩოს გადახდის შერეული ფორმა. ამიტომაც მიმაჩნია მიზანშეწონილად, რომ აღნიშნული დებულება საქართველოს სკ-ის 941-ე მუხლის შემადგენლობაში იქნეს გათვალისწინებული: სამისდღეშიო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვა აუცილებელი დახმარებით) ან შერეული სარჩოს სახით.

კანონმდებლობით გათვალისწინებული უნდა იყოს სარჩოს ოდენობის ღირებულების ინდექსაცია შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ზრდის მიხედვით. ეს ნიშნავს, რომ ამ უკანასკნელის თითოეულ მომენტზე სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში შეტანილ უნდა იქნეს ცვლილება და დარეგისტრირდეს იგი. იმისათვის, რომ თავიდან ავიცილოთ სარეგისტრაციო ორგანოში ხშირი მიმართვიანობა, ყოველთვიური სარჩოს საერთო ოდენობის მითითება კონკრეტულ თანხაში, მაგ., 300 ან 400 ლარი, არ არის აუცილებელი. უპირატესობა აქვს შემდეგ ფორმულირებას: თანხობრივად ყოველთვიური სარჩოს მთლიანი ოდენობა უშუალოდ კანონით დადგენილი შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის არანაკლებ ორმაგ ოდენობას შეადგენს. ასეთ შემთხვევაში მხარეებს შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ყოველი მომატებისას ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა არ მოუწევდათ.

საქართველოს სკ-ის 949.2 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების შეწყვეტისას ქონება უბრუნდება სარჩენს, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გაწეული ხარჯები მარჩენალს არ აუნაზღაურდება, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. აქედან იკვეთება, რომ, მართალია, „დაზარალებული მხარე“ იმ თანხების კომპენსირებას, რომელიც გაიღო მარჩენალმა, არ ახდენს, თუმცა, დაბრუნებას ექვემდებარება მიღებული, რომელიც უსაფუძვლო გამდიდრების

წყაროს წარმოადგენს, თუკი ასეთს ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარეზე ექნება ადგილი. ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგების მარეგულირებელ ზოგად დებულებებში მითითებულია უფლება ზიანის ანაზღაურებაზე.

მიმაჩნია, რომ სარჩენის მხრიდან სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოშლის პირველ მიზეზს მარჩენალის მიერ არა თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევა, არამედ პირად ურთიერთობებში კონფლიქტები და განხეთქილებები წარმოადგენს. ასეთი სიტუაციების გათვალისწინების მიზნით მარჩენალს შეიძლება მხოლოდ რჩევა მიეცეს: არავითარ შემთხვევაში არ შევიდეს სარჩენთან ზომაზე მეტად მეგობრულ ურთიერთობაში, სარჩენი მხოლოდ საქმიანი პარტნიორია, მიიღო ნატურალური სახის სარჩო? ნუ მოერიდება და სარჩენს ამის თაობაზე ხელწერილი ჩამოართვას.

ყოველი კონკრეტული ქმედება ვალდებულებითი ურთიერთობის შემწყვეტ შესრულებად რომ ჩაითვალოს, აუცილებელია მოვალემ შესრულება კრედიტორის წინაშე ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები შეთანხმდნენ და როგორი გონივრული მოლოდინიც კრედიტორს ჰქონდა. კერძოდ, დათქმულ დროს, დათქმულ ადგილას, სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

სახელშეკრულებო ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინებას წინ უნდა უსწრებდეს გაფრთხილება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. თუ მნიშვნელოვანი საფუძველი მდგომარეობს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევაში, ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ.

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების შეწყვეტის სპეციალური საფუძველია სარჩენის გარდაცვალება, ან მარჩენალის ინიციატივით ხელშეკრულების ცალმხრივი მოშლა. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება გრძელვადიანი სამართლებრივი ურთიერთობაა, რომელიც ხშირად სარჩენის სიცოცხლის ხანგრძლივობით იდება. ამიტომაც იგი სარჩენის გარდაცვალებით წყდება. მარჩენალის გარდაცვალება ხელშეკრულების შეწყვეტას არ იწვევს.

საქართველოს სკ-ის 950.1 მუხლის თანახმად, მარჩენალის გარდაცვალებისას რჩენის ვალდებულება მის იმ მემკვიდრეებზე გადადის, რომლებმაც მიიღეს გადაცემული ქონება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მემკვიდრის მიერ ამ ვალდებულებაზე უარის თქმის შემთხვევაში ეს ქონება უბრუნდება სარჩენს. ამ დროს ხელშეკრულება წყდება. მიმაჩნია, რომ ეს პირობა შესაძლოა ქონებრივი თანაზომიერებისა და სამართლიანობის პრინციპის დარღვევის აშკარა საფუძველი გახდეს. ამიტომ, აუცილებლობად მიმაჩნია საქართველოს სკ-ის 950.2 ნაწილის რედაქციას შემდეგი შინაარსის სპეციალური დათქმა დაემატოს, კერძოდ: „გარდაცვალებამდე მარჩენალის მიერ მიღებული ქონების სარჩენისათვის დაბრუნების ფარგლების განსაზღვრა მოხდება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით.“

თუკი სარჩენი ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოკლე პერიოდის განმავლობაში გარდაიცვლება ავადმყოფობით, რომლითაც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის იყო დაავადებული, შეიძლება მსჯელობა სამისდღეშიო რჩენის გარიგების მოჩვენებით ხასიათზე მივმართოთ, რამდენადაც ასეთი ხელშეკრულება დასაბუთებას, ანუ იმ ტიპურ იურიდიულ შედეგსაა მოკლებული, რომელსაც უნდა ჰქონოდა ადგილი.

სარჩენის ინტერესების მომეტებული დაცვის მიზნის მისაღწევად არ იქნებოდა ინტერესმოკლებული, საქართველოს სკ-ის სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მომწესრიგებელ ურთიერთობის ნაწილში დაემატოს ახალი ნორმა: „მარჩენალის ბრალეული ქმედებით სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე მარჩენალისათვის გადაცემული ქონება უბრუნდება სარჩენის მემკვიდრეებს, ხოლო მათი არყოფნის შემთხვევაში გადაეცემა სახელმწიფოს.“

სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა, როგორც წესი, წარსულში არსებული მდგომარეობის აღდგენას იწვევს. ანაზღაურებას ექვემდებარება სრული ზიანი და იმ პირობა, რომელიც მოვალეა, აანაზღაუროს ზიანი, უნდა შექმნას ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არა ზიანის გამომწვევი ქმედება. იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით რესტიტუცია შეუძლებელია ან არათანაზომიერ ხარჯებს მოითხოვს, მოვალე ნატურით რესტიტუციას

ანაცვლებს/ავსებს ფულადი კომპენსაციით და ამგვარად მეორე მხარის ხელყოფილი ინტერესების ანაზღაურებას ახდენს.

ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას ის ინტერესია გასათვალისწინებელი, რომელიც კრედიტორს ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ ჰქონდა. ანაზღაურდება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო. მოვალეს არ შეიძლება დაეკისროს იმის ანაზღაურება, რისი გათვალისწინებაც მას არ შეეძლო.

ყველა სახეობის და ქვესახეობის რჩენასთან დაკავშირებით მარჩენალის მიერ სარჩოს გადახდის ვადის გადაცილებისათვის პასუხისმგებლობის შესახებ ნორმა წარმოადგენს ზოგადს. ვალდებულების ნატურით შესრულებისას ფულადი ვალდებულება არ არსებობს. თუმცა, ვთვლი, რომ ასეთის გამოყენებისათვის არანაირი წინააღმდეგობა არ არსებობს, რამდენადაც სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებაში ყოველთვიურად მისაწოდებელი მთლიანი ოდენობის სარჩოს ფულადი ეკვივალენტი უნდა იყოს განსაზღვრული.

სარჩენისათვის პასუხისმგებლობის საფუძველი შეიძლება იყოს დარღვევები, რაც სამისდღეშიო სარჩოს მიღების სანაცვლოდ მარჩენალისათვის უძრავი ქონების გადაცემას უკავშირდება. მაგ., ასეთი ქონების თვისებების თაობაზე ინფორმაციის დაფარვა, რომელმაც შეიძლება მარჩენალის სიცოცხლეს, ჯანმრთელობას ან მის სხვა ქონებას ზიანი მიაყენოს.

ბრალის არსებობა მარჩენალისათვის სავალდებულო პირობას წარმოადგენს. სარჩენს ასევე ეკისრება პასუხისმგებლობა მხოლოდ სახელშეკრულებო მოთხოვნების ბრალეულად დარღვევისათვის.

პასუხისმგებლობა სამოქალაქო სამართალში წარმოადგენს ერთი კონტრაქტის პასუხისმგებლობას მეორეს წინაშე, სამართალდამრღვევის პასუხისმგებლობას დაზარალებულის წინაშე. ამიტომ სამართალდამრღვევზე დაკისრებული ქონებრივი სანქციები დაზარალებული მხარის სასარგებლოდ იქნება ანაზღაურებული. სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა მიმართულია დაზარალებულისათვის მიყენებული ზიანის ან ზარალის ეკვივალენტური ანაზღაურებისაკენ, ხოლო მისი გამოყენების მიზანია სამართალდამრღვევის მიერ დაზარალებულის ქონებრივი სფეროს აღდგენა, მაგრამ არავითარ შემთხვევაში მისი

უსაფუძვლო გამდიდრება. ამაში მდგომარეობს სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის საკომპენსაციო ბუნება, რომლის ოდენობა უნდა იყოს პრინციპში დაზარალებულისათვის მიყენებული ზიანის შესაბამისი ოდენობა, მაგრამ არ უნდა აღემატებოდეს მას.

გრძელვადიან ხელშეკრულებაში ვალდებულების შეუსრულებლობა ან მისი არაჯეროვანი შესრულება კრედიტორს უფლებას აძლევს, პატივსადები მიზეზების არსებობისას შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუკი გრძელვადიანი შესრულების როგორც პირველ, ისე მეორე შემთხვევაში კრედიტორის ინტერესი დაიკარგა, გარდა ამისა, შემდგომში ხელშეკრულების მხარედ დარჩენა არაგონივრული იქნებოდა.

დასკვნაში გამოთქმული ზოგადი ხასიათის წინადადებებსა და შენიშვნებთან ერთად, რომელიც ეხება ხელშეკრულების შინაარსისა და მხარეთა უფლება-მოვალეობების განსაზღვრას, ასევე, გამოიკვეთა საქართველოს სკ-ში გასათვალისწინებელი კონკრეტული სახის ცვლილებები, კერძოდ:

**1. მუხლი 941. ცნება.**

ბოლო წინადადება ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

სამისდღეშიო სარჩო შეიძლება დადგინდეს ფულადი ან ნატურალური სახით (ბინით, კვებით, მოვლით და სხვა აუცილებელი დახმარებით) ან შერეული სარჩოს სახით.

**2. მუხლი 942. ხელშეკრულების ფორმა**

1. სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით და დამოწმდეს სანოტარო წესით.

2. უძრავი ქონების გადაცემის შემთხვევაში აუცილებელია ხელშეკრულების სანოტარო ფორმით დადება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

**3. მუხლი 943. სარჩოს ოდენობა**

„სამისდღეშიო სარჩოს ოდენობა განისაზღვრება ერთი თვის განმავლობაში მისაწოდებელი სარჩოს ფარგლებში. ამასთან, მისი ოდენობა არ შეიძლება შრომისუნარიანი ასაკის მამაკაცის საარსებო მინიმუმის ორმაგ ოდენობაზე ნაკლები იყოს.“

**4. მუხლი 945. გადაცემული ქონების გასხვისების დაუშვებლობა**

დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-3 ნაწილი:

3. მარჩენალს ეკისრება სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების შენახვის ვალდებულება.

5. **მუხლი 950. მარჩენალის გარდაცვალების შედეგები**

მე-2 ნაწილის რედაქციას დაემატოს შემდეგი შინაარსის სპეციალური დათქმა: „გარდაცვალებამდე მარჩენალის მიერ მიღებული ქონების სარჩენისათვის დაბრუნების ფარგლების განსაზღვრა მოხდება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით.“

საქართველოს სკ-სს შესაძლოა დაემატოს შემდეგი შინაარსის ახალი ნორმები, კერძოდ:

**950/1**

6. „მარჩენალის ბრალეული ქმედებით სარჩენის გარდაცვალების შემთხვევაში სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების საფუძველზე მარჩენალისათვის გადაცემული ქონება უბრუნდება სარჩენის მემკვიდრეებს, ხოლო მათი არყოფნის შემთხვევაში გადაეცემა სახელმწიფოს.“

7. **950/2**

„ისეთი სენით დაავადებული პირის მიერ დადებული სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომლისგანაც პირი ხელშეკრულების დადების შემდეგ, არაუგვიანეს 20 დღისა, გარდაიცვალა, გამოიწვევს მის უცილოდ ბათილობას.“

8. **950/3**

„თუ ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე მარჩენალის ნაცვლად სარჩენის სასარგებლოდ სასყიდელს იხდის მესამე პირი, მაშინ მხარეებს შორის ურთიერთობის მოწესრიგების მიზნით სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულების ნორმებთან ერთად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების ზოგადი ნორმებიც.“

სადისერტაციო კვლევაში წარმოდგენილი და მოქმედი კანონმდებლობის სრულყოფისათვის ფორმულირებული დასკვნები და წინადადებები შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს შემდგომი კვლევებისათვის, საინტერესო აღმოჩნდეს კანონშემოქმედებისათვის და პედაგოგიურ მუშაობაში.

## ბიბლიოგრაფია:

### ნორმატიული მასალა:

საქართველოს 1995 წლის 24 აგვისტოს კონსტიტუცია

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36>>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 1997.

<<https://matsne.gov.ge/document/view/31702?publication=113>>

საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, 1989.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონი, 1994.

<<https://matsne.gov.ge/document/view/28408?publication=69>>

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი

<<https://matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=18>>

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“,

<<https://www.matsne.gov.ge/document/view/20560?publication=26>>

საქართველოს კანონი საარსებო მინიმუმის გაანგარიშების წესის შესახებ

<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29824?publication=7>>

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 4 ივნისის N351 ბრძანებულება

მინიმალური ხელფასის ოდენობის შესახებ,

<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/112786?publication=0>>

საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N507 დადგენილება,

<<https://matsne.gov.ge/document/view/1549252?publication=0>>

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“

<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/88882?publication=0>>

### ქართულენოვანი ლიტერატურა:

აბულაძე ი., ძველი ქართული ენის ლექსიკონი (მასალები), თბ., 1973.

ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, თბ., 2018.

ამირანაშვილი გ., დაზღვევის ხელშეკრულების ალექტორული ბუნება და მისი მიმართება პირობით გარიგებასთან, ჟურ. მართლმსაჯულება და კანონი N1(61), თბ., 2019.

ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 1999.

ბალიშვილი ეკ., ნების გამოვლენის (ოფერტის) გამოთხოვა უნიფიცირებულ კერძო სამართალში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოშვება, თბ., 2007.

ბეგიაშვილი ნ., ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, სამართლის ჟურნალი „სარჩევი“, N1(2), თბ., 2011.

დავიდი რ., თანამედროვეობის ძირითადი სამართლებრივი სისტემები, *ნინიძე თ., სუმბათაშვილი ე.,* (მთარგ.), *ნინიძე თ.,* (რედ.), თბ., 2010.

დოკუმენტები თბილისის ისტორიისათვის, XVI-XIX სს. წიგნი I, შეადგინეს *ნიკო ბერძენიშვილმა* და *მამისა ბერძენიშვილმა*, თბ., 1962.

დოკუმენტები საქართველოს სოციალური ისტორიიდან (ბატონყმური ურთიერთობა), *ნიკო ბერძენიშვილის* რედ.: I ნაწ., თბ., 1940.

დუნდუა მ., დელიქტური პასუხისმგებლობისა და სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის თანაფარდობა, „სამართლის ჟურნალი“, N1, თბ., 2009.

ვაშაკიძე გ., სამოქალაქო კოდექსის გართულებულ ვალდებულებათა სისტემა, თბ., 2010.

ვახტანგ VI სამართლის წიგნი, ტექსტი გამოსაცემად მოამზადა, გამოიკვლია და ტერმინთა საძიებელი დაურთო *თ. ენუქიძემ*, თბ., 1955.

ზამბახიძე თ., ელექტრონული ვაჭრობის სამართლებრივი რეგლამენტაციის საფუძვლები (პრობლემები და პერსპექტივა), ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, თბ., 2005, N8.

ზარანდია თ., სახელშეკრულებო ვალდებულების ადგილი და დრო, დის., თბ., 2002.

ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005.

ზოიძე ბ., სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, უპირატესად ადამიანის უფლებათა ჭრილში, ესეები, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ., 2013.

ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007.

თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 2006.

იმნაიშვილი ივ., ქართული ოთხთავის სიმფონია-ლექსიკონი, აკ. შანიძის რედ., თბ., 1948-1949.



იოსელიანი ნ., შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო და სასამართლოს როლი სამოქალაქო ინტერესების დაცვის სფეროში, სამართლის ჟურნალი N1, თბ., 2016.

კაკაბაძე ვ., მოთხოვნების ფსიქოლოგია, თბ., 1988.

კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009.

კვინიკაძე ქ., სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს შემცირება, როგორც „სამოსამართლო ინტერვენცია“ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპში, მართლმსაჯულება და კანონი, N2, თბ., 2010.

კობახიძე ა., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2001.

კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, ფლორიან ი./ჰინდენი მ. ფონ, მთარგ.: დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., რედ. ჩაჩანიძე, დარჯანია თ., თოთლაძე ლ., თბ., 2014.

ლაფაჩი ევ., უძრავ ნივთზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, N1, თბ., 2013.

მაისურაძე ა., ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა გერმანულ და ქართულ სამართალში, ჟურ., მართლმსაჯულება და კანონი, N2 (37), თბ., 2013.

მესხიშვილი მ., ხელშეკრულებების პირობითი დაყოფა ტიპებად, დოქტორანტთა კვლევითი კომპონენტები, ქართული სამართლის მიმოხილვა, ტ. 15, თბ., 2015.

მეტრეველი ვ., რომის სამართალი, საფუძვლები, თბ., 2009.

მონტესკიე შ. ლ., კანონთა გონი, დ. ლაბუჩიძე-ხოფერიას თარგ., ნ. ნათაძე, თ. ჯიოჯი (რედ.), მშვიდობის, დემოკრატიისა და განვითარების კავკასიური ინსტიტუტი, თბ., 1994.

ნაჭყებია ა., სამოქალაქოსამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში (2000-2013), თბ., 2014.

ნინუა ევ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, „მართლმსაჯულება“, N1, თბ., 2008.

ორბელიანი ს. სულხან, თხზ. IV ტომი, „შესრულება“, თბ., 1966.

რუსიაშვილი გ., კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 2015.

რუსუდანიაძე, ი. აბულაძისა და ივ. გვიგინიშვილის რედ., თბ., 1957.

სამართალი ბატონიშვილის დავითისა. ტექსტი გამოსცა და გამოკვლევა დაურთო დ. ფურცელაძემ, თბ., 1964.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი დებულებები, თბ., 2002.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი დებულებები, თბ., 2017.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ., 2018.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2001.

სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2019.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტ.2, ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილი, თბ., 2001.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეხუთე, საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი, თბ., 2000.

საქართველოს სიძველენი, *ე. თაყაიშვილის რედ.*, წ. I, ტფ., 1899.

საქართველოს სიძველეები, *ე. თაყაიშვილის რედ.*, წ. II, ტფ., 1909.

საქართველოს სსრ ცენტრალური არქივის ძველ საბუთთა საცავის ფონდები, ფ.1450, დავთ. 12, საბ. 64.

სამოქალაქოს სჯულდება, II. ტექსტი, ლექსიკონი და საძიებლები გამოსცა დ. ფურცელაძემ, თბ., 1966.

*სუხიტაშვილი დ.*, სანოტარო სამართალი, თბ., 2012.

*სუხიტაშვილი თ.*, ხელშეკრულების განმარტება თანამედროვე ქართულ სამოქალაქო სამართალში, ჟურ., „მართლმსაჯულება“, N3, თბ., 2007.

*ფიფია ა.*, ხელშეკრულებიდან გასვლის კონტინენტურ-ევროპული და ანგლო ამერიკული სამართლებრივი მოწესრიგების ძირითადი მახასიათებლები და მათი გავლენა ქართულ სამართალზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოშვება, თბ., 2008.

ფიფია ნ., ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტი, მისი დაშვებისა და დაუშვებლობის პირობები, მართლმსაჯულება და კანონი, N3, თბ., 2017.

ფუტკარაძე ი., ქართული ვალდებულებითი სამართლის ისტორიის ნარკვევები, თბ., 1976.

ქართლის ცხოვრება, ტ. 2, ტექსტი დადგენილია ყველა ძირითადი ხელნაწერის მიხედვით, ს. ყაუხჩიშვილის მიერ, თბ., 1959 წ.

ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. 2, საერო საკანონმდებლო ძეგლები X-XIX სს. ტექსტები გამოსცა, შენიშვნები და საძიებლები დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, თბ., 1965.

ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. 3, საეკლესიო საკანონმდებლო ძეგლები XI-XIX სს. ტექსტები გამოსცა, შენიშვნები და საძიებლები დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, თბ., 1970.

ქოჩიაშვილი ა., ხელშეკრულებიდან გასვლის შედეგად ნატურით დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში ფულადი ანაზღაურების საკითხები ქართული სამართლის მიხედვით, ჟურ. „ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა“, მე-2 გამოცემა, თბ., 2013.

ქრონიკები და სხვა მასალა საქართველოს ისტორიისა და მწერლობისა. შეკრებილი, ქრონოლოგიურად დაწყობილი და ახსნილი, თ. ჟორდანიას მიერ, წ. II, 1213 წლიდან 1700 წლამდე, ტფ., 1897.

შაკიაშვილი ბ., სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, დის., თბ., 1997.

შანიძე აკ., ქართველთა მონასტერი ბულგარეთში და მისი ტიპიკონი, ტიპიკონის ქართული რედაქცია, თბ., 1971.

შენგელია ი., სახელშეკრულებო თავისუფლება, როგორც სამოქალაქო სამართლის პრინციპი, არსი და მნიშვნელობა, მართლმსაჯულება და კანონი, თბ., 2009, N4 (23).

შენგელია რ., შენგელია ეკ., საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი (თეორია და პრაქტიკა), თბ., 2015.

შენგელია რ., კონდიქციურ ვალდებულებათა საფუძვლები, სერგო ჯორბენაძის საიუბილეო (70 წ.) კრებული, თბ., 1996.

შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2012.

*ჩანტლაძე მ.*, ნების გამოვლენის განმარტება, პირგასამტეხლოს შემცირება, ნომინალიზმის პრინციპი, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N5, თბ., 2002-1.

*ჩაჩავა ს.*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბ., 2011.

*ჩაჩანიძე თ.*, სახელშეკრულებო თავისუფლება და სახელშეკრულებო სამართლიანობა თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართალში, მართლმსაჯულება და კანონი, N3 (26), თბ., 2010.

*ჩიტაშვილი ნ.*, შეცვლილი გარემოებებით წარმოშობილი შესრულების გართულება და შეუძლებლობა, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2011.

*ჩიტაშვილი ნ.*, ბრალის მნიშვნელობა სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის განსაზღვრისათვის, „სამართლის ჟურნალი“, N1, თბ., 2009.

*ჩიტოშვილი თ.*, ქონების უსასყიდლოდ განკარგვა, როგორც უსაფუძვლოდ გამდიდრების საფუძველი, მართლმსაჯულება, N2, თბ., 2008.

*ჩიტოშვილი თ.*, უსაფუძვლო გამდიდრებისას დავალებისა და მოთხოვნის უფლების დათმობის საფუძველზე შესრულების შედეგები, მართლმსაჯულება და კანონი, N2 (29), თბ., 2011.

*ჩიტოშვილი თ.*, უსაფუძვლო გამდიდრების შემთხვევები თეორიისა და პრაქტიკის ჭრილში, თბ., 2019.

*ჩიტოშვილი თ.*, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება), უსაფუძვლო გამდიდრება (ზოგადი საკითხები), თბ., 2015.

*ცვაიგერტი კ./კოტცი კ.*, შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტ. 2, 2001.

ძველი აღთქმის აპოკრიფების ქართული ვერსიები (X-XVIII სს. ხელნაწერთა მიხედვით). ტექსტები გამოსაცემად მოამზადა, წინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო *ც. ქურციკიძემ*, წ. I, თბ., 1970.

*ძლიერიშვილი ზ.*, ვალდებულების შესრულება, მერიდიანი, თბ., 2006.

*ძლიერიშვილი ზ.*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010.

*ძლიერიშვილი ზ./ცერცვაძე გ./რობაქიძე ი./სვანაძე გ./ცერცვაძე ლ./ჯანაშია ლ.*, სახელშეკრულებო სამართალი, თბ, 2014.

ძლიერიშვილი ზ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 2016, 942-ე მუხ. <http://gccc.ge> წიგნი-მესამე / კერძო-ნაწილი / კარი-I-სახელშეკრულებო-სამართალი/თავი- XXVI- სამისდღეშიო რჩენა/ მუხლი-942.

ჭაბაშვილი მ., უცხო სიტყვათა ლექსიკონი, მე-3 შესწორებული და შევსებული გამოცემა, თბ., 1989.

ჭანტურია ლ., შესავალი სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში (დამხმარე სახელმძღვანელო იურიდიული ფაკულტეტის სტუდენტებისათვის), თბ., 1997.

ჭანტურია ლ., საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999.

ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001.

ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011.

ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბ., 2012.

ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, თბ., 2010.

ხუბუა გ., სამართლის თეორია, თბ., 2004.

ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში, დის., თბ., 2016.

ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2017.

### უცხო ენაზე:

Arentz O., Immobilienverzehr – Möglichkeiten und Grenzen, Köln, 2010.

Arlie D., La résolution du contrat de rente viagère, RTD civ. 1997.

Artaz M., Viagers, Régime juridique et fiscal, Paris, 2005.

Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française, L'aléa, Paris, 2011.

- Laithier Y.-M., Aléa et théorie générale du contrat.

- Bénabent A., Observations finales.

Aubry Ch./Rau Ch.-Fr., Droit civil français, T. VI, Paris 1975.

Becker Ch., Die Lehre von der laesio enormis in der Sicht der heutigen Wucherproblematik, Köln, Univ., Diss., 1990.

- Bénabent A.*, Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, Paris 2008.
- Bénabent A.*, JCP ed. G., Paris, 1970.
- Bernitz U.*, Market as a Legal Discipline, Scandinavian Studies in Law, Vol. 23, 1979, 58.
- Boulangier D.*, JCP Notariale, Paris, 1997.
- Bundesministerium der Justiz (Hrsg.)*, Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts, B. I, Köln, 1981.  
- *Horn N.*, Vertragsdauer.
- Bydlinski Fr.*, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff, Wien, 1982.
- Canaris C.-W.*, Schuldrechtsreform 2002, München, 2002.
- Capitant H.*, De la cause des obligations, Paris, 1927.
- Carbonnier J.*, Droit civil 4/Les obligations, Paris, 2000.
- Catala P.*, Avant-projet de réforme du droit des obligations et du droit de la prescription, Paris, 2006.
- Coing H.*, (Hrsg.), Ius commune, B. VI, Frankfurt am Main 1977, *Dölemeyer B.*, Die Revision des ABGB durch die drei Teilnovellen von 1914, 1915, 1916.
- Dalloz*, Répertoire de droit civil (Encyclopédie Dalloz), Tome X, Rapports des dons et legs à Simulation (R-Si), Paris.  
- *Dagorne-Labbe, Y.*, Rentes, 2006.
- Déprez J.*, La lésion dans les contrats aléatoires, RTD civ. 1955.
- Drahota W.*, Die rechtliche Natur des Leibrentenrechts und insbesondere deren Wirkungen bei Verzug des Leibrentenschuldners, Diss., Univ., Jena, 1906.
- Drosso F.*, Le viager sort de l'ombre, Les Annales de la recherche urbaine Nr. 100, 2006.
- Dus I./Maurer R.*, Finanzierung des Ruhestands, Leibrenten und/oder Entnahmepläne, Die Gestaltung der Altersversorgung in der kapitalgedeckten Altersversorgung, Köln 2007.
- Eccius M. E.*, Der Leibrentenvertrag des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Gruchot 45 [1901].
- Enama I. M.*, JCP note ed.G., Paris, 1993.
- Endemann Fr.*, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Erster B., Einleitung – Allgemeiner Theil – Recht der Schuldverhältnisse, 8. Aufl., Berlin, 1903.
- Ertl G.*, Inflation, Privatrecht und Wertsicherung, Wien, 1980.

- Ferid M./Sonnenberger H. J.*, Das Französische Zivilrecht, Heidelberg.  
 - B. 1/1, Erster Teil: Allgemeine Lehren des Französischen Zivilrechts: Einführung und Allgemeiner Teil des Zivilrechts, 2. Aufl., 1994.
- Ferid M./Sonnenberger H. J.*, Das Französische Zivilrecht, Heidelberg.  
 - B. 2, Zweiter Teil: Schuldrecht; Zweites Buch: Die einzelnen Schuldverhältnisse; Dritter Teil: Sachenrecht, 2. Aufl., 1986.
- Floßmann U.*, Österreichische Privatrechtsgeschichte, 6. Aufl., Wien 2008.
- Garner* (Editor), Black's Law Dictionary, Eight Edition, Thomson West, 2004.
- Gernhuber J.*, Handbuch des Schuldrechts: in Einzeldarstellungen, B. 8: Das Schuldverhältnis, Tübingen, 1989.
- Gierke O., von*, Deutsches Privatrecht, B. 3: Schuldrecht, München/Leipzig, 1917.
- Gierke O., von*, Dauernde Schuldverhältnisse, JherJb 64 [1914].
- Gschnitzer Fr.*, Juristische Blätter (österr.) 1935.
- Henssler M.*, Risiko als Vertragsgegenstand, Tübingen 1994.
- Juris-Classeur Civil Code*, Paris.  
 - Art. 1131 à 1133, fasc. 20, *Simler Ph.*, März, 2010.  
 - Art. 1964, fasc. 10, *Bénabent A./Rakotovahiny M.-A.*, 2008.  
 - Art. 1968 à 1975, de *Quenaudon R./Rakotovahiny M.-A.*, März, 2011.  
 - Art. 1976 fasc. 10, de *Quenaudon R./Rakotovahiny M.-A.*, März, 2011.  
 - Art. 1976 fasc. 20, de *Quenaudon R./Rakotovahiny M.-A.*, März, 2011.  
 - Art. 1977 à 1983 de *Quenaudon R./Rakotovahiny M.-A.*, März, 2011.
- Juris-Classeur Notarial Formulaire*, Paris.  
 - Rente, fasc. 10, *Montoux D.*, März, 2009.  
 - Vente d'immeuble, fasc. 495, *Montoux D.*, April, 2008.  
 -J.-Cl. Not. Form./*Castagné*, Vente d'immeuble, fasc. 650, Nr. 1.
- Kahleyß D.*, Die Begründung von Unterhaltspflichten durch Rechtsgeschäft, Regensburg, Univ., Diss., 2005.
- Klang H./Gschnitzer Fr., (Hrsg.)*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien.  
 - 4. B., erster Halbband, §§ 859-1044, 2. Aufl., 1968.  
 - §§ 859-937 bearbeitet von *Gschnitzer Fr.*,  
 - §§ 983-1001 bearbeitet von *Stanzl G.*,
- Klang H./Gschnitzer Fr., (Hrsg.)*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien.  
 - 5. B., §§ 1090-1292, 2. Aufl., 1954.

-§§ 1267-1292 bearbeitet von *Wolff K.*,

*Klein J.-Ph.*, Die Unwirksamkeit von Verträgen nach französischem Recht, Basel, Univ., Diss., 2008.

*Kommission für Europäisches Vertragsrecht (Hrsg.): Bar Ch. von/Zimmermann R.*, Grundregeln des Europäischen Vertragsrechts: Teile I und II, München, 2002.

*Krauß H.-Fr.*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 5. Aufl., Münster, 2010.

*Lafrentz K.*, Die Leibrente: Inhalt und Rechtsfolgen, Hamburg, Univ., Diss., 1994.

*Larenz K.*, Lehrbuch des Schuldrechts I, § 2, VI., 14. Aufl., München 1987.

*Le Court B.*, Guide des viagers, Héricy, 2006.

*Le Particulier*, La vente en viager, Paris, 2010.

*Maas W.*, Stammrecht und Einzelansprüche, Bonn, Univ., Diss., 1968.

*Malaurie Ph./Aynès L./Gautier, P.-Y.*, Droit civil, Les contrats spéciaux, Paris, 2011.

*Markesinis/Unberath/Johnston*, The German Law of Contract- A comparative Treatise, 2<sup>nd</sup>-ed., Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006.

*Mayer J.*, Die Rückforderung der vorweggenommenen Erbfolge, DNotZ, 1996.

*Mayer J.*, Der Übergabevertrag in der anwaltlichen und notariellen Praxis, 2. Aufl., Bonn, 2001.

*Mendelsohn C.*, Die Leibrentenverträge, Marburg, Univ., Diss., Berlin, 1909.

*Meyer-S.A.*, Veräußerungsrenten und Versorgungsrenten: Die Übertragung eines Betriebs, Teilbetriebs oder Mitunternehmeranteils gegen Zahlung einer Leibrente, Hamburg, Univ., Diss., 1990.

Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, B. 2, Recht der Schuldverhältnisse, Berlin/Leipzig 1888 – Nachdruck: 1983.

*Mugdan B.*, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, B. 2, Recht der Schuldverhältnisse, Aalen 1979 (Neudruck der Ausgabe Berlin 1899).

*Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, München.

- B. 3, §§ 433-610 BGB, 6. Aufl., 2012.

-§§ 516-534 bearbeitet von *Koch J.*,

*Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, München.

- B. 5, §§ 705-853 BGB, 5. Aufl. 2009.

- §§ 759-811 bearbeitet von *Habersack M.*,



*Münchener Vertragshandbuch*, München.

- B. 6. Bürgerliches Recht II, 6. Aufl., 2010.

-VI. Zuwendungsverträge: 1.-3. bearbeitet von *Spiegelberger S.*,

*Oetker H.*, Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung, Tübingen 1994.

*Ogris W.*, Der mittelalterliche Leibrentenvertrag, Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts, Wien 1961.

*Petzoldt R.*, Geschäfts- und Grundstücksveräußerung auf Rentenbasis (Heidelberger Musterverträge Heft 37), 7. Aufl., Heidelberg, 1994.

*Planiol/Ripert/Esmein*, Traité pratique de droit civil français, Paris, 1952, T.VI, Nr. 254.

*Planiol/Ripert/Besson*, Traité pratique de droit civil français, Contrats civils, Deuxième Partie, Paris, 1954, T. XI, Nr. 1222.

*Reifner, Udo/Clerc-Renaud, Sebastien/Pérez-Carillo, Elena/Tiffe, Achim/Knobloch, Michael*, Equity Release Schemes in the EU, Norderstedt, 2010.

*Reindl P.*, (Hrsg.), Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben in Außerstreit-, Firmenbuch, Grundbuchs- und Insolvenzsachen begründet von *Dr. Julius Schimkowsky*, 9. Aufl., Wien 2008 (2. Ergänzungslieferung: Mai 2011), B. 1, Nr. 19 Leibrentenvertrag bearbeitet von *Lehner K.*,

*Roth M.*, Private Altersvorsorge: Betriebsrentenrecht und individuelle Vorsorge, Tübingen, 2009.

*Rummel P.*, (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien.

- 1. B., §§ 1 bis 1174 ABGB, 3. Aufl., 2000.

-§§ 917-937 bearbeitet von *Reischauer R.*,

*Rummel P.*, (Hrsg.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Wien.

- 2. B., 1. Teil: §§ 1175 bis 1292 ABGB, 3. Aufl., 2002.

-§§ 1267-1277, 1284-1292 bearbeitet von *Krejci H.*,

*Savaux E.*, Répertoire du notariat Defrénois, Paris, 2007.

*Schnabl D.*, Die US-amerikanische reverse mortgage („umgekehrte Hypothek“): Ein Alterssicherungsmodell für Deutschland?, NZM, 2007.

*Schneider M.*, Kalkulation von Lifetime bzw. Reverse Mortgages – Eine kritische Analyse am Beispiel des US-amerikanischen Home Equity Conversion Mortgage (HECM)-Modells, Duisburg-Essen, Univ., Diss., 2008.

*Schöner H./Stöber K.*, Grundbuchrecht, 14. Aufl., München, 2008.

*Schubert W.*, (Hrsg.), Die Vorlagen der Redaktoren für die erste Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Recht der Schuldverhältnisse Teil 3. Besonderer

Teil: 2, Berlin 1876-1883 – Nachdruck: 1980, bearbeitet von *Kübel, Fr. Ph., von,* und Hilfsarbeiter.

*Schwimann M.*, (Hrsg.) ABGB Praxiskommentar, Wien – B. 5: §§ 1090-1292 ABGB; KSchG; TNG; FernFinG, 2006, §§ 1267, 1284-1286 bearbeitet von *Binder M.*

*Schwimann M./Binder M.*, ABGB Praxiskommentar, Wien – B. 4: § 917.

*Sepp K.*, Der Leibrentenvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, München, 1905.

*Soergel*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Stuttgart.

- B. 4/1, Schuldrecht III/1 (§§ 516-651), 12. Aufl., Stand: Frühjahr 1997.

-§§ 516-534 bearbeitet von *Mühl O./Teichmann A.*,

*Sonnenberger H. J.*, Vorentwurf einer Reform des Schuldrechts (droit des obligations, Art. 1101 – 1386 des Code civil) und des Verjährungsrechts, ZEuP 2007.

Statistisches Bundesamt, Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2009/11, Wiesbaden 2010, online abrufbar unter: <http://www.destatis.de> (Publikationen / Thematische Veröffentlichungen / Bevölkerung / Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle, Eheschließungen, Scheidungen (...))) (Stand: 12.05.2013)

*Staudinger J.*, von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Berlin, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 741-764, 12. Aufl., Neubearbeitung 2008.

-§§ 759-761 bearbeitet von *Mayer J.*,

*Stork Ph.*, Immobilienverzehrpläne. Eine neue Form der kapitalgedeckten Altersvorsorge, TU-Darmstadt, Univ., Diss., 2007.

*Streibl F.*, Leibrenten-Vertrag, Regensburg/Bonn, 1999.

*Terré Fr.*, Pour une réforme du droit des contrats, Paris 2009 - *Houtcieff D.*, Le contenu du contrat.

*Wallau W.*, Immobilien auf Rentenbasis, Leibrenten, Zeitrenten, Hannover, 2000.

*Weber C.*, Evaluation von Rentenversicherungen und Fondsentnahmeplänen, Mannheim, Univ., Diss., 2005

*Welter R.*, Wiederkehrende Leistungen im Zivilrecht und im Steuerrecht, Frankfurt, Univ., Diss., Berlin, 1984.

*Winner M.*, Wert und Preis im Zivilrecht, Wien, 2008.

*Амфитеатров Г.Н.* О праве личной собственности//социалистическая законность, 1945 N8.

- Бахарева Ю.В.*, О правовой природе договора ренты юридический мир, №12, 2001.
- Большая советская энциклопедия/гл.ред. *Б.А.Введенский*, т. 33, М., 1955.
- Брагинский М.И., Витрянский В.В.*, Договорное право, книга 2-ая, Договоры о передаче имущества, М., 2000.
- Брауде И.П.*, Право на строение и сделки по строению, М., 1950.
- Вагацума С., Ариидзуми Е.*, Гражданское право Японии, к.2. М.,1983.
- Вольфсон В.И.*, Гражданское право, изд. 2-е, М.,1929.
- Гордон А.*, Представительство в гражданском праве, СПб, 1979.
- Гражданский кодекс РФ, ч.2, Комментарий гл. 31: Мена. гл. 32: Дарение. гл. 33 Рента и пожизненное содержание с иждивением. Отв. ред. *П.Е.Абова, А.Ю.Кабалкин*, 1999.
- Гражданский кодекс РФ, ч. 2, текст, комментарий, алфавитно-предметный указатель под ред. *О.М.Козырь, А.Л.Маковского, С.А.Хохлова*, М., 1996.
- Гражданское право, отв. ред. *Е.А.Суханов*, т.1, 2004.
- Гражданское право России, учебник, ч.1-ая, под ред *Цыбуленко З.И.*, М., 1998.
- Гражданское право: учебник под ред. *А.П. Сергеева, Ю.К.Толстого*, 6-ое изд. ч. 1., Перераб. и доп. М., 2002.
- Гражданское право, ч. 2-ая, учебник под общей ред. *А.Г. Калпина*, М., 1998.
- Гражданское право под ред. *Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева*, т.2, 2006.
- Гражданское и торговое право капиталистических стран /отв. Ред. *Е.А. Васильев*, 2-е изд., перераб. и доп. М., 1992.
- Гражданское и торговое право капиталистических стран под ред. *Д.М.Генкина*, М., 1949, 186.
- Грибанов В.П.*, Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву: учебное пособие для студентов юрид. Фак. МГУ, лекции 1 и 2, М., 1956.
- Гуев А.А.*, Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ, изд. 3-ое, доп. и перераб. М., 2000.
- Дернбург Г.*, Пандекты: обязательственное право 3-е изд. М.,1900.
- Дождев Д.В.*, Римское частное право, М., 2006.

*Егорова М.А.*, Особенности одностороннего отказа от исполнения договора как односторонней сделки/Законы России: опыт, анализ, практика, 2007 №8.

*Ем В.С.*, Договор ренты, Законодательство, N5, 1999.

*Еремеев Д.Ф.*, Право личной собственности в СССР, М., 1958.

*Ерошенко А.А.*, О договоре содержания /советское государство и право, 1955.

*Ерошенко А.А.*, Правовое регулирование отношений пожизненного содержания //советская юстиция 1970 N6, 8.

*Зайцева Т.И., Галеева Р.Ф., Ярков В.В.* Настольная книга нотариуса: В 2 т. Справочно-методическое пособие. т.1, 2-е изд., испр. и доп. М.: изд-во БЕК, 2003.

*Ильяшенко И.Е.*, (сост.), Проект статей о пожизненном доходе (rente) и пожизненном содержании. С объяснительной запиской, Б.М., 1890.

Информационное письмо Управления юстиции Тверской области от 1999 г. «об обобщении нотариальной практики по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением. Справочно-правовая система «ГАРАНТ»

*Иоффе О.С.*, Обязательственное право, М., 1975.

Комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч. 1, (постатейный) под ред. *Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю.*, М., Юрайт, 2004, 809.

*Красавчиков О.А.*, Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции//Гражданско-правовой договор и его функции, Межвузовский сборник научных трудов, Свердловск, 1980.

*Крашенинников Е.А.*, Допустимость уступки требованию Хозяйство и право. 2000 г. №8, 83.

*Леонова Г.Б.*, Договор пожизненного содержания с иждивением //законодательство, N8, 1999.

*Морандьер Л.Ж.*, Гражданское право Франции к.1. М., 1958.

*Морандьер Л.Ж.*, Гражданское право Франции, к.3. М.,1961.

Научно-практический комментарий к гражданскому кодексу РФ, ч.1, (постатейный) под ред. *Мозолина В.П., Малеиной М.Н.*, М.: Норма, 2004, 230.

*Новицкий И. Б.*, Римское право, 2001.

*Новицкий И.Б., Луниц Л.А.* Общее учение об обязательстве, М., 1950.

- Пахомов А.С.*, Купля-продажа с условием пожизненного содержания. Закон, №7, 1998.
- Пляниоль М.*, Курс французского гражданского права, ч.1, Теория об обязательствах. Петроков: издание типографии С. Панского, 1911.
- Пляниоль М.*, Курс французского гражданского права, ч.2. Договоры, Петроков: издание типографии С. Панского, 1911.
- Применение гражданского законодательства в нотариальной практике: Регистрация недвижимости. Брачные договоры. Наследование земельных участков. Рента. Исполнительная надпись, отв. ред. *Н.Ф.Качур*, Красноярск, 1997.
- Романец Ю.В.*, Система договоров в гражданском праве России М., 2001.
- Рясанцев В.*, Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования/социалистическая законность, N1-2, 1945.
- Саватье Р.*, Теория обязательств: Юридический и экономический очерк. М., 1972.
- Сделки с недвижимостью- оформление без нотариуса: Государственная регистрация, образцы документов, комментариев и нотариальные акт, под ред. *Е.А.Киндеевой, В.А.Левицкий, М.Г.Пискуновой* и др. М., Юрайт, 2002.
- Семенов С.*, Квартира: наследство и налоги, Российская газета, 12-16 мая, 1997.
- Словарь русского языка: В 4-х т. Под ред. *А.П.Евгеньевой*, 2-ое изд. Испр. и доп. т. 4 С-Я. М., 1984.
- Собрание законодательства РФ, №29, 1998.
- Советское гражданское право//под общее редакцией *В.Ф.Маслова, А.А. Пушкина*, Киев, ч. 2, 1978.
- Советское гражданское право под редакцией *В.Т.Смирнова, Ю.К.Толстого, А.К.Юрченко*, Л., ч. 1, 1982.
- Суворов Н.С.*, Об юридических лицах по римскому праву, М., 2000.
- Сыродоев Н.А.*, Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. Государство и право, №8,1998.
- Тархов В.А.*, Советское гражданское право, Саратов, ч. 2, 1979.
- Токарева К.Г.*, О правовом положении сторон договора ренты/Современное право, 2007 №1, 27.
- Фадеев А.В.*, Договор ипотеки и его государственная регистрация, дисс...канд.юрид.наук. Самара, 2002.

*Хохлов С.А.*, Рента и пожизненное содержание с иждивением/ Гражданский кодекс РФ, ч.2-ая. Текст, комментарий алфавитно-предметный указатель, 1996.

*Цыбуленко З. И.*, Рента и пожизненное содержание с иждивением. Российская юстиция №6,1997.

*Черепяхин Б.Б.*, Труды по гражданскому праву, Статут 6, М., 2001.

*Шершеневич Г.Ф.*, Курс гражданского права, Тула, 2001.

*Шершеневич Г.Ф.*, Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.), М., 1995.

*Штейнберг А.*, Дарение/советская юстиция, N1,1940.

Энциклопедический словарь/изд. *Ф.А.Брокгауз и И.А.Ефрон*, т.24, 26а, СПб, 1899.

*Яргина Е.А.*, Договор ренты. Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей под ред. *В.В. Витрянского*, вып. 5 , М., 2002.

**საქართველოს საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებები/განჩინებები  
თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებები:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 3 თებერვლის Nას-569-537-2011 გადაწყვეტილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 აპრილის N2/9658-17 გადაწყვეტილება.

**თბილისის სააპელაციო (საოლქო) სასამართლოს  
გადაწყვეტილებები/განჩინებები:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 დეკემბრის N-144-139-2011 გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 22 მარტის N2ბ/4486-10 განჩინება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 25 ივნისის Nას-1125-1056-2012 გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 სექტემბრის N2ბ/2002-12 გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 10

ოქტომბრის Nას-1560-1463-2012 გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 19 თებერვლის №28/4356-14 განჩინება.

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები/განჩინებები:**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2001 წლის 31 იანვრის N 3კ/782 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 8 აპრილის N3კ-1387-02 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 22 აპრილის N3კ/1458-02 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 20 ივნისის N3კ/486-03 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 15 ივლისის N3კ/319-03 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2005 წლის 9 ნოემბრის Nას-382-691-05 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2006 წლის 30 იანვრის Nას-789-1074-05 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2006 წლის 7 მარტის Nას-1071-1309-05 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივნისის Nას-7-362-07 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 სექტემბრის N ას-950-1256-07 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 10 თებერვლის Nას-760-976-08 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მაისის Nას-1283-1538-09 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 ნოემბრის Nას-494-463-2010 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის N ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის Nას-1120-1071-2010 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეწარმეო, სამოქალაქო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 21 მარტის Nას-945-891-2010 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 მარტის Nას-1359-1197-2010 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 მარტის Nას-282-266011 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 18 ოქტომბრის Nას-833-885-2011 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 ოქტომბრის Nას-307-291-2011 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის Nას-839-890-2011 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეწარმეო, სამოქალაქო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 ნოემბრის Nას-921-960-2011 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 მარტის Nას-1300-1320-2011 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ივნისის Nას-630-593-2012 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის Nას-185-178-2012 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის Nას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 4 თებერვლის Nას-1695-1589-2012 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 ოქტომბრის Nას-965-923-2013 განჩინება.



საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 9 დეკემბრის Nას-1529-1443-2012 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის Nას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 იანვრის Nას-1142-1088-2014 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 11 ნოემბრის Nას-8962-812-2015 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 ივნისის Nას-214-204-2016 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 ივლისის Nას-457-439-2016 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 ივლისის Nას-178-167-2017 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 ოქტომბრის Nას-979-911-2017 გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ნოემბრის Nას-1205-1125-2017 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 ოქტომბრის Nას-1043-2019 განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 14 თებერვლის Nას-1487-2019 განჩინება.

### **საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებები:**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე Nას-1326-1346-2011.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 ნოემბრის განმარტება საქმეზე Nას-988-1021-2011.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განმარტება საქმეზე Nას-1363-1381-2011.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-1541-1547-2011.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 ივლისის განმარტება საქმეზე Nას-221-213-2012.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე Nას-1323-1343-2011.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 მარტის განმარტება საქმეზე Nას-1350-1275-2012.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 20 მაისის განმარტება საქმეზე Nას-394-373-2013.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 5 დეკემბრის განმარტება საქმეზე Nას-658-625-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 15 იანვრის განმარტება საქმეზე Nას-721-728-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 თებერვლის განმარტება საქმეზე Nას-231-216-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 თებერვლის განმარტება საქმეზე ას-802-767-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა 2015 წლის 17 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-654-620-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-779-746-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივნისის განმარტება საქმეზე Nას-512-485-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 ივნისის განმარტება საქმეზე Nას-1338-1376-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 20 ნოემბრის განმარტება საქმეზე Nას-611-578-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 4 დეკემბრის განმარტება საქმეზე Nას-914-864-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 23 მარტის განმარტება საქმეზე Nას-1189-119-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 აპრილის განმარტება საქმეზე Nას-1199-1127-2015.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 1 ივლისის განმარტება საქმეზე Nას-167-163-2016.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 6 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე ას-474-448-2011.

### უცხო ქვეყნის სასამართლოს გადაწყვეტილებები:

BGH, NJW 2005, 2008 (2010).  
BGH, NJW 1986, S. 124 (125).  
BGH, NJW 2010, 1874 (1875).  
BGH, NJW 1991, 102 (104).  
OLG Celle, VersR 1978, 644 (645).  
OGH, NZ 2007, 82 (83).  
OGH, 9 Ob 134/00x.  
OGH, EvBl. 1956/126, 238.  
Cass. 3e civ., 04.07.2007, Bull. civ. 2007, III, Nr. 124, 110.  
Cass.1re civ., 22.04.1955, Bull. civ. 1955, I, Nr. 161.136.

### უცხო ქვეყნის ნორმატიული დოკუმენტი, უნიფიცირებული და სარეკომენდაციო სამართლებრივი აქტები

ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსი, გერმანულ ენაზე  
<<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>>

გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ ავსტრიის ფედერალური კანონი, გერმანულ ენაზე StF: RGBI N337/1914, §15.  
<<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001736>>

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, 2010 წლის 1 მარტის მდგ., ქართულ ენაზე, გერმანულიდან თარგ. ზურაბ ჭეჭელაშვილმა,  
<<http://www.library.court.ge/upload/giz2011-ge-bgb.pdf>>

ევროპული სახელმეკრულებო სამართლის პრინციპები (*Principles of European Contract Law*), ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი- თარგ., ე. ბზეკალავას, თ. ჭალიძის, ა. ცერცვაძისა და დ. გეგენავას საერთო რედ., 2014  
<<http://www.library.court.ge/upload/PECL-Georgian%20Translation-PDIL.pdf>>

კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი 2020 წ. 1 სექტემბრის მდგ., ფრანგულ ენაზე,

<<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/pdf/cs/CCQ-1991.pdf>> [20.12.2020].

საფრანგეთის 1804 წლის სამოქალაქო კოდექსი, ინგლისურ ენაზე

<[https://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c\\_title12.html#chapter1](https://www.napoleon-series.org/research/government/code/book3/c_title12.html#chapter1)>

შვეიცარიის 1911 წლის ვალდებულებითი კანონი (ძალაშია 1912 წლის 1 იანვრიდან), ცვლილებებით 2012 წლის 1 მარტის მდგ.,

<[www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681](http://www.wipo.int/wipolex.ru/details.jsp?id=681)>

#### ინტერნეტ-რესურსები:

<<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=6&t=22110>>

<<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=14&t=142896>>

<<https://www.britanica.com/biography/Richard-Brumberg>>

<[https://en.wikipedia.org/wiki/Albert\\_Ando](https://en.wikipedia.org/wiki/Albert_Ando)>

<<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=48&t=1481>>

<<https://www.uni-marburg.de/de/fb01/.../prof-dr-markus-roth>>

<<https://www.amazon.de/Immobilienverzehr.../3933812240>>

<<http://ka.wikipedia.org/wiki/>>

<[http://en.wikipedia.org/wiki/Lorenzo\\_de\\_Tonti](http://en.wikipedia.org/wiki/Lorenzo_de_Tonti)>

<<https://ka.templeprotestant.org/tontine-9412#menu-1>>

<[http://nbe.gov.ge/index.php?sec\\_id=536&lang\\_id=GEO](http://nbe.gov.ge/index.php?sec_id=536&lang_id=GEO)>

<<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=3&t=14091>>

<<http://base.garant.ru/10164072/305464cf3c231170f1f7f42f4ac34ef3/>>

<<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=6&t=8305>>

<<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/49/saarsebo-minimumi>>