

საქმე №010210116001471456



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-1075-2017

26 დეკემბერი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ლაურა მიქავა
მოსამართლეები: თამარ სვანიძე
ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სს „-----“

წარმომადგენლები - დ-----ე, დ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ-----ე
- რ-----ე, თ-----ე

(მოსარჩელე)

წარმომადგენელი

დავის - თანხის დაკისრება
საგანი

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----
-----ის საჩელის დაკმაყოფილებაძე უარის თქმა

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

- ნ-----ის სარჩელი სს ,-----
----- მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდა;
- მოპასუხე სს ,-----
მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 157 617,805 აშშ დოლარის
ექვივალენტი ლარისა და 24 841,0557 ლარის გადახდა;
- მოპასუხე სს ,-----
მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა მის მიერ წინასწარ
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3150 ლარის გადახდა;
- მოპასუხე სს ,-----
მოსარჩელე ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა მის მიერ წინასწარ
გადახდილი იურიდიული მომსახურების საფასურის - 2000 ლარის და
გადასახდელი ჰონორარის სახით 6000 ლარის, ჯამში 8000 ლარის გადახდა;
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 აგვისტოს განჩინებითა და
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის განჩინებით
გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩა ძალაში, უცვლელად.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. სს ,-----
რეგისტრირებულია სამეწარმეო რეესტრში მეწარმედ და არის მოქმედი
მეწარმე სუბიექტი, მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია: 2-----;

2.2. 2009 წლის 16 ნოემბერს სს ,----- და ნ-----
-----ეს შორის გაფორმდა შუამავლობის და საკომისიო ხელშეკრულება,
რომლის თანახმად ნ-----ეს ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე
მშენებლობისათვის უნდა მოეძებნა მიწის ნაკვეთი და უნდა უზრუნველყო
ნაკვეთის მესაკუთრესა და სს ,-----
----- შორის ხელშეკრულების გაფორმება, ასევე სამშენებლო
პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის მზა მდგომარეობაში გადაცემა. ამ
ხელშეკრულების მეორე მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად მომსახურებაში

მოპასუხე შუამავლებს და საკომისიოს მიმღებ პირებს გადაუხდიდა „სუფთა მოგებიდან 168 000 ა.შ.შ. დოლარს და ამასთანავე დამატებით 30 % -ს წმინდა მოგებიდან;

2.3. 2010 წლის 26 ივლისს, სს „----- და ნ-----
-----ე პროცენტის ნაწილში დამატებით შეთანხმდნენ, კერძოდ: ნ-----ეზე გადასაცემი პროცენტი განსაზღვრულიყო სუფთა მოგებიდან 15 %-ით;

2.4. ნ-----ის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულებულ იქნა, კერძოდ მისი შუამავლობის შედეგად სს „-----
----- და ხ----- შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად სს „-----
----- შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, კ-----
ქუჩების კვეთაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის დამზადდა პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. სს „----- მიერ აშენდა მრავალსართულიანი სახლი, რომლის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, 2012 წლის 3 თებერვალს, შენობა შევიდა ექსპლუატაციაში. 2009 წლის 16 ნოემბრის შუამავლობისა და საკომისიო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ნ-----ის მიერ შესრულებულ იქნა; მიუხედავად ამისა სს „----- ნ-----ეს არ გადაუხადა გაყიდული ფართებიდან მიღებული გასამრჯელო, რის გამოც ნ-----ემ 2013 წლის 5 სექტემბერს მიმართა სასამართლოს სს „-----
----- წინააღმდეგ თანხის დაკისრების თაობაზე;

2.5. 2015 წლის 4 მარტის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ სს „-----
ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 85 698 ლარის გადახდა. 2015 წლის 4 მარტის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ 2009 წლიდან 2013 წლის 5 სექტემბრის ჩათვლით, ე.ი. სარჩელის აღძვრამდე სს „-----
----- ფართების რეალიზაციით მიიღო 6 816 416 ლარი. ამავე პერიოდში მის მიერ გაწეული დადასტურებული ხარჯი იყო 6 245 096 ლარი. რომლის გამოკლებითაც მიღებული იქნა მოგება 571 320 ლარი. ამ მოგებიდან გასამრჯელომ შეადგინა 571 320 ლარის 15% = 85 698 ლარი;

2.6. სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხემ 2013 წლის 05 სექტემბრის შემდეგ გაყიდა სარჩელში მითითებული ფარტები, მთლიანობაში 1271,665 კვ.მ. ფართობი, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 669 373,37 ა.შ.შ. დოლარი, კერძოდ: 2014 წლის 02 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად სს „ია-ფეთ იალჩინ პერტოლ თურიზმ თიჯარეთ“-მა ზ----- მიყიდა 113,149 კვ.მ. ფართი 62 232 ა.შ.შ. დოლარად, 2013 წლის 12 დეკემბერს ი----- - 77,20 კვ.მ. ფართი 28 950 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 16 იანვარს ნ----- - 55,90 კვ.მ. ფართი 19 565 ა.შ.შ. დოლარად, 2015 წლის 6 თებერვალს მ----- - 77,64 კვ.მ. ფართი 27 560,50 ა.შ.შ. დოლარად, 2015 წლის 15 სექტემბერს მ----- - 60,50 კვ.მ. ფართი 19 662 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 01 ივლისს რ----- - 60,50 კვ.მ. ფართი 19 662 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 11 აგვისტოს მ----- - 89,31 კვ.მ. ფართი 35 724,8 ა.შ.შ. დოლარად, 2015 წლის 24 ნოემბერს - ნ----- - 78,70 კვ.მ. ფართი 29 906 ა.შ.შ. დოლარად. 2014 წლის 11 აგვისტოს მ----- - 114,62 კვ.მ. ფართი 40 688,81 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 19 თებერვალს მ----- 61,62 კვ.მ. ფართი 21 879,50 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 31 დეკემბერს ო----- - 87,10 კვ.მ. ფართი 75 915,2 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 20 ნოემბერს ქ----- - 82,60 კვ.მ. ფართი 77000 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 8 ივლისს ჯ----- - 73,80 კვ.მ. ფართი 29 318,24 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 18 ივლისს ჯ----- - 60,60 კვ.მ. ფართი 24 074,32 ა.შ.შ. დოლარად, 2014 წლის 17 სექტემბერს ო----- - 89,31 კვ.მ. ფართი 65 000 ა.შ.შ. დოლარად, 2013 წლის 04 ნოემბერს შ.პ.ს. ბათუმის სამშენებლო ბლოკის საწარმოს - 83,85 კვ.მ. ფართი 92 235 ა.შ.შ. დოლარად;

2.7. დადგენილი იქნა, რომ მოპასუხეს კომერციული ფართი და სამი საცხოვრებელი ბინა არ გაუსხვისებია. კომერციული ფართი იჯარით არის გაცემული;

2.8. დადგენილი იქნა, რომ 2013 წლის 5 სექტემბრის შემდეგ დღემდე სს ,----- ფართების რეალიზაციით სუფთა მოგების სახით მიღებული აქვს 669 373,37 ა.შ.შ. დოლარი. ამავე პერიოდში ,----- არანაირი ხარჯი არ აქვს გაწეული, ვინაიდან 2012 წლის 3 თებერვალს საცხოვრებელი სახლი დასრულებულია და შესულია ექსპლუატაციაში და ხარჯებიც დაფიქსირებულია. შესაბამისად სუფთა მოგების 669 373,37 ა.შ.შ. დოლარის 15 % შეადგენს 100 406,005 ა.შ.შ. დოლარს;

2.9. ქალაქ ბათუმში ჰ----- ქუჩების კვეთაში N----- (მიწის ს/კ 0-----) სს ,-----

(ს/კ 2-----) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით გააჩნია უძრავი ქონებები: ს.კ 0----- კვ.მ კომერციული ფართი; 0----- საცხოვრებელი ბინა 82.60 კვ.მ ფართი; 0----- საცხოვრებელი ბინა 82.60 კვ.მ ფართი; 0----- საცხოვრებელი ბინა 88.60 კვ.მ ფართი, რომელსაც სს ,----- წარმომადგენლობა საქართველოში იყენებს კომერციული მიზნებისათვის;

2.10. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის თანახმად, ქალაქ ბათუმში 3----- ქუჩების კვეთაში (მიწის ს/კ 0-----) სს ,----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ს/კ NO-----) 482.80 კვ.მ. კომერციული ფართის ღირებულება შეადგენს (1 კვ.მ. 790 ა.შ.შ. დოლარად იმ დროისათვის 454,50 კვ.მ. ფართი 323 150 ა.შ.შ. დოლარად) 381 412 აშ.შ. დოლარს, შესაბამისად სს ,----- ფართის რეალიზაციიდან შესაძლოა მიიღოს მოგება 381 412 აშ.შ. დოლარის ოდენობით, რომლის 15% შეადგენს 57211,8 ა.შ.შ დოლარს;

2.11. სასამართლოს მითითებით: სს ,----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების: ს.კ 0----- საცხოვრებელი ბინის 82.60 კვ.მ ფართის; 0----- საცხოვრებელი ბინის - 82.60 კვ.მ ფართის; 0----- საცხოვრებელი ბინის - 88.60 კვ.მ ფართის, გასაყიდი ფასი, 2013 წლის 15 აგვისტოს ექსპერიზის დასკვნის თანახმად შეადგენს - 1 კვ.მ-ზე. საშუალოდ 652,51 ლარს, ჯამში - 253,8 კვ.მ. ფართის ღირებულება შეადგენს 165 607,038 ლარს, რომლის 15 %-ი შეადგენს 24 841,0557 ლარს;

2.12. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნია, რომ ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არის დასაბუთებული, რის გამოც სარჩელი დაკმაყოფილდა;

2.13. სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316ე, 317-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება; ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა

საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობისათვის ყველაზე გავრცელებული საფუძველია. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც გავლენას ახდენს მათ უფლება - მოვალეობების წარმოშობაზე;

2.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით;

2.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის თანახმად პირი, რომელიც სხვას ჰპირდება გასამრჯელოს ხელშეკრულების დასადებად გაწეული შუამავლობისათვის, ვალდებულია გადაიხადოს ეს გასამრჯელო მხოლოდ მაშინ, თუ ხელშეკრულება ამ შუამავლობის შედეგად დაიდო. თუ ხელშეკრულება იდება გადადების პირობით, გასამრჯელო შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ ამ პირობის დადგომის შემდეგ. თუ გასამრჯელოს ოდენობა განსაზღვრული არ არის, შეთანხმებულად ითვლება ჩვეულებრივ მოქმედი გასამრჯელო;

2.16. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის ხელშეკრულება დაიდო გადადების პირობით, რომლის თანახმადაც გასამრჯელო შეიძლება მოთხოვნილ ყოფილიყო მხოლოდ ამ პირობის დადგომის შემდეგ;

2.17. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის არსებობდა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც შუამავლებს და საკომისიოს მიმღებ პირებს გასამრჯელოს მოთხოვნის უფლება წარმოეშობოდათ მხოლოდ მას შემდეგ, როცა შესაძლებელი იქნებოდა აღნიშნული გარიგებიდან გამომდინარე სუფთა მოგების გაანგარიშება, ანუ როცა სრულად დასრულდებოდა მშენებლობა, რეალიზებული იქნებოდა საცხოვრებელი ფართები და შესაძლებელი იქნებოდა სუფთა მოგების გაანგარიშება ხელშეკრულების მეორე მუხლის "ვ" ქვეპუნქტის შესაბამისად;

2.18. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე

მუხლზე, რომლის თანახმადაც, დაუშვებელია უფლების ბოროტად გამოყენება. სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას. მოპასუხისათვის ცნობილია, რომ მას აქვს ვალდებულებები მოსარჩელის წინაშე. იგი არ ახორციელებს ქონების გასხვისებას, თუმცა იყენებს მას, სარგებლობს მისით და იღებს შემოსავალს. სასამართლომ სარჩელი სრულად დააკმაყოფილა და სს ,-----
----- მოსარჩელე ნ----- სასარგებლოდ დააკისრა 157 617,805 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარისა და 24 841,0557 ლარის გადახდა.

3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა სს ,----- -----

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტების განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დადგინდა ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო. კერძოდ: სამეწარმეო რეესტრში საიდენტიფიკაციო ნომრით 2----- რეგისტრირებულია არა საწარმო/მოქმედი მეწარმე სუბიექტი არამედ უცხოური საწარმოს ფილიალი. აღნიშნული ფაქტობრივები გარემოება ადასტურებს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის ადრესატი. უცხოური საწარმოს ფილიალი არ არის საპროცესო ქმედუნარიანი პირი და იგი არ შეიძლება გამოვიდეს სასამართლოში მოსარჩელედ ან/და მოპასუხედ;

3.2. ამონაწერით სამეწარმეო რეესტრიდან დასტურდება რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელის ფორმაში მითითებული ს/ნ 2----- ეკუთვნის არა სს ი-----
-----, არამედ უცხოური საწარმოს ფილიალს - „-----
------. შესაბამისად მოსარჩელეს მოპასუხედ დასახელებული ყავს უცხოური საწარმოს ფილიალი, რომელიც მოქმედი მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად არ შეიძლება გამოვიდეს სასამართლოში მოსარჩელედ ან/და მოპასუხედ;

3.3. სასამართლოს მიერ არასწორად დადგინდა ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ საკომისიოს მიმღები მხოლოდ ნ-----ე იყო. ასევე არასწორად იქნა მითითებული, რომ შუამავლებს შეეძლოთ მიეღოთ ან უძრავი

ქონება ან ნაღდი ფული, ხოლო შეთანხმებით ე----- 168000 აშშ დოლარის და მისი წილი 15%-ის სანაცვლოდ მიიღო უძრავი ქონებები, ხოლო ნ-----ემ დაიტოვა 15% -ის მოთხოვნის უფლება;

3.4. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს არა მოპასუხის მიერ მხოლოდ შემოსავლების მიღება, არამედ უნდა დაადასტუროს საწარმოს მიერ მოგების არსებობა და მისი ოდენობა. მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე საწარმოს შემოსავალი ვერ გაიგივდება საწარმოს სუფთა მოგებასთან, ვინაიდან საწარმოს შემოსავალი არის ნებისმიერი შემოსავალი, ხოლო საწარმოს მოგება არის ამ შემოსავალს გამოკლებული ყველა ის ხარჯი რაც ესაჭიროება აღნიშნული შემოსავლის მიზნის მისაღწევას;

3.5. სასამართლომ არასწორად გაანაწილა მკიცების ტვირთი. სასამართლომ იმის გამო, რომ მოპასუხე მიიჩნია ხელშეკრულების ძლიერ მხარედ მასვე დააკისრა ყველა ფაქტის მტკიცებისა და უარყოფის ტვირთი, რაც წინააღმდეგობაშია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ძირეულ და ფუნდამენტურ პრინციპებთან. აგრეთვე სასამართლოს მიერ არ არის ყურადღება გამახვილებული მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების მთავარ პირობაზე, საიდან უნდა იქნეს გაანგარიშებული მოსარჩელის ფულადი მოთხოვნა. სასამართლო აღნიშნული სპეციალური ცოდნის არარსებობის პირობებში ვალდებული იყო საქმეზე მოეწვია სპეციალისტი, ან თავისი ინიციატივით დაენიშნა ექსპერტიზა; სასამართლომ ვერ დაადგინა 2013 წლის 05 სექტემბრის შემდეგ, კომპანიის სუფთა მოგება;

3.6. სასამართლომ არასწორად არ გამოაკლო მოპასუხის მიერ გაწეული ხარჯი საწარმოს შემოსავალს. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი, რომ მოპასუხემ 2013 წლი 05 სექტემბრის შემდგომ ფართების გასხვისების შედეგად მიიღო 669373,37 აშშ დოლარი. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ანგარიშწორება წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, შესაბამისად ფართების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი უნდა დაანგარიშდეს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდების დღეს არსებული ეროვნული ვალუტის კურსის შესაბამისად. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიხედვით მართალია ნასყიდობის საფასურად მითითებულია აშშ დოლარი თუმცა ანგარიშწორება განხორციელებულია ეროვნულ ვალუტაში, შესაბამისად სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი „ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი საჯარო წესრიგის საწინააღმდეგოდ დაედგინა საწარმოს მიერ შემოსავლის არაეროვნულ ვალუტაში მიღება;

3.7. მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ მყიდველების მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, საწარმოს წარმოეშვა მიწოდებული, რეალიზებული უძრავი ქონების დღგ-თი დაბეგვრის ვალდებულება, შესაბამისად უდაოა, რომ მიღებული შემოსავლები დაიბეგრად დღგ-თი და შემოსავლებს უნდა გამოაკლდეს აღნიშნული თანხები ვინაიდან გადახდილი დღგ წარმოადგენს საწარმოს საგადასახადო ტვირთს და იგი იანგარიშება ხარჯებში. სასამართლოს მიერ შენობის ექსპლუატაციაში მიღების არგუმენტით დადგინდა, რომ საწარმოს ხარჯები არ გაუწევია 2012 წლის 03 თებერვლის შემდგომ, აღნიშნული კი ეწინააღმდეგება საქმეში არსებულ აუდიტის დასკვნას და საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას;

3.8. სასამართლომ არასწორად დაგინდა ფაქტი, იმის თაობაზე, რომ სს ი-----
----- საკუთრების უფლებით გააჩნია უძავი ქონებები, კერძოდ 482,8 კვმ კომერციული ფართი და სამი საცხოვრებელი ბინა, რომელსაც იგი იყენებს კომერციული მიზნებისთვის, როგორც აღინიშნა მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა აღნიშნული ფართების იჯარით გაცემის ფაქტი. სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია, თითქოს რეალიზებულია აღნიშნული ფართები და მისგან მიღებულია შემოსავალი 165607,038 ლარის ოდენობით, რომლის 15% შეადგენს 24841,0557 ლარს;

3.9. აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ნ-----
--ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატის არ იზიარებს აპელანტთა პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სს „----- არ არის სათანადო მოპასუხე ნ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით;

4.2. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს შემდეგს:

4.3. დადგენილია, რომ ნ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხედ სს „-----
----- მიუთითა და მოპასუხე მხარისათვის, თანხის დაკისრება ითხოვა. სარჩელი აღძრული იქნა მოპასუხის მიმართ, რომელთანაც მოსარჩელე

მხარე სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფებოდა. კერძოდ ტ.1. ს.ფ. 21-22-ზე განთავსებული დოკუმენტის თანახმად დადგენილია, რომ 2009 წლის 16 ნოემბერს სს ი-----, ე----- და ნ-----ეს შორის დაიდო შუამავლობის ხელშეკრულება. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობისას დაირღვა მისი უფლებები, რის გამოც ნ-----ემ დარღვეული უფლების დასაცავად სარჩელი აღძრა **ხელშემკვრელი მხარის** - სს „-----“
----- მიმართ;

4.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: სასამართლო საქმის განხილვას შეუდგება დაინტერესებული პირების განცხადებით. მხარეებად სასამართლოში შეიძლება გამოვიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები. ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად: იურიდიული პირის უფლებაუნარიანობა წარმოიშობა რეგისტრაციის მომენტიდან და შეწყდება მისი ლიკვიდაციის რეგისტრაციის მომენტიდან;

4.5. „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი აწესრიგებს მეწარმე იურიდიული პირის რეგისტრაციის პირობებს და განსაზღვრავს საწარმოს რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოსათვის წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალს, ესენია: ა) საწარმოს სახელწოდება/საფირმო სახელწოდება; ბ) საწარმოს სამართლებრივი ფორმა; გ) საწარმოს იურიდიული მისამართი; და ა.შ.

4.6. „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: **საწარმოს შეუძლია დააარსოს ფილიალი, რომელიც არ არის იურიდიული პირი. საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოს ფილიალი რეგისტრაციას არ ექვემდებარება.** ამავე მუხლის მეორე ნაწილი კი ითვალისწინებს უცხო ქვეყნის საწარმოს ფილიალის (მუდმივი დაწესებულების) საქართველოში დაარსების შემთხვევებს და მისი რეგისტრაციის წესს. მე-5 ნაწილის თანახმად: უცხო ქვეყნის საწარმოს ფილიალის (მუდმივი დაწესებულების) რეგისტრაციას ახორციელებს მარეგისტრირებელი ორგანო ფილიალის იურიდიული მისამართის მიხედვით. საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენისთანავე მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია უცხო ქვეყნის საწარმოს ფილიალი (მუდმივი დაწესებულება) გაატაროს რეგისტრაციაში;

4.7. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს

კანონის მე-16 მუხლი ერთმანეთისაგან განასხვავებს საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოს ფილიალსა და უცხო ქვეყნის საწარმოს ფილიალს, კერძოდ პირველ შემთხვევაში, კანონმდებელი საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოს ფილიალს არ მიიჩნევს იურიდიულ პირად შესაბამისად ის რეგისტრაციას არ ექვემდებარება, ხოლო რაც შეეხება უცხო ქვეყნის საწარმოს ფილიალს - კანონი მის სავალდებულო რეგისტრაციას ითვალისწინებს. რეგისტრაციის შემდგომ კი სუბიექტი იძენს იურიდიული პირის სტატუსს. („მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4, მე-5, მე-16 მუხლები; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-80 მუხლის მესამე ნაწილი);

4.8. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ იურიდიული პირის შემთხვევაში საქმე გვაქვს სამართლებრივ აბსტრაქციასთან. ის არის ერთგვარი სოციალური ერთობა, რომელსაც მართლწესრიგი უფლებაუნარიან წარმონაქმნად აღიარებს. იურიდიულ პირს სამართალსუბიექტად აქცევს ის გარემოება, რომ კანონმდებელმა მას საკუთარი დამფუძნებლისაგან დამოუკიდებელი იდენტობა მიანიჭა;

4.9. პალატა მიუთითებს, რომ იურიდიული პირის ორი უნივერსალური და ცენტრალური ნიშანი შეიძლება გამოვყოთ: 1) ზეინდივიდუალური ორგანიზაციული ერთობა და 2) მისი პერსონიფიცირება უფლებაუნარიანობის სამართლებრივი ფიგურის მეშვეობით. ერთი მხრივ, გვაქვს მიზანმიმართული ორგანიზაციული სუბიექტი, რომელიც ფიზიკური პირისაგან განსხვავებული იდენტობის მატარებელია და მეორე მხრივ, ამ განსხვავებულ იდენტობას მართლწესრიგის მხრიდან აღიარება სჭირდება, ვინაიდან უფლება - მოვალეობების ტარების გარეშე ის ვერ იარსებებს. ამიტომაც მას აქვს უფლებაუნარიანობა, ანუ შეუძლია საკუთარი სახელით გამოვიდეს სამართლებრივ ურთიერთობებში და იყოს უფლება - მოვალეობათა სუბიექტი. იურიდიული პირის უფლებაუნარიანობის ფარგლებში.

4.10. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დამოუკიდებელ იდენტობა მინიჭებული სუბიექტი (ამ შემთხვევაში უცხოური საწარმოს ფილიალი) - უთანაბრდება იურიდიულ პირს და მასზე არ ვრცელდება საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოს ფილიალის სისტემის დადგენილი ნორმები;

4.11. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, რომლის თანახმად 2007 წლის 12 იანვარს, როგორც უცხოური

საწარმოს ფილიალი, რეგისტრაციაში გატარდა საფირმო სახელწოდებით: სს „-----“, მას მიენიჭა სიდენტიფიკაციო ნომერი: №2-----, იურიდიული მისამართით: საქართველო, ქ. ბათუმი, ფიროსმანის ქ. N-- (ტ.1. ს.ფ. 24-25);

4.12. განსახილველ შემთხვევაში სს „-----“ არის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მხარე, რომლის მიმართ ნ-----ეს სარჩელი აქვს აღძრული სასამართლოში და პროცესუალური და მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით მის მიმართ სამართალწარმოება მართებულია, რადგან სს „-----“ წარმოადგენს სათანადო მოპასუხეს, რომელმაც შეიძლება აგოს პასუხი მის მიერ დადებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე;

4.13. დადგენილია, რომ 2009 წლის 16 ნოემბერს, სს „-----“, ნ-----ესა და ე----- შორის გაფორმდა შუამავლობის და საკომისიო ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად საკომისიოს მიმღებ პირებს, ე----- და ნ-----ეს ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის უნდა მოეძებნათ საჭირო ტერიტორია (ნაკვეთი) და უნდა უზრუნველყოს ნაკვეთის მეპატრონესა და მითითებულ საზოგადოებას შორის ხელშეკრულების გაფორმება. შეთანხმების თანახმად მოძიებული ნაკვეთი უნდა ყოფილიყო მინიმუმ 1000 კვმ ფართის, მთლიანი კვადრატული მეტრაჟი მინიმუმ 10 000 კვმ, ამასთან პირველი სართული უნდა ყოფილიყო კომერციული მიზნებისთვის გამოსადეგი, მოძიებული ნაკვეთის სამშენებლო პროექტი და სამშენებლო ნებართვა მზად უნდა ყოფილიყო და პროექტის და ნებართვის ოფიციალურად .----- გადასვლის შემდეგ 07 დღის განმავლობაში მშენებლობის დასაწყებად მზად უნდა ყოფილიყო (ტ.1. ს.ფ.21.- 22);

4.14. ამავე ხელშეკრულების მეორე მუხლის „დ“ პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ზ/აღნიშნულ მომსახურებაში სს „-----“ შუამავლებს და საკომისიოს მიმღებ პირებს გადაუხდიდა „სუფთა მოგებიდან 168 000 აშშ დოლარს და ამასთანავე დამატებითი სახით ისევ სუფთა მოგებიდან 30%-ს საშუამავლო და საკომისიო საზღაურს (ტ.1. ს.ფ.21).

4.15. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების თანახმად, საკომისიოს მიმღებ

პირებთან შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში 168 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ ასაშენებელი მშენებლობიდან სს „-----“
-----ს საკუთრებაში დარჩენილი დამოუკიდებელი ნაწილიდან გაიცემოდა დამოუკიდებელი ფართი, რომელიც უნდა ყოფილიყო მე-2 სართულის ზემოთ. ამასთან ამავე ხელშეკრულების მეორე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნაღდი ფულით გადახდის მოთხოვნის შემთხვევაში, გადახდა მშენებლობის დასრულების და გაყიდვების დაწყებიდან და საწარმოს მიერ გაწეული ხარჯების ამოღების შემდეგ უნდა ანაზღაურებულიყო (ტ.ი. ს.ფ.21);

4.16. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების მეორე მუხლის „ვ“ პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ მოგების გაანგარიშების წესზეც, რომლის თანახმად მოგების გაანგარიშება უნდა მოხდეს შემდეგნაირად: **„მშენებლობის პროცესში ყველა ოფიციალური ან არა ოფიციალური ხარჯები, მასალა, მუშახელი, საკონსულტაციო ხარჯები დაიანგარიშება და აღნიშნული ხარჯები მთლიანი გაყიდვის ხარჯებს გამოაკლდება და ამდაგვარად სუფთა მოგება გამოიკვეთება“** (ტ.ი. ს.ფ.21);

4.17. უდავოა დადგენილია, რომ ნ-----ემ და ე----- შეასრულეს 2009 წლის 16 ნოემბრის „შუამავლობისა და საკომისიო ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ დადგენილია, რომ მათი შუამავლობით 2009 წლის 24 ნოემბერს სს „-----“
-----ს და ხ----- შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ქ. ბათუმში, კ----- ქ.№5-----ში შეძენილ იქნა მიწის ნაკვეთი, სადაც ააშენა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. ასევე დადგენილია, რომ ამჟამად აღნიშნული მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობა დასრულებულია და სახლი შესულია ექსპლუატაციაში;

4.18. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106- ე მუხლის „“ პუნქტის თანახმად: მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ბ) ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ;

4.19. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს, კანონიერ ძალაში შესული 2015

წლის 04 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ნ-----ემ 2013 წელს სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში სს ,-----
-----“ წინააღმდეგ და ითხოვა მოპასუხისათვის 2009 წლიდან 2013 წლის 05 სექტემბრამდე რეალიზებული ფარტებიდან მიღებული მოგებიდან 15%-ის დაკისრება;

4.20. მითითებული სარჩელის (ნ-----ის პირველი სარჩელის) განხილვის დროისთვის ქ. ბათუმში, კ----- ქ. №5----ში სს ,-----
-----' მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ასევე დასრულებული იყო მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და შესული იყო ექსპლუატაციაში. მითითებულ საქმეზე ექსპერტთა დასკვნებით გაანგარიშებული იქნა საწარმოს მიერ გაწეული ხარჯი, ასევე მიღებული სუფთა მოგება და დადაგენილი იქნა, რომ 2009 წლიდან 2013 წლის 05 სექტემბრის ჩათვლით სს ი-----
ფარტების რეალიზაციით მიიღო 6 816 416 ლარი; ამავე პერიოდში მის მიერ გაწეული, დადასტურებული ხარჯი იყო 6 245 096 ლარი; შესაბამისად მითითებულ პერიოდში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულმა მოგებამ შეადგინა 571 320 ლარი, რომლის 15% - იყო 85 698 ლარი, აღნიშნული თანხა დაეკისრა გადასახდელად სს ი-----ს ნ-----ის სასარგებლოდ (2009 წლიდან 2013 წლის 05 სექტემბრამდე ფარტების რეალიზაციით მიღებული სუფთა მოგების 15%-ის სახით);

4.21. დადგენილია, რომ ნ-----ესა და სს ,-----
-----ს შორის 2013 წელს აღძრულ ანალოგიურ დავაში სასამართლოს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის შედეგად დაანგარიშებულ თანხას - 6 816 416 ლარს გამოაკლდა საწარმოს მიერ მშენებლობისთვის გაწეული და დადასტურებული ხარჯები - 6 245 096 ლარის ოდენობით. დადგენილია, რომ მითითებული პერიოდისათვის მშენებლობა დასრულებული იყო და ის შესული იყო ექსპლუატაციაში, ასევე დაწყებული იყო ბინების რეალიზაცია (ისევე, როგორც დღეს განსახილველ საქმეზე). მითითებულის გათვალისწინებით, პალატა აღნიშნავს, რომ ნ-----ისათვის 16.11.2009 წლის „შუამავლობისა და საკომისიო ხელშეკრულების“ ფარგლებში აგადასაცემ თანხებს ერთხელ უკვე გამოაკლდა მშენებლობისათვის საწარმოს მიერ გაწეული ხარჯები, რაც დღეს განსახილველ ანალოგიურ დავაზე გამორიცხავს ბინების რეალიზაციის შედეგად ნ-----ისათვის მისაცემი თანხებიდან (ფარტების რეალიზაციით მიღებული სუფთა მოგების 15%) ამ ხარჯების გამოკლებას;

4.22. რაც შეეხება წინამდებარე სარჩელს, მოცემულ შემთხვევაში ნ-----ე სარჩელით ითხოვს მოპასუხისაგან 2013 წლის 05 სექტემბრის შემდეგ 2016 წლის 16 აგვისტომდე 1271.665კვ.მ. ფართის გასხვისების შედეგად მიღებული თანხის სუფთა მოგებიდან 15%-ის დაკისრებას;

4.23. მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად: შემკვეთს მოსარჩელისათვის უნდა გადაეხადა პროცენტი არა ყველა შემოსავლიდან, არამედ - მხოლოდ, **ფართების რეალიზაციით მიღებული თანხიდან**, მხოლოდ მითითებულ თანხას უნდა გამოკლებოდა ყველა დადასტურებული ხარჯი. კერძოდ მშენებლობის პროცესში გაწეული ყველა სახის ოფიციალური და არაოფიციალური ხარჯები, მასალა, მუშახელი, საკონსულტაციო ხარჯები;

4.24. განსახილველ შემთხვევაში სადავო პერიოდში საწარმოს შემოსავლებისა და ხარჯის დასადგენად საქმეში წარმოდგენილია რამდენიმე საექსპერტო/აუდიტის დასკვნა, თუმცა ყველაზე სრული და დამაჯერებელია სსიპ ლ----- 2018 წლის 20 ივლისის №----- დასკვნა. მითითებული დასკვნა მომზადდა **ორივე მხარის მონაწილეობით** და ექსპერტიზა ჩატარდა, უშუალოდ, სს ,-----' იურიდიულ მისამართზე. ექსპერტს საშუალება ჰქონდა გაცნობოდა და შეესწავლა საწარმოში არსებული, პრაქტიკულად, ყველა საბუთი და მოესმინა მხარეთა მოსაზრებები განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით;

4.25. 2018 წლის 20 ივლისის №----- ექსპერტიზის დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, საქმეში არსებული მასალების (ნასყიდობის ხელშეკრულებების და საგადახდო დავალებების) მიხედვით 2013 წლის 05 სექტემბრიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს ჩათვლით სს ,----- ფართების რეალიზაციიდან (1266.397 კვ.მ., მათ შორის: 05.09.2013-31.12.2013 პერიოდში - 250.362 კვ.მ.; 01.01.2014-16.08.2016 წერიოდში - 1016.35 კვ.მ.) **მიღებული შემოსავალი დღგ-ს გარეშე შეადგენს - 987492.53 ლარს;**

4.26. ზემოთ აღნიშნულ ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ექსპერტმა 2013 წლის 05 სექტემბრიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს ჩათვლით რეალიზებული ფართებიდან მიღებულ შემოსავლებს - 987492.53 ლარს გამოაკლო ასევე 2009 წლიდან 2013 წლის 05 სექტემბრამდე რეალიზებული ფართებიდან გამომდინარე მიღებული შემოსავლების გათვალისწინებით სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სს ,----- მიერ ნ-----ისათვის გადასახდელი თანხა საშემოსავლო

გადასახადის გათვალისწინებით, სულ - 107122.5 ლარის ოდენობით და ასევე რეალიზებული ფართების თვითღირებულება - 577970.93 ლარი და ამდაგვარად გამოითვალა მოგება (სხვაობა), რამაც ექსპერტის აზრით შეადგინა 302399.1 ლარი, ხოლო წმინდა მოგება კი (მოგების გადასახადის გამოკლებით) - 257039.24 ლარი. პალატა თვლის, რომ ექსპერტის მითითებული დაანგარიშება განსახილველი დავისათვის ვერ გამოდგება, რადგან ამ სახით მოგების დაანგარიშება ზემოთ დადგენილი ფაქტების გათვალისწინებით არის არასწორი და პალატა საქმეში წარმოდგენილ №----- ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულს გაიზიარებს მხოლოდ ნაწილობრივ, კერძოდ განსახილველ შემთხვევაში დადგენილად მიიჩნევს ექსპერტის დასკვნაში მითითებულ ფაქტს, რომ „2013 წლის 05 სექტემბრიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს ჩათვლით სს ,----- მიერ ფართების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი დღგ-ს გარეშე შეადგენს - 987492.53 ლარს. რაც შეეხება საკომისიო და ბინების თვითღირებულების ხარჯებს - განსახილველი დავის ფარგლებში ნ-----ისათვის გადახდილი საკომისიო თანხა - 107122.5 ლარი (რომელიც არის 2009 წლის 16 ნოემბერს მხარეთა შორის გაფორმებული შუამავლობის და საკომისიო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2009 წლიდან 2013 წლის 05 სექტემბრამდე რეალიზებული ფართებიდან მიღებული, ნ----- გადასაცემი თანხა), არ უნდა გამოაკლდეს სადავო პერიოდში (2013 წლის 05 სექტემბრიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს ჩათვლით) ფართების რეალიზაციით მიღებული თანხების ჯამს (987492.53 ლარს) და ამ თანხას ასევე არ უნდა დააკლდეს ფართების თვითღირებულების თანხა - 577970.93 ლარი, რადგან რეალიზებული ფართების თვითღირებულების, მშენებლობის, მუშა ხელისა და სხვა ხარჯი სრულად იქნა გამოკლებული ანალოგიურ დავაზე ნ-----ის მიერ 2013 წელს აღძრულ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით (04.03.2015 წ.). შესაბამისად ხელმეორედ ამ ხარჯების გამოკლება არამართებულია და პალატა თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში 2013 წლის 05 სექტემბრიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს ჩათვლით, სს ი----- მიერ ფართების რეალიზაციიდან მიღებული თანხის ჯამიდან - 987 492.53 ლარიდან უნდა დაანგარიშდეს სადავო თანხა - ნ-----ისათვის გადასაცემი 15%, რაც შეადგენს - 148 123.88 ლარს;

4.27. პალატა თვლის, რომ არასწორია ქვემდგომი სასამართლოს მითითება ცალკე კომერციულ ფართებთან დაკავშირებით და აქედან მიღებულ შემოსავალზე. პალატა თვლის, რომ მხარეთა შორის 2009 წლის 16 ნოემბერს დადებული შუამავლობის და საკომისიო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სს

..... ნ-----
ისათვის უნდა გადაეხადა მის მიერ წარმოებული მშენებლობის შედეგად
ექსპლუატაციაში შესული მრავალსართულიანი შენობის **ფართების
რეალიზაციით** მიღებული თანხის (სუფთა მოგების) 15%. ამ თვალსაზრისით
კი საქმეში წარმოდგენილია 20.07.2018 წლის №----- ექსპერტიზის დასკვნა,
სადაც ზოგადად ფართების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი
დაანგარიშებულია და შეადგენს - 987492.53 ლარს. აღნიშნულიდან
გამომდინარე სააპელაციო პალატა ფართების დიფერენცირებას ვერ მოახდენს,
რადგან სარჩელის მიზნებისთვის აღნიშნულს არ აქვს გადამწყვეტი
მნიშვნელობა;

4.28. ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, 2009 წლის 16 ნოემბერს მხარეთა
შორის გაფორმებული შუამავლობის და საკომისიო ხელშეკრულებიდან
გამომდინარე, სს ,-----
----- მიერ 2013 წლის 05 სექტემბრიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს ჩათვლით
ფართების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლების გათვალისწინებით,
მოპასუხემ - სს ,-----
- მოსარჩელე - ნ-----ეს უნდა გადაუხადოს თანხა - 148 123.88 ლარი
($987\,492.53 \times 15\% = 148\,123.88$);

სამართლებრივი დასაბუთება:

4.29. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის
შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას
სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი
თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო
ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლებით;

4.30. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე¹
პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის
სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ
სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც
არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება
იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება
შეუძლებელია;

4.31. თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის
სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს

გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე;

4.32. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან;

4.33. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვას ჰპირდება გასამრჯელოს ხელშეკრულების დასადებად გაწეული შუამავლობისათვის, ვალდებულია გადაიხადოს ეს გასამრჯელო მხოლოდ მაშინ, თუ ხელშეკრულება ამ შუამავლობის შედეგად დაიდო;

4.34. შუამავლობა არის მომსახურების ხელშეკრულების ის ფორმა, რომელიც მიმართულია მესამე პირებს შორის ხელშეკრულების დადებისაკენ. დადგენილია, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო შუამავლობის ხელშეკრულება;

4.35. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოგება არის სხვაობა მიღებულ შემოსავალსა და დანახარჯებს შორის;

4.36. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას;

4.37. დადგენილია, რომ ნ-----ემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება სრულად და ჯეროვნად შეასრულა, ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლისა და 361-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე მოწინააღმდეგე მხარე ვალდებულია თავადაც შეასრულოს ხელშეკრულების პირობა და შეპირებული თანხა - ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოებული მშენებლობის შედეგად ექსპლუატაციაში შესული მრავალსართულიანი შენობის **ფართების რეალიზაციით** მიღებული თანხის (სუფთა მოგების) 15% გადაუხადოს, რომელიც განსახილველ შემთხვევაში შეადგენს 148 123.88 ლარს; $(987\,492.53 \times 15\% = 148\,123.88 \text{ ლარი})$;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ნ-----ის სარჩერლი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სს ,----- ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 148 123,88 ლარის გადახდა. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად: იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა;

6.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება განსაზღვრულია დავის საგნის ღირებულების 4%-მდე ოდენობით;

6.3. ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად: პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯი და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები დაკარგული ხელფასი, მტკიცებულებათა უზურუნველყოფისთვის გაწეული ხარჯები ასევე მხარეთა აუცილებელი სხვა ხარჯები;

6.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სს „ი-----“ ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირველ ინსტანციაში მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარისა და 150 ლარის გადახდა;

6.5. ნ-----ეს სს „-----“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო ინსტანციაში აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის გადახდა - 1015 ლარის ოდენობით;

6.6. სს „-----“ ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს იურიდიული მომსახურების საფასური, მოგებული თანხის - 148 123,88 ლარის 4%-ის ოდენობით -5924,95 ლარი;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სს „-----“ ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 149 623,88 ლარის გადახდა;

5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

6. სს „-----“ ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირველ ინსტანციაში მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 3000 ლარისა და 150 ლარის ოდენობით;

7. ნ-----ეს სს „-----“

----- სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო ინსტანციაში აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის გადახდა 1015 ლარის ოდენობით;

8. სს ,----- ნ-----
-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს იურიდიული მომსახურების საფასური - 5985 ლარის ოდენობით;

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

10. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

ირმა პერანიძე

თამარ სვანიძე