

საქმე № 030210118002253770

საქმე № 2/ბ-1029-18წ.



განჩინება

საქართველოს სახელით

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თამარ სვანიძე, ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P---
წარმომადგენლები-გ----- ს-----ი, გ----- ყ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ი“
წარმომადგენლები-ს--- ტ-----ი (დირექტორი), თ----- რ-----, დ----- თ-----ე

დავის საგანი - შუამავლის საზღაურის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 11 იანვარს, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----მა“ (მოსარჩელე, შემდგომში მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P--

- -ის მიმართ (მოპასუხე, შემდგომში აპელანტი მხარე), შუამავლობის საზღაურის 141.546,90 (ასორმოცდაერთი ათას ხუთას ორმოცდაექვსი და ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარის დაკისრები მოთხოვნით.

სარჩელის საფუძვლები

სარჩელში მოსარჩელის მიერ მიეთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1.1. მოსარჩელე შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ის“ წარმომადგენლის განმარტებით, შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ს“ შორის, 2016 წლის 14 ოქტომბერს, გაფორმდა ხელშეკრულება, სახელწოდებით: „განზრახულობათა წერილი“, რომლის თანახმადაც, ხელმომწერმა კომპანიებმა აიღეს ვალდებულება, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ შპს „კ----- პ-----სა“ და მოსარჩელეს, ან მის მიერ დაფუძნებულ კომპანიას შორის უძრავ ქონებებზე: 0----- მ--- სართული 30,00 მ²; 0----- მ--- სართული 205,40 + 28,00 მ²; 0----- მე-9 სართული 1.025,19 + 214,57 მ²; 0----- მ--- სართული 840, 93 + 305, 83 მ²; 0----- მ--- სართული 928,00 + 124,00 მ²; 0----- მ--- სართული 869,00 + 29,00 მ²; 0----- მ--- სართული 662,60 მ²;

1.2. განზრახულობათა წერილის მე-5 მუხლის მიხედვით, მოსარჩელემ აიღო ვალდებულება, უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, თანაინვესტიორების მოძიებისა და საინვესტიციო პროსპექტის გამოცემის შესახებ, რომლის მიზანი იყო ინვესტირებული კ-----ით შესყიდულიყო მ-----ის ოფის-ცენტრის უძრავი ქონებები. შპს „ტ-----“ უძრავი ქონების ფ-----ის“ 4 %-იანი ფულადი ინვესტიციით (თანხობრივად 244,000 აშშ დოლარი), ხოლო 96 % თავისუფალი იყო ინვესტიორებისთვის.

1.3. შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, თანაინვესტიორად გახდომის მიზნით, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ის“ აწარმოებდა მოლაპარაკებას შ----- მ-----თან, რომელიც წარმოადგენს S-- U-- I--ის საქართველოს წარმომადგენლობის S-- P--ს დირექტორს. 2--- წლის 4-9 მაისის კორესპონდენციიდან ნათლად ჩანს მხარეთა ნება ურთიერთთანამშრომლობაზე. წერილობითი მიმოწერებით დგინდება, რომ მხარეები რამდენიმე საქმიან შეხვედრაზე განიხილავდნენ პროექტის დეტალებს. ასევე, მოსარჩელე მხარე, მოპასუხე შ----- მ-----ს - აწვდიდა უ----- ქონებების შესახებ დეტალურ ინფორმაციას.

1.4. 2--- წლის 4 მაისს, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ის“ დირექტორმა - ს--- ტ---
---მა ელ. ფოსტით შ----- მ-----ს შესთავაზა თანაინვესტირებად გახდომის
ალტერნატივა, ქონების პირდაპირი წესით საკუთრებაში გადაცემის გზით,
ამასთან იქვე შეატყობინა, რომ თუკი აღნიშნული ქონების შეძენა სურდა
სრულად (100%-ით), საკუთარი სახსრებით, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშება
შეიცვლებოდა და შესყიდვის ფასი იქნებოდა - 8,4 მლნ აშშ დოლარი + ს--- ტ-----
-ის ინტერესი. აღსანიშნავია, რომ ს--- ტ-----მა იმოქმედა შპს „კ-----პ-----“-სა
და შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ის“ შორის დადებული „განზრახულობათა
წერილის“ პირობების შესაბამისად.

1.5. 2--- წლის 9 მაისს, S-- Poti-ის პრეზიდენტმა და აღმასრულებელმა
დირექტორმა - შ----- მ-----მა ითხოვა მთელი უ----- ქონებების, რ-----ს
გამზირი №4-/გ-----ს ქუჩა №3---ში მდებარე საოფისე ფართების პირდაპირ
საკუთრებაში გადაცემას - 7,3 მილიონ აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. შ--
--- მ-----ის ამ წერილით, გამოიკვეთა თავად შ----- მ-----ის დამოკიდებულება
შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ისადმი“. იგი, ს--- ტ-----თან თანამშრომლობდა,
როგორც ზემოაღნიშნული ქონებების შესყიდვისათვის უფლებამოსილ
შუამავალთან და სწორედ მასთან აწარმოებდა მოლაპარაკებებს შესყიდვის
დეტალებთან დაკავშირებით. აღნიშნულ წერილში, შ----- მ-----მა
დააკონკრეტა გადახდის წესი, თანხის გამოანგარიშების სისტემა და
წარმომავლობა. მან განაცხადა, რომ შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ის“ მიერ
გაწეული მომსახურების და მოგება/სარგებლის ანაზღაურება უნდა მოხდეს
მხარეთა შორის, ცალკე შეთანხმების საფუძველზე“.

1.6. მხარეთა შორის 12-13 მაისის მიმოწერებში შ----- მ-----მა პირდაპირ
განაცხადა უარი შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----თან“ თანამშრომლობაზე,
ვინაიდან მისი განცხადებით, ბუნდოვანია შეტყობინებები,
კონფიდენციალურობის შეთანხმების პუნქტები და სხვა დეტალები. ამავე
წერილში შ----- მ-----მა განაცხადა, რომ არ აპირებს „მნიშვნელოვანი
თანხების/დროის/ძალისხმევის ინვესტირებას ბნელ და გაუგებარ გარიგებაში“ და
აქვს „ძალიან კონკურენტუნარიანი შემოთავაზებები სხვა პროექტებიდან“, რის
გამოც აღნიშნულ პროექტზე ვერ დახარჯავს დროს.

1.7. ამავე წლის 9 ივნისს, მხარეებს- ერთის მხრივ შპს „კ----- პ-----სა“ და
მეორეს მხრივ „S-- P---“-ს შორის დადებული აქტივების მიწოდების
ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებებზე, რომლებიც წარმოადგენდა
შეთანხმების საგანს შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----სა“ და შპს „კ----- პ-----
ს“ შორის, საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდა S-- U-- I---ის

წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P---

1.8. 2--- წლის 13 ივნისს, ს--- ტ-----თან დაკავშირებულმა პირმა - ფ---- ასლმა მეილზე გაგზავნილი შეტყობინებით (Asly@channelgeorgia.com) შეახსენა შ----- მ-----ს, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ისათვის“ საზღაურის გადახდა, მისთვის მოსახერხებელ უახლოეს ვადაში. მითითებულ შეტყობინებაზე შ----- მ-----მა ფ---- ასლს უპასუხა, რომ მას არ გააჩნია არანაირი სამართლებრივი თუ მორალური ვალდებულება შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ის“ წინაშე, გაწეული საშუაშაგლო მომსახურების ხარჯების ანაზღაურების მიზნით;

1.9. 2--- წლის 13 ივლისს ს--- ტ-----მა მიმართა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს და მოითხოვა მის კუთვნილ პორტალურ კომპიუტერში დაცული და მის მიერ კონკრეტულ მისამართებზე გაგზავნილი ელექტრონული ფოსტების დეტალური ექსპერტიზა. ასევე ითხოვა დადასტურება იმისა, რომ ელექტრონული ფოსტები მიღებულია/გაგზავნილია აღნიშნული პირების მიერ და დაცულია პირველადი სახით (მათში არ განხორციელებულა რაიმე სახის ცვლილება). ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ს--- ტ-----ის მიერ გაგზავნილი ელ. ფოსტები სავარაუდოდ გაგზავნილია ადრესატებზე მიმავრებულ ფაილებთან ერთად.

1.10. მოსარჩელის განმარტებით, 2--- წლის 4 - 9 მაისის მიმოწერებიდან ნათლად ჩანს მხარეთა ნება ურთიერთთანამშრომლობაზე. ამავე პერიოდიდან იცვლება S-- P---- წარმომადგენლის პოზიცია. კერძოდ შ----- მ-----მა 2--- წლის 9 მაისის წერილით, ფაქტობრივად უარი განაცხადა „-----თან“ თანაინვესტირებაზე და ითხოვა მთელი უ----- ქონებების პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემა 7,3 მილიონ აშშ დოლარად, რომლის შეძენისთვის არ საჭიროებდა დამატებით ინვესტირებას, აქვე აცხადებდა, რომ ყველა ხარჯი, რომელიც გაწეულ იქნა ტ-----ის მიერ, ასევე გასამრჯელო ექვემდებარებოდა ანაზღაურებას დამოუკიდებელი კონტრაქტის საფუძველზე.

1.11. მოსარჩელე მხარის მითითებით, „-----ის“ შეთავაზება შ----- მ-----ის მიმართ, უ----- ქონებების პირდაპირი წესით საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, საშუაშაგლო ინტერესის (გასამრჯელო) გათვალისწინებით, წარმომადგენს ოფერტს შუაშაგლობის ხელშეკრულების დადებაზე, ხოლო ამ უკანასკნელის პასუხი, რომელიც საქმეში წარმომადგენილია letter of Intend-ის განზრახულობათა წერილის სახით, ჩაითვლება აქცეპტად შუაშაგლობის ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ვინაიდან მხარე პირდაპირ მიუთითებს, რომ საშუაშაგლო

მომსახურების საფასური დაექვემდებარება გადახდას დამოუკიდებელი კონტრაქტით.

1.12. მოსარჩელის ოფერტი განსაზღვრავდა ნასყიდობის ობიექტის (მ-----ი ოფის ცენტრი) და ფასის შეთავაზებას - 8,4 მილიონი აშშ დოლარად. მოპასუხის მხრიდან აღნიშნულ თანხაზე არ განხორციელდა თანხმობა და მისი მხრიდან წარმოიქმნა ახალი შეთავაზება 7,3 მილიონ აშშ დოლარზე, რაც ჩაითვალია ნასყიდობის შეთანხმებისათვის ახალ შეთავაზებად. მოცემული ეტაპისათვის არ დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც არ გამორიცხავს მხარეთა შორის თავად სამაკლერო (შუამავლობის) შეთანხმების ძალაში შესვლას და მის მოქმედებას. შუამავლობის ობიექტს არ წარმოადგენს გარიგების ფასი. შუამავლის მოთხოვნის უფლება წარმოიქმნება ფაქტობრივად დადებული გარიგების ღირებულებიდან. არსებითი პირობაა, რომ ნასყიდობის გარიგება შედგეს გარიგების ობიექტზე, თუნდაც თავდაპირველი ფასი არ იყოს მხარეთა მიერ მოწონებული, მაგრამ შემდგომ მხარეებმა მოლაპარაკების გზით მოახდინონ ფასის საბოლოო დაკორექტირება და შეთანხმება.

1.13. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ორივე მხარისათვის ცნობილი იყო რომ ისინი წარმოადგენენ ხსენებულ იურიდიულ პირებს, სახელდობრ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელეს წარმოადგენდა დირექტორი ს--- ტ-----ი, ხოლო მოპასუხეს შ----- მ-----ი.

1.14. მოსარჩელე მხარემ აღნიშნა, რომ შუამავლობის შეთანხმების არსებით გარემოებას არ წარმოადგენს ძირითადი გარიგების ფასი. შუამავლობაში არსებითია, გარიგების დადება, თუნდაც თავდაპირველი ფასისგან განსხვავებით. სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის მთავარი არსი შემკვეთის მიერ შუამავლის მეშვეობით მესამე პირთან ძირითადი ხელშეკრულების დადებაში მდგომარეობს. ძირითად ხელშეკრულებად შეიძლება ჩაითვალოს ხელშეკრულების ის სახე, რომელიც შუამავლის მიერ საშუამავლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის შედეგად იდება. ნორმის უფრო ფართო განმარტებით დგინდება, რომ საშუამავლო ხელშეკრულების არსებითი პირობა არის არა ნასყიდობის ფასი, არამედ შუამავლის ქმედება - მოიძიოს კონტრაქტენტი იმ მიზნით, რომ დაიდოს გარიგება შემკვეთსა და მესამე პირს შორის. შესაბამისად, შუამავალს გასამრჯელოს მიღების უფლება წარმოეშობა სწორედ ზემოაღნიშნული მოქმედების ჯეროვნად განხორციელების მომენტიდან, ანუ იმ მომენტიდან, როცა ხელშეკრულება დაიდო მხარეთა შორის.

1.15. შუამავლობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს წერილობით ფორმასავალდებულო გარიგებას, კანონი განსაზღვრავს მხარეთა თავისუფლებას, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, თავისი შეხედულებისამებრ დადონ საშუამავლო ხელშეკრულება წერილობითი ან ზეპირი ფორმით. გამონაკლისს საერთო წესიდან წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 746-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს, რომ „შეთანხმება ექსკლუზიური დავალების შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას“, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ აქვს ადგილი.

1.16. მოსარჩელის მითითებით, მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 0----- წლის პერიოდისათვის მოქმედებს შუამავლობის (მაკლერის) სამართალურთიერთობა კონკრეტული მომსახურების ობიექტის (სავაჭრო ცენტრ „მ-----ი“ს ოფის -ცენტრი) მიმართ. ნასყიდობის ხელშეკრულება მომსახურების ობიექტზე (სავაჭრო ცენტრ „მ-----ი“ს ოფის -ცენტრი) მოსარჩელის შუამავლობის შედეგად დაიდო. მოსარჩელის მიერ გაწეული საქმიანობა უშუალო კავშირიშია მოპასუხის მიერ მომსახურების ობიექტზე (მ-----ის ოფის ცენტრი) ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებასთან. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, საშუამავლო საქმიანობიდან გამომდინარე მომსახურების გადახდის ვალდებულება უკავშირდება შუამავლობის შედეგად ხელშეკრულების დადების ფაქტს. შემკვეთი მოვალეა, შუამავალს გასამრჯელო გადაუხადოს იმ საშუამავლო საქმიანობისათვის, რომელიც მაკლერმა გასწია, ამასთან, იგი ვალდებულია გასამრჯელო მისცეს შუამავალს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დაიდება ის ხელშეკრულება, რომელსაც მიზნად ისახავდა შუამავლობა (შუამავლობის ხელშეკრულება). საკასაციო სასამართლოს მითითებით, გასამრჯელოს გადახდის ვალდებულება შემკვეთს უნდა დაეკისროს არა მხოლოდ მაშინ, თუ კონკრეტულ შემთხვევაში შუამავლობის შედეგად მოძიებული ბინა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება შემკვეთის სახელზე, არამედ, მთავარია, რომ მიზანი, რის გამოც დაიდო საშუამავლო ხელშეკრულება, მიღწეული იქნას ანუ, დადგინდეს, რომ ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული იქნა საშუამავლო საქმიანობის შედეგად.

1.18. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შუამავლობის შედეგად დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო შემკვეთმა თავი აარიდა ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლიდან გამომდინარე, საშუამავლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გასამრჯელოს ანაზღაურების დაკისრებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მხარეთა შეთანხმება შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე; ბ)

ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც თანხმდებიან მხარეები შუამავლობაზე; გ) ეს ხელშეკრულება სწორედ შუამავლობის შედეგად უნდა იყოს დადებული. უდავოა, რომ მოპასუხემ, რომელმაც 09.05.2009 წელს, წერილობითი შუამავლობის მომსახურების ურთიერთობა დაამყარა მოსარჩელეთან, სადაც ზუსტად იყო განსაზღვრული მომსახურების ობიექტი (მომსახურების ოფის ცენტრი), აღნიშნული ობიექტი შეიძინა 09.05.2009 წელს აქტივების მოწოდების ხელშეკრულების საფუძველზე (ძირითადი ხელშეკრულება) შპს „კონკრეტული სახელისაგან“. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო მოსარჩელის შუამავლობით. მოპასუხემ აღნიშნული ობიექტის (მომსახურების ოფის ცენტრი) შესახებ ინფორმაცია (მათ შორის ფინანსური ანალიზი, ობიექტის ეფექტურობა სხვადასხვა სახის ეფექტური ცვლილებები, მეიჯარეთა ორგანიზება, საინვესტიციო პროსპექტის მომზადება და სხვა) მიიღო მოსარჩელისაგან. მოსარჩელე ფლობდა მომსახურების ობიექტის შესახებ სრულ, კვალიფიციურ და მნიშვნელოვან ფინანსურ ინფორმაციას, რაც მან მოპასუხე მხარეს გარიგების დადების მოტივაციის მიზნით გაუზიარა.

1.19. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ქონება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 7.997.000 მლნ. აშშ დოლარად. მოპასუხე აღნიშნულისათვის თავდაპირველადვე იყო მზად. თავდაპირველი შეთავაზება მოსარჩელის მხრიდან გაკეთდა 8.4 მილ. აშშ დოლარზე. მოპასუხემ მოსარჩელესთან მოლაპარაკებას აარიდა თავი და შეეცადა სხვა გზით ობიექტის შესყიდვას, ისე რომ შექმნას წარმოსახვა, თითქოს აღნიშნული გარიგება არ დადებულია მოსარჩელის საშუამავლო მომსახურების გამოყენებით, რაც არასწორია.

1.20. რაც შეეხება გასამრჯელოს ოდენობას, მოსარჩელე სარჩელის ამ ნაწილში მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის მითითებაზე, რომლის თანახმადაც, თუ გასამრჯელოს ოდენობა განსაზღვრული არ არის, შეთანხმებულად ითვლება ჩვეულებრივ მოქმედი გასამრჯელო. წინამდებარე საქმესთან დაკავშირებით, მოსარჩელის თვალსაზრისით, ჩვეულებრივ ოდენობად უნდა იქნეს მიჩნეული მსგავსი ქონების რეალიზაციისთვის დადგენილი ოდენობა, რაც წარმოადგენს ქონების საერთო ღირებულების 1,5 %-ს. შედეგად აღნიშნული მომსახურების ობიექტის (მომსახურების ოფის ცენტრი) ჩვეულებრივი მოქმედი სამაკლერო საზღაური უნდა განისაზღვროს 1,77 % ოდენობით (ანუ 1.5 % დღგ-ს გარეშე). რომელიც ნასყიდობის ფასის 7.997.000 აშშ დოლარის შესაბამისად შეადგენს 141.546,90 აშშ დოლარს. ($7.997.000 \times 1,77\% = 141.546,90$);

1.21. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ მოითხოვა მოპასუხისათვის მის სასარგებლოდ 141 546.90 (ასორმოცდაერთი ათას ხუთასორმოცდაექვსი აშშ დოლარი და 90 ცენტი) აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე S-- P---ის წარმომადგენლობამ საქართველოში S-- P---მ სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელესა და შპს „კ----- პ-----ს“ შორის 2016 წლის 14 ოქტომბერს გაფორმებული განზრახულობათა წერილის მოქმედების ვადა გავიდა - 2--- წლის 28 თებერვალს. მოსარჩელეს აღებული ჰქონდა ვალდებულება უძრავი ქონების შეძენის მიზნით მოეძიებინა ინვესტირების სწორედ ამ მიზნით, მოსარჩელე დაუკავშირდა მოპასუხეს და შესთავაზა საინვესტიციო პროექტში მონაწილეობა. კერძოდ, მოსარჩელემ მოპასუხეს შესთავაზა ინვესტირება ფ-----ში, რომლის ხელმძღვანელი იქნებოდა ს--- ტ----- ი. შეთავაზების მიხედვით, ფ-----ში ინვესტირების შემდგომ, ფ-----ი შეიძენდა უძრავ ქონებას სავაჭრო ცენტრ „მ-----ში“ და უზრუნველყოფდა მის მენეჯმენტს. თუმცა მოსარჩელის ზემოხსენებული შეთავაზება მოპასუხისთვის მიუღებელი აღმოჩნდა.

2.2. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე მართლაც აწარმოებდა მოლაპარაკებებს მოპასუხესთან ფ-----ში ინვესტირების მიზნით.

2.3. მოპასუხე მხარე ეთანხმება მოსარჩელის პოზიციას, იმის თაობაზე, რომ ს--- ტ-----ი მოქმედებდა „განზრახულობათა წერილის“ პირობებიდან გამომდინარე, ამასთან მიუთითებს, რომ მოპასუხესთან მოლაპარაკებების წარმოების მომენტისათვის ე.წ. „განზრახულობათა წერილი“ ძალადაკარგული იყო, რადგან მისი მოქმედების ვადა ამოიწურა 2--- წლის 28 თებერვალს. შესაბამისად, აღნიშნული თარიღიდან ს--- ტ-----ი არ იყო უფლებამოსილი ემოქმედა „განზრახულობათა წერილის“ პირობებიდან გამომდინარე. თუმცა მიუხედავად აღნიშნულისა, ის მოპასუხეს არწმუნებდა, რომ „განზრახულობათა წერილის“ შესაბამისად მას გააჩნდა სავაჭრო ცენტრ „მ----- ში“ მდებარე შპს „კ----- პ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ქონების „შეძენის ექსკლუზიური უფლება“. მოსარჩელეს მართლაც ჰქონდა აღნიშნული ქონების შეძენის ექსკლუზიური უფლება, თუმცა მან ეს უფლება დაკარგა 2--- წლის 28 თებერვალს. (ე.წ. „განზრახულობათა წერილის“ ვადის გასვლის შედეგად). მოპასუხესთან კი მოლაპარაკებებს აწარმოებდა 2--- წლის მაისში. მოსარჩელე მოპასუხეს არწმუნებდა იმ უფლების არსებობაში, რაც მას უკვე აღარ გააჩნდა.

მოსარჩელე ამით ცდილობდა მოპასუხის შეცდომაში შეყვანას.

2.4. მოპასუხის განმარტების თანახმად, 2017 წლის მაისის დასაწყისში მხარეები მართლაც შეხვდნენ ერთმანეთს და განიხილეს ს— ტ-----ის (მოსარჩელე კომპანიის დირექტორის) საინვესტიციო პროექტის იდეა, რომლის მიხედვითაც მოპასუხეს უნდა მოეხდინა ინვესტირება ფ-----ში, ხოლო შემდგომ ფ-----ს უნდა შეეძინა სხვადასხვა უძრავი ქონება. აღნიშნული განხილვები მიმდინარეობდა იმ დაშვებით, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა ექსკლუზიური შესყიდვის უფლება. მოპასუხე კომპანიის დირექტორმა ს— ტ-----ს არაერთხელ მოსთხოვა იმ დოკუმენტის წარმოდგენა, რაც ადასტურებდა მის ექსკლუზიურ უფლებას შესყიდვაზე. თუმცა, ს— ტ-----მა აღნიშნული დოკუმენტი ვერ წარმოადგინა. საკუთარი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის ნაცვლად, ს— ტ-----მა მოპასუხეს მოსთხოვა კონფიდენციალურობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა და განზრახულობათა წერილის გამოგზავნა. მოპასუხე კომპანიის დირექტორმა მოსარჩელეს გაუგზავნა განზრახულობათა წერილი, სადაც ის გამოხატავდა სურვილს 7,3 მლნ აშშ დოლარად შეეძინა გარკვეული ფართი სავაჭრო ცენტრ „მ-----ში“. აღნიშნული განზრახულობათა წერილი მიუღებელი აღმოჩნდა ს— ტ-----ისთვის და მოპასუხეს მოსთხოვა ცვლილებების შეტანა. მოსარჩელე კომპანიის დირექტორი შეეცადა მისთვის სასურველი დოკუმენტის მოპოვებას მოპასუხისაგან, ისეთ პირობებში როდესაც საკუთარი უფლების (ექსკლუზიური შესყიდვის უფლების) დამადასტურებელ ხელშეკრულებას არ აწვდიდა მოპასუხეს. მოსარჩელის აღნიშნული ქმედება ეჭვს ბადებდა მისი კეთილსინდისიერების მიმართ. ამიტომ მოპასუხემ ს— ტ-----ს მოსთხოვა შეხვედრის ორგანიზება მოსარჩელის, მოპასუხისა და ქონების მესაკუთრის მონაწილეობით. აღნიშნული მოთხოვნის პასუხად, ს— ტ-----მა შეწყვიტა ურთიერთობა მოპასუხესთან.

2.5. მოსარჩელე კომპანიის დირექტორმა არა მხოლოდ ურთიერთობა შეწყვიტა მოპასუხესთან, არამედ ქონების მესაკუთრის მიერ დაქირავებულ მაკლერს (შპს „ვერიტას ბრაუნ კავკაზუს“) აცნობა, რომ მოპასუხესთან მოლაპარაკების გაგრძელება აზრს მოკლებული იყო, რადგან მოპასუხე იმაზე მნიშვნელოვნად ნაკლებ ფასს სთავაზობდა, ვიდრე ქონების მესაკუთრე ითხოვდა. შესაბამისად, მოსარჩელემ არა მხოლოდ მოპასუხის წინაშე, არამედ მესამე პირთანაც დააფიქსირა, რომ მისი მეშვეობით აღარ დაიდებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „კ----- კ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე.

2.6. მოპასუხის მითითებით, 2017 წლის 9 მაისის წერილში მოპასუხე

აფიქსირებს მხოლოდ ფართების შეძენისათვის მისთვის მისაღებ ფასს - 7,3 მლნ აშშ დოლარს, მოსარჩელე კი მიკერძოებულად და დამახინჯებით გადმოსცემს წერილის შინაარსს, თითქოს წერილით მოპასუხე თანხმობას აცხადებდა მოსარჩელის „მიერ გაწეული მომსახურების ანაზღაურებაზე“.

2.7. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე მიკერძოებულად და დამახინჯებულად გადმოსცემს მხარეთა შორის არსებული კორესპონდენციის შინაარსს. სახელდობრ, მოპასუხის 12 მაისის ელ. ფოსტიდან ირკვევა, რომ ის გამოთქვამს სურვილს, დოკუმენტებზე ხელმოწერამდე მოსარჩელესთან ერთად შეხვდეს ქონების მესაკუთრეს და ღიად განიხილონ ყველა საკითხი. მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ არ სურს დოკუმენტებზე ხელმოწერა, რადგანაც მისთვის გაუგებარია გარიგების სტრუქტურა, განსაკუთრებით ისეთ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე არ აჩენს მისი „ექსკლუზიური უფლების“ დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოსარჩელის 13 მაისის წერილით ირკვევა მოპასუხის ლეგიტიმური მოთხოვნები (მესაკუთრესთან შეხვედრისა და მოსარჩელის „ექსკლუზიური უფლების“ დამდგენი დოკუმენტის წარმოდგენის თაობაზე), რაც მოულოდნელი აღმოჩნდა ს— ტ-----ისათვის და ამ უკანასკნელმა შეწყვიტა მოპასუხესთან კომუნიკაცია.

2.8. 2--- წლის 09 ივნისს, შპს „კ----- პ-----სა“ და მოპასუხეს შორის დაიდო უ----- ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. თუმცა, აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავდა მრავალ პირობას, რაც ს— ტ-----თან არასოდეს განხილულა. გარდა ამისა, შპს „კ----- პ-----ი“ და მოპასუხე ერთმანეთს დაუკავშირდნენ მაკლერებისაგან დამოუკიდებლად („კ-----ის“ მენეჯმენტის დახმარებით) და მესამე პირების ჩარევის გარეშე მიაღწიეს შეთანხმებას ხელშეკრულების მრავალ პირობაზე, რაც განხილვის საგანიც კი არ ყოფილა ს— ტ-----თან.

2.9. 2--- წლის 04 მაისს, მოპასუხე კომპანიის დირექტორი, შ----- მ-----ი, კაფეში ყოფნის დროს შემთხვევით შეხვდა მეგობარს, ფადი ა---ს, რომელთანაც აკავშირებდა 20 წლიანი მეგობრობა. ფ--- ა--- შ----- მ-----ს სთხოვა შეხვედროდა ს— ტ-----ს, რომელსაც გარკვეული ბიზნეს პროექტები ჰქონდა საქართველოში. ფ--- ა--- ტელეფონით დაუკავშირდა ს— ტ-----ს. ფ--- ა---ს მობილური ტელეფონით მოხდა ს— ტ-----ისა და შ----- მ-----ის პირველი საუბარი. ისინი შეთანხმდნენ, რომ ს— ტ-----ი პირად შეხვედრაზე გააცნობდა შ----- მ-----ს საკუთარ ბიზნეს პროექტს. მოპასუხის მითითებით: ფ--- ა---ს მიერ მხარეებისათვის გაგზავნილ კორესპონდენციას არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს საქმისათვის.

2.10. მოპასუხემ ასევე აღნიშნა, რომ მოსარჩელის კომპანია არ წარმოადგენს საშუამავლო (სამაკლერო) მომსახურების გამწევ სუბიექტს. კომპანიის წესდების მიხედვით, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ის“ საქმიანობის სფერო არის „საინვესტიციო საქმიანობა უძრავი ქონების პროექტების ფარგლებში, კ-----ის მოპოვების, აქტივების მართვის და ქონების მართვის ჩათვლით, შენობების დეველოპმენტის, აშენების, ქირაობის, გაქირავების, გაყიდვის და მფლობელობის მიზნით.“ კომპანიის ამავე მიზნებს ადასტურებს ს----- ტ-----ის მიერ მიწოდებული ბიზნეს პროექტის აღწერა (ე.წ. „პროსპექტუსი“), სადაც დაკონკრეტებულია წესდებაში გაწერილი საქმიანობის სფერო. კერძოდ, კომპანია მოიზიდავს ფინანსურ სახსრებს, შეიძნეს ქონებას და შემდგომ ახორციელებს ამ ქონების მენეჯმენტს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 ივლისის გადაწყვეტილებით: შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ის“ სარჩელი S-- P----ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P----ის მიმართ, შუამავლის საზღაურის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდა.

მოპასუხე S-- P----ის წარმომადგენლობას საქართველოში S-- P----ს შპს „----- - უ----- ქონების ფ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 141 546,90 აშშ დოლარის გადახდა.

მოპასუხე S-- P----ის წარმომადგენლობას საქართველოში S-- P----ს შპს „----- - უ----- ქონების ფ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის -5000 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ბაჟის -50 ლარის, ადვოკატის ხარჯის - 12000 ლარის, ექსპერტიზის დასკვნის საზღაურის - 150 ლარისა და თარჯიმნის ხარჯების- 430 ლარის გადახდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ის“ შორის 2016 წლის 14 ოქტომბერს გაფორმდა განზრახულობათა წერილი, რომლის მიხედვითაც, გამყიდველს სურს მიჰყიდოს პოტენციურ მყიდველს მის საკუთრებაში არსებული უ----- ქონება, მდებარე: ქ, თბილისი, შოთა რ-----ს გამზ N4-/ალექსანდრე გ-----ს ქუჩა N3--, საკადასტრო კოდები: 0-----, მ--- სართული, 30,00მ2; 0-----, მ--- სართული, 205,40+28,00მ2; 0-----

-----, მე-9 სართული, 1025,19+214,57მ2; 0-----, მ--- სართული, 840,93+305,83მ2; 0-----, მ--- სართული, 928,00+124,00მ2; 0-----
---, მ--- სართული, 869,00+29,00მ2; 0-----, მ--- სართული, 662,60მ2; -
შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ს“ (ან მის დაქვემდებარებულ ერთ-ერთ ახალ კომპანიას) სურს, შეიძინოს გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონება.

3.2. განზრახულობათა წერილის შესაბამისად, მოსარჩელემ აიღო ვალდებულება, თანაინვესტიორების მოძიების და უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, საინვესტიციო პროსპექტის გამოცემის შესახებ.

3.3. 2016 წლის 14 ოქტომბრის განზრახულობათა წერილის პირობებიდან გამომდინარე, თანაინვესტიორად გახდომის მიზნით, შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ი“ აწარმოებდა მოლაპარაკებას S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P----ის დირექტორ შ----- მ-----თან.

3.4. 2017 წლის მაისის თვის დასაწყისში (4-9 მაისი) მოსარჩელე და მოპასუხე შეხვდნენ ერთმანეთს და განიხილეს ს--- ტ-----ის საინვესტიციო პროსპექტის იდეა, რომლის მიხედვით, მოპასუხეს უნდა მოეხდინა ინვესტირება ფ-----ში.

3.5. 2017 წლის 04 მაისს, მოსარჩელემ შ----- მ-----ს შესთავაზა თანაინვესტიორად გახდომის ალტერნატივა, ქონების პირდაპირი წესით საკუთრებაში გადაცემის გზით, ამასთან განუმარტა, რომ თუ შ----- მ-----ს ქონების შეძენა 100 %-ით მხოლოდ მისი სახსრებით სურდა, ასეთ შემთხვევაში ქონების შესყიდვის ფასს 8,4 მლნ აშშ დოლარს დაემატებოდა ს--- ტ-----ის ინტერესი.

3.6. 2--- წლის 09 მაისს, S-- U-- I---ის საქართველოს წარმომადგენლობის S-- P---ის დირექტორმა, შ----- მ-----მა, გაუგზავნა განზრახულობათა წერილი შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ის“ დირექტორ ს--- ტ-----ს, რომლითაც ის სთავაზობს ს--- ტ-----ს 7,3 მლნ აშშ დოლარს რ-----ს გამზირი №4-/გ-----ს ქუჩა №3---ში მდებარე სავაჭრო ცენტრ „მ-----ის“ საოფისე ფართის შესაძენად.

3.7. 2--- წლის 12 მაისს, შ----- მ-----მა ელექტრონული შეტყობინებით უარი განაცხადა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი გაუმჟღავნებლობის ხელშეკრულების ხელმოწერაზე, ვინაიდან მისთვის გაუგებარი იყო მასში გადმოცემული პირობები. ამავე შეტყობინებით, მოპასუხემ განაცხადა, რომ ის არ აპირებს მნიშვნელოვანი თანხების/დროის/ ძალისხმევის ინვესტირებას

ბნელ და გაუგებარ გარიგებებში და აქვს ძალიან კონკურენტუნარიანი შემოთავაზებები სხვა პროექტებიდან.

3.8. 2--- წლის 09 ივნისს, შპს „კ----- პ-----სა“ და S-- U-- I---ის საქართველოს წარმომადგენლობას S-- P----ს შორის დაიდო აქტივების მიწოდების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გამყიდველმა - შპს „კ----- პ-----მა“ საკუთრებაში გადასცა მყიდველს უ----- ქონებები საკადასტრო კოდებით: 0----
-----; 0-----; 0-----; 0-----; 0-----
--; 0-----; 0-----; ხელშეკრულების შესაბამისად
ნასყიდობის ფასი შეადგენდა 7 997 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს.

3.9 სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მითითება იმის თაობაზე, რომ 2016 წლის 14 ოქტომბერს, შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ს“ შორის გაფორმებული განზრახულობათა წერილის მოქმედების ვადა ამოწურული იყო 2017 წლის 28 თებერვალს და მოპასუხესთან მოლაპარაკების წარმოების მომენტიდან, განზრახულობათა წერილი ძალადაკარგული იყო. აღნიშნული მითითების საწინააღმდეგოდ სასამართლომ მიუთითა 2016 წლის 14 ოქტომბრის განზრახულობათა წერილის მ--- მუხლზე, რომლის თანახმადაც, დოკუმენტი „მოქმედებს 2017 წლის 28 თებერვლამდე. იმ დროისათვის მხარეებს დადებული უნდა ჰქონდეთ ყიდვა/გაყიდვის საბოლოო ხელშეკრულება. თუმცა გამყიდველმა უნდა შეასრულოს №4 პუნქტი, ნებისმიერი დაგვიანების შემთხვევაში, **დოკუმენტის ვადა ავტომატურად გრძელდება**“. სასამართლოს განმარტებით, რადგან შესრულებული არ იყო მე-4 მუხლის „d“ და „e“ პუნქტები, აქედან გამომდინარე, განზრახულობათა წერილის მოქმედების ვადა ავტომატურად გაგრძელდა ამავე პუნქტების შესრულებამდე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხესთან მოლაპარაკებების წარმოებისას, მოსარჩელეს ჰქონდა უძრავი ქონების შეძენის ექსკლუზიური უფლებამოსილება.

3.10. სასამართლომ, საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებების საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს მიაწოდა უძრავი ქონებების შესახებ დეტალური ინფორმაცია. სახელდობრ, მხარეები რამდენიმე საქმიან შეხვედრაზე განიხილავდნენ პროექტის დეტალებს, რა დროსაც მოსარჩელემ მოპასუხეს მიაწოდა სრული საინვესტიციო პროსპექტი, ფინანსური ანალიზი, ობიექტის სხვადასხვა სახის ეფექტური ცვლილებები.

3.11. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელებმ, როგორც შუამავალმა, შეასრულა მისი მთავარი დანიშნულება და მიაწოდა მოპასუხეს ინფორმაცია ქონების შესახებ, რომელიც, ამ უკანასკნელმა შეიძინა 2017 წლის 09 ივნისის აქტივების მიწოდების ხელშეკრულების საფუძველზე.

3.12. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საშუამავლო ხელშეკრულების დანიშნულებას - იმ მოქმედების გაწევა წარმოადგენს, რომლის საფუძველზეც ქონების მესაკუთრე, შუამავლის დახმარებით, მესამე პირთან დებს ძირითად ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების ობიექტს წარმოადგენს შპს „კ----- პ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, შოთა რ-----ს გამზ. №4-/ალექსანდრე გ-----ს ქუჩა №3-- - სავაჭრო ცენტრი „მ-----ი“, რომელიც 2017 წლის 09 ივნისს, შპს „კ----- პ-----ისგან“ შეიძინა S-- U-- I-- ის წარმომადგენლობამ საქართველოში S-- P----მა. სასამართლომ დაადგინა, რომ მითითებული უძრავი ქონება მოპასუხე მხარემ, შუამავლის მიერ განხორციელებული საქმიანობის შედეგად შეიძინა, რის გამოც შუამავალმა უნდა მიიღოს სათანადო ანაზღაურება.

3.13. სასამართლომ მიუთითა, რომ შუამავლობა ანაზღაურებადი საქმიანობაა. შუამავალს ანაზღაურების მიღების მოთხოვნის შესაძლებლობა მხოლოდ მაშინ წარმოეშობა, თუ ძირითადი ხელშეკრულება კანონიერად იქნა დადებული შემკვეთსა და მესამე პირს შორის, შუამავლის მიერ შემკვეთისთვის ინფორმაციის მიწოდებას დიდი მნიშვნელობა აქვს, რათა შემკვეთი იყოს დაცული. ამ მხრივ სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს გარკვეული სახის შემზღუდველ ნორმებს, რომლებიც კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარეობს.

3.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ საშუამავლო საქმიანობიდან გამომდინარე მომსახურების გადახდის ვალდებულება უკავშირდება შუამავლობის შედეგად ხელშეკრულების დადების ფაქტს. შემკვეთი მოვალეა, შუამავალს გასამრჯელო გადაუხადოს იმ საშუამავლო საქმიანობისათვის, რომელიც მაკლერმა გასწია, ამასთან, იგი ვალდებულია გასამრჯელო მისცეს შუამავალს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დაიდება ის ხელშეკრულება, რომელსაც მიზნად ისახავდა შუამავლობა (შუამავლობის ხელშეკრულება).

3.16. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზემოთ მოხმობილი ნორმიდან

გამომდინარე, საშუამავლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გასამრჯელოს ანაზღაურების დაკისრებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მხარეთა შეთანხმება შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე. ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც თანხმდებიან მხარეები შუამავლობაზე. ეს ხელშეკრულება სწორედ შუამავლობის შედეგად უნდა იყოს დადებული. ძირითადი ხელშეკრულების მნიშვნელობა დიდია, რადგან აღნიშნულის დადების გარეშე შემკვეთს შუამავლის მიმართ ანგარიშსწორების ვალდებულება არ წარმოეშობა. მოცემულ შემთხვევაში შუამავლის - შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ის“ მიერ საშუამავლო საქმიანობის გაწევის შემდგომ, დაიდო ძირითადი ხელშეკრულება ქონების მესაკუთრეს - შპს „კ-----“ პ-----სა“ და მოპასუხეს შორის.

3.17. სარჩელის განმხილველი სასამართლოს მითითებით, გასამრჯელოს განსაზღვრის ოდენობა მხარეთა პრეროგატივას წარმოადგენს. იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში ანგარიშსწორების საკითხი არ წესრიგდება, კანონი განსაზღვრავს პრაქტიკაში დამკვიდრებულ ანაზღაურების ოდენობას, რომელიც გადაიხდება იმ ოდენობით, რაც ანალოგიური სამსახურისათვის გადახდას ექვემდებარება.

3.18. მოცემულ შემთხვევაში, მომსახურების ობიექტზე საშუამავლო მომსახურების გაწევის საზღაურად, სასამართლომ მიიჩნია 1,77%, მსგავსი ქონების რეალიზაციისათვის დადგენილი ოდენობა, ანუ, მომსახურების ობიექტის - სავაჭრო ცენტრი „მ-----ის“ ჩვეულებრივ მოქმედი სამაკლერო საზღაურად განისაზღვრა 1,77%, (1,5% დღგს-ს გარეშე).

აღნიშნული გაანგარიშებით სასამართლომ შუამავლობის საზღაური განსაზღვრა ქონების ღირებულების 7 997 000 აშშ დოლარის 1,77%-ისს, ანუ 141546,90 აშშ დოლარის ოდენობით.

3.19. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია და ასეთი წარმოდგენილი მოთხოვნა დააკმაყოფილა - მოპასუხე S-- U---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P----ს შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ის“ სასარგებლოდ დააკისრა 141 546,90 (ასორმოცდაერთი ათას ხუთასორმოცდაექვსი აშშ დოლარი და 90 ცენტი) აშშ დოლარის გადახდა.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

4.1. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 ივლისის გადაწყვეტილება S-- U---ის საქართველოს წარმომადგენლობის S-- P----ის მიერ იქნა გასაჩივრებული სააპელაციო წესით. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

4.2. აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ მოპასუხის სასარგებლოდ საშუაშვლო (სამაკლერო) მომსახურების გაწევა თბილისში, სავაჭრო ცენტრ „მ-----ში“ არსებული უძრავი ქონების შეძენის მიზნით. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის თანახმად სამაკლერო მომსახურების გაწევის ფაქტის დასადგენად სასამართლოს უნდა გამოეკვლია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: **1.** იყო თუ არა მოპასუხე სამაკლერო მომსახურების შემკვეთი; **2.** ასრულებდა თუ არა მოსარჩელე სამაკლერო მომსახურებას; **3.** ძირითადი ხელშეკრულება დაიდო თუ არა მოსარჩელის შუამავლობით, თუმცა, კანონით გათვალისწინებული ზემოხსენებული სავალდებულო ფაქტობრივი გარემოებები სასამართლოს არ შეუფასებია. კერძოდ, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ ასახა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელეს ქონების მესაკუთრისათვის არც კი უცნობებია შ----- მ-----თან მიმდინარე მოლაპარაკებებისა და ამ უკანასკნელის მიერ შეთავაზებული ფასის შესახებ, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ს--- ტ-----ი არ ასრულებდა შუამავლის ფუნქციას. ქონების გამყიდველისა და შემძენის დაკავშირება უძრავი ქონების შეძენის მიზნით მოხდა მესამე პირის (სს „ვ-----ი ბანკ ჯ-----ს“ გენერალური დირექტორის) მეშვეობით. აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია ქონების გამყიდველის წერილით და „ვ-----ი ბანკ ჯ-----ს“ გენერალური დირექტორის ჩვენებით. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შემთხვევაში, სასამართლო მივიდოდა დასკვნამდე, რომ „ფართების“ ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულა მოსარჩელის შუამავლობით, რადგან მას ერთმანეთთან არ დაუკავშირებია ხელშეკრულების მხარეები.

4.3. მოპასუხე მოსარჩელეს თხოვდა ქონების მესაკუთრესთან ერთად სამმხრივი მოლაპარაკებების გამართვას, თუმცა, მოსარჩელემ არაფერი გააკეთა ამისთვის. მოსარჩელემ აცნობა ქონების მესაკუთრის მიერ დაქირავებულ მაკლერს (შპს „ვერიტას ბრაუნ ჯ-----ს“ დირექტორს, გ----- ჯ-----ეს), რომ მისი მოლაპარაკებები მოპასუხესთან წარუმატებლად დასრულდა.

4.4. მოსარჩელემ მოპასუხეს თავი წარუდგინა, როგორც ფართების შეძენაზე „ექსკლუზიური უფლების“ მქონე პირმა. იგი მუდმივად არწმუნებდა მოპასუხეს, რომ მას ჰქონდა „ფართების“ შეძენის ექსკლუზიური უფლება, რაც ნიშნავს, რომ „ფართების“ შეძენა შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ მოსარჩელის თანხმობით. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გადაწყვეტილებაში მითითების შემთხვევაში, სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ მხარეთა შორის არასოდეს ყოფილა სამაკლერო ურთიერთობის დამყარების მიზანი. მოსარჩელე თავს წარმოაჩენდა არა როგორც მაკლერი, არამედ როგორც ქონების შეძენაზე ერთადერთი უფლებამოსილი პირი.

4.5. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელე მხარემ თავადაც დაადასტურა, რომ მოპასუხისთვის ქონების შეთავაზების დროს მოსარჩელე მოქმედებდა, როგორც ქონების მესაკუთრის წარმომადგენელი. შესაბამისად, შეუძლებელია სამაკლერო ურთიერთობაში გამყიდველის წარმომადგენელი ასევე ყოფილიყო მყიდველის მიერ დაქირავებული მაკლერი. სასამართლომ შეგნებულად და მიზანმიმართულად არ ასახა გადაწყვეტილებაში ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც შეუძლებელს გახდიდა სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის გამოყენებას.

4.6. აპელანტის მითითებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე დგინდება, რომ: ა) მოსარჩელე არ ყოფილა მოპასუხის მიერ დაქირავებული. მოსარჩელის ამოცანა და ინტერესი იყო ქონების გაყიდვა, რისთვისაც მას მნიშვნელოვანი ფინანსური რესურსიც კი ჰქონდა დახარჯული. შესაბამისად, მოსარჩელე მოქმედებდა ქონების მესაკუთრის ინტერესების შესაბამისად; ბ) მოსარჩელეს არ შეუსრულებია სამაკლერო მომსახურება. მხარეთა დაკავშირება არ მომხდარა მისი მეშვეობით (მიუხედავად იმისა, რომ გამყიდველთან დაკავშირებას ითხოვდა მოპასუხე).

4.7. აპელანტის თვალსაზრისით, მცდარია სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, თითქოს მოსარჩელესა და შპს „კ----- კ-----ს“ (ქონების ყოფილ მესაკუთრეს) შორის გაფორმებული ხელშეკრულება ძალაში იყო 2017 წლის მაისში (3.2.1). აღნიშნული შეთანხმების 8 „ა“ პუნქტში ცალსახად არის მითითებული მისი მოქმედების ვადა - 2017 წლის 28 თებერვალი. სასამართლო დადგენილ ფაქტად მიიჩნევს შპს „კ----- კ-----ის“ მიერ გარკვეული სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობას, რამაც განუსაზღვრელი ვადით გააგრძელა აღნიშნული შეთანხმება. თუმცა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა შპს „კ----- კ-----ის“ მიერ ვალდებულების დარღვევასა და შეთანხმების უვადოდ გაგრძელებას.

4.8. აპელანტის თვალსაზრისით, ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტს ადასტურებს ისიც, რომ 2017 წლის მაისში შპს „კ----- პ-----ს“ (ქონების მესაკუთრეს) ქონებების გაყიდვის მიზნით, ექსკლუზიური დავალების ხელშეკრულება დადებული ჰქონდა შპს „ვერიტას ბრაუნ კავკაზუსთან“. „ვერიტას ბრაუნის“ უფლებამოსილების ნამდვილობას სადავოდ არ ხდიდა მოსარჩელე არც სასამართლოში და არც კომერციულ ურთიერთობებში. შესაბამისად, „ექსკლუზიური უფლების“ შესახებ შეთანხმების შეწყვეტის ფაქტი გაცნობიერებული ჰქონდა მოსარჩელესაც. ასევე გასათვალისწინებელია ისიც, რომ არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად მოსარჩელეს არასოდეს უჩვენებია აღნიშნული ხელშეკრულება მოპასუხისათვის. ამასთან ისეთ შემთხვევაშიც კი, თუ ჩაითვლება, რომ „შეძენის ექსკლუზიური უფლების“ თაობაზე ხელშეკრულება ძალაშია, ნიშნავს, რომ 2017 წლის მაისში და ივნისში მოსარჩელე იყო ქონების „შეძენის ექსკლუზიური უფლების“ მქონე. შესაბამისად, ის ვერ იქნებოდა პოტენციური მყიდველი და ამავდროულად მყიდველის მაკლერი.

4.9. აპელანტის მტკიცებით, მცდარია სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, თითქოს მოსარჩელემ მოპასუხეს მიაწოდა დეტალური ინფორმაცია უძრავი ქონების შესახებ. რეალურად, მოსარჩელემ მოპასუხეს მიაწოდა ე.წ. „პროსპექტი“, რომელიც სარეკლამო ბროშურას უფრო ჰგავდა, ვიდრე ქონების აღწერას, რადგან მასში არ იყო მითითებული ქონების საკადასტრო კოდები და მესაკუთრე, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა (უფლებრივი ტვირთი) და ფაქტობრივი ვითარება (რემონტი, დაზიანებები, და ა.შ.). პროექტში აღწერილი იყო, რომ ფ-----ში ინვესტირების შემთხვევაში შენობა დიდ მოგებას მოუტანდა ინვესტორს (თუმცა, ეს ნაწილი არ იყო რელევანტური მოპასუხისათვის, რადგან მისი მიზანი არ იყო ფ-----ში ინვესტირება). შესაბამისად, ე.წ. „პროსპექტში“ აღწერილი მონაცემები არ შეიძლება ჩითვალოს დეტალურად იმ ქონების შეძენის მიზნებისათვის.

4.10. აპელანტის მიუთითებით, მხარეთა შორის ურთიერთობისას მოპასუხე მხარე არ ყოფილა შემკვეთი, მოსარჩელე - შუამავალი, მოპასუხე არ დაპირებია მოსარჩელეს გასამრჯელოს საშუამავლო საქმიანობისთვის, ამასთან ნასყიდობა არ დადებულია მოსარჩელის მეშვეობით, რაც წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების

დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მ--- ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

5.1. სამოქალაქო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.1-3.11. პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით მიუთითებს შემდეგს:

5.2. დადგენილია , რომ მოსარჩელეშ შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ი“ და მოპასუხე S-- P-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P--- წარმოადგენენ იურიდიულ პირებს. მოსარჩელის წარმომადგენლობასა და ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს დირექტორი ს--- ტ----- ი, ხოლო მოპასუხისას - დირექტორი შ----- მ-----ი. (იხ. ამონაწერები მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირის რეესტრიდან, ტომი 1-ლი,

5.3. დადგენილია, რომ შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ს“ შორის, 2016 წლის 14 ოქტომბერს, გაფორმდა ხელშეკრულება, სახელწოდებით: „განზრახულობათა წერილი“, რომლის თანახმადაც, ხელმომწერმა კომპანიებმა აიღეს ვალდებულება, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ შპს „კ----- პ-----სა“ და მოსარჩელეს ან მის მიერ დაფუძნებულ კომპანიას შორის უძრავ ქონებებზე: 0-----
- მ--- სართული 30,00 მ²; 0----- მ--- სართული 205,40 + 28,00 მ²; 0-----
----- მე-9 სართული 1.025,19 + 214,57 მ²; 0----- მ--- სართული 840, 93 + 305, 83 მ²; 0----- მ--- სართული 928,00 + 124,00 მ²; 0-----
მ--- სართული 869,00 + 29,00 მ²; 0----- მ--- სართული 662,60 მ²; (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ.79-82).

5.4. „განზრახულობათა წერილი“ს მე-5 მუხლის თანახმად, მოსარჩელემ აიღო ვალდებულება, უძრავი ქონების შეძენის მიზნით, თანაინვესტირების მოდიებისა და საინვესტიციო პროსპექტის გამოცემის შესახებ, რომლის მიზანი იყო ინვესტირებული კ-----ით შესყიდულიყო მ-----ის ოფის-ცენტრის უძრავი ქონებები. შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ის“ 4 %-იანი ფულადი ინვესტიციით (თანხობრივად 244,000 აშშ დოლარი), ხოლო 96 % თავისუფალი იყო ინვესტირებისთვის. (ტომი 1-ლი, ს.ფ.80; ს.ფ. 46-47).

5.5 „განზრახულობათა წერილის“ მ--- მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ავტომატურად ხანგრძლივდება, თუკი მე-4 მუხლის ყველა პირობა არ იქნება შესრულებული. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან 2017 წლის მაისის თვეში, ხელშეკრულების მე-4 მუხლის „d“ და „e“ ქვეპუნქტები არ იყო შესრულებული, განზრახულობათა წერილის მოქმედების ვადა არ შეწყვეტილა და ეს ვადა ავტომატურად გაგრძელდა „d“ და „e“ ქვეპუნქტების შესრულებამდე. შესაბამისად, **სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტის მითითებას იმის თაობაზე, რომ თითქოსდა ს--- ტ-----ი არ იყო უფლებამოსილი ემოქმედა „განზრახულობათა წერილის“ შესაბამისად.**

5.6. შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, თანაინვესტირებად გახდომის მიზნით, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ი“, დირექტორ ს--- ტ-----ის სახით, აწარმოებდა

მოლაპარაკებას შ----- მ-----თან, რომელიც წარმოადგენს S-- U-- I---ის საქართველოს წარმომადგენლობის S-- P----ს დირექტორს.

5.7. თავად მოპასუხე მხარის დადასტურებით და განმარტებით დადგენილია, რომ **პირველი საუბარი (სატელეფონო), შ----- მ-----სა და ს--- ტ-----ს შორის შედგა 2017 წლის მაისის დასაწყისში, შ----- მ-----ის ინიციატივით, ის თავად დაუკავშირდა მოსარჩელეს** (იხ. მოპასუხის შესაგებელი, ტომი 1-ლი, ს.ფ. 255).

5.8. დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული საუბრის შემდგომ, **ინვესტიციის განხორციელების შესახებ მოპლაპარაკების მიზნით, 2017 წლის 04 მაისს, მხარეები შეხვდნენ ერთმანეთს.** აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას ადასტურებს მოპასუხე მხარეც (იხ. მხარეთა ახსნა-განმარტება, სარჩელი, შესაგებელი; სასამართლო სხდომის ოქმი)

5.9. 2017 წლის 04 მაისს, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ის“ დირექტორმა - ს--- ტ-----მა ელ. ფოსტით შ----- მ-----ს **შესთავაზა თანაინვესტირებად განდომის ალტერნატივა, ქონების პირდაპირი წესით საკუთრებაში გადაცემის გზით.** იქვე შეატყობინა, რომ თუკი აღნიშნული ქონების შეძენა სურდა სრულად (100%-ით) საკუთარი სახსრებით, ასეთ შემთხვევაში გაანგარიშება შეიცვლებოდა და შესყიდვის ფასი იქნებოდა - 8,4 მლნ აშშ დოლარი + ს--- ტ-----ის ინტერესი. ს.ფ. 53 [როგორც შევთანხმდით, კონფიდენციალობის პირობით გიგზავნით მიმაგრებულ დამატებით ინფორმაციას ქონების შესახებ. . . . იმ შემთხვევაში, თუ თქვენ ეს ქონება მხოლოდ თქვენთვის გინდათ, გაანგარიშება შეიცვლება. ასეთ შემთხვევაში, თქვენ უნდა გამოთვალოთ შესყიდვის ფასი 8,4 მლნ.აშშ დოლარი + ჩემი ინტერესი] . (იხ. 2017 წლის 4 მაისის 15.12 სთ. ელ. მიმოწერა ტომი 1-ლი, ს.ფ. 53.).

5.9. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით -მხარეთა შორის ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მოკლე ტექსტური შეტყობინების სახით ნაწარმოები მიმოწერებით **სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ რომ შ----- მ-----ი ს--- ტ-----თან ურთიერთობს, როგორც შუამავალთან.** სახელდობრ, 2017 წლის 04 მაისს 15:12 საათზე განხორციელებული მოკლე ტექსტური შეტყობინებით ს--- ტ-----ი შ----- მ-----ს წერს შემდეგი შინაარსის წერილს: [„ძვირფასო შ-----, როგორც შევთანხმდით , კონფიდენციალობის პირობით, გიგზავნით მიმაგრებულ დამატებით ინფორმაციას, ქონების შესახებ.ერთგვერდიანი ტიხერი, სრული საინვენსტიციო პროსპექტი“].იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ.53); **უფრო მეტიც, ამავე დღეს ნაწარმოები ელექტრონულ**

მიმოწერით შ----- მ-----ი ეკითხება ს--- ტ-----ს თუ რა არის მისი მიზანი ამ შუამავლობაში. [„ს--- რა არის თქვენი მიზანი ამ შუამავლობაში? ჩემი ინტერესი მოლაპარაკებადია“ - პასუხობს ს--- ტ-----ი]. (იხ. 2017 წლის 04 მაისის 15:33 საათზე განხორციელებული მოკლე ტექსტური შეტყობინება, ტომი 1-ლი, ს.ფ. 117). 2017 წლის 04 მაისს 22:31 საათზე ს--- ტ-----ის მიერ შ----- მ-----ს კვლავ გადაეგზავნა შესაბამისი დოკუმენტაცია. სახელდობრ, მითითებულ დროს განხორციელებული მიმართვა შემდეგი შინაარსის შემცველია: [„ძვირფასო შ-----, დიდი მადლობა ჩვენი დღევანდელი შეხვედრისათვის. როგორც დაგპირდით, გთხოვთ იხილოთ თანდართული ცალკეული გაანგარიშება PDF-ის ფორმატში) (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ.53.)

აღნიშნულის შემდგომ შ----- მ-----ი განაგრძობს ს--- ტ-----თან შეხვედრას, მოლაპარაკებას და ინფორმაციის მიღებას, როგორც შუამავალთან. კერძოდ, 2--- წლის 06 მაისს 13:45 საათზე განხორციელებული შეტყობინებით შ----- მ-----ი ს--- ტ-----ს სთხოვს გასაყიდი შენობის სართულების გეგმა -ნახაზს გ-----ს ქუჩის მხრიდან, ასევე შესასვლელის მხრიდან პირველი სართულის გეგმას, რომელიც ს--- ტერესმა მიაწოდა. (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ.118.). კერძოდ 2--- წლის 06 მაისს 14:10 საათზე განხორციელებული მოკლე ტექსტური შეტყობინებით ს--- ტ-----ი შ----- მ-----ს წერს შემდეგი შინაარსის წერილს: [„ძვირფასო შ-----, , გთხოვთ იხილოთ თანდართული მე-4 სართულის ნახაზები“] ხოლო ამავე დღეს 15:18 საათზე განხორციელებული მოკლე ტესტური შეტყობინებით კი ს--- ტ-----ი შ----- მ-----ს წერს შემდეგი შინაარსის წერილს: [„ძვირფასო შ-----, მე გიგზავნით სამშენებლო ნებართვის ნახაზებს(ყველა სართული, მათ შორის სავაჭრო ცენტრი). რა თქმა უნდა უნდა, როდესაც საქმე შიდა გეგმარებას ეხება, რამოდენიმე ტიხარი ამასობაში შეიცვალა,. მე-4 გვერდზე თქვენ ნახავთ შესასვლელს გ-----ს ქუჩიდან და ლიფტის წინ მისაღების (რისკშენის) ფართობს.“] (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 52)

5.10. 2017 წლის 08 მაისს შ----- მ-----მა შეხვედრა სთხოვა ს--- ტ-----ს, ამასთან ითხოვა ექსკლუზიურ შესყიდვაზე კონტრაქტისა და დოკუმენტაციის მისთვის მიწოდება, რომელიც იურიდიულ ექსპერტიზაში დასჭირდებოდათ. 2017 წლის 09 მაისს ს--- ტ-----ის მიერ ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მოპასუხის ელექტრონულ ფოსტაზე 12:26 საათზე გადაგზავნილი იქნა გაუმჟღავნებლობის ხელშეკრულება (იხ ტომი.1-ლი,ს.ფ.52; ს.ფ.118.).

5.11. 2017 წლის 09 მაისს, S-- Poti-ის პრეზიდენტმა და აღმასრულებელმა დირექტორმა - შ----- მ-----მა პასუხი გაუგზავნა ს--- ტ-----ს „განზრახულობათა წერილი“, რომლითაც შ----- მ-----ი ს--- ტ-----ს სთავაზობდა 7,3 მილიონ აშშ

დოლარს რ-----ს №4-/ალექსანდრე გ-----ს ქუჩა №3---ში მდებარე საოფისე ფართში. **სააპელაციო პალატის თვალსაზრისით, ზემოაღნიშნული წერილით აშკარად იკვეთება თავად შ----- მ-----ის დამოკიდებულება შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ი“-სადმი. კერძოდ, იგი იღებს ს--- ტ-----ისაგან გაწეულ მომსახურებას, ზემოაღნიშნული ქონებების შესყიდვისათვის და სწორედ მასთან აწარმოებს მოლაპარაკებებს შესყიდვის დეტალებთან დაკავშირებით. ამავე წერილში, შ----- მ-----ი აკონკრეტებს გადახდის წესს, თანხის გამოანგარიშების სისტემასა და წარმომავლობას. იგი აცხადებს, რომ შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ი“-ის მიერ გაწეული მომსახურების და მოგება/სარგებლის ანაზღაურება უნდა მოხდეს მხარეთა შორის, ცალკე შეთანხმების საფუძველზე“ და ამასთან ხაზგასმით ადასტურებს, რომ ის წარმოადგენს აშშ-ის კორპორაციის S-- U---ის და მისი ქართული კომპანიის S-- ფოთის 100%-იანი მფლობელს, S-- U-- -ის პრეზიდენტსა და აღმასრულებელ დირექტორს და S-- ფოთის დირექტორს და ზემოთ აღნიშნულ საკითხზე ერთადერთ გადაწყვეტილების მიმღებ პირს (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 56-58)**

5.12. დადგენილია, რომ 2017 წლის 12-13 მაისის მიმოწერებში შ----- მ-----მა პირდაპირ განაცხადა უარი შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----თან“ თანამშრომლობაზე, ვინაიდან მისი განცხადებით, ბუნდოვანია შეტყობინებები და კონფიდენციალურობის შეთანხმების პუნქტები და სხვა დეტალები. ამავე წერილში შ----- მ-----მა განაცხადა, რომ არ აპირებს „მნიშვნელოვანი თანხების/დროის/ძალისხმევის ინვესტირებას ბნელ და გაუგებარ გარიგებაში“ , რადგან აქვს „ძალიან კონკურენტუნარიანი შემოთავაზებები სხვა პროექტებიდან“ და რომ აღნიშნულ პროექტზე ვერ დახარჯავს დროს. (იხ. ტომი 1-ლი, ს. ფ. 67)

5.13. სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გამოცხადებული მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელ ს--- ტ-----ის განმარტებით, 2017 წლის მაისის დასაწყისში მას თავად დაუკავშირდა შ----- მ-----ი, რომელსაც აინტერესებდა საინვესტიციო ობიექტი, მას სურდა ფულის დაბანდება, ამ საკითხში კი დახმარების გაწევა კი შეეძლო მასს. მისვე განმარტებით ძალიან ბევრი საბუთი იქნა გაცვლილი, მათ შორის ქირავნობის ხელშეკრულებები, სერვიტუტისა და იპოთეკის თაობაზე დოკუმენტები, გეგმა- ნახაზები, ერთად იქნა დათვალიერებული ობიექტი.განსახილველად წარდგენილი იყო ორი ვარიანტი, 1) შ-----ი მონაწილეობას მიიღებდა, როგორც თანაინვესტორი; 2) შ-----ი მხოლოდ თავად შეისყიდდა ობიექტს და იქნებოდა 100%-წილის მესაკუთრე, მე-2 ვარიანტის შემთხვევაში კი შ-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ ნასყიდობის საფასურს დაემატებოდა მისი მომსახურების საფასური. 09 მაისს მან შ-----იდან

მიიღო ოფერტი მთლიანი ქონების შეძენაზე, 09 მაისის შემდგომ აქტიურად ხდებოდა ინფორმაციების გაცვლა, 12 მაისს კი მოულოდნელად მიიღო პასუხი, რომ თითქოსდა შ-----ისთვის ყველაფერი გაუგებარი იყო. მან იფიქრა, რომ ამ უკანასკნელს არ ჰქონდა ობიექტის ყიდვის ინტერესი, ან თამაშობდა, თუმცა ამ პერიოდში მისთვის ცნობილი გახდა, რომ V-- ბ---ის მეშვეობით, მისი გვერდის ავლით შ-----ი გახდა მითითებული ობიექტის მესაკუთრე (იხ. 2018 წლის 03 დეკემბრის სხდომის ოქმი)

5.14. სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენელ გ----- ს-----ის მიერ მოსამართლის შეკითხვაზე ცალსახად და ერთნიშვნელოვნად დაადასტურებულ იქნა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ ინფორმაცია შ----- მ-----მა მიიღო ს--- ტ-----ისაგან; (იხ. 2018 წლის 03 დეკემბრის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმი 13:45:59 წუთი).

5.15. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით-აქტივების მიწოდების ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 09 ივნისს, მხარეებს - ერთის მხრივ შპს „კ----- პ-----სა“ და მეორეს მხრივ „S-- P---“-ს შორის დადებული აქტივების მიწოდების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებებზე, რომლებიც წარმოადგენდა შეთანხმების საგანს შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----სა“ და შპს „კ----- პ-----ს“ შორის, საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდა S-- P-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P---. (იხ. ს.ფ 85-104)

5.16. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით - ელექტრონულ ფოსტაზე ნაწარმოები მიმოწერით დადგენილია, რომ 2--- წლის 13 ივნისს 20:40 საათზე ს--- ტ-----თან დაკავშირებულმა პირმა - ფ----- ასლმა მეილზე გაგზავნილი შეტყობინებით (Asly@channelgeorgia.com) მიულოცა შ----- მ-----ს უ----- ქონების-მ-----ის სავაჭრო ცენტრის შეძენა და ამასთან სთხოვა მისგან გაცნობილი პარტნიორისათვის, შპს „ტ----- უ----- ქონების ფ-----ისათვის“, გაწეული სამსახურისთვის საზღაურის გადახდა, მისთვის მოსახერხებელ უახლოეს ვადაში. მითითებულ შეტყობინებაზე შ----- მ-----მა ფ----- ასლს უპასუხა, რომ მას არ გააჩნია არანაირი სამართლებრივი თუ მორალური ვალდებულება შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ის“ წინაშე, გაწეული საშუაშაგლო მომსახურების ხარჯების ანაზღაურების შესახებ (იხ. ს.ფ. 69-72);

5.17. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 08 სექტემბრის ელექტრონული ფოსტის დეტალური ექსპერიზის № 1-----

დასკვნით დადგენილია, რომ ს— ტ-----ის მიერ გაგზავნილი ელ. ფოსტები სავარაუდოთ გაგზავნილია ადრესატებზე მიმავრებულ ფაილებთან ერთად. (იხ.ს.ფ.135-221)

5.18. ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და ასეთის დამადასტურებელი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებით სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე შ----- მ----- ი იყო სამაკლერო მომსახურების შემკვეთი, ხოლო ს— ტ-----ი ასრულებდა საშუამავლო მომსახურებას, სახელდობრ შ----- მ-----მა მიიღო ს— ტ-----ისაგან სამაკლერო მომსახურება (სრულად მიიღო ინფორმაცია გასაყიდი ობიექტის შესახებ და სხვა), რის საფუძველზეც ამ უკანასკნელმა დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რა დროსაც შ----- მ-----მა, ს— ტ-----ის გვერდის ავლით არაკეთილსინდისიერი მიდგომით განახორციელა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, რაც მას არ ათავისუფლებს გასამრჯელოს გადახდისაგან.

5.19. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებას გასამრჯელოს ოდენობის გაანგარიშების ნაწილში და აღნიშნავს, რომ მომსახურების ობიექტზე საშუამავლო მომსახურების გაწევის საზღაურად, კანონშესაბამისად იქნა მიჩნეული 1,77%, (1,5% დღგს-ს გარეშე) როგორც მსგავსი ქონების რეალიზაციისათვის დადგენილი ოდენობა; ქონების ღირებულების 7 997 000 აშშ დოლარის 1,77% = 141546,90 აშშ დოლარს.

სამართლებრივი დასაბუთება

5.20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. 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. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

4.21. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ შპს „კ----- პ-----სა“ და შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ს“ შორის 2016 წლის 14 ოქტომბერს გაფორმდა განზრახულობათა წერილი, რომლის მიხედვით, გამყიდველს სურს მიჰყიდოს პოტენციურ მყიდველს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, შოთა რ-----ს გამზ. №4-/ალექსანდრე გ-----ს ქუჩა №3--, საკადასტრო კოდები:

0-----, მ--- სართული, 30,00მ²;
0-----, მ--- სართული, 205,40+28,00მ²;
0-----, მე-9 სართული, 1025,19+214,57მ²;
0-----, მ--- სართული, 840,93+305,83მ²;
0-----, მ--- სართული, 92800+124,00მ²;
0-----, მ--- სართული, 869,00+29,00მ²;
0-----, მ--- სართული, 662,60მ²;

შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ს“ (ან მის დაქვემდებარებულ ერთ-ერთ ახალ კომპანიას) სურს, შეიძინოს გამყიდველის კუთვნილი უ----- ქონება. განზრახულობათა წერილის შესაბამისად, მოსარჩელე იღებს ვალდებულებას, მოიძიოს თანაინვესტირები უ----- ქონების შეძენის მიზნით, რისთვისაც ვალდებულია გამოსცეს საინვესტიციო პროსპექტი. განზრახულობათა წერილის შესაბამისად, მოსარჩელეს გააჩნია სავაჭრო ცენტრ „მ-----ში“ მდებარე შპს „კ----- პ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენის ექსკლუზიური უფლება. ამასთან დადგენილია, რომ აღნიშნული განზრახულობათა წერილის მოქმედების ვადა არ ამოწურულა 2017 წლის 28 თებერვალს და მოპასუხესთან მოლაპარაკების წარმოების მომენტისათვის მოსარჩელეს ჰქონდა უძრავი ქონების შეძენის ექსკლუზიური უფლებამოსილება.

5.22. დადგენილია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოდავე მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებოდნენ საშუამავლო - სამართლებრივ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში.

5.23. საშუამავლო ხელშეკრულების არსიდან გამომდინარე, მისი კავშირი უპირველეს ყოვლისა განხილულ უნდა იქნეს ხელშეკრულების თავისუფლების (319) სამართლებრივ ინსტიტუტთან მიმართებით. კანონი განსაზღვრავს მხარეთა თავისუფლებას, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე,

საკუთარი შეხედულებისამებრ დადონ საშუამავლო ხელშეკრულება და მასში გაითვალისწინონ შესაბამისი პირობები. ამ მხრივ, კანონი გარდა გამონაკლისის შემთხვევებისა (მაგალითად, 752), საშუამავლო ხელშეკრულების მხარეებს ანიჭებს ხელშეკრულების თავისუფლების თითოეული პრინციპის საფუძველზე მოქმედების შესაძლებლობას. ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი საშუამავლო ხელშეკრულებაში იმ ასპექტშიც ვლინდება, რომ მიუხედავად შუამავლის მიერ გაწეული მომსახურებისა, შემკვეთს გააჩნია უფლებამოსილება, საკუთარი სურვილისებრ განსაზღვროს, სურს თუ არა შუამავლის მიერ მოძიებულ მესამე პირთან ძირითადი ხელშეკრულების დადება.

5.24. პალატა განმარტავს, რომ შუამავლობა წარმოადგენს სახელშეკრულებო ურთიერთობის ერთ-ერთ სახეს, რომლის საგანია საშუამავლო საქმიანობის განხორციელება და მასთან დაკავშირებული სხვა სახის მომსახურება. საშუამავლო საქმიანობად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მხოლოდ ისეთი სახის საქმიანობა, რომლის მიზანიც შემკვეთსა და მესამე პირს შორის ძირითადი ხელშეკრულების დადებაა. ასეთი ხელშეკრულების დადებისთვის შუამავლის ფუნქცია შესაბამისი კონტრაქტის მოძიებასა და სახელშეკრულებო პირობების შეთანხმებას წარმოადგენს. შუამავლობის მთავარი არსი, შემკვეთის მიერ შუამავლის საშუალებით განხორციელებულ მომსახურებაში მესამე პირთან ძირითადი ხელშეკრულების დადებაში მდგომარეობს. იგი სახელშეკრულებო ურთიერთობის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს, რომელიც ოფერტისა და აქცეპტის სამართლებრივ საფუძველზეა დამყარებული. შუამავლის მიზანს სწორედ შემკვეთსა და მესამე პირს შორის ხელშეკრულების დადება წარმოადგენს. სხვა საკითხები, მაგალითად ის, თუ რა სახით გაგრძელდება შემკვეთსა და მესამე პირს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, შუამავლის ინტერესის სფეროს ცილდება.

5.25. შუამავლობა ანაზღაურებადი საქმიანობაა. იმის გათვალისწინებით, რომ შუამავალს ანაზღაურების მიღების მოთხოვნის შესაძლებლობა მხოლოდ მაშინ წარმოეშობა, **თუ ძირითადი ხელშეკრულება კანონიერად იქნა დადებული შემკვეთსა და მესამე პირს შორის.** შუამავლის მიერ შემკვეთისთვის ინფორმაციის მიწოდებას დიდი მნიშვნელობა აქვს, რათა შემკვეთი იყოს დაცული. ამ მხრივ სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს გარკვეული სახის შემზღუდველ ნორმებს, რომლებიც კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარეობს.

5.26. შუამავლობის განმახორციელებელ პირს წარმოადგენს მაკლერი. მისი

საქმიანობა შეიძლება მიმართული იყოს ნებისმიერი კანონით აუკრძალავი სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამყარებისკენ. მაგალითად, ნასყიდობა, იჯარა და სხვ. იგი არის იგივე შუამავალი. მისი საქმიანობის მიზანს მხარეთა ერთმანეთთან დაკავშირება წარმოადგენს. მაკლერი შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ფიზიკური, იურიდიული პირის ან გაერთიანების სახით. **მაკლერის საქმიანობა შეიძლება კონკრეტული ინფორმაციის შემკვეთისთვის წარდგენითაც შემოიფარგლოს, სადაც მითითებული იქნება შემკვეთისთვის სასურველი პირების სია და კოორდინატები, ინფორმაცია შესყიდვის ობიექტის შესახებ და სხვა. ამ მხრივ შესაძლებელია მაკლერმა შემკვეთის ინტერესი მხოლოდ ასეთი ინფორმაციის მიწოდებით დააკმაყოფილოს, რომლითაც შემკვეთს შესაძლებლობა ექნება, დაამყაროს კონტაქტი სასურველ მესამე პირთან.**

5.27. საშუამავლო ხელშეკრულებით მაკლერი კისრულობს შუამავლობას, შემკვეთსა და მესამე პირს შორის ხელშეკრულების დასადებად. საშუამავლო ხელშეკრულების მთავარ მიზანს შუამავლის ზემოაღნიშნული მოქმედება წარმოადგენს, რომლის საფუძველზეც შემკვეთს ეძლევა შესაძლებლობა, დადოს ხელშეკრულება მესამე პირთან. ძირითადი ხელშეკრულების დადებისთვის განსაზღვრულ მოქმედებას უკავშირებს კანონი სწორედ საშუამავლო ხელშეკრულების არსს, რომელიც აღნიშნულიდან გამომდინარე სასყიდლიან ხელშეკრულებას წარმოადგენს. ძირითად ხელშეკრულებად შეიძლება მოვიხსენიოთ ხელშეკრულების ის სახე, რომელიც შუამავლის მიერ საშუამავლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის შედეგად იდება. ძირითადი ხელშეკრულების დადების გარეშე შემკვეთს შუამავლის მიმართ ანგარიშსწორების ვალდებულება არ წარმოეშობა. ძირითადი ხელშეკრულების დადება, რომელიც შუამავლის საშუალებით ხდება, უნდა შეესაბამებოდეს შემკვეთის მიერ გამოვლენილ ნებას.

5.28. შემკვეთს წარმოადგენს მხარე, რომლის დავალებითა და ინტერესისთვისაც ახორციელებს შუამავალი შესაბამის საქმიანობას.

5.29. განასხილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე შეხვდნენ ერთმანეთს და განიხილეს ს— გ-----ის საინვესტიციო პროექტის იდეა, რომლის მიხედვით, მოპასუხეს უნდა მოეხდინა ინვესტირება ფ-----ში. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე რამდენიმე საქმიან შეხვედრაზე განიხილავენ პროსპექტის დეტალებს. დადგენილია, რომ ს— გ-----მა, შპს „-----“ უ----- ქონების ფ-----ის“ დირექტორმა, მოპასუხეს - S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა

საქართველოში S-- P----ის დირექტორს, შ----- მ-----ს გაუზიარა და მიაწოდა უძრავი ქონების შესახებ დეტალური ინფორმაცია, ფინანსური ანალიზი, ობიექტის სხვადასხვა სახის ეფექტური ცვლილებები, სრული საინვესტიციო პროსპექტი. ამდენად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ **შ----- მ-----ს (შემკვეთს) გასაყიდი ობიექტის შესახებ ს--- ტერესმა (შუამავალმა) მიაწოდა სრული და ამომწურავი ინფორმაცია, ობიექტით დაინტერესების შემდგომ კი შ----- მ-----მა შეიძინა ქონება.**

5.30. მაკლერს გასამრჯელოს უხდის შემკვეთი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საშუამავლო საქმიანობიდან გამომდინარე მომსახურების გადახდის ვალდებულება უკავშირდება შუამავლობის შედეგად ხელშეკრულების დადების ფაქტს. შემკვეთი მოვალეა, შუამავალს გასამრჯელო გადაუხადოს იმ საშუამავლო საქმიანობისათვის, რომელიც მაკლერმა გასწია, ამასთან, იგი ვალდებულია გასამრჯელო მისცეს შუამავალს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დაიდება ის ხელშეკრულება, რომელსაც მიზნად ისახავდა შუამავლობა (შუამავლობის ხელშეკრულება). ამავე მუხლის თანახმად, თუ გასამრჯელოს ოდენობა განსაზღვრული არ არის, შეთანხმებულად ითვლება ჩვეულებრივ მოქმედი გასამრჯელო.

ზემოთ მოხმობილი ნორმიდან გამომდინარე, საშუამავლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გასამრჯელოს ანაზღაურების დაკისრებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მხარეთა შეთანხმება შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე; ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც თანხმდებიან მხარეები შუამავლობაზე; ეს ხელშეკრულება სწორედ შუამავლობის შედეგად უნდა იყოს დადებული. ამდენად, ძირითადი ხელშეკრულების მნიშვნელობა დიდია, რადგან აღნიშნულის დადების გარეშე შემკვეთს შუამავლის მიმართ ანგარიშსწორების ვალდებულება არ წარმოეშობა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ შუამავლის - შპს „----- უ----- ქონების ფ-----ის“ მიერ საშუამავლო საქმიანობის გაწევიდან ერთი თვის შემდეგ, დაიდო ძირითადი ხელშეკრულება ქონების მესაკუთრეს - შპს „კ----- - კ-----სა“ და მოპასუხეს შორის.

გასამრჯელოს განსაზღვრის ოდენობა მხარეთა პრეროგატივას წარმოადგენს. იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში ანგარიშსწორების საკითხი არ წესრიგდება, კანონი განსაზღვრავს პრაქტიკაში დამკვიდრებულ ანაზღაურების ოდენობას, რომელიც გადაიხდევენ იმ ოდენობით, რაც ანალოგიური სამსახურისათვის გადახდას ექვემდებარება.

სააპელაციო სასამართლოს თვალსაზრისით, მოცემულ შემთხვევაში, მომსახურების ობიექტზე საშუაშალო მომსახურების გაწევის საზღაურად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მოახდინა ასეთის განსაზღვრა ქონების ღირებულების - 7 997 000 აშშ დოლარის 1,77%-ს, ანუ 141 546.90 აშშ დოლარის ოდენობით.

5.32. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლება - მოვალეობები. მოცემული ფორმულირება არის ზოგადი დებულება, რომლის დეტალიზებაც ცალკეულ მუხლებშიც ხდება. ამ თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის თანახმადაც „ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას“. მოხმობილი ნორმები მთელი სამოქალაქო ბრუნვის ქვაკუთხედაა, რომლებითაც კოდექსი სამართალურთიერთობაში სოციალურ - ეთიკურ ღირებულებებს ამკვიდრებს და შესაძლებლობას გვაძლევს ნებისმიერი ურთიერთობა ამ კუთხით შევაფასოთ.

5.33. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისა, რომლის პირობებიც მხარეთა შეთანხმებიდან გამომდინარეობს, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულება, ანუ მეორე მხარის საპატიო ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა, რისი დარღვევაც არა მარტო ხელშეკრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულების შესრულების შემდგომ ეტაპებზეც შეიძლება გახდეს მხარეთა პასუხისმგებლობის საფუძველი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული ნორმა დეკლარაციული ხასიათის არ არის და ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევა ზოგადად დამრღვევისათვის ვალდებულების დაკისრების მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს“, „კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია სამართლიანი შედეგის დადგომაა და ამავე დროს უსამართლო შედეგის თავიდან აცილება, რითაც მიღწეულ უნდა იქნას სამოქალაქო ურთიერთობის სტაბილურობა და სიმყარე“ (იხ. საქ. უზენაესი სასამართლოს № ას-221-213-2012 და № ას- 23-18-2011 განჩინებები).

5.34. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლი კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის ზემოთ მოხმობილი ფუძემდებლური

პრინციპის-, კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოხმაურებაა, რომლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. სასამართლოს უპირველესი ფუნქციაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაა. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენების მართლზომიერების საკითხს, რის საფუძველზეც აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას. უფლების გამოყენების მართლზომიერების შესაფასებლად კი აუცილებელია მისი გამოყენების განმაპირობებელი გარემოებების მართლზომიერების საკითხის შესწავლა. პალატა გაანმარტავს, რომ, სამართლის ფუნქცია იმაში მდგომარეობს, რომ პრობლემები სამართლიანად გადაწყვიტოს და თანაბრად დაიცვას ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესები.

5.33. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას დადასტურებულად მიაჩნია, რომ S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში „ S-- P---“-ის წარმომადგენელ შ----- მ-----ის მხრიდან ადგილი ჰქონდა მასთან კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში მყოფ სუბიექტთან (შპს „-----უ----- ქონების ფ-----ი“, წარმომადგენელი ს--- ტ-----ი) არაკეთილსინდისურ ქცევას, რაც განსახილველი სამართალურ ურთიერთობის მომწესრიგებელ ზემოთ მოხმობილ სხვა ნორმებთან ერთად ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს.

6. შემაჯამებელი სასამართლოს დასკვნა

6.1. სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სწორია და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები. ამდენად, S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში „ S-- P---“-ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 ივლისის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი

მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

7.2. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P----ის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 7000 (შვიდი ათასი) ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ დაადგინა:

1. S-- U-- I---ის წარმომადგენლობა საქართველოში S-- P----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 03 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლეები:

ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,

მომხსენებელი)

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა