



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

25 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი
საქმე №2ბ/920-19

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ნათელა ბერძენიშვილი
წარმომადგენელი - დავით აბაშიძე

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „ჯორჯია ბროკერ“
წარმომადგენელი - დავით ხარატი

დავის საგანი - საშუამავლო მომსახურების ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ჯორჯია ბროკერის“ სარჩელი ნათელა ბერძენიშვილის მიმართ დაკმაყოფილდა. ნათელა ბერძენიშვილს მოსარჩელე შპს „ჯორჯია ბროკერის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 4400 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. თბილისში, ალაზნის შესახვევი N2-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოსარჩელე ნათელა ბერძენიშვილი. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N01.17.01.087.001;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.2. შპს „ჯორჯია ბროკერ“-სა და ნათელა ბერძენიშვილს (მესაკუთრეს) შორის 2017 წლის 13 ოქტომბერს დაიდო უძრავი ქონების გასხვისების საბროკერო მომსახურების ხელშეკრულება, მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება მოეზიდა პოტენციური მყიდველი და გაეწია მესაკუთრისთვის საშუამავლო მომსახურება მესაკუთრის უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი N01.17.01.087.001) გასხვისებაში. ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლებოდა თუ ბროკერის მიერ მოზიდული კლიენტი ან მისი წარმომადგენელი შეიძენდა მესაკუთრის უძრავ ქონებას.

საბროკერო მომსახურების საფასური განისაზღვრა ნასყიდობის თანხის 3%-ით. მხარეებს ხელშეკრულებით არ განუსაზღვრავთ, თუ რა ფასად უნდა მომხდარიყო უძრავი ქონების გასხვისება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების გასხვისების საბროკერო მომსახურებაზე.

2.3. 2018 წლის 25 იანვარს ნათელა ბერძენიშვილსა და შპს "ს-5"-ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს "ს-5" გახდა თბილისში, ალაზნის შესახვევი N2-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე. უძრავი ქონება 148000 აშშ დოლარად გაიყიდა.

ხელშეკრულება გაფორმდა შპს ჯორჯია ბროკერის შუამავლობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.4. მოწმის სახით დაკითხული ბექან მესხი არის შპს „ს-5“-ის დირექტორი, რომელიც სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით ახდენდა უძრავი ქონებების შეძენას და კონკრეტულ მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებებს აწარმოებდა როგორც პირადად, ასევე მაკლერის - დავით კვირკველიას საშუალებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმის ჩვენება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.5. სასამართლომ არ მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩელემ საშუამავლო თანხაზე უარი განაცხადა, ასევე დადგენილად არ იქნა მიჩნეული შპს ჯორჯია ბროკერსა და შემძენს შორის ისეთი კავშირი, რაც გასამრჯელოს მიღების უფლებას გამორიცხავდა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტებაზე, სადაც ის აღნიშნავდა, რომ შპს „ჯორჯია ბროკერი“ მისი ინტერესების საწინააღმდეგოდ მოქმედებდა, რაც პოტენციური მყიდველისთვის არასწორი ინფორმაციის მიწოდებასა და მისგან გასამრჯელოს მიღებაში გამოიხატებოდა. ამასთან, უძრავი ქონების ნაკლები ღირებულებით ანაზღაურებას მხოლოდ იმ პირობით დათანხმდა, რომ შუამავლისთვის გასამრჯელო ასანაზღაურებელი აღარ ექნებოდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების გასხვისების შუამავლობის შესახებ ხელშეკრულებით ნათელა ბერძენიშვილიდა შპს „ჯორჯია ბროკერი“ საშუამავლო მომსახურების საფასურის სახით გასახდელ თანხასთან დაკავშირებით არა კონკრეტულ თანხაზე, არამედ ნასყიდობის საგნის ფასის 3%-ის ოდენობაზე შეთანხმდნენ. სასამართლოს მითითებით მოწმის სახით დაკითხული შპს „ს-5“-ის დირექტორი ბექან მესხი არ უარყოფს, რომ ნათელა ბერძენიშვილი თავდაპირველად უძრავ ქონებას 150000 აშშ დოლარად აფასებდა, თუმცა 148000 აშშ დოლარად შეიძინა. აღნიშნული გარემოება არ ადასტურებს, რომ ფასის დაკლების შემთხვევაში მოპასუხე თავისუფლდებოდა საშუამავლო მომსახურების გადახდისგან. ასეთი შეთანხმების არსებობას არ ადასტურებს არც მოსარჩელე. საშუამავლო მომსახურების ხელშეკრულება გაფორმდა წერილობით, ხოლო წერილობით არ გაფორმებულა შუამავლის მიერ მის ანაზღაურებაზე უარის თქმის შესახებ შეთანხმება. მხოლოდ მოპასუხის და მისი შვილის, როგორც მოწმის ჩვენება საკმარის გარემოება არ არის აღნიშნული ფაქტის დასამტკიცებლად.

სასამართლოს მითითებით უძრავი ნივთის შემძენი იურიდიული პირის დირექტორი ბექან მესხი უარყოფს მოპასუხე ნათელა ბერძენიშვილთან ხელშეკრულების გაფორმების სანაცვლოდ მომსახურებაში მოსარჩელე იურიდიული პირისთვის რაიმე თანხის გადახდას. შემძენი საერთოდ გამორიცხავს მოსარჩელე იურიდიულ პირთან სამართლებრივ ურთიერთობას, მოწმე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ იცნობდა დავით კვირკველიას, რომელიც მას ეხმარებოდა როგორც შუამავალი სხვადასხვა ფართების შეძენაში, ამასთან, ნათელა ბერძენიშვილთან გარიგების დადების დროს დავით კვირკველია არ დახმარებია. დაკავშირება მოხდა ნათელა ბერძენიშვილთან

უფრო ადრე, დავით კვირკველიას მან მხოლოდ მიანდო მიმდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებების წარმოება. ბეჟან მესხი როგორც შპს „ს-5“-ის დირექტორი გეგმავდა იმ ტერიტორიაზე სასტუმროს მშენებლობას. მოწმემ განმარტა, რომ თავის მხრივ დავით კვირკველია იყო თუ არა დასაქმებული მოსარჩელესთან მისთვის უცნობია. მოწმემ უარყო ნათელა ბერძენიშვილთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისთვის რაიმე თანხის დავით კვირკველიასთვის გადახდა ან შეპირება.

მოსარჩელემ თავის მხრივ უარყო რომ დავით კვირკველია დასაქმებული იყო მოსარჩელესთან და გარიგება დაიდო მოპასუხესთან დავით კვირკველიას მეშვეობით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მთავარი გარემოება, რომ სახეზე იყო ორმაგი მაკლერობა, რომ მოსარჩელე დებდა ხელშეკრულებას მოპასუხესთან და პარალელურად მოქმედებდა მესამე პირის (შემძენის) ინტერესებში საქმის მასალებით არ დასტურდება. ამ გარემოების დასადასტურებლად მხოლოდ მოპასუხის განმარტება და მოწმედ დაკითხული მოპასუხის შვილის, აკაკი ცუცქერიძის ჩვენება საკმარისი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობის პრინციპის შესაბამისად, თითოეულ მხარეს ეკისრება მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურების ვალდებულება, რაც ვერ განახორციელა მოპასუხემ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება

წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვას ჰპირდება გასამრჯელოს ხელშეკრულების დასადებად გაწეული შუამავლობისთვის, 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. შემკვეთის საზიანოდ ამ მუხლის პირველი და მე-2 წინადადებებისგან განსხვავებულად დადებული შეთანხმება ბათილია.

საშუამავლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გასამრჯელოს ანაზღაურების დაკისრებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მხარეთა შეთანხმება შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე; ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც თანხმდებიან მხარეები შუამავლობაზე და ძირითადი ხელშეკრულება სწორედ შუამავლობის შედეგად უნდა იყოს დადებული. ამასთან, შემკვეთს წარმოადგენს მხარე, რომლის დავალებითა და ინტერესისთვისაც ახორციელებს შუამავალი შესაბამის საქმიანობას. გარდა ამისა, არ უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსის 748-ე მუხლით გათვალისწინებული ანაზღაურების დაუშვებლობის საფუძვლები.

სამოქალაქო კოდექსის 748-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია მაკლერისათვის გასამრჯელოს მიცემა ან ხარჯების ანაზღაურება, თუ მესამე პირთან დადებული ხელშეკრულება ეხება მაკლერის კუთვნილ საგანს; იგივე წესი გამოიყენება, როცა განსაკუთრებული გარემოებების გამო შეიძლება წარმოიშვას საფრთხე, რაც ხელს შეუშლის მაკლერს შემკვეთის ინტერესების განხორციელებაში. ეს შემთხვევებია, როცა:

„ა)“ მაკლერი ის იურიდიული პირი ან საზოგადოებაა, რომელშიც სამართლებრივად და ეკონომიკურად მონაწილეობს მესამე პირი. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მაკლერი კარგავს გასამრჯელოს ან ხარჯების ანაზღაურების უფლებას, თუ იგი ხელშეკრულების შინაარსის საწინააღმდეგოდ მოქმედებდა მესამე პირის სასარგებლოდ.

შუამავლობის მთავარი არსი შემკვეთის მიერ შუამავლის საშუალებით მესამე პირთან ძირითადი ხელშეკრულების დადებაში მდგომარეობს. სადავო არაა, რომ მყიდველთან დაკავშირება საშუამავლო ფირმის საშუალებით მოხდა.

ამასთან, მოპასუხე ვერ ადასტურებს, რომ საშუამავლო მომსახურების გაწევისას მოსარჩელის მხრიდან ადგილი ჰქონდა კლიენტის ინტერესების საზიანო და მესამე პირის სასარგებლო ქმედებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1 აპელანტის მოსაზრებით გადაწყვეტილების 3.1.3 პუნქტით (გვ. 3) სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავოდ დადგენილად, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა შპს "ჯორჯია ბროკერის" შუამავლობით. აპელანტის განმარტებით საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რაც მოსარჩელის მხრიდან მომსახურების გაწევის ფაქტს დაადასტურებდა, მით უფრო მაშინ, როდესაც მოსარჩელემ თავად უარყო "ჯორჯია ბროკერსა" და მაკლერ დავით კვირკველიას შორის შრომითი თუ სხვა სახის ეკონომიკური ურთიერთკავშირი, რაც აჩენს გონივრულ კითხვას მასზედ, რომ თუ "ჯორჯია ბროკერს" წარმომადგენელი არ ჰყავდა და არ არსებობს მისი როლი აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების ირგვლივ, როგორ შეიძლება არსებობდეს უშუალოდ მის მიერ მომსახურების გაწევის ფაქტი.

3.1.2. აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას, რომ დავით კვირკველიას როლი ნათელა ბერძენიშვილსა და შპს „ს-5“-ს შორის დადებულ გარიგებაში არ იკვეთება და დავით კვირკველიას შპს „ს-5“-მა მიანდო მიმდებარე მიწის მესაკუთრეებთან მოლაპარაკების წარმოება, აპელანტის აზრით სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა, რომ შპს „ს-5“-ის დირექტორმა ბეჟან მესხმა დაადასტურა მიმდებარე ნაკვეთებზე მოლაპარაკების წარმატებით დასრულების შემთხვევაში დავით კვირკველიასთვის თანხის გადახდის ვალდებულების აღების ფაქტი, რაც აპელანტის მოსაზრებით საკმარისია დასკვნისთვის მასზედ, რომ დავით კვირკველია შპს „ს-5“-თან სამსახურობრივ ურთიერთობაში იმყოფებოდა. კერძოდ, მას ჰქონდა ფინანსური ინტერესი და იღებდა შესაბამისს გასამრჯელოს, რაც რაღათქმაუნდა ხელს შეუშლიდა მას ნათელა ბერძენიშვილის ინტერესების გატარებაში შემძენ „ს-5“-თან.

3.1.3. აპელანტის განმარტებით აღნიშნულ სამართლებრივ დავაში ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან უსწორობას, წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სასამართლომ არ შეაფასა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი გარემოება. კერძოდ, სხდომაზე არაერთხელ დაადასტურდა, რომ მოსარჩელის მხრიდან არ გაწეულა რაიმე მომსახურება, ამასთან, "მოსარჩელემ უარყო დავით კვირკველიასთან შრომით ურთიერთობაში ყოფნის და ამ უკანასკნელის შუამავლობით სადავო გარიგების დადების ფაქტი. მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე გაკეთებულ განმარტებაში ხაზგასმით აღნიშნა, რომ მისთვის უცნობი იყო დავით კვირკველიას ვინაობა.

აპელანტის მითითებით ბეჟან მესხის ახსნა-განმარტებით არაერთხელ

დადასტურდა, რომ ამ უკანასკნელისთვის შპს "ჯორჯია ბროკერის" არსებობის შესახებ ცნობილი არ ყოფილა, აღნიშნული კი აპელანტის აზრით ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს აცლის სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც სასამართლომ შპს „ჯორჯია ბროკერის“ მიერ მომსახურების გაწევის ფაქტი დადასტურებულად მიიჩნია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით უდავოდ დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ 2017 წლის 13 ოქტომბერს ერთი მხრივ შპს „ჯორჯია ბროკერს“ და მეორე მხრივ ნათელა ბერძენიშვილს შორის უძრავი ქონების გასხვისების საბროკერო მომსახურების თაობაზე ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის მიხედვითაც მესაკუთრის დავალების საფუძველზე ბროკერმა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების მიზნით პოტენციური მყიდველის მოზიდვის და საშუალო მომსახურების გაწევის ვალდებულება იკისრა. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების საგანი შესრულებულებად ჩაითვლებოდა თუ ბროკერის მიერ მოზიდული

კლიენტი ან მისი წარმომადგენელი მესაკუთრის უძრავ ქონებას მდებარე: თბილისი, შესხვევი ალაზანი #2, საკადასტრო კოდი: 01.17.01.087.001 შეიძენდა. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების საფასურის ნასყიდობის ფასის 3%-ით განისაზღვრა, რაც მყიდველს ნასყიდობის საგნის ფასის გადახდის პარალელურად შუამავლის ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით უნდა გადაეხადა. (ს.ფ. 14-15)

- 2018 წლის 25 იანვარს ერთი მხრივ შპს „ს-5-ს“ და მეორე მხრივ ნათელა ბერძენიშვილს შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა. ხელშეკრულების საგანს 148 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის სანაცვლოდ გამყიდველის ნათელა ბერძენიშვილის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, შესხვევი ალაზანი #2, საკადასტრო კოდი: 01.17.01.087.001 მყიდველის შპს ს-5-ის” საკუთრებაში გადაცემა წარმოადგენდა. (ს.ფ. 17-21)

- უდავოა, რომ 25.01.2018წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, შესხვევი ალაზანი #2, შპს „ს-5-ის” საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. (ს.ფ. 24-25)

4.1.2. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეთა შორის გაფორმებული საბროკერო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხისგან, როგორც დამკვეთისგან საბროკერო მომსახურების საფასურის სახით - 4 400 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდას მოითხოვს. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა იმაში გამოიხატება, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია ამ მოთხოვნის საფუძვლიანობისათვის არსებითი მნიშვნელობის შესახებ ფაქტობრივი გარემოება - დაიდო თუ არა ერთი მხრივ ნათელა ბერძენიშვილს და მეორე მხრივ შპს „ს-5-ს“ შორის 25.01.2018წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „ჯორჯია ბროკერის” მიერ კლიენტის მოზიდვის და ამ უკანასკნელის მხრიდან საშუამავლო მომსახურების გაწევის შედეგად.

4.1.3. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად არ დგინდება დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება - მოსარჩელის მიერ 13.10.2017წ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების - ძირითადი ხელშეკრულების დადების მიზნით მომსახურების გაწევის შესრულება, რაც მას მომსახურების საფასურის მიღების უფლებას წარმოუშობდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები

თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მითითებული მუხლის დანაწესი ნიშნავს იმას, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ამ სახის წარმოების ამოსავალი პრინციპია და დავის გადაწყვეტის ბედიც ამ პროცესში მონაწილე მხარეების პოზიციითაა განსაზღვრული. შესაბამისად, მხარემ, თავისი მოთხოვნის (შესაგებლის) ფაქტობრივი საფუძვლის დამტკიცების მიზნით, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი მტკიცებულება შეიძლება წარუდგინოს სასამართლოს. თუმცა, მხარისათვის მხოლოდ მტკიცებულების წარმოდგენის უფლების მინიჭებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპი არ რეალიზდება. ამისათვის სავალდებულოა, რომ „თითოეულ მხარეს მიეცეს გონივრული შესაძლებლობა, წარმოადგინოს მისი საქმე, მტკიცებულებების ჩათვლით, ისეთ პირობებში, რომელიც მას თავის მოწინააღმდეგე მხარესთან მიმართებით არსებითად არახელსაყრელ პირობებში არ მოაქცევს“.

მითითებული ნორმის ანალიზით დგინდება, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი).

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

მოქმედი გასამრჯელო. შემკვეთის საზიანოდ ამ მუხლის პირველი და მე-2 წინადადებებისაგან განსხვავებულად დადებული შეთანხმება ბათილია.

დასახელებული ნორმიდან გამომდინარე, საშუამავლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გასამრჯელოს ანაზღაურების დაკისრებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: 1. მხარეთა შეთანხმება შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე; 2. ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც თანხმდებიან მხარეები შუამავლობაზე; 3. ეს ხელშეკრულება სწორედ შუამავლობის შედეგად უნდა იყოს დადებული.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება იყო ისეთი მტკიცებულებების სასამართლოსთვის წარმოდგენა, რომლებიც ზემოაღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული წინაპირობების კუმულატიურად არსებობის ფაქტს უტყუარად დაადასტურებდა. გათვალისწინებით იმისა, რომ უდავოა მხარეთა შორის **შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე შეთანხმება, საქმეში წარმოდგენილია ასევე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ გარემოების სარწმუნოდ დადასტურება, რომ ერთი მხრივ ნათელა ბერძენიშვილს და მეორე მხრივ შპს „ს-5-ს“ შორის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება სწორედ მის მიერ გაწეული მომსახურების შედეგად გაფორმდა, რაც ამ უკანასკნელს საბროკერო მომსახურების საფასურის მოთხოვნის/ მიღების უფლებას წარმოუშობდა.**

4.1.4. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მხარემ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების სამტკიცებლად მასსა და ნათელა ბერძენიშვილს შორის 13.10.2017 წელს გაფორმებული უძრავი ქონების გასხვისების საბროკერო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება და 25.01.2018 წელს ნათელა ბერძენიშვილს და შპს „ს-5-ს შორის“ გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგინა. სააპელაციო პალატა ხაზგამდის აღნიშნავს, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული მომსახურების ხელშეკრულება და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ანუ ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც მხარეები შუამავლობაზე შეთანხმდნენ არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებებს დასკვნისთვის მასზე, რომ სახეზეა საშუამავლო ხელშეკრულებით განსაზღვრული გასამრჯელოს ანაზღაურების დაკისრებისათვის სამოქალაქო კოდექსის 744-ე მუხლით გათვალისწინებული სავალდებულო სამივე წინაპირობა. **(1.მხარეთა შეთანხმება შუამავლობის გზით ხელშეკრულების დადებაზე; 2. ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის დადების მიზნითაც თანხმდებიან მხარეები შუამავლობაზე; 3. ეს ხელშეკრულება სწორედ შუამავლობის შედეგად უნდა იყოს დადებული.)** ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებებით, კერძოდ, მათი გაფორმებით არ დასტურდება წინამდებარე დავის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, მთავარი საკვანძო

საკითხი - მოსარჩელის შუამავლობის შედეგად ძირითადი ხელშეკრულების დადება.

4.1.5. სააპელაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი არცერთი სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულებით შპს „ჯორჯია ბროკერთან“ შრომით სამართლებრივ ურთიერთობაში მყოფი ან/და მისი ხელმძღვანელი პირების მხრიდან 25.01.2018წ. გარიგების დადების მიზნით ისეთი მომსახურების გაწევის ფაქტი, (მაგალითად მყიდველის მოძიება, მასთან მოლაპარაკებების წარმოება და საბოლოოდ მათი მეშვეობით/ჩართულობით ძირითადი გარიგების დადება), რომელიც სასამართლოს შეუქმნიდა მტკიცებულებით გამყარებულ შინაგან რწმენას მასზედ, რომ ნათელა ბერძენიშვილს და შპს „ს-5-ს“ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელე საზოგადოების მხრიდან მომსახურების გაწევის შედეგად გაფორმდა. უფრო მეტიც, სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელე მხარემ კატეგორიულად უარყო იმ პირთან (დავით კვირკველია) შრომით სამართლებრივ ურთიერთობაში ყოფნის ფაქტი, რომელთან ურთიერთობაზეც მოპასუხე და ძირითადად ხელშეკრულების მხარის, მყიდველი საზოგადოების დირექტორი, (ეს უკანასკნელი პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმედ დაიკითხა) მიუთითებდნენ.

4.1.6. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოწმის (ბეჟან მესხი) ჩვენებაზე, რომელიც როგორც უკვე აღინიშნა უძრავი ნივთის (მდებარე: თბილისი, შესხვევი ალაზანი #2, საკადასტრო კოდი: 01.17.01.087.001) შემძენი საზოგადოების - შპს „ს-5-ის“ დირექტორია. ბეჟან მესხის განმარტებით საკუთრებაში აქვს სასტუმროები და ახალი სასტუმროს გახსნის მიზნით კარგად გილს ეძებდა. გაკითხვის შედეგად მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ნათელა ბერძენიშვილი მის საკუთრებაში არსებულ მიწას ყიდდა... მოწმის განმარტებით, რადგან ნათელა ბერძენიშვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკმარისი არ იყო სასტუმროს ასაშენებლად მიმდებარე ტერიტორიის შესყიდვითაც დაინტერესდა, რისთვისაც ურთიერთობა დაამყარა ამ საქმიანობით დაკავებულ პირთან მაკლერ - დავით (დათო) კვირკველიასთან, რომლისგანაც მიიღო დაპირება, რომ სასურველ ადგილზე ფართების შეძენაში დაეხმარებოდა. მოწმის განმარტებით, დათო მისი დაკვეთის საფუძველზე მოქმედებდა, მან მისცა საქმე და მიუთითა რაც უნდა გაეკეთებინა... . არც ნათელა ბერძენიშვილთან და არც იმ ტერიტორიაზე ფართების შეძენისას შპს „ჯორჯია ბროკერთან“ არანაირი შემხებლობა არც ერთ ეტაპზე არ ჰქონია... მოწმის ჩვენებით დავით კვირკველია მის ინტერესებში მოქმედებდა, მას დავით კვირკველიამ მიაწოდა ინფორმაცია, რომ ნათელა ბერძენიშვილი გასაყიდ ფასს დაახლოებით 5 000 აშშ დოლარს დააკლებდა. მოწმის განმარტებით, მასსა და დავით კვირკველიას შორის შეთანხმებული სამუშაოს შესრულებისთვის შეთანხმდა მისთვის გადასახდელი ერთიანი თანხა

(გასამრჯელო)... მოწმემ მაკლერისთვის გასამრჯელოს სახით გადახდილი თანხის ზუსტი ოდენობა ვერ გაიხსენა, თუმცა დაადასტურა, რომ მას გარკვეული ოდენობის თანხა გადაუხადა (იხ. 13.12.2018წ. სხდომის ოქმი, 16:33:36-16:33:47; 16:35:25-16:36:11; 16:37:15; 16:44:36; 16:47:24; 16:50:33-16:51:10; 16:52-59; 16:56:50-16:56:59)

საინტერესოა ის ფაქტიც, რომ მიუხედავად პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელის მხრიდან დაფიქსირებული კატეგორიული პოზიციისა, რომ მოსარჩელე საზოგადოებას მოპასუხის და მოწმედ დაკითხული პირის მიერ დასახელებულ მაკლერთან (დავით კვირკველია) არანაირი შემხებლობა არ ჰქონია, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელე/მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლმა განმარტა, რომ როგორც საბროკერო მომსახურების შესახებ, ასევე ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოსარჩელესთან დავით კვირკველია შრომით-სამართლებრივ ურთერთობაში იმყოფებოდა. (იხ. 05.04.2019წ. სხდომის ოქმი 12:14:01-12:14:08; 12:18:59-12:19:05) მნიშვნელოვანია კიდევ ერთხელ ხაზი გაესვას მოწმე ბეჟან მესხის, რომელიც როგორც აღინიშნა ძირითადი ხელშეკრულების მხარის უძრავი ნივთის შემძენი საზოგადოების - შპს „ს-5-ის“ დირექტორია, ჩვენებას, რომლის ფარგლებშიც მან განმარტა, რომ დავით კვირკველია მისი დავალებით მის ინტერესებში მოქმედებდა, ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ ნათელა ბერძენიშვილის მიერ ქონების გასხვისების შესახებ ინფორმაციას ის მაკლერისგან, დათო კვირკველიასგან დამოუკიდებლად ფლობდა, ამ უკანასკნელს ნათელა ბერძენიშვილთან გარიგების გაფორმების ფარგლებში გასამრჯელოს მიღებას მაინც დაჰპირდა. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე მოსარჩელე/მოწინააღმდეგე მხარის პოზიციის გათვალისწინების შემთხვევაშიც, რომლის მიხედვითაც ამ უკანასკნელმა დავით კვირკველიასთან შრომით-სამართლებრივ ურთიერთობაში ყოფნაზე და შესაბამისად, მასთან დასაქმებული პირის მეშვეობით მომსახურების გაწევის შესახებ მიუთითა, აღნიშნული მაინც არ ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას, უფრო მეტიც, გათვალისწინებით იმისა, რომ მოწმემ (უძრავი ნივთის შემძენმა) მისი დაკვეთის საფუძველზე დავით კვირკველიას მოქმედებაზე და ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ საშუაშუალო მომსახურების გაწევისთვის ანაზღაურების გადახდაზე მიუთითა, დავით კვირკველიას ამგვარი ქმედება, კერძოდ, როგორც მოსარჩელე საზოგადოებასთან, ასევე ძირითადი ხელშეკრულების მყიდველთან ურთიერთობაში ყოფნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 748-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ პუნქტით დადგენილი ქცევის წესის შესაბამისად შპს „ჯორჯია ბროკერის“ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას შესაძლებლობას გამოიჩინავს. დასახელებული ნორმის თანახმად დაუშვებელია მაკლერისათვის გასამრჯელოს მიცემა ან ხარჯების ანაზღაურება, თუ მესამე პირთან დადებული ხელშეკრულება ეხება მაკლერის კუთვნილ საგანს; იგივე წესი გამოიყენება, როცა განსაკუთრებული გარემოებების გამო შეიძლება წარმოიშვას საფრთხე, რაც ხელს შეუშლის მაკლერს შემკვეთის ინტერესების განხორციელებაში. ეს შემთხვევებია, როცა

მაკლერი მესამე პირთან სამსახურებრივ ან შრომით ურთიერთობაშია. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლო ხაზგამდგომარა აღნიშნავს, რომ მართალია მოსარჩელე/მოაწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა ეჭვქვეშ დააყენა მოწმის ჩვენების სარწმუნოება, თუმცა აღნიშნულთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ხაზი გაესვას იმ გარემოებას, რომ მოწმის ჩვენების გასაბათილებლად მოსარჩელის მხრიდან წარმოდგენილი არ ყოფილა სხვა მოწმის ჩვენება ან/და სხვა სახის მტკიცებულება. ამ მიმართებით მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ მხარეს ჰქონდა შესაძლებლობა მასთან შრომით სამართლებრივ ურთიერთობაში მყოფი პირის - დათო კვირკველიას მოწმის სახით დაკითხვა მოეთხოვა და მოპასუხის მხარეზე დაკითხული მოწმის შპს „ს-5-ის“ დირექტორის ჩვენება გაეგებებინა, თუმცა ფაქტია, რომ მოსარჩელეს აღნიშნული არ განუხორციელებია, რაც თავის მხრივ საფუძველს აცლის მოწმის ჩვენების არასარწმუნოებასთან მიმართებით მისი მსჯელობის გაზიარების შესაძლებლობას. ამგვარად იმ პირობებში, როდესაც დასტურდება, რომ ნათელა ბერძენიშვილს გარდა დავით კვირკველიასი შპს ჯორჯია ბროკერის სხვა წარმომადგენელთან ურთიერთობა არ უწარმოებია და ამასთან დასტურდება, რომ დავით კვირკველია მყიდველის შპს „ს5“-ის მიერ მიერ იყო დაქირავებული ამ ობიექტის შესყიდვის მოლაპარაკებების საწარმოებლად და სწორედ მყიდველის ინტერესებში მოქმედებდა, პალატა მიიჩნევს, რომ მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ნათელა ბერძენიშვილს ხელმოწერილი აქვს შპს ჯორჯია ბროკერთან 2017 წლის 13 ოქტომბრის ხელშეკრულება, არ არის საკმარისი იმ დასკვნის გასაკეთებლად, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ნათელა ბერძენიშვილსა და შპს „ს5“-ს შორის დაიდო სწორედ შპს ჯორჯის მიერ გაწეული საშუაშუალო მომსახურების საფუძველზე.

პალატა ხაზგასმით კიდევ ერთხელ მიუთითებს მოსარჩელის წინააღმდეგობრივ პოზიციაზე დათო კვირკველიასთან მიმართებაში. საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვისას მოსარჩელე უთითებდა, რომ საერთოდ არ იცნობებენ ასეთ პირს (დავით კვირკველიას), ხოლო სააპელაციო ინსტანციაში საქმის განხილვისას შპს ჯორჯია ბროკერის წარმომადგენელმა წინა პოზიციის საპირისპიროდ მიუთითა, რომ დავით კვირკველია იყო მათი თანამშრომელი. როგორც ნათელა ბერძენიშვილი განმარტავს მასთან ხელშეკრულება შპს ჯორჯია ბროკერის სახელით გააფორმა დავით კვირკველიამ, რომელიც მას გაეცნო ამ კომპანიის წარმომადგენელ პირად. მნიშვნელოვანია, რომ გამყიდველი ნათელა ბერძენიშვილი და ასევე მყიდველი შპს „ს 5“ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მოლაპარაკებაში ადასტურებენ მხოლოდ დავით კვირკველიას მონაწილეობას და სხვა პირის (მაგ: შპს „ჯორჯია ბროკერის“ სხვა წარმომადგენლის მაგ. დირექტორის - მ.ჩუტკერაშვილის) მონაწილეობას ცალსახად გამორიცხავენ. სააპელაციო პალატა აქვე შენიშნავს, რომ თუ გავიზიარებთ მოსარჩელის პირვანდელ პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ დავით კვირკველია არ იყო შპს ჯორჯია ბროკერის თანამშრომელი, მაშინ საერთოდ გამორიცხება მოსარჩელის მხრიდან მომსახურების გაწევის შესახებ გარემოება, ვიანაიდან მყიდველიც და გამყიდველიც სხვა პირის

მონაწილეობას, გარდა დავით კვირკველიასი გამორიცხავენ. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ დავით კვირკველია, თუკი ის მართლაც იყო შპს "ჯორჯია ბროკერის" თანამშრომელი, მხარეს შპს "ჯორჯია ბროკერს", ჰქონდა შესაძლებლობა, რომ დ. კვირკველია მოწმედ დაეკითხა და გაეხათილებინა ბ. მესხის მიერ მიცემული ჩვენებები იმის შესახებ, რომ დავით კვირკველია მოქმედებდა შპს "ს 5"-ის (მყიდველი) ინტერესებში და რომ დავით კვირკველიას მყიდველისაგან გარკვეული თანხა აქვს მიღებული ამ საქმიანობის გაწევისათვის. პალატა კიდევ ერთხელ უნიშნავს, რომ მოსარჩელეს ამგვარი მტკიცებულება სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, უფრო მეტიც, მიუხედავად იმისა, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას მიეცა შესაძლებლობა, რომ საზოგადოების დირექტორის ახსნა-განმარტებით გაემყარებინა პოზიცია იმის შესახებ, რომ შპს "ჯორჯია ბროკერმა" ნათელა ბერძენიშვილთან საშუამავლო ხელშეკრულება გააფორმა არა დავით კვირკველიას, არამედ დირექტორის მონაწილეობით, როგორც ამას მიუთითებს მოსარჩელის წარმომადგენელი და რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში გარდა დავით კვირკველიასი ჩართული იყო "ჯორჯია ბროკერის" სხვა წარმომადგენელიც, ფაქტია რომ მხარემ არც ეს შესაძლებლობა არ გამოიყენა და სასამართლო ვერ დაარწმუნა შპს "ჯორჯია ბროკერის" მხრიდან სხვა (დავით კვირკველიას გარდა) წარმომადგენლის მონაწილეობის შესახებ გარემოება 2018 წლის 25 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაში. მოსარჩელემ თავისი პოზიცია საბოლოოდ მხოლოდ იმ ფაქტებზე დაამყარა, რომ ნათელა ბერძენიშვილს 2017 წლის 13 ოქტომბრის ხელშეკრულებაზე აქვს ხელი მოწერილი და რომ 2018 წლის 25 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებულია. სააპელაციო პალატა ამასთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, კერძოდ იმის გათვალისწინებით, რომ დავით კვირკველია მოქმედებდა მყიდველის ინტერესებში და რომ მყიდველი ცალსახად ადასტურებს, რომ მის ინტერესების განხორციელებისათვის დავით კვირკველიას გარკვეული თანხაც აქვს აღებული, ასევე იმის მხედველობაში მიღებით, რომ მყიდველსა და გამყიდველს შორის ურთიერთობაში სხვა პირის მონაწილეობა არ დადასტურდა, მოსარჩელის მიერ მითითებული მხოლოდ ის ორი ფაქტი, რომ ნათელა ბერძენიშვილს და შპს "ჯორჯია ბროკერს" შორის 2017 წლის 13 ოქტომბერს გაფორმებულია საშუამავლო ხელშეკრულება და ის ფაქტი, რომ 2018 წლის 24 იანვარს ნათელა ბერძენიშვილსა და შპს "ს 5"-ს შორის დადებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, არ ქმნის პრეზუმირებულს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სწორედ შპს ჯორჯია ბროკერის მომსახურების გაწევის საფუძველზე გაფორმდა ნათელა ბერძენიშვილსა და შპს "ს 5"-ს შორის ნასყიდობა.

ამგვარად, წარდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასებით საბოლოოდ, სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ მისთვის კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი ვერ დასძლია, მან ძირითადი ხელშეკრულების (25.01.2018წ.უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების)

დადებაში მისი მონაწილეობის და შესაბამისად, 13.10.2017წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების საფასურის გადახდის ვალდებულების არსებობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი ვერ დაადასტურა. რაც შეეხება მოპასუხეს (აპელანტს), მან მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პირობებში შეძლო იმგვარი საპირწონე მტკიცებულებათა (ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება) წარმოდგენა, რომლებმაც შპს „ჯორჯია ბროკერის“ მიერ განვითარებული მსჯელობა ეჭვქვეშ დააყენა და სასამართლოს შეუქმნა დასაბუთებული ვარაუდი მოსარჩელის მხრიდან 13.17.2017წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების გაწევის არარსებობის შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ნათელა ბერძენიშვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა სრულად (გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა), შესაბამისად, შპს „ჯორჯია ბროკერს“ ნათელა ბერძენიშვილის სასარგებლოდ, სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 470 (ს.ფ. 168) ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნათელა ბერძენიშვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. შპს „ჯორჯია ბროკერის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. შპს „ჯორჯია ბროკერს“ ნათელა ბერძენიშვილის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახ. ბაჟის ანაზღაურება 470 ლარის ოდენობით;

5. გაუქმდეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომელიც გამოყენებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 31 იანვრის განჩინებით და გაუქმდეს გასხვისების და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა მოპასუხე ნათელა ბერძენიშვილის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ბათუმი, ზ. გორგილაძის ქუჩა 25, მანსარდა (მშენებარე) 65.00 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 05.22.28.001.04.506);

6. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

7. 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-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვანო წიკლაური