



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 იანვარი 2020 წელი
თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები - ოთარ სიჭნავა, მიხეილ გოგიშვილი
სხდომის მდივანი – მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობა;

მოსარჩელის წარმომადგენელი - კ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე _ შპს "ს-----ია";

წარმომადგენელი - ანა გორდეზიანი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოსარჩელე შპს "ს-----ია"-სა (დირექტორი ნინო გ-----ი) და მოპასუხე ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობის დირექტორი კ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება საშუამავლო მომსახურების შესახებ. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობისათვის მოპასუხე "ს-----

იის" მიერ უძრავი ქონებების მოძიება-შერჩევა.

2. 2017 წლის 1 მარტს, შპს "ს-----ის" დირექტორს ნინო გ-----ს დაუკავშირდა ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობის დირექტორი პ-----ი და გამოთქვა სურვილი უძრავი ქონების სააგენტოს საშუალებით ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობას შეეძინა ერთ-ერთი უძრავი ქონება, თუმცა პ-----ის მიერ შერჩეული ქონება აღნიშნული პერიოდისათვის გაყიდული აღმოჩნდა.

3. ნინო გ-----მა პ-----ის მოთხოვნის შესაბამისად უძრავი ქონების სააგენტოს მონაცემთა ბაზაზე დაყრდნობით მოიძია უძრავი ქონებები, რომელთა შესახებაც ინფორმაციის შემკვეთისათვის გადაგზავნა მოხდა 2017 წლის 2 მარტს ელექტრონული ფოსტის საშუალებით. აღნიშნულის შემდგომ 2017 წლის 26 აპრილს, ნინო გ-----ს კვლავ დაუკავშირდა პ-----ი და სთხოვა მოეძებნა მისთვის შესაფერისი სხვა ალტერნატიული ვარიანტები.

4. 2017 წლის 28 აპრილს, ნინო გ-----ის მიერ ელექტრონული ფოსტის საშუალებით პარკიზ ნ-----ს მიეწოდა 2 უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია. მხარეთა შეთანხმებით საშუამავლო გასამრჯელოს ოდენობა განისაზღვრა ქონების სარეალიზაციო ღირებულების 3%-ის ოდენობით, რომელიც შემკვეთის (უძრავი ქონების შემძენის) მიერ გადახდას ექვემდებარებოდა უძრავი ქონების სააგენტოს მიერ მოძიებულ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში.

5. ნინო გ-----მა სხვა შესაძლო ვარიანტების მოძიების მიზნით დახმარებისთვის მიმართა უძრავი ქონების სააგენტო I---.GE-ს ადმინისტრაციის უფროსს იზა მ-----ეს, რომელმაც ნინო გ-----ს მიაწოდა დეტალური ინფორმაცია ყველა შერჩეულ უძრავ ქონებაზე.

6. მოძიებულ უძრავ ქონებებთან დაკავშირებით ნინო გ-----ის მიერ მომზადებულ იქნა პრეზენტაცია, რომლის შესახებაც პ-----ს ეცნობა სატელეფონო შეტყობინების საშუალებით და გადაეგზავნა პ-----ის მიერ ნინო გ-----ისათვის მიწოდებულ პირად მეილზე.

7. 2017 წლის 5 მაისს ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობის დირექტორი პ-----ი დაუკავშირდა ნინო გ-----ს და გადაგზავნილი უძრავი ქონებების ადგილზე დათვალიერება მოითხოვა. - ნინო გ-----მა (შპს "ს-----ის კომპანიის დირექტორმა") და უძრავი ქონების სააგენტო I---.GE-ს თანამშრომელმა გიორგი შ-----მა შერჩეული უძრავი ქონებების ადგილზე დათვალიერების მიზნით პ-----ი წაიყვანეს და უზრუნველყვეს მისთვის ყველა უძრავი ქონების ჩვენება, რომელიც შესაძლოა

მომავალში შეეძინა.

8. კ-----ის დაინტერესება გამოიწვია ერთ-ერთმა უძრავმა ქონებამ, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა იუმაშევი, N51-ის მიმდებარედ. აღნიშნული ქონება დაყოფილი იყო 2 ნაწილად და ორივე უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო სს "უ-----ი" (ს/კ 2-----; ს/კ 2-----). კ-----ი თავდაპირველად დაინტერესდა მხოლოდ ერთი ნაკვეთის შეძენით, თუმცა საბოლოოდ მიიღო გადაწყვეტილება შეეძინა ორივე ნაკვეთი.

9. შპს "ს-----ის" დირექტორი ნინო გ-----ი, უძრავი ქონების სააგენტოს I---.GE-ს დირექტორი ირაკლი ბ-----ე და გიორგი შ-----ი შეხვდნენ შერჩეული უძრავი ქონებების მესაკუთრის სს "უ-----ის" სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს ნოდარ ჩხაიძეს, ამასთან, მოლაპარაკებების ეტაპზე დამკვეთის მოთხოვნით დაიცვეს კონფიდენციალურობა და მესაკუთრეს არ გაუმხილეს ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობისა და მისი დირექტორის კ-----ის ვინაობა.

მოსარჩელისა და მისი პარტნიორი სააგენტოების მიერ მოლაპარაკების შემდგომ უძრავი ქონებების საბოლოო ღირებულება განისაზღვრა 980 707 აშშ დოლარის ოდენობით. აღნიშნული ფასი მოიცავდა მათ შორის შპს "ს-----ის კომპანიის" მომსახურების საკომისიოს 955 091 აშშ დოლარის 3%-ს, საერთო ჯამში - 28 652 აშშ დოლარს, რომელიც არსებული შეთანხმების შედეგად უნდა გადაეხადა მოპასუხეს.

10. შპს "ს-----ის" მიერ დაუყოვნებლივ მიეწოდა კ-----ს სრული ინფორმაცია უძრავი ქონებისა და საბოლოო ღირებულების შესახებ, ამასთან მისი თხოვნით კომპანიის მიერ გადაგზავნილ იქნა ორივე უძრავი ქონების მონაცემები.

11. 2017 წლის 6 ივლისს კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა მასსა და სს "უ-----ის" შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, სწორედ საშუამავლო ხელშეკრულების საგანზე, (ორ უძრავ ქონებაზე), სააგენტოს გვერდის ავლით. ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობამ აღნიშნული უძრავი ქონებები შეიძინა - 2 230 140 ლარად, რაც 2017 წლის 6 ივლისის ეროვნული ბანკის კურსით შეადგენდა - 930 000 აშშ დოლარს.

12. შპს "ა-----ის" დასკვნით დგინდება, რომ საშუამავლო მომსახურებისათვის გათვალისწინებული ანაზღაურების საშუალო საბაზრო ღირებულება შეადგენს უძრავი ქონების ღირებულების 3%-ს.

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა შპს "ს-----
-----იამ მოპასუხე ს-----ი შპს "მ--"-ის

წარმომადგენლობის წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხე ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობას მოსარჩელე შპს "ს----- უძრავი ქონების კომპანიის" სასარგებლოდ დაეკისროს - 28 652 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

13.1. სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2017 წლის 1 მარტს, შპს "ს-----ის" დირექტორს ნინო გ-----ს დაუკავშირდა ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობის დირექტორი პ-----ი და გამოთქვა სურვილი უძრავი ქონების სააგენტოს საშუალებით ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობას შეეძინა ერთ-ერთი უძრავი ქონება, თუმცა პ-----ის მიერ შერჩეული ქონება აღნიშნული პერიოდისათვის გაყიდული აღმოჩნდა. ნინო გ-----მა პ-----ის მოთხოვნის შესაბამისად უძრავი ქონების სააგენტოს მონაცემთა ბაზაზე დაყრდნობით მოიძია უძრავი ქონებები, რომელთა შესახებაც ინფორმაციის შემკვეთისათვის გადაგზავნა მოხდა 2017 წლის 2 მარტს ელექტრონული ფოსტის საშუალებით. აღნიშნულის შემდგომ 2017 წლის 26 აპრილს, ნინო გ-----ს კვლავ დაუკავშირდა პ-----ი და სთხოვა მოეძებნა მისთვის შესაფერისი სხვა ალტერნატიული ვარიანტები. მხარეებს შორის ზეპირად დაიდო შეთანხმება საშუამავლო მომსახურების შესახებ. აღნიშნული შეთანხმების საგანს წარმოადგენდა შპს "ს-----ის" მიერ უძრავი ქონებების მოძიება-შერჩევა.

2017 წლის 28 აპრილს, ნინო გ-----ის მიერ ელექტრონული ფოსტის საშუალებით პ-----ს მიეწოდა 2 უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია და ფოტოსურათები. მხარეთა შეთანხმებით საშუამავლო გასამრჯელოს ოდენობა განისაზღვრა ქონების სარეალიზაციო ღირებულების 3%-ის ოდენობით, რომელიც შემკვეთის (უძრავი ქონების შემძენის) მიერ გადახდას ექვემდებარებოდა უძრავი ქონების სააგენტოს მიერ მოძიებულ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში. აღნიშნულის პარალელურად, ნინო გ-----მა სხვა შესაძლო ვარიანტების მოძიების მიზნით დახმარებისთვის მიმართა უძრავი ქონების სააგენტო I---.GE-ს ადმინისტრაციის უფროსს იზა მ-----ეს, რომელმაც ნინო გ-----ს მიაწოდა დეტალური ინფორმაცია ყველა შერჩეულ უძრავ ქონებაზე. მოძიებულ უძრავ ქონებებთან დაკავშირებით ნინო გ-----ის მიერ მომზადებულ იქნა პრეზენტაცია, რომლის შესახებაც პ-----ს ეცნობა სატელეფონო შეტყობინების საშუალებით და გადაეგზავნა პ-----ის მიერ ნინო გ-----ისათვის მიწოდებულ პირად მეილზე. 2017 წლის 5 მაისს ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობის დირექტორი პ-----ი დაუკავშირდა ნინო გ-----ს და გადაგზავნილი უძრავი ქონებების ადგილზე დათვალიერება მოითხოვა. ნინო გ-----მა (შპს "ს-----ის კომპანიის დირექტორმა") და უძრავი ქონების სააგენტო I---.GE-ს თანამშრომელმა გიორგი

შ-----მა შერჩეული უძრავი ქონებების ადგილზე დათვალიერების მიზნით პ-----ი წაიყვანეს და უზრუნველყვეს მისთვის ყველა უძრავი ქონების ჩვენება, რომელიც შესაძლოა მომავალში შეეძინა. პ-----ის დაინტერესება გამოიწვია ერთ-ერთმა უძრავმა ქონებამ, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა იუმაშევი, N51-ის მიმდებარედ. აღნიშნული ქონება დაყოფილი იყო 2 ნაწილად და ორივე უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო სს "უ-----ი" (ს/კ 2-----; ს/კ 2-----).

პ-----ი თავდაპირველად დაინტერესდა მხოლოდ ერთი ნაკვეთის შეძენით, თუმცა საბოლოოდ მიიღო გადაწყვეტილება შეეძინა ორივე ნაკვეთი. ამასთანავე, პ-----ის მოთხოვნას წარმოადგენდა მოსარჩელეს (სააგენტოს) დაეცვა კონფიდენციალურობა და მისი ვინაობა და წარმომავლობა არ გაემჟღავნებინა უძრავი ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების ეტაპზე. მოლაპარაკებისა და კლიენტის დაკვეთის შესრულების მიზნით, შპს "ს-----ის" დირექტორი ნინო გ-----ი, უძრავი ქონების სააგენტოს I---.GE-ს დირექტორი ირაკლი ბ-----ე და გიორგი შ-----ი შეხვდნენ შერჩეული უძრავი ქონებების მესაკუთრის სს "უ-----ის" სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს ნოდარ ჩხაიძეს, ამასთან, მოლაპარაკებების ეტაპზე დამკვეთის მოთხოვნით დაიცვეს კონფიდენციალურობა და მესაკუთრეს არ გაუმხილეს ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობისა და მისი დირექტორის პ-----ის ვინაობა.

მოსარჩელისა და მისი პარტნიორი სააგენტოების მიერ მოლაპარაკების შემდგომ უძრავი ქონებების საბოლოო ღირებულება განისაზღვრა 980 707 აშშ დოლარის ოდენობით. აღნიშნული ფასი მოიცავდა მათ შორის შპს "ს-----ის" მომსახურების საკომისიოს 955 091 აშშ დოლარის 3%-ს, საერთო ჯამში - 28 652 აშშ დოლარს, რომელიც არსებული შეთანხმების შედეგად უნდა გადაეხადა მოპასუხეს.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს "ს-----ის" მიერ დაუყოვნებლივ მიეწოდა პ-----ს სრული ინფორმაცია უძრავი ქონებისა და საბოლოო ღირებულების შესახებ, ამასთან მისი თხოვნით კომპანიის მიერ გადაგზავნილ იქნა ორივე უძრავი ქონების საკადასტრო და სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები. აღნიშნულის შემდეგ, მოსარჩელე მხარისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2017 წლის 6 ივლისს პ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა მასსა და სს "უ-----ს" შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, სწორედ საშუამავლო ხელშეკრულების საგანზე, (ორ უძრავ ქონებაზე), ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხის მიერ დადებულია მოსარჩელის შპს "ს-----ის" მიერ მოძიებულ უძრავ ნივთებზე. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობის დირექტორმა პ-----მა შპს ს-----ის მიერ მოძიებულ უძრავ ქონებებზე ნასყიდობის

ხელშეკრულება გააფორმა სააგენტოს გვერდის ავლით, რაც წარმოადგენს საშუამავლო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების პირობების დარღვევას. აგრეთვე, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობამ აღნიშნული უძრავი ქონებები (სააგენტოს გვერდის ავლით) შეიძინა 2 230 140 ლარად, რაც 2017 წლის 6 ივლისის ეროვნული ბანკის კურსით შეადგენდა 930 000 აშშ დოლარს. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოპასუხემ ნასყიდობის ფარგლებში შენობა-ნაგებობის გარეშე არსებული უძრავი ქონების - 1 კვ.მ. ფართი შეიძინა იმაზე გაცილებით მაღალი ღირებულებით კვადრატული - 39.86 აშშ დოლარი, ვიდრე იმავე ადგილზე მდებარე უფრო დიდი ფართის მქონე მეორე უძრავი ქონება, რომელზეც განთავსებული იყო ორი შენობა-ნაგებობა კვ.მ. ფართი 27.45 აშშ დოლარად დღგ-ს ჩათვლით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის/კომპანიის განმარტებითა და ვარაუდით ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობამ სააგენტოს გვერდის ავლით დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ფარგლებში, ფორმალურად განახორციელა ფასების ლავირება, რის შემდეგაც უძრავი ქონებების შეძენისას გადაიხადა იმაზე უფრო ნაკლები დამატებითი ღირებულების გადასახადი - 81 008 აშშ დოლარი, ვიდრე გადაიხდიდა იმ შემთხვევაში თუ უძრავ ქონებას შეიძენდა სააგენტოს მიერ შეთავაზებული და რეალური ღირებულების ფარგლებში. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელე მხარეს უჩნდება ვარაუდი, რომ ს-----ი შპს "მ--"-ის წარმომადგენლობისა და მისი დირექტორის მთავარ ინტერესს წარმოადგენდა შუამავლის გვერდის ავლით ხელშეკრულების დადება, საშუამავლო გასამრჯელოსა და გადასახადების გადახდისაგან თავის არიდება. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა უძრავი ქონების სააგენტოს მიერ მოძიებულ პირთან, სააგენტოს ინფორმირებისა და შეთანხმებული გასამრჯელოს გადახდის გარეშე, შესაბამისად შპს "მ--" საშუამავლო ხელშეკრულებით დადგენილი წესით ვალდებულია საშუამავლო გასამრჯელო ანაზღაუროს შეთანხმებული ოდენობით.

14. მოპასუხემ სარჩელთან დაკავშირებით წარმოადგინა შესაგებელი და განმარტა რომ საშუამავლო კომპანიასთან არსებული გარიგების არსს წარმოადგენდა უძრავი ქონების შეძენა მოპასუხისათვის მისაღები პირობებით, თუმცა უძრავი ქონება შეძენილ იქნა მოსარჩელისაგან დამოუკიდებლად, უფრო მისაღები პირობებით. ვინაიდან, მოსარჩელესთან ურთიერთობამ ვერ მიაღწია სასურველ შედეგს არ არსებობს გასამრჯელოს გადახდის საფუძველი.

15. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შპს "ს-----ის" სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოპასუხე

ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობას (ს/კოდი N2-----) მოსარჩელე შპს "ს-----ის" სასარგებლოდ დაეკისრა - 66904 ლარის გადახდა. მოპასუხე ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობას (ს/კოდი N2-----) მოსარჩელე შპს "ს-----ის" სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხიდან - 2057 ლარის გადახდა. მოპასუხე ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობას (ს/კოდი N2-----) მოსარჩელე შპს "ს-----ის" სასარგებლოდ დაეკისრა სასამართლოსგარეშე ხარჯის (ექსპერტიზის მომზადებისათვის გაწეული ხარჯის) - 894 ლარის გადახდა. მოპასუხე ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობას (ს/კოდი N2-----) მოსარჩელე შპს "ს-----ის" სასარგებლოდ დაეკისრა სასამართლოსგარეშე ხარჯის (იურიდიული მომსახურებისათვის დაწეული ხარჯის) - 2000 ლარის გადახდა.

16. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობამ (იხ. სააპელაციო საჩივარი)

სამოტივაციო ნაწილი

17. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება

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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

18. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს შუამავლობის ხელშეკრულებოდან გამომდინარე თანხის დაკისრებას. მისი მოთხოვნა გამომდინარეობს სსკ-ის 744-ე მუხლიდან, რომლის თამახმად პირი, რომელიც სხვას ჰპირდება გასამრჯელოს ხელშეკრულების დასაბუთებულ გაწეული შუამავლობისათვის, ვალდებულია გადაიხადოს ეს გასამრჯელო მხოლოდ მაშინ, თუ ხელშეკრულება ამ შუამავლობის შედეგად დაიდო. თუ ხელშეკრულება იდება გადადების პირობით, გასამრჯელო შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ ამ პირობის დადგომის შემდეგ. თუ გასამრჯელოს ოდენობა განსაზღვრული არ არის, შეთანხმებულად ითვლება ჩვეულებრივი მოქმედი გასამრჯელო. შემკვეთის საზიანოდ ამ მუხლის პირველი და მეორე წინადადებებისაგან განსხვავებულად დადებული შეთანხმება ბათილია. საშუამავლო საქმიანობად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მხოლოდ ისეთი სახის საქმიანობა, რომლის მიზანიც შემკვეთსა და მესამე პირს შორის ძირითადი ხელშეკრულების დადებაა. იმ შემთხვევაში თუ შუამავალი მესამე პირს ვერ მოიძიებს, მას პასუხისმგებლობა არ დაეკისრება, ხოლო შემკვეთს - ანგარიშსწორების ვალდებულება (შდრ. სსკ-ის 744-ე მუხლის კომენტარი, www.gccc.ge, ბოლო დამუშავება: 07.03.2016 წ.). 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 (იხ. სუსგ # ას-522-495-2014, 05.06.2015წ.). შუამავლობის დროს, შუამავალს ეკუთვნის გასამრჯელო, რომელიც შესაძლებელია მხარეებმა შეათანხმონ, ან თუ მისი ოდენობა განსაზღვრული არ არის, შეთანხმებულად მიიჩნევა ჩვეულებრივ მოქმედი გასამრჯელო. (იხ სუსგ საქმე ას-304-287-2017)

19. მოსარჩელის მოთხოვნასთან მიმართებით პალატა იზიარებს პირველი

ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს და დადგენილად მიიჩნევს წინამდებარე განჩინების 1-12 პუნქტებში მითითებული გარემოებებს და განმარტავს რომ მხარეთა შორის არსებობდა შუამავლობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების შესაძენად. ამ მიზნით შუამავალმა განახორციელა მთელი რიგი ქონების, მათ შორის მოპასუხის მიერ შეძენილი ქონების მოძიება, მასთან დაკავშირებული მონაცემების შეგროვება, მესაკუთრესთან მოლაპარაკება და ა.შ. კერძოდ მოსარჩელემ მოპასუხეს გაუგზავნა პრეზენტაცია, მესაკუთრესთან გამართა მოლაპარაკება, დაათვალიერებია ქონება მოპასუხეს.

სასამართლო მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილებასთან დაკავშირებით მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლს, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტურის განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს

ევალეზა წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად ანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. არაერთ საქმეში სამართლიანი სასამართლოს უფლებასთან დაკავშირებით ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლომ განმარტა, რომ: „სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს უფლებას მხარეთა შეჯიბრობითობაზე, რომლის თანახმად მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ იცოდნენ და ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით“ (იხ. საქმეები *Milatova and Others v. The Czech Republic*, 2005 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება, no. 61811/00, §59; *Nideröst-Huber v. Switzerland*, 1997 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება, *Reports of Judgments and Decisions* 1997-I, გვ. 108, § 24, და *K.S. v. Finland*, 2001 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება no. [29346/95](#), § 21). საქმეში ჰუდაკოვა და სხვები სლოვაკიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლომ განმარტა, რომ: „სამართლიანი სასამართლოს ფართო კონცეფციის ერთ-ერთი ელემენტი, მხარეთა თანასწორობის პრინციპი, მოიცავს მხარეთა უფლებას, ჰქონდეთ გონივრული შესაძლებლობა, წარადგინონ თავიანთი საქმე სასამართლოს წინაშე ისეთ პირობებში, რომლებიც არ ჩააყენებს მათ არსებითად არახელსაყრელ მდგომარეობაში მეორე მხარესთან შედარებით“ (იხ. საქმე *Hudakova and Others v. Slovakia*, 2010 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება, no. [23083/05](#), § 25).

20. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა მიმოწერის, ელექტრონული ფოსტის, მხარეთა ახსნა-განმარტების, სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეების ჩვენებებით, პალატას დადგენილილად მიაჩნია რომ, რომ მოპასუხემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია მიიღო სწორედ საშუამავლო კომპანიის მეშვეობით და მითითებული უძრავი ქონების შეძენა განახორციელა საშუამავლო კომპანიის შპს "ს-----იის" მიერ საშუამავლო მომსახურების გაწევის საფუძველზე, თუმცა როგორც მოპასუხემ შესაგებელში და შემდეგ სასამართლო სხდომაზე განმარტა, მის ინტერესს წარმოადგენდა ხელშეკრულების უკეთესი პირობების მიღწევა, ანუ უფრო დაბალ ფასად, ასევე, მოპასუხის განმარტებით, მესაკუთრესთან სს "უ-----ის" სამეთვალყურეო საბჭოს წევრ ნოდარ ჩხაიძესთან აწარმოებდა მოლაპარაკებებს დამოუკიდებლად, მანამ, სანამ მოსარჩელე დაათვალიერებდა ამ ქონებას, ხოლო ქონების შესახებ გაიგო გამოკრული

განცხადებით, ბანერით და ყარაულის მეშვეობით შეხვდა დირექტორს. აღნიშნულის თაობაზე რაიმე სახი სარწმუნო მტკიცებულება საქმეზე არ მოიპოვება, სასამართლოსათვის გაურკვეველია რატომ დაიოდა ქონების დასათვალისწინებლად მოპასუხე მოსარჩელესთან ერთად, რატომ იღებდა მისგან ინფორმაციას ქონებაზე, იმ ვითარებაში თუკი მისთვის, უძრავი ნივთის შესახებ მეპატრონესაგან უკვე ცნობილი იყო და პირდაპირ მასთან აწარმოებდა მოლაპარაკებებს საშუამავლო კომპანიისაგან დამოუკიდებლად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ უძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოპასუხე მხარის მიერ განხორციელდა სწორეს მოსარჩელის მიერ საშუამავლო მომსახურების გაწევის საფუძველზე. პალატა მოწმეთა ჩვენებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საშუამავლო კომპანიის მეშვეობით განხორციელა უძრავი ქონების შეძენა და თავს აერიდებს საშუამავლო გასამრჯელოს გადახდას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთების შეძენა მოხდა 2 230 140 ლარად, რომლის 3% შეადგენს - 66904 ლარს.

21. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

22 . საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;

სარეზოლუციო ნაწილი **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ** **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. ს-----ი შპს "მ--"-ს წარმომადგენლობა-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;

3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

დიანა ბერეკაშვილი

მოსამართლე:

ოთარ სიჭინავა

მიხეილ გოგიშვილი