



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ქეთევან მამაცაშვილი

სხდომის მდივანი - ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელე - შპს "ჯ-----რ";

წარმომადგენლები - დ-----ი;

მოპასუხე - ნ-----ა;

წარმომადგენელი - ზ-----ი;

დავის საგანი - ფულადი ვალდებულების შესრულება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ნ-----ას შპს "ჯ-----რის" სასარგებლოდ დაეკისროს -
4250 აშშ დოლარის გადახდა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2018 წლის 9 ოქტომბერს მოსარჩელემ მომსახურება გაუწია მოპასუხეს. გაფორმდა შესაბამისი ხელშეკრულება. მოპასუხე დაინტერესებული იყო უძრავი ქონების ყიდვით, რომლის ღირებულებაც იყო 85000 აშშ დოლარი, ხოლო საშუაშალო გადასახადი შეადგენდა 85000 აშშ დოლარის 5%-ს ანუ 4250 აშშ დოლარს. მოსარჩელის განმარტებით, მან გარიგების მხარეები შეახვედრა ერთმანეთს, თუმცა შემდგომ 2018 წლის 23 ოქტომბერს ხელშეკრულებაში აღნიშნული უძრავი ნივთის შეძენა მოხდა მოპასუხის მეუღლის ი-----ის მიერ. ვინაიდან მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულების პირობები, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმის თანხის 4250 აშშ დოლარის გადახდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ შუამავალს ხელშეკრულების ხელმოწერამდე უნდა აეხსნა თუ რას ითვალისწინებდა საშუაშალო მომსახურება და რა გასამრჯელოს მიიღებდა იგი

თუ გარიგება შედგებოდა, ან თუ არ შედგებოდა რაიმე გადასახადი ხომ არ იქნებოდა გადასახდელი ბინის დათვალიერების შემთხვევაში. მოპასუხის განმარტებით, შუამავლის მიერ ვერ განხორციელდა გამყიდველთან მოლაპარაკების დადებითად დასრულება, რაზედაც შეთავაზებულ თანხაზე 87000 აშშ დოლარზე მოპასუხემ უარი განაცხადა და ამით შეწყდა მხარეთა შორის ურთიერთობა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ შპს "ჯ-----რი" წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე შექმნილ იურიდიულ პირს, რომელიც ეწევა საშუამავლო-საბროკერო მომსახურებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2018 წლის 9 ოქტომბერს შპს "ჯ-----რის" და ნ-----ას შორის დაიდო "უძრავი ქონების ნასყიდობის საბროკერო მომსახურების თაობაზე" ხელშეკრულება, რომლის 1.1. პუნქტის თანახმად, შემკვეთი ავალებს ბროკერს, ხოლო ბროკერი იღებს ვალდებულებას უძრავი ნივთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით აუცილებელი სამართლებრივი მომსახურების გაწევაზე.

ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის მიხედვით, შემკვეთისათვის გასაწევი საშუამავლო მომსახურება მოიცავს უძრავი ნივთის შეძენასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, კერძოდ: უძრავი ნივთის შესახებ სრულყოფილი ინფორმაციის მიცემას; უძრავ ნივთის ფიზიკურად ნახვას; მოლაპარაკების წარმოებას უძრავი ნივთის (ნივთების) მესაკუთრესთან (მესაკუთრეებთან); შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმებას - შემკვეთის სახელით უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან (მესაკუთრეებთან)

ხელშეკრულების საგანი ჩაითვლება შესრულებულად, თუ ბროკერის მიერ შეთავაზებულ უძრავ ქონებას შეიძენს შემკვეთი ან მისი წარმომადგენელი (დაკავშირებული პირი).

წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით შეთავაზებული უძრავი ნივთის მონაცემებია: ქ. თბ-----ა.

ამავე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის მიხედვით, შემკვეთის ან მასთან დაკავშირებული პირის (ოჯახის წევრი, ახლობელი და სხვა) მიერ ხელშეკრულებით შეთავაზებული უძრავი ნივთის შეძენის შემთხვევაში, თუ შემკვეთი ბროკერის გვერდის ავლით (დამოუკიდებლად) შევა მესაკუთრესთან გარიგებაში, დაჯარიმდება უძრავი ნივთის ღირებულების 5%-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ 14-15).
-

3.1.3. 2018 წლის 23 ოქტომბერს უძრავი ქონების მესაკუთრეს კ-----ეს და მოპასუხე ნ-----ას მეუღლეს ი-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ი-----ს 85000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ა.

ამჟამად ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება მოპასუხის მეუღლის - ი-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 20-21).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო ვერ მიიჩნევს დადგენილად რომ მოსარჩელემ უარი განაცხადა საშუამავლო თანხაზე, ასევე არ დგინდება შპს "ჯ-----რსა" და შემძენს შორის ისეთი კავშირი რაც გამორიცხავს გასამრჯელოს მიღების უფლებას.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა მოსარჩელის მიერ გაწეული საშუამავლო მომსახურების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ უნდა ადასტუროს იგი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმად, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა მტკიცებულებებით.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს შემდეგ გარემოებებზე:

2018 წლის 9 ოქტომბერს, შპს "ჯ-----რის" და ნ-----ას შორის დაიდო

ხელშეკრულება "უძრავი ქონების ნასყიდობის საბროკერო მომსახურების თაობაზე". მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების საგანი ჩაითვლება შესრულებულად, თუ ბროკერის მიერ შეთავაზებული უძრავი ქონების შეძენა მოხდებოდა შემკვეთის ან მისი წარმომადგენლის (დაკავშირებული პირის) მიერ.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 23 ოქტომბერს უძრავი ქონების მესაკუთრეს კ-----ეს და მოპასუხე ნ-----ას მეუღლეს ი-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ი-----ს 85000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრებაში გადაეცა საბროკერო კომპანიის მიერ შეთავაზებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ა.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოსარჩელე კომპანიის სერვისი გულისხმობს დაინტერესებული პირისათვის უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაციის მიწოდებას.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე მხარემ დაადასტურა, რომ შეხვედრამდე იცოდა, რომ ბინის თაობაზე ესაურა სააგენტოს წარმომადგენელს, შეხვედრაც მოაწყო სააგენტოს წარმომადგენელმა, ასევე სახეზეა მომსახურების გაწევის შესახებ წერილობითი შეთანხმების და ნასყიდობის ხელშეკრულების დროში თანხვედრა, ამდენად, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ზემოაღნიშნული მეტყველებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა მოსარჩელე კომპანიის მიერ გაწეული საშუამავლო მომსახურების საფუძველზე, ხოლო მოლოდინი იმისა, რომ საშუამავლო კომპანია უსასყიდლოდ არ გაუწევდა მომსახურებას ლოგიკური და სავარაუდოა, მოწმის სახით დაკითხულმა ი-----მა ასევე მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ მოპასუხე მხარე უძრავი ქონების შეძენის მიზნით ახდენდა კონკრეტულ მესაკუთრესთან მოლაპარაკებებს, რომელსაც თავდაპირველად აწარმოებდა მაკლერის საშუალებით, შემდგომ ასევე პირადად. მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხე არ დაეთანხმა სარჩელში დასახელებულ გარემოებებს, თუმცა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გასაბათილებლად, ზეპირსიტყვიერი ახსნა-განმარტების გარდა, საქმეში სხვა სახის მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

ამდენად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობის პრინციპის შესაბამისად, თითოეულ მხარეს ეკისრება მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურების ვალდებულება, რაც მოცემულ შემთხვევაში ვერ განახორციელა მოპასუხემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ 14-15).
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ 20-21).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 16-17).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმის ჩვენება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე, 361-ე, 417-418-ე, 420-ე, 744-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან საამისოდ არსებული ფორმით.

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

სასამართლო 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 საფუძვლებზეა დამყარებული. აღნიშნული სამართლებრივი ინსტიტუტის მოწესრიგების მნიშვნელობა თანამედროვე

ეპოქაში დიდია იმდენად, რამდენადაც, ყოველდღიურ ურთიერთობაში საშუაშაველო ხელშეკრულების საფუძველზე უამრავი სახის ხელშეკრულება იდება. **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.

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. შუამავლობა თავისი არსით კონკრეტული მოქმედების განხორციელებას გულისხმობს. შუამავალი თავისი ვალდებულების შესრულებისას არ მოქმედებს შემკვეთის სახელით, მისი მთავარი დანიშნულება მესამე პირამდე იმ ძირითადი ინფორმაციის მიტანაა, რომლის საფუძველზეც შემკვეთსა და მესამე პირს შორის უნდა დაიდოს ძირითადი ხელშეკრულება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტით დადგენილ იქნა, რომ მყიდველთან დაკავშირება საშუამავლო ფირმის საშუალებით მოხდა. კერძოდ, სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა მოსარჩელის მიერ გაწეული საშუამავლო მომსახურების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. **დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დასტურდება შემკვეთის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობა.**

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც

შეიძლება აღემატებოდეს მიყენებულ ზიანს.

ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შემკვეთის ან მასთან დაკავშირებული პირის (ოჯახის წევრი, ახლობელი და სხვა) მიერ ხელშეკრულებით შეთავაზებული უძრავი ნივთის შეძენის შემთხვევაში, თუ შემკვეთი ბროკერის გვერდის ავლით (დამოუკიდებლად) **შევა მესაკუთრესთან გარიგებაში, დაჯარიმდება უძრავი ნივთის ღირებულების 5%-ით.**

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტი. ასევე დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის ღირებულებაა 85000 აშშ დოლარი, რომლის 5% არის 4250 აშშ დოლარი. შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით საქმესთან დაკავშირებით შეკრებილი მტკიცებულებანი და დადასტურებული ფაქტები წარმოადგენენ მოპასუხის მიმართ პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძველს.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ შუამავალს ხელშეკრულების ხელმოწერამდე მოპასუხე მხარისათვის დეტალურად და ცალსახად უნდა აეხსნა თუ რას ითვალისწინებდა საშუამავლო მომსახურება და რა გასამრჯელოს მიიღებდა იგი თუ გარიგება შედგებოდა, ან თუ არ შედგებოდა რა სახის გადასახადი იქნებოდა მხარის მიერ გადასახდელი, კონკრეტულად უნდა გაეცნო შეთანხმების საჯარიმო ნაწილი, რამდენადაც, კერძო სამართალში მოქმედი მხარეთა ნების ავტონომიის პრინციპი მოიცავს ხელშეკრულების პირობების განსაზღვრის თავისუფლებას. მხოლოდ მხარეთა რეალური თანასწორობის პირობებში მოქმედებს სრულყოფილად ეს პრინციპი, ხოლო იქ, სადაც მხარეები მხოლოდ ფორმალურად არიან თანასწორი, რეალურად კი - ერთ-ერთი მხარე აშკარა უპირატესობით სარგებლობს ხელშეკრულების პირობების განსაზღვრისას, მეორე მხარეს კი მხოლოდ - შეთავაზებულ პირობებზე დათანხმება ან ხელშეკრულების დადებაზე უარის თქმა შეუძლია, ამ დროს ნების ავტონომია სრულყოფილად ვერ ხორციელდება და მხარეთა ინტერესების სამართლიანი გათანაბრების მიზნით კანონი უშვებს ხელშეკრულების შინაარსის კონტროლს. **ხელშეკრულების შინაარსის კონტროლის ერთ-ერთი გამოხატულებაა სტანდარტული პირობების ბათილობის შესახებ საკანონმდებლო დანაწესები.**

სტანდარტულ პირობებად ითვლება ხელშეკრულების ერთი მხარის მიერ ცალმხრივად წინასწარ შემუშავებული პირობები, რომლებიც მრავალჯერადი გამოყენებისთვის არის გამიზნული და მზა სახით არის შეთავაზებული მეორე მხარისთვის, ე.წ. "ფორმულარის" სახით.

ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების დამცავი რეგულირების გამოყენებამდე უნდა შეფასდეს, ცალკეული პირობა წინასწარ ჩამოყალიბებული და მხარისთვის შეთავაზებულია, თუ - მხარეთა შორის ინდივიდუალურადაა შეთანხმებული. შესაძლებელია, ხელშეკრულების ზოგიერთი პირობა იყოს სტანდარტული, ზოგი კი - ინდივიდუალურად

შეთანხმებული. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მხარის მიერ მითითებული გარემოება, რომ ხელშეკრულების ტექსტი მიერ იყო წინასწარ შემუშავებული და ხელმოსაწერად შეთავაზებული კლიენტისთვის. ასევე ცალსახად არ დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ ხელშეკრულების მე-4 მუხლი ცალკე ინდივიდუალურად იყო კლიენტთან შეთანხმებული.

სტანდარტული პირობებით ხელშეკრულების დადებისას კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვა წარმოადგენს მომხმარებლის დამატებითი საფრთხეების უზრუნველყოფის გარანტიას, რადგან შეთანხმება, რომელიც ბოჭავს მას გარკვეული ვალდებულებებით, არის არა კონსესუსის, არამედ ცალმხრივად შემუშავებული შეთავაზების შედეგი. ამის გათვალისწინებით, სამოქალაქო კოდექსი სტანდარტული პირობებით დადებული ხელშეკრულების შინაარსის კონტროლის მიზნით აწესებს მთელ რიგ შეზღუდვებს, რათა აიძულოს ოფერენტი, კეთილსინდისიერად გამოიყენოს არსებული უპირატესობა და ამით გაანეიტრალოს არსებული პოზიციური დისბალანსი.

ამდენად, ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების დამცავი ფუნქციის გამოყენების წინაპირობას წარმოადგენს ხელშეკრულების 4 პუნქტის განსაზღვრა ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობის ფორმით. შედეგად, იგი უნდა შეფასდეს კეთილსინდისიერების კონტექსტში.

კანონმდებლის მიერ გაზიარებულია ეკონომიკურ ურთიერთობებში დანერგული "ძლიერი" და "სუსტი" მხარის იურიდიული მოდელი, რომლის ფუნქციაა, უზრუნველყოფს არათანაბარ პირობებში მყოფი მხარეების, ეკონომიკურად უფრო სუსტი მხარის სამართლებრივი მდგომარეობა. მიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო კოდექსი ამკვიდრებს ურთიერთობის მონაწილეთა დაცვის ერთიან სტანდარტს, "სუსტი მხარის" ინტერესების დაცვის აუცილებლობა და აღნიშნული მიზნების სამართლიანი განხორციელება მოითხოვს კანონით გარანტირებული მხარეთა თანასწორობის პრინციპიდან ფორმალურ გადახვევას. პოზიციური ბალანსის დაცვა ფაქტობრივად უზრუნველყოფს სუსტი მხარის დამატებით უფლებებს და შესაბამისად, აკისრებს მის ოპონენტს იმაზე მეტ ვალდებულებებს, ვიდრე სხვა სამართლებრივ ურთიერთობებში. ამავდროულად, სასამართლო განმარტავს, რომ "სუსტი მხარის" დეფინიცია არ გულისმობს პირის სტატუსს, არამედ მის მდგომარეობას სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერი ქცევის ტესტი სტანდარტული ხელშეკრულების ფარგლებში დამატებით ავალდებულებს დაწესებულებას, როგორც ძლიერ მხარეს, უზრუნველყოფს "სუსტი" მხარის - ინფორმაციული ხელმისაწვდომობა გარიგების ყველა მნიშვნელოვან პირობაზე, რომ მან შეძლოს ინფორმირებული არჩევანის გაკეთება ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

ინფორმაციული უზრუნველყოფის დაცვის ვალდებულება ასახულია ასევე ევროპის პარლამენტის და საბჭოს 2008 წლის 23 აპრილის 2008/48 დირექტივაში (**DIRECTIVE 2008/48/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 23 April 2008**), რომელიც აწესრიგებს მომხმარებლის მონაწილეობას საბანკო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. (საქართველოსთან გაფორმებული ასოცირების ხელშეკრულება სავალდებულო წესით ითვალისწინებს აღნიშნული დირექტივის იმპლემენტაციას). მართალია, მისი იურიდიული მოქმედების არეალი არ მოიცავს ისეთ გარიგებებს, რომლებიც მიმართულია უძრავი ქონების შესაძენად, ან - უზრუნველყოფილია საგარანტიო ქონებით, **თუმცა გასაზიარებელია დირექტივის სულისკვეთება, დაუწყსოს ხელშეკრულების "ძლიერ" მხარეს სტანდარტული ხელშეკრულების მაქსიმალური გამჭვირვალობის სტანდარტი უზრუნველყოფა, რაც სწორედ "სუსტი მხარის" დაცვის პერსპექტივიდან გამომდინარეობს.**

სტანდარტული პირობის შეთავაზებისას, პირის სრული ინფორმირება, როგორც კეთილსინდისიერი მოქმედების მაჩვენებელი, გაზიარებულია ასევე 2010 წლის უნიდრუას საერთაშორისო პრინციპებით (UNIDROIT PRINCIPLES), **კერძოდ, 2.1.20. მუხლის თანახმად**, პირობას, რომელიც სტანდარტული სახისაა და გააჩნია იმგვარი ხასიათი, რომ მეორე მხარე გონივრულად არ მოელოდა მას, არ გააჩნია ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა თუ აღნიშნული პირობა მეორე მხარის მიერ ნათლად იყო მიღებული (**Surprising terms**).

მხარე, რომელიც იღებს მეორე მხარის სტანდარტულ პირობებს, იბოჭება მათი სამართლებრივი შინაარსით, მიუხედავად იმისა, ცნობილი იყო თუ არა მისთვის ამ პირობის შინაარსის შემცველი ყველა დეტალი ან რამდენად გასაგები იყო მისთვის პირობის მნიშვნელობა. ამ წესისაგან გამონაკლისი ასახულია უნიდრუას **2.1.20 მუხლში, რომლის მიზანია, დაიცვას მომხმარებელი მეორე მხარის არაკეთილსინდისიერი დამოკიდებულებისაგან, რომელიც სტანდარტულ პირობების გამოყენებით ცდილობს თავისი პოზიციის მართლსაწინააღმდეგო უპირატესობის უზრუნველყოფას, მომხმარებელზე საკუთარი პირობების ფარულად თავს მოხვევის გზით და რომელსაც მეორე მხარე, გონივრული ვარაუდით, არ მიიღებდა. აღნიშნული ნორმა იცავს მომხმარებელს სტანდარტული პირობის შინაარსით გამოწვეული მოულოდნელი შედეგებისაგან.**

ხელშეკრულების 4-ე პუნქტით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, **სასამართლო მიიჩნევს, რომ იგი წარმოადგენს სტანდარტულ პირობას. შესაბამისად, მისი შინაარსი საჭიროებდა სავალდებულო განმარტებას.** შესაბამისად, მისი მნიშვნელობა არსებითია და ინფორმაციული დეფიციტის პირობებში **გამოირიცხებოდა მოპასუხე მხარის გაცნობიერებული არჩევანის შესაძლებლობა და რისკების ეფექტური მართვის ჭრილში.**

უფრო მეტიც, "სუსტი" მხარის დაცვის საკანონმდებლო სტრატეგია მოიაზრებს მის

პასიურ მდგომარეობას ინფორმაციის მოპოვების თვალსაზრისით. ამგვარი სულიკვეთება გაზიარებულია **მართლმსაჯულების ევროპული სასამართლოს 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებაში**, სადაც აღნიშნულია: **"...მეწარმე პირი ვალდებულია, მიაწოდოს ინფორმაცია მომხმარებელს იმის მოლოდინის გარეშე, რომ ისინი დამოუკიდებლად მოიძიებენ ამ ინფორმაციას. მომხმარებელი პასიური უნდა რჩებოდეს ინფორმაციის მოპოვების კუთხით..."** (court of justice of the european union 5 jule 2012. judgment in case C-49/11. Content services Ltd v Bundesarbeitskammer).

სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა გონივრული ქცევის სტანდარტიდან გამომდინარე, მოპასუხე მხარემ, რომელმაც დაადასტურა, რომ შეხვედრამდე იცოდა, რომ ბინის თაობაზე ესაურა სააგენტოს წარმომადგენელს, შეხვედრაც მოაწყო სააგენტოს წარმომადგენელმა, ხოლო მოლოდინი იმისა, რომ საშუამავლო კომპანია უსასყიდლოდ არ გაუწევდა მომსახურებას ლოგიკური და სავარაუდოა, **მაგრამ პირობების დარღვევის შემთხვევაში საჯარიმო განაკვეთის განსაზღვრა და მისი ოდენობა ყველა სუბიექტისათვის ერთნაირად სავარაუდო არ არის, ამდენად, ასეთი საჯარიმო წესის არსებობა და მისი განაკვეთი, როგორც წესი, არ არის მოსალოდნელი და იგი სპეციალურად უნდა იქნეს მიწოდებული და შეთანხმებული მხარეთა შორის.**

ამასთან, სასამართლო მოიხმობს მართლმსაჯულების ევროპული სასამართლოს პრაქტიკას, რომელმაც 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში აღნიშნა "....ეფექტურობის პრინციპი ხორციელდება იქ, სადაც კრედიტორმა უნდა დაუმტკიცოს სასამართლოს, რომ ინფორმირების და განმარტების წინასახელშეკრულებო ვალდებულება მის მიერ შესრულდა. გონიერი კრედიტორი უნდა აცნობიერებდეს მტკიცებულებების შეგროვების და შენახვის აუცილებლობას, რომ მის მიერ ვალდებულება ინფორმაციის უზრუნველყოფის და განმარტების თაობაზე შესრულებულია...." (court of justice of the european union 18 december 2014. judgment in case C-449/13.CA Consumer Finance SA V Ingrid Bakkaus and Others) - **აღნიშნულის არსებობის ფაქტი მოცემულ შემთხვევაში უტყუარად არ დგინდება.**

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

ამავე კოდექსის 417-418-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლო წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება - ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

მხარეები მოქმედებენ რა, სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში, რომელიც ამავე დროს პირგასამტეხლოს ოდენობის მხარეთა შეთანხმებისამებრ განსაზღვრას გულისხმობს, ამავე დროს, კანონმდებელი სასამართლოს ანიჭებს უფლებამოსილებას ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამართლიანობის, თანასწორობისა და გონივრულობის პრინციპის საფუძველზე შეამციროს "შეუსაბამოდ მაღალი" პირგასამტეხლო. პირგასამტეხლოს გადასახდელი ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს, როგორც კრედიტორის, ასევე მოვალის ინტერესებს. მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო პირგასამტეხლოს დაკისრებამ არ უნდა გამოიწვიოს, ერთი მხრივ, პასუხისმგებლობის შეუსაბამო შემსუბუქება კრედიტორის წინაშე და, მეორე მხრივ, კრედიტორის უსაფუძვლო გამდიდრება.

მართალია, ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს ოდენობაზე, მაგრამ აღნიშნული სასამართლოს არ ზღუდავს, დავის კანონიერად და სამართლიანად გადაწყვეტისათვის გამოიყენოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლება და თვითონ შეაფასოს პირგასამტეხლოს ოდენობისა და დაკისრების მიზანშეწონილობა. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა გარემოებანი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველი სარჩელით მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა, უძრავი ნივთის ღირებულების 5%-ის ოდენობით, ანუ 4250 აშშ დოლარის დაკისრება ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სამოქალაქო უფლებათა კეთილსინდისიერად განხორციელების პრინციპს. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ საბროკერო კომპანიის მომსახურებისათვის საკომისიოს თანხა განსაზღვრული იყო ნასყიდობის საგნის ღირებულების 3%-ით და აღნიშნული არ წარმოადგენს სადავო გარემოებას. ამ პირობებში კი ხელშეკრულების დარღვევისათვის ჯარიმის განაკვეთად ნასყიდობის საგნის ღირებულების 5%-ის დადგენა არ შეიძლება ჩაითვალოს გონივრულად. თანაც იმ პირობებში, როდესაც **კრედიტორმა ვერ დაუმტკიცა სასამართლოს, რომ ინფორმირების და განმარტების წინასახელშეკრულებო ვალდებულება მის მიერ შესრულდა სრულად და ჯეროვნად.** შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ დასახელებული პირგასამტეხლოს განაკვეთი უნდა შემცირდეს 1%-მდე, ანუ 5-ჯერ. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს სახით - 850 აშშ დოლარის გადახდა. ამდენად, სახეზეა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან, სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა დაეკისროს - 69 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს "ჯ-----რ"-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე ნ-----ას მოსარჩელე შპს "ჯ-----რ"-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ჯარიმის სახით - **850 აშშ დოლარის გადახდა.**
3. მოპასუხე ნ-----ას მოსარჩელე შპს "ჯ-----რ"-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის - **69 ლარის გადახდა.**
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ქეთევან მამაცაშვილი