



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

05 ივლისი, 2019 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე - ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი - ანა მეშველიანი**

მოსარჩელე - შ-- „ჯ-----ა ბ-----“

წარმომადგენელი - დ----- ხ-----ი

მოპასუხეები - თ----- ც-----ე, გ----- ხ-----ი

წარმომადგენელი - ი----- ნ-----ა

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე გ----- ხ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 3200 აშშ დოლარის გადახდა.

1.2. მოპასუხე თ----- ც-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 1920 აშშ დოლარის გადახდა.

სარჩელში განმარტებულია, რომ შ-- „ჯ-----ა ბ-----“ ეწევა საშუამავლო-საბ-----ო საქმიანობას. 2--- წლის 30 ნ-----ს მოსარჩელემ მომსახურება გაუწია მოპასუხეებს. გაფორმდა შესაბამისი ხელშეკრულებებიც, თუმცა შემდეგ უარი განაცხადეს საშუამავლო მომსახურების ანაზღაურებაზე, რომელიც შეადგენს 64000 აშშ დოლარის 5% და 3%, ჯამში 5120 აშშ დოლარს. ნასყიდობის ხელშეკრულება იმ დროს ვერ გაფორმდა, რადგან მესაკუთრეს სამკვიდროსთან

დაკავშირებით ჰქონდა მოსაგვარებელი საკითხი. 2--- წლის 12 ივლისს მოპასუხეებმა მალულად გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება და მომსახურების თანხა არ გადაიხადეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე გ----- ხ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელეს მისთვის მომსახურება არ გაუწევია. მათ ანახეს უძრავი ქონება, რაც მანამდე ორჯერ ჰქონდა ნანახი. უძრავი ქონების მესაკუთრეს გამოკრული ჰქონდა ბანერი, სადაც მითითებული იყო გამყიდველის ტელეფონის ნომერი. მოსარჩელის წარმომადგენელთან ერთად არ დაუთვალე რეზიდა სახლი, რადგან მანამდე ჰქონდა ნანახი. მაშინ ვერ შეთანხმდა მესაკუთრესთან და 2--- წელს როდესაც ისევ ნახა რომ ქონება არ იყო გაყიდული, დაურეკა გამყიდველს და შეთანხმდნენ ფასზე. ხელშეკრულება დაიდო 2--- წლის 12 ივლისს.

მოპასუხე თ----- ც-----ემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ მართალია 2--- წლის 30 ნ-----ს მოსარჩელესთან გააფორმა საბ-----ო მომსახურების თაობაზე ხელშეკრულება, მაგრამ მათი მომსახურების შედეგად ქონება არ გაუყიდა. შესაბამისად, მომსახურების თანხაც არ უნდა დაეკისროს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონების მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- დ-----ი, საკადასტრო კოდი 0-----, მესაკუთრეებს წარმომადგენდნენ თ----- ც-----ე და ტ----- დ-----ე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2--- წლის 29 ი-----ის სამკვიდრო მოწმობა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18).

3.1.2. 2--- წლის 12 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, ს----- დ-----ი, საკადასტრო კოდი 0-----, მესაკუთრე გახდა გ----- ხ-----ი.

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 64000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22).

2--- წლის 12 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 27).

3.1.3. შ-- „ჯ-----ა ბ-----სა“ და თ----- ც-----ეს შორის 2--- წლის 30 ნ-----ს გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების გასხვისების საბ-----ო მომსახურების თაობაზე.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრე ავალებს ბ-----ს, ხოლო ბ-----ი იღებს ვალდებულებას მოიზიდოს პოტენციური მყიდველი და გაუწიოს მესაკუთრეს საშუამავლო მომსახურება მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----, მდებარე ქ. თბილისი, ს----- დ-----ის გასხვისებაში.

ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების საგანი ჩაითვლება შესრულებულად, თუ ბ-----ის მიერ მოზიდული კლიენტი ან მისი წარმომადგენელი შეიძენს მესაკუთრის უძრავ ქონებას.

ხელშეკრულებით განისაზღვრა საზღაურის გადახდის წესი - ბ-----ის მომსახურების ღირებულება გამოითვლება ბ-----ის მიერ მოზიდული კლიენტის ნასყიდობის ფასიდან და შეადგენს: უძრავი ქონების 65000 აშშ დოლარად გაყიდვის შემთხვევაში უძრავი ნივთის ღირებულების 3%-ს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 4-9)

მომსახურების ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-17).

3.1.4. შ-- „ჯ-----ა ბ-----სა“ (შუამავალი) და გ----- ხ-----ს (შემკვეთი) შორის 2--- წლის 30 ნ-----ს გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის საბ-----ო მომსახურების თაობაზე.

ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, შემკვეთი ავალებს ბ-----ს, ხოლო ბ-----ი იღებს ვალდებულებას უძრავი ნივთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით აუცილებელი სამართლებრივი მომსახურების გაწევაზე.

ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, შემკვეთისათვის გასაწევი საშუამავლო მომსახურება მოიცავს უძრავი ნივთის შეძენასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, კერძოდ:

- უძრავი ნივთის შესახებ სრულყოფილი ინფორმაციის მიცემას;
- უძრავი ნივთის ფიზიკურად ნახვას;
- მოლაპარაკების წარმოებას უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან;
- შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმებას შემკვეთის სახელით უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, შეთავაზებული უძრავი ქონების მონაცემებია საკადასტრო კოდი 0-----, მისამართი - ქ. თბილისი, ს----- დ-----

-----ი.

ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის თანახმად, შემკვეთის მიერ ამ ხელშეკრულებით შეთავაზებული უძრავი ნივთის შეძენის შემთხვევაში, თუ შემკვეთი ბ-----ის გვერდის ავლით (დამოუკიდებლად) შევა მესაკუთრესთან გარიგებაში, შემკვეთი დაჯარიმდება უძრავი ნივთის ღირებულების 5%-ით.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არ დგინდება მოპასუხეთა შორის 2--- წლის 12 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება მოსარჩელე შ-- „ჯ-----ა ბ-----ის“ მომსახურების შედეგად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს 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. ზემოაღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით - „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია, დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია

მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, **სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს.** სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ **მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები.** სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. **სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება (იხ. სუსგ #ას -1322-2---, 04 აპრილი, 2019 წელი).**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავ კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. **მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.**

მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (**იხ. კ. ბოელინგი, ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ.64).**

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეები იმყოფებიან შუამავლობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

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.**

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმა იმპერატიული ხასიათისაა და შუამავლობისთვის გასამრჯელოს გადახდის ერთადერთ

წინაპირობად განსაზღვრავს ხელშეკრულების დადებას შუამავლობის შედეგად. შესაბამისად, სწორედ მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს ამტკიცოს არამართო შუამავლობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა, არამედ ისეთი მომსახურების გაწევის ფაქტი, რამაც მოპასუხეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება განაპირობა. ანუ ცალსახად უნდა დგინდებოდეს მოსარჩელის მხრიდან ისეთი თანმიმდევრული მოქმედებების განხორციელება, რასაც შედეგად მოჰყვა მოპასუხე მხარეთა შეთანხმება ნასყიდობის არსებით პირობებზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგინა მხოლოდ შუამავლობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებები. მოპასუხეთა მხრიდან სადავოდ არ გამხდარა, რომ გააფორმეს შუამავლობის ხელშეკრულება, თუმცა მათ სადავოდ გახადეს მოსარჩელის მომსახურების შედეგად ნასყიდობის დადების ფაქტი.

მოპასუხე გ----- ხ-----ის შუამდგომლობის საფუძველზე დაკითხული იქნა მოწმე ალექსანდრე სოფრომაძე, რომლის ჩვენებით დადგინდა, რომ ქ. თბილისი, ს----- დ-----ში მდებარე სახლი გ----- ხელშეკრულება ნახა ჯერ კიდევ შ-- „ჯ-----ა ბ-----თან“ ხელშეკრულების გაფორმებამდე (იხ. 2019 წლის 7 ი----ის სხდომის ოქმი). მოპასუხე გ----- ხ-----ის განმარტებით დგინდება, რომ უძრავ ქონებასთან გამოკრული იყო ბანკური ტელეფონის მითითებით და სწორედ აღნიშნულ ტელეფონზე მოხდა თავდაპირველად მესაკუთრესთან დაკავშირება ჯერ კიდევ 2--- წლის ნ-----ამდე (იხ. ს.ფ. 75). მოპასუხე თ----- ც-----ის ახსნა-განმარტებითაც დგინდება, რომ მოპასუხეებს შორის ჯერ კიდევ მოსარჩელესთან ურთიერთობაში შესვლამდე, მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები, თუმცა თავდაპირველად ფასზე ვერ შეთანხმდნენ. რაც შეეხება მოსარჩელის ჩართულობას ამ საკითხში, მდგომარეობს მასში, რომ მხოლოდ ერთხელ 2--- წლის 30 ნ-----ს მოხდა გ----- ხ-----ის მიყვანა ობიექტზე, რა დროსაც გაფორმდა კიდევ შუამავლობის ხელშეკრულებები, თუმცა სხვა რაიმე ქმედება, რაც მოსარჩელის მხრიდან აქტიურ ჩარევას დაადასტურებდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაში არ დგინდება. მოწმის ჩვენებისა და მოპასუხეთა ახსნა-განმარტების საწინააღმდეგოდ მოსარჩელეს მტკიცება არ განუხორციელებია. მოსარჩელე საკმარისად მიიჩნევს, წარმოდგენილ ხელშეკრულებებს მოთხოვნის დასასაბუთებლად.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხეთა შორის გაფორმდა 2--- წლის 12 ივლისს. მოსარჩელის მითითება მასზე, რომ მესაკუთრეს ჰქონდა

სამკვიდრო მოწმობის აღებასთან დაკავშირებული პრობლემები და ამის გამო 2--- წლის ნ-----ში ვერ შედგა ნასყიდობა მხარეთა შორის არ შეესაბამება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 2--- წლის 29 ი----ის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე უძრავი ქონების მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----დ-----ი, საკადასტრო კოდი 0-----, მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ თ----- ც-----ე და ტ----- დ-----ე. შესაბამისად, მესაკუთრეს წესრიგში ჰქონდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი 2--- წლის 30 ნ-----ისათვის. ამდენად, თუკი მოსარჩელის მომსახურების შედეგად მხარეთა შორის შეთანხმდებოდა ნასყიდობის პირობები ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება შესაძლებელი იქნებოდა 2--- წლის ნ-----შიც, ან უახლოეს პერიოდში. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის, რომ მათი მხრიდან მომსახურება გამოიხატა მასშიდ, რომ მხოლოდ ერთხელ 2--- წლის 30 ნ-----ს მოხდა მხარეთა შეხვედრა და ამის შემდგომ მთელი 8 თვის მანძილზე (2--- წლის 12 ივლისამდე) რაიმე აქტივობა მოსარჩელის მხრიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიღწევისათვის არ დგინდება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ 744-ე მუხლის კვალიფიკაციისათვის და წარმოდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ **შუამავლობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების არსებობა, არამედ უნდა დადგინდეს ისეთი საშუამავლო მომსახურების გაწევის ფაქტი, რამაც მოპასუხეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება განაპირობა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ვერ ადასტურებს.**

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ. **შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად**

გამორკვევა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, შეფასების შედეგად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა შორის 2--- წლის 12 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელის მომსახურების შედეგად არ დადებულია. აღნიშნული დასკვნის საფუძველს იძლევა ის გარემოებები, რომ მოპასუხეები ჯერ კიდევ მოსარჩელესთან ხელშეკრულების გაფორმებამდე დაუკავშირდნენ ერთმანეთს და მოსარჩელის ჩართულობით მხოლოდ ერთხელ მოხდა მოპასუხეთა შეხვედრა 2--- წლის 30 ნ-----ს, როდესაც ვერ შედგა შეთანხმება ნასყიდობაზე და მოპასუხეებმა მხოლოდ 8 თვის შემდგომ შეძლეს შეთანხმება, ამ 8 თვის განმავლობაში მოსარჩელის რაიმე საშუაშალო მოქმედებები და მუშაობა მხარეებთან მათი შეთანხმების მიზნით არ დგინდება. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებმა მოსარჩელის შუამავლობის გარეშე დამოუკიდებლად აწარმოეს ნასყიდობის პირობების ურთიერთშეჯერება და 2--- წლის 12 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება არ წარმოადგენს მოსარჩელის შუამავლობის შედეგს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველო სამოქალაქო კოდექსის 319-ე, 361-ე, 744-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა ექვემდებარება შუამავლობის ხელშეკრულებისათვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ მოწესრიგებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი ადგენს, რომ მხარეებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ მათი შინაარსი და დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით არ არის გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ

ხელშეკრულების ყველა საკითხზე, მათ შეუძლიათ ურთიერთობა ისე მოაწესრიგონ, როგორც მათ სურთ, კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში.

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.

განსახილველ შემთხვევაში, ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია მხარეთა შორის 2--- წლის 30 ნ-----ის ხელშეკრულებები. შ-- „ჯ-----ა ბ-----სა“ და თ----- ც-----ეს შორის 2--- წლის 30 ნ-----ს გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების გასხვისების საბ-----ო მომსახურების თაობაზე. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრე ავალებს ბ-----ს, ხოლო ბ-----ი იღებს ვალდებულებას მოიხიდოს პოტენციური მყიდველი და გაუწიოს მესაკუთრეს საშუამავლო მომსახურება მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----, მდებარე ქ. თბილისი, ს----- დ-----ის გასხვისებაში.

ასევე, შ-- „ჯ-----ა ბ-----სა“ (შუამავალი) და გ----- ხ-----ს (შემკვეთი) შორის 2--- წლის 30 ნ-----ს გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის საბ-----ო მომსახურების თაობაზე.

ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, შემკვეთი ავალებს ბ-----ს, ხოლო ბ-----ი იღებს ვალდებულებას უძრავი ნივთის ნასყიდობასთან დაკავშირებით აუცილებელი სამართლებრივი მომსახურების გაწევაზე.

ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, შემკვეთისათვის გასაწევი საშუამავლო მომსახურება მოიცავს უძრავი ნივთის შეძენასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, კერძოდ:

- უძრავი ნივთის შესახებ სრულყოფილი ინფორმაციის მიცემას;
- უძრავი ნივთის ფიზიკურად ნახვას;
- მოლაპარაკების წარმოებას უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან;
- შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმებას შემკვეთის სახელით უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და

ადგილას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მისი მხრიდან მოპასუხეებთან გაფორმებული 2--- წლის 30 ნ- ----ის შუამავლობის თაობაზე ხელშეკრულებები შესრულდა ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად. სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულების ჯეროვან შესრულებად ვერ ჩაითვლება მხარეთა ერთხელ შეხვედრის ორგანიზება, სხვა მოქმედებები, რაც მომსახურების ჯეროვან შესრულებად შეიძლება შეფასდეს საქმის მასალებით არ დგინდება. ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის ქმედება არც კეთილსინდისიერების სტანდარტს აკმაყოფილებს. კეთილსინდისიერება არა მარტო უფლების არსებობის, არამედ მოვალეობის შესრულების ვარაუდიცაა. იმ ვითარებაში, როდესაც მოსარჩელის საშუამავლო მომსახურება მოპასუხეთა მხოლოდ ერთი შეხვედრის ორგანიზებაში გამოიხატა და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე 8 თვის მანძილზე არანაირი სხვა მომსახურების ფაქტი არ დგინდება, შ-- „ჯ-----ა ბ-----ის” მიერ საშუამავლო მომსახურებისთვის 5200 აშშ დოლარის ანაზღაურების მოთხოვნა ვერ მიიჩნევა კეთილსინდისიერად.

რამდენადაც მოსარჩელემ, სსსკ 102-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, ვერ დაადასტურა ისეთი საშუამავლო მომსახურების გაწევის ფაქტი, რამაც მოპასუხეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება განაპირობა, შესაბამისად სახეზე არ არის სსკ 744-ე მუხლის კვალიფიკაციის წინაპირობები, რაც საშუამავლო მომსახურების ანაზღაურებაზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლობისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, არაქონებრივი დავის შემთხვევაში - განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2000 ლარამდე ოდენობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოპასუხეებს არ ეკისრებათ მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 268-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შ-- „ჯ-----ა ბ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის **2--- წლის 19 და 21 ს-----ის** განჩინებებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები, რომლითაც **გ----- ნ-----ს (3/6 N-----)** აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ს----- დ-----ი, ო----- შ-----ის ქუჩა N--, საკადასტრო კოდი №0----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ასევე, **თ----- ც-----ეს (3/6 N-----)** აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, დ---- დ-----ი, მე-3 მ/რ. კორპ. N-, საკადასტრო კოდი №----- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
4. 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
ტყემალაძე

ლილი