



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 იანვარი, 2019 წელი
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო თარაშვილი
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი

მოსარჩელები - გი-----ი უგ-----, და--თ უგ-----, ვ--- უგ-----
მოსარჩელე გი-----ი უგ-----ის კანონიერი წარმომადგენელი - და--თ უგ-----,
ვ--- უგ-----
მოსარჩელების წარმომადგენელი - ნა-----ე
მოპასუხეები - ეკ-----ი, გი-----ი ჭე-----ი, ლუ-- ჭე-----ი, რუ-----ნ გუ--
---ი
მოპასუხე ლუ-- ჭე-----ის კანონიერი წარმომადგენელი - გი-----ი ჭე-----ი,
ეკ-----ი
მოპასუხეთა წარმომადგენელი - აი-----ი
და--ს საგანი - უ--ნონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილი იქნას მოპასუხეების - რუ-----ნ გუ-----ის, ეკ-----ის, გი-----ი ჭე-----ის და ლუ-- ჭე-----ის უ--ნონო მფლობელობიდან გი-----ი უგ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101, საკადასტრო კოდით 80.06.6--097 და გი-----ი უგ-----ს ქონება გადაეცეს გამოთასუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელებმ ასევე იშუამდგომლა სასამართლოს წინაშე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2010 წლის 15 აპრილს არასრულწლოვანი მოსარჩელის გი-----ი უგ-----ის სახელზე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ.

ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101, საკადასტრო კოდით 80.06.6--097, საცხოვრებელი სახლი 795 კვ.მ.

2017 წელს მოსარჩელის კანონიერმა წარმომადგენლებმა გადაწყვიტეს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების გაყიდვა, მოპასუხეებმა გამოთქვეს ყიდვის სურვილი, მხარეები შეთანხმდნენ უძრავი ნივთის ფასზე - 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით. ვინაიდან მოპასუხეებს დაუყოვნებლივ სურდათ ბინაში საცხოვრებლად გადასვლა და სრული თანხა არ ჰქონდათ, მათ მოსარჩელეებს წინასწარ გადასცეს 2500 აშშ დოლარი და შეთანხმდნენ, რომ დანარჩენ თანხას გადაიხდიდნენ 2017 წლის 15 სექტემბრისათვის. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესახებ მხარეებმა 2017 წლის 27 იანვარს სანოტარო წესით გააფორმეს შეთანხმება, რომლითაც რუ-----ნ გუ-----მა აიღო ვალდებულება, რომ იყიდდა ბინას 10300 (ათი ათას სამასი) აშშ დოლარად, თავდაპირველად გადაიხდიდა 2500 აშშ დოლარს, ხოლო დანარჩენ თანხას გადაიხდიდა 2017 წლის 15 სექტემბრისათვის. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეების მხრიდან ვალდებულება არ შესრულებულა, თანხა მათ სრულად არ გადაუხდიათ, შესაბამისად არ გაფორმებულა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. რუ-----ნ გუ-----მა, ეკ-----მა, გი-----ი ჭე-----მა და ლუ-- ჭე-----მა შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მათ მოსარჩელეებისაგან 10300 (ათი ათას სამასი) აშშ დოლარად შეიძინეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101, საკადასტრო კოდით 80.06.6--097. 2017 წლის 27 იანვარს მოსარჩელეს - და--თ უგრეხელძეს გადაუხადეს უძრავი ქონების ღირებულების ნაწილი - 2500 აშშ დოლარი, ხოლო დანარჩენი თანხა - 7800 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადათ 2017 წლის 15 სექტემბრისათვის, რის შემდეგაც მოხდებოდა უძრავი ქონების მოპასუხეების სახელზე აღრიცხვა. მოპასუხის განმარტებით მან 2017 წლის 5 ოქტომბერს ავთ-----ის საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით მოსარჩელე და--თ უგ-----ს გადაუხადა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი, რის შემდგომაც გადასახდელი დარჩა 6800 აშშ დოლარი. აღნიშნული თანხის მიღების შემდეგ და--თ უგ-----მ აღარ მოისურვა სახლის გაყიდვა, არც დარჩენილი გადასახდელი თანხის მიღება და არც უძრავი ნივთის მოპასუხეების სახელზე გადაფორმება.

მოპასუხეთა წარმომადგენელი ასევე არ დაეთანხმა მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გი-----ი უგ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101, საკადასტრო კოდით 80.06.6--097, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის

ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 795 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: 80.06.09.099, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:
განაშენიანების ფართი 153.2 კვ.მ.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.2 გი-----ი უგ----- დაბადებულია 2006 წლის 5 ნოემბერს, არის არასრულწლოვანი და მისი კანონიერი წარმომადგენლები არიან მისი მშობლები - და--თ უგ----- და ვ---- უგ-----.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გი-----ი უგ-----ის დაბადების მოწმობა

3.1.3. 2017 წლის 27 იანვარს და--თ უგ-----მ რუ-----ნ გუ-----ისაგან მიიღო 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარი.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 27.01.2017 წლის სანოტარო წესით დამოწმებული მორიგების აქტი

3.1.4. 2017 წლის 5 ოქტომბერს მოპასუხეებმა ავთ-----ის (პ/ნ 01004005320) საბანკო ანგარიშზე მოსარჩელე და--თ უგ-----ისათვის გადასაცემად ჩარიცხეს ჯამში 1000 (ათასი) აშშ დოლარი, რომელიც მიიღო და--თ უგ-----მ.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 05.10.2017 წლის საბანკო ქვითრის ასლები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს შორის 2017 წლის 27 იანვარს სანოტარო წესით გაფორმებული მორიგების აქტი, რომლითაც რუ-----ნ გუ-----მა აიღო ვალდებულება, რომ იყიდდა საცხოვრებელ სახლს მდებარეს: ქ. ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101, რომლის ღირებულების ნაწილსაც - 2500 აშშ დოლარს გადაიხდიდა დაუყოვნებლივ, ხოლო დანარჩენ თანხას - 2017 წლის 15 სექტემბრისათვის, რის შემდგომაც მოხდებოდა უძრა-- ქონების მოპასუხის სახელზე აღრიცხვა, არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას და არც წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებას, შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე მას, როგორც მტკიცებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დადგენის მიზნებისათვის, იურიდიული ძალა არ გააჩნია.

3.2.2. მოპასუხეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელე გი-----ი უგ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თა--ანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თა--ს მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზების და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 312-ე, 327-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თა--სი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ.

გლარკავა 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).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს და--ს გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა **ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თა--სი ქონებით**. არა--ს არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თა--სი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თა--სუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თა--სი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უ--ნ დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უ--ნონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უ--ნონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უ--ნონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) **მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;** ბ) **მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;** გ) **მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.** მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უ--ნონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის (მოპასუხეთა) მიერ ფლობის ფაქტი, რაც შეეხება მფლობელს, ამავე ნორმიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება, ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე – საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე – მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არის ის გარემოება, რომ 2017 წლის 27 იანვარს სანოტარო წესით გაფორმებული მორიგების აქტი, რომლითაც რუ-----ნ გუ-----მა აიღო ვალდებულება, რომ იყიდიდა საცხოვრებელ სახლს მდებარეს: ქ. ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101, რომლის ღირებულების ნაწილსაც - 2500 აშშ დოლარს გადაიხდიდა დაუყოვნებლივ, ხოლო დანარჩენ თანხას - 2017 წლის 15 სექტემბრისათვის, რის შემდგომაც მოხდებოდა უძრა-- ქონების მოპასუხის სახელზე აღრიცხვა, წარმოადგენს თუ არა ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრა-- ნივთის

შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

მოცემულ შემთხვევაში მორიგების აქტი, რომელიც მოპასუხეთა მტკიცებით მათ სადავო უძრა-- ქონების ფლობის უფლებას ანიჭებს, არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას, იგი დამოწმებული არ ყოფილა ნოტარიუსის მიერ. როგორც ზემოთ აღნიშნა, სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. იმავე შინაარსისაა ამავე კოდექსის 323-ე მუხლი. როგორც ყველა გარიგებისთვის უძრა-- ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა. სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლები, რომლებიც უძრა-- ქონების შესაძენად წერილობით ფორმას ადგენენ, თა--სი ბუნებით იმპერატიული ხასიათის ნორმებია, რომლის მიზანი, როგორც ზოგადად ყველა იმპერატიული ნორმისა, კერძო უფლებათა დაცვის უზრუნველყოფაშია. საქმეში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ან/და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ხოლო მათ მიერ წარმოდგენილი სანოტარო წესით დამოწმებული 27.01.2017 წლის მორიგების აქტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მიზნებისათვის წარმოადგენს ფორმადაუცველ გარიგებას.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოპასუხეებმა ვერ დაძლიეს მტკიცების ტვირთი. მათ ამ კუთხით რაიმე არსებითი შედავა არ წარუდგენიათ. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი, მოსარჩელის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის, შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (სსკ-ის 312-ე მუხლი) და მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა უფლება ვერ განიხილება მართლზომიერად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ დღეის მდგომარეობით უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრა-- ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხეთა გამოსახლებას და ნივთის გამოთა-- სუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში დავა ეხება არასრულწლოვანი ბავშვის უძრა-- ქონებიდან გამოსახლების საკითხს, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ ბავშვის უფლებათა კონვენციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბავშვის მიმართ ნებისმიერ ქმედებათა განხორციელებისას, მიუხედავად იმისა, თუ ვინ არის მათი განმახორციელებელი, - სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, რომლებიც მუშაობენ სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე, სასამართლოები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები - უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის ინტერესების დაცვის უკეთ უზრუნველყოფას.

ბავშვის უფლებათა კონვენციის მე-4 მუხლის მიხედვით, მონაწილე სახელმწიფოები ღებულობენ ყველა აუცილებელ საკანონმდებლო, ადმინისტრაციულ და სხვაგვარ ზომას წინამდებარე კონვენციით აღიარებულ უფლებათა განსახორციელებლად.“

სასამართლო განმარტავს, რომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესები არ შეიძლება გადასული იყოს იმდაგვარად, რომ იგი ყოველგვარი გარემოებების გარეშე, უპირობოდ, საკუთრების უფლებას გადასწონის ან/და უცვლელად იქნება გამოყენებული ბავშვის სრულწლოვანებამდე.

ამასთან, კონვენციის ბავშვის უფლებების შესახებ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მონაწილე სახელმწიფოები ვალდებულია კისრულობენ, უზრუნველყონ ბავშვი ისეთი დაცვითა და ზრუნვით, როგორც საჭიროა მისი კეთილდღეობისათვის, ამასთან ითვალისწინებენ მისი მშობლების, მეურვეების ან კანონით მისთვის პასუხისმგებელი სხვა პირების უფლებებსა და მოვალეობებს და ამ მიზნით მიმართავენ ყველა შესაბამის საკანონმდებლო და ადმინისტრაციულ ზომებს.

მოცემული კონვენცია ზოგადი დებულებების დამდგენი, დეკლარაციული ხასიათის, დოკუმენტია, რომელიც სახელმწიფოს აკისრებს ვალდებულებას, მიიღოს და აღასრულოს კანონმდებლობა „ბავშვის საუკეთესო ინტერესების“ გათვალისწინებით, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ კონვენციის ზოგადმა დებულებამ შეიძლება, კონკურენცია გაუწიოს ეროვნულ კანონმდებლობაში მოქმედ რომელიმე კონკრეტული ურთიერთობის მარეგულირებელ ნორმას.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეები ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ უძრავ ქონებას და მიუხედავად მოსარჩელეების არაერთი მოთხოვნისა მათი მხრიდან უძრა-- ქონების გამოთა-- სუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მესაკუთრისათვის არ მომხდარა.

**ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გი----ი უგ---
----ის, და--თ უგ-----ის და ვ---- უგ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს**

და მოპასუხეების უ--ნონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრა-- ქონება.

6.2. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უ--ნონო მფლობელობიდან უძრა-- ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უ--ვშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა. კერძოდ, ამავე მუხლის პირველი ნაწილის ე¹ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უ--ნონო მფლობელობიდან უძრა-- ნივთის გამოთხოვის შესახებ, ხოლო „ზ“ ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ შემთხვევაში, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებას ან უარს შეიძლება მოჰყვეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მხარეთა პოზიციების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ არ დასტურდება ისეთი გარემოებები, რომელთა დადგომა მომავალში

გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან მოსარჩელეს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს. დადასტურებულია, რომ მოსარჩელე გი-----ი უგ----- ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოადგენს ნივთის მესაკუთრეს, შესაბამისად, ის ფაქტი, რომ გამჩუქებელს სურს კვლავ იცხოვროს ზემოაღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში, მოსარჩელისთვის სერიოზულ ზიანის მიაყენების კონტექსტში არ არის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე¹ ქვეპუნქტში ნაგულისხმები რელევანტური საფუძველი. შესაბამისად, შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით განმარტებულია, თუ რას შეადგენს თითოეული მათგანი, კერძოდ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მოგებული მხარის სასარგებლოდ წაგებული მხარისათვის პროცესის ხარჯების დაკისრების სამართლებრივი საფუძველები მოცემულია საპროცესო კოდექსის 53-ე და 54-ე მუხლებში. ზოგადი პრინციპი ასეთია – იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათა--სუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს და--ს საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად და--ს საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია და--ს საგნის ფასის განსაზღვრა. სასამართლო ასევე მიუთითებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში, და--ს საგანია უ--ნონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, და--ს საგნის ფასი 4000 ლარია, რის გამოც ნახევრდება

გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა და შეადგენს - 60 ლარს, რაც უნდა გადახდეთ მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარის ოდენობით, ვინაიდან გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა განსაზღვრულ საქმეზე შეადგენს - 60 ლარს, შესაბამისად, მოსარჩელებს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეთ 60 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

საქართველოს საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს და--ს საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა.

საქმეში მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილია იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. შესაბამისად, მოპასუხეებს ეკ-----ს, გი-----ი ჭე-----ს, ლუ-- ჭე-----ს და რუ-----ნ გუ-----ს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ადვოკატის მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის ნაწილის 160 (ას სამოცი) ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გი-----ი უგ-----ის, და--თ უგ-----ის და ვ--- უგ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. გამოთხოვილი იქნას მოპასუხეების - ეკ-----ის, გი-----ი ჭე-----ის, ლუ-- ჭე-----ის და რუ-----ნ გუ-----ის უ--ნონო მფლობელობიდან გი-----ი იგ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - **ქ.ბოლნისი, თ-----ს ქუჩა N101 (ს/კ 80.06.6--097)** და მოსარჩელებს ქონება გადაეცეთ გამოთა--სუფლებულ მდგომარეობაში;

2. მოპასუხეებს - ეკ-----ს, გი-----ი ჭე-----ს, ლუ-- ჭე-----ს და რუ-----ნ გუ-----ს მოსარჩელების გი-----ი უგ-----ის, და--თ უგ-----ის და ვ--- უგ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

3. დაეკისროს მოპასუხეებს ეკ-----ს, გი-----ი ჭე-----ს, ლუ-- ჭე-----ს და რუ-----ნ გუ-----ს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მის მიერ ადვოკატის

მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის ნაწილი 160 (ას სამოცი) ლარის ოდენობით.

4. მოსარჩელებს გი-----ი უგ-----ს, და--თ უგ-----ს და ვ---- უგ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ ნა-----ის მიერ სს „ლიბერთი ბანკში“ 2018 წლის 4 დეკემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 120 ლარიდან - 60 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის შემოსულობების ერთიანი ანგარიში 300093150, ბანკის კოდი TRESGE22 (საგადასახადო დავალება №0);

5. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ მოსარჩელებს ეთქვათ უარი;

6. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე უარის თქმის შესახებ გასაჩივრდება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) დღისა, გამოცხადდეს ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
თარაშვილი**

ნინო