

საქმე № 330210018002349085

საქმე №28/3885-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

04

ოქტომბერი,

2018

წელი

ქ.თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**თავმჯდომარე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი
ნატალია ნაზლაიძე**

სხდომის მდივანი - მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - სს „ს-----“

წარმომადგენლები: ლ---- ქ-----ე, ლ---- ქ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - გ---- შ-----ე

წარმომადგენელი - ა-- ბ-----ი

დავის საგანი - აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული საკუთრების სა--ცვლოდ სამართლიანი კომპენსაციის გადახდა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით გ---- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. სს „ს-----“

-----"-ს გ--- შ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 7767 (შვიდი ათას შვიადსამოცდაშვიდი) ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სს „ს-----“-ს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება გ--- შ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----; მიწის ნაკვეთი 209 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა -ნაგებობები) (ს.ფ. 16-25).

2.2 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #---ში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი: 209 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: 01/1, საერთო ფართი: 11.25 კვ.მ საკადასტრო კოდით #0-----, რეგისტრირებული იყო გ--- შ-----ის საკუთრებად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სს „ს-----“-ს საკუთრებად.

2.3. ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების ოქმის მიხედვით, გ--- შ-----ე არ დაეთანხმა ს.ს. „ს-----“-ს მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას მიწის ნაკვეთთან და მასზე არსებული ნარგავებთან დაკავშირებით, რომელიც განსაზღვრული იყო საპაეო ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის და გეგმის საფუძველზე მომზადებული შპს „თ-----“-ს დასკვნით და რომლის მიხედვით 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 4180 ლარად, მიწაზე არსებული ნარგავები - 3264 ლარად, მიწის ნაკვეთზე არსებული ლითონის კონტეინერი - 4 635 ლარად (ს.ფ. 26-28).

2.4. დადგენილია, რომ 2017 წლის 08 სექტემბერს სს „ს-----“-მ გ--- შ-----ეს ჩაურიცხა კომპენსაცია 12 079 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 69).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.5. სსიპ ლ--- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 მარტის #----- დასკვნის მიხედვით, ქალაქ ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #---ში მდებარე #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 23 ა.შ.შ. დოლარს, შესაბამისად 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 4 807 დოლარით, რაც ეროვნული ბანკის ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაბამისად შეადგენს 11947 ლარს (ს.ფ. 41-49).

2.6. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი შპს „თ-----“-ს დასკვნის

მიხედვით, 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 4180 ლარად (1 კვ.მ. - 20 ლარი). სასამართლომ არ გაიზიარა სს „ს-----“-ს მიერ წარმოდგენილ დასკვნას მიწის ნაკვეთის ღირებულებასთან დაკავშირებით. საქმეში არსებული მასალების მიხედვით, აღნიშნული შეფასება განხორციელდა ა----- 220კვ-იანი ორჯაჭვიანი ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის და განსახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად, პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში არსებული მიწის ნაკვეთების ღირებულება განისაზღვრა ერთად, მათ შორის ა----- საავტომობილო გზის მოშორებით და საკარმიდამოდ გამოყენებული (მე-3 ტიპი) 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 20 ლარად. დასკვნაში ასახული არ არის კონკრეტულად გ----- შ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეფასებისას რა გარემოებების გათვალისწინებით განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება. მოპასუხის მითითება იმის შესახებ, რომ სხვა მესაკუთრეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ქონების ჩამორთმევის სა--ცვლოდ გადახდილი კომპენსაცია, არ ადასტურებს მოსარჩელისათვის შეთავაზებული კომპენსაციის შესაბამისობას ქონების რეალურ საბაზრო ღირებულებასთან.

სასამართლომ გაიზიარა სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 მარტის #----- დასკვნა 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების 23 ა.შ.შ. დოლარით განსაზღვრის შესახებ. ექსპერტის მიერ ადგილზე შესაწავლილი იქნა უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთის შეფასებისას გამოყენებულია გაყიდვების შედარების მიხედვით მიდგომა (ადგილმდებარეობა, ეკონომიკური მახასიათებლები, ბაზრის პირობები და ა.შ.).

თავად მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია ს.ს.ი.პ. ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნები იმავე ქუჩაზე (#8ბ) და მიმდებარე ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების შეფასებასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება ერთ შეთხვევაში განსაზღვრულია 28 ა.შ.შ დოლარით, მეორე შემთხვევაში - 34 ა.შ.შ. დოლარით, რაც ასევე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მითითებულ ტერიტორიაზე 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება ბევრად აღემატება 20 ლარს.

ამდენად, დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #----ში მდებარე #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენს 11947 ლარს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და

დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ა--ზღაურების პირობით. ა--ზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

2.8. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტის მიხედვით, ექსპროპრიაცია არის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით.

ამავე მუხლის „ვ“ პუნქტის მიხედვით კომპენსაცია არის მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სა--ცვლად საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ა--ზღაურება საკომპენსაციო თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით.

2.9. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ექსპროპრიაციორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიაციორი ახორციელებს ყველა სათა--დო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან უთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით.

მითითებული ნორმების თა--ხმად, საკუთრების ჩამორთმევა უნდა განხორციელდეს ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით, აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, რომელსაც საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით ერთმევა საკუთრების უფლება.

2.10. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თუ ექსპროპრიაციორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით

შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ს.ს. „ს-----“-ს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება გ---- შ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----; მიწის ნაკვეთი 209 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები). ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების ოქმის მიხედვით, გ---- შ-----ე არ დაეთანხმა ს.ს. „ს-----“-ს მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას. მოსარჩელე არ ეთანხმება მიწის ნაკვეთის კომპენსაციას 4180 ლარს.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა--ბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

2.12. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

2.13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ გაიზიარა სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 მარტის #----- დასკვნა, რომლის მიხედვით ქალაქ ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #---ში მდებარე #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენს 11947 ლარს. ასევე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დავის საგანს წარმოადგენს ჩამორთმეული საკუთრების სა--ცვლოდ გასაცემი კომპენსაციის ოდენობა და მოსარჩელე ეთანხმება ს.ს.ი.პ. ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით

განსაზღვრულ საბაზრო ღირებულებას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული დასკვნით დადგენილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეიძლება ჩაითვალოს საქართველოს კონსტიტუციით და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ სრულ და სამართლიან კომპენსაციად.

ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთის სა--ცვლოდ გ--
-- შ-----ისათვის გადაცემული კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათა--ბრებელი თანხა შეადგენს 7767 ლარს (11947-4180), რაც გადასახდელად უნდა დაეკისროს სს „ს-----ემა“-ს გ--- შ-----ის სასარგებლოდ. აპელანტის მითითებით მეტად მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ RAP-ში მოცემულია ის ძირითადი პრინციპები და მეთოდოლოგია, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა მიწის ნაკვეთების, მრავალწლიანი ნარგავების, შენობა-ნაგებობებისა და სერვიტუტის საბაზრო ღირებულების დადგენა, რომელიც საბოლოო ჯამში მოიწონა როგორც საქართველოს მთავრობამ, ისე IBRD-მა. ეს კი, თავის მხრივ, ნიშნავს იმას, რომ ამ ორ უკა--სკნელს იმდენი კომპეტენცია მაინც გააჩნია, რომ ერთმანეთისგან გამიჯნოს და სათა--დო შეაფასება მისცეს აუდიტორის კვალიფიციურ თუ არაკვალიფიციურ დასკვნას.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივ საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით განსახლების სამოქმედო გეგმის - RAP-ის და--რთ N2-ში ვრცლად და დეტალურადაა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების გამოთვლის მეთოდიკა, რომელიც სასამართლომ საერთოდ არ გამოიკვლია და შესაბამისად არც შეაფასა. აპელანტის მითითებით მის მიერ დაქირავებულმა აუდიტორულმა კომპანიამ შპს „თ-----მა“, რომელიც ადგილობრივ ბაზარზე (აჭარაში) ახორციელებს საქმიანობას, გა--ხორციელა 220 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის ა----- 62 მეტრიან ბუფერულ ზონაში, ბათუმი - ხ----- 11 კმ-იან მონაკვეთში, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების, ამ ნაკვეთებზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი ნარგავების, ასევე, შენობა-ნაგებობების ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები. მიწის ნაკვეთების ღირებულების განსაზღვრა განხორციელდა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების (IVSC) საბაზრო მეთოდით. შეფასების მიზნებისათვის, და კონკრეტულად ამ შემთხვევაშიც, უპირატესობა მიენიჭა განხორციელებულ ოფიციალურად დაფიქსირებულ ტრანზაქციებს. კომპანიის მიერ გამოთხოვილი და გაა--ლიზებული იქნა ხ----- და მის მიმდებარე არეალში განხორციელებული გაყიდვები. მათგან შეფასების მიზნებისთვის შეირჩა ყველაზე მაღალი ფასის მქონე ტრანზაქციები. მათი საშუალო დიაპაზონი შედარდა გამოცხადებულ განცხადებებს, გაკეთდა აღნიშნული წყაროებიდან მიღებული მონაცემების ა--

ლიზი და შედეგად არსებითი განსხვავებები აღნიშნულ ტრანზაქციებსა და გასაყიდად გამოქვეყნებულ განცხადებებში დაფიქსირებულ ფასებს შორის არ გამოვლენილა.

აპელანტის განმარტებით სასამართლოს შეფასება RAP-სა და შპს „თ-----ს“ დასკვნასთან დაკავშირებით უფრო მეტად შეესატყვისება სამხარაულის არაკატეგორიულ და ხარვეზიან დასკვნას, ვიდრე ზ/ხსენებულ დოკუმენტებს. აღნიშნულ მტკიცებულებათა მხოლოდ მარტივი შედარებაა საკმარისი იმისათვის, რომ გამოვლინდეს ის უსწორობები და ინფორმაციული ვაკუუმი, რაც სამხარაულის დასკვნაშია მოცემული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. 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. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თა--ხმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სს „ს-----ს“ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება გ---- შ-----

ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----; მიწის ნაკვეთი 209 კვ.მ.) და მასზე განთავსებულ შენობა - ნაგებობებზე (ტ.1. ს.ფ. 16-25).

4.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #---ში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი: 209 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: 01/1, საერთო ფართი: 11.25 კვ.მ საკადასტრო კოდით #0-----, რეგისტრირებული იყო გ--- შ-----ის საკუთრებად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე კი აღნიშნული უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სს „ს-----ს“ საკუთრებად.(ტ. 2.ს.ფ. 19-20)

4.1.3. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ა--ზღაურების პირობით.

ამდენად, მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარებისა და ხელშეუვალობისა, საქართველოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) და საკუთრების ჩამორთმევას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

„საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამეწარმეო მიზნებისთვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური დატვირთვის მატარებელია იგი“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის #1/2/411 გადაწყვეტილება).

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. კომპენსაციის განსაზღვრისას,

მითითებული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი. კერძოდ, დასახეებული მუხლის პირველი პუნქტის თა--ხმად, ექსპროპრიაციით, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიაციით ახორციელებს ყველა სათა--დო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციით თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თა--ხმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციით ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.

სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიაციის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე.

4.1.4. შპს „ა-----ას“ დაკვეთით შპს „თ-----ს“ მიერ 15.03.2016 წელს მომზადებული აუდიტორული დასკვნის თა--ხმად ა----- საავტომობილო გზის მოშორებით მდებარე და საკარმიდომოდ გამოყენებული სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება 20 ლარით განისაზღვრა.

ამდენად, შპს „თ-----ს“ 15.03.2016წ. აუდიტორული დასკვნით (220 კვ. ელექტროგადამცემი ხაზის ა----- 62 მეტრიან ბუფერულ ზონაში, ბათუმი -ბ----- 11 კმ-იან მონაკვეთში, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის

ნაკვეთების, ამ მიწის ნაკვეთებზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი ნარგავების, ასევე შენობა-ნაგებობების შეფასების შესახებ) ქ. ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #---ში მდებარე 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება მისი ფართობის და მახასიათებლების გათვალისწინებით 4180 ლარით განისაზღვრა. (ტ.1.ს.ფ. 23-30; ს.ფ. 52)

4.1.5. 26.04.2017 წ. ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების ოქმით ირკვევა, რომ გ--- შ-----ე არ დაეთანხმა სს „ს-----“-ს მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას მიწის ნაკვეთთან და მასზე არსებული ნარგავებთან დაკავშირებით, რომელიც განსაზღვრული იყო საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის და გეგმის საფუძველზე მომზადებული შპს „თ-----“-ს დასკვნით და რომლის მიხედვით 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 4180 ლარად, მიწაზე არსებული ნარგავები - 3264 ლარად, მიწის ნაკვეთზე არსებული ლითონის კონტეინერი - 4635 ლარად (ტ.1. ს.ფ. 26-28).

4.1.6. სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 15.03.2017 წლის დასკვნის მიხედვით ექსპერტიზაზე წარდგენილი ქალაქ ბათუმში, ტ---ს ქუჩა #---ში მდებარე #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება დასკვნის შედგენის დღის მდგომარეობით საორენტიაციოდ 23,00 აშშ დოლარით განისაზღვრა. შესაბამისად, მთლიანი 209.00 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი საორიენტაციოდ 4807,00 აშშ დოლარად, ეროვნულ ვალუტაში კი 11947.00 ლარად შეფასდა.

აღნიშნული დასკვნის კვლევითი ნაწილით ირკვევა რომ ექსპერტიზის ჩატარებისას შემფასებელმა გამოიყენა გაყიდვების შედარების მეთოდი, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ა--ლოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც გაცხადებულია გასაყიდად. გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას შემფასებელმა გა--ხორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა: გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ა--ლიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ა--ლოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); დაადგინა ინფორმაციის სისწორე; შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ა--ლოგებთან; შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას შედარების ელემენტების გამოყენებით; დააკორექტირა ყველა ა--ლოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ა--ლოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით. (ტ.1.29-36)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თა--ხმად,

ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თა--ხმად, 1. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 2. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. 3. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

განსახილველ შემთხვევაში საკომპენსაციო თანხის ოდენობის დადგენის მიზნით სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას მასზედ, რომ შპს „თ-----ს“ მიერ 15.03.2016 წელს შედგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე განსაზღვრული თანხა წარმოადგენს გ---შ-----ისთვის ჩამორთმეული უძრავი ნივთის სა--ცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციას, რადგან 2017 წლის 26 აპრილს, როდესაც ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს წარუდგინა წინადადება ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ, ექსპროპრიატორის მიერ მოსარჩელისთვის მიწის ნაკვეთების სა--ცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა განსაზღვრული იყო 2016 წლის 15 მარტის მდგომარეობით ანუ თითქმის ერთი წლით და ერთი თვით ადრე განხორციელებული უძრავი ქონების შეფასების საფუძველზე, რაც შეთავაზების პერიოდისთვის (2017 წლის აპრილი) არ ასახავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სს „ს-----მ“ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე მოიპოვა უფლება, შეფასებულია 2017 წლის 15 მარტის მდგომარეობით, რაც ახლოს არის როგორც მესაკუთრისთვის კომპენსაციის შეთავაზების ასევე ექსპროპრიაციის პერიოდთან და უფრო ზუსტად ასახავს ამ დროისთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას, გარდა ამისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო საკითხის გამოკვლევის მიზნით ექსპერტის მიერ შესრულებულია ისეთი მოქმედებები როგორიცაა: ბაზრის კვლევა (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ა--ლიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ა--ლოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); ინფორმაციის სისწორის დადგენა; შედარების ელემენტების შერჩევა, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ა--ლოგებთან; გაყიდვადი ქონების ობიექტების შედარება განსახილველ ქონებასთან შედარების ელემენტების გამოყენებით; ყველა ა--ლოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასების დაკორექტირება შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა ა--ლოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

საბოლოოდ, სსიპ ლ---- სამახარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მომზადების პეროდის და ქ. ბათუმში ტ---ს ქ. 8გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით ექსპერტის მიერ გამოყენებული კვლევის მეთოდის მხედველობაში მიღებით პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ ლ---- სამახარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 15.03.2017 წლის დასკვნა სპეციალური კანონის მიზნებს უფრო მეტად პასუხობს, ამასთან, აღნიშნული დასკვნით დადგენილი უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულება მოსარჩელისთვის ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთის სა--ცვლოდ „სრული და სამართლიანი კომპენსაციაა“. შესაბამისად, პალატა ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიკვლია და დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები გ---- შ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ და მასში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული დასკვნების გასაბათილებლად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სს „ს-----ს“ სააპელაციო

საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადავადებული ჰქონდა შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტა--მდე, ამასთან, აპელანტს უარი ეთქვა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სს „ს-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 04.07.2018 წლის განჩინებით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 310.68 ლარის ოდენობით.

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

1. სს „ს-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება.
3. სს „ს-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 04.07.2018 წლის განჩინებით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 310.68 ლარის ოდენობით.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა აუდრეს 20 და არა უგვიანეს 30 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
ბონდარენკო**

ირაკლი

**მოსამართლეები:
სულხანიშვილი**

მაია

ნაზღაიძე

ნატალია