

საქმე № 330210017002100720

საქმე №28/5774-18



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

12 თებერვალი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი _ მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები _ ნატალია ნაზლაიძე
ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი _ მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - ნ----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ნ----- ფ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ ს-----

წარმომადგენელი - ს-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების სანაცვლოდ სათანადო კომპენსაციის დაკისრება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით, ნ----- ა-----ის სარჩელი ს-----

-----ს მიმართ, -ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების სანაცვლოდ სათანადო კომპენსაციის დაკისრების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ზ----- ს-----, დაზუსტებული ფართობი 501 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N----- წლის 31 მარტის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ნ----- ა-----ის საკუთრებად.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ზ-----ს რაიონი, ს-----, დაზუსტებული ფართობი 501.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N----- რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

2.3. საქართველოს მთავრობის----- N--- განკარგულებით, მოწონებულ იქნა ა----- ღ----- განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო-ჩარჩო დოკუმენტი და განსახლების სამოქმედო გეგმა, რომელთა შესაბამისადაც უნდა განხორციელებულიყო ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე, კერძო საკუთრებაში არსებული ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

2.4. ს----- N----- ბრძანებით, ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტი ჩაითვალა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე პროექტად და სსიპ ს----- -- მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტის ფარგლებში მოქცეულ უძრავ ნივთებზე, მათ შორის - ნ----- ა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N-----

2.5. ზ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 4 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ს-----ს განცხადება და სსიპ ს-----, ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, ზემოქმედების ზოლში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობით, მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ზ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის - მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N-----

2.6. 2017 წლის 6 აპრილს, მოსარჩელეს ჩაბარდა გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი, რომლის თანახმადაც, ს-----, წარმოდგენილი უფლებამოსილი კონტრაქტორის, შპს „----- მიერ, მოსარჩელეს მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის

სანაცვლოდ, სთავაზობდა საკომპენსაციო თანხას 55 566 ლარის ოდენობით. 2017 წლის 6 აპრილის წერილით, ნ----- ა-----მა უარი განაცხადა ანაზღაურების მიღებაზე, რადგან მიიჩნია, რომ მისთვის შეთავაზებული თანხა არ შეესაბამებოდა მესაკუთრის მიერ ქონების შეძენის დროს გადახდილ თანხას და შეთავაზების დროისათვის არსებულ საბაზრო ღირებულებას. მოსარჩელემ მოპასუხეს განცხადებით მიმართა ასევე 2017 წლის 5 ივლისსაც და მოითხოვა საკომპენსაციო თანხის გაზრდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ, მოსარჩელის შეფასებით, შეთავაზებული თანხა არ შეესაბამებოდა არც სამართლიანობის პრინციპს, არც საბაზრო ფასს და არც დოლარის კურსის ცვალებადობას.

2.7. 2017 წლის 3 ოქტომბერს, სსიპ სა----- აცნობა მოსარჩელეს, რომ ზ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 4 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. ამავე წერილით, მოსარჩელეს განემარტა, რომ ქონების შეთავაზებული საკომპენსაციო ღირებულების მიღებისათვის საჭირო იყო სსიპ ს----- ში საბანკო რეკვიზიტების წარდგენა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.8. მხარეთა ახსნა-განმარტებების, საქმეზე დაკითხული ექსპერტებისა და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი სადავო უძრავი ქონების შეფასების დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებაა 150 000 ლარი, ნაცვლად მოპასუხის მიერ განსაზღვრული 55 566 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს; ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

დასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება, მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და

წარმოდგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი, კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული გარემოება წარმოდგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოხატულებას. ამავე დროს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნეს სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მტკიცების ვალდებულების თანახმად, საქმეში მონაწილე პირებს აკისრიათ მათ მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცების ვალდებულება. აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეს აკისრია ტვირთი, დაადასტუროს ფაქტები, რომელთა გათვალისწინებითაც შესაძლებელია დადგინდეს საქმის დადებითად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები, ხოლო ამ ფაქტების დადასტურების შემდგომ, მოპასუხეს წარმოეშობა ვალდებულება, გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილება მიზნად ისახავს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების დადგენას, ვინაიდან მხოლოდ ფაქტების დადგენითაა შესაძლებელი კონკრეტულ იურიდიულ შედეგთან დაკავშირებული კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობის დარეგულირება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის ახსნა-განმარტებითა და საქმეში წარმოდგენილი, შპს „-----

----- მიერ 2016 წლის 15 ნოემბერს მომზადებული შეფასების ანგარიშის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 55 566 ლარს. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა გარემოებაზე, რომ აღნიშნული შეფასების შემსრულებელმა ექსპერტმა, რომელიც საქმეზე დაკითხულ იქნა, დეტალურად და დამაჯერებლად განმარტა უძრავი ქონების შეფასებისას გამოყენებული მეთოდოლოგია და განმარტა, თუ კონკრეტულად რომელი ანალოგებისა და რა კონკრეტული ინფორმაციის გათვალისწინებით არის გაკეთებული წარმოდგენილი დასკვნა. ექსპერტმა აღნიშნა, რომ საქსპერტო კვლევისათვის მოხდა ბაზრის მაშტაბური კვლევა, განისაზღვრა უძრავი ნივთის ფასის ცვლილების ერთი წლის დინამიკა, სავალდებულო სამი ანალოგის გამოყენების ნაცვლად, შესწავლილ იქნა ხუთი ანალოგი. ადგილზე შეისწავლეს როგორც შესაფასებელი ქონება, ასევე - მისი ანალოგები. დასკვნის კვლევაში მითითებულია ანალოგად აღებული უძრავი ნივთების საკადასტრო კოდები, რომელთა გათვალისწინებითაც დღესაც არის შესაძლებელი ქონების შესწავლა. ანალოგად გამოყენებული მიწის ნაკვეთები შეირჩა შესაფასებელ ქონებასთან მაქსიმალურად მიახლოებული ადგილ-მდგომარეობის გათვალისწინებით.

ექსპერტმა ასევე განმარტა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეფასების მიზნით, შემოწმებულ იქნა 2016 წლის ნასყიდობის ყველა ტრანზაქცია და არ იქნა გათვალისწინებული 2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებებში მითითებული ინფორმაცია, რადგან უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულება არ განისაზღვრება 2-3 წლის წინ ამავე ქონებაზე არსებული ფასით. დაკითხული ექსპერტის განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავი ნივთის ფასს ყოველთვის გარკვეული დინამიკა ახასიათებს, მისი საბაზრო ღირებულების დადგენისას, მხოლოდ ბოლო ერთი წლის მონაცემები გამოიყენება (იხ. 2018 წლის 25 იანვრის სხდომის ოქმი).

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, განსახილველ დავაში მოსარჩელე მხარის პროცესუალურ ვალდებულებას წარმოადგენდა სასამართლოსთვის მტკიცებულების წარმოდგენა, რომელიც დაადასტურებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, მოსარჩელის მითითების შესაბამისად, 150 000 ლარს შეადგენს. მითითებული გარემოების დასადასტურებლად, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების სახით საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ 1) მოსარჩელის ზეპირი ახსნა-განმარტება, რომლის თანახმადაც, სადავო მიწის ნაკვეთის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 100 დოლარია და 2) 2017 წლის 15 ივნისის უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა, რომლის თანახმადაც, სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულება 150 000 ლარია.

სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტების, ე.ი. ზეპირი განცხადების, საფუძველზე განსაზღვრასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულება არის გარემოება, რომელიც არ შეიძლება დადასტურდეს მხარის ზეპირი განცხადების საფუძველზე. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად, სავალდებულოა წერილობითი მტკიცებულების - უძრავი ნივთის შეფასების მიზნით ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის - წარმოდგენა. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნა არის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მტკიცებულებების ერთ-ერთი სახე, რომელიც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოსთვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება უნდა მოხდეს ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (რომელიც სპეციალური ცოდნის მქონე პირის კომპეტენციიდან გამომდინარეობს), აუცილებელია მასში ასახული შინაარსის სრულყოფილად შესწავლა-ანალიზი, მისი კვლევითი ნაწილის შეფასება და შესაფასებელი დასკვნის სარწმუნოებისა და დამაჯერებლობის შემოწმება.

მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ, 2017 წლის 15 ივნისის უძრავი ქონების შეფასების დასკვნასთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ გარემოების

გათვალისწინებით, რომ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა არ იძლევა იმის დადგენის შესაძლებლობას, თუ რა ფაქტორებისა და რომელი ანალოგების გათვალისწინებით იქნა გაკეთებული დასკვნა შესაფასებელი ქონების საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, მოესმინა თავად შემფასებლის პოზიცია აღნიშნულ საკითხებზე. მოწმის სახით დაკითხულმა შემფასებელმა განმარტა, რომ იმ ნაკვეთების საკადასტრო კოდები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა ანალოგების სახით, შემფასებლისთვის ცნობილი არასოდეს ყოფილა; შემფასებელი არ ჩასულა სოფელ ა-----ში შესაფასებელი ნაკვეთისა და მისი ადგილმდებარეობის ვიზუალური დათვალიერებისთვის და თავისი დასკვნა დააფუძნა მხოლოდ ინტერნეტში გამოქვეყნებული განცხადებების ავტორებთან სატელეფონო გასაუბრების საფუძველზე (იხ. ტომი 1, 29-32 და 2018 წლის 20 თებერვლის სხდომის ოქმი). აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 2017 წლის 15 ივნისის უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა ვერ იქნებოდა შეფასებული, როგორც სადავო უძრავი ნივთის რეალური საბაზრო ღირებულების დამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, სასამართლომ ასევე მიზანშეწონილად მიიჩნია, დაენიშნა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა ,-----
-----“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად. თუმცა, ლ-----ს 2-----ს N----- დასკვნის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება ექსპროპრიაციის პერიოდისთვის, ე.ი. 2-----თ, საორიენტაციოდ შეადგენდა 54 000 ლარს (ს.ფ. ტომი 1, 332). სადავო მიწის ნაკვეთის 2014 წლის მდგომარეობით არსებულ სავარაუდო ღირებულებასთან დაკავშირებით კი სასამართლომ განმარტა, რომ ,-----
-----“ საქართველოს კანონით დადგენილი ექსპროპრიაციის ვალდებულება, გადაუხადოს მესაკუთრეს სამართლიანი ანაზღაურება ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, გულისხმობს ჩამორთმეული ქონების სამართლიანი ანაზღაურების გადახდას ექსპროპრიაციის მომენტში არსებული საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით. ექსპროპრიაციის ვერ დაეკისრება ვალდებულება, გადაუხადოს მესაკუთრეს სულ მცირე ის ღირებულება, რომელიც მესაკუთრემ შესაძლოა გადაიხადა ჩამორთმეულ ქონებაში ექსპროპრიაციამდე სამი წლით ადრე, ვინაიდან არ არსებობს ექსპროპრიაციორზე აღნიშნული ვალდებულების დაკისრების შესაბამისი მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, 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 ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ექსპროპრიაცია ნიშნავს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევას ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს ულფება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოს განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებაა 150.000 ლარი, ნაცვლად მოპასუხის მიერ განსაზღვრული 55 566 ლარისა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მოსარჩელეს უარი უთხრა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ყურადღების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობა თავიდანვე კანონის დარღვევით შედგა, მოწინააღმდეგე მხარემ ნ----- ა-----ის წინასწარი თანხმობისა და დასწრების გარეშე განახორციელა უძრავი ქონების შეფასება, დათვალიერება და შემოწმება, რის გამოც მისი ფასიც საკუთარი ინტერესების შესაბამისად განსაზღვრა. აპელანტის შეფასებით, მან საკომპენსაციო თანხა ქონების რეალური საბაზრო ღირებულების მინიმუმზე 4000 აშშ დოლარით ნაკლები მიიღო, რაც ვერ განიხილება სამართლიანობის პრინციპზე დაყრდნობით გაცემულ შესაბამის კომპენსაციად. აპელანტი არ დაეთანხმა, არც გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში გაზიარებული ექსპერტიზის დასკვნის შედეგს და მიიჩნევს, რომ ნაკვეთის შეფასების სტანდარტები არ განსხვავდებოდა ერთმანეთისაგან და ისინი მსგავსია, როგორც მოცემული

მდგომარეობით, ასევე ნაკვეთის თავდაპირველი შეფასების დროისთვისაც.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ ნ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის სრულყოფილად დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს 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 საქმეზე ახალ გადაწყვეტილებას.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ზ----- ს-----, დაზუსტებული ფართობი 501 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N----- წლის 31 მარტის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ნ----- ა-----ის საკუთრებად. მოცემული მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად,

უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ზ-----ს რაიონში, ს-----ში, დაზუსტებული ფართობი 501.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N----- რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

- საქართველოს მთავრობის----- N--- განკარგულებით, მოწონებულ იქნა ა----- ღ----- განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო-ჩარჩო დოკუმენტი და განსახლების სამოქმედო გეგმა, რომელთა შესაბამისადაც უნდა განხორციელებულიყო ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე, კერძო საკუთრებაში არსებული ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

- ს----- N----- ბრძანებით, ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტი ჩაითვალა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე პროექტად და სსიპ ს----- -- მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტის ფარგლებში მოქცეულ უძრავ ნივთებზე, მათ შორის - ნ----- ა-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N-----

- ზ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 4 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ს-----ს განცხადება და სსიპ ს-----, ა----- ღ----- მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, ზემოქმედების ზოლში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობით, მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ზ-----ს რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის - მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N-----

- 2017 წლის 6 აპრილს, მოსარჩელეს ჩაბარდა გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი, რომლის თანახმადაც, ს-----, წარმოდგენილი უფლებამოსილი კონტრაქტორის, შპს „----- მიერ, მოსარჩელეს მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ, სთავაზობდა საკომპენსაციო თანხას 55 566 ლარის ოდენობით. 2017 წლის 6 აპრილის წერილით, ნ----- ა-----მა უარი განაცხადა ანაზღაურების მიღებაზე, რადგან მიიჩნია, რომ მისთვის შეთავაზებული თანხა არ შეესაბამებოდა მესაკუთრის მიერ ქონების შეძენის დროს გადახდილ თანხას და შეთავაზების დროისათვის არსებულ საბაზრო ღირებულებას. მოსარჩელემ მოპასუხეს განცხადებით მიმართა ასევე 2017 წლის 5 ივლისსაც და მოითხოვა საკომპენსაციო თანხის გაზრდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ, მოსარჩელის შეფასებით, შეთავაზებული თანხა არ შეესაბამებოდა არც სამართლიანობის პრინციპს, არც საბაზრო ფასს და არც დოლარის კურსის ცვალებადობას.

- 2017 წლის 3 ოქტომბერს, სსიპ სა----- აცნობა მოსარჩელეს, რომ ზ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 4 აგვისტოს გადაწყვეტილებით,

უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. ამავე წერილით, მოსარჩელეს განემარტა, რომ ქონების შეთავაზებული საკომპენსაციო ღირებულების მიღებისათვის საჭირო იყო სსიპ ს-----ში საბანკო რეკვიზიტების წარდგენა.

4.2. პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის სადავო ფაქტობრივ გარემოებებს წარმოადგენს ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების ექვივალენტური საფასურის ოდენობა.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მხარეთა შორის ურთიერთობისას მოქმედებს ზოგადი პრინციპები, რომელთა შორისაცაა კეთილსინდისიერების პრინციპი, რაც გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას გულისხმიერებითა და პასუხისმგებლობით, ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნული პრინციპი მოცემულია მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, რომლითაც დადგენილია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემული დავა შეიცავს სპეციფიკურ სამართლებრივ ასპექტებს, გამომდინარე იქედან, რომ განსახილველი სადავო სამართალურთიერთობა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტითა და ამავე პუნქტის საფუძველზე მიღებული „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდგომში - „სპეციალური კანონი“) მოწესრიგებულ სფეროს განეკუთვნება.

პალატა შენიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას განმარტავს (1-ლი მუხლი, „ე“ ქვეპუნქტი) კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. კომპენსაციის განსაზღვრისას აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამორთმევა უფლება საკუთრებაზე (იხ. სუსგ №ას-727-695-2014; 2016 წლის 15 ივლისი).

ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლი, რომელიც იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი 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. სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. სპეციალური კანონით აკრძალულია საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამდენად, პალატის შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სწორედ სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე დაწყებული დავა ჩამორთმეული ქონების ყოფილ მესაკუთრესა და ექსპროპრიატორს შორის. კერძოდ, მესაკუთრე არ ეთანხმება ექსპროპრიატორის მიერ განსაზღვრული საკომპენსაციო თანხის ოდენობას.

პალატა შენიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს (იხ. სუსგ №ას-1117-1074-2016, 2017 წლის 6 მარტი).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა

სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამართო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო. პალატის განმარტებით, ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვებ მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლზომიერებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება იმავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, რომლის თანახმადაც, გათვალისწინებულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასების წესი. კერძოდ, მოცემული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა - სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს, ამასთან, კონკრეტულად ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ - მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულებისა და სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის ოდენობის განსაზღვრისას საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირების პირობებში კანონმდებელი სასამართლოს ანიჭებს ქონების შეფასების მიზნით დამოუკიდებელი ექსპერტის დანიშვნის უფლებას და სწორედ აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე სასამართლო ახორციელებს საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას. პალატა შენიშნავს, რომ სპეციალური კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, სასამართლო უფლებამოსილია ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპროპრიაციო ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. სააპელაციო პალატის შეფასებით, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის არის საკითხი იმის თაობაზე, თუ კონკრეტულად რა ღირებულების იყო ჩამორთმეული უძრავი ქონება, სხვაგვარად ვერ დადგინდება მოსარჩელისთვის გადახდილ კომპენსაციასა და ქონების რეალურ საბაზრო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობა, შესაბამისად, სრული და სამართლიანი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა. გამომდინარე აქედან, მნიშვნელოვანია საქმეში წარმოდგენილი ექსპერიტიზის დასკვნებისა და საქმის მასალების ერთობლიობაში შეფასება და გაანალიზება.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია მიზანშეწონილად, დაენიშნა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა „-----“

საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად. დადგენილია, რომ ლ-----

-----ს 2-----ს N----- დასკვნის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება ექსპროპრიაციის პერიოდისთვის, ე.ი. 2-----თ, საორიენტაციოდ შეადგენს 54 000 ლარს (ტომი 1, ს.ფ. 332). ამავდროულად, საქმეში წარმოდგენილი შპს „-----

----- მიერ 2016 წლის 15 ნოემბერს მომზადებული შეფასების ანგარიშის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 55 566 ლარს (ტომი 1, ს.ფ. 212-231). აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ განსახილველ დავაში აპელანტის პროცესუალურ ვალდებულებას წარმოადგენდა სასამართლოსთვის მტკიცებულების წარმოდგენა, რომელიც დაადასტურებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, მისივე მითითების შესაბამისად, 150 000 ლარს შეადგენდა, თუმცა აღნიშნულის აპელანტის მიერ მტკიცებულების სახით საქმეში წარმოდგენილია მხოლოდ ზეპირსიტყვიერი ახსნა-განმარტება და უძრავი ქონების შეფასების თაობაზე დასკვნა, რომლის თანახმადაც, სადავო მიწის ნაკვეთის ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება 100 დოლარია და 2017 წლის 15 ივნისის უძრავი ქონების შეფასების დასკვნა, რომლის თანახმადაც, სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულება 150 000 ლარია.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებაა 150.000 ლარი, თუმცა იზიარებს აპელანტის იმ პოზიციას, რომ მან

საკომპენსაციო თანხა ქონების რეალური საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები მიიღო, რაც ვერ განიხილება სამართლიანობის პრინციპზე დაყრდნობით გაცემულ შესაბამის კომპენსაციად.

თუმცა პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომპენსაციის განსასაზღვრად უპირატესია სამართლიანობის პრინციპის დაცვა, ვიდრე ჩატარებული ექსპერტიზის შედეგები. მითითებული ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმები ცალსახად მოითხოვს, რომ კომპენსაცია უნდა იყოს სრული და სამართლიანი. მსგავსი მოთხოვნა ფიქსირებულია „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებში. ეს ნორმა განმარტავს კანონში გამოყენებულ ტერმინებს. მათ შორის იმას, თუ რას გულისხმობს ექსპროპრიაცია ან რა მოიაზრება კომპენსაციაში. „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ექსპროპრიაცია არის კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი კომპენსაცია გულისხმობს მესაკუთრისთვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებას თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით. აქ მითითებულ ორივე ნორმაში ცალსახად ხაზი აქვს გასმული სამართლიანი ანაზღაურების ვალდებულებას. პალატა თვლის, რომ ეს უმნიშვნელოვანესი პრინციპი საფუძვლად უნდა დაედოს სასამართლოს მიღებულ გადაწყვეტილებასაც.

ზემოთ მითითებული მხარისათვის გადასაცემი სამართლიანი კომპენსაციის დასადგენად სასამართლო მხედველობაში იღებს საქმეში წარმოდგენილ 2014 წლის 27 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლის თანახმად, სადავო ქონება ნ----- ა-----ს შეძენილი აქვს 25000 აშშ დოლარად და არა ეროვნულ ვალუტაში. პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ 2014 წლის შემდგომ საქართველოში ფასების მკვეთრი ცვლილება აღარ მომხდარა შემცირების თვალსაზრისით. საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2017 წლის 30 მაისს გაცემული ცნობა, რომლის თანახმადაც, ნ----- ა-----ის მიერ სადავო ქონების შეძენის დროისათვის აშშ დოლარის კურსი ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებით შეადგენდა 1.7525 ლარს, ხოლო 2017 წლის 30 მაისის მდგომარეობით (ექსპროპრიაციის განხორციელების დროისათვის) - 2.4256 ლარს, რაც იმას გულისხმობს, რომ ნ----- ა-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენის დროისათვის მისი ღირებულება ეროვნულ ვალუტაში 43812.5 ლარს შეადგენდა, ხოლო ექსპროპრიაციის მომენტისათვის - 60640 ლარს. ამავდროულად, დადგენილია, რომ სახელმწიფოს მხრიდან სადავო ქონების სანაცვლოდ ნ----- ა-----ისთვის გადახდილ იქნა 55566 ლარი, ანუ 5074 ლარით ეროვნულ ვალუტაში ნაკლები მის საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებით.

შესაბამისად, პალატა თვლის, რომ ნ----- ა-----ს უნდა აუნაზღაურდეს არა

ექსპერტის ან სპეციალისტთა მიერ მითითებული თანხა, არამედ მას უნდა მიეცეს კომპენსაცია იმ ოდენობით, რომ მან შესძლოს იმ თანხის ანაზღაურება მაინც, რაც მის მიერ გადახდილ იქნა ქონების შეძენის დროს. მხოლოდ მსგავსი ანაზღაურება შეიძლება ჩაითვალოს სამართლიან ანაზღაურებად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ნ----- ა-----ს ის თანხაც კი ვერ აუნაზღაურდება, რაც მან გაიღო მითითებული ქონების შეძენისას.

შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ კუთვნილი და ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების ღირებულების ანგარიშში სახელმწიფოს მხრიდან აპელანტისთვის ანაზღაურებული უნდა იქნეს დამატებით 5074 ლარი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ნ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება და სსიპ ს----- ნ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 5074 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2018 წლის 20 ივლისის მიღებული გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ----- ა-----ის სარჩელი მოპასუხე სს-----ს მიმართ, ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ თანხის ანაზღაურების თაობაზე, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. მოპასუხე ს-----ს მოსარჩელე ნ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 5074 ლარის ანაზღაურება.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

6. 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები

ირაკლი ბონდარენკო

ნატალია ნაზლაიძე