



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 იანვარი, 2019 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა
გელა ქირია
სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე): სს „ს-----ა“
წარმომადგენელი - გ-----ე

აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე): - შპს „ბ-----“
წარმომადგენელი - თ----- პ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ კომპენსაციის გადახდა

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილები გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს „ბ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სს „ს-----ა“-ს, შპს „ბ-----“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა ექსპროპრიაციის გზით ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, კომპენსაციის გადახდა 792 169 ლარის ოდენობით;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 1996 წლის 10 სექტემბრიდან შპს „ბ-----“ რეგისტრირებულია მეწარმე სუბიექტად. 2011 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, თბილისში ბ-----ს ქუჩასა და გარშემოსასვლელ გ---- შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 14 699.97 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 0----- შპს „ბ-----“-ს საკუთრებას წარმოადგენდა. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შპს „ბ-----“-ს საწარმო, რომელიც ხის პარკეტსა და კარ-ფანჯარას აწარმოებდა და აღჭურვილი იყო შესაბამისი ტექნიკური საშუალებებით, მოწყობილობა-დანადგარებით.

სასამართლო დაეყდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან (ს. ფ. 22-23, ტ.1);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 24-25, ტ.1);
- 2011 წლის 28 ივნისის საექსპერტო დასკვნა (ს. ფ. 27-50, ტ.1);
- სასამართლოს 2011 წლის 30.06 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 140-151 ტ.1);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.2. შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარე, თბილისში ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მოექცა თ----- მაგისტრალის მშენებლობის არეალში.

სასამართლო დაეყდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.12.2010 წერილი (შეთავაზება) (ს. ფ.161-164 ტ.1);
- 07.03. წერილი (ს. ფ.178, ტ.1);
- სასამართლოს 2011 წლის 30.06 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 140-151 ტ.1);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.3. შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის შესყიდვის მიზნით, 2010 წლის 08 დეკემბერს, შპს „ს-----ა“-მ ოფიციალური შეთავაზებით მიმართა მოსარჩელეს, რომლის თანახმად, შპს „ს-----ა“-ს შეთავაზება მოიცავდა საკომპენსაციო თანხის შემდეგ ოდენობას: მიწა - 343 510 ლარი;

სხვა ქონების და მოსავლის კომპენსაცია 319 194.12 ლარი. საერთო ჯამში 662 704.12 ლარი. აღნიშნული შეთავაზება მიუღებელი აღმოჩნდა შპს „ბ-----“-სთვის.

სასამართლო ეყდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ს-----ის“ 08.12.2010 წერილი (შეთავაზება) (ს. ფ.170-177 ტ.1);
- შპს „ბ-----“-ს 18.01.2011 წერილი (ს. ფ. 165 -169, ტ.1);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.4. 2011 წლის 07 მარტს, შპს „ს-----ა“-მ ალტერნატიული შეთავაზებით მიმართა შპს „ბ-----“-ს, რომლითაც წარუდგინა ალტერნატიული ქონების ჩამონათვალი და მიმართა წინადადებით უმოკლეს ვადებში ეცნობებინათ წარდგენილი სიიდან, რომელიმე ნაკვეთს თუ განიხილავდა მოსარჩელე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ალტერნატივად. 2011 წლის 16 მარტის წერილით, შპს „ბ-----“-მ აცნობა შპს „ს-----ა“-ს, რომ ჩამონათვალი კერძოდ აღმოჩნდა მათი წარმოების მსგავსი (შესაბამისი) დანიშნულებისათვის მიწის ნაკვეთი

ან ობიექტი, რომელიც იქნებოდა იგივე რაიონში. შესაბამისად, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ წარმოდგენილი სიიდან რომელიმე მიწის ნაკვეთს მის საკუთრებაში არსებული ქონების ალტერნატივად ვერ განიხილავდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ს-----ის“ 07.03. წერილი (ს. ფ.178-185, ტ.1);
- შპს „ბ-----“-ს 16.03.2011 წლის წერილი (ს. ფ.186-189, ტ.1);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.5. 2011 წლის 05 მაისს, შპს „ს-----ა“-მ წერილით მიმართა შპს „ბ-----“-ს და შესთავაზა მის საკუთრებაში არსებული მთლიანი მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა შემდეგი საკომპენსაციო თანხის ოდენობით: მიწა 587 998.80 ლარი; სხვა ქონების და მოსავლის კომპენსაცია 797 867.62 ლარი. საერთო ჯამში 1 385 866.42 ლარი, რაზეც შპს „ბ-----“-მ უარი განაცხადა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.05.2011 წლის წერილი (ს. ფ.190-196, ტ.1);
- შპს „ბ-----“-ს 03.06.2011 წლის წერილი (ს. ფ. 197,ტ.1);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.6. საქართველოს ე----- 2011 წლის 15 ივნისის №----- და 2011 წლის 21 ივნისის №----- ბრძანებით შპს „ს-----ა“-ს, თბილისის შემოვლითი რ-----ს მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, მიენიჭა ცალკეული პირების კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის განხორციელების უფლება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით, შპს „ს-----ა“-ს განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე დაკმაყოფილდა და მას მიენიჭა შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, 8---- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ექსპროპრიაციის უფლება, რაც მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს 2011 წლის 30.06 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 140-151 ტ.1);
- საქართველოს ე----- ბრძანება (ს. ფ.139, ტ.1);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.7. 2011 წლის 04 ივლისს, შ----- მიერ შესაბამისი უფლებამოსილებით აღჭურვილმა პირმა წერილით მიმართა შპს „ბ-----“-ს, რომლითაც აცნობა სასამართლოს 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით მიღებული შედეგი და შპს „ს-----ა“-ს სახელით განმეორებით შესთავაზა უძრავი ქონების გამოსყიდვა სსიპ „ლეკან სამხარაული სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს მიერ განსაზღვრული საფასურის შესაბამისად. ამასთან, მოსარჩელეს მიეცა ერთი დღის ვადა თავისი პოზიციის წარმოსადგენად. მას ასევე ეცნობა, რომ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მისთვის განკუთვნილი თანხა განთავსდებოდა ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე. 06.07. 2011 წელს, ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსდა შპს „ბ-----“

-----ს სასარგებლოდ 662 704,12 ლარი. შპს „ბ-----“-მ უარი განაცხადა დეპონირებული თანხის მიღებაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.07.2011 წლის წერილი (ს. ფ.402-403, ტ.1);
- 2011 წლის 09.03 დადგენილება (ს. ფ.400-401, ტ.1);
- 06.07.2011 წლის წერილი, გადახდის ქვითარი (ს. ფ.404-406);

2.8. სასამართლოს 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების შედეგად, შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- გაიყოს სამ დამოკიდებელ მიწის ნაკვეთად და თითოეულს მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი. კერძოდ:

-მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 8--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შპს „ს-----ა“-ს საკუთრების უფლება;

- მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 30-- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე დარეგისტრირდა შპს „ბ-----“-ს საკუთრების უფლება;

- მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე დარეგისტრირდა შპს „ბ-----“-ს საკუთრების უფლება;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ.326, ტ.2);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 293, ტ.2);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 231, ტ.2);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.9. განსახილველ შემთხვევაში, მოცემული დავის ერთ-ერთი ძირითადი საკითხია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შპს „ბ-----“-ს საკუთრების ჩამორთმევის შედეგად, ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებისა და საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრა.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს

თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ფაქტობრივი გარემოების მტკიცება სასამართლოში, შესაძლებელია მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა- განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, 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.

საგულისხმოა, რომ საქმეში წარმოდგენილია რამდენიმე ექსპერტიზის დასკვნა. თითოეული მათგანის საფუძველზე შეფასებული ჩამორთმეული ქონების ღირებულება მკვეთრად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. ამასთან, სასამართლო თვლის, რომ საქმეზე ობიექტური გადაწყვეტილების მისაღებად საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები უნდა შეფასდეს დამოუკიდებლად.

I. უპირველეს ყოვლისა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე დართულ და სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულ დასკვნაზე, რომელიც შესრულებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2013 წლის 6 დეკემბერს. დასახელებულ ექსპერტიზის დასკვნაში განსაზღვრულია ქ. თბილისში, ა----- შემოვლითი რ-----ს მშენებლობის ზოლში მოხვედრილი საწარმო შპს „ბ-----“-ს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით 0----- და მასზე მდგომი შენობა- ნაგებობებისა და ტექნოლოგიური დანადგარ-მოწყობილობების საკომპენსაციო ანაზღაურების ოდენობა.

სასამართლომ არ გაიზიარა საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2----- ექსპერტიზის დასკვნას და თვლის, რომ იგი როგორც ქონების ღირებულების შეფასების, ასევე დანამატის განსაზღვრის ნაწილში დაუსაბუთებელია და არ უნდა იქნეს გათვალისწინებული მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას.

კერძოდ, 2013 წლის 6 დეკემბერის ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ქონების ექსპროპრიაციამდე შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული ქონების საერთო ღირებულებაა 5 543 000 ლარი (იხ. დასკვნა, ს. ფ. 250-277, ტ.1).

ჩამორთმეული ქონების ღირებულება დაანგარიშებულია შემდეგი მახასიათებლების გათვალისწინებით:

1. წარმოების გადაბაზირებასთან დაკავშირებით მიწის ახალი ნაკვეთის შეძენაზე ზ-----
- ანალოგიური ფართობით 1---- მ2 ფართობით - ექსპერტის მითითებით წინასწარი მოლაპარაკებით ითხოვენ 50 აშშ დოლარს 1 მ2-ზე - 50X.7009+85, რაც დღე - 18%-თან ერთად 100 ლარია. აღნიშნული მონაცემების გათვალისწინებით, მიწის ღირებულება შეფასებული იქნა 1 400 000 ლარად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2----- ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული მიწის ნაკვეთის ზემოაღნიშნული ღირებულება ვერ იქნება მიჩნეული სარწმუნო ოდენობად შემდეგ გარემოებათა გამო: ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი გარემოებების გამოსაკვლევად სასამართლოს 2016 წლის 8 აგვისტოს სხდომაზე მოწვეული იქნა ექსპერტი რ----- მ-----ე, რომელიც პირადად მონაწილეობდა დასკვნის შედგენაში.

სს „ს-----ა“-ს წარმომადგენლის შეკითხვაზე თუ რის საფუძველზე იქნა განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ღირებულება 1 კვ.მ-ზე 50 აშშ დოლარის ოდენობით და გამოყენებული იქნა თუ არა ანალოგების მეთოდი, ექსპერტმა უპასუხა, რომ მას თავის დასკვნაში ანალოგების მეთოდი არ გამოუყენებია. ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული მიწის ღირებულება განისაზღვრა მისი პირადი ცოდნისა და გამოცდილების მიხედვით, სუბიექტურ შეხედულებაზე დაყრდნობით (იხ. 08.08.2016 წლის სხდომის ოქმი 13:16:50: - 13:18:00; 13:19:00 – 13:19:45).

გარდა ამისა, მიწის ნაკვეთის (და არა მხოლოდ, სხვა ქონების ღირებულების დაანგარიშების შემთხვევაშიც) ღირებულების დაანგარიშებისას ფასში ჩათვლილია დამატებული ღირებულების გადასახადიც (დღგ), რაც ეწინააღმდეგება ექსპროპრიაციის შედეგად გასაცემი კომპენსაციის დაანგარიშების პრინციპს. კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი პირდაპირ ადგენს, რომ 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.

საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2----- ექსპერტიზის დასკვნით შეფასებულია შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში, ექსპროპრიაციამდე არსებული მთელი მიწის ნაკვეთი - 1---- კვ.მ. ფართი, მაშინ როდესაც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია განხორციელდა მხოლოდ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე - მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 8--- კვ.მ. სხვა ნაწილი დარჩა შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში. ამასთან, ექსპერტს არა აქვს შეფასებული შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთების მდგომარეობა და ღირებულება ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად.

2. დასკვნის შემდეგი ნაწილი ეხება წარმოების აღდგენას ანალოგიური შენობა-ნაგებობის აგებით, საერთო ფართობით 4600 მ² და სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებს. ამ ნაწილში ქონების ღირებულება განსაზღვრულია 2 900 000 ლარით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ დასკვნის ეს ნაწილი ასევე არ შეიცავს მითითებას გამოყენებულ კვლევის მეთოდზე ან/და სხვა მაჩვენებელზე, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა მოცემული დასკვნის სარწმუნოების დადგენას. ამ შემთხვევაშიც ქონების

ღირებულება მოიცავს როგორც ჩამორთმეულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს, ასევე შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთებზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს. ღირებულება ასევე, მოიცავს დღგ-ს, რაც როგორც აღინიშნა ეწინააღმდეგება ექსპროპრიაციის შედეგად გასაცემი კომპენსაციის დაანგარიშების პრინციპს. თავის მხრივ, სხდომაზე დაკითხული ექსპერტის - რ----- მ----- -ის განმარტებებიც სასამართლოს არადამაჯერებლად მიაჩნია, ვინაიდან უმრავლეს შემთხვევაში იგი გამომდინარეობს ექსპერტის პირადი შეხედულებიდან და არ არის გამყარებული შესაბამის წყაროზე ანდა მტკიცებულებაზე მითითებით (იხ. 08.08.2016 წლის სხდომის ოქმი).

სასამართლო ასევე არ გაიზიარა საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2----- ექსპერტიზის დასკვნას, დასკვნის სხვა ნაწილშიც. კერძოდ:

3. ტექნოლოგიური დანადგარებისა და მოწყობილობების, რომლებიც ვერ დაექვემდებარება აღდგენას, შეძენა, სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა ღირებულების 25% ნაცვლად 80% - შეფასებულია 748 000 ლარად.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ ექსპერტიზის დასკვნა ამ ნაწილშიც ბუნდოვანია. არ არის კონკრეტულად მითითებული თუ რომელ მოწყობილობა-დანადგარებზეა საუბარი. ეს მოწყობილობა დანადგარები ჩამორთმეული ქონების (მიწის ნაკვეთის ან/და შენობის) არსებითი შემადგენელი ნაწილია, (რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა დანიშნულების მოსპობის გარეშე სსკ-ის 150.) საკუთვნებელია თუ დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთებია. ექსპერტი უთითებს მხოლოდ დასკვნის დანართებზე, სადაც ასახულია გარკვეული დანადგარების ფოტო ილუსტრაცია. თუმცა, ამ ფოტოების გაცნობით იმის დადგენა ეს მოწყობილობა-დანადგარები ქონების არსებითი შემადგენელი ნაწილი, საკუთვნებელი თუ დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთებია, შესაბამისი კვლევისა და დასკვნის გარეშე ფაქტობრივად შეუძლებელია.

თავად ექსპერტის მსჯელობის მიხედვით, „ძვირადღირებული ტექნოლოგიური მოწყობილობები ღია ცის ქვეშაა მიმოფანტული, ფაქტობრივად ჯართია“. აზრის ამგვარი ფორმულირებიდან გამომდინარეობს, რომ ეს არის ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთები, რომლებიც განლაგებულია გაშლილ სივრცეში და დატოვებულია მეტვალუურუობის გარეშე. შპს „ბ-----“-ს დირექტორის, გ-----ის ახსნა-განმარტებებიდანაც იგივე შინაარსის გამოტანაა შესაძლებელი. კერძოდ, მისი განმარტებით, სს „ს-----“-ს მიერ ქონების ჩამორთმევის პროცედურის დასრულების შემდეგ, მოსარჩელეს მოუწია კუთვნილი მოწყობილობა-დანადგარების გატანა მოპასუხის საკუთრებაში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან და მათი განთავსება შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ ოქმებით (ს. ფ. 278-319. გ.1).

გარდა ამისა, მოსარჩელე სს „ს-----“-ის მიერ არაერთხელ იქნა გაფრთხილებული, რაც დასტურდება საქმეზე თანდართული შ-----

რ----- 2012 წლის 14 თებერვლის #836 წერილით. ასევე „საკუთრებაში არსებული

უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის დამტკიცების შესახებ, რომლის მიხედვით, მოსარჩელე გაფრთხილებული იქნა, რომ ს-----
-----ს 2----- ბრძანების თანახმად სს „ს-----ა“
პასუხს არ აგებს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან გამონთავისუფლებული მოძრავი ნივთების რაიმე სახის მოვლა შენახვაზე (ს. ფ. 201; 203, ტ.1).

დასახელებულ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, სასამართლო თვლის, რომ მოწყობილობა-დანადგარები, რომელთა გამოცალკევებას არ გამოუწვევია მათი დანიშნულების ან/და ღირებულების მოსპობა არ უნდა ჩაითვალოს იმ ქონების ნუსხაში, რომელიც ექვემდებარება კომპენსაციას ექსპროპრიაციის მხრიდან. ამასთან, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ თუ კონკრეტულად რომელ მოძრავ ნივთებზეა საუბარი და ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული მოწყობილობა-დანადგარებიდან რომელია ქონების არსებითი შენადგენელი ნაწილი, რომელი საკუთვნებელი და რომელი დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთი ექსპერტის დასკვნაში მითითებული არ არის.

აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო თვლის, რომ საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2-----
----- ექსპერტიზის დასკვნა, მისი სარწმუნოების და დამაჯერებლობის თვალსაზრისით ვერ დაედება საფუძვლად მოცემულ დავაზე მისაღებ გადაწყვეტილებას ექსპროპრიაციის შედეგად ჩამორთმეული ქონების სამართლიანი კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრის ჭრილში და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

4. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2----- ექსპერტიზის დასკვნა საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრისას, ასევე ეყრდნობა 2009 წლის განსახლების ჩარჩო დოკუმენტს, რომელიც ეხება თბილისის შემოვლითი რ-----ს პროექტს. მითითებული დოკუმენტის მეოთხე პუნქტის მიხედვით, ბიზნესის მფლობელს მიეცემა შემოსავლის კომპენსაცია იმ პერიოდისათვის, რაც საჭიროა ბიზნესის სხვა ადგილზე დაწყებისათვის და განსახლებაში დახმარება, თუ მეწარმეს უწევს ბიზნესის ფიზიკურად გადაადგილება და გარდამავალი ხარჯები (გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები, დანადგარების ტრანსპორტირების ხარჯები და ა.შ. ს. ფ. 259. ტ.1). აღნიშნულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, ექსპერტიზის დასკვნაში საკომპენსაციო თანხა დაანგარიშებულია შეფასებული ქონების ღირებულებითა და მასზე დანამატის სახით დარიცხული 30%-ის ოდენობით, რამაც საბოლოო ჯამში შეადგინა 7 206 000 ლარი. სწორედ აღნიშნული თანხის დაკისრებას მოითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისათვის.

ექსპერტიზის დასკვნას დანართის სახით ერთვის მოპასუხის ოფიციალური კვებკერდიდან ამობეჭდილი ინფორმაცია, რომელშიც მოცემულია კომპენსაციის დაანგარიშების სქემა (ს. ფ. 260. ტ.1). კერძოდ, 2011 წლის 9 მარტს გამოქვეყნებული

ინფორმაციის თანახმად, გამოსყიდვის გარიგებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი და გადასახადი ს-----ამ საკუთარ თავზე აიღო. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ... ბიზნესის მესაკუთრეებს განესაზღვრათ დანამატი მათ საკუთრებაში არსებული ქონების 30%-ის ოდენობით და ანაზღაურდა ს-----ის მიერ. იმავე ინფორმაციას შეიცავს ექსპერტიზის დასკვნაზე დართული ამონარიდი - თბილისის

შემოვლითი რ----- - პროექტი თ-----, მარტი 09.2011. ამავე ამონარიდიდან დასტურდება, რომ გამოსყიდვის სამოქმედო გეგმის თანახმად, მიწის ობიექტურად შეფასების უზრუნველყოფის მიზნით, ს-----ის მიერ მოწვეულ იქნა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“, რომლის ექსპერტებმაც საერთაშორისო სტანდარტებისა და EBღD-ის მოთხოვნების შესაბამისად, თითოეული მესაკუთრისათვის შექმნეს ინდივიდუალური საკომპენსაციო პროექტი (ს. ფ. 261-262, ტ.1 (დასახელებული მტკიცებულებები ასევე თან ერთვის სარჩელს, როგორც საკომპენსაციო თანხის ოდენობის განმსაზღვრელი მტკიცებულებები)).

ზემოასახულ მსჯელობაში სასამართლოს მიერ შეფასებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის მიერ 2----- ექსპერტიზის დასკვნის ის ნაწილი, რომელი ქონების ღირებულებას ეხება. რაც შეეხება 30%-იან დანამატს, ამასთან დაკავშირებით სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს განსახლების ჩარჩო დოკუმენტში და სხვა ზემოაღნიშნულ საინფორმაციო წყაროებში არსებულ მითითებაზე - ... გამოსყიდვის გარიგებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, დასახელებული წერილობითი მტკიცებულებების შინაარსის გაცნობის შედეგად დგინდება, რომ მათში საუბარია გამოსყიდვის გარიგების ჭრილში ს-----ის მიერ გაკეთებულ შეთავაზებებზე. აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს თავად ინფორმაციის ტექსტი, რომელიც მოცემულია წარსულ დროში (ს. ფ. 260, ტ.1). მეტიც, დათარიღებულია სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ექსპროპრიაციის განხორციელებამდე პერიოდით, რაც უქმნის სასამართლოს შინაგან რწმენას იმისა, რომ ს-----ის შეთავაზებები მიზნად ისახავდა მესაკუთრეთა დაინტერესებას და საკითხის დავის გარეშე მოგვარებას და წარმოადგენდა მოწვევას ოფერტზე მათთვის, ვისთვისაც მისაღები იყო გამოქვეყნებული პირობებით ქონების გასხვისება.

ამასთან, მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებების წარმოება მოპასუხის კანონით დაკისრებულ ვალდებულებასაც წარმოადგენდა. საკომპენსაციო თანხაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, კი საკითხის განხილვა და საკომპენსაციო თანხის ოდენობის დადგენა სასამართლოში დავის საფუძველს წარმოადგენს. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო თვლის, რომ განსახლების ჩარჩო დოკუმენტში მითითებული პირობები ვერ იქნება მიჩნეული მხარეთა სახელშეკრულებო ბოჭვის საფუძველად, როგორც ამას მოსარჩელე მხარე მიუთითებს.

II. საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიურო“-ს ექსპერტიზის დასკვნები, რომელთა გამოკვლევის შედეგად დგინდება შემდეგი:

საქმეში წარმოდგენილი შპს „ს-----ის“ 2010 წლის 8 დეკემბრის წერილიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელემ, შპს „ბ-----“-სათვის შეთავაზებული და შემდგომ ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე დეპონირებული საკომპენსაციო თანხის ოდენობა განსაზღვრა 662 704.12 ლარით. ამავე წერილში მითითებულია, რომ საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრას წინ უსწრებდა შპს „ბ-----“-ს ქონების დეტალური აღწერა და შეფასება. საკომპენსაციო თანხის დადგენა განხორციელდა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს მიერ.

მითითებულ წერილს დანართის სახით ერთვის თბილისის შემოვლითი რ-----ს მაგისტრალის საკომპენსაციო თანხების გაანგარიშების ოქმი, საიდანაც ირკვევა, რომ საამშენებლო დერეფანში მოხვედრილი შპს „ბ-----“-ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობია 8587.75 კვ.მ. მიწის ღირებულება დაანგარიშებულია 1 კვ.მ.- ზე 40 ლარის ოდენობით, რის შედეგადაც მიწის ღირებულების ოდენობამ შეადგინა 343 510 ლარი. ამავე ოქმში მითითებულია სხვა ქონების ღირებულებაც. კერძოდ, მრავალწლიანი ნარგავების რაოდენობა - 35; ღირებულება 1656 ლარი; შენობა- ნაგებობების რაოდენობა - 6; ღირებულება 315 158.12 ლარი. საკომპენსაციო თანხის მთლიანი ღირებულება - 662 704.12 ლარი (ს. ფ.170-177).

საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს „ს-----ის“ მიმართვის საფუძველზე, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიურო“-ს მიერ 2010 წლის 19 აგვისტოს მომზადებული ექსპერტიზის დასკვნა, რომელის ასევე საფუძველად დაედო საკომპენსაციო თანხების გაანგარიშებას (ს. ფ. 209- 211, ტ.1).

ექსპერტიზას დაევალა ჩატარებინა შპს „გ-----“-ს მიერ მომზადებული განახლების სამოქმედო გეგმაში შემავალი 20 ნაკვეთის (რომელიც დარეგისტრირებული იყო, როგორც ბიზნესი) ექსპერტიზა. კერძოდ, ჩატარებინა ბიზნესის საკომპენსაციო ღირებულების ექსპერტიზა, მათ შორის, შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული და თ----- მაგისტრალის მშენებლობის არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთის ექსპერტიზა.

საგულისხმოა, რომ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს მიერ 2010 წლის 19 აგვისტოს ექსპერტიზის დასკვნა არ არის სრული. იგი არ შეიცავს დასაბუთებას, მითითებას კვლევის მეთოდზე, შეფასების კრიტერიუმებზე, ქონების დეტალურ აღწერას და მის მდგომარეობას შეფასების დროს და სხვა.

ნიშანდობლივია, რომ სასამართლოს 2016 წლის 08 აგვისტოს სხდომაზე, მოწვეულ იქნენ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს ექსპერტები, რომლებმაც უშუალო მონაწილეობა მიიღეს დასკვნის შედგენაში (იხ. 2016 წლის 8 აგვისტოს სხდომის ოქმი).

ექსპერტ გ-----ს განმარტებით, შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ჩატარდა ორი ექსპერტიზა. პირველად შეფასდა უშუალოდ შ----- მაგისტრალის მშენებლობის ზოლში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთი ფართობით 7578,36 კვ.მ. რის შედეგადაც შეფასებული ქონების ღირებულებამ შეადგინა 662 704.12 ლარი.

მეორე შემთხვევაში, ექსპერტიზა ჩატარდა შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული სრული მიწის ნაკვეთის მიმართ, ფართობით 14 756,81 კვ.მ., რის შედეგადაც შეფასებული ქონების ღირებულებამ შეადგინა 1 385 866.42 ლარი.

ექსპერტმა განმარტა, რომ პირველი ექსპერტიზის ჩატარების დროს შეფასდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის ღირებულება, ისიც არასრულად. კერძოდ, პირველ შეფასებაში არ არის ასახული ე.წ. საშრობის ღირებულება. მოგვიანებით, მისი ღირებულება აისახა მეორე ექსპერტიზის დასკვნაში.

ამდენად ბუნდოვანია თუ რა მონაცემებზე დაყრდნობით იქნა ჩატარებული ექსპერტიზა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს თვლის, რომ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო“-ს მიერ შესრულებული ექსპერტიზის დასკვნები არ არის სრულყოფილი და ვერ ასახავს ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულებას. შესაბამისა დ იგი არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით, საქმეზე დაინიშნა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა საქსპროპრიაციო ქონების ღირებულების განსაზღვრისათვის. ექსპერტებად შეირჩნენ მხარეების მიერ დასახელებული პირები, მათი გამოცდილებისა და კვალიფიკაციის გათვალისწინებით. ექსპერტისათვის დასასმელი შეკითხვების შინაარსი სასამართლო სხდომაზე წინასწარ შეთანხმდა მხარეებთან. ექსპერტებს გამოსაკვლევად დაესვათ შემდეგი შეკითხვები:

1. რას შეადგენს ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8587 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №0-----, საბაზრო ღირებულება?

2. გაუარესდა, თუ არა, თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8587 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №0----- ჩამორთმევის შემდეგ ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- შორის მდებარე შპს "ბ-----ს" საკუთრებაში არსებული 353.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით საკადასტრო კოდი №0----- ზომა, ფორმა ან მდგომარეობა, ან გახდა, თუ არა უმნიშვნელო ანდა არაეკონომიურობის გამო - ნაკლებად ღირებული და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია? დადებითი პასუხის შემთხვევაში, რას შეადგენს ამ ქონებების საბაზრო ღირებულება?

3. გაუარესდა თუ არა ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- შორის მდებარე შპს "ბ-----ს" საკუთრებაში არსებული 3---.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით საკადასტრო კოდი №0----- ზომა, ფორმა ან მდგომარეობა, ან გახდა, თუ არა უმნიშვნელო ანდა არაეკონომიურობის გამო - ნაკლებად ღირებული და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია? დადებითი პასუხის შემთხვევაში, რას შეადგენს ამ ქონებების საბაზრო ღირებულება?

ექსპერტიზის ჩატარება დაევალა დამოუკიდებელ ექსპერტებს ბ---- დ-----ესა და ს-----ს.

III. 2015 წლის 17 ივნისს, სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინების საფუძველზე აუდიტორ-შემფასებლის - ბ---- დ-----ის მიერ შესრულებული ექსპერტიზის დასკვნა. წარმოდგენილი დასკვნის მიხედვით, გასხვისების ზოლში არსებული შპს „ბ-----“-სათვის ჩამორთმეული 8587 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების საბაზრო ღირებულება, გვერდით არსებული მიწის ღირებულების დარღვევის გათვალისწინებით შეადგენს 3 709 000 ლარს (იხ. დასკვნა ს. ფ. 12-43, ტ. 3).

აღნიშნულ დასკვნამდე აუდიტორ-შემფასებლის - ბ--- დ-----ე მივიდა შემდეგი კვლევის ჩატარების შედეგად:

ბ--- დ-----ის მიერ ჩატარდა საშემფასებლო სამუშაოები, მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციამდე შპს „ბ-----“-ს კუთვნილი ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ--- შორის მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) საბაზრო ღირებულების დასადგენად და ასევე ამჟამად შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული 3053 კვ.მ. და 3--- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (ს.კ 0----- და 0-----) მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებთან ერთად საბაზრო ღირებულების დასადგენად. ასევე მოწვეული ექსპერტების დახმარებით დადგენილი იქნა დარჩენილ მიწის ნაკვეთებზე არსებულ შენობებში, ექსპროპრიაციამდე არსებული საწარმოს განთავსების შესაძლებლობა წარმოების სიმძლავრისა და მიმდინარეობის შეუფერხებლად ფუნქციონირებისათვის.

აღნიშნულის გათვალისწინებით ექსპერტმა მიუთითა, რომ თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გარშემოსავალ გ--- შორის არსებული 8587 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 3 710 000 ლარს, ხოლო შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ღირებულება შეადგენს 360 000 ლარს. ექსპერტი აქვე მიუთითებს, რომ ექსპროპრიაციის შემდეგ შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილ ქონების ფორმა, ზომა და შესაბამისად ღირებულება შემცირდა დასკვნაში მითითებული გარემოებების გამო (იხ. დასკვნა ს. ფ.14, ტ.3).

ექსპერტი აქვე განმარტავს, რომ მისი აზრით რადგან დარჩენილი მიწის ნაკვეთების გამოყენება თავდაპირველი დანიშნულებით შეუძლებელია, ანალოგიური საწარმოს მოსაწყობად მთლიანად უნდა გასხვისდეს ერთიანი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით

0----- და საწარმო გადატანილ უნდა იქნას სხვა ადგილას, სადაც შესაძლებელი იქნება საწარმოს განთავსება კომპაქტურად.

ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი გარემოებების გამოსაკვლევად სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის სხდომაზე მოწვეული იქნა აუდიტორ-შემფასებელი ბ--- დ----- ე. ბ--- დ-----ის ჩვენებისა და მის მიერ შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნის გამოკვლევის შედეგად, სასამართლო თვლის, რომ დასკვნა არ პასუხობს სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით დასმულ შეკითხვებს. კერძოდ, დასკვნის შინაარსიდან და ექსპერტის განმარტებიდან ირკვევა, რომ ჯერ შეფასებული იქნა „ბ-----“-ს საკუთრებაში ექსპროპრიაციამდე არსებული ქონების საერთო ღირებულება, მაშინ როდესაც სასამართლო ექსპერტებს დაავლა სამივე მიწის ნაკვეთის ცალკე-ცალკე შეფასება, მათ შორის: რას შეადგენს ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ--- შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8587 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება?

ამის საწინააღმდეგოდ, საშემფასებლო სამუშაოები ჩატარდა, მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციამდე შპს „ბ-----“-ს კუთვნილი ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ--- შორის მდებარე მთელ უძრავ ქონებაზე - 1--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა ნაგებობებზე. კერძოდ, თავდაპირველად შეფასდა

მთლიანად მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევამდე არსებული ქონება (ს/კ 0-----); მიწის ნაკვეთის ფართი 1--- კვ.მ.; შენობა-ნაგებობები, საერთო ფართობით 1----- კვ.მ., რომელიც მთლიანად დატვირთული იყო შენობა-ნაგებობებით სადაც კომპაქტურად იყო განთავსებული ხის გადამამუშავებელი საწარმოს ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი მანქანა-დანადგარები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ექსპერტიზა ჩატარდა შპს „ბ-----“-ს ქონების ჩამორთმევიდან რამდენიმე წლის შემდეგ. ამდენად, არადამაჯერებელია ექსპერტის მტკიცება -... მთლიანად დატვირთული იყო შენობა-ნაგებობებით სადაც კომპაქტურად იყო განთავსებული ხის გადამამუშავებელი საწარმოს ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი მანქანა-დანადგარები. გარდა ამისა, დასკვნაში აღნიშნული მასშტაბით კვლევის ჩატარება არ არის შესაბამისობაში სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინების მიზნებთან. მეტიც, მთელი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შემდგომ, ექსპერტს დაანგარიშებული აქვს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილი ორი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რაც შეიკრიბა და გამოაკლდა ექსპროპრიაციამდე „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების ღირებულებას. სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული გზით მიღებული თანხის ოდენობა ვერ ასახავს უშუალოდ ექსპროპრიაციის შედეგად ჩამორთმეული ქონების - მიწის ნაკვეთის მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართობით 8--- კვ.მ. სარწმუნო ღირებულებას. გარდა ამისა, ექსპერტის ჩვენებიდან ირკვევა, რომ შეფასებული ქონების ღირებულება მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს (დღგ). ასევე ქონების ღირებულებას გამოკლებული არა აქვს ცვეთის კოეფიციენტი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ არ გაიზიარა აუდიტორ-შემფასებლის, ბ---- დ-----ის მიერ 2015 წლის 16 ივნისს შედგენილ ექსპერტიზის დასკვნას. სასამართლოს შეფასებით იგი მოკლებულია დამაჯერებლობას ექსპროპრირებული ქონების ღირებულების შეფასების ნაწილში.

IV. დამოუკიდებელი ექსპერტის, ს----- ე-----ის მიერ 2015 წლის 5 ივნისს, სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა მის მიერ შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნები. ექსპერტის მიერ ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული სამი მიწის ნაკვეთი შეფასებული იქნა ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, სასამართლოს განჩინებაში დასმული შეკითხვების შესაბამისად. ამასთან, ქონების საბაზრო ღირებულება დათვლილია, როგორც ქონების ჩამორთმევის დროისათვის - 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით, ასევე უშუალოდ ექსპერტიზის ჩატარების დროისათვის - 2015 წლის 25 მაისის მდგომარეობით.

დასკვნაში განხორციელდა სამი დამოუკიდებელი კვლევა:

1. ს----- ე-----ის მიერ შედგენილი დასკვნის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართობით 8--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული ხუთი ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 792 169 ლარს. მითითებული მიწის ნაკვეთი დღეისათვის შპს „ს-----ია“ საკუთრებაა.

დასკვნა შედგენილია შემდეგი მახასიათებლების გამორკვევის შედეგად: მიწის

ნაკვეთის ღირებულება; ახალი გაუმჯობესებების აღდგენილი ღირებულების გაანგარიშება; საწარმოო დეველოპერის მოგების შეფასება; გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება; ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება.

ექსპერტი განმარტავს, რომ უძრავი ქონების შეფასება განხორციელდა დანახარჯების მეთოდითა და ანალოგებზე მითითებით. შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება გაანგარიშებულია მიწის საბაზრო ღირებულებისა და შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობის ნარჩენის ღირებულების შეჯამებით.

2. ს----- ე-----ის მიერ შედგენილი დასკვნის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართობით 3053 კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული სამი ერთეული შენობა-ნაგებობის (შესავალ ნაწილში წერია სამი ერთეული შენობა-ნაგებობა, შემდგომ მითითებულია ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა) საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 374 733 ლარს. მითითებული მიწის ნაკვეთი დღეისათვის შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაა.

აღნიშნულ ქონებასთან მიმართებაში ექსპერტი განმარტავს, რომ დღეის მდგომარეობით ობიექტის ირგვლივ არ არის განვითარებული ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა და ობიექტი ნაკლებად მიმზიდველია კომერციული საქმიანობისათვის. ობიექტს არ გააჩნია განსაკუთრებული ფასეულობა. ექსპერტი ასევე მიუთითებს, რომ ქონების მდებარეობის, მის ირგვლივ არსებული ინფრასტრუქტურის და ბიზნესგარემოს გათვალისწინებით, მის საუკეთესო და ეფექტიანად გამოყენებად მიჩნეულია საწარმოო დანიშნულება.

მითითებული დასკვნა მიღებულია შემდეგი მახასიათებლების გამორკვევის შედეგად: მიწის ნაკვეთის ღირებულება; ახალი გაუმჯობესებების აღდგენილი ღირებულების გაანგარიშება; საწარმოო დეველოპერის მოგების შეფასება; გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება; ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება.

ექსპერტი განმარტავს, რომ შესაფასებელი მიწის ღირებულება განისაზღვრა გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდით. შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება გაანგარიშებულია მიწის საბაზრო ღირებულებისა და შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობის ნარჩენის ღირებულების შეჯამებით.

3. ს----- ე-----ის მიერ შედგენილი დასკვნის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართობით 3--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული სამი ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 312 109 ლარს. მითითებული მიწის ნაკვეთი დღეისათვის შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაა.

აღნიშნულ ქონებასთან მიმართებაში ექსპერტი განმარტავს, რომ დღეის მდგომარეობით ობიექტის ირგვლივ არ არის განვითარებული ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა და ობიექტი ნაკლებად მიმზიდველია კომერციული საქმიანობისათვის. ობიექტს არ გააჩნია განსაკუთრებული ფასეულობა. ექსპერტი ასევე მიუთითებს, რომ ქონების მდებარეობის, მის ირგვლივ არსებული ინფრასტრუქტურის

და ბიზნესგარემოს გათვალისწინებით, მის საუკეთესო და ეფექტიანად გამოყენებად მიჩნეულია საწარმოო დანიშნულება.

მითითებული დასკვნა მიღებულია შემდეგი მახასიათებლების გამორკვევის შედეგად: მიწის ნაკვეთის ღირებულება; ახალი გაუმჯობესებების აღდგენილი ღირებულების გაანგარიშება; საწარმოო დეველოპერის მოგების შეფასება; გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება; ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება.

ექსპერტი განმარტავს, რომ შესაფასებელი მიწის ღირებულება განისაზღვრა გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდით. შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება გაანგარიშებულია მიწის საბაზრო ღირებულებისა და შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობის ნარჩენის ღირებულების შეჯამებით (ს. ფ.383-408, ტ.2).

ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი გარემოებების გამოსაკვლევად სასამართლოს 2016 წლის 08 აგვისტოს სხდომაზე მოწვეული იქნა აუდიტორი ს-----ი. მისი ჩვენებიდან ირკვევა, რომ შეფასებული ქონების ღირებულება არ მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს (დღგ). ასევე ქონების ღირებულებას გამოკლებული აქვს ცვეთის კოეფიციენტი 20%-ის ოდენობით. მასში თანმიმდევრობით არის გაწერილი თითოეული ის დეტალი, რაც მნიშვნელოვანია საკომპენსაციო თანხისა და ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისთვის.

სასამართლო თვლის, რომ დამოუკიდებელი ექსპერტის, ს-----ის მიერ შესრულებული დასკვნა სრულად პასუხობს სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით დასმულ კითხვებს და, შესაბამისად საფუძვლად უნდა დაედოს რომ შპს „ბ-----“-ს საკუთრების ჩამორთმევის შედეგად, ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებისა და საკომპენსაციო თანხის ოდენობის განსაზღვრას. ამასთან, ქონების ღირებულების საკითხი უნდა გადაწყდეს ექსპროპრიაციის დროისათვის მისი საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 8--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული ხუთი ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 792 169 ლარს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილზე რომლის 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.

მითითებული კონსტიტუციური ნორმის საფუძველზე, საკუთრების ჩამორთმევის წინაპირობები და წესი განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“. კანონის მერვე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ექსპროპრიაციური 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.

ამდენად, განსახილველი სადავო სამართალურთიერთობა საქართველოს კონსტიტუციითა და სპეციალური კანონით მოწესრიგებულ სფეროს განეკუთვნება. „საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამეწარმეო მიზნებისათვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური ტვირთის მატარებელია იგი“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის # 1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე შპს „-----“ შპს „-----“, სს „-----“, გ-----ს ინდივიდუალური საწარმო „ფ-----“ და შპს „ე-----“ საქართველოს პ-----ს ----- წინააღმდეგ, ვკ. პ.23). სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას, როგორც სწორედ ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინს შემდეგნაირად განმარტავს: კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმევა, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა, კომპენსაციის განსაზღვრისას, მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე (იხ. სუს განჩინება საქმე №ას-727-695-2014).

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი, იმპერატიულად ადგენს, რომ ექსპროპრიაციური წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ამავე ნორმით დადგენილია ექსპროპრიაციურის ვალდებულება, განახორციელოს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა ქონება მიიღოს ესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. დეტალურადაა დადგენილი ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციურის მიერ გასატარებელი ღონისძიებები, ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების დაწყებამდე, ქონების შეძენისათვის წინადადებების შეთავაზების წესი. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციურის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიაციურის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებით მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო

ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს ამავე კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში არ არის სადავო ის გარემოება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით, შპს „ს-----ა“-ს განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე დაკმაყოფილდა და მას მიენიჭა შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, 8---- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ექსპროპრიაციის უფლება, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთს დაზუსტებული ფართობით 8--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შპს „ს-----ა“-ს საკუთრების უფლება.

ასევე უდავოა, რომ მხარეთა შორის ვერ შედგა შეთანხმება ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებისა და საკომპენსაციო თანხის ოდენობის თაობაზე.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მიხედვით, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დასკვნას ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებისა და ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შესთავაზებული ღირებულების დადგენის მიზნით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით, საქმეზე დაინიშნა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა. ექსპერტებად შეირჩნენ მხარეების მიერ დასახელებული პირები, მათი გამოცდილებისა და კვალიფიკაციის გათვალისწინებით. ექსპერტისათვის დასასმელი შეკითხვების შინაარსი სასამართლო სხდომაზე წინასწარ შეთანხმდა მხარეებთან, რის შედეგადაც განისაზღვრა გამოსაკვლევე საკითხთა წრე.

საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების შეფასებისა და გამოკვლევის შედეგად, სასამართლო თვლის, რომ დამოუკიდებელი ექსპერტის, ს-----ის მიერ შესრულებული დასკვნა სრულად პასუხობს სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით დასმულ კითხვებს და, შესაბამისად საფუძველად უნდა დაედოს რომ შპს „ბ-----“-ს საკუთრების ჩამორთმევის შედეგად, ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებისა და საკომპენსაციო თანხის ოდენობის განსაზღვრას. ამასთან, ქონების ღირებულების საკითხი უნდა გადაწყდეს ექსპროპრიაციის დროისათვის მისი საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია,

რომ 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით, ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 8--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული ხუთი ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 792 169 ლარს.

შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ სს „ს-----ა“-ს, მის მიერ ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, 8--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის შედეგადაც, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის - შპს „ბ-----“-ს სასარგებლოდ, კომპენსაციის სახით უნდა დაეკისროს 792 169 ლარის გადახდა.

ამასთან, სასამართლო არ გაიზიარა სს „ს-----ა“-ს პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ, ვინაიდან, შპს „ბ-----“-მ უარი განაცხადა მის სასარგებლოდ ნოტარიუსის ანგარიშზე დეპონირებული თანხის მიღებაზე, მოპასუხის ვალდებულება მოსარჩელის მიმართ დეპონირებული თანხის - 662 704.12 ლარის ნაწილში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 434-ე მუხლის საფუძველზე შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ამ კონტექსტში ყურადსაღებია მესაკუთრის პრეტენზია, რომელიც არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას და უარი განაცხადა მის მიღებაზე. თუმცა, ამის მიუხედავად, მოპასუხემ სადავო თანხა განათავსა ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე. სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი ქვეყნის ძირითადი და სპეციალური კანონებია (სუს განჩინება საქმე №ას-727-695-2014). ამდენად, ერთი მხრივ მოპასუხის გადაწყვეტილება ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განეთავსებინა სადავო თანხა და, მეორე მხრივ, შპს „ბ-----“-ს გადაწყვეტილება არ მიეღო ეს შესრულება, ვერ იქნება განმარტებული მესაკუთრის კანონით გარანტირებული უფლების შემზღუდველ ან/და გამომრიცხავ გარემოებად - კომპენსაციის თანხაზე შეთანხმების მიუღწევლობის გამო დაეწყო დავა სასამართლოში და შედეგად, დეპონირებული ოდენობით საკომპენსაციო თანხაზე დაეკარგა მოთხოვნის უფლება.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ შპს „ბ-----“-ს უნდა მიეცეს კომპენსაცია ექსპროპრიაციამდე მის საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების საბაზრო ღირებულების ოდენობით. ამ საკითხთან მიმართებაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს შემდეგ გარემოებებზე: "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონი კომპენსაციის არსს შემდეგნაირად განმარტავს - მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება საკომპენსაციო თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით.

ამდენად, მოცემული კანონის მიზნებისათვის კომპენსაციას ექვემდებარება მხოლოდ მხოლოდ მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონება. განსახილველ შემთხვევაში არ არის სადავო, რომ შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, მხოლოდ 8--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა

ექსპროპრიაცია სს „ს-----ა“-ს სასარგებლოდ. შედეგად, შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- გაიყო სამ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთად და თითოეულს მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი. მიწის ნაკვეთებზე მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 30-- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- დარეგისტრირდა შპს „ბ-----“-ს საკუთრების უფლება.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს ერთ-ერთ პრეცედენტულ გადაწყვეტილებაზე - საქმეზე: „სპორონგი და ლონორტი შვედეთის წინააღმდეგ“, რომელიც ეხება სწორედ ქონების ჩამორთმევისა და მისი ღირებულების კომპენსაციის საკითხებს.

აღნიშნულ საქმეში სასამართლომ განაცხადა: „ფორმალური ექსპროპრიაციის არარსებობის პირობებში, რაც გამოიხატება მფლობელობის გადაცემაში, სასამართლო თვლის, რომ მან უნდა გაითვალისწინოს საქმის მეორეხარისხოვანი გარემოებები და გამოიკვლიოს გასაჩივრებული მდგომარეობის რეალური პირობები... ვინაიდან კონვენცია გამიზნულია მასში ასახული უფლებების „პრაქტიკული და ეფექტიანი“ გარანტირებისათვის..., უნდა დადგინდეს, წარმოადგენდა თუ არა შექმნილი მდგომარეობა ფაქტობრივ ექსპროპრიაციას, რაც ნავარაუდევია განმცხადებლების მიერ“.

ამგვარი მიდგომა ქონების ჩამორთმევის საკითხისადმი შეესაბამება საერთაშორისო სამართლით აღიარებულ მიდგომას, კერძოდ: „... სახელმწიფოს მიერ მიღებული ზომების შედეგად საკუთრების უფლება შეიძლება ხელყოფილ იქნეს. შესაბამისად, შეიძლება გახდეს იმდენად გამოუყენებადი, რომ ეს უფლება ექსპროპრირებულად ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება“.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინების საფუძველზე საქმეში წარმოდგენილია ორი ექსპერტის დასკვნა, სადაც გამოკვლეულია სწორედ შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდგომარეობა (აუდიტორ-შემფასებლის - ბ--- დ-----ის მიერ შესრულებული ექსპერტიზის დასკვნა - ს.ფ. 12-43, ტ. 3 და დამოუკიდებელი ექსპერტის, ს-----ის მიერ შესრულებული დასკვნა - ს. ფ.383-408, ტ.2).

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „ბ-----“-ს აქვს თავისუფალი და შეუზღუდავი წვდომა მის საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთებთან. საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც მიუთითებდა საკუთრების უფლების შინაარსობრივი მხარის - სარგებლობის, მფლობელობისა და გასხვისების შესაძლებლობის შეზღუდვა/აკრძალვაზე. ამასთან, შპს „ბ-----“-ს პოზიცია გარდა სხვა გარემოებებთან ერთად ემყარება იმ ფაქტს, რომ მის საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთების განლაგებისა და კონფიგურაციის გათვალისწინებით, მათზე შეუძლებელია ექსპროპრიაციის განხორციელებამდე არსებული საწარმოო პროცესის მოწყობა და სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელება.

საგულისხმოა, რომ შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთების კომერციული მიმზიდველობისა და სხვა მაჩვენებლების გაუარესებაზე ასევე მითითებულია ექსპერტის დასკვნებშიც, თუმცა, ამავე დასკვნებიდან ირკვევა, რომ თითოეულ მიწის ნაკვეთს შენარჩუნებული აქვს გარკვეული ფუნქციური დანიშნულება და გააჩნია რელევანტური საბაზრო ღირებულება. ამდენად, მართალია, ამ მიწის ნაკვეთებზე ისეთი მასშტაბური საწარმოს მოწყობა, როგორიც არსებობდა ექსპროპრიაციის განხორციელებამდე შეუძლებელია, მაგრამ ეს იმასაც არ ნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთებს არანაირი ღირებულება, ქონებრივი ექვივალენტი არ გააჩნიათ და ისინი უსარგებლო ნივთებად შეიძება მივიჩნიოთ.

შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ ექსპროპრიაციის განხორციელების შემდეგ, შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთებზე მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 30-- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- ვერ გავრცელდება ფაქტობრივი ექსპროპრიაციის სტანდარტი. ამასთან, სასამართლო თვლის, რომ სწორედ ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, შპს „ბ-----“-ს უარი უნდა ეთქვას ექსპროპრიაციის განხორციელების შემდგომ მის საკუთრებაში დარჩენილი ქონების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურებაზე, ვინაიდან ზემოგანხილულ პირობებში ეს გამოიწვევს შპს „ბ-----“-ს უსაფუძვლო გამდიდრებას, რაც ეწინააღმდეგება კერძო სამართლის უზოგადეს პრინციპებს.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 326-ე მუხლის თანახმად, წესები სახელშეკრულებო ვალდებულების შესახებ გამოიყენება ასევე სხვა არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა მიმართ, თუკი ვალდებულების ხასიათიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია ანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-412-ე მუხლების თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (lucrum cessans).

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება.

მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო.

იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ გოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს (იხ. ამ საკითხთან დაკავშირებით სუს გადაწყვეტილება საქმე №ას-459-438-2015).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის წერილობითი და ზეპირი განმარტებებიდან ცალსახად დგინდება, რომ მის ინტერესს წარმოადგენდა სამეწარმეო საქმიანობის გაგრძელება. ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული საკომპენსაციო თანხა სწორედ ახალი მიწის ნაკვეთის შეძენას და მასზე შესაბამისი საწარმოს მოწყობას უნდა მოხმარებოდა. ამ გარემოებას ადასტურებს შპს „ბ-----“-ს დირექტორის, ბ-ნ გ-----ის მიერ სასამართლო სხდომებზე მიცემული ახსნა-განმარტებები და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებიც (მაგ. ექსპერტიზის დასკვნები). შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენდა კომპენსაციის სახით მიღებული თანხის ბანკში ანაბარზე განთავსება და ამ გზით სარგებლის მიღება. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ დასტურდება მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანის დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა, რაც ამ ნაწილში შპს „ბ-----“-ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. ს----- ქ-----ს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, ფაქტი, იმის შესახებ, რომ სასამართლოს საოქმო განჩინებით ექსპერტებს დაევაღათ ექსპროპრიაციის შემდგომ გაყოფილი მიწის ნაკვეთების ცალ-ცალკე შეფასება.

სასამართლოს მიერ დასმული კითხვების გათვალისწინებით, რომლებიც ფორმულირებული იყო შემდეგნაირად:

„2.1 რას შეადგენს ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8587 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი №0-----, საბაზრო ღირებულება.

2.2 გაუარესდა, თუ არა, თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- 4 შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8587 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო კოდი №0----- ჩამორთმევის შემდეგ ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- შორის მდებარე შპს "ბ-----ს" საკუთრებაში არსებული 353.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით საკადასტრო კოდი №0----- და ქ. თბილისი, ბ-----ს ქუჩასა და გ----- გ---- შორის მდებარე შპს "ბ-----ს" საკუთრებაში არსებული 3---.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით საკადასტრო კოდი №0----- ზომა, ფორმა ან მდგომარეობა, ან გახდა, .თუ არა უმნიშვნელო ანდა არაეკონომიურობის გამო - ნაკლებად ღირებული და ამ ქონებისგარეშე გამოუსადეგარია. დადებითი პასუხის შემთხვევაში, რას შეადგენს ამ ქონებების საბაზრო ღირებულება.“

კერძოდ აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმას, რომ პირველ კითხვაში ექსპერტებს მიეცათ დავალება შეეფასებინათ მიწის ნაკვეთი რომლის საკადასტრო კოდი იყო №0-----. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1. პუნქტი უდავო გარემოებად ადგენს №0----- კოდის მქონე იყო ექსპოპრიაციამდელი ქონება, მხოლოდ 3.1.8 პუნქტი უდავო გარემოებად ასევე ადგენს, რომ №0----- კოდის მქონე ქონების დაყოფის შედეგად №0----- და №0----- --- დარჩა აპელანტის საკუთრებაში, ხოლო №0----- გახდა მოწინააღმდეგის საკუთრება.

მოქმედი კანონმდებლობის (საჯარო რეესტრის შესახებ საქ. კანონი და ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ) შესაბამისად ქონების საკადასტრო კოდი წარმოადგენს ყველაზე ზუსტ იდენტიფიკატორს, რომელსაც ვერ ცვლის ქონების სხვა მახასიათებლები. ამდენად სასამართლოს დავალება მდგომარეობდა ექსპორიაციამდელი ქონების შეფასებაში.

აპელანტი მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლზე, რომლის თანახმად „გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ: ე) გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული; ე1) გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია;“

მოცემულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება აპელანტის აზრით სწორედ ასეთად უნდა ჩაითვალოს შემდეგი გარემოებების გამო: გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არსობრივად ეფუძნება საქმეზე არსებულ მტკიცებულებებიდან საექსპერტო დასკვნებს. გადაწყვეტილების მე-3.1 პუნქტში ჩამოყალიბებულია უდავო ფაქტობრივი გარემოებები, ხოლო 3.2. პუნქტში სადავო ფაქტობრივი გარემოებები. ყველა საექსპერტო დასკვნა, რომელიც სასამართლომ შეაფასა განხილული აქვს სადავო ფაქტობრივ გარემოებებში. ამდენად ყველა საექსპერტო დასკვნა სასამართლომ განიხილა სადავო გარემოებებზე, შესაბამისად მათგან მხოლოდ ერთის გაზიარება და დანარჩენების ცალსახა და ერთმნიშვნელოვანი უარყოფა სასამართლოს უნდა დაესაბუთებინა დასაბუთებლობის მაღალი ხარისხით და არა ერთი წინადადების იმ შინაარსით, რომ ისინი „სარწმუნო და დამაჯერებელად“ ვერ იქნება მიჩნეული. სასამართლომ თავისი მსჯელობა დააფუძნება შემდეგი საექსპერტო დასკვნების შეფასებას:

1. საქ. ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის

ცენტრის 6-----წ. დასკვნა;

2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნას;

3. აუდიტორ ბ---- დ-----ის დასკვნას;

4. დამოუკიდებელი ექსპერტის ს-----ის დასკვნას.

1. საქ. ტექნიკური უნივერსიტეტის მშენებლობის პროექტირების და ექსპერტიზის ცენტრის 6-----წ. დასკვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ, „დაუსაბუთებელია“ (იხილეთ გვ. 8, აბზ 3). გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სასამართლომ დაუსაბუთებლობა დაადგინა შემდეგი გარემოებიდან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასკვნის ერთ-ერთი ავტორმა რ----- მ-----ემ სასამართლო სხდომაზე მოსამართლის კითხვაზე „გამოყენებული იქნა თუ არა ანალოგების მეთოდი“ განმარტა, რომ მას ქონების შეფასებისას „ანალოგების მეთოდი არ გამოუყენებია“ (გადაწყვეტილება გვ. 9., 1-ელი აბზ.) ამდენად სტუ-ს დასკვნის არგაზიარების სასამართლომ დაასაბუთა იმით, რომ ექსპერტმა არ გამოიყენა ანალოგების მეთოდი. სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა და შეფასება არ გამომდინარეობს არც ერთი სამართლებრივი აქტიდან. საქართველოში მოქმედი არც ერთი სამართლებრივი აქტი არ ზღუდავს შემფასებელს შეფასების მეთოდების გამოყენებაში. მთავარი მოთხოვნა, რაც წაეყენებათ შემფასებლებს არის შეფასების განხორციელება საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. აღნიშნული ნათლად განმარტეს ასევე შემფასებლებმა ბ--- - დ-----ემ და ს-----მა სასამართლო სხდომაზე, როდესაც მათ მოსამართლის კითხვაზე ნათლად დაადასტურეს, რომ შეფასების მეთოდის ნებისმიერი სახის გამოყენებისას მიღებული შედეგები არ უნდა იყოს მნიშვნელოვნად აცდენილი ერთმანეთს.

აპელანტი მიუთითებს, სასამართლომ ხსენებული დასკვნა ასევე, არ გაიზიარა იმ დასაბუთებით, რომ დასკვნის მიხედვით ქონების ღირებულების დაანგარიშებაში გათვალისწინებული, ჩათვლილია დღე (გადაწყვეტილების მე-9 გვ., აბზ 2), რაც სასამართლოს აზრით ეწინააღმდეგება კონსტიტუციის 21 მუხლს, რომლის მიხედვითაც ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ საკომპენსაციო თანხა აპელანტმა შეიძლება განკარგოს ნებისმიერი მიზნით და ის ამ მიზნის არჩევაში შეზღუდული არ არის, მიუხედავად იმისა თუ რომელ მიზანს ასახელებს ის დღეისათვის. მათ შორის, აპელანტს შეუძლია თანხა გამოიყენოს პარტნიორისათვის გადასაცემად და მოახდინოს საწარმოს ლიკვიდაცია. პარტნიორის მიერ კომპენსაციის გზით მიღებული თანხა გამოყენებისას და ხარჯვისას ქონების, თუ მომსახურების შეძენისას მოიცავს ქონების თუ მომსახურების მიღებას დღგ-ს გათვალისწინებით. კონსტიტუციის ხსენებული ნორმა გულისხმობს მესაკუთრის უფლებას არ გადაიხადოს გადასახადები თუ ის ასეთ კომპენსაციას იღებს, ანუ ნორმა გულისხმობს, რომ როდესაც კომპენსაცია მესაკუთრის საკუთრება გახდება, ხსენებული კომპენსაცია თავისუფალია დაბეგვრისაგან. სწორედ ამიტომ კონსტიტუციის მიხედვით „ანაზღაურება“, როგორც ქონება და არა „შეფასება“ თავისუფლდება დაბეგვრისაგან.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს შემდეგი პრეტენზია მდგომარეობდა ასევე იმაში, რომ სტუ-ს დასკვნაში შეფასებული იყო ქონება ექსპოპრიციამდელი სახით და არა გამიჯნულად. პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ სტუ-ს დასკვნა

მომზადებულია სარჩელის მომზადება- წარდგენის ეტაპზე და არა მას შემდეგ, როდესაც სასამართლომ მიიღო განჩინება და განსაზღვრა შემფასებლებისათვის დასასმელი კითხვები, რომელთა მიხედვითაც შეფასება უნდა მომხდარიყო დაყოფილი ქონების შესაბამისად- დიფერენცირებულად. გარდა ამისა ქონების შეფასების შედეგი ტექნიკურად როგორ იქნება ასახული დასკვნაში არ წარმოადგენს დასკვნის არგაზიარების არგუმენტს. გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელე დავობდა ექსპოპრიაციამდელი მთლიანი ქონების კომპენსაციაზე და არა მხოლოდ იმ მიზის ნაკვეთზე, რომელიც ამოგლეჯილად გადაეცა მოპასუხეს. საგულისხმოა, რომ მართალია მიწის ნაკვეთის გარკვეული ნაწილები მოსარჩელეს დარჩა, მაგრამ მათზე საკუთრება ფორმალურია. ეს გარემოება, კერძოდ ის ფაქტი, რომ მოსარჩელისათვის დატოვებული მიწის ნაკვეთებს „ფაქტობრივად ფასი არ გააჩნიათ“ პირდაპირ დაადასტურა სამივე ექსპერტმა ერთხმად სასამართლო სხდომაზე (მ-----ე, დ-----ე, ე-----ი).

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ასევე, მიუთითა, რომ „რ---- მ-----ის განმარტებებიც სასამართლოს არადამაჯერებლად მიაჩნია, ვინაიდან უმრავლეს შემთხვევაში იგი გამომდინარეობს ექსპერტის პირადი შეხედულებებიდან და არ არის გამყარებული შესაბამის წყაროზე ანდა მტკიცებულებაზე მითითებით“ (იხილეთ გადაწყვეტილება გვ., 10., აბზ 1-ელი). მტკიცებულებებთან დაკავშირებით ექსპერტის მიერ სასამართლო სხდომაზე დასახელებული იქნა მის მიერ გამოყენებული პრაქტიკა, რაზეც გადაწყვეტილებაში არანაირი შეფასება არ მოიძებნება. სამაგიეროდ სასამართლოს სარწმუნოდ ეჩვენა ექსპერტის ს. ე-----ის დასკვნა, მიუხედავად იმისა, რომ შესაფასებელი ქონების ანალოგის აშენების ღირებულება ხსენებულ ექსპერტს ისე ჰქონდა დათვლილი, რომ დაანგარიშებული იყო შენობის გადახურვის ხარჯების შენობის კედლების აშენების ხარჯების გათვალისწინების გარეშე, რითაც ხელოვნურად იყო შემცირებული შესაფასებელი ქონების ღირებულება. სასამართლო ასევე უთითებს, რომ სტუ-ს დასკვნაში ექსპერტს გამიჯნული არა აქვს შეფასებული ქონების არსებითი შემადგენელი ნაწილები, საკუთვნებელი და სხვა მოძრავი ნივთები, თუმცა სასამართლომ ვერ მიუთითა ვერ ერთი სამართლის ნორმა, რომელიც ექსპერტს ავალდებულებს ამ ნიშნების მიხედვით დიფერენცირებულად შეაფასოს ქონება. გარდა ამისა სასამართლომ გვერდი აუარა იმაზე მსჯელობას თუ რატომ არ მოითხოვდა ასეთსავე დიფერენცირებას ს. ე-----ის დასკვნაზე.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ექსპერტის მსჯელობა „ძვირადღირებული ტექნოლოგიური მოწყობილობები ღია ცის ქვეშაა მიმოფანტული, ფაქტობრივად ჯართია“ აფიქრებინებდა, რომ ყველა აღნიშნული ნივთი იყო მოძრავი და შესაბამისად მოსარჩელე იყო ვალდებული თავად ეზრუნა მოძრავი ქონების განადგურებისგან დასაცავად, რის გამოც სასამართლოს აზრით ასეთი ნივთების ანაზღაურება არ უნდა მოხდეს (გადაწყვეტილება გვ. 10., აბზ5., გვ11. აბზ მე-2.). სასამართლოს გადაწყვეტილების წერისას რატომღაც დაავიწყდა, რომ აბსოლუტურად ყველა ექსპერტი ერთხმად თანხმდებოდა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთებზე საწარმოს გადაბაზირება შეუძლებელი იყო, შესაბამისად მსუბუქად, რომ ითქვას ლოგიკას მოკლებულია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოსარჩელეს თავად უნდა ეზრუნა მოძრავი ნივთების გადატანაზე. აპელანტი აღნიშნავს, რომ მოძრავი ნივთების გადაბარება აპელანტს შეეძლო მხოლოდ ფიზიკურად გადატანის სახით, რაც არ ნიშნავდა აღნიშნული ნივთების დაცულ განთავსებას, რადგან აპელანტის

საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთებზე არ არსებობდა შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, შენობა, რომელშიც ისინი უსაფრთხოდ იქნებოდა განთავსებული. ბუნებრივია ღია ცის ქვეშ გადატანა და მზესა და ნალექების გავლენის ქვეშ გადატანა უპირობოდ აზიანებდა ტექნიკას, რომელიც უმეტესად რკინის მეტალისაა და ასეთ ღია პირობებში განიცდის კოროზიას.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ ექსპოპრირებული ქონების საკონპენსაციოდ დავის წარმოების შესაძლებლობაზე საქართველოს კანონმდებლობით პირისათვის მინიჭებული უფლება მოიაზრებს უფლებას იდავოს პირმა იმ ანაზღაურებაზე, რომელსაც ის მიიღებდა რეალური და სამართლიანი ანაზღაურების შეთავაზების შემთხვევაში გარიგების დადებით. ამდენად 30% დანამატის ანაზღაურება წარმოადგენს სწორედ სახელშეკრულებო თვითბოჭვას, მით უმეტეს, რომ ასეთი დანამატის ანაზღაურება გათვალისწინებულია, სწორედ ბიზნესის გადაბაზირებასთან დაკავშირებით.

2. აპელანტი მიუთითებს, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ „იგი არ უნდა იქნეს გაზიარებული“. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ სწორად არ გაიზიარა ხსენებული ექსპერტიზა, რადგან აღნიშნულ დასკვნასთან დაკავშირებით თავად ექსპერტმა დაადასტურა ხარვეზის არსებობა, სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია, ხსენებული ექსპერტიზის მიზნობრიობას. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში (გვ.13., აბზ.3) თავად სასამართლომ მიუთითა, რომ „ექსპერტიზას დაევა ჯაეტარებინა ბიზნესის საკომპენსაციო ღირებულების ექსპერტიზა, მათ შორის შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ექსპერტიზა“. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ თავად მოპასუხე ასეთი შინაარსის ექსპერტიზის დაკვეთით ადასტურებს, რომ ექსპერტიზას უნდა შეეფასებინა არა მხოლოდ უძრავი ქონება, მასზე არსებული შენობებით, არამედ, უნდა გაეთვალისწინებინა ქონების, ბიზნესდანიშნულების სპეციფიკის მხედველობაში მიღებით ყველა შესაძლო ხარჯი. ბუნებრივია ეს მოიაზრებდა სწორედ ზემოთაღნიშნული 30% დანამატის განსაზღვრისათვის აუცილებელი ხარჯების დადგენას.

აპელანტი მიუთითებს შემფასებლების ბ---- დ-----ისა და ს-----ის დასკვნებზე. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმას, რომ პირველ კითხვაში ექსპერტებს მიეცათ დავალება შეეფასებინათ მიწის ნაკვეთი რომლის საკადასტრო კოდი იყო №0-----. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1.პუნქტი უდავო გარემოებად ადგენს №0----- კოდის მქონე იყო ექსპროპრიაციამდელი ქონება, მხოლოდ 3.1.8 პუნქტი უდავო გარემოებად ასევე, ადგენს, რომ №0----- კოდის მქონე ქონების დაყოფის შედეგად №0----- და №0----- დარჩა აპელანტის საკუთრებაში, ხოლო №0----- გახდა მოწინააღმდეგის საკუთრება.

მოქმედი კანონმდებლობის (საჯარო რეესტრის შესახებ საქ. კანონი და ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ) შესაბამისად ქონების საკადასტრო კოდი წარმოადგენს ყველაზე ზუსტ იდენტიფიკატორს, რომელსაც ვერ ცვლის ქონების სხვა მახასიათებლები. ამდენად სასამართლოს დავალება მდგომარეობდა ექსპროპრიაციამდელი ქონების შეფასებაში. გარდა ამისა თუ გადაწყვეტილების

გამომტანი სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელეს უნდა ანაზღაურებოდა მხოლოდ ჩამორთმეული ქონების პროპორციულად, მაშინ გაუგებარია თუ რატომ დაესვათ ექსპერტებს კითხვები იმ ქონების შესაფასებლად, რომელიც არ გადასულა მოპასუხის საკუთრებაში და რჩება მოსარჩელის ფორმალურ საკუთრებად, თუმცა ფაქტობრივად ექსპოპრირებულია. ამ კითხვებზე გადაწყვეტილების გამომტან მოსამართლეს არ უმსჯელია. ამდენად აღნიშნული საკითხების გაუთვალისწინებლად მოსამართლემ შეაფასა კიდევ შემდეგი დასკვნები.

3. აუდიტორ ბ--- დ-----ის დასკვნა. აპელანტის მითითებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ „დასკვნა არ პასუხობს სასამართლოს განჩინება არ პასუხობს სასამართლოს ... განჩინებით დასმულ კითხვებს“, რადგან „ჯერ შეფასებული იქნა „ბ-----ს“ საკუთრებაში ექსპოპრიაციამდე არსებული ქონების საერთო ღირებულება, მაშინ როდესაც სასამართლომ ექსპერტებს დაავალა სამივე მიწის ნაკვეთის ცალ-ცალკე შეფასება“(გადაწყვეტილება გვ 16., აბზ მე-2 და მე-3). აპელანტისთვის მინიმუმ ღირებულების მომგვრელია სასამართლოს ეს ულტიმატუმი, მაშინ, როდესაც სასამართლომ რეალურად საოქმო განჩინებით ჯერ ექსპოპრიაციამდელი ქონების შეფასება მოითხოვა ქონების ექსპოპრიაციამდელი კოდის მითითებით, როდესაც პირველ კითხვა ჩამოაყალიბა შემდეგნაირად: „რას შეადგენს №0-----, საბაზრო ღირებულება.“ ამდენად ექსპერტმა დ-----ემ იხელმძღვანელა, რა №0----- კოდით სწორედ შეაფასა მთლიანი ექსპოპრიაციამდელი ქონება.

სასამართლოს აზრით „დასკვნაში აღნიშნული მასშტაბით კვლევის ჩატარება არ არის შესაბამისობაში სასამართლოს 2014 წლის 14 აპრილის განჩინების მიზნებთან. მეტიც, მთელი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შემდგომ, ექსპერტს დაანგარიშებული აქვს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილი ორი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რაც შეიკრიბა და გამოაკლდა ექსპოპრიაციამდე „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების ღირებულებას. სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული გზით მიღებული თანხის ოდენობა ვერ ასახავს უშუალოდ ექსპოპრიაციის შედეგად ჩამორთმეული ქონების - მიწის ნაკვეთის მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართობ 8--- კვ.მ. სარწმუნო ღირებულებას.“ ამდენად აპელანტის აზრით ბ. დ-----ის მიერ დასკვნა ტექნიკურად შედგენილი სწორად იმ კითხვების გათვალისწინებით, როგორც ეს მითითებული იყო საოქმო განჩინებაში, რომელშიც ჯერ ექსპოპრიაციამდელი ქონების კოდი იყო მითითებული და შემდეგ მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილი ქონების კოდები.

სასამართლოს შემდგომი პრეტენზიის ბ. დ-----ის დასკვნასთან მიმართებით არის ის, რომ ექსპერტიზა ჩატარდა ჩამორთმევიდან რამდენიმე წლის შემდეგ, თუმცა აღნიშნული პრეტენზია სასამართლოს არ გასჩენია ს. ე-----ის დასკვნასთან მიმართებით. ბ. დ-----ის დასკვნასთან მიმართებით სასამართლოს შემდეგი პრეტენზია ასევე მდგომარეობს შემდეგში „გარდა ამისა, ექსპერტის ჩვენებიდან ირკვევა, რომ შეფასებული ქონების ღირებულება მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს (დღგ). ასევე ქონების ღირებულებას გამოკლებული არა აქვს ცვეთის კოეფიციენტი.“ დღგ-სთან დაკავშირებით აპელანტმა თავისი შეხედულება ზემოთ ჩამოაყალიბა, ხოლო რაც შეეხება ცვეთას, ბატონმა დ-----ემ განმარტა, საერთაშორისო სტანდარტი, რომლითაც იხელმძღვანელა.

4. დამოუკიდებელი ექსპერტის ს-----ის დასკვნა. ბატონი ე-----ის დასკვნა სასამართლოს აზრით „წარმოდგენილი იქნა მის მიერ შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით შეფასებული იქნა ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, სასამართლოს განჩინებაში დასმული შეკითხვების შესაბამისად.“ (გადაწყვეტილება გვ17., აბზ 2.). სასამართლო ადასტურებს, რომ ექსპერტმა „შეფასება განხორციელდა დანახარჯების მეთოდითა და ანალოგებზე მითითებით“ (გვ.17., აბზ5). მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოსთვის ამ შემთხვევაში მისაღები აღმოჩნდა „დანახარჯების მეთოდის“ გამოყენება, სტუ-ის დასკვნასთან მიმართებით სასამართლომ „ანალოგების მეთოდის“ გამოყენება დააყენა ეჭვქვეშ. საბოლოოდ აპელანტისათვის გაუგებარია რომელი მეთოდის გამოყენებას ანიჭებდა სასამართლო უპირატესობას, თუ საერთოდ მთავარი იყო რაიმე მეთოდი წერებულის დასკვნაში მისი დასახელების მიუხედავად. ამდენად ს. ე-----ის დასკვნებზე სასამართლოს შეფასებიდან გამომდინარეობს, რომ მათ გაზიარებას საფუძვლად დაედო მხოლოდ ის ფაქტი, რომ სამი მიწის ნაკვეთი შეფასებული იყო ცალ-ცალკე და მითითებული იყო მეთოდი, რომლის შინაარსი სასამართლოს დადგენილი არა აქვს.

სასამართლომ (გადაწყვეტილების მე-17-18გვ.) მიმოიხილა ს. ე-----ის დასკვნები №0----- და №0----- მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც აპელანტის საკუთრებაშია და დაასკვნა, რომ ექსპერტის თქმით „არ გააჩნია განსაკუთრებული ფასეულობა“, თუმცა აპელანტისთვის გაუგებარია რატომ იყო სასამართლოს აზრით შესაფასებელი №0----- და №0----- მიწის ნაკვეთები თუ იმავე სასამართლოს მსჯელობით მათი კომპენსაცია მოსარჩელეს არ უნდა მიეღო.

სასამართლოს მიერ ს. ე-----ის დასკვნები გაზიარებული იქნა ასევე იმიტომ, რომ „შეფასებული ქონების ღირებულება არ მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს (დღგ). ასევე ქონების ღირებულებას გამოკლებული აქვს ცვეთის კოეფიციენტი 20%-ის ოდენობით. მასში თანმიმდევრობით არის გაწერილი თითოეული ის დეტალი, რაც მნიშვნელოვანია საკომპენსაციო თანხისა და ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისთვის. “დღგ-სთან დაკავშირებით აპელანტს უკვე ჩამოყალიბებული აქვს თავისი მსჯელობა, ხოლო რაც შეეხება ს. ე-----ის მიერ დეტალების მნიშვნელოვნად გაწერას, ამასთან დაკავშირებით აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლო სხდომაზე თავად ს. ე-----ის მიერ ნათლად იქნა დადასტურებული რომ შესაფასებელი ქონების ანალოგის აშენების ღირებულება ისე ჰქონდა დათვლილი, რომ დაანგარიშებული იყო შენობის გადახურვის ხარჯები, შენობის კედლების აშენების ხარჯების გათვალისწინების გარეშე, რითაც გაუგებარი იყო თუ რაზე უნდა დამაგრებულიყო სახური, თუ არ იარსებებდა კედლები. ზუსტად ასეთივე პრეტენზიის გამო სასამართლომ არ გაიზიარა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნა, რადგან მათ დაანგარიშებული არ ჰქონდათ საშრობის ღირებულება. ამდენად სასამართლოს აზრით კედლების არ არსებობის პირობებში მხოლოდ სახურავის აშენების ღირებულების დადგენა განსაზღვრა არის დეტალების თანმიმდევრული გაწერა და ამიტომ ე-----ის დასკვნა უნდა ჩაითვალოს სარწმუნოდ.

აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას ასევე დეპონირების საკითხთან მიმართებაში, რადგან დეპონირებული თანხის მიუღებლობა მხოლოდ იმიტომ კი არ უნდა ჩაითვალოს შეუსრულებლად, რომ თანხის ოდენობაზე არ არსებობდა მხარეთა

შეთანხმება, არამედ იმიტომაც, რომ იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული წესის თანახმად თუ კრედიტორი უკან იბრუნებს თანხას უნდა შედგეს შესაბამისი სანოტარო აქტი, რომელიც რ-----ს სასამართლოში არ წარმოუდგენია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიხედვით კი, თუ გარკვეული ფაქტები შესაბამისი სახით მტკიცებულებებით უნდა დადასტურებული, მაშინ სხვა სახის მტკიცებულება არ დაიშვება გასაჩივრებლად. ამდენად შესრულების მტკიცებისათვის რ-----ს წარმოუდგენილი არა აქვს შესაბამისი მტკიცებულება-სანოტარო აქტი.

აპელანტი მიუთითებს, ასევე სასამართლოს მიერ მითითებულ პრაქტიკას (SPORRONG AND LONNOTH V SWEDEN; ECHR 18 DEC 1984), რომელიც სასამართლომ მიუთითა იმის დასადასტურებლად იყო თუ არა მოცემულ საქმეზე არაფორმალური ექსპროპრიაცია, რადგან მოსარჩელე ითხოვდა იმ ქონების ღირებულების ანაზღაურებასაც, რომელიც მას არ ჩამორთმევია. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მიერ მოხმობილი მსჯელობა ხსენებული გადაწყვეტილებიდან ადასტურებს მოსამართლის მიერ გატარებული მსჯელობის საწინააღმდეგო შინაარსს, ამდენად მისი მითითება ეწინააღმდეგება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილს. აპელანტი ხაზს უსვამს, რომ

1. დადგენილი ფაქტების არასწორად არის შეფასებული სამოტივაციო ნაწილში
2. სამოტივაციო ნაწილი არის წინააღმდეგობრივი მსჯელობებით
3. წინააღმდეგობრივი სამოტივაციო ნაწილიდან არ გამომდინარეობს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი.

1. გადაწყვეტილებაში მითითებული ფაქტია და მათ შორის სასამართლოს მიერ გაზიარებული ს. ე-----ის დასკვნაც უთითებს, რომ მოსარჩელის საკუთრებაშიდარჩენილ ქონებას „არ გააჩნია განსაკუთრებული ფასეულობა“, ეს ასევე დაადასტურებს შემფასებლებმა ბ. დ-----ემ და რ. მ-----ემ, ასევე ცალსახად აღნიშნეს სხდომაზე, რომ „მოსარჩელის დარჩენილ საკუთრებას არანაირი ფასი აღარ გააჩნია“. ანუ სასამართლოსთვის ცხადი უნდა ყოფილიყო, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილ ქონება ფაქტობრივად ექსპროპრირებულია თუმცა ფორმალურად ექსპროპრიაცია არ მომხდარა. ამდენად სამოტივაციო ნაწილში სასამართლოს მიერ მოხმობილ ევროპული სასამართლოს პრაქტიკას საწინააღმდეგო დასკვნებამდე უნდა მიეყვანა სასამართლო, თუმცა ასე არ მოხდა. გამოყენებული პაქტიკა სასამართლოს ეუბნებოდა, რომ სასამართლოს მიერ უნდა გათვალისწინებულიყო საქმის მეორეხარისხოვანი გარემოებები. ის ფაქტი, რომ მოსარჩელის საკუთრებამ ფასი დაკარგა სხვა არაფერია თუ არა ის რომ სახეზე იყო არაფორმალური და ფაქტობრივი ექსპროპრიაცია. იგივე გადაწყვეტილება სასამართლოს ეუბნებოდა, რომ გამორკვეული უნდა ყოფილიყო გასაჩივრებული მდგომარეობების რეალური პირობები. მოცემულ საქმეზე მოსამართლემ გამოიკვლია და დაადგინა, რომ მოსარჩელის ქონებამ დაკარგა ფასი, მაგრამ მაინც ვერ დარწმუნდა, რომ ადგილი ჰქონდა არაფორმალურ ექსპროპრიაციას. ამდენად დადგენილი ფაქტები სწორად ვერ შეაფასა სასამართლომ.

2. სამოტივაციო ნაწილი არის წინააღმდეგობრივი მსჯელობებით. სასამართლომ დადგენილი ფაქტები სწორად ვერ შეაფასა და ამის გარდა სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნა, რომ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონი მიზნებისათვის კომპენსაციას ექვემდებარება მხოლოდ მხოლოდ მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონება.

განსახილველ შემთხვევაში არ არის სადავო, რომ შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, მხოლოდ 8----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა ექსპროპრიაცია სს „ს-----“-ს სასარგებლოდ. შედეგად, შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- გაიყო სამ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთად და თითოეულს მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი. მიწის ნაკვეთებზე მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 3053 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- დარეგისტრირდა შპს „ბ-----“-ს საკუთრების უფლება.“ ანუ სასამართლომ ამ მსჯელობით თქვა, რომ კანონით კომპენსაციას ექვემდებარება ჩამორთმეული ქონება, მაგრამ იქნე აღნიშნა, რომ ევროპული სასამართლოს პრაქტიკით უნდა გაეთვალისწინებინა შემდეგიც: „ფორმალური ექსპროპრიაციის არარსებობის პირობებში, რაც გამოიხატება მფლობელობის გადაცემაში, სასამართლო თვლის, რომ მან უნდა გაითვალისწინოს საქმის მეორეხარისხოვანი გარემოებები და გამოიკვლიოს გასაჩივრებული მდგომარეობის რეალური პირობები ... ვინაიდან კონვენცია გამიზნულია მასში ასახული უფლებების „პრაქტიკული და ეფექტიანი“ გარანტირებისათვის, უნდა დადგინდეს, წარმოადგენდა თუ არა შექმნილი მდგომარეობა ფაქტობრივ ექსპროპრიაციას, რაც ნავარაუდევია განმცხადებლების მიერ“ ((SPORRONG AND LONNOTH V SWEDEN; ECHR 18 DEC 1984) (გადაწყვეტილების 23-ე გვ., მე-3 და მე-5 აბზ) ამდენად სამოტივაციო ნაწილში სასამართლო ერთის მხრივ იხმობს კანონის ნორმას მხოლოდ ჩამორთმეული ქონების კომპენსაციაზე, მაგრამ ასკვნის, რომ უნდა შეემოწმებინა ასევე არაფორმალური ექსპროპრიაციის შემთხვევაც, რომელიც ვერ დაინახა მიუხედავად იმისა, რომ ექსპერტების განმარტებით მოსარჩელისათვის დატოვებულ ქონებას პრაქტიკულად ფასი არ ჰქონდა. უფრო მეტიც სასამართლომ ექსპერტების განმარტების მიუხედავად თავად დაასკვნა, რომ „საგულისხმოა, რომ შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთების კომერციული მიმზიდველობისა და სხვა მაჩვენებლების გაუარესებაზე ასევე მითითებულია ექსპერტის დასკვნებშიც, თუმცა, ამავე დასკვნებიდან ირკვევა, რომ თითოეულ მიწის ნაკვეთს შენარჩუნებული აქვს გარკვეული ფუნქციური დანიშნულება და გააჩნია რელევანტური საბაზრო ღირებულება.“ (გადაწყვეტილების გვ.24-ე., აბზ მე-4). საქმეში არ არსებობს არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილ ქონებას გააჩნია რაიმე სამეწარმეო ღირებულება. გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელე მეწარმე სუბიექტია და მისთვის ქონების ფასი განისაზღვრება არა მხოლოდ ქონების ზოგადი საბაზრო ღირებულებით, არამედ მისი სამეწარმეო დანიშნულებით. მოცემულ საქმეზე, კი ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ დარჩენილ ქონებაზე საწარმოს გადაბაზირება შეუძლებელია.

3. წინააღმდეგობრივი სამოტივაციო ნაწილიდან არ გამომდინარეობს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, რადგან არ არის მოცემული ერთმნიშვნელოვანი დასაბუთება და გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სამოტივაციო ნაწილის დასაბუთებაში ასევე, მნიშვნელოვანი სასამართლოს მსჯელობა უსაფუძვლო გამდიდრებასა და პირვანდელი მდგომარეობის

აღდგენასთან დაკავშირებით. სასამართლომ იმსჯელა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას გამოიწვევდა მისთვის იმ ქონების ღირებულების ანაზღაურება, რომელიც მოსარჩელეს არ ჩამორთმევია, მაგრამ სასამართლომ უურადღება არ მიაქცია იმას, რომ მოპასუხე უსაფუძვლოდ არის გამდიდრებული იმით, რომ საჭიროებისთანვე მიიღო საჭირო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოსარჩელე 5 წელზე მეტია დაზარალებულია საწარმოო პროცესის შეწყვეტით, იმით რომ რეალობად ღებულობს ორ გახლეჩილ ნაკვეთს, რომელზეც გადაბაზირება შეუძლებელია და ასევე ღებულობს ფულად თანხას, რომელიც 5 წლის შემდეგ გაუფასურებულია, რადგან ჩამორთმევის მომენტისთვის ეროვნული ვალუტა უძრავი ქონების შეძენის ბაზარზე გამოყენებად ვალუტასთან -აშშ დოლართან მიმართებით ორმაგად გაუფასურდა. ქონების ჩამორთმევის მომენტისათვის ერთი ეროვნული ვალუტის მიმართება აშშ დოლართან იყო 1:1.70, ხოლო დღეისათვის არის 1:2.45 მინიმუმ. და გარდა ამისა არ ჩანს დროის კონკრეტული განსაზღვრის შესაძლებლობა თუ როდის მიიღებს ამ ფულად თანხასაც მოსარჩელე, რომელსაც გარდაუვლად ემუქრება ლიკვიდაცია, რადგან საწარმოო პროცესის შეწყვეტა პირდაპირ პროპორციული მოსალოდნელი ლიკვიდაციისა.

აპელანტი მიუთითებს, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-412-ე მუხლების და განმარტავს, რომ სასამართლომ თავისივე მოხმობილი ნორმებით ვერ მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ქონების სამად გახლეჩით მოპასუხესთვის თავიდანვე სავარაუდო ვერ იქნებოდა გადაბაზირების შეუძლებლობა, საწარმოო პროცესის შეწყვეტა და ფაქტობრივი ექსპროპრიაცია დარჩენილ ქონებაზე. ასევე დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა (გადაწყვეტილების 26-ე გვ., აბზმე-2), რომელშიც აღნიშნულია, რომ „მოსარჩელის წერილობითი და ზეპირი განმარტებებიდან ცალსახად დგინდება, რომ მის ინტერესს წარმოადგენდა სამეწარმეო საქმიანობის გაგრძელება. ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული საკომპენსაციო თანხა სწორედ ახალი მიწის ნაკვეთის შეძენას და მასზე შესაბამისი საწარმოს მოწყობას უნდა მოხმარებოდა. ამ გარემოებას ადასტურებს შპს „ბ-----“-ს დირექტორის, ბ-ნ გ-----ის მიერ სასამართლო სხდომებზე მიცემული ახსნა-განმარტებები და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებიც (მაგ. ექსპერტიზის დასკვნები). შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენდა კომპენსაციის სახით მიღებული თანხის ბანკში ანაბარზე განთავსება და ამ გზით სარგებლის მიღება. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ დასტურდება მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანის დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა, რაც ამ ნაწილში შპს „ბ-----“-ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.“

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს შესაფასებელი არ არის მოსარჩელის სამომავლო მიზნები, რადგან კანონმდებლობით მოსარჩელე შეზღუდული არ არის ნებისმიერ დროს შეცვალოს ეს მიზნები და საკომპენსაციო თანხა საერთოდ სხვა დანიშნულებით გამოიყენოს. რაც შეეხება გასაჩივრებულ განჩინებას. 27.01.2017 სხდომაზე მოსარჩელემ აღნიშნა „მოგახსენებთ, რომ სარჩელის დაზუსტებულ ვერსიაში მოსარჩელის მოთხოვნა ფორმულირებულია შემდეგნაირად „მოპასუხე შპს „ს----- -ას“ შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული, ექსპროპრიაციამდელი, მთლიანი უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საწარმოს) სანაცვლოდ ანალოგიური მიწის ნაკვეთის შეძენის, მასზე ანალოგიური საწარმოს აშენების ღირებულების და ბიზნესის გადაადგილების 30%

დანამატის ანაზღაურება საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის 2013 წლის 6 დეკემბრის დასკვნაში მითითებული ოდენობით-7 206 000 ლარის ოდენობით, რაც აუცილებელია შპს „ბ-----ს“ მიერ ანალოგიური ღირებულების მიწის შეძენისა და მასზე ანალოგიური საწარმოს გასაშენებლად.“ არსებული მოთხოვნიდან ცალსახად ჩანს, რომ მოსარჩელე ანაზღაურებას ითხოვს „**საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის 2013 წლის 6 დეკემბრის დასკვნაში მითითებული ოდენობით**“. ხსენებული დასკვნა უთითებს, რომ საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 7 206 000 ლარს. დასკვნის მიხედვით აღნიშნული თანხა გაანგარიშებულია და დასკვნის სიტყვებით, რომ ვთქვათ „გაფასება შედგენილია“ ლარში, თუმცა დოლარის კურსის გათვალისწინებით. კერძოდ, დასკვნაში აღნიშნულია, რომ „გაფასება შედგენილია დოლარის კურსის შესაბამისად ლარებში \$1.7009 კურსით“. აღნიშნული ჩანაწერის მიხედვით ირკვევა, რომ დასკვნის შედგენის მომენტში 7 206 000 ლარი, აშშ დოლარის \$1.7009 კურსით შეადგენდა $(7\,206\,000 / 1.7009 = 4236580.633782115)$ აშშ დოლარს) 4 236 580 აშშ დოლარს. ამდენად დასკვნის მიხედვით საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს 4 236 580 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

რადგან მოსარჩელის მოთხოვნა ფორმულირებით უთითებს „საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის 2013 წლის 6 დეკემბრის დასკვნაში მითითებული ოდენობით“ ანაზღაურებას, შესაბამისად მოსარჩელე მხარე აზუსტებს ფულადი ოდენობის გამომხატველ ვალუტას და ითხოვს რომ მოსარჩელეს აუნაზღაურდეს ფულადი თანხა დასკვნაში მითითებული ოდენობით -აშშ დოლარის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში.

ამდენად სასარჩელო მოთხოვნები საბოლოოდ ფორმულირებულია შემდეგნაირად:

1. „მოპასუხე შპს „ს-----ს“ შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული, ექსპროპიაციამდელი, მთლიანი უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საწარმოს) სანაცვლოდ ანალოგიური მიწის ნაკვეთის შეძენის, მასზე ანალოგიური საწარმოს აშენების ღირებულების და ბიზნესის გადაადგილების 30% დანამატის ანაზღაურება საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის 2013 წლის 6 დეკემბრის დასკვნაში მითითებული ოდენობით - 4 236 580 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, რაც აუცილებელია შპს „ბ-----ს“ მიერ ანალოგიური ღირებულების მიწის შეძენისა და მასზე ანალოგიური საწარმოს გასაშენებლად.“

2. მოპასუხე შპს „ს-----ს“ შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება ქონების ექსპროპიაციიდან დღემდე, რომელსაც მოსარჩელე მიიღებდა 4 236 580 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარის მოპასუხის მიერ დროულად ანაზღაურების შემთხვევაში, საბანკო ანაბარზე განთავსების შედეგად მინიმალური 5% განაკვეთით, რაც წელიწადში შეადგენს 211 829 აშშ დოლარს.

აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ მიიღო განჩინება დაზუსტების შუამდგომლობის არ დაკმაყოფილებაზე, ხოლო აპელანტი თვლის, რომ მოთხოვნის სხვა ვალუტაში გამოხატვა არ წარმოადგენს მოთხოვნის გაზრდას, რომელსაც ესაჭიროებოდა მოპასუხის თანხმობა ან სასამართლოს განჩინება.

3.2. სს „ს-----ის“ სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები.

3.2.1. აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1 პუნქტში არასწორად მიიჩნია უდავოდ ის გარემოება, რომ შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო საწარმო, რომელიც ხის პარკეტსა და კარ-ფანჯარას აწარმოებდა და აღჭურვილი იყო შესაბამისი ტექნიკური საშუალებებით, მოწყობილობა-დანადგარებით. აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას სს „ს-----ა“ სადავოდ ხდიდა და წინამდებარე სააპელაციო საჩივრითაც სადავოდ ხდის. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არათუ უდავო არ არის, საერთოდ ვედ დგინდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით.

აპელანტის მითითებით, ექსპროპრიაციის წინა მოლაპარაკებების და განსახლების პერიოდში, სს „ს-----ის“ ინფორმაციით ქარხანა არ ფუნქციონირებდა და რ-----ს არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, შპს „ბ-----ს“ არ წარმოუდგენია საწარმოს დოკუმენტაცია, მაგალითად, კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც დაადასტურებდა კომპანიის სამუშაო დატვირთვისა და ფუნქციონირების ფაქტს.

აპელანტის მითითებით, 2014 წლის 4 მარტს შპს „ბ-----მ“ სასამართლოს წარუდგინა განცხადება რომლითაც ქარხნის ფუნქციონირების დასადასტურებლად წარადგინა მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული მტკიცებულებები საწინააღმდეგოს ადასტურებს. კერძოდ, წარმოდგენილი იქნა 2009-2011 წლების მოგების გადასახადის დეკლარაციები, რომელთა თანახმადაც, როგორც 2009 ისე 2010 და 2011 წლებში შპს „ბ-----ს“ დასაბეგრი მოგება შეადგენდა 0 ლარს. შესაბამისად, აპელანტს მიაჩნია, რომ არ შეესაბამება სინამდვილეს ის გარემოება, რომ შპს „ბ-----“ ხის პარკეტსა და კარ-ფანჯარას აწარმოებდა და აღჭურვილი იყო შესაბამისი ტექნიკური საშუალებებით, მოწყობილობა-დანადგარებით. ექსპროპრიაციის განხორციელების დროისთვის შპს „ბ-----ს“ ქარხანა არ ფუნქციონირებდა.

აპელანტი მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს დაზუსტებული ფართით 8---კვ.მ. საკადასტრო კოდი #0----- და მასზე განთავსებული 5 ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 792 169 ლარს.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადგენილად მიიჩნია დამოუკიდებელი ექსპერტის ს-----ის მიერ შესრულებული დასკვნის საფუძველზე. აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შესრულებული ექსპერტიზის დასკვნით, ვინაიდან აღნიშნული საექსპერტო დაწესებულება წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე კვალიფიციურ და ავტორიტეტულ ორგანიზაციას, რომლის საექსპერტო დასკვნებში მოცემული შეფასება, საქმეში არსებულ სხვა დასკვნებთან შედარებით ყველაზე რეალურ საბაზრო ვითარებას ასახავს და შესაბამისად, ყველაზე დასაბუთებულია. აპელანტი მიუთითებს, რომ აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე შპს „ბ-----საგან“ ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 662 704.12 ლარს და არა 791 169 ლარს.

3.2.2. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რის შედეგადაც მიღებულ იქნა უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. კერძოდ, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 434-ე მუხლი და სს „ს-----ის“ მიერ შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსებული თანხის ნაწილში ვალდებულება შეწყვეტილად მიეჩნია.

სს „ს-----ასა“ და შპს „ბ-----ს“ შორის 662 704.12 ლარის ნაწილში კომპენსაციის თანხის ოდენობაზე შეუთანხმებლობას/დავას ადგილი არ ჰქონია. შპს „ბ-----“ გაცილებით დიდ და არარეალურ თანხებს ითხოვდა სს „ს-----ისაგან“ ხოლო იმ ნაწილში, რა ნაწილშიც სს „ს-----ა“ გამოთქვამდა მზადყოფნას აენაზღაურებინა ექსპროპრირებული ქონების ღირებულება მხარეებს შორის მიღწეული იყო. სადავო იყო მხოლოდ სს „ს-----ის“ მიერ შეთავაზებულ და შპს „ბ-----“ მიერ მოთხოვნილ თანხას შორის სხვაობა.

აპელანტი მიუთითებს სსკ-ს 434-ე მუხლზე და მიუთითებს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები სრულად არის დაკმაყოფილებული. სს „ს-----ა“ სთავაზობდა შპს „ბ-----ს“ 662 704.12 ლარის გადახდას, შპს „ბ-----ს“ შეეძლო მიეღო აღნიშნული თანხა და დამატებით ედავა სასამართლოში იმ თანხის ნაწილზე რომელზეც შეთხება ვერ მოხდა მხარეებს შორის.

ყოველივე ზამოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, უნდა გაუქმდეს და უარი ეთქვას შპს „ბ-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

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. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

4.1.2. 1996 წლის 10 სექტემბრიდან შპს „ბ-----“ რეგისტრირებულია მეწარმე სუბიექტად. 2011 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, თბილისში ბ-----ს ქუჩასა და გარშემოსასვლელ გ---- შორის მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 14 699.97 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 0----- შპს „ბ-----“-ს საკუთრებას წარმოადგენდა. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შპს „ბ-----“-ს საწარმო, რომელიც ხის პარკეტსა და კარ-ფანჯარას აწარმოებდა და აღჭურვილი იყო შესაბამისი ტექნიკური საშუალებებით, მოწყობილობა-დანადგარებით.

4.1.3. შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარე, თბილისში ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მოექცა თ----- მაგისტრალის მშენებლობის არეალში.

4.1.4. შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის შესყიდვის მიზნით, 2010 წლის 8 დეკემბერს, შპს „ს-----ამ“ ოფიციალური შეთავაზებით მიმართა მოსარჩელეს, რომლის თანახმად, შპს „ს-----ის“ შეთავაზება მოიცავდა საკომპენსაციო თანხის შემდეგ ოდენობას: მიწა - 343 510 ლარი; სხვა ქონების და მოსავლის კომპენსაცია 319 194.12 ლარი. საერთო ჯამში 662 704.12 ლარი. აღნიშნული შეთავაზება მიუღებელი აღმოჩნდა შპს „ბ-----“-სთვის.

4.1.5. 2011 წლის 7 მარტს, შპს „ს-----ამ“ ალტერნატიული შეთავაზებით მიმართა შპს „ბ-----ს“, რომლითაც წარუდგინა ალტერნატიული ქონების ჩამონათვალი და მიმართა წინადადებით უმოკლეს ვადებში ეცნობებინათ წარდგენილი სიიდან, რომელიმე ნაკვეთს თუ განიხილავდა მოსარჩელე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ალტერნატივად. 2011 წლის 16 მარტის წერილით, შპს „ბ-----მ“ აცნობა შპს „ს-----ას“, რომ ჩამონათვალში ვერ აღმოჩნდა მათი წარმოების მსგავსი (შესაბამისი) დანიშნულებისათვის მიწის ნაკვეთი ან ობიექტი, რომელიც იქნებოდა იგივე რაიონში. შესაბამისად, მოსარჩელემ მიუთითა, რომ წარმოდგენილი სიიდან რომელიმე მიწის ნაკვეთს მის საკუთრებაში არსებული ქონების ალტერნატივად ვერ განიხილავდა.

4.1.6. 2011 წლის 5 მაისს, შპს „ს-----ამ“ წერილით მიმართა შპს „ბ-----ს“ და შესთავაზა მის საკუთრებაში არსებული მთლიანი მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვა შემდეგი საკომპენსაციო თანხის ოდენობით: მიწა 587 998.80 ლარი; სხვა ქონების და მოსავლის კომპენსაცია 797 867.62 ლარი. საერთო ჯამში 1 385 866.42 ლარი, რაზეც შპს „ბ-----მ“ უარი განაცხადა.

4.1.7. საქართველოს ე----- 2011 წლის 15 ივნისის №----- და 2011 წლის 21 ივნისის №----- ბრძანებით შპს „ს-----ას“, თბილისის შემოვლითი რ-----ს მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, მიენიჭა ცალკეული პირების კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის განხორციელების უფლება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის

30 ივნისის გადაწყვეტილებით, შპს „ს-----ის“ განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე დაკმაყოფილდა და მას მიენიჭა შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, 8--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ექსპროპრიაციის უფლება, რაც მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

4.1.8. 2011 წლის 4 ივლისს, შპს „ს-----“ მიერ შესაბამისი უფლებამოსილებით აღჭურვილმა პირმა წერილით მიმართა შპს „ბ-----ს“, რომლითაც აცნობა სასამართლოს 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით მიღებული შედეგი და შპს „ს-----ის“ სახელით განმეორებით შესთავაზა უძრავი ქონების გამოსყიდვა სსიპ „ლევან სამხარაული სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ განსაზღვრული საფასურის შესაბამისად. ამასთან, მოსარჩელეს მიეცა ერთი დღის ვადა თავისი პოზიციის წარმოსადგენად. მას ასევე ეცნობა, რომ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მისთვის განკუთვნილი თანხა განთავსდებოდა ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე. 06.07.2011 წელს, ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსდა შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ 662 704,12 ლარი. შპს „ბ-----მ“ უარი განაცხადა დეპონირებული თანხის მიღებაზე.

4.1.9. სასამართლოს 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების შედეგად, შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- გაიყო სამ დამოკიდებელ მიწის ნაკვეთად და თითოეულს მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი. კერძოდ: მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 8--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შპს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება; მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 30--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე დარეგისტრირდა შპს „ბ-----ს“ საკუთრების უფლება; მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი 0----- და მასზე დარეგისტრირდა შპს „ბ-----ს“ საკუთრების უფლება;

4.2. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჟლარკავა 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; *Hirvisaari v. Finland*, §32).

4.3. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან სწორად მოხდა სს „ს-----ის“ მიმართ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 ანაზღაურების პირობით.

ამდენად, მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარებისა და ხელშეუვალობისა, საქართველოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას (კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილი) და საკუთრების ჩამორთმევას (კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 ნაწილი).

„საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 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 მე-19 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, ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად 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. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების

დაწყებამდე ექსპროპრიაციის 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.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ბ-----“ აწარმოებდა ხის პარკეტისა და კარ-ფანჯარას, ალჭურვილი იყო თანამედროვე ტექნოლოგიებით, მუშაობდა სრული სამუშაო ციკლით - ნედლეულია დამუშავებიდან მზა ნაწარმის შექმნითა და რეალიზაციით. ს-----ის ზემოქმედების ზოლში მოხვდა შპს „ბ-----ს“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და შენობების ნაწილი, რის საფუძველზეც საქართველოს ე-----მა გამოსცა ბრძანება, ხოლო შემდგომ სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული 14 700 კვ.მ. მიწიდან 8587 კვ.მ. ფართის ექსპროპრიაციის თაობაზე.

ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, შპს „ბ-----“-სთვის ჩამორთმეული მიწა საჯარო რეესტრმა დაარეგისტრირა რ-----ს საკუთრებაში. მათ აღარ ეძლევათ საქმიანობის გაგრძელების შესაძლებლობა, ვინაიდან, დარჩენილ ტერიტორიაზე სივიწროვის გამო არ არსებობს საამქროების გადაბაზირების შესაძლებლობა, რის გამოც საწარმოო პროცესი სრულად გაჩერებულია. გარდა ამისა, ვერ ხერხდება ქარხნის ტექნოლოგიური დანადგარების სხვაგან გადატანა, ერთი მხრივ, ალტერნატიული ფართის არარსებობის, ხოლო მეორე მხრივ, იმის გამო, რომ ეს ძალიან დიდ ხარჯებთანაა დაკავშირებული. აღნიშნული დანადგარების დარჩენილია ყოველგვარი ყურადღების გარეშე, ყოველდღიურად ზიანდება და ფაქტობრივად დაკარგა ღირებულება.

სს „ს-----ამ“ ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ შპს „ბ-----ს“ შეთავაზა კომპენსაცია 662,7 ლარის ოდენობით.

სს „ს-----ამ“ არ გაიზიარა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები და მიიჩნია, რომ სარჩელი როგორც სამართლებრივად ისე ფაქტობრივად სრულიად დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე მოთხოვნის იურიდიული საფუძველი უდავოა, მხარეთა შორის არც ისაა სადავო, რომ ექსპროპრიაციის უფლება, სწორედ სპეციალური კანონის საფუძველზე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიენიჭა მოპასუხეს, რამაც მესაკუთრისთვის (მოსარჩელე), ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, კომპენსაციის მიღების წინაპირობა წარმოშვა, სპეციალური კანონით დადგენილი საფუძვლების დაცვით. მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევამდე, მოლაპარაკების საწარმოებლად კანონით დადგენილი წინაპირობების შემოწმება კი სწორედ

სასამართლოს პრეროგატივაა და ამ კონტექსტში ყურადსაღებია მესაკუთრის (მოსარჩელის) პრეტენზია, რომ იგი არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობას.

შპს „ბ-----“ სასარჩელო განცხადებით ითხოვდა საკომპენსაციო თანხის 7 206 000 ლარის ანაზღაურებას და მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება ქონების ექსპროპრიაციიდან დღემდე, რომელსაც მოსარჩელე მიიღებდა 7 206 000 ლარის მოპასუხის მიერ დროულად ანაზღაურების შემთხვევაში, საბანკო ანაბარზე განთავსების შედეგად მინიმალური 5% განაკვეთით, რაც წელიწადში შეადგენს 350 000 ლარს. ხოლო სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა 4 236 580 აშშ დოლარის მოპასუხის მიერ დროულად ანაზღაურების შემთხვევაში, საბანკო ანაბარზე განთავსების შედეგად მინიმალური 5% განაკვეთით, რაც წელიწადში შეადგენს 211 829 აშშ დოლარს.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიაციის 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. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე, სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის სახე.

ამავე 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.

პალატა განმარტავს, რომ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის აუცილებლობას უკავშირებს ორივე შემთხვევას, კერძოდ, როდესაც კომპენსირება ხორციელდება საკომპენსაციო თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით. აღნიშნული დათქმა მოცემულია სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შემდეგ წინადადებაში: „...**ექსპროპრიაციის თვისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ საზარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თვისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით**“.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, 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 თანახმად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა დადგენილია, საქმეში წარმოდგენილია რამდენიმე ექსპერტიზის დასკვნა. თითოეული მათგანის საფუძველზე შეფასებული ჩამორთმეული ქონების ღირებულება განსხვავდება ერთმანეთისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით, საქმეზე დაინიშნულ დამოუკიდებელ ექსპერტიზაზე.

საკომპენსაციო თანხის ოდენობასთან დაკავშირებით, საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირების პირობებში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოდავე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული დასკვნები და იხელმძღვანელა სპეციალური კანონის მე-9 მუხლით **(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)** სასამართლოსათვის მინიჭებული უფლებამოსილებით ქონების შეფასების მიზნით დამოუკიდებელი ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე.

დადგენილია, რომ ჩამორთმეული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, მიზნით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით, საქმეზე დაინიშნა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა. ექსპერტებად შეირჩნენ მხარეების მიერ დასახელებული პირები, მათი გამოცდილებისა და კვალიფიკაციის გათვალისწინებით. ექსპერტისათვის დასასმელი შეკითხვების შინაარსი სასამართლო სხდომაზე წინასწარ შეთანხმდა მხარეებთან, რის შედეგადაც განისაზღვრა გამოსაკვლევ საკითხთა წრე.

ექსპერტის მიერ ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული სამი მიწის ნაკვეთი შეფასებული იქნა ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, სასამართლოს განჩინებაში დასმული შეკითხვების შესაბამისად. ამასთან, ქონების საბაზრო ღირებულება დათვლილია, როგორც ქონების ჩამორთმევის დროისათვის - 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით, ასევე უშუალოდ ექსპერტიზის ჩატარების დროისათვის - 2015 წლის 25

მაისის მდგომარეობით.

დასკვნაში განხორციელდა სამი დამოუკიდებელი კვლევა:

1. ს----- ე-----ის მიერ შედგენილი დასკვნის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 8--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული ხუთი ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 792 169 ლარს. მითითებული მიწის ნაკვეთი დღეისათვის შპს „ს-----ია“ საკუთრებაა.

დასკვნა შედგენილია შემდეგი მახასიათებლების გამორკვევის შედეგად: მიწის ნაკვეთის ღირებულება; ახალი გაუმჯობესებების აღდგენილი ღირებულების გაანგარიშება; საწარმოო დეველოპერის მოგების შეფასება; გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება; ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება.

ექსპერტი განმარტავს, რომ უძრავი ქონების შეფასება განხორციელდა დანახარჯების მეთოდითა და ანალოგებზე მითითებით. შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება გაანგარიშებულია მიწის საბაზრო ღირებულებისა და შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობის ნარჩენის ღირებულების შეჯამებით.

2. ს----- ე-----ის მიერ შედგენილი დასკვნის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 3053 კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული სამი ერთეული შენობა-ნაგებობის (შესავალ ნაწილში წერია სამი ერთეული შენობა-ნაგებობა, შემდგომ მითითებულია ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა) საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 374 733 ლარს. მითითებული მიწის ნაკვეთი დღეისათვის შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაა.

აღნიშნულ ქონებასთან მიმართებაში ექსპერტი განმარტავს, რომ დღეის მდგომარეობით ობიექტის ირგვლივ არ არის განვითარებული ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა და ობიექტი ნაკლებად მიმზიდველია კომერციული საქმიანობისათვის. ობიექტს არ გააჩნია განსაკუთრებული ფასულობა. ექსპერტი ასევე მიუთითებს, რომ ქონების მდებარეობის, მის ირგვლივ არსებული ინფრასტრუქტურის და ბიზნესგარემოს გათვალისწინებით, მის საუკეთესო და ეფექტიანად გამოყენებად მიჩნეულია საწარმოო დანიშნულება.

მითითებული დასკვნა მიღებულია შემდეგი მახასიათებლების გამორკვევის შედეგად: მიწის ნაკვეთის ღირებულება; ახალი გაუმჯობესებების აღდგენილი ღირებულების გაანგარიშება; საწარმოო დეველოპერის მოგების შეფასება; გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება; ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება.

ექსპერტი განმარტავს, რომ შესაფასებელი მიწის ღირებულება განისაზღვრა გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდით. შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება გაანგარიშებულია მიწის საბაზრო ღირებულებისა და შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობის ნარჩენის ღირებულების შეჯამებით.

3. ს-----ის მიერ შედგენილი დასკვნის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. მიენიჭა საკადასტრო კოდი №0----- და მასზე განთავსებული სამი ერთეული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ღირებულება 2011 წლის 15 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 312 109 ლარს. მითითებული მიწის ნაკვეთი დღეისათვის შპს „ბ-----“-ს საკუთრებაა.

აღნიშნულ ქონებასთან მიმართებაში ექსპერტი განმარტავს, რომ დღეის მდგომარეობით ობიექტის ირგვლივ არ არის განვითარებული ეკონომიკური ინფრასტრუქტურა და ობიექტი ნაკლებად მიმზიდველია კომერციული საქმიანობისათვის. ობიექტს არ გააჩნია განსაკუთრებული ფასეულობა. ექსპერტი ასევე მიუთითებს, რომ ქონების მდებარეობის, მის ირგვლივ არსებული ინფრასტრუქტურის და ბიზნესგარემოს გათვალისწინებით, მის საუკეთესო და ეფექტიანად გამოყენებად მიჩნეულია საწარმოო დანიშნულება.

მითითებული დასკვნა მიღებულია შემდეგი მახასიათებლების გამორკვევის შედეგად: მიწის ნაკვეთის ღირებულება; ახალი გაუმჯობესებების აღდგენილი ღირებულების გაანგარიშება; საწარმოო დეველოპერის მოგების შეფასება; გაუმჯობესებების ცვეთის გაანგარიშება; ახალი მშენებლობის ნარჩენი ღირებულების შეფასება.

ექსპერტი განმარტავს, რომ შესაფასებელი მიწის ღირებულება განისაზღვრა გაყიდვების შედარებით ანალიზის მეთოდით. შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება გაანგარიშებულია მიწის საბაზრო ღირებულებისა და შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობის ნარჩენის ღირებულების შეჯამებით (ს.ფ.383-408, ტ.2).

წინამდებარე მსჯელობა ცხადყოფს, რომ საქმის მასალებში არსებობს რამდენიმე წერილობითი მტკიცებულება, კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნები. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს საკვლევ გარემოებათა წრეს აღნიშნული მტკიცებულებების შეფასება და იმის გამოკვლევა წარმოადგენს, თუ საქმეში წარმოდგენილ რომელ მტკიცებულებას უნდა დაეფუძნოს გადაწყვეტილება.

4.4. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, 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. სააპელაციო სასამართლო პირველ რიგში განმარტავს, რომ მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს გულისხმობს. შესაპირისპირებელი მტკიცებულებები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 134-139-ე მუხლების კონტექსტში მოწოდებულ ინფორმაციას წარმოადგენს, **რომელიც სანდოობის, სარწმუნოობისა და ობიექტურობის თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს, რაც, რა საკვირველია, არა მხოლოდ ამ მტკიცებულების, როგორც ინდივიდუალურად აღებული, არამედ, მხარეთა შორის უდავო/სადავო ფაქტებისა და მათი განვითარების ქრონოლოგიასთან, ასევე, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ გამოთქმულ შედავებებთან ერთობლიობაში უნდა შემოწმდეს და**

ამ გზით უნდა დადგინდეს დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები.¹

მნიშვნელოვანია, რომ ეროვნული სასამართლოს როლს მტკიცებულებების დასაშვებად ცნობასა და მათი შეფასების ნაწილში ასევე, ამყარებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალიც, რომლის თანახმად, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი მხოლოდ პროცესუალურ დონეზე მტკიცებულების ადმინისტრირებას მოიცავს. მტკიცებულების დასაშვებობა ან ის თუ, როგორ უნდა შეფასდეს იგი, პირველ ყოვლისა, ეროვნული სასამართლოების კომპეტენციაა, ეროვნული სასამართლოების ამოცანაა შეაფასონ მათ წინაშე არსებული მტკიცებულებები, ამრიგად, კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ევროსასამართლოს შესაძლებლობას არ აძლევს მხოლოდ მტკიცებულებათა შეფასების მხრივ ეჭვქვეშ დააყენოს სამოქალაქო დავის შედეგის სამართლიანობა.² თუმცა, სტრასბურგის სასამართლო მტკიცებულებათა შეფასების კონტექსტში მუდმივად აღნიშნავს, რომ კონვენციის მიზნებიდან გამომდინარე, სასამართლოები ვალდებული არიან პროცესის სამართლიანობა უზრუნველყონ, რომელიც, ასევე, მოიცავს მტკიცებულებათა მოპოვების პროცესის სამართლიანობის შემოწმებას. სხვა მხრივ, მხოლოდ ეროვნული სასამართლოს პრეროგატივაა შეაფასოს მხარეთა არგუმენტები, მტკიცებულებები და საქმის სხვა ფაქტობრივი გარემოებები.³

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დისპოზიციურობისა და მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრული რეალიზაციის პირობებში, საქმის უდავო და სადავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს შეექმნა მტკიცებულებებით გამყარებული შინაგანი რწმენა, რომ გადაწყვეტილება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აპრილის განჩინებით, საქმეზე დაინიშნა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა და დამოუკიდებელი ექსპერტის, ს-----ის მიერ შესრულებული დასკვნა უნდა დაეფუძნოს და აუდიტორ-შემფასებლის - ბ---- დ-----ის მიერ შესრულებული ექსპერტიზის დასკვნა მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული.

განსახილველ შემთხვევაში არ არის სადავო, რომ შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, მხოლოდ 8--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა ექსპროპრიაცია სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ. შედეგად, შპს „ბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- გაიყო სამ დამოუკიდებელ მიწის ნაკვეთად და თითოეულს მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი. მიწის ნაკვეთებზე მდებარე ქ. თბილისში, ბ-----ს ქუჩასა და გ-----ს, დაზუსტებული ფართით 3053 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- და დაზუსტებული ფართით 3--- კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0----- დარეგისტრირდა შპს „ბ-----ს“ საკუთრების უფლება.

¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-28-25-2017*.

² ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე *„გარსია რუიზი ესპანეთის წინააღმდეგ“*, (*García Ruiz v. Spain*) [GC], § 28, ასევე, ამავე სასამართლოს განჩინება საქმეზე *„ფარანჟი S.A. საფრანგეთის წინააღმდეგ“*, (*Farange S.A. v. France*).

³ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე *„ელშოლზი გერმანიის წინააღმდეგ“*, (*Elsholz v. Germany*) [GC], § 66, ამავე სასამართლოს განჩინება საქმეზე *„ვან დე ჰურკი ჰოლანდიის წინააღმდეგ“*, (*Van de Hurk v. the Netherlands*). § 59.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ დამოუკიდებელი ექსპერტის, ს-----ის

მიერ შესრულებული დასკვნის (ს.ფ. 383-408, ტ.2) დასკვნის საფუძველზე, განსაზღვრული საკომპენსაციო თანხა წარმოადგენს სპეციალური კანონის მე-9 მუხლით გათვალისწინებულ, საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის იმ საბოლოო ოდენობას, რომლის გადახდაც უნდა მოხდეს მესაკუთრის სასარგებლოდ.

საქმეში არსებული ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ სს „ს-----ს“ შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ მართებულად დაეკისრა კომპენსაციის გადახდა 792 169 ლარის ოდენობით ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ.

რაც შეეხება, იმას რომ შპს „ბ-----ს“ უნდა მიეცეს კომპენსაცია ექსპროპრიაციამდე მის საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების საბაზრო ღირებულების ოდენობით. სასამართლო მიუთითებს, რომ "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონი კომპენსაციის არსს შემდეგნაირად განმარტავს - მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება საკომპენსაციო თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით. ამდენად, მოცემული კანონის მიზნებისათვის კომპენსაციას ექვემდებარება მხოლოდ მხოლოდ მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში 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 ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 7000 ლარის ოდენობით რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში. აპელანტი შპს „ბ-----ს“ გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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

1. შპს „ბ-----ს“ სააპელაციო საჩივრი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სს „ს-----ს“ სააპელაციო საჩივრი არ დაკმაყოფილდეს;
3. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება;
4. სს „ს-----ს“ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია 7000 ლარის ოდენობით;

5. შპს „ბ-----“ განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

6. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით დასაბუთებული განჩინების მხარისათვის გადაცემიდან 21 დღის ვადაში;

7. განჩინების გასაჩივრების უფლების მქონე პირი, რომელიც ესწრება სასამართლო განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი; წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სსს კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის განჩინების გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე

ამირან ძაბუნძე

მოსამართლეები

ოთარ სიჭინავა

გელა ქირია