



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

27 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები - ლ---- გვარამია, გოგიტა თოთოსაშვილი**

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

**აპელანტი (მოსარჩელე) - სს „სა-----მა“
წარმომადგენლები - ლ---- ქ-----ი, ლ---- ქ-----ე**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ოთ-----ძე
წარმომადგენელი - ნინო ნიორაძე**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება;
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018
წლის 15 მარტის საოქმო განჩინება

დავის საგანი - აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ სამართლიანი კომპენსაციის გადახდა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება;
გასაჩივრებული საოქმო განჩინების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით, ოთ-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა. სს „სა-----“ ოთ-----ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 30 597 (ოცდაათიათასხუთასოცდაჩვიდმეტი) ლარის გადახდა. სს „სა-----მას“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა 917 (ცხრაასჩვიდმეტი) ლარის და 91 (ოთხმოცდათერთმეტი) თეთრის გადახდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინებით სს „სა-----მის“ შუამდგომლობა ექსპერტიზის დაკითხვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს „სა-----მა“-ს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე (ს/ფ 17-30);

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქალაქ ბა-----ში, ხი----ს ქუჩა N-ში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი: 651 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: 01/2, მშენებარე - ფართი გარე კონტურზე 164.9 კვ.მ. საკადასტრო კოდით N0-----, რომელიც რეგისტრირებული იყო ოთ-----ძის საკუთრებად (ს/ფ 34-36), ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებულია სს „სა-----მა“-ს საკუთრებად (ს/ფ 37).

2.3. ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების 2017 წლის 12 აპრილის ოქმის მიხედვით, ოთ-----ძე არ დაეთანხმა სს „სა-----მის“ მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციის ოდენობას, რომელიც განსაზღვრული იყო საპაერო ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის განსახლების სამოქმედო გეგმის და გეგმის საფუძველზე მომზადებული შპს „თ-----“-ს დასკვნით, და შეადგენდა მიწის ნაკვეთზე 13 020 ლარს, მიწაზე არსებულ ნარგავებზე - 3 633 ლარს, კაპიტალური ნაგებობაზე (საცხოვრებელი სახლი) - 82 615 ლარს, ჯამში - 99 268 ლარს (ს/ფ 31-33).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. სსიპ ლ-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნის მიხედვით (წარმოდგენილია მოსარჩელეს მიერ), ქალაქ ბა-----ში, ხი----ს ქუჩა N-ში მდებარე 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი N0-----) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 107 079 ლარს. 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 67 ლარით, შესაბამისად 651 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეფასდა 43617 ლარად (ს/ფ 41-49);

2.5. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი შპს „თ-----“-ს 2017 წლის 13 თებერვლის დასკვნის მიხედვით, ქალაქ ბა-----ში, ხი----ს ქუჩა N-ში მდებარე, ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 82 615 ლარით, მიწის ნაკვეთის ღირებულება - 13020 ლარით (1 კვ.მ. - 20 ლარი), ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მრავალწლიანი კულტურების ღირებულება - 3633 ლარით, სულ ჯამური ღირებულება - 99 268 ლარი. მოსარჩელე ოთ-----ძე სადავოდ ხდის მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო თანხის ოდენობას (ს/ფ 69-75; 95-105).

სასამართლომ არ გაიზიარა სს „სა-----მა“-ს მიერ წარმოდგენილი დასკვნა მიწის ნაკვეთის ღირებულებასთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ საქმეში არსებული მასალების მიხედვით, შეფასება განხორციელდა ახალციხე-ბა-----ის 220 კვ-იანი ორჯაჭვიანი ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის და განსახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად, პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში არსებული მიწის ნაკვეთების ღირებულება განისაზღვრა ერთად, მათ შორის ახალციხე-ბა-----ის საავტომობილო გზის მოშორებით და საკარმიდამოდ გამოყენებული (მე-3 ტიპი) 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 20 ლარად. დასკვნის მიხედვით ადგილზე შესწავლილი არ ყოფილა შესაფასებელი ობიექტი, დასკვნაში ასახული არ არის კონკრეტულად ოთ-----ძის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეფასებისას რას დაეყრდნო ექსპერტი და რა გარემოებების გათვალისწინებით განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება. მოპასუხის მითითება იმის შესახებ, რომ სხვა მესაკუთრეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ქონების ჩამორთმევის სანაცვლოდ გადახდილი კომპენსაცია, არ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელისათვის შეთავაზებული კომპენსაცია იყო მიწის ნაკვეთის რეალური საბაზრო ღირებულება.

სასამართლომ გაიზიარა სსიპ ლ-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნა ქალაქ ბა-----ში, ხი----ს ქუჩა N-ში მდებარე (საკადასტრო კოდი N0-----) 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულების 67 ლარით განსაზღვრის შესახებ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ექსპერტის მიერ ადგილზე შესწავლილი იქნა უძრავი ქონება. სასამართლოს მითითებით, დასკვნა იყო დასაბუთებული, მიწის ნაკვეთის შეფასებისას გამოყენებული იყო გაყიდვების შედეგების მიხედვით მიდგომა

(ადგილმდებარეობა, ეკონომიკური მახასიათებლები, ბაზრის პირობები და ა.შ.). ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ ბა-----ში, ხი-----ს ქუჩა N-ში მდებარე 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენდა 43617 ლარს (1 კვ.მ. - 67 ლარი).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2.7. სასამართლომ მიუთითა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, ექსპროპრიაცია არის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. ამავე მუხლის „ვ“ პუნქტის მიხედვით კომპენსაცია არის მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების 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.

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

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმების თანახმად, საკუთრების ჩამორთმევა უნდა განხორციელდეს ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით, აღნიშნული სამი სავადლებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, რომელსაც საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით ერთმევა საკუთრების

უფლება.

2.9. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თუ ექსპროპრიატორი 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.

სასამართლოს მითითებით, დადგენილი იყო, რომ ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს „სა-----
-----მა“-ს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკებების 2017 წლის 12 აპრილის ოქმის მიხედვით, ო-----ძე არ დაეთანხმა სს „სა-----
-----მა“-ს მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას. მოსარჩელე არ დაეთანხმა მიწის ნაკვეთის კომპენსაციას 13020 ლარის ოდენობით.

2.10. სასამართლომ მიუთითა, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ გაიზიარა სსიპ ლ-----
-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნას ქალაქ ბა-----ში, ხი----ს ქუჩა N---ში მდებარე (საკადასტრო კოდი N0-----) 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულების 67 ლარით განსაზღვრის შესახებ. ასევე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ გასაცემი კომპენსაციის ოდენობა და მოსარჩელე ეთანხმებოდა სსიპ ლ----- ს-----
ოს დასკვნით განსაზღვრულ კომპენსაციას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული დასკვნით დადგენილი კომპენსაცია შეიძლება მიჩნეულიყო ოთ-----
-----ძისათვის საქართველოს კონსტიტუციით და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ სრულ და სამართლიან კომპენსაციად.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ოთ-----ძისათვის აუცილებელი

საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ გაცემული კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა შეადგენდა 30597 ლარს, რაც გადასახდელად უნდა დაკისრებოდა სს „სა-----მა“-ს ოთ-----ძის სასარგებლოდ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულება და შესაბამისად, მივიდა არასწორ დასკვნამდე. კერძოდ, სასამართლომ მიუთითა, რომ შპს „თ-----“-ს 13.02.2017წ. დასკვნის მიხედვით, ქალაქ ბა-----ში, ხი-----ს ქ.N---ში მდებარე, ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 82 615 ლარით, მიწის ნაკვეთის ღირებულება - 13020 ლარით (1 კვ.მ. - 20 ლარი), ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მრავალწლიანი კულტურების ღირებულება - 3633 ლარით. სულ ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა - 99268 ლარი.

აპელანტის განმარტებით, შპს „თ-----“-ს 13.02.2017წ. დასკვნაში მსგავსი სახის ჩანაწერი არ არსებობს. მითითებულ დასკვნაში აღნიშნულია მხოლოდ ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულება - 82 615 ლარი. აღნიშნულ დასკვნაში არ არის მითითებული ო-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მრავალწლიანი კულტურების ღირებულება.

აპელანტის მითითებით, შპს „თ-----“-ს 13.02.2017წ. დასკვნას შემხებლობა არ აქვს სადავო საკითხთან. აღნიშნულს ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ მხარეებს საცხოვრებელი სახლის ღირებულება, სადავოდ არ გაუხდიათ.

აპელანტის განმარტებით, წარმოდგენილი დასკვნის თანახმად, მოპასუხე მხარეს სურდა დაედასტურებინა, რომ შპს „თ-----“-ს მიერ განხორციელებული შეფასება იყო საერთაშორისო სტანდარტით დადგენილი მეთოდოლოგიით შესრულებული და მასში წარმოდგენილი ფასი იყო სამართლიანი საბაზრო ღირებულება, კერძოდ: შპს „თ-----“-ს 13.02.2017წ. დასკვნის მიხედვით, მოსარჩელე ო-----ს საცხოვრებელი სახლის ღირებულება შეადგენს 82615 ლარს, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.09.2017წ. N0----- დასკვნით იგივე სახლის ღირებულებად განისაზღვრა 63462 ლარი. სხვაობა შეადგენდა 19153 ლარს.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოიტანა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებების,

განსახლების საამოქმედო გეგმის - RAP-ის გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდებოდა.

აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული დოკუმენტის დანართში წარმოდგენილია საქესპროპრიაციო მიწის საბაზრო ფასის განსაზღვრისათვის საჭირო ვრცელი და საერთაშორისო სტანდარტით დადგენილი მეთოდოლოგია.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ, არ შეაფასა მოსარჩელის მტკიცებულების (სსიპ ლ-----
-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნის) გამაქარწყლებელი, მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება - განსახლების საამოქმედო გეგმა RAP-ი. შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად იმსჯელა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დააფუძნა 13.02.2017 წ. დასკვნას, რომელსაც სადავო საკითხთან კავშირი არ გააჩნია.

აღნიშნულით სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა, რომლის თანახმადაც, 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.

აპელანტის განმარტებით, განსახლების საამოქმედო გეგმის თანახმად (იხ. დანართი N2, გვ. 12-17), ო-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ექსპერტის მიერ შეფასებული იქნა ჩანაცვლების ღირებულებით საშუალო საბაზრო ღირებულების საფუძველზე. აღნიშნული მეთოდი ეფუძნება ტიპის, მდებარეობის და მახასიათებლების ანალოგიური მიწის გაყიდვების საშუალო მოცულობას, საშუალო საბაზრო ფასს, რა დროსაც გათვალისწინებული იქნა გაყიდვის პირობები, ბაზარზე გაყიდვების დინამიკა (გაყიდვის თარიღი), ადგილმდებარეობა, ფიზიკური მახასიათებლები, ეკონომიკური მახასიათებლები, გამოყენება, მოძრავი ქონების არსებობა, გაყიდვების შედარებითი მეთოდი, რაც მოიცავს შესაფასებელი ობიექტის შედარებას სხვა ობიექტებთან, რომელთა საბაზრო ღირებულებაც ცნობილია და ა. შ.

განსახლების საამოქმედო გეგმის თანახმად, შპს „თ-----მა“ განხორციელა 220 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის ახალციხე-ბა-----ის 62 მეტრიან ბუფერულ ზონაში, ბა-----ი-ხ-----ი, ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების, ამ ნაკვეთებზე მრავალწლიანი და ერთწლიანი ნარგავების, ასევე, შენობა-ნაგებობების ღირებულების განსაზღვრის სამუშაოები.

მიწის ნაკვეთების ღირებულების განსაზღვრა განხორციელდა შეფასების

საერთაშორისო სტანდარტების (IVSC) საბაზრო მეთოდით. შეფასების მიზნებისათვის, და კონკრეტულად ამ შემთხვევაშიც, უპირატესობა მიენიჭა განხორციელებულ და ოფიციალურად დაფიქსირებულ ტრანზაქციებს. კომპანიის მიერ გამოთხოვილი და გაანალიზებული იქნა ხელვაჩაურში და მის მიმდებარე არეალში განხორციელებული გაყიდვები. მათგან შეფასების მიზნებისთვის შეირჩა ყველაზე მაღალი ფასის მქონე ტრანზაქციები. მათი საშუალო დიაპაზონი შედარდა გამოცხადებულ განცხადებებს, გაკეთდა ორივე წყაროდან მიღებული მონაცემების ანალიზი და შედეგად არსებითი განსხვავებები აღნიშნულ ტრანზაქციებსა და გასაყიდად გამოქვეყნებულ განცხადებებში დაფიქსირებულ ფასებს შორის არ გამოვლინდა. საქმის მასალებში, წარმოდგენილია ტრანზაქციების არასრული ნუსხა, საიდანაც აირჩა შეფასებისთვის გამოსადეგი ანალოგები.

აღნიშნულით დასტურდება ის გარემოება, რომ სასამართლო არასწორად მსჯელობს და არასწორ დასკვნას აკეთებს იმასთან დაკავშირებით, რომ თითქოს ექსპერტის მიერ ადგილზე არ ყოფილა შესწავლილი შესაფასებელი ობიექტი, რომ დასკვნაში ასახული არ არის კონკრეტულად ო-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეფასებისას რას დაეყრდნო ექსპერტი და რა გარემოებების გათვალისწინებით განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება და ა.შ.

3.3. აპელანტის განმარტებით, დაუსაბუთებელია სასამართლოს უარი შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე, რომელიც ეხებოდა შპს „თ-----“-----ს ექსპერტ-შემფასებლის (აუდიტორის) მინდია ტაბალუას დაკითხვას.

აპელანტის განმარტებით, იმის გამო, რომ მოსარჩელე ო----- არ დაეთანხმა ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო ღირებულებას, მოპასუხე მხარემ სასამართლოზე დააყენა შუამდგომლობა შპს „თ-----“-----ს ექსპერტ-შემფასებლის (აუდიტორის) მ----- დაკითხვაზე, რათა მას სასამართლოზე გაეკეთებინა დეტალური ახსნა-განმარტება ექსპერტიზის ჩატარების პროცესთან დაკავშირებით, რაც სასამართლოს მიერ დაუსაბუთებლად არ დაკმაყოფილდა.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. აპელანტის განმარტებით, ის გარემოება, რომ სასამართლოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და არ შეუფასებია განსახლების სამოქმედო გეგმა და ის გარემოება, რომ 13.02.2017წ. დასკვნა ეხებოდა მხოლოდ ო-----ს საცხოვრებელი სახლის შეფასებას და არა მიწის ნაკვეთის და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მრავალწლიანი კულტურების ღირებულებას, აღნიშნული ადასტურებს, რომ სასამართლომ მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, წინასწარ მიანიჭა მტკიცებულებითი მნიშვნელობა მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ

სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს
26.09.2017წ. N0----- დასკვნას.

3.5. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში სასამართლოს არ აქვს დასაბუთებული, რატომ მიანიჭა მტკიცებულებითი ღირებულება მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.09.2017წ. N0----- დასკვნას და რატომ არ მიანიჭა მტკიცებულებითი მნიშვნელობა განსახლების სამოქმედო გეგმას - RAP-ს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების 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.

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს „სა-----
---მას” მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ოთ-----ძის საკუთრებაში
არსებულ უძრავ ქონებაზე, 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ
შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ 0-----) (ტომი 1; ს/ფ 17-30);

4.2. დადგენილია, რომ ექსპროპრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. ბა-----
ში, ხი----ს ქ. N2-ა (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის
დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 651.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: 2-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: 01/2,
მშენებარე ფართი გარე კონტურზე 164.9 კვ.მ. ს/კ 0-----, დღეის
მდგომარეობით ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებაში (ტომი 1; ს/ფ
3738)(01.05.2017 წლის მდგომარეობით გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით
დადგენილია, რომ ქალაქ ბა-----ში, ხი----ს ქუჩა N-ში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის
ნაკვეთი: 651 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: 01/2, მშენებარე - ფართი გარე კონტურზე 164.9 კვ.მ.
საკადასტრო კოდით N0-----, რეგისტრირებული იყო ოთ-----ძის საკუთრებად - ს.ფ.
34-36)

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების თანახმად, მითითებულ უძრავ ნივთზე
სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად
მითითებულია ბა-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება და სააღსრულებო
ფურცელი N-----, დამოწმების თარიღი 1-----, ბა-----ის საქალაქო
სასამართლო. ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღად: 1----- წ.

4.3. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე 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 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) და
საკუთრების ჩამორთმევას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

„საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა

საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამეწარმეო მიზნებისთვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური დატვირთვის მატარებელია იგი“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის N1/2/411 გადაწყვეტილება).

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: **საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით.** კომპენსაციის განსაზღვრისას, მითითებული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი. კერძოდ, 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 ექსპროპრიატორი 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 ექსპროპრიატორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.**

სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა

ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე.

4.4. მოცემულ შემთხვევაში, ექსპროპრიატორის მიერ, მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე ქონების მიღების მიზნით, განხორციელდა შემდეგი ღონისძიებები:

- შპს „თ-----ს“ მიერ, 2017 წლის 13 თებერვალს შედგა აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვით, 82 615 ლარით შეფასდა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებული **საცხოვრებელი სახლი** (ტომი 1; ს/ფ 96-105 – 13.02.2017 წლის შპს „თ-----ს“ აუდიტორული დასკვნა).

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული დასკვნით განისაზღვრა ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ღირებულება. დასკვნით არ განსაზღვრულა ო-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მრავალწლიანი კულტურების ღირებულება.

მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრისთვის, სააპელაციო პალატა ვერ მიიჩნევს რელ----ტურ მტკიცებულებად ტომი 1; ს/ფ 104-105-ზე წარმოდგენილ ჩამონათვალს, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას, სხვადასხვა პირთა საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების შეფასების თაობაზე, ასევე 1; ს/ფ 74-75-ზე წარმოდგენილი განსახლების სამოქმედო გეგმის ორი გვერდს, მიწის ფასის განსაზღვრის წესის შესახებ, გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს საქართველოს სსკ-ის 102.3. მუხლით გათვალისწინებულ მტკიცებულებას (მაგ: მიწის ნაკვეთის აუდიტორულ შეფასება; ექსპერტიზის დასკვნას).

სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს განსახლების საამოქმედო გეგმის მიხედვით, მოპასუხე მხარის მიერ შესაგებელში განვითარებულ მსჯელობას (რაც ასევე წარმოადგენს სააპელაციო საჩივრის ძირითად საფუძველს) **(განსახლების სამოქმედო გეგმაში ეგზ „ახალციხე-ბა-----ის“ პროექტით გათვალისწინებული მარშრუტის ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის ნაკვეთები დაყოფილია 5 ტიპად. მიწის ნაკვეთების ღირებულება და კომპანსაციის კატეგორიები პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში განსაზღვრულია მიწის გამოყენების ტიპის და ახალციხე-ბა-----ის საავტომობილო გზიდან დისტანცირების (დაშორების) მიხედვით. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) 651 კვ.მ.-ის ოდენობით, რომელზეც ექსპროპრიაციის უფლება მიენიჭა სა-----მას, მიკუთვნებულია მესამე ტიპის და დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის („თ-----ს) მიერ 1 კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა 20 ლარი. მოპასუხის მითითებით,**

განსახლების გეგმის თანახმად, მე-3 ტიპის კატეგორიაში შედის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობენ ხსენებული საავტომობილო გზიდან მოშორებით და გამოიყენება საკარმიდამოდ (იხ. გეგმის გვ. 29), იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ განსახლების სამოქმედო გეგმა, ანუ ის ძირითადი მტკიცებულება, რაზედაც მოპასუხე აფუძნებს თავის პოზიციას 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებად 20 ლარის განისაზღვრის თაობაზე, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის, უფრო კონკრეტულად, წარმოდგენილია არასრული სახით, კერძოდ, გეგმის 1-ელი და 29-ე გვერდები. რაც შეეხება თანდართულ CD დისკს, იგი ხარვეზიანია და მასზე დატანილი არ არის განსახლების სამოქმედო გეგმა, შესაბამისად მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მასალა არ ასახავს ინფორმაციას სადავო გარემოებასთან დაკავშირებით.

შესაბამისად, სათანადო მტკიცებულება იმისა, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ ოთ-----ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრის შესახებ გარემოებას, მოაპსუხე მხარის მიერ საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის (**პალატა აქვს მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 13 თებერვლის საოქმო განჩინებით, სს „სა-----მის“ წარმომადგენლის ლ---- ქ-----ის შუამდგომლობა საქმეზე დამატებითი მტკიცებულების სახით CD დისკის დართვის თაობაზე, რაზედაც დატანილი იყო შესაგებელი და მასზე თანდართული მასალები, მათ შორის განსახლების სამოქმედო გეგმა სრულად, სადაც ასახული იყო აუდიტორული დასკვნა მიწის შეფასების თობაზე, არ დაკმაყოფილდა**).

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ ვერ განახორციელა საქართველოს სსკ-ის 4.1.-ე 102-103-ე მუხლებით მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულების განმსაზღვრელი მტკიცებულების წარმოდგენა.

- სს „სა-----მამ“ ოთ-----ძეს მითითებული უძრავი ქონების ასანაზღაურებლად, შესთავაზა კომპენსაცია მიწის ნაკვეთზე 13 020 ლარი, მიწაზე არსებული ნარგავებზე - 3 633 ლარად, კაპიტალურ ნაგებობაზე (საცხოვრებელი სახლი) - 82 615 ლარი, **ჯამში - 99 268 ლარი** (ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 1----- წლის ოქმი);

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 1----- წლის ოქმში აღნიშნულია, რომ საკომპენსაციო თანხის დაანგარიშება განხორციელდა დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანია შპს „თ-----ს“ მიერ, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების და მეთოდების მოთხოვნათა და განსახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად (ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 1----- წლის ოქმი);

- ოთ-----ძე არ დაეთანხმა რა შემოთავაზებული კომპენსაციების ოდენობას

(ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 1----- წლის ოქმი);

- ექსპროპრიატორს საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშების სხვა (განსხვავებული/დამატებითი) შეთავაზება მესაკუთრისათვის არ განუხორციელებია;

4.5. 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. კერძოდ, მოსარჩელე არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე საკომპენსაციო თანხად განსაზღვრულ ოდენობას მიწის ნაკვეთის შეფასების ნაწილში (13 020 ლარი) და მის საპირისპიროდ აპელირებს ლ-----

-----ს დასკვნაზე, რომლითაც სადავო 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 67 ლარით, შესაბამისად 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 43 617 ლარად (გ.1, ს/ფ 41-49). **(სიიპ ლ-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- ხეიმონსენებული დასკვნის მიხედვით, ქალაქ ბა-----ში, ხი-- --ს ქუჩა N-ში მდებარე 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი N0-----) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 107 079 ლარს. მათ შორის 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 67 ლარით, შესაბამისად 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 43617 ლარად).**

4.6. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს 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.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სწორედ სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე დაწყებული დავა ჩამორთმეული ქონების ყოფილ

მესაკუთრესა და ექსპროპრიატორს შორის. კერძოდ, მესაკუთრე არ ეთანხმება ექსპროპრიატორის მიერ განსაზღვრული საკომპენსაციო თანხის ოდენობას.

4.7. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას, პირველი ინსტანციის სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ სსიპ ლ-----
-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნას და მიიჩნია, რომ ოთ-----ძისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ გაცემული კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა შეადგენდა (43617 ლარს - 13 020 ლარი) 30 597 ლარს, რაც გადასახდელად დაკისრებოდა სს „სა-----მა“-ს ოთ-----ძის სასარგებლოდ.

4.8. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სასამართლოს ზემოაღნიშნულ დასკვნას, კერძოდ, რომ საკომპენსაციო თანხა, განსაზღვრული უნდა იქნეს მხოლოდ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი სსიპ ლ-----
-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნის საფუძველზე. პალატა მიიჩნევს, რომ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა უნდა დადგინდეს სასარჩელო მოთხოვნის, ექსპერტიზის N0----- დასკვნის და ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 1----- წლის ოქმის ურთიერთშეჯერებისა და სსსკ-ის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად.

4.9. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავად არის განსაზღვრული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამარტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო.

პალატა განმარტავს, რომ ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვები მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული

გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლობიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება იმავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით გათვალისწინებულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასების წესი. კერძოდ, მოცემული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა - სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს.

ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას (იმდებად, რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლას ანალიზს, ხოლო შემდეგ - მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

პალატა მიიჩნევს, რომ სწორედ ამ თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

4.10. პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ სსიპ ლ-----ს 2017 წლის 26 სექტემბრის N0----- დასკვნის თანახმად, ქალაქ ბა-----ში, ხი-----ს ქუჩა N---ში მდებარე 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი N0-----) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 107 079 ლარს. მათ შორის 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 67 ლარით, შესაბამისად 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეფასდა 43 617 ლარად.

წარმოდგენილი დასკვნის კვლევითი ნაწილით ირკვევა, რომ ექსპერტიზის ჩატარებისას შემფასებელმა მიწის ნაკვეთის შეფასებისას გამოიყენა შედარების მეთოდი, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ

შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც გაცხადებულია გასაყიდად. გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა: გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); დაადგინა ინფორმაციის სისწორე; შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან; შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას შედარების ელემენტების გამოყენებით; დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით. (გ.1. ს/ფ 40-44).

4.11. საკომპენსაციო თანხის ოდენობის დადგენის მიზნით სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის (მოპასუხის) მითითებას მასზედ, რომ განსახლების სამოქმედო გეგმის 29-ე გვერდზე და შპს „თ-----ს“ მიერ 13.02.2017 წელს შედგენილი აუდიტორული დასკვნის 104-105-ე გვერდებზე განსაზღვრული თანხა - 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების 20 ლარის განსაზღვრის თაობაზე, წარმოადგენს ოთ-----ძისათვის ჩამორთმეული უძრავი ნივთის სანაცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციას, იმ დასაბუთებით, რაც მოცემულია წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.4. პუნქტში.

ამასთან, პალატა დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 2017 წლის 12 აპრილს, როდესაც ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს წარუდგინა წინადადება ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ, ექსპროპრიატორის მიერ მოსარჩელისთვის მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა განსაზღვრული იყო 2016 წლის მარტის მდგომარეობით (განსახლების გეგმის შესაბამისად, ს/ფ 74), ანუ დაახლოებით ერთი წლით ადრე განხორციელებული უძრავი ქონების შეფასების საფუძველზე, რაც შეთავაზების პერიოდისთვის (2017 წლის აპრილი) არ ასახავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით კი მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 2017 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, რაც ახლოს არის როგორც მესაკუთრისთვის კომპენსაციის შეთავაზების, ასევე ექსპროპრიაციის პერიოდთან და უფრო ზუსტად ასახავს ამ დროისთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას.

გარდა ამისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო საკითხის გამოკვლევის მიზნით ექსპერტის მიერ შესრულებულია ისეთი

მოქმედებები როგორიცაა: ბაზრის კვლევა (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); ინფორმაციის სისწორის დადგენა; შედარების ელემენტების შერჩევა, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან; გაყიდვადი ქონების ობიექტების შედარება განსახილველ ქონებასთან შედარების ელემენტების გამოყენებით; ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასების დაკორექტირება შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

საბოლოოდ, ს-----ოს დასკვნის მომზადების პერიოდის და სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით ექსპერტის მიერ გამოყენებული კვლევის მეთოდის მხედველობაში მიღებით პალატა მიიჩნევს, რომ ს-----ოს 26.09.2017 წლის დასკვნა სპეციალური კანონის მიზნებს უფრო მეტად პასუხობს.

4.12. მიუხედავად 4.11. პუნქტში მითითებული მსჯელობისა, პალატა მიიჩნევს, რომ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა უნდა დადგინდეს სასარჩელო მოთხოვნის, ექსპერტიზის N0----- დასკვნის და ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 1----- წლის ოქმის ურთიერთშეჯერების შედეგად.

ამ კუთხით, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებებზე, რომ წარმოდგენილი ს-----ოს 26.09.2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნით, ქ. ბა----ში, ხი----ს ქუჩა N---ში მდებარე 651 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი N0-----) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 107 079 ლარს, ხოლო, გასაუბრების ოქმით ექსპროპრიაციორი მესაკუთრეს სთავაზობდა N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მთლიან უძრავ ქონებაში 99 268 ლარის გადახდას. აღნიშნული მიუთითებს, რომ მთლიანი ქონების ღირებულება არც ექსპერტიზის და არც მოპასუხე მხარის შეფასებით, არ არის 107 079 ლარზე მეტი. შესაბამისად, ო-----ს სარჩელში მოთხოვნილი თანხის, რაც შეადგენს 30 597 ლარს, მოპასუხისათვის დაკისრების შემთხვევაში, ექსპროპრიაციორის მიერ გადახდილი/გადასახდელი თანხა იქნება (99 268+30 597) 129 865 ლარი, რაც აღემატება თავად მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ მთლიანი უძრავი ქონების შეფასების ღირებულებას - 107 079 ლარს. საკომპენსაციო თანხის ამგვარად განსაზღვრა კი ეწინააღმდეგება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის

საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტს, რომელიც ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, განმარტავს იმდაგვარად, რომ **საკუთრების ჩამორთმევა უნდა განხორციელდეს ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით.**

შესაბამისად, პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ მიწის შეფასების ნაწილში, სს „სა-----მას“ ოთ-----ძის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს (107 079 ლარს - 99 268 ლარი) 7 811.00 ლარი.

4.13. საქართველოს სსკ-ის 377.3. მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისაგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა.

წინამდებარე სააპელაციო საჩივრით აპელანტი ასევე ასაჩივრებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინებას, რომლითაც, სს „სა-----მის“ შუამდგომლობა ექსპერტიზის დაკითხვის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს სსკ-ის 171.1. მუხლის თანახმად, მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს შეუძლიათ გაეცნონ ექსპერტის დასკვნას. მათივე თხოვნით ექსპერტის დასკვნა გამოქვეყნდება სასამართლო სხდომაზე. მხარეებს შეუძლიათ გამოთქვან თავიანთი მოსაზრება, ხოლო დასკვნის განმარტებისა და შევსების მიზნით ექსპერტს შეიძლება მიეცეს შეკითხვები.

მოცემულ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დასკვნაში ნათლად იყო მითითება იმ გარემოებებზე, თუ რას დაეყრდნო ექსპერტი უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრისას, საქალაქო სასამართლომ მართებულად უარყო სს „სა-----მა“-ს შუამდგომლობა ექსპერტიზის დაკითხვის შესახებ.

4.14. სააპელაციო საჩივრის იმ არგუმენტებზე, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა, პალატამ ზემოთ უკვე იმსჯელა.

ამასთან, 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. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; 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); Boldea v. Romania, par. 30).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სს „სა-----მა“-ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით, მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ოთ-----ძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სს „სა-----მა“-ს ოთ-----ძის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 7 811.00 ლარის გადახდა.

5.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, 1. იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. 2. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. 3. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით,

სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

6.3. მოცემულ შემთხვევაში, ო-----ს სარჩელის ფასი შეადგენს 30 597.00 ლარს. დადგენილია, რომ ო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა 7 811.00 ლარის ნაწილში. ამდენად, სარჩელი დაკმაყოფილდა 25%-ის ნაწილში, ხოლო, არ დაკმაყოფილდა 75%-ის ნაწილში.

6.4. დადგენილია, რომ სს „სა-----მა“-ს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 1223.88 ლარს. დადგენილია, რომ სს „სა-----მა“-ს 1223.88 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბაჟის გადახდა გადაუვადდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

6.5. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ სს „სა-----მა“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის 1223.88 ლარის 25%, რაც შეადგენს 305.97 ლარს, ხოლო, (1-----) 917.91 ლარის გადახდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ო-----ს.

6.6. რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოში სასამართლო ხარჯების განაწილებას, დადგენილია, რომ სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა (რომლის გადახდისგანაც მოსარჩელე გათავისუფლებული იყო) შეადგენდა 917.91 ლარს. შესაბამისად, სს „სა-----მა“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 917.91 ლარის 25%, რაც შეადგენს 229.5 ლარს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „სა-----მა“-ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით, მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ოთ-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სს „სა-----მა“-ს ოთ-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროს 7 811.00 ლარის გადახდა;

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინება დარჩეს უცვლელად;

6. სს „სა-----მა“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 305.97 ლარის გადახდა;

7. ოთ-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 917.91 ლარის გადახდა;

8. სს „სა-----მა“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 229.5 ლარის გადახდა;

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 5 დღის ვადაში;

თავმჯდომარე:

გელა ქირია

მოსამართლეები:

ლ---- გვარამია

გოგიტა თოთოსაშვილი