



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1259-2018

25 ივნისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები თამარ სვანიძე
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი
წარმომადგენელი - მ-----ე
მოწინააღმდეგე - ნ----- ფ-----
მხარე
წარმომადგენელი - ა-----ი, კ-----

დავის საგანი - კომპენსაციის დაკისრება

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ნ----- ფ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა

ნაწილობრივად. ექსპროპრიაციის საკომპენსაციოდ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა 235 457 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით გასწორდა გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა აუდიტორული დასკვნების მომზადებისათვის გაწერული ხარჯის, 700 ლარის ანაზღაურება.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. ბათუმში, ა-----ის დასახლებაში, საკადასტრო კოდით 2----- რეგისტრირებული 977 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ადრინდელი მისამართი - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ი) 2010 წლამდე რეგისტრირებული იყო ნ----- ფ-----ს საკუთრებად.

2.2. საქართველოს პარლამენტის 2009 წლის 26 ივნისის, №1363-რს დადგენილებით თვითმართველი ქალაქი ბათუმის და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრები შეიცვალა, რის შედეგადაც ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ნაწილი, მოექცა ქ. ბათუმის ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში. ახალი ტერიტორიების ქალაქის ერთიან ინფრასტრუქტურაში ჩართვის მიზნით, ქ. ბათუმის მერიამ განახორციელა ბათუმის ზღვისპირა პარკისა და შ. ხიმშიაშვილის ქუჩის გაგრძელების სამშენებლო სამუშაოები. დაიგეგმა საავტომობილო გზის გაგრძელება, რომლის შედეგადაც საავტომობილო გზა ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელის მიმდებარე ტერიტორიაზე უნდა შეერთებოდა აეროპორტის გზატკეცილს. საკრებულომ დაამტკიცა საავტომობილო გზის პროექტი, რომლის მიხედვითაც საავტომობილო გზის მშენებლობისათვის აუცილებელი გახდა ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში არსებული ქონების გამოყენება. აღნიშნულის გამო ქ.ბათუმის მერიამ მოითხოვა მიენიჭოს უფლება განახორციელოს მესაკუთრეთა ქონების ექსპროპრიაცია. მათ შორის ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებოდა ნ----- ფ-----ს საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში ა-----ის დასახლებაში საკადასტრო კოდით 2----- რეგისტრირებული 977 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2.3. ქ. ბათუმის მერიის განცხადება, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. ქ. ბათუმის მერიას მიენიჭა უფლება განახორციელოს მესაკუთრეთა ქონების ექსპროპრიაცია. მათ შორის ექსპროპრიაციას დაექვემდებარა ნ----- ფ-----ს საკუთრებაში არსებული ქ. ბათუმში ა-----ის დასახლებაში საკადასტრო კოდით 2-----

რეგისტრირებული 977 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2.4. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 02 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ.ბათუმის მერიას დაეკისრა მესაკუთრეთა სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფა. ამ მიზნით ქ.ბათუმის მერიამ შპს „ა----- ა-----ს“ დაუკვეთა ნ----- ფ-----ს საკუთრებაში არსებული, ექსპროპიაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების და მრავალწლიანი ხეხილის ნარგავების საკომპენსაციო თანხის ოდენობის განსაზღვრა. შპს „ა----- ა-----მა“ ნ----- ფ-----ს მიწის ნაკვეთის შეფასება განახორციელა 2009 წლის 30 დეკემბერს. აუდიტორმა შეფასებისას გაითვალისწინა დანახარჯების მიხედვით, გაყიდვების შედარების მიხედვით და შემოსავლების მიხედვით უძრავი ქონების მახასიათებლები და ღირებულება, ასევე გაითვალისწინა სამეწარმეო, მოგების, ახალი მშენებლობის ღირებულების, ცვეთის საკითხები, მიწის ნაკვეთის, შენობა-ნაგებობის დადებითი და უარყოფით მახასიათებლების გათვალისწინებით 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დამრგვალებით ღირებულებად დაადგინა 67 ლარი. (1 აშშ 1,68 ლარი) ხეხილის ჩათვლით საერთო ღირებულებამ შეადგინა 69 956 ლარი.

2.5. ასევე უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ნ----- ფ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საავტომობილო გზა არ მოწყობილა. იგი 2014 წლის 25 დეკემბრის აჭარის არ მთავრობის თავმჯდომრის №431 ბრძანების საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის წესით სხვა მიწის ნაკვეთების ერთად გადაეცა შპს „რ-----ას“. 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაყიდული იქნა 200 აშშ დოლარად.

2.6. მიწის ნაკვეთის ექსპროპრიაციის შემდეგ, ექსპროპრიაციის აუცილებლობა ნ----- ფ-----მ სადაო გახდა. მისი სარჩელი საბოლოო ჯამში არ დაკმაყოფილდა.

2.7. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ კომპენსაციის სახით შეთავაზებული თანხა მოსარჩელემ არ მიიღო და დავა წამოიწყო კომპენსაციის ოდენობაზე.

2.8. საქმეში წარმოდგენილია 2016 წლის 18 ივლისის შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვითაც 2016 წლის მდგომარეობით ნ----- ფ-----ს კუთვნილი 977 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენს 1 024 384 ლარს. ანუ ერთი კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 1048.49 ლარს. სწორედ ამ დასკვნის მიხედვით აქვს მოსარჩელეს კომპენსაციის მოთხოვნა აღძრული.

2.9. შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნის გასაბათილებლად მოპასუხემ მიუთითა შპს „ა----- ა-----ის“ 2009 წლის 30 დეკემბრის დასკვნაზე, რომლის მიხედვითაც 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დამრგვალებით ღირებულებად აუდიტორმა დაადგინა 67 ლარი. (1 აშშ 1,68 ლარი).

2.10. ფაქტობრივად შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნა და შპს „ა-----
-- ა-----ის“ შეფასების დასკვნა, ერთი დონის დასკვნებია. თუმცა მათი
შინაარსი რადიკალურად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. მიწის ნაკვეთის
ღირებულების ნაწილში მათ შორის დიდი სხვაობებია. სწორედ ამიტომ
მხოლოდ ერთ, ან მეორე დასკვნისათვის უპირატესობის მინიჭება
შეუძლებელია. მათი დამაჯერებლობის შეფასებისათვის აუცილებელია
გამოკვლეული იქნას დასკვნის შინაარსი, კვლევის მეთოდები და მათი
ანალიზით გადაწყდეს 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულების შეფასების
საკითხი.

2.11. მოსარჩელემ, შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნის გამყარების
მიზნით დამატებით აუდიტორული შემოწმება ჩაატარა და სასამართლოს
წარმოდგინა 2017 წლის 8 ნოემბრის, აუდიტორული კომპანია „ი-----
ის“ დასკვნა. დასკვნის მომზადებისას გათვალისწინებული იქნა მიწის
ნაკვეთზე არსებული დაშვებები და შეზღუდვები, სამართლებრივი
მანასიათებლები, გარემოცვისა და ფიზიკური მანასიათებლები, მიმდებარე
მიწის ნაკვეთების საბაზრო ფასები და მათი ერთობლიობით 2010 წლის 27
იანვრის მდგომარეობით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფასად განსაზღვრა 288,88 აშშ
დოლარი.

2.11. საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს „დ-----ის“ 2018 წელში
მომზადებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების აუდიტორული
დასკვნა, სადაც აუდიტორმა დაადგინა, რომ 2010 წლის 1 ივლისის
მდგომარეობით, ნ----- ფ-----ს კუთვნილი 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება
შეადგენდა 241 აშშ დოლარს. სულ 235 457 აშშ დოლარს. შეფასებისას
აუდიტორმა გაითვალისწინა უძრავ ქონებასთან მიმართებაში არსებული
ძირითადი შემზუდავი პირობები და დაშვებები, გამოიყენა დანახარჯების,
შემოსავლების, საბაზრო ფასების შედარების მეთოდები და ამ მეთოდების
საფუძველზე დაიანგარიშა უძრავი ქონების ღირებულება. აუდიტორმა
გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთი თავად სახელმწიფომ გაყიდა 200
აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად და მყიდველს დაავალა მასზე 50 მილიონი
აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება. ასევე გაითვალისწინა ქონების
ადგილმდებარეობა, კომერციული ინტერესი, მიმდებარე ნაკვეთების
სარეალიზაციო ფასები და დაადგინა, რომ ზღვისპირა ზოლში მიწის
ნაკვეთების გასაყიდი მინიმალური ფასია 100 აშშ დოლარი, ხოლო
მაქსიმალური 400 აშშ დოლარი. ასევე გათვალისწინებული იქნა
თვითმართველი ქალაქის ბათუმის საკრებულოს 2010 წლის 29 იანვრის №6
დადგენილებით განსაზღვრული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის
ნორმატიული ფასი, რომლის მიხედვითაც ცენტრალური ზონის მეორე ზონაში
1 კვ.მ ნაკვეთის ღირებულებაა 315 ლარი. ნ----- ფ-----ს მიწა სწორედ ამ
ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთია. აუდიტორმა გამოაკლო ექსპროპრიაციის
შემდგომ ბაზრის განვითარებით ფასების ზრდის პროცენტი და საბოლოო ჯამში

1 კვ.მ ფართის ღირებულება განისაზღვრა 241 აშშ დოლარით.

2.12. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარწმუნოების თვალსაზრისით კი უფრო სარწმუნო და გასაზიარებელი იყო შპს „დ-----ის“ დასკვნა, რომლის მიხედვითაც 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ღირდა 241 აშშ დოლარი. აუდიტორული კომპანია „ი-----ის“ დასკვნა, მეტ-ნაკლებად სრულყოფილი იყო, მაგრამ მასში სათანადოდ არ იყო ასახული 2009-2010 წლებში მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ნაკვეთების ღირებულებები. აუდიტორი შეეცადა დასკვნაში ეს მომენტიც აეახა, მაგრამ მასში მოცემული ინფორმაცია შედარებით მწირი იყო. გარდა ამისა, მასში არ იყო გათვალისწინებული ბაზრის განვითარების შედეგად გაზრდილი ფასები და სახელმწიფოს მიერ დადგენილი ნორმატიული ფასები. სწორედ ამ ხარვეზების გამო დასახელებული დასკვნა არ იყო გასაზიარებელი მტკიცებულება. მეტნაკლებად ანალოგიური სიტუაცია იყო შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნის ნაწილშიც. მასში კვლევები არ იყო მოცემული და ბუნდოვანი იყო, რას დაეყრდნო აუდიტორი, როცა 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ღირებულებად განსაზღვრა 1048.49 ლარი. შესაბამისად მასზე დაყრდნობით მიწის ნაკვეთის სამართლიანი ფასი ვერ დადგინდებოდა.

2.13. საბოლოო ჯამში სასამართლოს შესადარებელი დარჩა შპს „ა----- ა-----ის“ შეფასების დასკვნა და შპს „დ-----ის“ დასკვნა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „დ-----ის“ დასკვნა უფრო ღრმა კვლევებზე იყო აგებული და ზუსტი, ვიდრე შპს „ა----- ა-----ის“ შეფასების დასკვნა. სასამართლო ამ მოსაზრებამდე მივიდა შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით: ორივე დასკვნის მომზადებისას აუდიტორებმა გაითვალისწინეს უძრავ ქონებასთან მიმართებაში არსებული ძირითადი შემზუდავი პირობები და დაშვებები, გაითვალისწინეს ქონების ადგილმდებარეობა, კომერციული ინტერესი, მიმდებარე ნაკვეთების სარეალიზაციო ფასები, გამოიყენეს დანახარჯების, შემოსავლების, საბაზრო ფასების შედარების მეთოდები და ამ მეთოდების საფუძველზე დაიანგარიშეს უძრავი ქონების ღირებულებები. თუმცა შეფასებისათვის მნიშვნელოვანია ის გარემოებები, რომ მიწის ნაკვეთი თავად სახელმწიფომ გაყიდა 1 კვ.მ. 200 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარად და მყიდველს დაევალა მასზე 50 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება. მანამდე კი იმავე ნაკვეთის 1 კვ.მ-ს ღირებულებად განსაზღვრა 67 ლარი. ასეთ მოკლე პერიოდში ფასების ასეთი პროპორციით ცვლილება არ შეესაბამებოდა რეალობას. დასკვნების შეფასებისას მნიშვნელოვანი იყო ისიც, რომ შპს „ა----- ა-----ს“ კვლევებში ფასების შედარებისათვის აღებული ჰქონდა სხვა ტერიტორიის ფასები და არ აქვს მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის მიმდებარე ნაკვეთების სარეალიზაციო ფასები. მას აღებული ჰქონდა სოფ. გონიოს და ანგისის ნაკვეთების სარეალიზაციო ფასები. დასკვნაში არ ჩანდა რამდენად მოსარჩელის ნაკვეთის მსგავსი მდებარეობა ეჭირა ამ ნაკვეთებს და რამდენად

პერსპექტიული იყო კომერციული მიზნებისათვის შესაძარებელი ნაკვეთები. თვით ა-----ის დასახლებაში 5 ტრანზაქცია განხორციელდა. მათი მინიმალური ფასი 21 აშშ დოლარი იყო და მაქსიმალური ფასი - 299 აშშ დოლარი. მათი შედარება იმდენად განსხვავებული იყო, რომ არ გამოდგებოდა საშუალო ღირებულების განმსაზღვრელად. ანალოგიური შედარებები გააკეთა შპს „დ-----მა“ და მანაც იმავე პერიოდში ზღვისპირა ზოლში ნაკვეთების ღირებულებად განსაზღვრა მინიმალური 100 აშშ დოლარი და მაქსიმალური 400 აშშ დოლარი. იმასაც თუ გავითვალისწინებთ, რომ 2010 წელში ნ-----ფ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთის ნორმატიულ ფასად სახელმწიფომ თავად განსაზღვრა 315 ლარი, ბუნებრივია მივალთ იმ დასკვნამდე, რომ საკომპენსაციოდ 67 ლარის განსაზღვრა ეწინააღმდეგება მიწის ნაკვეთის ღირებულებას. სწორედ ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლომ სარწმუნო მტკიცებულებად მიიღო შპს „დ-----ის“ მიერ განსაზღვრული შეფასება და დაადგენა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2010 წელში შეადგენდა 241 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.14. უდაო ფაქტია, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწა დაექვემდებარა ექსპროპრიაციას. ექსპროპრიაცია, არის საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით („აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლი). ანუ ესაა სახელმწიფოს უფლება, საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის, ქონებაზე საკუთრებისა და სარგებლობის უფლება შეიძინოს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. საჯარო მომსახურების ფუნქციის უკეთ შესასრულებლად სახელმწიფო აშენებს ახალ გზებს, წყალდიდობისგან დაცვის ნაგებობებს, გაჰყავს გაზსადენები, ელექტროგადამცემი ხაზები და ა.შ. ამისათვის მას ხშირად უხდება ისეთი მიწის შეძენაზე ზრუნვა, რომელიც ამ საჭიროების დადგომისას არ იყიდება. ასეთ შემთხვევებში, იმისათვის, რომ საჭირო დროსა და ადგილზე შეძლოს მიწის შეძენა, კანონით განისაზღვრა ასეთი ნაკვეთის იძულებითი შესყიდვის (compulsory acquisition) უფლება. ექსპროპრიაციის პროცესში მიწის მესაკუთრეები იძულებულნი არიან გაყიდონ მიწა, რათა შემდგომ ის გამოყენებულ იქნეს კონკრეტული მიზნებისთვის. საქართველოში, ისევე როგორც მსოფლიოს არაერთ ქვეყანაში, „საზოგადოებრივი საჭიროების“ ცნება საკუთრების უფლების შეზღუდვის და საკუთრების ჩამორთმევის შესაძლებლობასთან დაკავშირებით იქნა შემოღებული. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებულია საკუთრების უფლება. თუმცა ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები აზუსტებენ, რომ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისას“ საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, მხოლოდ იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი, ან

საკუთრება შეიძლება ჩამორთმეულ იქნეს წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით; ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას. ექსპროპრიაცია შესაძლოა, საბოლოოდ, სარგებლიანი იყოს საზოგადოებისთვის, მაგრამ ის უარყოფითად მოქმედებს ექსპროპრირებული მიწის მესაკუთრეზე, რადგანაც მას ხშირად მოჰყვება ოჯახების გადასახლება საცხოვრებელი ადგილებიდან, ოჯახის წევრთა დაშორება, საარსებო გარემოს და ოჯახის წევრთა შორის სოციალური კავშირების რღვევა, მიწათმოსარგებლეთა მოშორება თავისი მიწებიდან, ბიზნეს-კავშირების რღვევა, რელიგიური და კულტურული მნიშვნელობის ადგილებიდან მოშორება და სხვა უარყოფითი შედეგები. მესაკუთრეები და მათი ოჯახის წევრები შეიძლება საცხოვრებლისა და მიწის გარეშე დარჩნენ, დაკარგონ საარსებო საშუალებები, რესურსებზე ხელმისაწვდომობა და სხვა ტიპის კავშირი. საბოლოოდ, მათ ექმნებათ განცდა, რომ უსამართლოდ მოეპყრენ. თუკი ექსპროპრიაცია სწორად წარიმართება, არავინ უნდა დარჩეს დაზარებული. მონაწილეთა მდგომარეობა ისეთივე უნდა იყოს, როგორც ექსპროპრიაციამდე. საზოგადოებამ უნდა მიიღოს მოსალოდნელი სარგებელი. მესაკუთრემ კი უნდა მიიღოს სამართლიანი კომპენსაცია. კომპენსაციის უსამართლო პროცედურები ამცირებს მიწის საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებების დაცვის შესაძლებლობას, ზრდის დაძაბულობას, სახელმწიფოსა და მოქალაქეებს შორის ურთიერთობაში ამცირებს ნდობას და ადამიანებში არყევს კანონის უზენაესობის განცდას. კონფლიქტები მცირდება, როდესაც სახელმწიფო ნათლად განსაზღვრავს, კონკრეტულად რა მიზნების მისაღწევად უნდა განხორციელდეს ექსპროპრიაციის უფლება და ასევე როცა აწესებს მიწის შესყიდვისა და სამართლიანი კომპენსაციის გამჭვირვალე და მიუკერძოებელ პროცედურებს.

2.15. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ვ“ პუნქტი განმარტავს კომპენსაციის ცნებას, რომლის მიხედვითაც 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. დასახელებული ნორმით ექსპროპრიაციას აუცილებლად უნდა მოჰყვეს სათანადო კომპენსაცია.

2.16. სათანადო კომპენსაციის განსაზღვრა წარმოადგენს კანონის მეექვსე მუხლით განსაზღვრულ ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობას. დასახელებული ნორმით ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს წინასწარ უნდა შეუთანხმდეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის საკითხზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი

ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ საპარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად.

2.17. დადგენილია, რომ მოპასუხე წინააღმდეგი იყო და ახლაც წინააღმდეგია მოსარჩელეს საკომპენსაციოდ გადასცეს სხვა ქონება. მან 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულებად განსაზღვრა 67 ლარი. მოსარჩელემ შეთავაზებული საკომპენსაციო თანხა არ მიიღო. მიიჩნევს რომ ის არაა სამართლიანი და გონივრული. ისარგებლა კანონის მერვე მუხლით და დავა წამოიწყო ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციაზე.

2.18. კომპენსაციის საკითხის განსაზღვრის 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.

2.19. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. ბათუმში, ა----ის დასახლებაში, საკადასტრო კოდით 2----- რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2010 წელში შეადგენდა 241 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. საკომპენსაციოდ შეთავაზებული 67 ლარი არ იყო სრული და სამართლიანი ანაზღაურება. ის ვერ უზრუნველყოფს მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევით მიყენებულ ზიანს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტმა:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2010 წელს შეადგენდა 241 აშშ დოლარს. სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი უსწორობის დადგენა გამოწვეულია მთელი რიგი პროცესუალური დარღვევებით, კერძოდ, მოცემულ საქმეზე სასამართლომ საქმის განხილვის დაასრულების შემდგომ სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადების თარიღად განისაზღვრა 2018 წლის 13

მარტი. თუმცა იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი დასკვნების მიხედვით განსხვავებული შეფასებები არსებობდა მოსარჩელის კუთვნილი 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულებასთან დაკავშირებით, სასამართლოსთვის გაურკვეველი დარჩა სინამდვილეში სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულება. აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ საჭიროდ ჩათვალა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საქმეზე დაენიშნა ექსპერტიზა, რაც განახორციელა კიდევ 2018 წლის 13 მარტის განჩინებით. აღნიშნული განჩინება უსწოროდ მიიჩნია მოსარჩელემ, განცხადებით მიმართა სასამართლოს 2018 წლის 02 მაისს და მიუთითა, რომ სასამართლოს ექსპერტიზისათვის საჭირო ხარჯები გაენაწილებინა თანაბრად. ამასთანავე, განცხადებას დაურთო შპს დ-----ის დასკვნა, რომლის მიხედვით მოსარჩელის კუთვნილი 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 241 აშშ დოლარით, ასევე, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 08 იანვრის დასკვნა, რომლის მიხედვით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 107 ლარით. ნაცვლად იმისა, რომ საქმეზე დანიშნული ექსპერტიზის ხარჯები განაწილებილიყო თანაბრად, სასამართლომ უარი თქვა საერთოდ ექსპერტიზის დანიშვნაზე, იმ პირობებში, როცა ექსპერტიზის დანიშვნის საფუძლად მიუთითა ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრის საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელი იყო, ასევე ამ საკითხის დადგენას სჭირდებოდა სპეციალური ცოდნის გამოყენება. გაურკვეველია და უცნობია, ასეთი დასაბუთების შემდგომ რის საფუძველზე და როგორ შეძლო სასამართლომ სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულების შეფასება. გარდა ამისა, თუ სასამართლოსთვის აუცილებელი იყო ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნა, ასეთი დასკვნა წარმოადგინა მოსარჩელემ, რომლის მიხედვით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 107 ლარით. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში კი რატომღაც ასახვა ვერ პოვა ამ დასკვნამ, უფრო მეტიც, არც განხილულა და შეფასებულა და არც სხვა დასკვნებთან არ შედარებულა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე 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. მტკიცებულებები სრული განხილვა ნიშნავს, რომ სასამართლომ უნდა შეაფასოს საქმეში არსებული მტკიცებულებები და ისე გამოიტანოს დასკვნა, თუმცა სასამართლომ ასეთი შეფასების გარეშე დატოვა თვით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც ეწინააღმდეგებოდა მოსარჩელისავე მოთხოვნას. საინტერესოა ის გარემოებაც, რომ აღნიშნული დასკვნა მომზადებული იქნა 2018 წლის 08 იანვარს (ექსპერტიზის დანიშვნაზე მიმართული იქნა 2017 წლის

20 ნოემბერს). ცხადია მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი ის დასკვნა, რომელიც მისი ინიციატივით იქნა მომზადებული და მისსავე პოზიციას ეთანხმებოდა, რაც სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა. შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2010 წელს შეადგენდა 241 აშშ დოლარს.

3.2. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ შპს „დ-----ის“ მიერ განსაზღვრული ღირებულება ყველაზე მეტად შეესაბამება მოსარჩელის კუთვნილი 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულებას. უცნაურია შემფასებლის დასკვნა იმ მხრივ, რომ დასკვნის დასაწყისში ვიგებთ, რომ 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 241 აშშ დოლარია, ხოლო დასკვნით ნაწილში 240 აშშ დოლარი. ძირითადი გაანგარიშება, რის მიხედვითაც მითითებული იქნა მიწის ნაკვეთის ღირებულება განხორციელდა წარმოდგენილი დასკვნების შეწონვის გაანგარიშებით, ანუ შეფასდა თითოეული შეფასება შეწონვის კოეფიციენტის მიხედვით. ბუნდოვანი და გაურკვეველია, რის საფუძველზე მიიჩნევს შეწონვის ასეთი კოეფიციენტების გამოყენებას და რაც მთავარია სრულიად დაუშვებელია და მიუღებელია ასეთი შეწონვის კოეფიციენტების მიხედვით მათი შეჯამება (შპს „დ-----ის“ დასკვნის მე-12 გვერდი). თუ გავყვებით ამ მეთოდის გამოყენებას და გვექნება კიდევ რამდენიმე დასკვნა, რომლის საანგარიშო სიდიდე ყველა შემთხვევაში ნულზე მეტია, საბოლოო შეფასებით მიწის ნაკვეთის ღირებულება გაიზრდება, მაგალითად თუ კიდევ გვექნება 5 დასკვნა, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთი შეფასებული იქნა 598 აშშ დოლარად, როგორც ეს ასახულია 2016 წლის 18 ივლისის დასკვნაში, მაშინ შემფასებლის მერ გამოყენებული მეთოდის მიხედვით შეწონვის კოეფიციენტის 0,05 გამოყენების შედეგად საანგარიშო სიდიდე გვექნება 29.9, რაც საბოლოოდ 149,5-ით გაზრდის მიწის ნაკვეთის ღირებულებას (29.9X5) და იქნება 394.5 აშშ დოლარი. შემფასებლის არაპროფესიონალიზმზე და დასკვნის უსწორობაზე მიუთითებს ის გარემოებაც, რომ მის მიერ შეფასებული დასკვნებიდან ერთ-ერთი, კერძოდ, შპს ა-----ის დასკვნა შეეხება მიწის ნაკვეთის ღირებულებას არა მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის დროისათვის არსებულ ფასს, არამედ დასკვნის მომზადების დროისათვის (2016 წლის 18 ივლისი) არსებულ ღირებულებას განსაზღვრავს. ცხადია შპს „დ-----ის“ შემფასებლის მეთოდის გამოყენების შემთხვევაშიც კი შპს „ა-----ის“ დასკვნა, რომელიც ასახავს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას დასკვნის მომზადების დროისათვის (2016 წლის 18 ივლისი) და სხვა დასკვნები, რომლებიც განსაზღვრავს ღირებულებას მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის დროისათვის (2010 წლის 27 იანვარი) ვერ იქნება შეკრებადი სიდიდეები. შემფასებლის ზერელე და უპასუხისმგებლო დამოკიდებულება ვლინდება იმ გარემოებითაც, რომ აქვე ღირებულებად საბოლოო დაკორექტირების შემდეგ მიუთითა 240 აშშ დოლარი, ხოლო დასკვნის დასაწყისში 241 აშშ დოლარი. არასწორია, შეფასება იმასთან დაკავშირებით,

რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნებოდა ცენტრალური ზონის მეორე ქვეზონას. პირველი უსწორობა იმაში მდგომარეობს, რომ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2010 წლის 29 იანვრის №6 დადგენილება ეხება არასოსფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეოს, გარდა ამისა, ამ დადგენილების მიხედვით იგი არ მიეკუთვნებოდა ცენტრალური ზონას, არამედ პერიფერიულ ზონას, სადაც მიწის ნაკვეთის ღირებულება I ქვეზონისათვის 61.2 ლარია, ხოლო II ქვეზონისათვის 43.2 ლარი. კიდევ უფრო მეტი სარწმუნოობისათვის, რომ შპს „დ-----ის“ შემფასებელი არ არის კომპეტენტური, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი არის ის გარემოება, რომ მის მიერ დასკვნით გათალისწინებული თარიღისათვის (2010 წლის 07 იანვრისათვის) 1 აშშ დოლარის ღირებულება 1,6996 ლარია, რაც კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ შემფასებელს არ გააჩნია სათანადო ცოდნა და ემყარება მხოლოდ მოსარჩელის მცდარ მოსაზრებას. ყოველივე აღნიშნული ადასტურებს, რომ შემფასებელი თვითნებურად განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის კუთვნილებას ამა თუ იმ ზონისათვის, რაც გამოწვეულია და ლოგიკურია იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ შემფასებელი არ ყოფილა გაფრთხილებული სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის თაობაზე, რაც მნიშვნელოვნად არის მიჩნეული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 166-ე მუხლის მესამე ნაწილით. გარდა ამისა, დასკვნაში მითითებული გარემოებები დაზუსტებით იმეორებს მოსარჩელის პოზიციას, რაც მიუთითებს შემფასებლის მიკერძოებულობაზე.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 08 იანვრის დასკვნა სასამართლომ საერთოდ არ განიხილა და არ შეაფასა.

3.4. აღნიშნულ დასკვნას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს რამოდენიმე გარემოების გამო: დასკვნა მომზადებულია მოსარჩელისავე ინიციატივით, დასკვნა მომზადებულია დაწესებულების მიერ, რომლის დამოუკიდებლობის და მიუკერძოებლობის უფრო მეტი ნდობის ხარისხია. ასეთი დასკვნის მომზადების თაობაზე გადაწყვეტილება (განჩინება) მიიღო სასამართლომაც 2018 წლის 13 მარტს, რომლითაც საქმეში მიწის ნაკვეთის ღირებულების თაობაზე სხვადასხვა საწინააღმდეგო დასკვნების არსებობის და ამ საკითხისათვის სპეციალური ცოდნის საჭიროებიდან გამომდინარე, საჭიროდ ჩაითვალა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსთვის ექსპერტიზის ჩატარების დავალდებულება. სასამართლომ აღნიშნული განჩინება უარყო იმ გარემოების საფუძველზე, რომ მოსარჩელის მიერ წაყენებული იქნა პრეტენზია ექსპერტიზის ხარჯების გადანაწილების თაობაზე.

3.5. აუდიტორული კომპანია „ი-----ის“ დასკვნის მიხედვით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ღირს 288.88 აშშ დოლარი. უდავოა, რომ შემფასებელმა აირჩია საბაზრო მიდგომა, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად, ანუ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ღირებულება უნდა შეფასებულიყო 2010 წლის დასაწყისისათვის (მისი ჩამორთმევის დროისათვის) შპს „ა----- ა----- ----ის“ შეფასება გაკეთებულია 2009 წლის 29 დეკემბერს, რაც ლოგიკურია ვინაიდან უნდა დადგენილიყო, მოსარჩელისათვის კუთვნილი კომპენსაციის ოდენობა. საბაზრო მიდგომის თვისებიდან გამომდინარე აუდიტორული კომპანია „ი-----ს“ შედარება უნდა გამოეყენებინა იმ ობიექტების მიმართ, რომლებიც გაყიდული იქნა და გასაყიდად იყო გაცხადებული სწორედ ამ პერიოდისათვის (2010 წლის დასაწყისისათვის) აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სრულიად ალოგიკურად, 2010 წლის 27 იანვრის მდგმარეობით მიწის ნაკვეთის ღირებულება განსაზღვრა იმ ობიექტებთან შედარებით, რომლებიც გაიყიდა 2012 და 2013 წელს. აღნიშნული დაშვება საფუძველშივე მცდარია, ვინაიდან თუ დღეის მდგომარეობით საბაზრო ღირებულება უნდა განისაზღვროს ანალოგიური გაყიდული ან გასაყიდად გაცხადებული ობიექტით, ის არ შეიძლება იყო ორი წლის შემდგომ გაყიდული ობიექტის ღირებულებასთან შედარებით განსაზღვრული. სასამართლომ აღნიშნული არ გაითვალისწინა. ის უსწორობა, რაც დაშვებული იქნა უდიტორული კომპანია „ი-----ის“ მიერ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონეა, ვინაიდან შპს „დ-----ის“ დასკვნა, რომელსაც დაეყრდნო სასამართლო საანგარიშო სიდიდედ გამოთვლის დროს აღებულია სწორედ 288 აშშ დოლარი, რაც საბოლოოდ დაკორექტირების შემდეგ მიჩნეული იქნა 201.6 (288x0.7)-ად, ხოლო დანარჩენი ღირებულება 43.1 აღებული იქნა სხვა დასკვნების გაანგარიშების შედეგად. სწორედ ამ გარემოებიდან გამომდინარე დასკვნაში, რომელსაც დაეყრდნო სასამართლო, მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრაში უდიდესი საანგარიშო სიდიდე აღებული იქნა უსწორო დასკვნიდან. შესაბამისად, აუდიტორული კომპანია „ი-----ის“ დასკვნა არ შეიძლება გამოყენებული იქნეს და მხედველობაში იქნეს მიღებული იმ გარემოების გამო, რომ არ შეესაბამება საბაზრო შეფასების მეთოდს ვინაიდან არ არის შედარებული ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული იყო გასაყიდად. საბოლოოდ კი ასეთი დასკვნა საფუძველად დაედო სხვა დასკვნის გაანგარიშებას და განსაზღვრა ღირებულების უდიდესი წილი 245 აშშ დოლარიდან 201,6. ამდენად. აღნიშნული დასკვნა არ შეესაბამება დასკვნის გაკეთებისათვის მითითებული მეთოდის გამოყენების წესს.

3.6. რაც შეეხება შპს „დ-----ის“ დასკვნას, ახასიათებს მთელი რიგი გაურკვევლობები და არითმეტიკული უსწორობები, კერძოდ, უცნაურია

შემფასებლის დასკვნა იმ მხრივ, რომ დაკვვნის დასაწყისში ვიგებთ, რომ 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება 241 აშშ დოლარია, ხოლო დასკვნით ნაწილში 240 აშშ დოლარი. საერთოდ უცნობია, რომელ მეთოდს იყენებს შემფასებელი, თუმცა გასაგებია, რა არითმეტიკული მოქმედებები ჩაატარა. ძირითადი გაანგარიშება, რის მიხედვითაც მითითებული იქნა მიწის ნაკვეთის ღირებულება განხორციელდა წარმოდგენილი დასკვნების შეწონვის გაანგარიშებით ანუ შეფასდა თითოეული შეფასება შეწონვის კოეფიციენტის მიხედვით. ბუნდოვანი და გაურკვეველია, რის საფუძველზე მიიჩნევს შეწონვის ასეთი კოეფიციენტების გამოყენებას და რაც მთავარია სრულიად დაუშვებელია და მიუღებელია ასეთი შეწონვის კოეფიციენტების მიხედვით მათი შეჯამება.

3.7. შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნა ეხება მხოლოდ და მხოლოდ შეფასების დროისათვის 2016 წლის 18 ივლისის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, რაზე დაყრდნობითაც დაყრდნობილი იქნა სასარჩელო მოთხოვნა. აღნიშნულ დასკვნის შეფასება ან შედარება სხვა დასკვნებთან რთულია, ვინაიდან არ დგინდება როგორ მოხდა ღირებულების განსაზღვრა. თუმცა ვინაიდან მიწის ნაკვეთის ღირებულებას განსაზღვრავს შეფასების დროისათვის ნაკლებ საინტერესოა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 977 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა ნ----- ფ-----ს (მოსარჩელე).

4.2. ამ მიწის ნაკვეთზე გაშენებული იყო მრავალწლიანი ნარგავები, თუმცა მასზე ნაგებობა არ იდგა.

4.3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქ. ბათუმის მერიას (აპელანტი), სხვათა შორის, ზემოხსენებული ნაკვეთის ექსპროპრიაციის უფლებაც მიენიჭა.

4.3.1. ექსპროპრიაცია განხორციელდა აღნიშნულ ნაკვეთზე საავტომობილო გზის გაგრძელებისა და ამ გზის აეროპორტის გზატკეცილთან მიერთების მიზნით.

4.4. გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და აღსრულდა კიდევ.

4.5. ამის შედეგად, მოსაჩელის კუთვნილი ნაკვეთი საკუთრებაში აპელანტს გადაეცა.

4.6. 2011 წლის 9 აგვისტოს აპელანტმა ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მიატოვა და შესაბამისი განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა.

4.7. 2011 წლის 12 აგვისტოს მისი განცხადება დაკმაყოფილდა. ამის შედეგად, ქონება სახელმწიფოს საკუთრებაში მიექცა.

4.8. აჭარის ავტონომიურმა რესპუბლიკამ, ნაკვეთზე საავტომობილო გზის მოწყობის ნაცვლად, იგი სხვა მიწის ნაკვეთებთან გააერთიანა და, ამ სახით, 2014 წლის 25 დეკემბერს მიჰყიდა შპს რ-----ას.

4.9. შპს რ-----ამ სულ 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის 3 000 000 აშშ დოლარად შეიძინა.

4.10. გარდა ამისა, მან ამ ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების აშენების და, ამ მიზნით, არანაკლებ 50 000 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება იკისრა.

4.11. ექსპროპრიაციის დროისათვის, ე.ი. 2010 წლის თებერვლისათვის სადავო ქონების ღირებულება დაახლ. 120 000 ლარი იყო, თუმცა აპელანტმა მოსარჩელეს ექსპროპრიაციის საკომპენსაციოდ, მხოლოდ, 69 956 ლარი შესთავაზა.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.12. მოსარჩელის კუთვნილი ქონების ექსპროპრიაციის დროისათვის მოქმედი რედაქციით საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით.

4.12.1. იმავე დროისთვის მოქმედი რედაქციით აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის 1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ექსპროპრიაცია ეწოდება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევას, ჩამორთმეული ქონების სათანადო კომპენსაციით.

4.12.2. იმავე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კი კომპენსაცია არის

მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ სათანადო საკომპენსაციო თანხის გადახდა ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემა.

4.13. სარჩელის აღძვრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანის დროისათვის მოქმედი რედაქციით საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით.

4.14. იდენტური შინაარსის არის ამჟამად მოქმედი რედაქციით საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტიც.

4.15. როგორც სარჩელის აღძვრის დროისათვის, ისე ამჟამად მოქმედი რედაქციით აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის 1 მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ექსპროპრიაცია არის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე (მე-19) მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით, ხოლო კომპენსაცია არის მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე (მე-19) მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება საკომპენსაციო თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით.

4.16. ყველა შემთხვევაში, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო.

4.17. ამის შესაბამისად, ნათელია, რომ არც საქართველოს კონსტიტუცია და არც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონი მესაკუთრისათვის გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობას არ ადგენდა და ადგენს.

4.17.1. კომპენსაციის ოდენობა უნდა იყოს „სათანადო“, ე.ი. - „სრული“ და „სამართლიანი“. ამასთან, მისი დადგენის პროცესში სასამართლო ექსპერტის დასკვნებით, ე.ი. ქონების საბაზრო ღირებულებით შეზღუდული არ არის.

4.18. პალატის აზრით, „სრული“ კომპენსაცია მესაკუთრისათვის, ექსპროპრიაციის შედეგად მიყენებული ქონებრივი დანაკლისის, მთლიან ანაზღაურებას გულისხმობს.

4.18.1. სწორედ ამიტომ აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა მისი ოდენობის განსაზღვრისას ქონების საბაზრო ღირებულებას.

4.18.2. კომპენსაციამ პირვანდელი ქონებრივი მდგომარეობა უნდა აღადგინოს - მესაკუთრემ დაკარგული საკუთრების თანაბარი ღირებულების ქონება ან მისი ფულადი ექვივალენტი უნდა მიიღოს.

4.19. თუმცა, კომპენსაციის მიზანი, მხოლოდ, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა არ არის.

4.19.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ზიანის ანაზღაურებას ნიშნავს.

4.19.2. საქართველოს კონსტიტუცია და კანონი კი ექსპროპრიატორს არა ზიანის ანაზღაურების, არამედ კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებას აკისრებს.

4.20. სწორედ ამიტომ, კომპენსაცია „სრულთან“ ერთად „სამართლიანიც“ უნდა იყოს.

4.20.1. სწორედ ამიტომ არ არის შეზღუდული სასამართლო კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისას ქონების საბაზრო ღირებულებით.

4.20.2. პალატის აზრით, „სამართლიანი“ კომპენსაციის განსასაზღვრად, მესაკუთრის ქონებრივ დანაკლისის შეფასებასთან ერთად, სხვა სხვა ისეთი ფაქტორები გარემოებებიც უნდა იქნას გათვალისწინებული, რომლებიც მის ოდენობაზე გავლენას ახდენს.

4.20.3. ეს ფაქტორები შეიძლება იყოს ქონების ჩამორთმევის მიზანი; შედეგი; მისი დანიშნულება; სხვა მესაკუთრეებისათვის გადახდილი საზღაური და ა.შ.

4.20.4. როგორც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა: „ადამიანებისთვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია განცდა, რომ მათ სამართლიანად ეპყრობიან“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგიის გადაწყვეტილება №1/1/539, 2013 წლის 11 აპრილი; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგიის გადაწყვეტილება №1/3/534, 2013 წლის 11 ივნისი; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგიის გადაწყვეტილება №1/1/811, 2018 წლის 3 ივლისი).

4.20.5. კომპენსაციის სამართლიანი ოდენობა სწორედ ამ უმნიშვნელოვანესი კონსტიტუციური პრინციპის დაცვას ემსახურება.

4.21. როგორც აღინიშნა, „სრული“ კომპენსაციის ოდენობის განსასაზღვრად ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენაა აუცილებელი.

4.21.1. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, აღნიშნული ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე უნდა მოხდეს.

4.22. საქმეში არის რამდენიმე საექსპერტო დასკვნა, რომლებიც ერთმანეთისაგან არსებითად და მნიშვნელოვნად განსხვავდება.

4.22.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, პალატა თითოეულ მათგანს ცალ-ცალკე შეაფასებს.

4.23. შპს ა-----ის 2016 წლის 18 ივლისის დასკვნის თანახმად, სადავო ქონების ღირებულება 1 024 384 ლარით განისაზღვრა.

4.23.1. თუმცა, ეს დასკვნა არ შეიცავს არც-ერთ ფაქტობრივ მონაცემს, რომლითაც მისი შემოწმება იქნებოდა შესაძლებელი. იგი აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია. მოსარჩელეს სასამართლოს სხდომაზე ამ დასკვნის შემდგენი ექსპერტის დაკითხვის თაობაზე არ უშუამდგომლია და სასამართლოსა და მხარეებს მისი ჩვენების კრიტიკულად შეფასების შესაძლებლობა არ მისცემიათ.

4.23.2. აღსანიშნავია ისიც, რომ საქალაქო სასამართლო დასკვნას არ დაეთანხმა, ხოლო მოსარჩელეს გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია.

4.23.3. ამიტომ, პალატა შპს ა-----ის 2016 წლის 18 ივლისის დასკვნას ვერ გაიზიარებს.

4.24. შპს ი-----ის დასკვნის თანახმად, სადავო ქონების ღირებულება 2010 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით 487 500 ლარით, ანუ 282 241 აშშ დოლარით განისაზღვრა.

4.24.1. დასკვნიდან ჩანს, რომ სადავო ქონების ღირებულება ექსპერტმა იმავე და მიმდებარედ არსებულ დასახლებულ პუნქტში 2012-2013 წლებში განხორციელებული სამი სხვადასხვა გარიგების ფასთან შედარებით გამოიანგარიშა.

4.24.2. თუმცა, დასკვნის ბოლოს თავადვე აღნიშნა, რომ „ცვლილების პრინციპის თანახმად, ყველა შეფასება მიბმულია განსაზღვრულ თარიღთან, იმის

გათვალისწინებით, რომ ფიზიკური, სოციალური, ეკონომიკური და პოლიტიკური პირობები დინამიურია და მასზე პირდაპირპროპორციულადაა დამოკიდებული ღირებულების ცვალებადობა. შესაბამისად, შეფასების პერიოდისთვის ჩამოყალიბებული მოსაზრება შეფასების საგნისა და ღირებულების შესახებ არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვა პერიოდში, გარდა შემფასებელთა მხრიდან წერილობით დადასტურებული შემდგომი არჩევისა“.

4.24.3. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ სასამართლოს სხდომაზე დაკითხული ყველა ექსპერტის ჩვენების შესაბამისად, 2010 წლის შემდეგ, ზოგადად, უძრავი ქონების ღირებულება გაიზარდა. აღნიშნული კი, მნიშვნელოვანი ინვესტიციებისა და განხორციელებული პროექტების გამო, სადავო ტერიტორიაზე განსაკუთრებით აისახა.

4.24.4. ეს იქიდანაც ჩანს, რომ საქმის მასალების თანახმად, 2010 წელს იმავე ტერიტორიაზე ქონების ფასი 2012-2013 წლებთან შედარებით ბევრად ნაკლები იყო.

4.24.5. ამის შესაბამისად, 2012 და 2013 წლებში დადებული გარიგებები 2010 წლის მდგომარეობით ქონების ღირებულების განსასაზღვრად ვერ გამოდგებოდა (ამასთან დაკავშირებით, შდრ. სუსგ - № ას-388-361-2017, 31 იანვარი, 2018 წელი).

4.24.6. თუმცა, ასეც რომ არ იყოს, ექსპერტის დასკვნა მის მიერვე ჩატარებული კვლევის შედეგებიდანაც კი არ გამომდინარეობს.

4.24.7. როგორც აღინიშნა, სადავო ქონების ფასის დასადგენად ექსპერტმა სამ სხვადასხვა ნაკვეთთან დაკავშირებული გარიგებები გამოიკვლია.

4.24.8. დასკვნის მიხედვით, 2012 წელს დადებული გარიგებით 840 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ფასი 84 000 აშშ დოლარი იყო.

4.24.9. 2013 წელს 720 კვ.მ. ნაკვეთის ნასყიდობის ფასი - 180 000 აშშ დოლარი.

4.24.10. იმავე 2013 წელს კი 1975 კვ.მ. ნაკვეთის ნასყიდობის ფასი კი 200 000 აშშ დოლარს შეადგენდა.

4.24.11. ამის შესაბამისად, ნათელია, რომ 2012 წელს 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - $84\,000/840=100$ აშშ დოლარად გაყიდულა; 2013 წლის პირველ გარიგებაში - 1 კვ.მ. $180\,000/720=250$ აშშ დოლარად, ხოლო მეორე გარიგებაში - 1 კვ.მ. $200\,000/1975=101,26$ აშშ დოლარად.

4.24.12. როგორც აღინიშნა, ექსპერტმა სადავო 977 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 282 241 აშშ დოლარად შეაფასა.

4.24.13. ამის შესაბამისად, 1 კვ.მ. ნაკვეთის ფასმა $282\,241/977=288,88$ აშშ დოლარი შეადგინა.

4.24.14. პალატის აზრით, აბსოლუტურად გაუგებარია, თუ ზემოხსენებული სამი მონაცემების შეჯერების საფუძველზე როგორ მიიღო ექსპერტმა მის მიერ დადგენილი ფასი;

4.24.15. თუ ექსპერტი შესადარებელი მონაცემების საშუალო არითმეტიკულს გამოიყვანდა, 1 კვ.მ. ნაკვეთის ღირებულებას $(100+101,26+250)/3=150,42$ აშშ დოლარი უნდა შეედგინა; ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ 2010 წლის შემდეგ ქონების ღირებულება გაიზარდა, ამ პერიოდისათვის მისი ფასი უფრო ნაკლებიც უნდა ყოფილიყო.

4.24.16. თუმცა, როგორც არ უნდა იყოს, შეუძლებელია მის ღირებულებას შესადარებელი ნაკვეთების უმაღლესი ღირებულებისათვის გადაეჭარბებინა.

4.24.17. ამის შესაბამისად, აღნიშნული დასკვნა დაუსაბუთებელია და პალატა ვერც მას გაიზიარებს.

4.25. შპს დ-----ის 2018 წლის 27 აპრილის დასკვნის თანახმად, 2010 წლის 1 ივლისის მდგომარეობით მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის ღირებულება 235 457 აშშ დოლარი, ე.ი. 435 583 ლარი იყო. ამის შესაბამისად, დასკვნის მიხედვით, 2010 წლისათვის მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის 1 კვ.მ-ის ღირებულება 240 აშშ დოლარს შეადგენდა.

4.25.1. დასკვნის მე-8 პუნქტში შემფასებელი უთითებს იმ სამ მეთოდს, რომლის მიხედვითაც არის შესაძლებელი „ქონების რეალური (ამ შემთხვევაში საბაზრო) ღირებულების დადგენა.

შემფასებლის მითითებით ესენია:

1. დანახარჯების (ჩანაცვლების) მეთოდი;
2. შემოსავლების მეთოდი და
3. საბაზრო (შესადარისი გაყიდვების) მეთოდი.

4.25.2. თავის მხრივ, დანახარჯების მეთოდი შენობის აშენების პირდაპირ და ირიბ ხარჯებს გულისხმობს; შემოსავლების მეთოდი - შემოსავლების მქონე უძრავი ქონებიდან შემოსავლების მიღების მოტივაციას, „იმის გათვალისწინებით, რომ არსებობს უშუალო კავშირი ინვესტიციის ოდენობასა და ობიექტის კომერციული გამოყენებიდან მიღებულ შემოსავლებს შორის“; გაყიდვების შედარების მეთოდი - შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაყიდული ან შეთავაზებული იქნა

გასაყიდად.

4.25.3. შემფასებლის დასკვნიდან ჩანს, რომ მან, სავარაუდოდ, გაყიდვების შედარების მეთოდი გამოიყენა, თუმცა, საბოლოოდ, ქონების საბაზრო ფასი არა შესადარისი გაყიდვების, არამედ საქმეში არსებული სხვა საექსპერტო დასკვნების საშუალო არითმეტიკულით გამოიყვანა.

4.25.4. ამგვარი მეთოდის თაობაზე კი მას დასკვნაში მითითებული არ ჰქონია.

4.25.5. ექსპერტი მსჯელობს 2014 წლის 25 დეკემბერს სახელმწიფოსა და მესამე პირს შორის დადებულ ხელშეკრულებაზე, რომლითაც „შესაფასები ქონება... სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად“ გაყიდულ იქნა ... 1 კვ. მეტრი 200 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარში, ვალდებულებებით გათვალისწინებულია არანაკლებ 50 000 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება... მყიდველი ვალდებულია ააგოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები (სასტუმრო, აპარტამენტები და სხვა)“.

4.25.6. თუმცა, ექსპერტს არ შეუფასებია, მოახდინა თუ არა გავლენა გარიგების ფასზე იმ გარემოებამ, რომ მესამე პირმა ჯამში 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეიძინა, რაც ამ ნაკვეთზე სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების შესაძლებლობას იძლეოდა.

4.25.7. მოსარჩელისათვის ჩამორთმეული ქონება კი 977 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი იყო, რომელზეც ზემოთდასახელებული საქმიანობა ვერ განხორციელდებოდა.

4.25.8. ასევე, ექსპერტს არ შეუფასებია, მისივე დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „2012-2013 წლებში უძრავი ქონების ბაზარზე 2010 წელთან შედარებით საშუალოდ უძრავი ქონების ფასი გაიზარდა სავარაუდოდ 3-5%-ით“.

4.25.9. ამის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნა წინააღმდეგობრივია - თუ 2014 წელს, უკვე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, სხვა ნაკვეთებთან გაერთიანებული, ე.ი. კომერციული თვალსაზრისით უფრო მომგებიანი ნაკვეთის 1 კვ.მ. ფასი 200 აშშ დოლარი იყო, 2010 წლისათვის იგი 240 აშშ დოლარი ვერ იქნებოდა.

4.25.10. ექსპერტისავე პოზიციის თანახმად, საუკეთესო შემთხვევაში, ამ დროისათვის 1 კვ.მ. ნაკვეთის ფასი $4 \times 3 = 12\%$ -ით ნაკლები, ე.ი. 176 აშშ დოლარი უნდა ყოფილიყო.

4.25.11. ექსპერტი შესადარებელ ნიმუშებად იყენებს „მოცემული ტერიტორიის გზის პირას, მარცხენა მხარეს (მარჯვენა მხარეს გასაყიდი ობიექტები ფაქტიურად არ არის), აეროპორტის გვერდით გასაყიდად გამოტანილ“ ფართებს,

სადაც, მისი პოზიციით 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფასი 100-დან 300 დოლარამდე მერყეობდა, თუმცა მისი დასკვნიდან ამ ნაკვეთების იდენტიფიკაცია შეუძლებელია და ამასთან, შეფასებაში მას ეს მონაცემები გამოყენებული არა აქვს.

4.25.12. ერთადერთი შესადარებელი ნიმუში, რომელიც ექსპერტის დასკვნაში გამოკვლეულია, სხვა მესაკუთრის ასევე ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონებაა; თუმცა ამ გამოკვლევის შედეგზე ექსპერტის საბოლოო პოზიციას ეწინააღმდეგება:

4.25.12.1. ექსპერტის დასკვნის თანახმად, „შესაფასებელი ქონების ახლომდებარედ“ ერთ-ერთ მესაკუთრეს ეკუთვნოდა 1902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 290,95 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი.

4.25.12.2. ამ ქონების ექსპროპრიაციის საკომპენსაციოდ მესაკუთრეს, საბოლოოდ, 324 187 აშშ დოლარის ღირებულების ქონება გადასცეს, თუმცა აქედან მიწის ნაკვეთის ღირებულება 156 129 აშშ დოლარით განისაზღვრა.

4.25.13. ამის შესაბამისად, ნათელია, რომ $1 \text{ კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება } 156\,129 / 1902 = 82,08 \text{ აშშ დოლარი იყოს};$

4.25.14. თუმცა აღსანიშნავია, რომ ამავე დასკვნის მიხედვით, სოფ. კ-----ში 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება ექსპერტმა 71 აშშ დოლარადაც განსაზღვრა (ტ. მე-2, ს.ფ. 17).

4.25.15. როგორც არ უნდა იყოს, ნათელია, რომ ექსპერტის მიერ შესადარებლად მოყვანილი ერთადერთი ობიექტის მაქსიმალური ღირებულებაც კი მის მიერ დადგენილ ღირებულებაზე სამჯერ ნაკლებია.

4.25.16. ექსპერტი, მართალია, განმარტავს, რომ „ზღვის სანაპიროს სიახლოვეს ე.წ. პირველ ზოლში (კვარიათი-ქობულეთი) მიწის ნაკვეთების გასაყიდი ფასის მინიმალური ნიშნულია 100 აშშ დოლარი და მაქსიმალური 400 აშშ დოლარი“-აო, მაგრამ არ მიუთითებს ამ მსჯელობის დამადასტურებელ არც-ერთ მაგალითს.

4.25.17. თუმცა, როგორც არ უნდა იყოს, ექსპერტს სადავო ქონების ფასი დადგენილი აქვს არა მის მიერვე მითითებული რომელიმე მეთოდის, არამედ სხვა ექსპერტთა დასკვნებში მითითებული ღირებულების შეჯერების საფუძველზე.

4.25.18. აღნიშნული მან სასამართლოს სხდომაზეც არაერთჯერ დაადასტურა და განმარტა, რომ სადავო ქონების ღირებულება სხვა ანალოგიური ქონების ღირებულებისათვის არ შეუდარებია.

4.25.19. პალატის აზრით, ამგვარი წესით ქონების ღირებულების განსაზღვრა შეუძლებელია, მით უმეტეს, რომ ღირებულების დასადგენად ექსპერტს გამოყენებული აქვს შპს ა-----ის 2016 წლის 18 ივლისის დასკვნაც, რომელიც, როგორც აღინიშნა, სრულიად დაუსაბუთებელია.

4.25.20. ამიტომ, პალატა შპს დ-----ის დასკვნას ვერ გაიზიარებს.

4.26. შპს ა----- და ა-----ის ექსპერტებმა 2009 წლის 30 დეკემბრის მდგომარეობით ა----ის დასახლებაში 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 67,396 ლარად შეაფასეს.

4.26.1. დასკვნის შინაარსით დგინდება, რომ ამ შემთხვევაშიც, ექსპერტებმა უძრავი ქონების ფასის დასადგენად შედარების მეთოდი გამოიყენეს, თუმცა მათ, ამავედროულად, სხვა - ბუნებრივი და ტერიტორიული მახასიათებლებიც შეამოწმეს.

4.26.2. დასკვნიდან ჩანს, რომ საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს გარემოს ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წელს მომზადებული „ბათუმის სანაპიროს მორფოდინამიკური მდგომარეობა და საზღვაო ნაგებობების დაგეგმარებისათვის საჭირო რეკომენდაციების“ თანახმად: „ა----ის ზღვისპირეთი წარმოადგენს მდ. ჭოროხის ნატანის ნაპირგასწვრივი ნაკადისათვის ტრანზიტულ უბანს, შესაბამისად, ნაკადის საწყის წერტილში (შესართავი) ჩამოყალიბებული ნატანის დეფიციტის შევსება ხდება ა----ის ნაპირების წარეცხვის პროდუქტების ხარჯზე, ამგვარად, ა-----ა აღმოჩნდა ერთ-ერთი ყველაზე ავარიული უბანი შავი ზღვის სანაპირო ზოლში“.

4.26.3. ეს გარემოება ექსპერტებმა ქონების ბუნებრივ უარყოფით მახასიათებლად მიიჩნიეს.

4.26.4. აღსანიშნავია, ამავე გარემოებაზე მიუთითა სასამართლოს სხდომაზე დაკითხულმა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტმაც.

4.26.5. მნიშვნელოვანია, რომ შავი ზღვის სანაპირო ზოლის ა-----ის მონაკვეთის ნაპირსამაგრი ღონისძიებებისთვის თანხა გათვალისწინებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ყველა ბიუჯეტში 2009 წლიდან 2016 წლის ჩათვლით. ეს ნიშნავს, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ეს გარემოება ქონების ღირებულებაზე გავლენას უთუოდ მოახდენდა;

4.26.6. თუმცა, აღსანიშნავია ისიც, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის 2017 წლის ბიუჯეტში ზემოხსენებული ხარჯი უკვე გათვალისწინებული აღარ

ყოფილა.

4.26.7. გარდა ამისა, 2014 წლის 25 დეკემბრის ხელშეკრულებით შემძენმა სადავო ტერიტორიაზე მრავალფუქციური შენობა-ნაგებობის აშენების ვალდებულება იკისრა, ეს კი ზღვის სანაპირო ზოლის ავარიულ მდგომარეობაში ყოფნის პირობებში შეუძლებელი იქნებოდა.

4.26.8. ამის შესაბამისად, ნათელია, რომ ექსპერტების მიერ მითითებული ზემოხსენებული უარყოფითი ზეგავლენა აღმოფხვრადი იყო და აღმოიფხვრა კიდევ.

4.26.9. ამავედროულად, ექსპერტებმა ქონების ღირებულებაზე უარყოფით გავლენებში მიუთითეს აეროპორტის სიახლოვე და ის, რომ ა-----ის ტერიტორიის უდიდესი ნაწილი სარეკრეაციო ზონაში მდებარეობდა;

4.26.10 თუმცა, ცხადია, რომ არც აეროპორტის სიახლოვეს და არც ზონალურ დაყოფას სადავო ტერიტორიაზე მრავალსართულიანი შენობის მშენებლობისთვის ხელი არ შეუშლია.

4.26.11. და, რაც ყველაზე მთავარია, ექსპერტთა დასკვნის 3.2. პუნქტის თანახმად: „ა-----ა... 2009 წლამდე წარმოადგენდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ერთ-ერთ სოფელს, 2009 წელს სხვა სოფლებთან ერთად (კ-----ი...) შეუერთდა ქალაქ ბათუმს“.

4.26.12. დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კ-----ში მდებარეობდა. შპს ა----- და ა-----ის ექსპერტებმა კი ა-----ის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთების ღირებულება დაადგინეს. ზემოხსენებული წინადადებიდან ჩანს, რომ მათ კ-----ის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთების ღირებულება არ დაუდგენიათ.

4.26.13. აპელანტმა სასამართლოს სხდომაზე დასკვნის შემდგენი ექსპერტების წარმოდგენა ვერ უზრუნველყო.

4.26.14. ამიტომ, პალატა ექსპერტების მიერ დადგენილ ღირებულებას სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულებად ვერ მიიჩნევს.

4.27. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 8 იანვრის დასკვნის მიხედვით, 2010 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით სადავო ნაკვეთის ღირებულება 104 539 ლარით განისაზღვრა.

4.27.1. დასკვნიდან ჩანს, რომ ექსპერტმა უძრავი ქონების ღირებულების დასადგენად საბაზრო ღირებულების მეთოდი გამოიყენა, ე.ი. ღირებულება

დაადგინა შეფასების თარიღისათვის (2010 წელი) შესაბამის სეგმენტში უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში - მსგავსი) ქონების მოთხოვნებისა და მიწოდების ურთიერთშემოქმედების შედეგად დადებული გარიგებების ანალიზის საფუძველზე.

4.27.2. ექსპერტმა განმარტა, რომ მის მიერ მიღებული საბოლოო საორიენტაციო მაჩვენებელი სამართლიანი იყო მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის (2010 წლის 27 იანვარი). დასკვნაში არ იყო გათვალისწინებული ის ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებები, რომლებიც წარმოიშვა ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონია საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად, შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე მომდევნო პერიოდებისათვის.

4.27.3. ექსპერტმა აღნიშნა, რომ გამოსაკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ შეფასების თარიღის შემდგომ პერიოდში განხორციელდა და გაგრძელდა საავტომობილო გზის მშენებლობის სამუშაოები, რომელიც შეუერთდა აეროპორტის გზატკეცილს ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის შესასვლელის მიმდებარე ტერიტორიაზე. შეფასების თარიღის შემდგომ პერიოდში გამოსაკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ მოეწყო ინფრასტრუქტურა, მოპირკეთდა და მოეწყო ახალი ზღვისპირა პარკის ტერიტორია.

4.27.4. ამის შესაბამისად, აშკარაა, რომ ექსპერტის პოზიციით, 2010 წლის შემდეგ ქონების ღირებულებაზე ზემოხსენებულმა სამუშაოებმა არსებითი გავლენა იქონია, რამაც მისი ღირებულება მნიშვნელოვნად გაზარდა. აღნიშნული ექსპერტმა სასამართლოს სხდომაზეც დაადასტურა.

4.27.5. პალატას ექსპერტის ეს განმარტება სავსებით დამაჯერებლად მიაჩნია.

4.27.6. ექსპერტიზის დასკვნის დანართით დგინდება, რომ ექსპერტმა შესაფასებელი, ე.ი. სადავო უძრავი ქონების ღირებულება 2010 წლის იანვარში ბათუმში, ა-----ის დასახლებაში სამ მიწის უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგებების შეფასების საფუძველზე დაადგინა.

4.27.7. ექსპერტის დასკვნიდან ჩანს, რომ 2010 წლის 12 მარტს ზემოხსენებულ დასახლებაში ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ. 69 ლარად გასხვისებულა, 6 ივლისს - 90 ლარად, ხოლო 17 სექტემბერს - 93 ლარად.

4.27.8. ექსპერტმა მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონების ღირებულება, მისი ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, შესაძარებელი ქონების ღირებულებას აღემატებოდა და, ამიტომ, სადავო ქონების 1 კვ.მ. ფასი 107 ლარით განსაზღვრა.

4.27.9. დასკვნის დანართიდან ჩანს, რომ უარესი ადგილმდებარეობის გამო, ექსპერტის პოზიციით, 2010 წლის მარტში გასხვისებული ქონების ღირებულება სადავო ქონების ღირებულებაზე 20%-ით ნაკლები იყო, 2010 წლის სექტემბერში გასხვისებული ქონების ღირებულება 30%-ით, ხოლო 2010 წლის სექტემბერში გასხვისებული ქონების ღირებულება - 35%-ით.

4.27.10. ამასთან, სადავო ქონების ფიზიკური მახასიათებლების გათვალისწინებით, ექსპერტმა 2010 წლის მარტში გასხვისებულ ქონებასთან შედარებით სადავო ქონების ღირებულება 5%-ით შეამცირა და საბოლოოდ მისი ფასი საშუალო არითმეტიკულის გამოყვანის საფუძველზე დაადგინა - $(111+83+126)/3=106,66$.

4.27.11. პალატის აზრით, ეს დასკვნა უკვე განხილულ დასკვნებთან შედარებით დასაბუთებულია, თუმცა საყურადღებოა ის, რომ ექსპერტს არ შეუსწავლია და შეუფასებია იმავე პერიოდში დადებული სხვა გარიგებები, რომლებიც სხვა ექსპერტებს გამოკვლეული აქვთ.

4.27.12. ამასთან, ქონების ღირებულების განსაზღვრის წესი ბოლომდე ნათელი არ არის, ამიტომ, პალატა ვერც ამ დასკვნას გაიზიარებს.

4.28. 2019 წლის 12 მარტის დასკვნით შპს ს-----ის ექსპერტმა 2010 წლის მდგომარეობით სადავო უძრავი ქონება 120 000 ლარად შეაფასა.

4.28.1. როგორც დასკვნიდან ჩანს, ექსპერტმა სადავო ქონების ღირებულების დასადგენად გაყიდვების შედარების მეთოდი გამოიყენა, ე.ი. შესაფასებელი ქონების ღირებულება შეადარა ანალოგიური გამოყენების ქონების გაყიდვების ფასებთან ან შეთავაზებებთან. ამასთან, რადგან საკვლევ პერიოდში კ-----ის დასახლებაში მიწის ნაკვეთი არ გასხვისებულა, ექსპერტმა შესადარებელი ობიექტებად ა-----ის დასახლებასა და სოფელ მინდაში არსებული ნაკვეთები შეარჩია.

4.28.2. ექსპერტის დასკვნის თანახმად, საკვლევ პერიოდში ა-----ის დასახლებაში 1201 კვ.მ. კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გასხვისდა 120 100 ლარად, 125 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - 11 300 ლარად, ხოლო 428 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - 40 000 ლარად. იმავე პერიოდში, სოფელ მინდაში 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გასხვისდა 57 000 ლარად.

4.28.3. ამის შესაბამისად, ა-----ის დასახლებაში 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფასმა შეადგინა - შესაბამისად, 100; 90,4 და 93,46 ლარი, ხოლო სოფელ მინდაში - 126,67 ლარი.

4.28.4. ექსპერტმა მიიჩნია, რომ როგორც სადავო, ისე შესადარებელი

ნაკვეთების მონაცემები, ძირითადად, მსგავსი ან იდენტური იყო, თუმცა ერთმანეთისაგან განსხვავდებოდა ნაკვეთების კონფიგურაცია, რაც სადავო ქონებას შესადარებელ ნაკვეთებთან შედარებით უარესი ჰქონდა და - მიმზიდველობა, რითაც სადავო ქონება დანარჩენებს აღემატებოდა.

4.28.5. პალატას მიაჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს, მის ჩამორთმევამდე, მართლაც არახელსაყრელი კონფიგურაცია ჰქონდა - იგი სამკუთხედის ფორმის იყო და დასავლეთის მხარეს ვიწროვდებოდა, ეს კი მის სრულყოფილად გამოყენებას, უთუოდ მნიშვნელოვნად გაართულებდა.

4.28.6. მიმზიდველობის გათვალისწინებით სადავო ქონება ექსპერტმა შესადარებელ ობიექტებთან შედარებით, 20-25%-ით ძვირად შეაფასა. საბოლოოდ, კი სადავო ქონების 1 კვ.მ. ფართის ღირებულებად 123,06 ლარი განსაზღვრა.

4.28.7. პალატის აზრით, ეს დასკვნა დასაბუთებულია და უძრავი ქონების ღირებულების დასადგენად საჭირო ყველა მონაცემის შეჯერებით არის შედგენილი.

4.28.8. აღსანიშნავია, რომ დასკვნა აეროფოტოსა და ნახაზსაც შეიცავს. ნახაზზე სადავო და შესაფასებელი ობიექტების ადგილმდებარეობაა მონიშნული. აეროფოტოზე კი სადავო ქონების კონფიგურაციაც ჩანს. ეს კი სასამართლოსა და მხარეების დასკვნის კრიტიკულად შეფასებისა და სრულყოფილი გამოკვლევის საშუალებას აძლევს.

4.28.9. მართალია, დასკვნის მიხედვით, სოფელ მინდაში გასხვისებული ქონების ღირებულება სადავო ქონების ღირებულებას აღემატება, თუმცა ა-----ის დასახლებაში გასხვისებული ქონების ღირებულება მასზე ნაკლებია.

4.28.10. ამის შესაბამისად, მხოლოდ ცალკეული გარიგებების მიხედვით უძრავი ქონების ფასის დადგენა შეუძლებელია და ბაზრის საერთო ანალიზის საფუძველზე უნდა დადგინდეს.

4.28.11. საყურადღებოა, რომ შპს ს-----ის დასკვნა სხვა ექსპერტთა დასკვნებში მითითებულ მონაცემებს შეესაბამება.

4.28.12. შპს ი-----ის დასკვნის თანახმად, 2010 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით აშშ დოლარისა და ლარის გაცვლითი კურსი 1 ლ.=1,7272 აშშ დოლარს შეადგენდა.

4.28.13. ამის შესაბამისად, შპს ს-----ის დასკვნის მიხედვით, ამ პერიოდისათვის მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის 1 კვ.მ. ფართის ღირებულება, დაახლ. $123,06/1,7272=71,24$ აშშ დოლარი იყო.

4.28.14. როგორც აღინიშნა, შპს დ-----ის დასკვნის კვლევითი ნაწილის თანახმად, იმავე პერიოდში, სოფ. კ-----ში 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება, სწორედ, 71 აშშ დოლარს შეადგენდა, ხოლო სხვა პირს კომპენსაციის სახით აპელანტმა მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ-ზე 82,08 აშშ დოლარი გადაუხადა.

4.28.15. შპს ა----- და ა-----ის დასკვნის კვლევითი ნაწილის მიხედვითაც, იმავე პერიოდში, სოფ. ა-----ში 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საშუალო ღირებულება 71,8 აშშ დოლარი იყო (ტ. 1, ს.ფ. 25).

4.28.16. შპს ი-----ის დასკვნის მიხედვით, 2012-2013 წლებში იმავე ტერიტორიაზე რეალიზებული ნაკეთების 1 კვ.მ-ის საშუალო ფასი 150 აშშ დოლარი იყო;

4.28.17. თუმცა, როგორც აღინიშნა, 2010 წლიდან 2013 წლამდე ქონების ღირებულება 9-15%-ით მაინც უნდა გაზრდილიყო. ეს კი ნიშნავს, რომ ჩვეულებრივი განვითარების პირობებში 2013 წლისთვის 1 კვ.მ. ნაკვეთის ღირებულებას დაახ. 100 აშშ დოლარი უნდა შეედგინა. ტერიტორიაზე განხორციელებული პროექტების გათვალისწინებით კი მისი ღირებულება 150 აშშ დოლარამდე უთუოდ გაიზრდებოდა.

4.28.18. ამის შესაბამისად, შპს ს-----ის დასკვნა ყველაზე დასაბუთებულია, სხვა დასკვნებში მითითებულ ფაქტობრივ მონაცემებს სავსებით შეესაბამება და პალატა მას იზიარებს.

4.28.19. პალატას მიაჩნია, რომ შეცდომა ადამიანს ახასიათებს და მისი დაშვების შესაძლებლობას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 260-ე მუხლიც კი ითვალისწინებს.

4.28.20. ამიტომ, დასკვნის თავდაპირველ ვარიანტში დაშვებული ტექნიკური უსწორობა მის შეფასებაზე გავლენას ვერ მოახდენს.

4.29. პალატა არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ქონების ღირებულების დასადგენად მისი ნორმატიული ფასი უნდა იქნას გათვალისწინებული.

4.29.1. პალატა, პირველ ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ მოსარჩელისათვის ჩამორთმეული უძრავი ქონება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს წარმოადგენდა, სახელმწიფო ქონების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, კი ნორმატიული ფასი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს განესაზღვრება.

4.29.2. ამიტომ, ექსპროპრიაციის მომენტიდან სადავო ნაკვეთს ნორმატიული ფასი კერ ექნებოდა.

4.29.3. ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც სადავო ნაკვეთის გასხვისების დროისათვის მისი ნორმატიული ფასი იქნებოდა განსაზღვრული, საქმეში არ არის; თუმცა, ასეც რომ იყოს, არც-ერთ ექსპერტს ქონების ღირებულების დასადგენად მისი ნორმატიული ფასი არ გამოუყენებია და მსგავსი მეთოდის არსებობის თაობაზე დასკვნაში არ მიუთითებია.

4.29.4. მეტიც, სასამართლოს სხდომაზე დაკითხვისას სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტმა განმარტა, რომ უძრავი ქონების ნორმატიული ფასის შესაბამისად მისი საბაზრო ღირებულების დადგენა შეუძლებელი იყო.

4.30. ამის შესაბამისად, პალატამ დააგინა, რომ ექსპროპრიაციის დროისათვის სადავო ნაკვეთის ღირებულება 120 000 ლარი იყო.

4.31. თუმცა, საყუდარლებოა ისიც, რომ არც-ერთ ექსპერტს, შპს ა----- და ა-----ის ექსპერტების გარდა, არ შეუფასებია მიწის ნაკვეთზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება.

4.31.1. პალატის აზრით, მრავალწლიან ნარგავებს, მათი მდებარეობის მიუხედავად, ერთნაირი ფასი ექნებოდა.

4.31.2. ამის შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთებზე არსებული ნარგავების ღირებულება შპს ა----- და ა-----ის ექსპერტების მიერ მითითებულ ღირებულებას, ე.ი. 4497 ლარს შეესაბამება.

4.32. ამრიგად, აპელანტის მიერ მოსარჩელისათვის გადასახდელი კომპენსაციის „სრული“ ოდენობა 124 497 ლარია.

4.33. თუმცა, კომპენსაციის „სამართლიანი“ ოდენობის განსაზღვრად გასათვალისწინებელია ის, რომ აპელანტმა ჩამორთმეულ მიწის ნაკვეთზე გზა კი არ მოაწყო, არამედ იგი განკარგა.

4.33.1. ფაქტიურად, მან ჩამორთმეული ნაკვეთი არა სასამართლოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის, არამედ მოგების მისაღებად გამოიყენა.

4.33.2. პალატის აზრით, არასამართლიანია სახელმწიფომ მესაკუთრეს ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ 69 956 ლარი შესთავაზოს, ხოლო თავად იგივე ნაკვეთი $977 \times 200 = 195\,400$ აშშ დოლარად გაასვისოს.

4.34. ამიტომ, მოსარჩელისათვის გადასახდელი კომპენსაციის მოცულობაში ამ ქონების რეალიზაციის შედეგად სახელმწიფოს მიერ მიღებული შემოსავალიც უნდა იქნას გათვალისწინებული.

4.35. ამასთან, შემძენის სამომავლო საინვესტიციო ვალდებულებები გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობაზე გავლენას ვერ მოახდენს.

4.35.1. პირველ ყოვლისა, ქონებაზე განსახორციელებელი ინვესტიცია გამსხვისებლის შემოსავალი არ არის და არც შეიძლება იყოს.

4.35.2. ამგვარი ინვესტიციით შემძენი საკუთარ ქონებას აუმჯობესებს და გამსხვისებელი ამით პირდაპირ მოგებას არ იღებს.

4.35.3. გარდა ამისა, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ჩვეულებრივ, ყველა ნაგებობის ასაშენებლად ყიდულობს. ბუნებრივია, ამავე მიზნით შეიძინა სადავო ქონება შპს რ-----ამაც.

4.35.4. ამიტომ, ასაშენებელ ნაგებობაზე გასაწევი ხარჯის მიწის ნაკვეთის ღირებულებაში ჩათვლა შეუძლებელია; ე.ი. სადავო ქონების ფასი ერთი და იგივე იქნებოდა, ის შპს რ-----ას ნაცვლად სხვა პირს, განსხვავებული სახის ვალდებულებებით რომ შეეძინა.

4.36. ამრიგად, პალატამ დაადგინა, რომ ჩამორთმეული ნაკვეთის რეალიზაციით სახელმწიფომ 195 400 აშშ დოლარის შემოსავალი მიიღო.

4.37. თუმცა, გასათვალისწინებელია ექსპერტთა დასკვნა იმის თაობაზე, რომ 2014 წლისთვის 2010 წელთან შედარებით ქონების ღირებულება ბუნებრივად გაიზარდა.

4.37.1. აგრეთვე ისიც, რომ 977 კვ.მ. ფართის, სამკუთხედის ფორმის, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენება შეზღუდული იქნებოდა;

4.37.2. ე.ი. სადავო ნაკვეთის ექსპროპრიაცია, მისი დანიშნულების შეცვლა და სხვა ნაკვეთებთან გაერთიანება რომ არ მომხდარიყო, 2014 წელს მისი 1 კვ.მ. ფართის ღირებულება 200 აშშ დოლარს ვერანაირად შეადგენდა.

4.38. ამის გამო, პალატის აზრით, ექსპროპრიაციის სანაცვლოდ მოსარჩელის მიერ მისაღები კომპენსაციის სათანადო, ე.ი. სრული და სამართლიანი ოდენობა 300 000 ლარს შეადგენს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა 235 457 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა და, ამ ნაწილში, მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა 700 ლარის გადახდა უნდა დარჩეს უცვლელი. ნ----- ფ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 300 000 ლარის გადახდა.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1 და მე-3 ნაწილების საფუძველზე, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილი, 10 000 ლარის ანაზღაურება.

6.2. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაწეული ხარჯის, 900 ლარის ანაზღაურება.

6.3. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა 235 457 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა და, ამ ნაწილში, მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა 700 ლარის გადახდა დარჩეს უცვლელი;
4. ნ----- ფ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 300 000 ლარის გადახდა;
6. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 10 000 ლარის გადახდა;
7. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს ნ----- ფ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 900 ლარის გადახდა;
8. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
9. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, ასევე იმ პირებისათვის, ვინც არ ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან გამოცხადების თარიღი უცნობია, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით;
10. ამ პირებმა გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრონ საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
11. იმ პირებმა, ვინც არ არის გათვალისწინებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით, ასევე პატიმრობაში მყოფმა იმ პირებმა, რომლებსაც ჰყავთ წარმომადგენელი გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრონ გადაწყვეტილების მე-12 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
12. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

სიმონ ჩხაიძე

მოსამართლეები

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა