



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

17 ივნისი 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე - ი-----ა

წარმომადგენელი - მ-----ა, ა-----ა

მოპასუხე - სსიპ ს-----

წარმომადგენელი - ს-----ე

დავის საგანი - კომპენსაციის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სსიპ ს-----ოს ი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს კომპენსაციის სახით დამატებით 21685,86 ლარი.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საკომლო სიის ჩანაწერის საფუძველზე მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ზუგდიდის რაიონის ს----- მდებარე, 539 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით N4-----

2016 წელს სახელმწიფომ მიიღო გადაწყვეტილება ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის შესახებ, რომლის განხორციელების მიზნით აუცილებლობას წარმოადგენდა მშენებლობის დაწყება რამოდენიმე ასეულ მიწის ნაკვეთზე, მათ შორის მოსარჩელის კუთვნილ ნაკვეთზეც.

სსიპ ს-----ს დაკვეთით, 2016 წლის 15 ნოემბერს საკონსულტაციო ცენტრ „----- მიერ მომზადდა სამოქმედო გეგმა, რა დროსაც შეფასდა 522 მიწის ნაკვეთი. შეფასებისას მათი დაყოფა მოხდა 4 ჯგუფად. მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მოხვდა მე-4 ჯგუფში, სადაც 1 კვ.მ მიწის ღირებულება განისაზღვრა 7 აშშ დოლარის შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში - 17 ლარის ოდენობით. აღნიშნული შეფასების საფუძველზე ი-----ს მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის სანაცვლოდ შესთავაზეს 11314,16 ლარი, რაზეც უარი განაცხადა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 4 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოპასუხის მოთხოვნა, ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით მისთვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის მინიჭების შესახებ და მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრება.

2017 წლის 4 სექტემბერს, მოსარჩელის დაკვეთით, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრ „----- მომზადდა სასაქონლო ექსპერტიზა იმ მიზნით, რომ დადგენილიყო მიწის ნაკვეთის რეალური საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მარტის თვის მდგომარეობით. დასკვნის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 33000 ლარს, სადაც 1კვ.მ.-ის ფასია 62 ლარი. უკვე ანაზღაურებული თანხის გათვალისწინებით, მოპასუხემ ი-----ს უნდა გადაუხადოს დარჩენილი სხვაობა 21685,84 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 13 თებერვლის N247 განკარგულებით დამტკიცდა ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო - ჩარჩო დოკუმენტი და ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა. გეგმის შესაბამისად, პროექტისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთების შესყიდვას ახორციელებს სსიპ ს-----, ხოლო სააგენტოს კონტრაქტორი ორგანიზაციის - შპს „-----, მიერ ხორციელდება მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვის პროცედურები.

აღნიშნული ცენტრის მიერ რამოდენიმე თვე მიმდინარეობდა მოლაპარაკება და საკომპენსაციო წინადადების შეთავაზება მშენებლობის დერეფანში მოყოლილი უძრავი ქონების მესაკუთრეებთან, მათ შორის ი-----სთან. მათთან შეთანხმების მიღწევით, სათანადო ანაზღაურებით განახორციელა ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვა. საკომპენსაციო ღირებულებაზე აზრთა სხვადასხვაობის გამო შეთანხმება ვერ შედგა მოსარჩელესთან.

გ-----ის მიერ განხორციელებული, გამოსასყიდი მიწის ნაკვეთების შეფასებისას დეტალურად არის აღწერილი შეფასების მეთოდოლოგია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმაში, სადაც ი-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება 11314,16 ლარს შეადგენს.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით განმარტებულია ექსპროპრიაციის დეფინიცია, განსაზღვრულია ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ სათანადო საკომპენსაციო თანხის გადახდა ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემა. კანონის მიზანს წარმოადგენს, განისაზღვროს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი, რაც ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკის მინისტრის და სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. ექსპროპრიაციის ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციის თავის იხარჯებით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას. სწორედ აღნიშნული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიზნით განხორციელდა ი-----ას საკუთრებაში არსებული ქონების შეფასება გ-----ის მიერ, თუმცა შეთანხმება მოსარჩელესთან ვერ შედგა.

ამავე კანონის თანახმად, მესაკუთრეს უფლება აქვს დამოუკიდებლად შეაფასოს ქონება, თუმცა სასამართლოს მხრიდან მათი შეფასება უნდა მოხდეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებას არ შეიძლება მიენიჭოს რაიმე სახის უტყუარად გასაზიარებელი მტკიცებულების ძალა, ვინაიდან შეთავაზების აქტში მითითებული და შეთავაზებული თანხა ემყარება საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 13 თებერვლის N247 განკარგულებით დამტკიცებულ სამოქმედო გეგმას, რომელიც მომზადებულია შპს „-----“
--- მიერ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქართველოს მთავრობის N247 განკარგულებით მოწონებულ იქნა ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო - ჩარჩო დოკუმენტი და განსახლების სამოქმედო გეგმა, რომელთა შესაბამისად უნდა განხორციელდეს ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე

კერძო საკუთრებაში არსებული ქონების შესყიდვასთან, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ქონების მესაკუთრეებისა და მფლობელების სასარგებლოდ სხვა საკომპენსაციო ზომების მიღებასა და განსახლებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

როგორც ჩარჩო დოკუმენტი, ასევე ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა მომზადდა შპს „-----“
----- მიერ.

სამოქმედო გეგმის თანახმად, რამდენადაც ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ოჯახები, სამუდამოდ დაკარგავდნენ მათ საკუთრებაში არსებულ მიწებს, მათ უნდა მიეღოთ შესაბამისი კომპენსაცია, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე. განსახლების სამოქმედო გეგმაში გათვალისწინებული იყო მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ქონების მესაკუთრეებისათვის ქონების ღირებულებისა და საკომპენსაციო თანხების ანაზღაურების საკითხი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს მთავრობის 13.02.2017 წლის N247 განკარგულება;
- ჩარჩო დოკუმენტი და განსახლების გეგმა.

3.1.2. მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენდა ზუგდიდის რაიონის ს-----
----- მდებარე 529 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, მიწის საკადასტრო კოდი N4-----

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მოხვდა მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიც.

პროექტის ფარგლებში უძრავი ქონების ნებაყოფლობითი გამოსყიდვის შესახებ შეთანხმება მესაკუთრეთა გარკვეულ ნაწილთან მიღწეულია, ხოლო ი-----ასთან საექსპროპრიაციო ქონების საკომპენსაციო ღირებულებაზე შეთანხმება ვერ შედგა. შეუთანხმებლობის მიზეზს მოპასუხის მხრიდან შეთავაზებული საკომპენსაციო ღირებულება წარმოადგენს.

ი-----ას **2017 წლის 25 აპრილს წარედგინა გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი**, სადაც აღნიშნულია, რომ შპს „-----“

----- მიერ დადგენილი შეფასების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების გამოსყიდვის სანაცვლოდ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოსარჩელეს შესთავაზა ჯამში 11314,16 ლარი. აქედან: ა) მიწის ღირებულება შეადგენს 9163 ლარს; ბ) ერთწლიანი კულტურის მოსავლის საკომპენსაციო თანხა - 237,16 ლარს; გ) მძრავრი ზემოქმედების საკომპენსაციო თანხა - 957 ლარს და დ) სოციალური მოწყვლადობის სტატუსის დახმარების საკომპენსაციო თანხა - 957 ლარს.

თავად შეფასების ანგარიში შპს „-----“

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- განსახლების სამოქმედო გეგმა;
- შეფასების ანგარიში;
- გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. მოსარჩელესთან შეთანხმების მიუღწევლობის საფუძველით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ დაიწყო ექსპროპრიაციის პროცედურები, რის საფუძველზეც მიმართა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს. სასამართლოს 2017 წლის 4 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით ზემოქმედების ზოლში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, სააგენტოს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, მათ შორის ი-----ას კუთვნილ 539 კვ.ვ. ფართობის უძრავ ქონებაზე.

სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად 2017 წლის 21 აგვისტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 04.08.2017 წლის N3/151-17 გადაწყვეტილება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.4. ი-----ას, საკუთრებაში არსებული ქონების ექსპროპრიაციისათვის კომპენსაციის სახით გადაეცა ჯამში 11314,16 ლარი, საიდანაც უშუალოდ მიწის ნაკვეთის ღირებულება იყო 9163 ლარი. თანხის ჩარიცხვა განხორციელდა 2017 წლის 30 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ანგარიშიდან ამონაწერი.
_მხარეთა ახსნა-განმარტება
_გ-----ის დასკვნა.

3.1.5. მოსარჩელემ 2017 წლის 6 სექტემბერს მიმართა შპს „-----“, სადაც მოსარჩელის დაკვეთით, 2017 წლის 31 ოქტომბერს მომზადდა ექსპერტიზის დასკვნა. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ 2017 წლის მარტის მდგომარეობით, მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება არის 33000 ლარი. შესაბამისად, 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეფასდა 62 ლარით.

მოსარჩელემ დამატებით წარმოადგინა სხვადასხვა ექსპერტების მიერ შესრულებული 2 დასკვნა. ამათგან, დამოუკიდებელი აუდიტორის ნ-----ის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება შეფასდა 35574 ლარით, სადაც 1 კვ.მ ფართობის ღირებულება განისაზღვრა 66 ლარით. ხოლო აუდიტორ-შემფასებლის გ-----ას საშემფასებლო ანგარიშის მიხედვით, უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრა 33400 ლარით. შესაბამისად, 1 კვ.მ ფართობის ღირებულება - 62 ლარით. ორივე დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასება განხორციელდა 2017 წლის აპრილის მდგომარეობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „-----ს“ დასკვნა;
- დამოუკიდებელი აუდიტორის ნ-----ის დასკვნა;
- აუდიტორ-შემფასებლის გ-----ას დასკვნა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი-----ასთვის, 539 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის სანაცვლოდ, სსიპ ს-----ს მიერ კომპენსაციის სახით გადახდილი 11314,16 ლარი ვერ უზრუნველყოფს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლებას, რაც შესაძლებელია განხორციელდეს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მხოლოდ სამართლიანი კომპენსაციის პირობებში. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კომპენსაცია წარმოადგენს მესაკუთრისთვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზრაურება თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქონების საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემით.

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისთვის გადასაცემ სავარაუდო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. თავის მხრივ მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით.

ამავე 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 კანონმდებლობით

დადგენილი წესით.

კონკრეტულ შემთხვევაში ორივე მხარის მიერ წარმოდგენილია საქსპროპრიაციო ქონების შეფასებები, რომლებშიც განსხვავებულია შეფასებული ქონების საბაზრო ღირებულება - მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნებში 1 კვ.მ ფართობის ღირებულება 62 ლარიდან 66 ლარამდე მერყეობს, რაც მნიშვნელოვნად განსხვავდება მოპასუხის დაკვეთით შესრულებული შეფასების ანგარიშში მოცემული 1კვ. მ-ის ღირებულებისგან- 17 ლარისგან.

მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით სსიპ ს-----ს დაკვეთით შპს „-----

-----ს მიერ შედგენილია შეფასების ანგარიში. აღნიშნული შეფასების საწინააღმდეგოდ მოსარჩელემ წარადგინა 3 დასკვნა: ა) შპს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრ „-----ს“ დასკვნა; ბ) დამოუკიდებელი აუდიტის ნ-----ის შეფასების ანგარიში და გ) აუდიტორ-შემფასებლის გ-----ას საშემფასებლო ანგარიში. მოსარჩელის და მოპასუხის წარმოდგენილ ოთხივე დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასებისას გამოყენებული იქნა საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებული საბაზრო მიდგომა, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას იმ შესაბამისი ანალოგების მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად. საბაზრო მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელი აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ, შესადარებელი ქონების შეფასების ობიექტთან შედარების გზით.

მოპასუხის დაკვეთით შედგენილ შეფასების ანგარიშში განმარტებულია, რომ მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიულ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით. შეფასებაში აღნიშნულია შემდეგი:

· შპს „-----
----- მიერ შეფასებული იქნა ჯამში 522 მიწის ნაკვეთი, შესაფასებელი ობიექტები დაიყო 4 ჯგუფად, თავის მხრივ თითოეული ჯგუფი გაიყო 2 ნაწილად და გამოყვანილია 8 ღირებულება ერთმანეთისგან განსხვავებული მიწის ნაკვეთებისთვის.

· თითოეულ ჯგუფში, საცხოვრებელი უბნების მიხედვით შერჩეულ იქნა თითო შესაფასებელი ობიექტი, რომელიც მიჩნეულია საუკეთესო ან საშუალო მახასიათებლების მქონე ქონებად, რომელთა შეფასებაც უკეთაა შესაძლებელი

საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით.

· გაყიდვების ბაზიდან განხილულ იქნა ტრანზაქციები 2016 წლის 1 იანვრიდან მიმდინარე თარიღამდე (შეფასება 2016 წლის 15 ნოემბერს მომზადდა), ხოლო შეთავაზებები იქნა მხოლოდ აქტიური განცხადებებიდან. შეთავაზებების განხილვისას გასაუბრება შედგა ყველა განმცხადებელთან. მოდიებული შესადარისი ანალოგებიდან, თითო ასეთი ობიექტისთვის შერჩეულ იქნა მინიმუმ სამი ანალოგი, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შედარებითი ანალიზი. ანალოგები შეირჩა რელევანტურობის პრინციპით. შერჩეული ობიექტის ღირებულების აღნიშნული მეთოდით დადგენის შემდეგ, შემფასებელმა მოახდინა ჯგუფში შემავალი დანარჩენი შესაფასებელი ნაკვეთების ღირებულების განსაზღვრა, შეფასებულ ქონებასთან მათი შედარების საფუძველზე.

· ასევე გათვალისწინებულ იქნა საცხოვრებელი, ან/და კომერციული მიმზიდველობა, რელიეფური თავისებურება, მისადგომლობა, ხედი, კონფიგურაცია და სხვა მახასიათებლები. ნაკვეთები შეფასდა როგორც ვაკანტური, ყველანაირი გაუმჯობესების გარეშე.

· **ღირებულების დადგენა მოხდა შეფასების დროისთვის, 15.11.2016 წლის თარიღისთვის** არსებული კურსით: 1 აშშ დოლარი - 2,4890 ლარი, გამოსყიდვის შეთავაზება 2017 წლის 25 აპრილს.

გ-----ის შეფასებით, მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მოხვდა საკვლევ მე-4 ჯგუფში. ამ ჯგუფის მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ნესტიან ტერიტორიაზე, აქვს გრუნტის მისასვლელი გზა და **გამოიყენება მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით**. ამასთან ამ ჯგუფში არსებული ნაკვეთების ნაწილს აქვს უკეთესი მდებარეობა, არის შედარებით მშრალი ნიადაგი, არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და აქვს ურბანული განაშენიანების პერსპექტივა, რის გამოც მათი ღირებულების შეფასება მოხდა 40%-იანი ნამეტით და 1კვ.მ.-ს ფასი განისაზღვრა 7 აშშ დოლარით (ექვივალენტი ლარში 17 ლარი). აღნიშნული შეფასების საფუძველზე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ღირებულება ჯამში განისაზღვრა 11314,16 ლარით, აქედან: მიწის ღირებულება - 9163 ლარით, ერთწლიანი კულტურის მოსავლის საკომპენსაციო თანხა - 237,16 ლარით, მძაფრი ზემოქმედების საკომპენსაციო თანხა - 957 ლარით და სოციალური მოწყვლადობის სტატუსის დახმარების საკომპენსაციო თანხა - ასევე 957 ლარით.

მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დასკვნით (შპს „-----ს“ დასკვნა), შეფასებული იქნა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის **საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მარტის თვის მდგომარეობით. გამოსყიდვის შეთავაზება როგორც აღინიშნა განხორციელდა 2017 წლის აპრილში**. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასებისას გამოყენებული საბაზრო (შედარების) მეთოდის გამოყენების დროს ყურადღება მიექცა ანალოგიური მიწის ნაკვეთების ფაქტიური გაყიდვების მონაცემებს, რომლებიც განხორციელებულია ტიპურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღს. ამ მეთოდის პრინციპს

წარმოადგენს ჩანაცვლების პრინციპი, რომელიც მიუთითებს იმ გარემოებზე, რომ ბაზარზე ინვესტორი (მყიდველი) არ გადაიხდის კონკრეტულ ობიექტში იმაზე მეტს, რაც ღირს იმავე სარგებლის მქონე ანალოგიური უძრავი ქონება. დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ შეფასებისათვის აუცილებელი ანალოგების მოძიებისათვის შეირჩა უშუალოდ მიმდებარე ტერიტორია, შესაფასებელ უძრავ ქონებასთან ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავია, ქონება უშუალოდ ემიჯნება ქუჩას, **ნაკვეთი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (კონკრეტულად საკარმიდამო ან თხილის პლანტაციისთვის). დატბორვა არ შეიმჩნევა, მის საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს სააგარაკე დანიშნულებით გამოყენება**, ზღვის სანაპირო ზოლთან სიახლოვის გამო, ესაზღვრება დასახლებულ ზოლს და სანაპირო ზოლიდან დაშორებულია 570 მეტრით.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მეორე დასკვნაში -დამოუკიდებელი აუდიტორის ნ-----ის შეფასების ანგარიშში აღნიშნულია, რომ შედარების მეთოდის გამოყენებისას მოხდა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება, ანალიზი და კლასიფიკაცია, რომლებიც საშუალებას იძლევა დადგინდეს ანალოგიური ქონების ობიექტები. ასევე დადგინდა შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობით განხორციელდა შესაფასებელი ქონების შედარება ანალოგებთან. განისაზღვრა შერჩეული შედარების ელემენტების განსხვავების ხასიათი და ხარისხი და დაკორექტირდა ყველა ანალოგიის დადგენილი შედარების ელემენტების ფასები შესაფასებელი ქონების ობიექტთან მიმართებაში. აღნიშნული მეთოდი გათვალისწინებით, დასკვნაში აღინიშნა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სწორ და მშრალ ნიადაგზე, ცენტრალური დასახლებიდან ერთკილომეტრნახევარში და ზღვის დონიდან 665 მეტრში. **აქვს ურბანული განაშენიანების პერსპექტივა და შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას, როგორც სამოსახლოდ, ასევე კომერციული მიზნებისათვის.**

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ კიდევ ერთ დასკვნას - აუდიტორ-შემფასებლის გ-----ას დასკვნას, მასში აღნიშნულია, რომ შედარების მეთოდით უძრავი ქონების შეფასებისას შესწავლილი იქნა შესაფასებელი ობიექტის მიმდებარე სექტორი და შესადარებლად გამოყენებულ იქნა ობიექტები, რომლებიც მახასიათებლებით შესაფასებელი ობიექტის მსგავსია (ადგილმდებარეობა, დანიშნულება, ფიზიკური მახასიათებლები და სხვა). ამ მეთოდზე დარყდნობით დასკვნაში მითითებულია, რომ ანაკლიაში პორტის მშენებლობასთან დაკავშირებით საკმაოდ გაზრდილია ინვესტორების ინტერესი აღნიშნულ სექტორში, **2017 წლის აპრილ-დეკემბერში ნაკვეთი წარმოადგენდა არადაჭაობებულ ნაკვეთს. არის ოთხკუთხედი ფორმის, ბალახითა და მცირე ბუჩქოვანი მცენარეებით დაფარული. უძრავი ქონების საუკეთესო და ეფექტურ გამოყენებას წარმოადგენს მისი აგრომიზნებისათვის გამოყენება ან საკარმიდამო ნაკვეთად.**

მიუხედავად იმისა, რომ ოთხივე დასკვნაში შეფასებისას გამოყენებული იქნა საერთაშორისო სტანდარტებით გათვალისწინებული საბაზრო მიდგომა, წარმოდგენილი დასკვნები სხვადასხვა შედეგს ადგენენ, სადავო უძრავი ქონების ღირებულებასთან მიმართებით. სსიპ ს-----
ს დაკვეთით შედგენილი შეფასების ანგარიშში ქონებების შეფასება მოხდა სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთობლიობაში და უშუალოდ შეთავაზების პერიოდს არ ემთხვევა შეთავაზება მოხდა დასკვნის მომზადებიდან 5 თვის გასვლის შემდეგ. დასკვნის თანახმად შეფასდა ჯამში 522 მიწის ნაკვეთი, რაც დაიყო 4 ჯგუფად, თავის მხრივ თითოეული ჯგუფი გაიყო 2 ნაწილად და გამოყვანილია 8 ღირებულება ერთმანეთისგან განსხვავებული მიწის ნაკვეთებისთვის. თითოეულ ჯგუფში, საცხოვრებელი უბნების მიხედვით შერჩეულ იქნა თითო შესაფასებელი ობიექტი. მოძიებული შესადარისი ანალოგებიდან შერჩეულ იქნა მინიმუმ სამი ანალოგი, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შედარებითი ანალიზი. გაყიდვების ბაზიდან განხილულ იქნა ტრანზაქციები 2016 წლის 1 იანვრიდან მიმდინარე თარიღამდე (შეფასება 2016 წლის 15 ნოემბერს მომზადდა). სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ შემოთავაზებული შეფასება კერ გამოდგება სამართლიანი ღირებულების გამოსათვლელად, რადგანაც შეფასებული ქონებების მასშატებთან მიმართებით არ შეიძლება ჩაითვალოს, რომ სადავო უძრავი ქონების ღირებულების შეფასება სრულყოფილად და დეტალურად განხორციელდა. შეფასებისას სადავო უძრავი ქონება მოხვდა მე-4 ჯგუფში, სადაც ერთდროულად შეფასდა 80-ზე მეტი ნაკვეთი და ამათგან 50-ზე მეტი ნაკვეთისთვის დადგინდა ერთი ფასი, 1 კვ.მ. 17 ლარი. მაშინ როდესაც, კანონით დადგენილი სამართლიანი ანაზღაურების პირობებში უმნიშვნელოვანესი იყო თითოეული მესაკუთრის ქონების ინდივიდუალური შეფასება. შემფასებელს მხედველობაში არ მიუღია, თუ რა მანძილით იყო დაშორებული მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი ზღვის ზოლიდან, ასევე მიწის ნაკვეთის ფორმა, მოპასუხის დასკვნაში მითითებულია რომ ნაკვეთი ნესტიანია, მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეიძლება იქნას გამოყენებული, იმავდროულად დასკვნაში საუბარია მიწის ნაკვეთის ურბანული განვითარების პერსპექტივაზე, თუმცა მისი დანიშნულებით გამოყენებაში მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო მიზანია მითითებული.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ სამივე დასკვნაში, შპს გ-----ის შეფასების ანგარიშში ინდივიდუალურად არის შეფასებული მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი. უფრო დეტალურად არის აღნიშნული ნაკვეთის მახასიათებლები, აქცენტი არის გაკეთებული ურბანული განვითარების იმ პერსპექტივაზე რომელიც კომერციული მიზნებისთვის ვარგის მიწის ნაკვეთად მიიჩნევს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს, მათში საუბარია, რომ მიწის ნაკვეთი არის სწორ, ვაკე ადგილას, ცენტრიდან არ არის შორ მანძილზე, ზღვის სანაპიროდან დაშორებულია 570-665 მეტრით, ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავი, ნაკვეთს აქვს ურბანული განაშენიანების პერსპექტივა - მისი გამოყენება შეიძლება როგორც საკარმიდამო ასევე კომერციული, აგრომიზნებისათვის. გარდა ამისა, მოპასუხის დასკვნისგან განსხვავებით, არცერთ ამ დასკვნაში

არაა აღნიშნული, რომ ნაკვეთი ნესტიანია. მოპასუხის შეფასებაში მიწის ნაკვეთის საკარმიდამო, სააგარეკე და კომერციულ დანიშნულებაზე არაფერია ნათქვამი. აღნიშნული მახასიათებლები კი, თავის მხრივ ზრდის ნაკვეთის საბაზრო ფასს. აღსანიშნავია, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონი ექსპროპრიაციის მხრიდან სწორედაც რომ საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას მოითხოვს, რათა კომპენსაცია იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი.

გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ მოპასუხის დავალებით შედგენილი შეფასების ანგარიშის საფუძველზე განსაზღვრული თანხა ექსპროპრიაციის მიერ მესაკუთრისთვის წარდგენილი უშუალოდ შეთავაზების დროისთვის არსებულ საბაზრო ღირებულებას არ წარმოადგენს. შესაბამისად, ჩამორთმეული უძრავი ნივთის სანაცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციად ვერ ჩაითვლება. შეფასების ანგარიში 2016 წლის 15 ნოემბერს განხორციელდა, ხოლო გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი ი-----
---ას 2017 წლის 25 აპრილს წარედგინა, ანუ დასკვნის მომზადებიდან 5 თვის შემდგომ. შესაბამისად, არ ასახავდა შეთავაზების პერიოდისთვის მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. აღნიშნულის საპირისპიროდ, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნებში საუბარია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მოცემულია 2017 წლის მარტი-აპრილის თვის მდგომარეობით.

საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით მოსარჩელეს შედარებისთვის ასევე წარმოდგენილი აქვს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 11 აპრილის დასკვნა, სადაც მოცემულია მოსარჩელის ნაკვეთის მეზობლად არსებული 1064 კვ.მ. და 1065 კვ.მ. ფართობის ორი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება. დასკვნის თანახმად, 1კვ.მ. ფართობის ღირებულება განისაზღვრა 72,5 ლარით, ხოლო მთლიანობაში 1064 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ღირებულება - 77140 ლარით და 1065 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება - 77210 ლარით. სსიპ ს-----ს მიერ შედავებული იქნა დასკვნის მონაცემები და წარდგენილი იქნა ამავე ბიუროს წერილი, წერილში საუბარია, რომ 11.04.2017 წლის დასკვნაში შეფასების დროს მოხდა ტექნიკური შეცდომა, რამაც ზეგავლენა მოახდინა საბოლოო შედეგზე. კერძოდ: მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების ციფრებში გამოსახვისას მოხდა ბეჭდური შეცდომა და 77140-ის ნაცვლად უნდა ეწეროს 17140 ლარი, ხოლო 77210-ის ნაცვლად - 17210 ლარი, საიდანაც თითოეული მიწის ნაკვეთის 1კვ.მ.-ის საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით შეადგენს 16 ლარს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ გაზიარებული ვერ იქნება წერილის შინაარსი, ვინაიდან თუკი მივიჩნევთ, რომ 1 კვ.მ. ფართის ღირებულება შეადგენს 16 ლარს, შეფასებული ქონებების ფართობის გათვალისწინებით მათი ღირებულება იქნებოდა 17024 ლარი (1064 კვ.მ. ფართობის შემთხვევაში) და 17040 ლარი (1065 კვ.მ. ფართობის შემთხვევაში). აღნიშნული კი დამრგვალებით შემთხვევაშიც კი ვერ იქნება 17140 ლარი და 17210 ლარი.

ამიტომ აღნიშნული დასკვნა დანართი წერილით ვერ გამოდგება საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში მოპასუხის არგუმენტთან დაახლოებულ მტკიცებად.

დასკვნის სახით სასამართლო 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.

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

2015 წლის 17 აპრილი). სწორედ ამ თვალსაზრისით აფასებს სასამართლო მხარეთა მიერ წარმოდგენილ შეფასებებს/აუდიტორულ დასკვნებს და მათგან უპირატესობას ანიჭებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნას. სასამართლო მიიჩნევს რომ ძირითადი კომპონენტი რამაც გამოიწვია ფასებს შორის სხვაობა არის მიწის ნაკვეთის დახასიათება იმ კუთხით, თუ როგორ ნიადაგზე მდებარეობდა მიწის ნაკვეთი, მისი ფორმა, სიახლოვე ზღვასთან მიმართებაში, ასევე ნაკვეთის დანიშნულება შეიძლება ყოფილიყო მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო თუ საკრმიდამო, სააგარაკე და კომერციული, ურბანული განვითარების პერსპექტივა უკეთ არის წარმოჩენილი მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნებში, ამასთან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დასკვნები დროში უფრო ახლოსაა კომპენსაციის შეთავაზების დროსთან- 2017 წლის 25 აპრილთან, მაშინ როდესაც მოპასუხის შეფასება განხორციელდა 2016 წლის ნოემბერში ანუ ხუთი თვით ადრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას;

- გ-----ის შეფასების ანგარიში;
- შპს „-----ს“ დასკვნა;
- დამოუკიდებელი აუდიტორის ნ-----ის დასკვნა;
- აუდიტორ-შემფასებლის გ-----ას დასკვნა;
- ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა და წერილი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ი-----ას სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-3, მე-6, მე-8 და მე-9 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის შესაბამისად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი

აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური ხასიათის, „საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები მიუთითებს, რომ იგი შეიძლება შეიზღუდოს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, კანონით დადგენილ შემთხვევებში და წესით. შესაბამისად, უფლების შეზღუდვის შემთხვევებში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს, რამდენად არსებობს შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გამართლება. კონსტიტუციური უფლებების, მათ შორის საკუთრების უფლების შეზღუდვის შეფასების საზომი თანაზომიერების პრინციპია. აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შებოჭვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს. თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსაღებ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე“ (საქმე №3/1/512, „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 26.06.2012წ., II-59-60);

მნიშვნელოვანია, რომ შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახუროდეს ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი. საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერების საკითხის დადგენისას კი მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ზღვარი - შეზღუდვა საკუთრების უფლებას არ უნდა უკარგავდეს არსს და ეჭვქვეშ არ უნდა აყენებდეს საკუთრების უფლების შინაარსს.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი.

კონკრეტულ შემთხვევაში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 04.08.2017 წლის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ს-----
-ს განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე და ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის განხორციელების მიზნით სააგენტოს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება მათ შორის მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე.

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

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციორი 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 ექსპროპრიაციორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არელაში მოხვდა მოსარჩელის კუთვნილი 539 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება და განსახლების პოლიტიკის განხორციელებისთვის, აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით სსიპ ს-----ს დაკვეთით შპს „-----

----- მიერ შედგენილი შეფასების ანგარიში. შეფასების ანგარიშით 1კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეფასდა 17 ლარად. ჯამში საექსპროპრიაციო თანხამ შეადგინა 11314,16 ლარი. აღნიშნული შეფასების საწინააღმდეგოდ მოსარჩელემ წარადგინა 3 დასკვნა: ა) შპს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრ „-----ს“ დასკვნა; ბ) დამოუკიდებელი აუდიტის ნ-----ის შეფასების ანგარიში და გ) აუდიტორ-შემფასებლის გ-----ას საშემფასებლო ანგარიში. სამივე დასკვნით 1 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი ღირებულება განისაზღვრა 62-65 ლარით.

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

ამავე კანონის მე-9 მუხლის მიხედვით, სასამართლო უფლებამოსილია ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპროპრიაციო ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მხარეებს შეუძლიათ სასამართლოსგან დამოუკიდებლად უზრუნველყონ ექსპერტიზის ჩატარება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის ბოლო წინადადების თანახმად მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სადავო ქონების შეფასების დასკვნა სარჩელს დაურთო მოსარჩელემ, მოპასუხემ კი-შესაგებელს. ამის შედეგომ სასამართლომ შესთავაზა მხარეებს დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაზედაც მოსარჩელემ სადავო ქონების შეფასებასთან მიმართებაში წარმოადგინა დამატებით ორი დასკვნა. როგორც მოსარჩელის მხრიდან ისე მოპასუხის მხრიდან საქმეში წარმოდგენილი შეფასების აქტები სასამართლომ გამოიკვლია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად და მივიდა შესაბამის დასკვნამდე.

სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას შემდეგნაირად განმარტავს: კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. კომპენსაციის განსაზღვრისას აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე (იხ. სუსგ №ას-727-695-2014; 2016 წლის 15 ივლისი).

საქართველოს მთავრობის 13.02.2017 წლის განკარგულებით დამტკიცებულ განსახლების სამოქმედო გეგმაშიც ცალსახად არის აღნიშნული, რომ გეგმა საშუალებას უნდა იძლეოდეს, რომ მას შემდეგ, რაც გაწეული იქნება ყველანაირი ძალისხმევა განსახლების ეფექტის შერბილების მიზნით, ის პირები, რომლებსაც გარდაუვალად მოუწევთ ქონების და შემოსავლების

დათმობა პროექტის განხორციელების შედეგად, მიიღებენ სამართლიან კომპენსაციას იმ მიზნით, რომ მათ შეძლონ იმ საყოფაცხოვრებო პირობების ტოლფასი ან უკეთესი დონის შენარჩუნება, რაც მათ გააჩნდათ პროექტის განხორციელების დაწყებამდე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მტკიცებულებათა შინაარსის შესწავლის საფუძველზე, მათი დამაჯერებლობის/სარწმუნოობის გათვალისწინებით, სასამართლომ უპირატესობა მიანიჭა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის შეფასებას (შპს ვექტორის დასკვნა), რომლის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების რეალური (სამართლიანი) საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია 33000 ლარით. უკვე ანაზღაურებული კომპენსაციის გათვალისწინებით კი მოპასუხეს ი-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს დამატებით 21685,86 ლარი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

"აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, ექსპროპრიაციორი ვალდებულია გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის სამართალწარმოების ხარჯები, აგრეთვე საექსპროპრიაციო ქონების შეფასებასთან და მის გაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის ს¹⁾ ქვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან თავისუფლდებიან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ს----- - სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ დავებზე.

სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 650,57 ლარს, რომლის გადახდისგანაც ორივე მხარე არის გათავისუფლებული. მოსარჩელის მიერ სამივე დასკვნის მომზადების მიზნით გადახდილია **2100 ლარი (600+750+750)**, რომლის ანაზღაურებაც მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხეს. რაც შეეხება იურიდიული მომსახურების ხარჯს, მისი ანაზღაურება უნდა მოხდეს დავის საგნის ღირებულების 4%-მდე ოდენობით, შესაბამისად 867 ლარით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. სსიპ ს-----ოს ი-----ას სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს კომპენსაციის სახით - 21685,86 ლარი;
3. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
4. სსიპ ს-----ოს ი-----ას სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს ექსპერტიზის მომზადების ხარჯის სანაცვლო **2100 ლარი**, ხოლო იურიდიული მომსახურების ხარჯის სანაცვლოდ 867 ლარი;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ელისო ტუკვაძე