



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

30.05.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - შორენა აბუანდაძე

მოსარჩელე - ბ----- კ-----
წარმომადგენელი - პ-----

მოპასუხე - ს----- ს----- დ-----
წარმომადგენელი - ს-----, ი-----, ლ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ს----- დ-----ს ბ----- კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1 200 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ანაზღაურება, გამოკლებული მოპასუხე მხარის მირ ნოტარიუსთან დეპონირებული და იპოთეკის ვალდებულების დასაფარად მიმართული თანხები ჯამში - 840 543 ლარის ოდენობით.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2015 წლის 20 ოქტომბრის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს დაუყოვნებლივ

აღსასრულებლად მიქცეული გადაწყვეტილებით აღმოსავლეთ-დასავლეთ ს-----
----- E-60 მაგისტრალის მოდერნიზაციისა და რეკონსტრუქციის პროექტის
ფარგლებში, ქ. ქ-----ის ნ---ს ქუჩისა და ქ-----ის შემოვლითი
ავტომაგისტრალის გ-----ის კვანძთან შემაერთებული გზის მოდერნიზაცია-
რეკონსტრუქციის მიზნით, ს----- ს----- დ-----ს წ-----ოს
რაიონის სოფ. გ-----ში მდებარე მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე
საკადასტრო კოდებით: 2-----, 2----- ნაწილის 13კვ.მ.) და 2-----
(შემდგომში - უძრავი ქონება) მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, ხოლო 2015
წლის 15, 16 და 21 დეკემბერს, აღნიშნული უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა, როგორც სახელმწიფოს საკუთრება.
ექსპროპრიაციის განხორციელებამდე, 2014 წლის 19 დეკემბრის წერილით
მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მის საკუთრებაში არსებული 3651 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (საკადასტრო კოდი: 2-----
--) ექცეოდა საექსპროპრიაციო ზონაში და მისი ქონების საკომპენსაციო
ღირებულება, მოპასუხის შეფასებით, ჯამში შეადგენდა 837 807 (რვაას
ოცდაჩვიდმეტი ათას რვაას შვიდი) ლარს.

მოსარჩელის 2015 წლის 23 თებერვლის წერილით, მოპასუხეს ეცნობა, რომ
მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ 365 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო
კოდი: 2-----) განთავსებული იყო ფუნქციონირებადი რესტორნის,
საბანკეტო დარბაზის, საზაფხულო ბარის, ძეხვის საამქროს; მარკეტისა და
პურის საცხობის, შენობა-ნაგებობები: ხოლო რესტორნის საბაზრო
ღირებულება, მოსარჩელის ხარჯით დაქირავებული დამოუკიდებელი
საშემფასებლო კომპანიის შპს „ს-----“ დასკვნის საფუძველზე,
შეადგენდა 1 200 000 აშშ დოლარს.

2015 წლის 24 თებერვლის მოპასუხის წერილით მოსარჩელეს მეცნობა, რომ
ერთი მხრივ, მოპასუხის მიერ ექსპროპრიაციის სანაცვლო კომპენსაციის,
მოცულობა იყო საბოლოო და მეორე მხრივ, შემოთავაზებული თანხის მიღების
მიზნით სათანადო ხელშეკრულების გაფორმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში,
მოპასუხე იმოქმედებდა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონით“ დადგენილი
წესის შესაბამისად, გამომდინარე იქიდან, რომ მოპასუხის მიერ ბ----- კ-----ის
უძრავი ქონების ექსპროპრიაციის სანაცვლოდ შემოთავაზებული კომპენსაციის
თანხა არ იყო სრული, სამართლიანი და გაცილებით ნაკლები იყო მის რეალურ
საბაზრო ღირებულებაზე, მოსარჩელემ უარი განაცხადა სათანადო

ხელშეკრულების გაფორმებაზე, რის შედეგადაც მოპასუხებმ, საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით: მოლაპარაკებების წარმართვის შემოთავაზების გარეშე; „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე, ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების მოთხოვნით, მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს,

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, მოპასუხეს ბ----- კ-----ის უძრავ ქონებაზე მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, ხოლო იქიდან გამომდინარე, რომ საკომპენსაციო თანხა არ იყო სრული და სამართლიანი და მის ამ ოდენობით მიღებაზე მოსარჩელე აცხადებდა უარს, მოპასუხის მიერ 745 604.55 ლარის დეპონირება, მოსარჩელის სახელზე, მოხდა ნოტარიუსთან, ხოლო 94 938.45 ლარით მოხდა ს/კ 2-----ზე რეგისტრირებული იპოთეკის ვალდებულების დაფარვა.

ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების საკითხზე სასამართლო განხილვისას, მოსარჩელის მიერ იმ ფაქტზე აპელირების პასუხად, რომ მხარეები არ იყვნენ მორიგებული საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციაზე, საქალაქო სასამართლომ, ისევე, როგორც შემდგომში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციაზე მხარეთა შორის დავა საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით უნდა წარმართულიყო და მიუთითა: „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის. საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის“ მე-8 მუხლზე. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის“ მე-8 მუხლის მიხედვით, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს მოთხოვნით, მოპასუხეს დაეკისროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის. ჩამორთმეული კერძო საკუთრების ღირებულების სრული და სამართლიანი ანაზღაურება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ს----- ს----- დ-----მა წარმოდგენილი

შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2015 წლის 20 თებერვლის წერილში (დეპარტამენტში რეგისტრაციის N2-----, 23.02.2015წ.) მოქმედად ასახელებს მხოლოდ ძეხვის საამქროს და პურის საცხობს. ხოლო სხვა ობიექტებს ასახელებს შენობების სახით. ამასთან, მოსარჩელე არასწორ ინტერპრეტირებას უკეთებს მტკიცებულებად წარმოდგენილ, მოპასუხის 2015 წლის 24 თებერვლის N2----- წერილს. მოპასუხე დასახელებულ წერილში მოსარჩელეს განუმარტავს, რომ საავტომობილო გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის განხორციელების ფარგლებში შემუშავებული სახელმძღვანელო დოკუმენტის - განსახლების სამოქმედო გეგმის საფუძველზე ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქონების ინვენტარიზაცია და შეფასება განხორციელებული იყო დამოუკიდებელი საპროექტო და აუდიტორული კომპანიების მიერ. შესაბამისად, დეპარტამენტი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, შეეთავაზებინა სამოქმედო გეგმით განსაზღვრულზე მეტი კომპენსაცია.

2015 წლის 25 დეკემბერს ს----- ს----- დ-----ის მიერ ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსდა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების გამო ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების (შენობა-ნაგებობების ჩათვლით) საკომპენსაციო თანხა 745 604.55 ლარის ოდენობით, ხოლო 94 938.45 ლარი გადახდილი იქნა ს/კ: 2----- მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იპოთეკის დაფარვის მიზნით. რაც შეეხება მოსარჩელის განცხადებას თითქოს კომპენსაციის თანხა არ იყო სრული და სამართლიანი უნდა აღინიშნოს, რომ საკომპენსაციო თანხები განსაზღვრული იქნა ლიცენზირებული აუდიტორული კომპანიის მიერ საბაზრო ფასების გათვალისწინებით და განსახლების სამოქმედო გეგმის მოთხოვნების შესაბამისად, რაც დასტურდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით. საავტომობილო გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის გადაფარვაში მოექცა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწი ნაკვეთი საკადასტრო კოდი: 2----- მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით: ორ სართულიანი რესტორანი მთლიანი ფართობით 440.71 კვ.მ., მაღაზია და სამზარეულო საერთო ფართობით 239 კვ.მ., საზაფხულო რესტორანი ხის, საერთო ფართობით 298.72 კვ.მ., დამხმარე სათავსო- 18.44 კვ.მ., ფაცხა 4 ც. 8.7 კვ.მ. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საშემფასებლო დასკვნა არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას და მეტწილად პასუხობს მოსარჩელის ინტერესებს.

აღსანიშნავია, რომ ქ-----ის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქ-----ი-გ-----ის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია-

მოდერნიზაციის პროექტის ფარგლებში მოქცეული ქონების შეფასება განხორციელა შპს „ა----- ა-----მა“, რომელმაც შენობა-ნაგებობები შეაფასა ე.წ. “ჩანაცვლებითი ღირებულების” მეთოდით, ცვეთის გარეშე. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ საშემფასებლო დასკვნაში ეს მეთოდი გამოყენებული არ არის, შესაბამისად, სახეზეა შეფასების ორი სხვადასხვა მიდგომა. გარდა ამისა, შპს „ს-----“-ს მიერ ჩატარებულ შეფასებასთან დაკავშირებით არსებობს მთელი რიგი ხარვეზები, კერძოდ:

- შპს „ს-----“-ს მიერ მოსარჩელის ქონება შეფასებულია როგორც კომერციული ობიექტი, შემოსავლის მომტანი ქონება, მაშინ როდესაც შპს „ა----- ა-----ის“ მიერ განხორციელებულ გაანგარიშებებში ობიექტი შეფასებულია როგორც უძრავი ქონება, რომელიც გარდა მცირე ნაწილისა არ იყო შესული ექსპლუატაციაში და არ ფუნქციონირებდა (აღნიშნული დასტურდება ადგილზე გადაღებული ფოტომასალით).

- ღირებულება დათვლილია შემოსავლების (მულტიპლიკაციის მეთოდით, მაშინ როდესაც შეფასების მომენტში რესტორანი არ იყო შესული ექსპლუატაციაში.

ანალოგებიდან ერთ-ერთი რესტორანი (“მ-----“) განთავსებულია თბილისში აღმაშენებლის ხეივანში, რომლის მუშაობის პირობებიც მნიშვნელოვნად განსხვავდება გ-----ში განთავსებული უმოქმედო რესტორნის პირობებიდან. თვითონ გაანგარიშებაში კოეფიციენტები აღებულია ყოველგვარი გაანგარიშებისა და დასაბუთების გარეშე, რაც არ შეესაბამება შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებს.

- შემოსავლები ერთეულ მომხმარებელზე 1 დათვლილია ჰიპოთეტურად. იმის გათვალისწინებით, რომ პრობლემურია მომხმარებელი რამდენად მოიწონებს რესტორნის ადგილმდებარეობას და მენიუს, თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ რესტორანს არ გააჩნია რაიმე პრესტიჟული ან ადგილმდებარეობითა და ხედებით განსხვავებულია (გამორჩეული) გარემო და ისიც, რომ ამ რესტორანთან ახლოს მდებარეობს მოქმედი რესტორანი “ვ-----“ რომელიც ადგილობრივ მოსახლეობაში პოპულარული და პრესტიჟული რესტორანია. ამ მოცემულობის პირობებში ჰიპოთეტურ გათვლებზე დაფუძნებული შეფასება მოპასუხის განმარტებით, შეიცავს შეცდომის დიდ ალბათობას.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ვერ იქნება გაზიარებული მოსარჩელის პოზიცია შეფასების ობიექტის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით, რადგან შპს „ა----- ა-----ის“ მიერ ობიექტი შეფასებულია როგორც უძრავი ქონება, რომელიც გარდა მცირე ნაწილისა არ იყო შესული ექსპლუატაციაში და არ ფუნქციონირებდა (აღნიშნული

დასტურდება ადგილზე გადაღებული ფოტომასალით). ასევე, წარმოდგენილია მხოლოდ იჯარის ხელშეკრულებები იჯარის ქირის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების გარეშე, რაც ვერ იქნება მიჩნეული სარწმუნოდ მოსარჩელის პოზიციის გაზიარებისათვის.

მოსარჩელე თვითონ ადასტურებს, რომ მის მეზობლად არსებული და პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეული უძრავი ქონების შეფასება–გამოსყიდვა განხორციელდა სრული და სამართლიანი კომპენსაციის გადახდის გზით და წარმოადგინა ს----- ს----- დ-----ს და სხვა კერძო მესაკუთრეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები. აღნიშნული ხელშეკრულებების გადამოწმების შედეგად უტყუარად დგინდება, რომ მათ მიერ მიღებული საკომპენსაციო თანხები დაანგარიშებულია განსახლების სამოქმედო გეგმით განსაზღვრული შეფასების მეთოდის საფუძველზე.

შპს „ა----- ა-----ის“ მიერ შეფასების დროს გამოყენებული იქნა შეფასების ერთი და იგივე მეთოდიკა, რაც ასახულია განსახლების სამოქმედო გეგმაში. ამასთან, იმის მტკიცებულება, რომ მოსარჩელის ქონების მიმართ გამოყენებული იქნა შეფასების განსხვავებული მეთოდი საქმეში არ არის წარმოდგენილი, აქედან გამომდინარე ასეთი გარემოების მტკიცება მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს.

აღსანიშნავია, რომ ინვენტარიზაციის ეტაპზე აღრიცხული იქნა მოსარჩელის ქონება, რაც დაფიქსირდა შემდგომ გადაფარვის ზონაში მოქცეული ქონების დახასიათებაში (ნაკვეთი 44). ასევე მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს საშემფასებლო დასკვნა. ამ ორ მონაცემებს შორის ფიქსირდება სხვაობა და მაგალითისთვის შესაძლებელია აღებულ იქნეს ის, რომ გადაფარვის ზონაში მოქცეული ქონების დახასიათებაში ნაჩვენებია 4 ც. ფაცხა, ხოლო მოსარჩელის საშემფასებლო დასკვნაში 5 ც. აქედან გამომდინარე, ჩნდება გონივრული ეჭვის საფუძველი, რომ გარკვეული ქონება მიმატებული იქნა შემდგომ პერიოდში კომპენსაციის თანხის გაზრდის მიზნით, შესაბამისად, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს ს----- ს----- დ-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, რათა არ მოხდეს ბიუჯეტის სახსრების გაუმართლებელი ხარჯვა.

მოსარჩელის ქონების შეფასება განხორციელდა ქ-----ის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქ-----ი-გ-----ის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია მოდერნიზაციის პროექტის განხორციელების მიზნით. აღნიშნული პროექტის ფარგლებში შედგენილი იქნა განსახლების სამოქმედო

გეგმა, რომელიც გარდა სხვა საკითხებისა მოიცავს შეფასების მეთოდოლოგიასაც. ამ მეთოდოლოგიის გამოყენებით შეფასდა ზემოხსენებული პროექტის არეალში მოხვედრილ პირთა საკუთრებაში არსებული ქონება, მათ შორის მოსარჩელის ქონებაც. აქედან გამომდინარე გაუმართლებელია მოსარჩელის მიმართ გამოყენებული იქნას შეფასების განსხვავებული კრიტერიუმები კომპენსაციის გაცემის მიზნით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული მეთოდოლოგიის და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებით დადგენილი წესით, კვალიფიციური აუდიტორული კომპანიის მიერ დადგენილი იქნა ბ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების საბაზრო ფასი, რამაც ჯამში შეადგინა 840 543 ლარი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 09 დეკემბრის მიმართვით, ს----- ს----- დ-----
-----მა ბ----- კ-----ეს შესთავაზა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმით განსაზღვრული შესაბამისი ღირებულების ანაზღაურება, კერძოდ: მიწის ღირებულება - 86 164 ლარი; შენობა-ნაგებობების ღირებულება - 732 428 ლარი; მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება - 15 ლარი; კომპენსაცია ბიზნესის შეჩერების გამო 19 200 ლარი, ჯამში 837 807 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09/12/2014 წლის მიმართვა (ტომი I, ს.ფ. 56);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ს----- ს-----
----- დ-----ის განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე, დაკმაყოფილდა. ს----- ს----- დ-----ს
აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, შემდეგი მიწის ნაკვეთებზე: ა) ბ----- კ-----ის (პ/ნ 5-----)
საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 2-----), მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 50,000 კვ. მეტრი, პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთი -13,00 კვ.მეტრი. ბ) ბ----- კ-----ის (პ/ნ 5-----)
საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი №2-----), მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი: 3651 კვ.მ. პროექტისათვის საჭირო

საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი 3651 კვ. მეტრი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები; გ) ბ----- კ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 2-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----), მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 158 კვ. მეტრი, პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი 158 კვ.მ; დ) ბ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №2-----, მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი: 800 კვ.მ. პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი 97 კვ. მეტრი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში იქნა დატოვებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს 20.10.2015 წლის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 18-31);
- სასამართლოს 23.12.2015 წლის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.ფ. 34-42);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. უძრავ ქონებაზე, მდებარე: წ-----ოს რაიონი, სოფელი გ-----ი, დაზუსტებული ფართობი 3651.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #2-----, წ-----ოს რაიონი, სოფელი გ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 50 000.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #2-----, რაიონი, წ-----ო, სოფელი გ-----ი, დაზუსტებული ფართობი 158.00 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #2-----, რომელიც მოსარჩელე ბ----- კ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა, ექსპროპრიაციის შედეგად, საჯარო რეესტრში აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18/11/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ. 44-45);
- 10/12/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ. 46-47);
- 18/03/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ. 48-49);
- 31/12/2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ. 50-51);
- 15/12//2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ. 52-53);
- 15/12//2015 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ. 54-55);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. 2015 წლის 25 დეკემბერს, ს----- ს----- დ-----ის მიერ

ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსდა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების გამო ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების საკომპენსაციო თანხა 745 604.55 ლარის ოდენობით, ხოლო 94 938.45 ლარი გადახდილ იქნა ს/კ #2----- მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იპოთეკის დაფარვის მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- #151393466 სანოტარო აქტი (ტომი I, ს.ფ. 61-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე ბ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონება სრულად მოექცა ქ-----ის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის ქ-----ი-გ-----ის მონაკვეთის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის ფარგლებში. სამუშაოების ფარგლებში განხორციელდა უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობები) სრული დემონტაჟი და არსებულ მდგომარეობით მითითებულ ტერიტორიაზე არის საგზაო მაგისტრალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- 2017 წლის 13 ივლისის მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი II, ს.ფ. 81-85);

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მხულები

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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ს----- ს----- დ-----ის განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე, დაკმაყოფილდა. ს----- ს----- დ-----ს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, შემდეგი მიწის ნაკვეთებზე: ა) ბ----- კ----- ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 2-----), მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 50,000 კვ. მეტრი, პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთი -13,00 კვ.მეტრი. ბ) ბ----- კ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი №2-----), მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი: 3651 კვ.მ. პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი 3651 კვ. მეტრი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები; გ) ბ----- კ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 2-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----), მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 158 კვ. მეტრი, პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი 158 კვ.მ; დ) ბ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებაზე, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №2-----, მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი: 800 კვ.მ. პროექტისათვის საჭირო საექსპროპრიაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი 97 კვ. მეტრი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები.

6.2. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ექსპროპრიაციის, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიაციის ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციის თავისი ხარჯით,

დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ საკარაუდო 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 ექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.

მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევამდე, მოლაპარაკების საწარმოებლად კანონით დადგენილი წინაპირობების შემოწმება კი სწორედ სასამართლო პრეროგატივაა და ამ კონტექსტში ყურადსაღებია მესაკუთრის პრეტენზია, რომ იგი არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ მესაკუთრეს მაინც ჩაურიცხა საკომპენსაციო თანხა, რაც დასტურდება მოსარჩელისა და მოპასუხის განმარტებებით და კონკრეტული მტკიცებულებებით. განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრე, უთითებს, რომ იგი არ ეთანხმება საკომპენსაციო თანხას. მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი სპეციალური კანონია, როგორც უკვე ზემოთ აღინიშნა, ხოლო საკომპენსაციო თანხასთან დაკავშირებით საქმეში განთავსებული მტკიცებულებები ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად უნდა იქნეს გამოკვლეული და ერთობლიობით შეფასდეს საქმის არსებითი განხილვისას.

ქ-----ის ნ----ს ქუჩისა და ქ-----ის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-----ის კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის ზემოქმედების არეალში მოხვდა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება და განსახლების პოლიტიკის განხორციელებისთვის, აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, ს----- ს----- დ----- -ის დაკვეთით, შეფასება განახორციელა შპს „ა----- ა-----მა“, 840 543 ლარად, რაც მოსარჩელე მხარემ სადავო გახადა.

რაც შეეხება, ექსპროპირებული ქონების მოპასუხის მიერ შეფასებას, საქმეში წარმოდგენილია 2014 წლის 09 დეკემბრის მიმართვა, ს----- ს----- დ-----მა ბ----- კ-----ეს შესთავაზა მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმით განსაზღვრული შესაბამისი ღირებულების

ანაზღაურება, კერძოდ: მიწის ღირებულება - 86 164 ლარი; შენობა-ნაგებობების ღირებულება - 732 428 ლარი; მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება - 15 ლარი და კომპენსაცია ბიზნესის შეჩერების გამო - 19 200 ლარი.

მოსარჩელე ბ----- კ-----ის მიერ, მისი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, დაკვეთილ იქნა აუდიტორული შეფასება და 2014 წლის 25 დეკემბრის შემფასებლო კომპანიის აუდიტორის ბ---- დ-----ის მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნით, შესაფასებელი უძრავი ქონების მთლიან ღირებულებად განისაზღვრა - 1 200 000 აშშ დოლარი. ხოლო, ინდივიდუალური აუდიტორ-შემფასებლის მ----- მ-----ის მიერ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით #2----- გაცემული დასკვნის თანახმად, წ----- --ოს რაიონის სოფელ გ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 3651 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 1100 კვ.მ. შენობის საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 1 328 000 აშშ დოლარი.

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

ამავე 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.

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.

წარმოდგენილ შემთხვევაში სახეზეა, ერთსა და იმავე საკითხთან დაკავშირებით წარმოდგენილი ურთიერთსაპირისპირო მტკიცებულებები, აქედან გამომდინარე, სადავოა, რომელ მტკიცებულებას უნდა დაეყრდნოს სასამართლო სადავო საკითხის გადაწყვეტისას და რის საფუძველზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მტკიცების საშუალებათა (მტკიცებულებათა) სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავადაა განსაზღვრული კანონით (სსკ 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის.

მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ.

სამოქალაქო პროცესში ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს მცოდნე პირის (ექსპერტის) დასკვნას ისეთი საკითხების შესახებ, რომლებიც მოითხოვენ სპეციალურ ცოდნას. ექსპერტიზა არის სასამართლოს ან მხარეების მიერ ექსპერტისათვის წარდგენილი ობიექტების გამოკვლევა, რომელსაც ატარებს ექსპერტი სპეციალური ცოდნისა და მეცნიერული კვლევის საფუძველზე, საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების შესახებ ცნობების მისაღებად. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასკვნების შეფასებისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ორი ძირითადი კრიტერიუმი, კერძოდ, კვლევის ჩამტარებული სუბიექტი (ობიექტურობის ხარისხის დასადგენად) და გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ დასკვნის კატეგორიულობა.

კანონმდებლობით უზრუნველყოფილია ექსპერტიზის დასკვნის მიუკერძოებელი ხასიათი, რომელიც უპირველეს ყოვლისა ვლინდება დასმული საკითხებისადმი, იმ პირთა ნეიტრალური დამოკიდებულებით, რომლებიც ატარებენ კვლევას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო უპირველეს ყოვლისა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნების შედგენისას ექსპერტების მიერ გამოყენებული იქნა განსხვავებული მიდგომები ქონების საბაზრო ფასის განსასაზღვრად. ს----- ს----- დ-----ის დაკვეთით, შეფასება განახორციელა შპს „ა----- ა-----მა“ შენობა-ნაგებობების შეფასება განახორციელა ე.წ. „ჩანაცლების ღირებულების“ მეთოდით და დეტალური განფასება/ხარჯთაღრიცხვა მოხდა უძრავი ქონების ყველა შემდგენელი კომპონენტის, ასევე ანაზღაურებისას

მხედველობაში იქნე მიღებული ობიექტის კომერციული დანიშნულების მიზნით გამოყენების ფაქტი და დამატებით მოსარჩელეს კომპენსაცია ბიზნესის შეჩერების გამო გადაეცა 19 200 ლარი (მოპასუხისათვის შეფასების მომენტში გადაცემული წლიური მოგების დეკლარაციის მხედველობაში მიღებით). სასამართლო მიუთითებს, რომ მითითებული კომპენსაციის თანხა გადმოტანილია მოსარჩელე მხარის წინა წლის მოგების გადასახადის სრული თანხა. მოპასუხე მხარის აღნიშნული მითითების საწინააღმდეგოდ რაიმე კვალიფიციური შედავა მოსარჩელე მხარე არ განუხორციელებია და ნათელია, რომ აღნიშნული გარემოების გამაქარწყლებელია მტკიცებულება (შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დეკლარაციის სახით) საქმეზე წარმოდგენილი არ ყოფილა. მეტიც, სასამართლო განხილვისას დადასტურებული იქნა თავდ მოსარჩელე მხარის მიერ, რომ მოპასუხე მხარის მიერ დაწყებული მშენებლობის, ასევე მისი მაღაზიის არაერთი გაქურდვის ფაქტის გამო მისი დაკეტვა მოუწია და საბოლოოდ, აღნიშნული მის შემოსავალზე (მოგებაზე) გავლენის მატარებელი იყო.

2014 წლის 25 დეკემბრის შემფასებლო კომპანიის აუდიტორის ბ--- დ-----ის მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნით, შესაფასებელი უძრავი ქონების მთლიან ღირებულებად განისაზღვრა - 1 200 000 აშშ დოლარი. აუდიტორის დასკვნის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების შეფასების მიზნებისთვის, ერთ შემთხვევაში გამოყენებულ იქნა **შედარების მიდგომის მულტიპლიკატორის მეთოდი**, რომლის არსი მდგომარეობს შემდეგში: ირჩევა შესაფასებელი ობიექტის ანალოგიური ობიექტი, რომელიც უახლოეს წარსულში გაიყიდა, შემდეგ ითვლება ფარდობა გასაყიდ ფასს და რომელიმე ფინანსურ მაჩვენებელს შორის. მულტიპლიკატორის სიდიდის გამრავლებით შესაფასებელი კომპანიის შესაბამის ეკონომიკურ მაჩვენებელზე მიიღება შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება. მულტიპლიკატორის საფინანსო ბაზად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არა მარტო მოგება, არამედ ასევე ფულადი ნაკადები, შემოსავლები რეალიზაციიდან და ა.შ.

დასკვნის შესაბამისად, მულტიპლიკატორის მეთოდით ვაჭრობასთან დაკავშირებული ობიექტის ღირებულების შეფასება შემდეგ საფეხურებს მოიცავს: საჭირო ინფორმაციის მოძიება, ანალოგიური ობიექტის შერჩევა, ფინანსური ანალიზი, მულტიპლიკატორების გამოთვლა, ღირებულების საბოლოო სიდიდის განსაზღვრა. ასევე, ექსპერტის მიერ ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისას გამოყენებული იქნა **შემოსავლების მიდგომის პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი**. აღნიშნული მდგომიით მხედველობაში მიიღება, რომ ობიექტი წარმოდგენს შემოსავლის მომტან ქონებას და

ექსპერტის მიერ განხორციელებული დაშვებების (ქონების შემოსავლების, ხარჯების, ექსპლუატაციის და დატვირთულობის) გათვალისწინებით ქონების ღირებულება განისაზღვრა 1 205 000 აშშ დოლარით. **საბოლოოდ, აღნიშნული ორივე მეთოდის შეთანხმებით საბოლოო ღირებულებად განისაზღვრა 1 200 000 აშშ დოლარი.**

ზემოაღნიშნული საექსპერტო დასკვნის შეფასებისას სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ სასამართლო განხილვისას ექსპერტის მიერ განმარტებული იქნა, რომ მას არ გამოუკვლევია მოსარჩელის ფინანსური დოკუმენტაცია, დეკლარაციები და დასკვნის გაცემისას მხედველობაში იქნა მიღებული შედარება, დაშვებები რომელიც მსგავსი ბიზნესისათვის არის მახასიათებელი.

ზემოაღნიშნული ორი მიდგომის (შემოსავლების და შედარების) საფუძველზე ინდივიდუალური აუდიტორ-შემფასებლის მ----- მ-----ის მიერ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით #2----- გაცემული დასკვნის თანახმად, წ----- --ოს რაიონის სოფელ გ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 3651 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 1100 კვ.მ. შენობის საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 1 328 000 აშშ დოლარი. საგულისხმოა, რომ ქონების დატვირთულობისა და მისი შესაძლებლობების მიხედვით (გაკეთებული დაშვებების გათვალისწინებით) რესტორნის წლიურ მოგებად აღებულია 261 724 აშშ დოლარი.

მითითებული დასკვნების და მათი შინაარსობრივი ნაწილის სრული ანალიზის გათვალისწინებით, სასამართლო მიუთითებს, რომ უპირველესი მიზანია სწორად და სამართლიანად განისაზღვროს ქონების ღირებულების განსაზღვრის ზემოაღნიშნული მეთოდებისა და მათ საფუძველზე შესაფასებელი ქონების ღირებულება. საქართველოს კონსტიტუციის დანაწესი ცალსახად ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევისას მისი წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების სავალდებულობას. წარმოდგენილ შემთხვევაში სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების ჩამორთმევის მიზანი მოიცავდა სახელმწიფოებრივი საჭიროების შიდამაგისტრალური გზის მშენებლობას. შესაბამისად, მითითებული ობიექტების (რესტორანი, საამქრო, მაღაზია) დანიშნულების შენარჩუნება ცალსახაა რომ არ ხდება და სწორედ სრული და სამართლიანი ანაზღაურების კომპენსაციის განსაზღვრისას უნდა მოხდეს საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით კერძო მესაკუთრის

ინტერესის სრული ბალანსი. უდავოა, რომ თითოეული ექსპერტის მიერ გამოყენებული მიდგომები (ე.წ. „ჩანაცვლების“, შედარებისა თუ შემოსავლების) ქონების საბაზრო ფასის განმსაზღვრელია. წარმოდგენილ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის ქონების ჩამორთმევა მიზნად მის დემონტაჟს და გზის მშენებლობას ითვალისწინებდა და არა მის იმავე დანიშნულებით გამოყენებას. მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი საექსპერტო კვლევები ასახავს სავარაუდო შესაძლებლობებს და დაშვებებს, რომელთა დადგენაში არ იქნე გათვალისწინებული მოსარჩელე მხარის რეალური ფინანსური დოკუმენტაცია, შემოსავლები, შესაძლებლობები. შესაბამისად, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებისათვის უძრავი ქონების „ჩანაცვლების მიდგომით“ ანაზღაურება სასამართლოს მიხედულებით დასაბუთებულია. მითითებულ შემთხვევაში მესაკუთრეს ეძლევა შესაძლებლობა მიიღოს რეალური კომპენსაცია, რაც მისცემს საშუალებას ჩამორთმეული ქონების ნაცვლად მოახდინოს მისი ექვივალენტური ჩანაცვლება და ასევე, წარმოდგენილ შემთხვევაში მოცდენის პერიოდი კომპენსირებული იქნა მხარის მიერ ოფოციალურად დეკლარირებული წლიური მოგების სრული ანაზღაურებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ---- კ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

„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.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მხარეები კანონის საფუძველზე

გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ბ----- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-3 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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

ეკატერინე ბიწაძე

