



გადაწყვეტილება
ს-----ოს სახელით

27 სექტემბერი, 2019 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელები - ნ----- ბ-----ე, ნ----- ქ-----ა

წარმომადგენელი - დ----- ბ-----ე

მოპასუხე - ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ო

წარმომადგენელი - ს-----ე ა-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ნ----- ბ-----ისათვის ჩამორთმეული 1531 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მდებარე ზ-----ი რაიონის სოფელ ა-----აში, საკადასტრო კოდები 4----- და 4-----) რეალურ საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსირებულ თანხას შორის არსებული სხვაობის 73 962,36 ლარის მოპასუხისათვის გადახდის დაკისრება.

1.2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ნ----- ქ-----ასათვის ჩამორთმეული 2531 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მდებარე ზ-----ი რაიონის სოფელ ა-----აში, საკადასტრო კოდები 4----- და 4-----) რეალურ საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსირებულ თანხას შორის არსებული სხვაობის 124 479,36 ლარის მოპასუხისათვის გადახდის დაკისრება.

მოსარჩელები სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებენ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2000 წლიდან ნ----- ბ-----ე წარმოადგენს 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს. ასევე, ნ----- ქ-----ა 2000 წლიდან წარმოადგენს 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს.

2--- წლის 21 ი----ის ს-----ოს ე-----ისა და მ-----ი გ-----ის მ-----ის №----- ბრძანებით ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი ჩაითვალა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების პროექტად და ს--- ს----- ქ-----ის ე----- ს-----ოს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობისათვის პროექტის ფარგლებში მოქცეულ უძრავ ქ-----ებზე.

ზ-----ის სასამართლოს 2--- წლის 4 ა-----ოს გადაწყვეტილებით, ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, ზემოქმედების ზოლში არსებული უძრავი ქ-----ის მესაკუთრეების, მათ შორის ნ----- ბ-----ისა და ნ----- ქ-----ას სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება.

2--- წლის ა-----ოსა და სექტემბერში მიწის ნაკვეთები ჩამოერთვათ მოსარჩელებს და აღირიცხა ს----- საკუთრებაში.

ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის 2016 წლის 15 ნოემბრის შეფასების ანგარიშის/დასკვნის შესაბამისად, შეფასების შედეგები დაიყო 4 ჯგუფად, საიდანაც მეოთხე ჯგუფში შემავალი მიწის ნაკვეთები შეფასდა 17 ლარად და 12 ლარად (1 კვ.მ.).

2--- წლის 11 აპრილის ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს დასკვნის თანახმად, ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----აში 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქ-----ის მიწების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 77210 და 77140 ლარს, საიდანაც 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 72,5 ლარს. აღნიშნული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები მდებარეობს მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთების მიმდებარედ და მოხვედრილია იმ ზონაში, რომელშიც ერთი კვადრატული მეტრი მიწა ექსპროპრიაციის შემფასებლის მიერ შეფასდა 17 ლარად.

შპს „დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის „ვ-----ის“ მოწვეულმა ექსპერტმა, აუდიტორ შემფასებელმა ბ--- დ-----ემ შეაფასა მოსარჩელეთა ქ-----ა და 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება განსაზღვრა 67 ლარით.

შესაბამისად, მოსარჩელები მოითხოვენ რეალურ საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსირებულ თანხას შორის არსებული სხვაობის ანაზღაურებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელებთან უძრავი ქ-----ის შესყიდვაზე შეთანხმება ვერ შედგა საკომპენსაციო ღირებულებაზე შეთანხმებლობის გამო. მიუხედავად შეთავაზების წერილისა, მოსარჩელებმა შეთანხმებაზე უარი განაცხადეს, შესაბამისად, არსებობდა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ის კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მოსარჩელეთა საკუთრების ექსპროპრიაციის გზით ჩამორთმევის საჭიროება, რაც დააკმაყოფილა სასამართლომ.

საქმეში წარმოდგენილი არ არის ქ-----ის ღირებულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა მხარე მაინც სადავოდ ხდის შეთავაზებული თანხის სამართლიანობას და მიაჩნია, რომ მას აქვს მეტი თანხის მოთხოვნის უფლება. მოპასუხის მიერ მოსარჩელებისათვის შეთავაზებული იქნა სრული და სამართლიანი ოდენობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2--- წლის 12 აპრილის ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული, შესაბამისად, 872 კვ.მ და 659 კვ.მ ფართობის უძრავი ნივთები (მდებარე: ზ----- ი რაიონი, სოფელი ა-----ა) ირიცხებოდა ნ----- ბ-----ის საკუთრებაში (2000 წლის 01 ა-----ოდან).

2--- წლის 12 აპრილის ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული, შესაბამისად, 1376 კვ.მ და 1155 კვ.მ ფართობის უძრავი ნივთები (მდებარე: ზ----- ი რაიონი, სოფელი ა-----ა) ირიცხებოდა ნ----- ქ-----ას საკუთრებაში (2000 წლის 01 ა-----ოდან).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24).

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 25-26).

3.1.2. 2--- წლის 21 ი----ის ს-----ოს ე-----ისა და მ-----ი გ-----ის მ-----ის №----- ბრძანებით, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობის და ობიექტის მშენებლობისათვის, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი ჩაითვალა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე პროექტად და ს--- ს----- ქ----ის ე----- – ს-----ოს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ფარგლებში მოქცეულ მესაკუთრეთა უძრავ ქ----აზე, რომელთა შორის მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ნ----- ბ----- ე და ნ----- ქ-----ა (3.1.1 და 3.1.2 ფაქტობრივ გარემოებებში შესაბამისად დასახელებული უძრავი ქ----ებისა).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2--- წლის 21 ი----ის ს-----ოს ე-----ისა და მ-----ი გ-----ის მ-----ის №----- -- ბრძანება (ს.ფ. 27-29).

3.1.3. 2--- წლის 04 ა-----ოს ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით (საქმეზე №3/151-17) დაკმაყოფილდა ს--- ს----- ქ----ის ე-----ი ს-----ოს განცხადება და ს--- ს----- ქ----ის ე----- ს-----ოს ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, ზემოქმედების ზოლში არსებული უძრავი ქ----ის მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, მათ შორის, ნ----- ქ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქ----ასა (მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 1376 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----; მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 1155 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----) და ნ----- ბ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქ----აზე (მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 659 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----; მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2--- წლის 04 ა-----ოს ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 30-49).

3.1.4. საჯარო რეესტრიდან 2--- წლის 05 სექტემბრისა და 2--- წლის 06 სექტემბრის ამონაწერების თანახმად, 4----- და 4----- საკადასტრო

კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები (მდებარე: ზ-----ი რაიონი, სოფელი ა-----ა) აღირიცხა ს----- საკუთრებაში შესაბამისად 2--- წლის 05 სექტემბრიდან და 2--- წლის 06 სექტემბრიდან.

საჯარო რეესტრიდან 2--- წლის 21 ა-----ოს ამონაწერების თანახმად, 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები (მდებარე: ზ-----ი რაიონი, სოფელი ა-----ა) აღირიცხა ს----- საკუთრებაში შესაბამისად 2--- წლის 21 ა-----ოდან.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 72-73;76).

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 74-75).

3.1.5. ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს დაკვეთით შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----ო ც----- გ-----ის” მიერ განხორციელებული ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის მომსახურების შეფასების 2016 წლის 15 ნოემბრის ანგარიშის შესაბამისად, მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად განსაზღვრული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი დაიყო 4 ჯგუფად, საიდანაც მეოთხე ჯგუფში შემავალი მიწის ნაკვეთები შეფასდა 17 ლარად და 12 ლარად (1 კვ.მ.).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2016 წლის 15 ნოემბრის ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა, შეფასების ანგარიში (ს.ფ. 50-83).

3.1.6. 2--- წლის 06 მარტის №----- გამოსყიდვის შეთავაზების წერილით ნ----- ქ-----ას მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) სანაცვლოდ შეეთავაზა 21 100,20 ლარი, რაზეც ნ----- ქ-----ამ განაცხადა უარი. აღნიშნული თანხა ჩარიცხულ იქნა შესაბამის ანგარიშზე;

2--- წლის 06 მარტის №----- გამოსყიდვის შეთავაზების წერილით ნ----- ქ-----ას მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) სანაცვლოდ შეეთავაზა 23 997,44 ლარი, რაზეც ნ----- ქ-----ამ განაცხადა უარი. აღნიშნული თანხა ჩარიცხულ იქნა შესაბამის ანგარიშზე;

2--- წლის 06 მარტის №----- გამოსყიდვის შეთავაზების წერილით ნ----- ბ-----ეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) სანაცვლოდ შეეთავაზა 13 406,96 ლარი, რაზეც ნ----- ბ-----ემ განაცხადა უარი. აღნიშნული თანხა ჩარიცხულ იქნა შესაბამის ანგარიშზე;

2--- წლის 06 მარტის №----- გამოსყიდვის შეთავაზების წერილით ნ----- ბ-----ეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) სანაცვლოდ შეეთავაზა 15 207,68 ლარი, რაზეც ნ----- ბ-----ემ განაცხადა უარი. აღნიშნული

თანხა ჩარიცხულ იქნა შესაბამის ანგარიშზე.

სასამართლო ემყარება შემდგომ მტკიცებულებებს:
წერილები და უარის აქტები (ს.ფ. 166-206).

3.1.7. 2--- წლის 11 აპრილის ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს დასკვნის თანახმად (დამკვეთი გ----- ლ-----ა), ზ-----ის რაიონის, სოფელ ა-----აში ექსპერტიზაზე წარდგენილი უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) საბაზრო ღირებულება იმ დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 77140 ლარს, საიდანაც 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 72,5 ლარს; ასევე ზ-----ის რაიონის, სოფელ ა-----აში ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) საბაზრო ღირებულება იმ დღის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 77210 ლარს, საიდანაც 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს შეადგენდა 72,5 ლარს.

2018 წლის 17 ივლისის ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს წერილით (№-----) ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს თავმჯდომარეს ეცნობა, რომ მოქალაქე გ----- ლ-----ას მიერ 27.02.2--- წელს დანიშნული სასაქონლო ექსპერტიზის შესაბამისად (სადაც ითხოვდა ზ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----აში მდებარე მიწის ნაკვეთების (ს/კ 4-----, N4-----) შეფასებას), 2--- წლის 11 აპრილს გაცემულ ექსპერტიზის №----- დასკვნაში შეფასების დროს მოხდა ტექნიკური შეცდომა, რაც ზეგავლენას ახდენდა დასკვნის საბოლოო შედეგზე, კერძოდ: მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების ციფრებში გამოსახვისას მოხდა ბეჭდური შეცდომა და ნაცვლად 77140-ისა უნდა ყოფილიყო 17140 ლარი, ხოლო ნაცვლად 77210 ლარისა - 17210 ლარი, საიდანაც თითოეული მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით შეადგენდა 16 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2--- წლის 11 აპრილის №----- დასკვნა (ს.ფ.77-83)

2018 წლის 17 ივლისის ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს №----- წერილი (ს.ფ. 364)

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ სწორედ ზემოაღნიშნული დასკვნის გათვალისწინებით სასამართლომ აღარ გამოიყენა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის მე-9-ე მუხლით მინიჭებული დისკრეცია და აღარ დანიშნა დამატებითი საექსპერტო კვლევა ს--- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე----- ბიუროში, ვინაიდან მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთი იმავე კატეგორიისაა, რაც მოქალაქე გ----- ლ-----ას მიწის ნაკვეთი და ეს გამოიწვევდა მხოლოდ საქმის განხილვის გაჭიანურებას, ვინაიდან ს--- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე----- ბიუროს უკვე ჰქონდა შეფასებული მსგავსი

კატეგორიის მიწის საბაზრო ღირებულება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მესაკუთრეებისათვის ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა უნდა განისაზღვროს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის შპს „ვ-----ის“ 2--- წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, 2--- წლის მარტის თვის მდგომარეობით არსებული 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულების - 67 ლარის გათვალისწინებით.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ფაქტობრივი გარემოებაა ექსპროპრირებული ქ-----ების საბაზრო ღირებულების დადგენა, რაც წარმოადგენს საფუძველს განისაზღვროს სრული და სამართლიანი საკომპენსაციო თანხა.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ერთნაირად ეკისრება მხარეებს და ეს ტვირთი თანაბრად ნაწილდება მათ შორის. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს შესაგებელს. მოპასუხეს ეკისრება ისეთი ფაქტების დადასტურების ტვირთი, რომლებსაც შეუძლიათ გააქარწყლონ მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა. ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით კი მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ 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 გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. **შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.** მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად

გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.

მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის შპს „ვ-----ის“ 2--- წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნა (№-----), რომლის თანახმად - ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე ნ----- ქ----- ასა (საკადასტრო კოდები 4----- და 4-----) და ნ----- ბ-----ის (საკადასტრო კოდები 4----- და 4-----) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2--- წლის მარტის თვის მდგომარეობით შეადგენდა 67 ლარს (იხ. ს.ფ. 85-118).

რაც შეეხება მოპასუხეს, თავისი პოზიციის დასადასტურებლად იგი ეყრდნობა ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს დაკვეთით განხორციელებული შპს „დ----- --ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----ო ც----- გ-----ის“ 2016 წლის 15 ნოემბრის „ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის შეფასების ანგარიშს“, რომლის თანახმად მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთების 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეფასდა 17 ლარად.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქ-----ის **წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით**; ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **კომპენსაცია განიმარტება, როგორც მესაკუთრისთვის ჩამორთმეული ქ-----ის სანაცვლოდ ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება თანხის გადანდით ან ჩამორთმეული ქ-----ის საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქ-----ის გადაცემით.**

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციის საფუძველზე წინამდებარე დავის ფარგლებში **უნდა დადგინდეს მესაკუთრისთვის ჩამორთმეული ქ-----ის სანაცვლოდ სრული და სამართლიანი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა.** „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების

ჩამორთმევის წესის შესახებ” ს-----ის კანონის მიზნებიდან გამომდინარე სრული და სამართლიანი ანაზღაურება დგინდება ჩამორთმეული ქ-----ის საბაზრო ღირებულების შესაბამისად.

ამდენად, საკომპენსაციო თანხის განმსაზღვრელი ძირითადი კრიტერიუმია - ქ-----ის საბაზრო ღირებულება.

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად - „საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება ქ-----ა შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის „გაშლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე” (IVS -1, პარა.3.1.).

მოსარჩელის და მოპასუხის წარმოდგენილ დასკვნებში 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 ქ-----ის შეფასების ობიექტთან შედარების გზით.

სასამართლომ, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები - საქსპერტო დასკვნები, ასევე სასამართლო სხდომაზე მოწვეული ექსპერტების განმარტებები (იხ. 2019 წლის 4 აპრილისა და 7 ი-----ის სხდომის ოქმები) და მიიჩნევს, რომ წინამდებარე დავის გადაწყვეტისათვის გაზიარებული უნდა იქნეს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის შპს „ვ-----ის“ 2--- წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნა (№-----) შემდეგ გარემოებათა გამო:

უპირველესი კრიტერიუმი, რაც სასამართლოს მიხედულობით აღნიშნული დასკვნის უპირატესობას განსაზღვრავს მოპასუხის დასკვნასთან მიმართებით, არის შეფასების პერიოდი, თარიღი.

სადავო არ არის, რომ მოსარჩელეებისათვის ექსპროპრიაციის მიერ საკომპენსაციო თანხის შეთავაზება მოხდა 06.03.2--- წელს, ხოლო 2--- წლის 04 ა-----ის გადაწყვეტილებით დადგინდა ექსპროპრიაცია. შპს „ვ-----ის“ 2--- წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ქ-----ის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა მოხდა 2--- წლის მარტის თვის მდგომარეობით

და მან შეადგენდა 67 ლარი. დასკვნაში მითითებულია, რომ შეფასების მსვლელობისას ანალოგებად მოძიებული იქნა საჯარო რეესტრის გაყიდვების ბაზიდან ანალოგიური მონაცემები, რომელთაგან ნაწილი ზუსტად იმავე სექტორშია, ნაწილი მომიჯნავედ, მაგრამ ზუსტად შეესაბამება შესაფასებელი ქ-----ის ღირებულებით სექტორს. **ამავე დასკვნაში წარმოდგენილი ცხრილის თანახმად გაყიდვების ბაზის მონაცემები აღებულია 2--- წლის მაისი-ივლისი-ა-----ის პერიოდში.**

შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----ო ც----- გ-----ის“ 2016 წლის 15 ნოემბრის ანგარიშის თანახმად ქ-----ის საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია 2016 წლის ნოემბრის მდგომარეობით. დასკვნაში მითითებულია, რომ გაყიდვების ბაზიდან განხილულ იქნა ტრანზაქციები 2016 წლის 1 იანვრიდან მიმდინარე თარიღამდე (იხ. ს.ფ. 293-294). **ამავე დასკვნაში წარმოდგენილი ცხრილის მიხედვით გაყიდვების ბაზის მონაცემები აღებულია 2016 წლის მარტი-აპრილი-სექტემბრის პერიოდში.**

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ორივე დასკვნის კვლევიტ ნაწილზე.

შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----ო ც----- გ-----ის“ შეფასებაში აღნიშნულია შემდეგი:

· შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----ო ც----- გ-----ის“ 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 ქ-----ად, 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. მოძიებული 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 ქ-----ასთან 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 2--- წლის 6 მარტს.

ამავე დასკვნის თანახმად, 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).

შპს „ვ-----ის“ დასკვნის თანახმად, 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 ქ-----ა. დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ შეფასებისათვის აუცილებელი ანალოგების მოძიებისათვის შეირჩა უშუალოდ მიმდებარე ტერიტორია, შესაფასებელ უძრავ ქ-----ასთან ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავია, ქ-----ა 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 570-590 მეტრით.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზედ, რომ შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----ო ც----- გ-----ის“ მიერ ქ-----ების შეფასება მოხდა სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთობლიობაში. 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 ვერ გამოდგება სამართლიანი ღირებულების განმსაზღვრელად, **რადგანაც ქ-----ების შეფასება მოხდა მასშტაბურად და არა ინდივიდუალურად. შეფასებისას სადავო უძრავი ქ-----ა 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. მ---ნ როდესაც, კანონით დადგენილი სამართლიანი ანაზღაურების პირობებში უმნიშვნელოვანესი იყო თითოეული მესაკუთრის ქ-----ის 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, **იმავედროულად დასკვნაში საუბარია მიწის ნაკვეთის ურბანული გ-----ის პერსპექტივაზე,** თუმცა მისი დანიშნულებით გამოყენებაში მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო მიზანია მითითებული. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სასამართლო ასევე მიუთითებს ექსპერტ ბ. დ-----ის განმარტებაზე. ექსპერტის განმარტებით, მასობრივი შეფასების მეთოდოლოგიის გამოყენება და ზონებად დაყოფა არ იძლევა კონკრეტული ქ-----ის რეალურ ღირებულებას. მასობრივი შეფასების მეთოდი საერთაშორისო სტანდარტებით რეკომენდირებულია მხოლოდ გადასახადების განსაზღვრის მიზნით ქ-----ების შეფასებისას (იხ. 2019 წლის 7 ი-----ის სხდომის ოქმი, ბ. დ-----ის განმარტება).

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში ინდივიდუალურად არის შეფასებული მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთი. დეტალურად არის აღწერილი ნაკვეთის მახასიათებლები, აქცენტი არის გაკეთებული ურბანული გ-----ის იმ პერსპექტივაზე, რომელიც კომერციული მიზნებისთვის ვარგის მიწის ნაკვეთად მიიჩნევს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს, მათში საუბარია, რომ მიწის ნაკვეთი არის სწორ, ვაკე ადგილას, ც-----იდან არ არის შორ მანძილზე, ზღვის სანაპიროდან დაშორებულია 570-590 მეტრით, ტრანსპორტით მისადგომლობა შეუზღუდავი, ნაკვეთს აქვს ურბანული განაშენიანების პერსპექტივა - **მის საუკეთესო გამოყენებას წარმოადგენს სააგარაკე დანიშნულებით გამოყენება, ზღვასთან სიახლოვის გამო.** გარდა ამისა, მოპასუხის დასკვნისგან განსხვავებით, დასკვნაში არაა აღნიშნული, რომ ნაკვეთი ნესტიანია. მოპასუხის შეფასებაში მიწის ნაკვეთის საკარმიდამო, სააგარეკე და

კომერციულ დანიშნულებაზე არაფერია ნათქვამი. აღნიშნული მანასიათებლები კი, თავის მხრივ ზრდის ნაკვეთის საბაზრო ფასს. აღსანიშნავია, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ ს-----ოს კანონი ექსპროპრიაციორის მხრიდან სწორედაც, რომ საექსპროპრიაციო ქ-----ის დეტალურ აღწერას მოითხოვს, რათა კომპენსაცია იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი.

ს-----ოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით - 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, სარწმუნოობის) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

ამასთან, მსგავსი კატეგორიის საქმეზე ს-----ოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს - საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას, რომ მისი დავალებით შედგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე განსაზღვრული თანხა წარმოადგენს ჩამორთმეული უძრავი ნივთების სანაცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციას, რადგან 2015 წლის 14 აპრილს, როდესაც ექსპროპრიაციორმა ქ-----ის მესაკუთრეს წარუდგინა წინადადება ქ-----ის შეძენისა და ამ ქ-----ის კომპენსაციის წესის შესახებ, ექსპროპრიაციორის მიერ მოსარჩელისთვის მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა განსაზღვრული იყო 2014 წლის ა-----ოს მდგომარეობით ანუ თითქმის რვა თვით ადრე განხორციელებული უძრავი ქ-----ის შეფასების საფუძველზე, **რაც შეთავაზების პერიოდისთვის არ ასახავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას** (იხ. სუსგ №ას-388-361-2---; 2018 წლის 31 იანვარი).

შესაბამისად, სასამართლო იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის დავალებით შედგენილი შეფასების ანგარიშის საფუძველზე განსაზღვრული თანხა ექსპროპრიაციორის მიერ მესაკუთრისთვის წარდგენილი უშუალოდ შეთავაზების დროისთვის არსებულ საბაზრო ღირებულებას არ წარმოადგენს, იგი ვერ ჩაითვლება ჩამორთმეული უძრავი ნივთის სანაცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციად. სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ

შეფასების ანგარიში 2016 წლის 15 ნოემბერს განხორციელდა, ხოლო გამოსყიდვის შეთავაზების წერილი მოსარჩელებს 2--- წლის 6 მარტს წარედგინათ, ანუ დასკვნის მომზადებიდან 4 თვის შემდგომ, ხოლო ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილება მიღებული იქნა დაახლოებით 9 თვის შემდგომ. შესაბამისად, შეთავაზებული თანხა არ ასახავდა შეთავაზების პერიოდისთვის ქ-----ის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. აღნიშნულის საპირისპიროდ, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მოცემულია 2--- წლის მარტის თვის მდგომარეობით.

ამასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს ასევე ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს 2--- წლის 11 აპრილის დასკვნაზე, სადაც მოცემულია მოსარჩელის ნაკვეთის მეზობლად არსებული 1064 კვ.მ. და 1065 კვ.მ. ფართობის ორი უძრავი ქ-----ის 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. ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს მიერ შედავებული იქნა დასკვნის მონაცემები და წარდგენილი იქნა ამავე ბიუროს წერილი, წერილში საუბარია, რომ 11.04.2--- 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 კერ იქნება წერილის შინაარსი, ვინაიდან თუკი მივიჩნევთ, რომ 1 კვ.მ. ფართის ღირებულება შეადგენს 16 ლარს, შეფასებული ქ-----ების ფართობის გათვალისწინებით მათი ღირებულება იქნებოდა 17024 ლარი (1064 კვ.მ. ფართობის შემთხვევაში) და 17040 ლარი (1065 კვ.მ. ფართობის შემთხვევაში). აღნიშნული კი დამრგვალების შემთხვევაშიც კი კერ იქნება 17140 ლარი და 17210 ლარი.

ასეთი შეუსაბამოების გამო სასამართლო კერ დაეყრდნობა აღნიშნულ დასკვნას სადაო ქ-----ის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2--- წლის 31 ა-----ოს ექსპერტიზის დასკვნა არის უფრო სრული, მოცულობითი და დეტალური, ამასთან, უფრო მეტად ასახავს ექსპროპრიაციის დროს არსებულ ვითარებას და რეალურ საბაზრო ღირებულებას.

ამდენად, მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი 2--- წლის ოქტომბრის დასკვნა, ს-

-----ოს კონსტიტუციისა და "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" ს-----ოს კანონის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მეტად პასუხობს სრული და სამართლიანი კომპენსაციის მოთხოვნის კრიტერიუმებს ექსპროპრიაციის დროის გათვალისწინებით, შესაბამისად, კომპენსაცია უნდა განისაზღვროს 2---წლის მარტის თვის მდგომარეობით არსებული 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულებით, რაც შეადგენს 67 ლარს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის პირველი, მე-2, მე-3, მე-6, მე-8 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია; ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით; ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, 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.

ამდენად, მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარებისა და ხელშეუვალობისა, ს-----ოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და საკუთრების ჩამორთმევას.

ს-----ოს საკონსტიტუციო სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში

განმარტავს, რომ „კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე ს-----
----- უფლებამოსილია, საკუთრების სოციალური ბუნებიდან გამომდინარე,
დაადგინოს საკუთრების შინაარსი და ფარგლები. „შეზღუდვა“ უნდა გავიგოთ
როგორც საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენა ს-----ს მიერ (ს-----ოს
საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №-----
გადაწყვეტილება საქმეზე „ს-----ოს მოქალაქეები – ზაურ ელაშვილი, ს-----ო მ-
---ა, რ----- გ-----ა და სხვები და ს-----ოს სახალხო დამცველი ს-----ოს
პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-11).

ასევე, საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა
შედლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი
მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა
ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით,
რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ
სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის გ-----ას.“ (ს-----ოს
საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ი----ის N3/1/512 გადაწყვეტილება
საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟისტი ს-----ოს პარლამენტის
წინააღმდეგ“, II-33).

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის
წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,
ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი
საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის
განხორციელების წესი. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
ექსპროპრიაცია ხორციელდება ს-----ოს ე-----ისა და მ-----ი გ-----ის მ-
-----ის (შემდგომში – მ-----ი) ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს
გადაწყვეტილებით, ს-----ს ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის
ორგანოს ანდა საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის
სასარგებლოდ, რომელსაც ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის
უფლება. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით ექსპროპრიაცია
ხორციელდება საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობის
და ობიექტის მშენებლობისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში, 2--- წლის 21 ი----ის ს-----ოს ე-----ისა და მ-----
--ი გ-----ის მ-----ის №----- ბრძანებით, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
აუცილებელი ნაგებობის და ობიექტის მშენებლობისათვის, „აუცილებელი
საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“
ს-----ოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“)“ ქვეპუნქტის შესაბამისად,
ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტი ჩაითვალა
აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე პროექტად და ს--- ს-----
ქ-----ის ე----- ს-----ოს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ა-----ის
ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ფარგლებში მოქცეულ

მესაკუთრეთა უძრავ ქ----აზე.

2--- წლის 04 ა-----ოს ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით (საქმეზე №3/151-17) დაკმაყოფილდა ს--- ს----- ქ----ის ე-----ი ს-----ოს განცხადება და ს--- ს----- ქ----ის ე----- ს-----ოს ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით, ზემოქმედების ზოლში არსებული უძრავი ქ----ის მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება, მათ შორის, ნ----- ქ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქ----ასა (მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 1376 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----; მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 1155 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----) და ნ----- ბ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქ----აზე (მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 659 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----; მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ----ის საკადასტრო კოდი №4-----).

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქ----ის წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით; ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კომპენსაცია განიმარტება, როგორც მესაკუთრისთვის ჩამორთმეული ქ----ის სანაცვლოდ ს-----ოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ამ კანონით გათვალისწინებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება თანხის გადახდით ან ჩამორთმეული ქ----ის საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქ----ის გადაცემით.

კომპენსაციის განსაზღვრისას, მითითებული სამი სავალდებულო საფუძვლის (წინასწარი, სრული და სამართლიანი) დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე.

ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის მე-6 მუხლი. კერძოდ, ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქ----ის

მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქ-----ის კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიაციორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქ-----ა მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქ-----ის შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქ-----ას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქ-----ას საექსპროპრიაციო ქ-----ის საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქ-----ის შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციორი ქ-----ის მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქ-----ის შეძენისა და ამ ქ-----ის კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქ-----ის საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. საექსპროპრიაციო ქ-----ის სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით სხვა ქ-----ის გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიაციორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრეებმა ნ----- ბ-----ემ და ნ----- ქ-----ამ უარი განაცხადეს ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ შეთავაზებულ გამოსყიდვის შეთანხმებაზე. შეთავაზების თანახმად, მესაკუთრეთა უძრავი ქ-----ების ღირებულება განისაზღვრა 2016 წლის 15 ნოემბერს განხორციელებული შეფასების შედეგად 17 ლარად და 12 ლარად (1 კვ.მ.). ამ ღირებულების გათვალისწინებით მოსარჩელებს ჩაერიცხათ საკომპენსაციო თანხა, რის ოდენობასაც მოსარჩელები არ მიიჩნევენ სრულ და სამართლიან კომპენსაციად.

მოცემულ საქმეზე მოთხოვნის იურიდიული საფუძველი უდავოა, მხარეთა შორის არც ისაა სადავო, რომ ექსპროპრიაციის უფლება, სწორედ სპეციალური კანონის საფუძველზე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიენიჭა მოპასუხეს, რამაც მესაკუთრეებისთვის (მოსარჩელები), ჩამორთმეული ქ-----ის სანაცვლოდ, კომპენსაციის მიღების წინაპირობა წარმოშვა, სპეციალური კანონით დადგენილი საფუძვლების დაცვით. მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევამდე, მოლაპარაკების საწარმოებლად კანონით დადგენილი წინაპირობების შემოწმება კი სწორედ სასამართლოს პრეროგატივაა და ამ კონტექსტში ყურადსაღებია მესაკუთრეების (მოსარჩელების) პრეტენზია, რომ ისინი არ დაეთანხმნენ მოპასუხის მიერ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ მესაკუთრეს მაინც ჩაურიცხა საკომპენსაციო თანხა.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ ს-----ოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიაციორი და ქ-----ის მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქ-----ის საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქ-----ის გადაცემაზე, მ-----ნ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, ს-----ოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე, სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო ქ-----ის კომპენსაციის სახე.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას. აღნიშნული მუხლის თანახმად - ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას საკუთრება ვინმეს კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებანი ვერ ხელყოფს ს-----ს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონი, რომელსაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად, საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ სხვა მოსაკრებლის ანდა ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს განმარტავს, როგორც სამი კონკრეტული წესის მომცველს. ანალიზი სასამართლოს მიერ პირველად გაკეთდა საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“, რომელიც პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თაობაზე სასამართლოს ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან გადაწყვეტილებას წარმოადგენს. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ ს-----ებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“ (CASE OF SPORRONG AND LÖNNROTH v. SWEDEN (Application no. 7151/75; 7152/75)).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ს-----ს აქვს უფლება შეზღუდოს საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესების

არსებობისა და კანონით დადგენილ შემთხვევებში.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე (*CASE OF CHINNICI v. ITALY* (No. 2); *Application no. 22432/03*) განმარტა, რომ ნებისმიერი ჩარევა საკუთრების უფლებაში, გარდა იმისა, რომ უნდა იყოს კანონიერი და გააჩნდეს ლეგიტიმური მიზანი, უნდა აკმაყოფილებდეს პროპორციულობის მოთხოვნას და საჯარო ინტერესსა და ადამიანის ფუნდამენტური უფლებების დაცვის მოთხოვნას შორის დაცული უნდა იყოს სამართლიანი ბალანსი, რაც არ არის უზრუნველყოფილი იმ შემთხვევაში, როდესაც დაინტერესებულ პირს ეკისრება „გადაჭარბებული“ ტვირთი („excessive burden“) (§32), საკუთრების ჩამორთმევა მისი გონივრული ღირებულების ანაზღაურების გარეშე, წარმოადგენს არაპროპორციულ ჩარევას, რაც ვერ იქნება გამართლებული ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით (§33); თუმცა, აღნიშნული მუხლი ყოველთვის არ იძლევა სრული ანაზღაურების მიღების გარანტიას, რამდენადაც საჯარო ინტერესის ლეგიტიმური მიზანი შეიძლება მოითხოვდეს/ითვალისწინებდეს საბაზრო ღირებულების სრულ ოდენობაზე ნაკლებ ანაზღაურებას (§34); თუმცა, ვინაიდან განხილულ შემთხვევაში ექსპროპრიაცია არ უკავშირდებოდა არც ე--- -----ურ და არც სოციალურ ან პოლიტიკური რეფორმას და ექსპროპრიაცია არ ყოფილა დაკავშირებული სხვა რაიმე სპეციალური გარემოებასთან, სასამართლომ არ მიიჩნია საზოგადოებრივი ინტერესით გამართლებული ლეგიტიმური მიზანის არსებობა, რასაც შეეძლო გაემართლებინა ქ-----ის საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები ოდენობით ანაზღაურება (§36).

სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებით ექსპროპრიაციისას ადეკვატური ანაზღაურება დაუკავშირა ორ კრიტერიუმს: **ქ-----ის სრული საბაზრო ღირებულებასა და დროს, როდესაც ხდება ქ-----ის ჩამორთმევა (დაკარგვა, „at the time of the loss of the property“)**, უფრო მეტიც, სასამართლომ განმარტა, რომ კომპენსაციის ადეკვატური ოდენობა იქნებოდა შემცირებული იმ შემთხვევაში, თუკი არ იქნებოდა გათვალისწინებული მთელი რიგი ის გარემოებები, როგორიც არის, მაგალითად, დროის დინება, რაც კომპენსაციის ღირებულების შემცირებას გამოიწვევდა, განხილულ შემთხვევაში კი ამგვარი გარემოება გამოიხატა ფულის ინფლაციის შედეგებში, რის კომპენსირებასაც უნდა მოეცვა ანაზღაურების საწყის თანხას (§43).

ამავე გადაწყვეტილებით, სასამართლომ განმარტა, რომ მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული დრო, ექსპროპრიაციის განხორციელებიდან - 1991 წლიდან იტალიის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე (რომლითაც მომჩივანს აუნაზღაურდა ქ-----ის ღირებულება) - 2013 წალმდე (22 წელი), რა პერიოდშიც იტალიაში ადგილი ჰქონდა ფულის მნიშვნელოვნად გაუფასურებას და რისი გათვალისწინებითაც ადეკვატური ანაზღაურება თავდაპირველ თანხას აღემატებოდა ორჯერ (§45), რაც, სათანადო და საკმარისი

ანაზღაურების („appropriate and sufficient redress“) პრინციპიდან გამომდინარე, ქ---ის ღირებულების ანაზღაურებისას უნდა ყოფილიყო გათვალისწინებული (§44 და §47) (და რაც არ ყოფილა გათვალისწინებული (§46)). ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიმართ დარღვეული იყო ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი და მიაკუთვნა მოსარჩელეს მატერიალური და მორალური ზიანის ანაზღაურება.

როგორც აღინიშნა, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ანაზღაურების ოდენობის ადეკვატურობა დაუკავშირა ორ კრიტერიუმს: ქ----ის სრულ საბაზრო ღირებულებასა და დროს, როდესაც ხდება ქ----ის ჩამორთმევა (დაკარგვა, „at the time of the loss of the property“), ამასთან, ანაზღაურების ოდენობის განსაზღვრა დაუკავშირა დროის დინებასაც, რა დროშიც შესაძლოა ქ----ის ღირებულება შეცვლილიყო (შემცირებულიყო).

სასამართლო განმარტავს, მოპასუხის მიერ მესაკუთრისთვის შეთავაზებული საკომპენსაციო თანხა წარმოადგენდა სპეციალური კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებულ იმ „სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას“, რომლის შეთავაზებაც თავდაპირველ ეტაპზე ხდება.

განსახილველ შემთხვევაში, ქ----ის ღირებულება გაიზარდა ქ----ის ღირებულების ანაზღაურების თავდაპირველი შეთავაზებიდან ექსპროპრიაციის განხორციელებამდე, რამაც გავლენა მოახდინა მის საბაზრო ღირებულებაზე. ქ----ის სრული საბაზრო ღირებულებისა და თავდაპირველი შეთავაზებიდან ექსპროპრიაციის განხორციელებამდე დროის მხედველობაში მიღებით, ჩამორთმეული ქ----ის სრული საბაზრო ღირებულება არ იქნება ანაზღაურებული, თუ კი არ იქნება გათვალისწინებული ექსპროპრიაციის დროს ქ----ის უკვე გაზრდილი ღირებულება.

ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების შეფასების მიზნით საქმეში არსებული, 3.2.1. ფაქტობრივ გარემოებაში მითითებული ორი მტკიცებულების, შინაგანი რწმენის საფუძველზე შეფასებით, სასამართლო ასკვნის, რომ სპეციალური კანონის მიზნებს უფრო მეტად პასუხობს მესაკუთრეების (მოსარჩელების) მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დადგენილი უძრავი ნივთების საბაზრო ღირებულება არის „სრული და სამართლიანი კომპენსაცია“ ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ და ექსპროპრიაციის განხორციელების დროისათვის უფრო მეტად პასუხობს სრული და სამართლიანი კომპენსაციის მოთხოვნებს.

ამდენად, სსსკ-ის 102-ე, 105-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, სასამართლო იზიარებს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის შპს „ვ-----ის“ 2--- წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე ნ----- ქ-----ასა (საკადასტრო კოდები 4-----

--- და 4-----) და ნ----- ბ-----ის (საკადასტრო კოდები 4----- და 4-----) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2--- წლის მარტის თვის მდგომარეობით შეადგენს 67 ლარს.

როგორც აღინიშნა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეთა ქ----ის ღირებულება, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის კრიტერიუმების გათვალისწინებით, უნდა განისაზღვროს 67 ლარით 1 კვ.მ-ის ღირებულებით, რის შესაბამისადაც, 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული 1376 კვ.მ და 1155 კვ.მ ფართობის უძრავი ქ----ის საკომპენსაციო თანხა ნ----- ქ-----ას სასარგებლოდ უნდა განისაზღვროს 169 577 ლარით; ამასთან, გათვალისწინებით იმ ფაქტისა, რომ ს----- ქ----ის ე--- -----მა ს-----ომ მოსარჩელეს აუნაზღაურა 45 097,64 ლარი, მოპასუხის მიერ ნ--- ----- ქ-----ასათვის ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა შეადგენს 124 479,36 ლარს, ხოლო 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული 872 კვ.მ და 659 კვ.მ ფართობის უძრავი ნივთების საკომპენსაციო თანხა ნ----- ბ-----ე სასარგებლოდ უნდა განისაზღვროს 102 577 ლარით; ამასთან, გათვალისწინებით იმ ფაქტისა, რომ ს----- ქ----ის ე-----მა ს-----ომ მოსარჩელეს აუნაზღაურა 28 614,64 ლარი, მოპასუხის მიერ ნ----- ბ-----ისათვის ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა შეადგენს 73 962,36 ლარს.

7. საპროცესო ხარჯები

"აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" ს-----ოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, ექსპროპრიატორი ვალდებულია გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის, სამართალწარმოების ხარჯები, აგრეთვე საექსპროპრიაციო ქ----ის შეფასებასთან და მის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები.

ს----- ბაჟის შესახებ ს-----ოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის ს¹⁾) ქვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე ს----- ბაჟის გადახდისგან თავისუფლებიან ს-----ოს ე-----ისა და მ--- ----ი გ-----ის სამ-----ოს სისტემ--- შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ს----- ქ----ის ე-----ი ს-----ო - ს----- ქ-----ასთან დაკავშირებულ დავებზე.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და ს----- ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელებს სასამართლოს მიერ გადაუვადდათ ს----- ბაჟის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხე გათავისუფლებულია ს----- ბაჟის გადახდისაგან ხარჯებს გაიღებს ს-----

ამასთან, მოსარჩელეთა მიერ დასკვნის მომზადების მიზნით გადახდილია 600-600 ლარი, რაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ნ----- ბ-----ისა და ნ----- ქ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ს--- ს----- ქ----ის ე----- ს-----ოს მოსარჩელე ნ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 73 962,36 ლარის ანაზღაურება.
3. ს--- ს----- ქ----ის ე----- ს-----ოს მოსარჩელე ნ----- ქ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 124 479,36 ლარის ანაზღაურება.
4. ს--- ს----- ქ----ის ე----- ს-----ოს მოსარჩელე ნ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საექსპერტო მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის 600 ლარის ანაზღაურება.
5. ს--- ს----- ქ----ის ე----- ს-----ოს მოსარჩელე ნ----- ქ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს საექსპერტო მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის 600 ლარის ანაზღაურება.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
7. 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
ტყემალაძე

ლილი