



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**08 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი**

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი**

მოსარჩელე - ა----- ი-----ა

წარმომადგენელი - მ----- ბ-----ა

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

წარმომადგენელი - ს----- ა-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ს--- ქ-----ის მ-----ის ს-----ოსათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული ქ-----ის რეალურ ღირებულებასა და კომპენსირებულ თანხას შორის არსებული სხვაობის 160 865,36 ლარის ანაზღაურების დაკისრება.

მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2007 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 3281 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 4-----), მდებარე ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----აში, აღირიცხა ა----- ი-----ას საკუთრებაში.

2016 წელს ს-----ს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის შესახებ. აღნიშნული პროექტის დაწყების მიზნით, აუცილებლობას წარმოადგენდა მშენებლობის განხორციელება რამოდენიმე ასეულ მიწის ნაკვეთზე, რომელთა შორის მოექცა ა----- ი-----ას მიწის ნაკვეთიც.

2016 წლის 15 ნოემბერს ს--- ქ-----ის მ-----ის ე-----ი ს-----ოს დაკვეთით დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----იო ც-----ის "გ-----ის" სპეციალისტების მიერ შედგენილი იქნა ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა, რა დროსაც პროექტის ფარგლებში შეფასებული იქნა 522 მიწის ნაკვეთი. შეფასებისას მათი დაყოფა მოხდა 4 ჯგუფად. პროექტის თანახმად, ა----- ი-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი (ს/კ 4-----) განეკუთვნა მე-4 ჯგუფს და 1 კვ.მ მიწის ღირებულება განისაზღვრა 7 (შვიდი) აშშ დოლარით, შესაბამისი კურსით 17 ლარის ოდენობით.

2017 წლის 23 მაისს ა----- ი-----ას მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის სანაცვლოდ შესთავაზეს თანხა - 59 134.64 ლარის ოდენობით, რაზედაც ა----- ი-----ამ უარი განაცხადა.

2017 წლის 28 აგვისტოს ზ-----ის რაიონულ სასამართლოს განცხადებით მიმართა ს--- ქ-----ის მ-----ის ე-----მა ს-----ომ ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის განხორციელების მიზნით მისთვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების შესახებ და მოითხოვა ა----- ი-----ას კუთვნილ ქ-----აზე, მდებარე ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----აში (ს/კ 4-----) ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება.

სასამართლოს მიერ ს-----ოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება უძრავ ქ-----აზე (ს/კ 4-----). ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ა----- ი-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-----) მესაკუთრე გახდა ს-----.

2017 წლის 06 სექტემბერს ა----- ი-----ას მიერ დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც----- "ვ-----ში" დანიშნული იქნა სასაქონლო ექსპერტიზა იმ მიზნით, რომ დადგენილიყო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-----) რეალური საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მარტის თვის მდგომარეობით. 2017 წლის 31 ოქტომბერს გაცემული №---- დასკვნის თანახმად, საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საერთო ფართობი 3281 კვ.მ), საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 220 000 ლარს (1 კვ. მ 67 ლარს). ექსპერტის შეფასებით,

მიწის ნაკვეთის გამოყენების საუკეთესო დანიშნულებაა სააგარაკე დანიშნულება, ზღვის ზოლთან სიახლოვის გამო (ზღვის ზოლიდან დაშორებულია 570 მეტრით), მიწის ნაკვეთი არის მართკუთხა ფორმის.

ა----- ი-----ას პირად საბანკო ანგარიშზე ჩაერიცხა მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი თანხა 59 134.64 ლარის ოდენობით.

2017 წლის 11 აპრილს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----მა ბიურომ გასცა №----- დასკვნა, რომლითაც შეფასდა გ---- ლ-----ას და ნ---- ყ-----ას თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები (ს/კ 4----- და 4-----) მდებარე ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----აში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ა----- ი-----ას მიწის ნაკვეთის მეზობლად, განთავსებულია ერთ ჯგუფში და ამდენად მოცემული ექსპერტიზის დასკვნა მნიშვნელოვანია სასამართლოს მიერ შეფასების თვალსაზრისით და ხელს შეუწყობს დავის სწორად გადაწყვეტას. დასკვნის შესაბამისად, 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 72.5 ლარს.

მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაურდეს მიწის ნაკვეთის რეალურ ღირებულებასა და მოპასუხის მიერ ჩარიცხულ თანხას შორის (220 000-59 134,64) არსებული სხვაობა 160 865,36 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

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

შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელესთან უძრავი ქ-----ის შესყიდვაზე შეთანხმება ვერ შედგა საკომპენსაციო ღირებულებაზე შეუთანხმებლობის გამო. მიუხედავად შეთავაზების წერილისა, მოსარჩელემ შეთანხმებაზე უარი განაცხადა შესაბამისად, არსებობდა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს 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 მოსარჩელისათვის შეთავაზებული იქნა სრული და სამართლიანი ოდენობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2017 წლის 19 მაისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 4-
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 3281 კვ.მ ფართობის უძრავი
ნივთი, მდებარე: ზ-----ი რაიონი, სოფელი ა-----ა, ირიცხებოდა ა----- ი-----ას
საკუთრებაში (2007 წლის 10 აპრილიდან).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22).

3.1.2. 2017 წლის 13 თებერვლის საქართველოს მთავრობის №---
განკარგულებით (ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების
პოლიტიკის სახელმძღვანელო - ჩარჩო დოკუმენტისა და განსახლების
სამოქმედო გეგმის მოწონებისა და შესაბამისი ღონისძიებების გატარების
შესახებ), მოწონებული იქნა თანდართული ა-----ის ღრმაწყლოვანი
ნავსადგურის განსახლების პოლიტიკის სახელმძღვანელო - ჩარჩო დოკუმენტი
და განსახლების სამოქმედო გეგმა, რომელთა შესაბამისად
განხორციელდებოდა ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის
პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე კერძო საკუთრებაში არსებული ქ--
---ის შესყიდვასთან, პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მყოფი ქ----ის
მესაკუთრებისა და მფლობელების სასარგებლოდ სხვა საკომპენსაციო
ზომების მიღებასა და განსახლებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2017 წლის 13 თებერვლის საქართველოს მთავრობის №--- განკარგულება (ს.ფ.
131-264).

3.1.3. 2017 წლის 21 აგვისტოს ზ-----ის რაიონული სასამართლოს
გადაწყვეტილებით (საქმეზე №3/173-17) დაკმაყოფილდა ს--- ს----- ქ-----ის
ე-----ი ს-----ის განცხადება და ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ის 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, ა----- ი-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქ-----აზე,
მისამართი - ზ-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში
რეგისტრირებული 3281 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ-----ის საკადასტრო კოდი
4-----.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2017 წლის 21 აგვისტოს ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება
(ს.ფ. 46-60).

3.1.4. საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 09 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (მდებარე: ზ-----ი რაიონი, სოფელი ა-----ა) აღირიცხა ს----- საკუთრებაში 2017 წლის 07 სექტემბრიდან.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 61-62).

3.1.5. ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს დაკვეთით შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----იო 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.).

მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი მოექცა მე-4 ჯგუფში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2016 წლის 15 ნოემბრის ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმა, შეფასების ანგარიში (ს.ფ. 23-33).

3.1.6. 2017 წლის 30 მაისის №----- გამოსყიდვის შეთავაზების წერილით ა----- ი-----ას მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ის (ს/კ 4-----) სანაცვლოდ შეეთავაზა 59134,64 ლარი, რაზეც ა----- ი-----ამ განაცხადა უარი.

აღნიშნული თანხა ჩაერიცხა ა----- ი-----ას.

სასამართლო ემყარება შემდგომ მტკიცებულებებს:

წერილი და უარის აქტები (ს.ფ. 35-36; 280-283).

3.1.7. 2017 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 (№5-----) ს--- ს----- ქ-----ის ე-----
-----ი ს-----ოს თავმჯდომარეს ეცნობა, რომ მოქალაქე გ----- ლ-----ას მიერ
27.02.2017 წელს დანიშნული სასაქონლო ექსპერტიზის შესაბამისად (სადაც
ითხოვდა ზ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----აში მდებარე მიწის
ნაკვეთების (ს/კ 4-----, N4-----) შეფასებას), 2017 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:

2017 წლის 11 აპრილის №----- დასკვნა (ს.ფ. 98-103).

2018 წლის 17 ივლისის ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს №5----- წერილი (ს.ფ. 323).

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ სწორედ
ზემოაღნიშნული დასკვნის გათვალისწინებით სასამართლომ აღარ გამოიყენა
„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის
წესის შესახებ“ საქართველოს 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 მოსარჩელის 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 მესაკუთრე ა----- ი-----ასათვის
ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა უნდა განისაზღვროს
დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის შპს „ვ-----ის“ 2017
წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, 2017 წლის
მარტის თვის მდგომარეობით არსებული 1 კვ.მ-ის საბაზრო
ღირებულების - 67 ლარის გათვალისწინებით.

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

საქართველოს 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. საქართველოს 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“ 2017 წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნა (№-----), რომლის თანახმად - ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე ა----- ი----- ას (საკადასტრო კოდი 4-----) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მარტის თვის მდგომარეობით შეადგენდა 67 ლარს (იხ. ს.ფ. 63-97).

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იქნა ასევე აუდიტორ-შემფასებლის გიორგი ლეჟავას 2019 წლის მაისის საშემფასებლო ანგარიში, რომლის მიხედვით 2017 წლის მაისის თვის მდგომარეობით მოსარჩელის ნაკვეთის საერთო

ღირებულება განისაზღვრა 261300 ლარად (1 კვ.მ. 80 ლარი).

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-----იო ც----- გ-----ის“ 2016 წლის 15 ნოემბრის „ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განსახლების სამოქმედო გეგმის შეფასების ანგარიშს“, რომლის თანახმად მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეფასდა 17 ლარად.

საქართველოს 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“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: საქართველოს 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 საქართველოს 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.

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“ საქართველოს 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, შეფასებული აყალიბებს მოსაზრებას ღირებულების შესახებ, შესადარებელი ქ-----ის შეფასების ობიექტთან შედარების გზით.**

სასამართლომ, სსსკ 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები - საქსპერტო დასკვნები და მიიჩნევს, რომ წინამდებარე დავის გადაწყვეტისათვის გაზიარებული უნდა იქნეს დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ც-----ის შპს „ვ-----ის“ 2017 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 30.05.2017 წელს, ხოლო 2017 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დადგინდა ექსპროპრიაცია.** შპს „ვ-----ის“ 2017 წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად **ქ-----ის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა მოხდა 2017 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 2017 წლის მაისი-ივლისი-აგვისტოს პერიოდში (იხ. ს.ფ. 63-97).**

შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----იო 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 (იხ. ს.ფ. 23-33).**

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს წარმოდგენილი დასკვნების კვლევიტ ნაწილზე.

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

· **შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----იო 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.

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 მეტრით.**

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მასზედ, რომ შპს „დ-----ი ზ-----ისა და გ-----ი ს-----ის ს-----იო 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. მაშინ 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 განვითარების პერსპექტივაზე**, თუმცა მისი დანიშნულებით გამოყენებაში მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო მიზანია მითითებული.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში ინდივიდუალურად არის შეფასებული მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთი. დეტალურად არის აღწერილი 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, ც-----იდან არ არის შორ მანძილზე, ზღვის სანაპიროდან დაშორებულია 570 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, სააგარაკე 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 ქ-----ის დეტალურ აღწერას მოითხოვს, რათა კომპენსაცია იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ კიდევ ერთ დასკვნას - აუდიტორ-შემფასებლის გიორგი ლეჟავას დასკვნას, მასში აღნიშნულია, რომ შედარების მეთოდით უძრავი ქ-----ის 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 ა-----აში პორტის მშენებლობასთან დაკავშირებით საკმაოდ გაზრდილია ინვესტორების ინტერესი აღნიშნულ სექტორში, **2017 წლის მაისში ნაკვეთი წარმოადგენდა არადაჭაობებულ ნაკვეთს. არის ოთხკუთხედი ფორმის, ბალახითა და მცირე ბუჩქოვანი მცენარეებით დაფარული. უძრავი ქ-----ის საუკეთესო და ეფექტურ გამოყენებას წარმოადგენს მისი აგრომიზნებისათვის გამოყენება ან საკარმიდამო ნაკვეთად. 2017 წლის მაისის მდგომარეობით ნაკვეთის საერთო ღირებულება განისაზღვრა 261300 ლარად (1 კვ.მ. 80 ლარი).**

საქართველოს 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, სარწმუნოების) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

ამასთან, მსგავსი კატეგორიის საქმეზე საქართველოს 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 ექსპროპრიატორმა ქ-----ის მესაკუთრეს წარუდგინა წინადადება ქ-----ის შეძენისა და ამ ქ-----ის კომპენსაციის წესის შესახებ, ექსპროპრიატორის მიერ მოსარჩელისთვის მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა განსაზღვრული იყო 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით ანუ თითქმის რვა თვით ადრე განხორციელებული უძრავი ქ-----ის შეფასების საფუძველზე, რაც შეთავაზების პერიოდისთვის არ ასახავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას (იხ. სუსგ №ას-388-361-2017; 2018 წლის 31 იანვარი).

შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის დავალებით შედგენილი შეფასების ანგარიშის საფუძველზე განსაზღვრული თანხა ექსპროპრიატორის 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 მოსარჩელეს 2017 წლის 30 მაისს წარუდგინა, ანუ დასკვნის მომზადებიდან 6 თვის შემდგომ. შესაბამისად, არ ასახავდა შეთავაზების პერიოდისთვის ქ-----ის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. აღნიშნულის საპირისპიროდ, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნებში სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება მოცემულია 2017 წლის მარტის თვის და მეორე დასკვნაში მაისის თვის

მდგომარეობით.

ამასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამაზვილოს ასევე ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ე-----ი ბიუროს 2017 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 წარმოდგენილი 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 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 ვერ იქნება 17140 ლარი და 17210 ლარი. ასეთი შეუსაბამობების გამო სასამართლო ვერ დაეყრდნობა აღნიშნულ დასკვნას სადაო ქ-----ის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2017 წლის 31 აგვისტოს ექსპერტიზის დასკვნა არის უფრო სრული, მოცულობითი და დეტალური, ამასთან, უფრო მეტად ასახავს ექსპროპრიაციის დროს არსებულ ვითარებას და რეალურ საბაზრო ღირებულებას.

ამდენად, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 2017 წლის ოქტომბრის დასკვნა, საქართველოს კონსტიტუციისა და "აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მეტად პასუხობს სრული და სამართლიანი კომპენსაციის მოთხოვნის კრიტერიუმებს ექსპროპრიაციის დროის გათვალისწინებით, შესაბამისად, კომპენსაცია უნდა განისაზღვროს 2017 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

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-3, მე-6, მე-8 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს 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, საქართველოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და საკუთრების ჩამორთმევას.

საქართველოს 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 (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს 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 განვითარებას.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

„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. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის (შემდგომში – მინისტრი) ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ს----- ორგანოს ან ადგილობრივი თვითმმ-----ელობის 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, 2017 წლის 21 ივნისის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის №----- ბრძანებით, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობის და ობიექტის მშენებლობისათვის, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს 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-----ის მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება ა-----ის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის პროექტის ფარგლებში მოქცეულ მესაკუთრის უძრავ ქ-----აზე.

2017 წლის 21 აგვისტოს ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით (საქმეზე №3/173-17) დაკმაყოფილდა ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ის განცხადება და ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ის 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, ა----- ი-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქ-----აზე, მისამართი - ზ---

-----ის რაიონი, სოფელი ა-----ა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 3281 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქ-----ის საკადასტრო კოდი 4-----.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ პუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: საქართველოს 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 საქართველოს 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“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი. კერძოდ, ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამ კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქ-----ის მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქ-----ის კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქ-----ა მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქ-----ის შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი 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 ექსპროპრიატორი 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 ექსპროპრიატორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. საექსპროპრიაციო ქ-----ის სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით სხვა ქ-----ის გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიატორი მესაკუთრეს

შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრემ ა----- ი-----ამ უარი განაცხადა ს--- ს----- ქ-----ის ე-----ი ს-----ოს უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ შეთავაზებულ გამოსყიდვის შეთანხმებაზე. შეთავაზების თანახმად, მესაკუთრის უძრავი ქ-----ის ღირებულება განისაზღვრა 2016 წლის 15 ნოემბერს განხორციელებული შეფასების შედეგად 17 ლარად (1 კვ.მ.). ამ ღირებულების გათვალისწინებით მოსარჩელეს ჩაერიცხა საკომპენსაციო თანხა, რის ოდენობასაც მოსარჩელე არ მიიჩნევს 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 მესაკუთრისთვის (მოსარჩელე), 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 მესაკუთრის (მოსარჩელის) პრეტენზია, რომ ის არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ მესაკუთრეს მაინც ჩაურიცხა საკომპენსაციო თანხა.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიატორი და ქ-----ის მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქ-----ის საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქ-----ის გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე, სასამართლო უფლებამოსილია თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო 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 ეკონომიკურ 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 ღირეულებაზე 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 საწყისს 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 ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შეფასების მიზნით საქმეში არსებული, 3.2.1. ფაქტობრივ გარემოებაში მითითებული მტკიცებულებების, შინაგანი რწმენის საფუძველზე, შეფასებით, სასამართლო ასკვნის, რომ სპეციალური კანონის მიზნებს უფრო მეტად პასუხობს მესაკუთრის (მოსარჩელის) 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“ 2017 წლის 31 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, ზ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე ა----- ი-----ას (საკადასტრო კოდი 4-----) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2017 წლის მარტის თვის მდგომარეობით შეადგენდა 67 ლარს.

როგორც აღინიშნა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის ქ----ის ღირებულება, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის კრიტერიუმების გათვალისწინებით, უნდა განისაზღვროს 67 ლარით 1 კვ.მ-ის ღირებულებით, რის შესაბამისადაც, 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3281 კვ.მ ფართობის უძრავი ქ----ის საკომპენსაციო თანხა უნდა განისაზღვროს 220 000 ლარით. ამასთან, გათვალისწინებით იმ ფაქტისა, რომ ს----- ქ----ის ე----- –მა ს-----ომ მოსარჩელეს აუნაზღაურა 59 134,64 ლარი, მოპასუხის მიერ ა----- ი-----ასათვის ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა შეადგენს 160 865,36 ლარს. შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს,

თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს ს----- 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 არაქ-----რივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოსარჩელის მიერ გადახდილია ს----- ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით, რაც მოპასუხემ უნდა აუნაზღაუროს მოსარჩელეს.

სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოპასუხემ მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს იურიდიული მომსახურების ხარჯი 1500 ლარი და ორივე ექსპერტიზის მომსახურების ხარჯი 1600 ლარი.

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. ა----- ი-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ს--- ს----- ქ-----ის ე----- ს-----ოს ა----- ი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 160 865,36 ლარის ანაზღაურება.
3. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს იურიდიული მომსახურების ხარჯის 1500 ლარის ანაზღაურება.
4. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ექსპერტიზის მომსახურების ხარჯის 1600 ლარის ანაზღაურება.
5. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ

გადახდილი ს----- ბაჟის 3000 ლარის გადახდა.

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