

საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია

# შპს ნარიყალას საქმა

საია

GYLA



ავტორი: სულხან სალაძე

Georgian Young Lawyers' Association

თბილისი

2017

## სარჩევი

შესავალი .....	3
კანონმდებლობა.....	3
შპს „ნარიყალას“ საქმე .....	4
კომისიამ თქვა .....	5
რა დაევალა და რა წარადგინა კომისიაში შპს „ნარიყალამ“?.....	6
რა მოხდა შემდეგ? .....	7
რა შეიძლებოდა მომხდარიყო საფასურის გადახდის შემთხვევაში?.....	8
ნაზღაიბის საქმე VS ნარიყალას საქმე.....	9
შეჯამება .....	9
რეკომენდაცია .....	10

საია

GYLA

Georgian Young Lawyers' Association

## შესავალი

ბოლო წლებში თბილისის ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი სივრცეების შემცირება და მათი ნაწილის კერძო მესაკუთრეების ხელში გადასვლა არაერთხელ გახდა მოსახლეობის პროტესტის საგანი. მშენებლობები სკვერში თუ სკვერის მიმდებარე ტერიტორიებზე და მწვანე ნარგავების შემცირება მუდმივად რჩება საზოგადოების და მედიის ინტერესის არეალში.

წარმოდგენილ კვლევაში საუბარია ერთ კონკრეტულ შემთხვევაზე, რომელსაც წინაპირობად დაედო 2007 წელს საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით განსაზღვრული წესი - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. კერძოდ, საუბარია თბილისში, გორგასლის ქუჩის #3-ში არსებულ ტერიტორიაზე. კვლევაში აღწერილია, თუ როგორ გადავიდა შპს „ნარიყალას“ საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი, რამდენად კანონიერი იყო ეს პროცესი და როგორ მოქმედებდა (მოქმედებს) მთელ ამ პროცესში თბილისის მუნიციპალიტეტის თვითმმართველობა.

## კანონმდებლობა

2007 წლის სექტემბერში, საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის განმსაზღვრელი წესი.<sup>1</sup>

პრეზიდენტის ბრძანებულების თავდაპირველი რედაქციის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

- მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;
- სარგებლობაში არსებული;
- თვითნებურად დაკავებული.<sup>2</sup>

წესის ამოქმედების შემდეგ, როგორც ფიზიკურ, ისე კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა გაუჩნდათ. აღნიშნული უფლებით სარგებლობის მიზნით, დაინტერესებულ პირებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსათვის უნდა მიემართათ. თვითმმართველობა უფლებამოსილებას მუდმივმოქმედი კომისიის საშუალებით ახორციელებდა.<sup>3</sup>

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ პრეზიდენტის ბრძანებულებით განისაზღვრა ასევე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების იმ მიწების კატეგორია, რომლებზეც საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებლად იყო

<sup>1</sup>საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება;

<sup>2</sup>საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება. მუხლი 2 (15.09.2007 რედაქცია);

<sup>3</sup>საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება. მუხლი 5 (15.09.2007 რედაქცია);

მიჩნეული.<sup>4</sup> ბრძანებულების თანახმად, ამ ჩამონათვალში შევიდა ასევე საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.<sup>5</sup>

## შპს „ნარიყალას“ საქმე

ზემოთ აღნიშნული წესის საფუძველზე, 2008 წლის ივლისში შპს „ნარიყალას“ განცხადებით მიმართა თბილისში - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების კომისიას. განცხადება, რომელიც თბილისში, გორგასლის ქ. #3-ში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონებას უკავშირდებოდა, სულ 7 სიტყვისგან შედგებოდა - „გთხოვთ დაგვიკანონოთ ჩვენს სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი“.<sup>6</sup>

პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მიხედვით, დაინტერესებულ პირს განცხადებისთვის უნდა დაერთო:

- მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც, სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა ყოფილიყო საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი;
- ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო, არასასოფლო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები;
- დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

ამასთან, განმცხადებელს უფლება ჰქონდა, განცხადებისათვის ასევე დაერთო სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დასდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.<sup>7</sup>

საკითხთან დაკავშირებით მეტი სიცხადის შეტანის მიზნით, 2017 წლის 1 მაისს საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციამ (შემდგომში საია) ელექტრონულად მიმართა ქალაქ

<sup>4</sup>კერძო სამართლის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი. მუხლი 3;

<sup>5</sup>კერძო სამართლის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი. მუხლი 3, პუნქტი 2, ქვეპუნქტი „ზ“;

<sup>6</sup>შპს „ნარიყალას“ 2008 წლის 7 ივლისის განცხადება;

<sup>7</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება. მუხლი 11 (15.09.2007 რედაქცია);

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჯარო ინფორმაციის გაცემის უზრუნველყოფაზე პასუხისმგებელ პირს და შპს „ნარიყალას“ მიერ 2008 წლის 7 ივლისს თბილისის მერიაში წარდგენილი განცხადების ასლი და ყველა შესაბამისი დანართის გაცემა ითხოვა.<sup>8</sup>

განცხადებასთან დაკავშირებით, მიმდინარე წლის 11 მაისს წარმოდგენილი იყო თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჯარო ინფორმაციის გაცემის უზრუნველყოფაზე პასუხისმგებელი პირის პასუხი,<sup>9</sup> რომელსაც თან ერთვოდა შპს „გლორია LLL GLORIA“-ს 2016 წლის 7 ივნისის განცხადება.<sup>10</sup> „გლორია LLL GLORIA“-ს განცხადებიდან ცნობილი ხდება, რომ 2008 წლის 7 ივლისს შპს „ნარიყალამ“ კომისიის სახელზე გაგზავნილ განცხადებას შემდეგი დოკუმენტები დაურთო:

- 2008 წლის 14 მარტის განცხადება;
- საჯარო რეესტრის 2008 წლის 16 ივლისის კორექსონდენცია #021/01-50379;
- 2008 წლის 11 თებერვლის საინვენტარიზაციო ნახაზი ს/კ 01.18.04.001.003 მიწის ნაკვეთზე;
- ცნობა-დახასიათება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან;
- 2005 წლის 28 იანვრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- 2008 წლის 6 აპრილს შპს „ნარიყალას“ დაკვეთით მომზადებული - გორგასლის #3-ის შიდა აზომვითი ნახაზი;
- შპს „ნარიყალას“ სარდაფის სართულის 1995 წლით დათარიღებული გენგეგმა - ლიტ „ა“;
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთისა და შპს „ნარიყალას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.18.04.001.003 საერთო ფართობი შეადგენს 1039 კვ.მ-ს.

თუმცა, არც განცხადებასა და არც თანდართულ დოკუმენტებში არაფერი თქმულა იმის შესახებ, თუ რაში გამოიხატებოდა „ნარიყალას“ მხრიდან მიწით სარგებლობა, როდიდან სარგებლობდა აღნიშნული მიწით, რა დანიშნულებების მიწა იყო და, მიწით სარგებლობის სანაცვლოდ, რა ხარჯებს იხდიდა კომპანია. ეს და სხვა საკითხები კომისიას თავად უნდა გამოერკვია საკითხის გადაწყვეტის დროს.

## კომისიამ თქვა

თბილისის თვითმმართველობაში არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ შპს „ნარიყალას“ განცხადება, სხვა განცხადებებთან ერთად, 2008 წლის 25 ივლისს განიხილა. „ნარიყალას“ განცხადება მე-19 საკითხად იყო განხილული და კომისიის წევრებმა ერთხმად გამოხატეს თანხმობა კომპანიისთვის მიწის ნაკვეთის დაკანონებასთან

<sup>8</sup> საიას 2017 წლის 1 მაისის #1.05.2017 ელექტრონული განცხადება საჯარო ინფორმაციის გაცემის თაობაზე;

<sup>9</sup> ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჯარო ინფორმაციის გაცემის უზრუნველყოფაზე პასუხისმგებელი პირის 2017 წლის 11 მაისის ელექტრონული პასუხი;

<sup>10</sup> შპს „გლორია LLL GLORIA“-ს 2016 წლის 7 ივნისის განცხადება #14/10401;

დაკავშირებით.<sup>11</sup> სხდომაზე გადაწყდა შემდეგი: „კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემდგომ (გორგასლის ქ. #3) განხილულ მიწის ფართის მიენიჭოს თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ელიაროს საკუთრების უფლება შპს „ნარიყალას“.<sup>12</sup>

## რა დაევალა და რა წარადგინა კომისიაში შპს „ნარიყალამ“?

კომისიის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება მოწმობს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის შპს „ნარიყალას“ კომისიაში ორი დოკუმენტი უნდა წარედგინა:

- კორექტირებული აზომვითი ნახაზი (გორგასლის ქ. #3);
- საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

კვლევაზე მუშაობის დროს საიამ მოიპოვა 2016 წლის 24 მაისით დათარიღებული განცხადება, რომლის ავტორმაც წერილობით მიმართა კომისიას და, სხვა ინფორმაციის პარალელურად, მოითხოვა შემდეგი:

- კომისიის მიერ შპს „ნარიყალასთვის“ განსაზღვრული საფასურის ოდენობა;
- „ნარიყალას“ მიერ საფასურის გადახდისა და გადახდის დოკუმენტის კომისიაში წარდგენის თარიღი;
- გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;
- კომისიის გადაწყვეტილება - გორგასლის ქ. #3-ში მდებარე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (შემდგომში რეგისტრირებული, როგორც მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.18.04.001.012) შპს „ნარიყალას“ საკუთრებაში აღიარებასთან დაკავშირებით.<sup>13</sup>

დაინტერესებულმა პირმა კომისიის სახელზე თბილისის საკრებულოში წარდგენილი ზემოთ აღნიშნული განცხადების პასუხები თბილისის საკრებულოსა და მერიიდან იმავე წლის მაისში მიიღო. თუმცა, საფინანსო საკითხებთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის გაცემა ვერც კომისიამ და ვერც თბილისის მერიამ ვერ შეძლეს.<sup>14</sup> უფრო მეტიც, დაინტერესებული პირის სახელზე თბილისის მერიის მიერ გაგზავნილ კორესპონდენციაში აღნიშნულია, რომ **„მოთხოვნილი საფინანსო წერილი და საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მონაცემთა ბაზაში არ ინახება“**.<sup>15</sup>

იმის გათვალისწინებით, რომ საფინანსო დოკუმენტაცია არც თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში (შესაბამისად, კომისიაში) და არც მერიაში არ ინახება, შეიძლება აღინიშნოს, რომ **შპს „ნარიყალას“ კომისიის ორი მოთხოვნიდან მინიმუმ ერთი - საფასურის გადახდა და გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის კომისიაში წარდგენა არ შეუძლებელია. ამდენად, სავარაუდოა რომ „ნარიყალასთვის“ მიწის საკუთრებაში გადაცემის და დარეგისტრირების**

<sup>11</sup> ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 ივლისის სხდომის ოქმი #37;

<sup>12</sup> ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 ივლისის სხდომის ოქმი #37;

<sup>13</sup> დაინტერესებული პირის 2016 წლის 24 მაისის #14/9589 განცხადება;

<sup>14</sup> თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 მაისის #14/9584 და თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 30 მაისის #17/137596 კორესპონდენცია;

<sup>15</sup> თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 30 მაისის #17/137596 კორესპონდენცია;

*წინაპირობა არ არსებობდა, რადგანაც შესაბამისი ოდენობით და შესაბამის ვადაში საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადაუხდელობა კომისიის მხრიდან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის წინაპირობას წარმოადგენდა.<sup>16</sup>*

## რა მოხდა შემდეგ?

მიუხედავად იმისა, რომ, სავარაუდოდ, არ არსებობს შპს „ნარიყალას“ მიერ საფასურის გადახდისა და კომისიაში წარდგენის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კომპანიამ მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში მაინც დაირეგისტრირა.

თბილისის მერიის მიერ საიასთვის გამოგზავნილ დოკუმენტებს შორის იძებნება დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იყო წარდგენილი. რეესტრიდან მიღებული ინფორმაციის თანახმად, საჯარო რეესტრში დაცულია თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული #2569 საკუთრების მოწმობის ასლი, რომელიც დათარიღებულია 2009 წლის 1 ივლისით. მოწმობაში აღნიშნულია, რომ „ნარიყალას“ საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი, მდებარე გორგასლის ქ. #3-ში, რომლის ფართია 545 კვ.მ; ასევე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც, კომპანიის საკუთრებაში მანამდე არსებული მიწის ფართობი შეადგენს 475 კვ.მ-ს, ხოლო დასაკანონებელი ფართობი - 545 კვ.მ-ს.

ზემოაღნიშნული საკუთრების მოწმობის ასლის საფუძველზე, შპს „ნარიყალამ“ 2009 წლის 10 ივლისს აბანოთუბანში არსებული 545 კვ.მ. ფართობი საკუთრებაში დაირეგისტრირა, რომელსაც შემდეგი საკადასტრო კოდი მიენიჭა: #01.18.04.001.012.

*საყურადღებოა, რომ ს/კ #01.18.04.001.012. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი გახდა თბილისის მერიის მიერ მოწოდებულ დოკუმენტაციაში არსებული, კომისიის 2008 წლის 25 ივლისით დათარიღებული #37 სხდომის ოქმი. ეს მაშინ, როდესაც, დიდი ალბათობით, შპს „ნარიყალას“ არ შეუსრულებია კომისიის მიერ განსაზღვრული ისეთი ვალდებულება, როგორც იყო საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის კომისიისთვის წარდგენა.*

*ამ ფონზე გაურკვეველი რჩება, თუ როგორ მოხდა, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 25 ივლისს გამართული #37 სხდომის შემდეგ თითქმის ერთი წლის თავზე კომისიამ საკუთრების მოწმობა გასცა.*

2009 წლის 20 ივლისს „ნარიყალამ“ წერილობით მიმართა რეესტრს და კომპანიის საკუთრებაში არსებული, აბანოთუბანში მდებარე ორი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდების - #01.18.04.001.012 და #01.18.04.001.003 - გაერთიანება ითხოვა. რეესტრმა იმავე დღეს მიიღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ. შესაბამისად, კომპანიის საკუთრებაში არსებული ორი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შედეგად, ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - #01.18.04.001.013, ფართის საერთო ოდენობამ კი, 1020 კვ.მ. შეადგინა.

<sup>16</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება. მუხლი 16 (15.09.2007 რედაქცია);

## რა შეიძლება მომხდარიყო საფასურის გადახდის შემთხვევაში?

მნიშვნელოვანია იმის გარკვევა, თუ რა შეიძლება მომხდარიყო იმ შემთხვევაში, თუკი შპს „ნარიყალა“, თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში მიღების მიზნით, კომისიას წარუდგენდა საფასურის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს. შესაძლებელი იყო თუ არა ამ დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე შესაბამის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება?

პასუხი მარტივია - არა. უარყოფითი პასუხის მიზეზს კი, შესაბამისი მიწის ნაკვეთის სტატუსი და „კერძო სამართლის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი“ წარმოადგენს. აღნიშნული კანონით, სხვა საკითხების პარალელურად, განისაზღვრა თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების იმ მიწების კატეგორია, რომლებზეც საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებლად იქნა მიჩნეული.<sup>17</sup> სწორედ ამ ჩამონათვალში შედის საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.<sup>18</sup>

ამასთან, 2007 წლის სექტემბერში, როდესაც საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის განმსაზღვრელი წესი, განისაზღვრა იმ სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალი, რომლებზეც საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებლად იყო მიჩნეული.

ამ სახის შეზღუდვა შეეხო: საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთებს (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილებს (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი, დაცული ტერიტორია). ასევე, რეკრეაციული დანიშნულების პარკს, ტყე-პარკს, სკვერს და სხვ.<sup>19</sup>

ზემოთ აღნიშნულ აქტებთან მიმართებით მნიშვნელოვანია, თუ რა სტატუსი ჰქონდა აბანოთუბანში, გორგასლის ქ. #3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომლის საკუთრებაში აღიარებასაც შპს „ნარიყალა“ ითხოვდა. **საიას მიერ თბილისის მერდიდან მიღებულ დოკუმენტებს შორის არის თბილისის მთავრობის 2004 და 2006 წლებით დათარიღებული ორი დადგენილება. ორივე დადგენილებით დასტურდება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სინამდვილეში სკვერს წარმოადგენდა და მისი საკუთრებად აღიარება კანონით იყო აკრძალული.**

<sup>17</sup> კერძო სამართლის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი. მუხლი 3;

<sup>18</sup> კერძო სამართლის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი. მუხლი 3, პუნქტი 2, ქვეპუნქტი “ზ“;

<sup>19</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება, მუხლი 3, პუნქტი 2;



კერძოდ, თბილისის მთავრობის 2004 წლის დადგენილებაში აღნიშნულია, რომ აბანოს ქუჩაზე არსებულ *სკვერს* ჰყიდარ ალიევის სახელი მიენიჭა.<sup>20</sup> ხოლო, 2006 წლით დათარიღებულ დადგენილებაში წერია, რომ ქ. თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქ. #5-ში არსებულ *სკვერში* ჰყიდარ ალიევის ბიუსტი უნდა დადგმულიყო.<sup>21</sup> ორივე ეს დადგენილება მიუთითებს, რომ იმ დროისათვის, როცა კომისიამ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შპს „ნარიყალას“ საკუთრებად აღიარა, მიწის ნაკვეთიც და მიმდებარე ტერიტორიაც წარმოადგენდა სკვერს და საზოგადოებრივი მნიშვნელობა გააჩნდა.

## ნაზღაიძის საქმე VS ნარიყალას საქმე

წარმოდგენილ დოკუმენტში განხილული შემთხვევა ნათლად მიუთითებს, რომ *თბილისის თვითმმართველობას სრული საფუძველი აქვს, ბათილად ცნოს ის გადაწყვეტილება, რომელიც 2008 წელს შპს „ნარიყალასთვის“ გორგასლის ქ. #3-ში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას უკავშირდება.* თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ თბილისის თვითმმართველობისათვის, ყველაზე გვიან, 2016 წლის ივნისის თვიდან<sup>22</sup> არის ცნობილი აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების საჭიროების შესახებ, გადაწყვეტილება დღემდე არ არის მიღებული და თვითმმართველობას მიწა დღემდე არ დაუბრუნებია ქალაქის საკუთრებაში.

ამ ფონზე საყურადღებოა *„ნაზღაიძის საქმე“*. კერძოდ, თბილისის თვითმმართველობამ ზვიად ნაზღაიძეს 28-ჯერ უფრო ძვირად იმ მიზეზით ჩამოართვა ქონება, თითქოს ის 2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქიის დროს იყო დაზარალებული. სინამდვილეში, 2016 წელს ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების 28-ჯერ ძვირად ჩამორთმევის საფუძველი არ არსებობდა. *აღნიშნულის საპირისპიროდ, სახეზეა შპს „ნარიყალას“ შემთხვევა, როდესაც თბილისის თვითმმართველობა არ სარგებლობს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებით და არ იბრუნებს იმ უძრავ ქონებას, რომლის საკუთრებაში აღიარებაც უკანონოდ მოხდა.*

სავარაუდოა, რომ შპს „ნარიყალას“ მსგავსად, „ნაზღაიძის საქმეც“ არ უნდა იყოს გამონაკლისი შემთხვევა, რა დროსაც თბილისის თვითმმართველობა, ერთი მხრივ, არ აუქმებს იმ გადაწყვეტილებას, რომლის ძალითაც შპს „ნარიყალას“ საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი, ხოლო მეორე მხრივ, ზვიად ნაზღაიძეს, თითქოს 2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქიის დროს დაზარალებულს, „საზოგადოებრივი საჭიროების გადაუდებელი აუცილებლობისას სახელით“, რეალურზე 28-ჯერ უფრო ძვირად ართმევს ქონებას.

## შეჯამება

1. 2008 წელს თბილისში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების კომისიამ უსაფუძვლოდ აღიარა შპს „ნარიყალას“ საკუთრებად თბილისში, გორგასლის ქ. #3-ში არსებული მიწის ნაკვეთი;
2. შპს „ნარიყალამ“ არ შეასრულა კომისიის მიერ დაკისრებული ვალდებულება (საფასურის გადახდა და გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის კომისიაში წარდგენა);

<sup>20</sup> თბილისის მთავრობის 2004 წლის 21 ოქტომბრის #09.14.116 დადგენილება;

<sup>21</sup> თბილისის მთავრობის 2006 წლის 13 დეკემბრის #03.40.108 დადგენილება.

<sup>22</sup> შპს „გლორია LLC GLORIA“-ს 2016 წლის 7 ივნისის #14/10401 განცხადება;

3. კომისიის მიერ შპს „ნარიყალას“ საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი საჯარო სივრცეს - სკვერს წარმოადგენს. შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობა ამ სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების შესაძლებლობას არ იცნობს;
4. შპს „ნარიყალას“ და „ნაზღაიძის საქმის“ მაგალითები, შესაძლოა, თბილისის მუნიციპალიტეტში თვითმმართველობის საკუთრების და საჯარო ფინანსების განკარგვის მხრივ არსებულ სისტემურ პრობლემაზე მიუთითებდეს და არ განეკუთვნებოდეს გამონაკლის შემთხვევათა რიცხვს.

### რეკომენდაცია

მნიშვნელოვანი და აუცილებელია, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის თვითმმართველობამ თავიდან შეისწავლოს შპს „ნარიყალასთვის“ 2008 წელს თბილისში, გორგასლის ქ. #3 არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების კანონიერების საკითხი.

