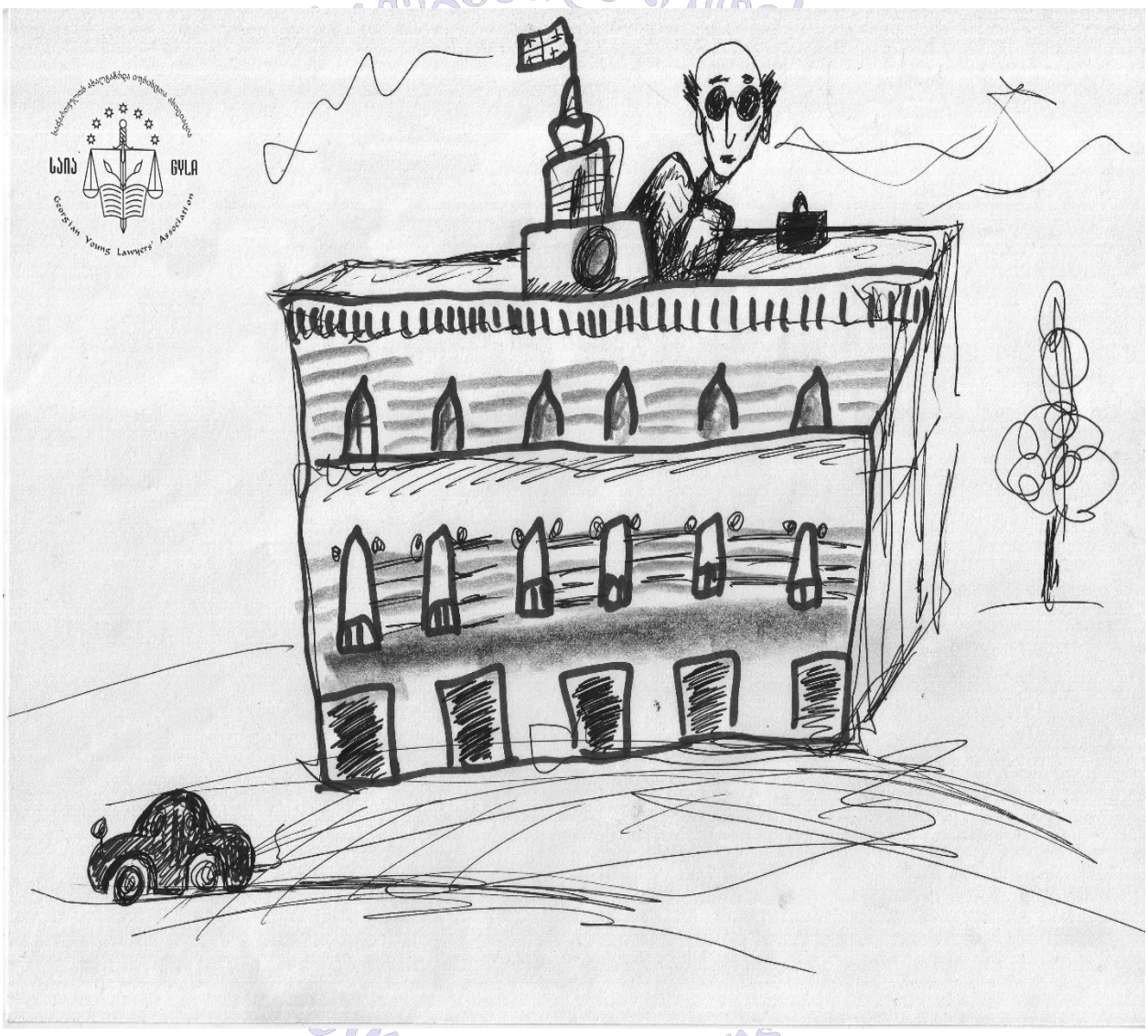
28-ჯერ უფრო ძვირად ჩამორთმეული ქონება



ავტორი: სულხან სალაძე

თბილისი

2017

სარჩევი

1. შესავალი 2

2. 2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქია თბილისში და სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესი 2

3. საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევა 3

4. ყიფშიძის #2-ის მიმდებარე ტერიტორია, ნაზღაიძე და საქართველოს ბანკი 3

5. თბილისის მერია და ნაზღაიძის საქმე 5

6. ექსპერტიზის დასკვნები 6

7. თბილისის საკრებულოს კომისიები და ნაზღაიძის საქმე 7

8. თბილისის საკრებულოს განკარგულება და ნაზღაიძის საქმე 9

9. მოვლენები საკრებულოს განკარგულების შემდეგ 10

10. ნატალია ნაზღაიძე და „რუსთავი 2“ 11

11. შეჯამება 13

1. შესავალი

წარმოდგენილი კვლევა ეხება თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2016 წლის 23 დეკემბერს მიღებული განკარგულების და თანმდევი დოკუმენტების შეფასებას, რომლის საფუძველზეც:

- ➢ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პრინციპის სახელით, ზვიად ნაზღაიძის საკუთრებაში არსებული #01.14.14.002.092 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ქ. თბილისი ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარე ტერიტორია) ჩამორთმევა განხორციელდა;
- ✓ ზვიად ნაზღაიძეს, თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდი #01.14.05.007.473 (ქ. თბილისი, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონი, V კვარტალი, სანდრო ეულის ქუჩა #5) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, სიმბოლურ ფასად 1 ლარად გადაეცა.

2. 2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქია თბილისში და სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესი

2015 წლის 5 ივლისს, თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, თბილისის მუნიციპალიტეტში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესი დაამტკიცა. აღნიშნული წესის მიხედვით განისაზღვრა, დაზარალებული პირის (ოჯახის) ცნება და ასეთად მიჩნეულ იქნა – *კომისიის მიერ განსაზღვრულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სუბიექტები, რომლებსაც ქ. თბილისში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაენგრათ/დაუზიანდათ საცხოვრებელი სახლი/ბინა.*[1]

2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქიის ზონაში მოექცა, თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2 მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდი #01.14.14.002.092. აღნიშნული ქონება სტიქიის დროს საქართველოს ბანკის საკუთრებას წარმოდგენდა. თუმცა ***იმის გათვალისწინებით, რომ #01.14.14.002.092 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ ქონებაზე***

[1] თბილისის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის #17-66 დადგენილება;

საცხოვრებელი სახლი/ბინა არ ფიქსირდებოდა, ვერ მოექცა საკრებულოს დადგენილების რეგულირების ქვეშ.

3. საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევა

საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით საკუთრების ჩამორთმევის წესს, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონი არეგულირებს.

კანონის თანახმად: *გადაუდებელ აუცილებლობას განეკუთვნება ვითარება, რომლის დროსაც საომარი ან საგანგებო მდგომარეობის, ეკოლოგიური კატასტროფის, სტიქიური უბედურების, ეპიდემიის, ეპიზოოტიის საშიშროების გამო საფრთხე ექმნება ადამიანთა სიცოცხლეს ან ჯანმრთელობას, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უსაფრთხოებას.*

მართალია, თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2 მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდით #01.14.14.002.092 სტიქიის ზონაში მოექცა, მაგრამ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ 2016 წლის 23 დეკემბერს ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევის დროს არ არსებობდა ვითარება, რომლის დროსაც სახეზე იქნებოდა ქვემოთ ჩამოთვლილი რომელიმე ვითარება:

- საომარი მდგომარეობა;
- საგანგებო მდგომარეობა;
- ეკოლოგიური კატასტროფა;
- სტიქიური უბედურება;
- ეპიდემია;
- ეპიზოოტიის საშიშროება.

შესაბამისად, 2016 წლის 23 დეკემბერს, ანუ ქონების ჩამორთმევის დროს, საფრთხე არ ექმნებოდა არც ადამიანთა სიცოცხლეს ან ჯანმრთელობას და არც სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უსაფრთხოებას. გარდა ამისა, არცერთი ის სამართლებრივი აქტი და წინმსწრები დოკუმენტები, რომელიც თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და მერიამ მიიღეს არ მოიცავს ინფორმაციის, თუ რაში გამოიხატებოდა, ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევის საზოგადოებრივი საჭიროება და/ან გადაუდებელი აუცილებლობა.

4. ყიფშიძის #2-ის მიმდებარე ტერიტორია, ნაზღაიძე და საქართველოს ბანკი

ზვიად ნაზღაიძე, თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 1641 კვ.მ. უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 01.14.14.002.092) მესაკუთრე 2012 წლის 12 ნოემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გახდა.[2] ნასყიდობის საგნის ფასი 200,000 აშშ დოლარს შეადგენდა. ხელშეკრულების თანახმად, ზვიად ნაზღაიძის მიერ უძრავი ქონების შეძენის დროს, ქონება სს საქართველოს ბანკში იპოთეკის წესით იყო დატვირთული.

2013 წლის 24 დეკემბერს, სს საქართველოს ბანკსა და ზვიად ნაზღაიძეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება GA1017942/2, რომლის საფუძველზეც ქონება სს საქართველოს ბანკის საკუთრებაში გადავიდა. ამასთან, ხელშეკრულების „დამატებითი პირობა #1"-ს თანახმად, ზვიად ნაზღაიძეს მიენიჭა შესყიდვის ოფცია 2014 წლის 1 ივლისამდე. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ, ოფცია ძალას კარგავდა.

ზვიად ნაზღაიძემ, 2014 წლის 1 ივლისამდე ოფციით სარგებლობა ვერ შეძლო. შესაბამისად, 2014 წლის 1 ივლისის დადგომისთანავე მან ეს უფლება დაკარგა.

2015 წლის 30 ოქტომბერს, საქართველოს ბანკმა წერილობით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ოფციის რეგისტრაციის გაუქმება ითხოვა. რეესტრმა ბანკის მოთხოვნა 3 ნოემბერს დააკმაყოფილა, რაც იმავე დღეს მომზადებულ ამონაწერში აისახა.[3]

2016 წლის 29 ნოემბერს, „საქართველოს ბანკსა" და ზვიად ნაზღაიძეს შორის ქ. თბილისში ყიფშიძის ქუჩა #2-ის მიმდებარედ არსებულ „01.14.14.002.092" საკადასტრო კოდზე არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ნასყიდობის ახალი ხელშეკრულება გაფორმდა. ბანკმა ნაზღაიძეს უძრავი ქონება იმ პირობით გადასცა, რომ ნაზღაიძე თანხას 2016 წლის 30 დეკემბრამდე გადაიხდიდა.[4] მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საფასური 23,867 ლარს შეადგენდა. თუმცა, ნასყიდობის განსაკუთრებულ პირობად განისაზღვრა, რომ მყიდველი ანუ ზვიად ნაზღაიძე კისრულობდა ვალდებულებას, ბანკის სასარგებლოდ გადაეხადა:

- ✓ 1763 ლარი და 84 თეთრი,
- ✓ 8078 ლარი და 11 თეთრი,

---

[2] 2012 წლის 12 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, მხარეები ზვიად ნაზღაიძე და სოფიო ქათამაძე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის N 892012096838-03 გადაწყვეტილება;

[3] 2015 წლის 3 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #01.14.14.002.092);

[4] საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 ნოემბრის N 882016824409-03 გადაწყვეტილება. 2016 წლის 30 ნოემბრის ამონეწერი საჯარო რეესტრიდან. 2016 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება #01.14.14.002.092/16 და #01.14.14.002.092/16-001, მხარეები სს საქართველოს ბანკი და ზვიად ნაზღაიძე;

- ✓ 42833 აშშ დოლარი და 87 ცენტი.

ზემოთ აღნიშნული თანხები სხვადასხვა დროს ბანკის წინაშე აღებულ და შეუსრულებელი იმ ვალდებულებს წარმოადგენდა, რომლის გამოც ზვიად ნაზღაიძემ „01.14.14.002.092“ საკადასტრო კოდზე არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება დაკარგა[5]

მხარეებს შორის 2016 წლის 29 ნოემბერს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მხარეები ადასტურებდნენ მათ შორის ადრე არსებულ სახელშეკრულებო ურთიერთობას (ნაზღაიძის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა, ბანკის მიერ იპოთეკის საგნის დასაკუთრება, ნაზღაიძისათვის გადაცემული ოფციის უფლება), თუმცა ***იმის გათვალისწინებით, რომ 2014 წლის 1 ივლისამდე ზვიად ნაზღაიძემ ვერ/არ უზრუნველყო ოფციის უფლების სარგებლობა, რეალურად მხარეს შორის 2016 წლის 29 ნოემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ახალ ხელშეკრულებას წარმოადგენდა.***

5. თბილისის მერია და ნაზღაიძის საქმე

თბილისში ყიფშიძის ქუჩა #2-ის მიმდებარედ არსებული 1641 კვ.მ. უძრავი ქონება ზვიად ნაზღაიძის საკუთრებაში 2016 წლის 30 ნოემბერს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

2016 წლის 5 დეკემბერს, ზვიად ნაზღაიძემ წერილობით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს[6] და საქართველოს ბანკის მიერ, იმავე რიცხვით დათარიღებული წერილი წარადგინა.[7] წერილში საქართველოს ბანკი აღნიშნავდა, რომ ბანკი თანახმა იყო ქ. თბილისში ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 1641 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაცემოდა თბილისის მუნიციპალიტეტს შემდეგი პირობით:

- ✓ 129,308 ლარისა და 95 თეთრის საქართველოს ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხვა;
- ✓ 42,833 აშშ დოლარის და 87 ცენტის ექვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხვა.

სანაცვლოდ ბანკი იღებდა ვალდებულებას, რომ ზემოთ აღნიშული თანხების ჩარიცხვიდან ერთ სამუშაო დღეში წერილობით მიმართავდა საჯარო რეესტრს და მოითხოვდა უძრავ ქონებაზე არსებული შეზღუდვის მოხსნას/გაუქმებას.

ბანკის ზემოთ აღნიშნული წერილის შინაარსიდან გაუგებარია, თუ რატომ უნდა ჩაერიცხა 129,308 ლარი მერიას ბანკის ანგარიშზე, მაშინ როცა ზვიად ნაზღაიძესა და ბანკს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ნაზღაიძეს ბანკისათვის 42,833 აშშ

---

[5] 2016 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება #01.14.14.002.092/16-001, მხარეები სს საქართველოს ბანკი და ზვიად ნაზღაიძე;

[6] ზვიად ნაზღაიძის 2016 წლის 5 დეკემბრის #01/10556-8 განცხადება;

[7] საქართველოს ბანკის 2016 წლის 5 დეკემბრის #29/14529 წერილი;

დოლარის და 87 ცენტის გარდა, არა 129,308 ლარის, არამედ 33,708 ლარისა და 95 თეთრის გადახდის ვალდებულება ჰქონდა აღებული.

ზვიად ნაზღაიძის მიერ, 2016 წლის 5 დეკემბერს, თბილისის მერიაში წარდგენილი განცხადებიდან მეორე დღეს, 6 დეკემბერს თბილისის მთავრობის #47.12.982 განკარგულება გამოიცა,[8] რომელიც ორ საკითხს ეხებოდა. კერძოდ:

- ✓ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პრინციპის დაცვით, ზვიად ნაზღაიძის საკუთრებაში არსებული #01.14.14.002.092 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ჩამორთმევის საკითხის გადაწყვეტილების მისაღებად საკრებულოსთვის წარდგენა;
- ✓ ზვიად ნაზღაიძისათვის თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 01.14.05.007.473) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით გადაცემის საკითხის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის შესათანხმებლად წარდგენა.

6. ექსპერტიზის დასკვნები

ზვიად ნაზღაიძის საქმესთან დაკავშირებით, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს სამი დასკვნა არსებობს. აქედან ორი, თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2 მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ უძრავ ქონებას ეხება, ხოლო ერთი თბილისში, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონში, V კვარტალში, სანდრო ეულის ქუჩა #5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთს.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 7 ოქტომბრის სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, თბილისში, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონში, V კვარტალში, სანდრო ეულის ქუჩა #5-ში მდებარე #01.14.05.007.473 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ 220,631 აშშ დოლარს შეადგენდა. აღნიშნული თანხა იმ დროისათვის არსებული შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში 515,460 ლარს შეადგენდა.[9] გარდა ამისა, 5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 1200 კვ.მ.-ზე შესაძლებელი იყო სამშენებლო განვითარება, ხოლო დარჩენილ ფართობზე რეკრეაციული სივრცის და ღია ავტოსადგომის მოწყობა.

[8] ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 6 დეკემბრის #47.12.982 განკარგულება;

[9] ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 7 ოქტომბრის #005987816 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა

სწორედ, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონში, V კვარტალში, სანდრო ეულის ქუჩა #5-ში მდებარე #01.14.05.007.473 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი უნდა გადაეცა თბილისის მუნიციპალიტეტს ზვიად ნაზღაიძისათვის.

რაც შეეხება ექსპერტიზის დანარჩენ ორ დასკვნას, ორივე დოკუმენტი თბილისში ყიფშიძის ქუჩა #2-ის მიმდებარედ არსებულ #01.14.14.002.092 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებას ეხება. პირველი დასკვნა 2016 წლის 8 ივლისით თარიღდება, ხოლო მეორე 7 ოქტომბრით. ***ექსპერტიზის ორივე დასკვნის გაცემის დროს ქონება სს საქართველოს ბანკის საკუთრებას წარმოადგენდა. თუმცა, ექსპერტიზის დამკვეთი არა ბანკი არამედ, თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო იყო.***[10]

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 8 ივლისით დათარიღებული სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა, თბილისში ყიფშიძის ქუჩა #2-ის მიმდებარედ არსებულ #01.14.14.002.092 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებას შეეხებოდა. ოღონდ იმ პირობით, რომ ბიუროს ქონების 2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქიამდე ღირებულება უნდა განესაზღვრა. ექსპერტიზის ბიურომ ასეთ ფასად 971,260 ლარი მიიჩნია.[11] რაც შეეხება ექსპერტიზის ბიუროს 3 ნოემბრის დასკვნას, აღნიშნული, ქონების სტიქიის შემდგომი ფასის განსაზღვრას უკავშირდებოდა. ბიუროს მიერ მომზადებული სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის თანხმად, ეს ღირებულება 23,867 ლარს შეადგენდა.[12]

მოგვიანებით, 2016 წლის 29 ნოემბერს, სს საქართველოს ბანკსა და ზვიად ნაზღაიძეს შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულების ძირითად ფასად, სწორედ ის 23,867 ლარი იქნა მითითებული, რომელიც თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაკვეთით მომზადებულ საექსპერტო დასკვნაში აისახა.[13]

7. თბილისის საკრებულოს კომისიები და ნაზღაიძის საქმე

თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 6 დეკემბრის #47.12.982 განკარგულება, თბილისის საკრებულოში 8 დეკემბერს იქნა წარდგენილი.[14] იმავე დღეს მომზადდა თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის რეზოლუცია სამართლებრივი აქტის

---

[10] ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 8 ივლისის #004021616 და 3 ნოემბრის #006378716 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნები;

[11] ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 8 ივლისის #004021616 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა;

[12] ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 3 ნოემბრის #006378716 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა;

[13] 2016 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება #01.14.14.002.092/16-001, მხარეები სს საქართველოს ბანკი და ზვიად ნაზღაიძე. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 3 ნოემბრის #006378716 სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნა;

[14] თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 8 დეკემბრის #1/319690 კორესპონდენცია;

პროექტის განხილვის პროცედურების დაწყების შესახებ.[15] რეზოლუციის თანახმად განისაზღვრა, რომ საკითხზე სავალდებულო დასკვნა უნდა წარმოედგინა შემდეგ სამ კომისიას: ქონების მართვისა და საფინანსო-საბიუჯეტო კომისია, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისია, იურიდიულ საკითხთა კომისია.

ზემოთ აღნიშნული რეზოლუციის საფუძველზე, საკითხის განხილვა ყველაზე ადრე იურიდიულ საკითხთა კომისიამ დაიწყო, რასაც კომისიის 2016 წლის 20 დეკემბრის #35 სხდომის ოქმი მოწმობს. ზვიად ნაზღაიძესთან დაკავშირებული საკითხი, სხდომაზე მე-9 საკითხად გავიდა. სხდომაზე საკითხთან დაკავშირებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსის მოადგილემ - თამარ მათიაშვილმა ისაუბრა. იმის გათვალისწინებით, რომ განსახილველი საკითხი შეეხებოდა „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით განსაზღვრულ რეგულაციებს, საკრებულოს წევრმა ზურაბ ნეფარიძემ დამატებით დოკუმენტების წარდგენა ითხოვა. პასუხად თამარ მათიაშვილმა განაცხადა, რომ „სამსახური წარმოადგენს ყველა საჭირო დოკუმენტს უახლოეს მომავალში“. შედეგად, სხდომის ოქმში აღინიშნა, რომ - ***„იურიდიულ საკითხთა კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება გადაიდოს აღნიშნული საკითხის განხილვა დამატებით დოკუმენტაციის წარმოდგენამდე***“.[16] კომისიამ ეს გადაწყვეტილება ერთხმად მიიღო.[17]

თბილისის საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა კომისიის 2016 წლის 20 დეკემბრის სხდომის ჩატარებიდან ერთი დღის შემდეგ, მომზადდა ამავე კომისიის დასკვნა, რომელიც თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 6 დეკემბრის #47.12.982 განკარგულებას უკავშირდებოდა. მიუხედავად იმისა, რომ კომისიის სხდომაზე, ნაზღაიძესთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე, იურიდიულ საკითხთა კომისიამ დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენამდე საკითხის განხილვა გადადო და ეს ფაქტი დასკვნის სამოტივაციო ნაწილშიც აღნიშნა, დადგენილებითი ნაწილის ბოლო წინადადება მაინც შემდეგი სიტყვებით დაასრულა: - ***„ქალაქ თბილისის საკრებულოს განკარგულების პროექტი განხილული იქნეს ამავე საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.***“[18]

ოფიციალური ინფორმაციით დადასტურებულია, რომ თბილისის საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა კომისიას 2017 წლის 21 დეკემბერს სხდომა არ გაუმართავს.[19] შესაბამისად, ეს

---

[15] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2016 წლის 8 დეკემბრის #04/20005 რეზოლუცია;

[16] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა კომისიის 2016 წლის 20 დეკემბრის #35 სხდომის ოქმი;

[17] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა კომისიის 2016 წლის 20 დეკემბრის სხდომის კენჭისყრის შედეგები;

[18] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა კომისიის 2016 წლის 21 დეკემბრის დასკვნა #04/20005;

[19] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისწარმოების განყოფილების 2016 წლის 17 თებერვლის #70/2110 კორესპონდენცია;

მიანიშნებს, რომ 21 დეკემბერს მომზადებულ დასკვნას მხოლოდ ის დოკუმენტები უნდა დართოდა რაზეც 20 დეკემბერს გამართული კომისიის სხდომაზე თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა ისაუბრა. თუმცა, ***გაურკვეველი რჩება თუ როგორ აღმოჩნდა 21 დეკემბერით დათარიღებული დასკვნის დადგენილებით ნაწილში სიტყვები - „ქალაქ თბილისის საკრებულოს განკარგულების პროექტი განხილული იქნეს ამავე საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.***“

საკრებულოს მეორე კომისია, რომელმაც თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 6 დეკემბრის #47.12.982 განკარგულებით მომზადებულ საკითხთან დაკავშირებით იმსჯელა, ქონების მართვის და საფინანსო საბიუჯეტო კომისია იყო. კომისიის 23 დეკემბრის სხდომის ოქმის თანახმად, ზვიად ნაზღაიძის საქმესთან დაკავშირებული საკითხი, კომისიის სხდომაზე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსმა წარადგინა. საკითხს მხარი კომისიის დამსწრე წევრთა უმრავლესობამ დაუჭირა.[20] კომისიის სხდომის შედეგად, იმავე დღეს მომზადებული დასკვნის თანახმად, მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული, როგორც ქონების ჩამორთმევის, ისე პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით ქონების გადაცემის საკითხის, საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განხილვის შესაძლებლობა.[21]

8. თბილისის საკრებულოს განკარგულება და ნაზღაიძის საქმე

2016 წლის 23 დეკემბერს, თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რიგგარეშე სხდომა გაიმართა. სხდომაზე დღის წესრიგით 17 საკითხი იხილებოდა, მათ შორის მე-8 საკითხად გავიდა ზვიად ნაზღაიძის საქმესთან დაკავშირებული საკითხი. მთლიანობაში საკრებულომ 2016 წლის 23 დეკემბრის რიგგარეშე სხდომაზე 3 დადგენილება და 14 განკარგულება მიიღო. სხდომის ოქმიდან ცნობილი ხდება, ნაზღაიძის საქმესთან დაკავშირებულ საკითხზე განკარგულება საკრებულომ ხმათა უმრავლესობით (მომხრე 21, თავი შეიკავა - 1, წინააღმდეგი - 0) მიიღო.[22] ოქმში აღნიშნულია, რომ ***„საკითხი საკრებულოს სხდომაზე წარადგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ უფროსმა კარლო ლაფერაძემ და განმარტა, რომ კერძო საკუთრებაში არსებული ქონება მდებარეობს სტიქიის ზონაში, რის გამოც მისი შემდგომი განვითარება შეუძლებელია და ამიტომ ხორციელდება კერძო და მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მონაცვლეობა.***“[23]

ნაზღაიძის საქმესთან დაკავშირებით თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ განკარგულების თანახმად, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი

---

[20] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქონების მართვის და საფინანსო საბიუჯეტო კომისიის 2016 წლის 23 დეკემბრის #34 სხდომის ოქმი;

[21] თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქონების მართვის და საფინანსო საბიუჯეტო კომისიის 2016 წლის 23 დეკემბრის დასკვნა #04/20005;

[22] თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 23 დეკემბრის რიგგარეშე სხდომის ოქმი #32;

[23] თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 23 დეკემბრის რიგგარეშე სხდომის ოქმი #32;

აუცილებლობის გამო - ქალაქ თბილისში, ყიფშიძის ქუჩა #2-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 1641 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.14.14.002.092) ზვიად ნაზღაიძისათვის საკუთრების ჩამორთმევა და მისი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაცია შემდეგი პირობით უნდა განხორციელებულიყო:

- წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პრინციპის დაცვით, ზვიად ნაზღაიძისათვის ჩამოსართმევი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი #01.14.14.002.092) - სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 8 ივლისის #004021616 დასკვნით დადგენილი სტიქიამდე არსებული საბაზრო ღირებულების- 971,260 ლარის ანაზღაურება;
- ანაზღაურების განხორციელება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 7ოქტომბრის #005987816 დასკვნით 515,460 ლარად შეფასებული უძრავი ქონების - ქალაქ თბილისში, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონში, V კვარტალში, სანდრო ეულის ქუჩა #5-ში მდებარე #01.14.05.007.473 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემით და საბანკო ანგარიშზე 455,800 ლარის ოდენობის თანხის ჩარიცხვით;
- ზემოთ აღნიშნული 455,800 ლარიდან, 129,308 ლარისა და 95 თეთრის, ასევე 42,833 აშშ დოლარის 87 ცენტის ექვივალენტის ლარში, ქ. თბილისში, ყიფშიძის ქუჩ #2-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 1641 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.14.14.002.092) რეგისტრირებული ვალდებულების/შეზღუდვის მოხსნის/გაუქმების მიზნით, სს საქართველოს ბანკის ანგარიშზე ჩარიცხვა, ხოლო დარჩენილი თანხის ზვიად ნაზღაიძის მიერ მიწოდებულ ანგარიშზე ჩარიცხვა;
- ზვიად ნაზღაიძისათვის, ქალაქ თბილისში, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონში, V კვარტალში, სანდრო ეულის ქუჩა #5-ში მდებარე #01.14.05.007.473 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად პრივატიზების გზით გადაცემა (თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 დეკემბრის #47.12.982 განკარგულების დანართის სახით წარმოდგენილი ხელშეკრულების შესაბამისად).

9. მოვლენები საკრებულოს განკარგულების შემდეგ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, ნაზღაიძის საქმესთან დაკავშირებული განკარგულება 2016 წლის 23 დეკემბერს, პარასკევ დღეს მიიღო. მომდევნო სამუშაო დღეს, ანუ 2016 წლის 26 დეკემბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, ზვიად ნაზღაიძესთან ხელშეკრულება გააფორმა, რომლის საფუძველზეც მუნიციპალიტეტის

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზება განხროციელდა. ზვიად ნაზღაიძეს ქოენება სიმბოლურ ფასად, ერთ ლარად გადაეცა.[24]

2016 წლის 27 დეკემბერს, თბილისის მერიამ საკრებულოს განკარგულების საფუძველზე ორი ტრანზაქცია განახორციელა. პირველი ტრანზაქციით საქართველოს ბანკს ჯამში 243,602 ლარი და 57 თეთრი ჩაურიცხა. ხოლო მერე ტრანზაქციით ზვიად ნაზღაიძეს 212,197 ლარი და 43 თეთრი გადაურიცხა.[25]

საყურადღებოა, რომ ზემოთ აღნიშნული ტრაზაქციების განხორციელების დროს, საქართველოს ბანკის შემთხვევაში გადახდის დანიშნულების საფუძვლად მიითებულია: - *„2015 წლის 13-14 ივნისს სტიქიის შედეგად დაზარალებული ზვიად ნაზღაიძის კუთვნილი თანხიდან სს „საქართველოს ბანკის“ დავალიანების დაფარვა*“, ხოლო ზვიად ნაზღაიძის შემთხვევაში - *„სტიქიის შედეგად დაზარალებული ზვიად ნაზღაიძისათვის უძრავი ქონების დათმობის სანაცვლოდ თანხის გადაცემა*“. თუმცა, ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ ***2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქიის დროს, ზვიად ნაზღაიძე არ წარმოადგენდა თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს (არც ოფცია გააჩნდა ქონებაზე) და შესაბამისად, შეუძლებელია რომ ზვიად ნაზღაიძე სტიქიის შედეგად დაზარალებული ყოფილიყო***.

გარდა ამისა, ტრანზაქციების განხორციელების დამადასტურებელ დოკუმენტებში, სახაზინო კოდის (02 11 11) და დასახელების შემდეგ აღნიშნულია - *„სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფა და დაზიანებული ავტომობილის მესაკუთრეებისათვის ფულადი დახმარების გაცემა*“.[26] ***სადაო არ არის რომ ზვიად ნაზღაიძისათვის ჩამორთმეულ ქონება არ ექცეოდა არც საცხოვრისის და არც ავტომობილის კატეგორიაში. შესაბამისად, ამ პირობის გამოყენება მოკლებული იყო საფუძველს***.

10. ნატალია ნაზღაიძე და „რუსთავი 2“

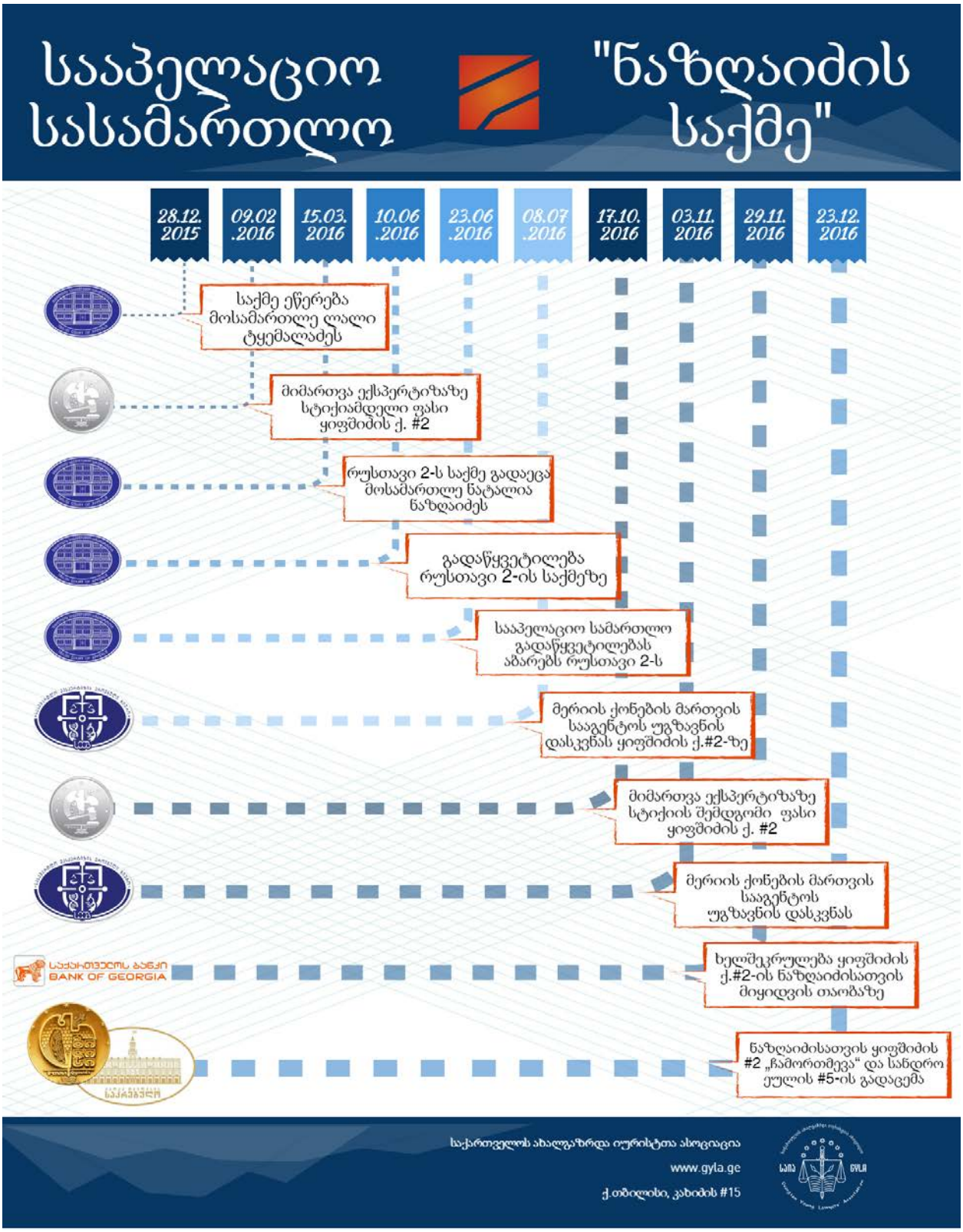
საზოგადოებისათვის ცნობილია, რომ ზვიად ნაზღაიძის ოჯახის წევრი - და, ნატალია ნაზღაიძე სააპელაციო სასამართლოს ის მოსამართლეა ვინც აპელაციაში „რუსთავი 2“-ს საქმეს იხილავდა. ქვემოთ, ვიზუალურად არის წარმოდგენილი ინფორმაცია სააპელაციო სასამართლოში „რუსთავი 2“-ის საქმის განხილვის და ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევა-გადაცემის პროცესის შესახებ, რომელიც ქრონოლოგიურად არის დალაგებული.

---

[24] 2016 წლის 26 დეკემბრის ხელშეკრულება უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ. მხარები: თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო და ზვიად ნაზღაიძე;

[25] 2016 წლის 27 დეკემბრის საგადასახადო დავალებები #00294 და #00295;

[26] 2016 წლის 27 დეკემბრის საგადასახადო დავალებები #00294 და #00295;



ცხადია, რთულია პირდაპირ იმის მტკიცება, რომ ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევა და საკომპენსაციოდ 971,260 ლარის გადაცემა, პირდაპირ კავშირშია ნატალია

ნაზღაიძის მიერ „რუსთავი 2“-ის საქმის განხილვასთან, მაგრამ ერთი რამ ცხადია, დროში მოვლენები თანხვედრაშია ერთმანეთთან. კერძოდ:

- ნატალია ნაზღაიძეს საქმე მას შემდეგ გადაეცა, რაც თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტომ, ექპერტიზის ბიუროს ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარედ არსებულ ქონებაზე დასკვნის მოსამზადებლად მიმართა;
- ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებისა და მერიის მიერ ზვიად ნაზღაიძისათვის 971,260 ლარის გადაცემამდე, სააპელაციო სასამართლოს მოსამართლე ნატალიამ ნაზღაიძემ, „რუსთავი 2“-ის საქმეზე გადაწყვეტილება მიიღო.

11. შეჯამება

- ✓ 2015 წლის 13-14 ივნისის სტიქიის დროს, ზვიად ნაზღაიძე არ წარმოდგენდა, ქ. თბილისში ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარედ არსებული 1641 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრეს და არც ოფციის უფლება გააჩნდა ქონებაზე;

- ✓ თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარედ არსებული 1641 კვ.მ. უძრავი ქონებაზე არ ვრცელდება - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში, 2015 წლის 13-14 ივნისს მომხდარი სტიქიის შედეგად დაზარალებულ პირთა (ოჯახთა) საცხოვრისით უზრუნველყოფის, უძრავი ქონების დათმობისა და სხვა სახის ფულადი დახმარების გაცემის წესის დამტკიცების შესახებ, თბილისის საკრებულოს 2015 წლის 5 ივლისის #17-66 დადგენილების მოქმედება;

- ✓ თბილისში, ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარედ არსებული 1641 კვ.მ. უძრავი ქონების ჩამორთმევის დროს უსაფუძვლოდ იქნა გამოყენებული, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონი;

- ✓ არცერთ სამართლებრივ აქტსა და ამ აქტებთან დაკავშირებულ ოფიციალური დოკუმენტებში არ არის დასაბუთებული, ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევის - საზოგადოებრივი საჭიროება და/ან გადაუდებელი აუცილებლობის არსებობა.

- ✓ ზვიად ნაზღაიძეს, უსაფუძვლოდ გადაეცა, თბილისში, საბურთალოს საცხოვრებელ რაიონში, V კვარტალში, სანდრო ეულის ქუჩა #5-ში მდებარე 5001 კვ.მ. უძრავი ქონება;

- ✓ გაურკვეველია რატომ უკვეთავდა საექსპერტო დასკვნებს თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მაშინ, როდესაც, თბილისში ყიფშიძის ქ. #2-ის მიმდებარედ არსებული 1641 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრეს საქართველოს ბანკი წარმოადგენდა და არა თბილისის მუნიციპალიტეტი;

- ✓ თბილისის საკრებულოში საკითხის განხილვის დროს, თბილისის საკრებულოს ხელთ არ ჰქონდა სათანადო დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებდა, ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევის დროს, ჩამოსართმევი ქონების საზოგადოებრივ საჭიროებას და/ან გადაუდებელი აუცილებლობის არსებობას;

- ✓ სავარაუდოა, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტსა და ზვიად ნაზღაიძეს შორის არსებობდა წინასწარი შეთანხმება, მუნიციპალიტეტის მიერ, ნაზღაიძისათვის ქონების გარანტირებულად ჩამორთმევისა და საკომპენსაციოდ 971,260 ლარის გადაცემის თაობაზე;

- ✓ სავარაუდოა, რომ ზემოთ აღნიშნულ საკითხზე ზვიად ნაზღაიძეს კომუნიკაცია ჰქონდა სს საქართველოს ბანკთან. ვარაუდს ის გარემოება აძლიერებს, რომ ნაზღაიძეს ბანკისთვის ქონების საფასური ერთი თვის განმავლობაში უნდა გადაეხადა. ლოგიკურად არც ნაზღაიძეს და არც ბანკს წინასწარ არ ეცოდინებოდა, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტი ნაზღაიძეს ქონებას ჩამოართმევდა და საკომპენსაციოდ 971,260 ლარს გადაუხდიდა;

- ✓ სამართალდამცავი ორგანოები უნდა დაინტერესდნენ ზვიად ნაზღაიძისათვის ქონების ჩამორთმევისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად გადაცემული ქონების კანონთან შესაბამისობის საკითხით, რადგანაც, შესაძლოა ეს ფაქტი, მუნიციპალიტეტის შესაბამისი საჯარო მოხელეების მხრიდან, დანაშაულის ნიშნებს შეიცავდეს.