საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია
GEORGIAN YOUNG LAWYERS' ASSOCIATION

კითხვები რიყის შესახებ

2006 წლის 6 ივნისს ქ. თბილისის მთავრობამ შპს Ḑ□□□□□ რიყესთან □ უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა, რომლის საფუძველზეც ქ. თბილისის მთავრობამ შპს Ḑ□□□□ რიყეს □ 43,350 კვ.მ. მეტრი ფართობი გადასცა რიყის ტერიტორიაზე. ხელშეკრულების მიხედვით ნასყიდობის ფასი 7 მილიონი აშშ დოლარით განისაზღვრა, რაც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით 12,540,500 ლარს შეადგენდა.

სამეწარმეო რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით ირკვევა, რომ შპს Ḑ□□□□□ რიყე □ 2006 წლის 14 აპრილს შპს Ḑ˺□□□□□□□ ჰოლდინგმა □ და ფიზიკურმა პირმა ნიკოლოზ მახარაშვილმა დააფუძნეს. თითოეული მათგანის წილი კომპანიაში 50%-50% -თ განისაზღვრა. საწესდებო კაპიტალი კი 200 ლარით.

შპს Ḑ□□□□□ რიყის □□□ მიერ, ქ. თბილიის მერიისგან რიყის ტერიტორიის შესახებ განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმებამდე ერთი კვირით ადრე, შპს Ḑ□□□□□ რიყე □□□ პარტნიორებს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება რის საფუძველზეც, შპს Ḑ˺□□□□□□□ ჰოლდინგი □ - შპს Ḑ□□□□□ რიყის □ 100% მესაკუთრე გახდა. თავის მხრივ შპს Ḑ˺ ემ-სი ჰოლდინგი □□ 2005 წლის 12 იანვარს იქნა დაფუძნებული და კომპანიის 100% მესაკუთრე დღემდე რჩება ბრიტანეთის ვირჯინიის კუნძულებზე 2004 წლის 6 აპრილს დარეგისტრირებული „ნიუკომ ესოშიეშენ ლიმითედი“.

მნიშვნელოვანია, რომ 2006 წლის 14 ივნისს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გაფორმდა შპს Ḑ□□□□□ რიყის □ წილის ნასყიდობის შესახებ. ხელშეკრულების მიხედვით, შპს Ḑ˺□□□□□□□ ჰოლდინგმა □□ შპს Ḑ□□□□ რიყეში □ კუთვნილი 100% წილიდან, 80% ფიზიკურ პირ დავით იაკობაშვილს მიჰყიდა.

ჯ. კახიძის #15, თბილისი, საქართველო, 0102 ; ტელ: (995 32) 95 23 53; ფაქსი: (995 32) 92 32 11; ელ-ფოსტა: gyla@gyla.ge; www.gyla.ge
15, J. Kakhidze str. 0102, Tbilisi, Georgia. Tel: (995 32) 95 23 53; Fax: (995 32) 92 32 11; E-mail: gyla@gyla.ge; www.gyla.ge

მხარეებს შორის გაფორმებული ამ გარიგებიდან ორი გარემოებაა საინტერესო. პირველი ის, რომ შპს Ḑ□□□□ რიყეში □ კუთვნილი 100% წილიდან, 80% ფიზიკურ პირ დავით იაკობაშვილს, რიყის ტერიტორიაზე არსებული 43,350 კვ.მ. ფართობი მიწის ნაკვეთის ყიდვიდან რვა დღის შემდეგ გადაეცა. ხოლო მეორე ის, რომ პარტნიორთა ხელშეკრულების მიხედვით, შპს Ḑ□□□□□□ ჰოლდინგის □ მიერ, შპს Ḑ□□□□ რიყე □□□ წილის გასხვისების მიზეზი ქ. თბილისის მთავრობასთან განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ გაფორმებული ის ხელშეკრულება გახდა, რომლის მიხედვითაც შპს Ḑ□□□□ რიყე □□ ქ. თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე არსებული 43,350 კვ.მ. ფართობი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა და განვადებით უნდა დაეფარა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა.

ამრიგად, 2006 წლის 6 ივნისს, ქ. თბილისის მთავრობამ შპს Ḑ□□□□ რიყე □□□ ისე მიჰყიდა ქ. თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე არსებული 43,350 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, რომ საფუძვლიანად არ შეუსწავლია შპს Ḑ□□□□ რიყის □□ შესაძლებლობა შეეძლო, თუ არა კომპანიას წარდგენილი საკონკურსო წინადადებით გათავალისწინებული სამუშაოების შესრულება.

2008 წლის 30 დეკემბერს, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საინტერესო ხელშეკრულება დაიდო ერთის მხრივ შპს Ḑ□□□□ რიყესა □ და მეორეს მხრივ თბილისის მთავრობის მიერ დაფუძნებულ ააიპ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდს შორის. ხელშეკრულების მიხედვით, ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდმა, შპს Ḑ□□□□ რიყესთან □ გააფორმა უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ფონდმა „რიყის ტერიტორია" შეიძინა. ხელშეკრულების მიხედვით ქონების მთლიანი საფასური 17 მილიონი აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით განისაზღვრა. რაც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით 28 მილიონ 300 ათას ლარზე მეტს შეადგენდა.

შესაბამისად, იგივე ქონება რომელშიც ააიპ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა განვითარების ფონდმა ბიუჯეტიდან მიღებული ფინანსების საშუალებით 17 მილიონი აშშ დოლარი გადაიხადა, 2006 წელს ქ. თბილისის მერიამ თავად გაასხვისა 7 მილიონ აშშ დოლარად.

ამასთან, გვსურს ხაზგასმით აღვნიშნოთ, რომ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდის მიერ, რიყის ტერიტორიის გამოსყიდვის თაობზე დადებულ ხელშეკრულებაში არაფერია აღნიშნული, შპს Ḑ□□□□ რიყის □ მიერ, რიყის ტერიტორიის საკუთრებაში ფლობის დროს აღნიშნული ტერიტორიის გაუმჯობესების შესახებ.

ამ ფონზე ცხადია გაურკვეველი რჩება, თუ რატომ გადაიხადა ფონდმა რიყის ტერიტორიის გამოსყიდვის მიზნით 10 მილიონ აშშ დოლარზე მეტი.

საყურადღებოა ასევე ის გარემოებაც, რომ 2008 წლის 30 დეკემბერს, ააიპ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდის მიერ, შპს Ǫ□□□□□ რიყისგან □□ გამოსყიდული 43,350 კვ.მ. რიყის ტერიტორიის შემდეგ მცირე დროში, 2009 წლის 12 თებერვალს შპს Ǫ□□□□□ რიყის □ 100% წილის მესაკუთრე უკვე საფრანგეთის მოქალაქე ***მიქაელი, ოსკიანი, სირილი, ჟაკი სენტირიანი იყო***.

ამასთან, რაც არ უნდა უცნაური იყოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეგისტრაციის სამსახურში დაცული შპს Ǫ□□□□□ რიყის □ დოკუმენტაციის მიხედვით კომპანიის პარტნიორები არიან: შპს Ǫ٢□□□□□□□ ჰოლდინგი □ □ 20% და დავით იაკობაშვილი - 80%. ხოლო ელექტრონული მონაცემებით - ნიკოლოზ მახარაშვილი - 50% და შპს Ǫ٢□□□□□□□ ჰოლდინგი □□ რაც შეეხება საფრანგეთის მოქალაქე მიქაელი, ოსკიანი, სირილი, ჟაკი სენტირიანს, ეს უკანაკნელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეგისტრაციის სამსახურში დაცულ არც ელექტრონულ და არც სხვა დოკუმენტაციის მიხედვით კომპანიის პარტნიორად არ არის მოხსენიებული. თუმცა ცნობილია, რომ 2012 წლის 12 თებერვალს კომპანიის მანამდე მოქმედი დირექტორი სწორედ საფრანგეთის მოქალაქე მიქაელი, ოსკიანი, სირილი, ჟაკი სენტირიანმა გაათავისუფლა.

რიყის ტერიტორიასთან დაკავშირებული ისტორია, ააიპ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდის მიერ, შპს Ǫ□□□□□ რიყისგან □ გამოსყიდვით არ დასრულებულა. 2011 წლის 16 მარტს, ააიპ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდსა და ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს შორის, უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება გაფორმდა. ხელშეკრულების მიხედვით, ფონდმა მერიის ქონების მართვის სააგენტოს უსასყიდლოდ საკუთრებში გადასცა ქ. თბილისში რიყის ტერიტორიაზე არსებული 40,997,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

უძრავი ქონების თბილისის განვითარების ფონდისთვის საკუთრებაში გადაცემის საფუძვლად თბილისის მთავრობამ Ǫ□□□□□□□□□□ დედაქალაქის - თბილისის შესახებ □ კანონის 23-ე პრიმა მუხლის „ი“ ქვეპუნქტი და 28-ე მუხლი მიუთითა.

საიას სურს ყურადღება იმ გარემოებაზე გაამახვილოს, რომ ქ. თბილისის მთავრობის მიერ დადგენილებაში მითითებული Ḑ□□□□□□□□□ დედაქალაქის - თბილისის შესახებ □ საქართველოს კანონის 231-ე მუხლის Ḑ□□ ქვეპუნქტი სწორედ ის ნორმაა, რომელიც 2011 წლის 8 აპრილის იქნა საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული და სსიპ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე 2011 წლის 2 მაისს გამოქვეყნდა. შესაბამისად, ქ. თბილისის მთავრობას 2011 წლის 19 აპრილს ააიპ თბილისის განვითარების ფონდისთვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი ჯერ კიდევ არ გააჩნდა, რადგანაც საკანონმდებლო ცვლილება არ იყო ოფიციალურად გამოქვეყნებული და არც იურიდიული ძალა ჰქონდა.

მიგვაჩნია, რომ ზემოთ მოყვანილი გარემოებები საკმარისი საფუძველია საიმისოდ, რომ სამართალდამცავი ორგანოების მიერ რიყის ტერიტორიის ირგვლივ განვითარებული მოვლენების შესწავლა კომპელქსურად მოხდეს და დეტალურად იქნეს გაანალიზებული ყველა ის გარემოება რაც თან ახლდა რიყის ტერიტორიის ირგვლივ განვითარებულ მოვლენებს 2006-2011 წლებში.

ამასთან, რიყის ტერიტორიასთან დაკავშირებით საკითხის შესწავლის დროს პასუხები უნდა გაეცეს ისეთ კითხვებს, როგორიცაა:

- რამდენად სრულყოფილი იყო შპს Ḑ□□□□□ რიყის □ მიერ, 2006 წელს თბილისის მთავრობისთვის წარდგენილი საკონკურსო წინადადება?
- რამდენად კვალიფიციურად იქნა შესწავლი თბილისის თვითმმართველობის მიერ, შპს „ახალი რიყის“ შესაძლებლობა შეესრულებინა საკონკურსო წინადადებით აღებული ვალდებულებები?
- რატომ მოხდა შპს Ḑ□□□□□ რიყის □ მიერ, რიყის ტერიტორიაზე არსებული 43,350 კვ.მ. შესყიდვის შემდეგ, საკონკურსო ვალდებულებების შესრულების მიზნით, კომპანიის წილის 80% გასხვისება?
- რატომ არ სრულდებოდა შპს Ḑ□□□□□ რიყის □ მიერ, ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებები?
- რატომ გადაიხადა თბილისის მთავრობის მიერ დაფუძნებულმა კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა, ააიპ ძველი ქალაქის რეაბილიტაციისა და განვითარების ფონდმა რიყის ტერიტორიის გამოსყიდვისთვის, ბიუჯეტიდან მიღებული სახსრებით 17 მილიონი აშშ დოლარი, მაშინ როცა იგივე ტერიტორია თბილისის მთავრობამ 7 მილიონ აშშ დოლარად გაასხვისა და როცა ცნობილია, რომ შპს Ḑ□□□□ რიყის □ მიერ არ მომხდარა შესყიდული ტერიტორიის გაუმჯობესება?
- ზუსტად როდის და რა ვითარებაში გახდა საფრანგეთის მოქალაქე მიქაელი, ოსკიანი,

სირილი, ჟაკი სენტირიანი შპს „ახალი რიყის“ მესაკუთრე?
•ვინ არის (არიან) დღეს სინამდვილეში შპს „ახალი რიყის“ მესაკუთრეები?
რიყის ტერიტორიის ააიპ თბილისის განვითარების ფონდისთვის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით, რატომ გამოიყენა თბილისის მთავრობამ ის საკანონმდებლო ნორმა,
რომელიც ჯერ კიდევ არ იყო იურიდიული ძალის მქონე?
რიყის ტერიტორიის ირგვლივ განვითარებული მოვლენებში ხომ არ იკვეთება თბილისის თვითმმართველობის და სხვა თანამდებობის პირების ინტერესები?

ამასთან, საია გამოთქვამს მზადყოფნას, რომ სამართალდამცავი ორგანოების მხრიდან დაინტერესების შემთხვევაში მივაწოდოთ ჩვენს ხელთ არსებული ყველა შესაბამისი დოკუმენატაცია.

დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ საიას კვლევა "რეაბილიტაციის პროცესი ფასადს მიღმა" გვ.63-68.

სულხან სალაძე
პროექტის კოორდინატორი.
„ანგარიშვალდებულებისა და გამჭვირვალობის ხელშეწყობა საქართველოში“
საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია