

საქართველოს ეროვნული ბანკის  
ახალი შენობის ინიციატივა -  
გადაწყვეტილებები და ფარული გარიგებები

სამართლებრივი ანალიზი



მონიტორინგი

ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“  
ივნისი, 2021 წ.  
ქ. თბილისი

მონიტორინგის პროცესში მონაწილეობდა  
ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ გუნდი

კვლევის პროცესში მონაწილეობდა  
ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ გუნდი

*არჩილ კაიკაციშვილი, ორგანიზაციის ხელმძღვანელი  
ნიკა მენოგნიშვილი, მთავარი იურისტი  
ანა ფუტყარაძე, მრჩეველი იურისტი  
ბერდია ჯაჯანიძე, იურისტი  
მარიამ ზარსონიძე, იურისტ-კონსულტანტი  
ანა თვაური, იურისტ-კონსულტანტი  
კობა ბურკაძე, იურისტ-კონსულტანტი  
მარიამ ფოჩხუა, იურისტ-კონსულტანტი*

*მარიამ ხიზანიშვილი  
ფინანსური მენეჯერი*

☐ ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“

ორგანიზაციის საქმიანობისა და განხორციელებული/მიმდინარე კვლევების, პროექტებისა და ახალი ამბების შესახებ, ვრცლად შეგიძლიათ იხილოთ ვებ-გვერდზე: [www.barristers.ge](http://www.barristers.ge)

FB: [www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi](https://www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi)

<http://www.youtube.com/youngbarristers>

მისამართი: საქართველო, თბილისი, ზურაბ ჭავჭავაძის #12

ორგანიზაციის ტელეფონი: 2 953518, 599 291202

ორგანიზაციასთან კომუნიკაცია – 599 291202

ელექტრონული ფოსტა: [Pryoungbarristers@gmail.com](mailto:Pryoungbarristers@gmail.com)

ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“ ს/კ 401973094

დაარსების თარიღი: 09 ივლისი, 2012 წელი

მომსახურე ბანკი: სს საქართველოს ბანკი,

ანგარიშის ნომერი: GE31BG000000161544925GEL



# 1. შესავალი

საქართველოს ეროვნული ბანკი არის საქართველოს ცენტრალური ბანკი, ბანკთა ბანკი, საქართველოს მთავრობის ბანკირი და ფისკალური აგენტი. იგი საჯარო სამართლის იურიდიული პირია. ეროვნული ბანკი თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კონსტიტუციით, ორგანული კანონით, საქართველოს კანონმდებლობით და ეყრდნობა საერთაშორისო საბანკო პრაქტიკაში მიღებულ წესებსა და ჩვევებს. მას უფლება აქვს, დამოუკიდებლად დადოს ხელშეკრულებები, დამოუკიდებლად შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება და ფლობდეს და განკარგავდეს მას, გამოვიდეს მოსარჩელედ და მოპასუხედ, დამოუკიდებლად შეასრულოს მისთვის დაკისრებული ფუნქციები.

საზოგადოებისთვის 2019 წლის აგვისტოში ცნობილი გახდა საქართველოს ეროვნული ბანკის საბჭოს გადაწყვეტილების თაობაზე, რომლის მიხედვითაც, საქართველოს ცენტრალური ბანკი შეიცვლიდა მისამართს და შენობას. 2019 წლის 23 ოქტომბერს, ახალი სათავო ოფისის მშენებლობასთან დაკავშირებით ჟურნალისტებთან საუბრის დროს, საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტმა, კობა გვენეტაძემ განაცხადა, რომ ახალი შენობა უზრუნველყოფდა ეროვნული ბანკის სამუშაო პროცესის შეუფერხებელ წარმართვას მომდევნო 50 წლის განმავლობაში. სეზ-ის პრეზიდენტის განმარტებით, ახალი შენობა უზრუნველყოფდა ეროვნული ბანკის სამუშაო პროცესის შეუფერხებელ წარმართვას მომდევნო 50 წლის განმავლობაში. 2012 წელს ეროვნულმა ბანკმა იუსტიციის სახლის შენობის იმ ნაწილის სანაცვლოდ, სადაც ახლა სათავო ოფისი მდებარეობს, 16 მლნ დოლარზე მეტი გადაიხადა. ახალი ოფისის მშენებლობის ხარჯის დაფარვა დიდწილად სწორედ ამ შენობის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით უნდა მომხდარიყო, ეროვნული ბანკი ახალი სათავო ოფისის მშენებლობაზე კი, სავარაუდოდ 50 მილიონ ლარზე მეტის დახარჯვა იგეგმებოდა. კობა გვენეტაძის განმარტებით, თავდაპირველად, მიწის ნაკვეთის მოძიებისთვის, სეზ-მა ეკონომიკის სამინისტროს და თბილისის მერიას მიმართა. უწყებებიდან ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში თავისუფალი მიწის ნაკვეთის არარსებობის შესახებ პასუხის მიღების შემდეგ, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო ალტერნატიული ტერიტორიის მოძიების პროცესი<sup>1</sup>.

საზოგადოებისთვის 2019 წლის 10 ოქტომბერს, ცნობილი გახდა საქართველოს მთავრობის მეთაურის - პრემიერ მინისტრ გიორგი გახარიას განცხადება, რომელმაც აღნიშნა, რომ 50 მილიონი ლარის რესურსი ეროვნული ბანკის ახალი სათავო ოფისის აშენებაზე არ უნდა დახარჯულიყო და ოფისის აშენება გაცილებით იაფადაც შეიძლებოდა<sup>2</sup>.

2019 წლის აგვისტოს თვეში, სსიპ სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს ოფიციალურ გვერდზე გამოქვეყნდა ინფორმაცია, რომლის თანახმადაც, საქართველოს ეროვნული ბანკის ახალი შენობა უნდა განთავსებულიყო შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის (ნაკვ. #001/014), ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო #1 (რესორან „არაგვის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი #2/20), ცირკსა და რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო #1 (რესორან „არაგვის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი #2/21) არსებულ 8779.00 კვ.მ ფართობზე. სეზ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენის მიზნით, შპს „სითი ცენტრთან“ (ს/კ 204573185) 8,427, 840.00 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარში, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. თავის მხრივ, შპს „სითი ცენტრი“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის თანახმად, 2009 წლიდან მოქმედი კომპანიაა, რომლის ამჟამინდელი 100%-იანი წილის მესაკუთრე შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება კვიპროსში რეგისტრირებული „სოფიტა ჰოლდინგს ლიმიტედა“ (SOFITSA HOLDINGS LIMITED, HE298233). 2020 წლის 16 ივნისის მონაცემის თანახმად, კომპანიის უცვლელი დირექტორი გიორგი

<sup>1</sup> <https://1tv.ge/news/koba-gvenetadze-akhali-shenoba-erovnuli-bankis-samushao-procesis-sheuferkheblad-warmartvas-uzrunvelyofs-50-wlis-ganmavlobashi/>

<sup>2</sup> <https://www.interpressnews.ge/ka/article/567566-premier-ministri-amxela-resursi-erovnuli-bankis-axali-satavo-opisis-asasheneblad-ar-unda-daixarjos/>

შეყრილაძეა, რომელიც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის თანახმად, ხელმძღვანელობს არაერთ კომპანიას, მათ შორის შპს „ჰარვესთის“ (ს/კ 220394339), რომლის მესაკუთრე და 100%-იანი წილის ფლობელი ქართველი ბიზნესმენი, ჯგუფი „ლოიალ კაპიტალ გრუპის“ დამფუძნებელი, რომან ფიფიაა.

„ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საქართველოს ეროვნული ბანკი დამოუკიდებელია თავის საქმიანობაში. საკანონმდებლო, აღმასრულებელ და სხვა ორგანოებს უფლება არა აქვთ, ჩაერიონ მის საქმიანობაში ან განახორციელონ მონიტორინგი, გარდა საქართველოს კონსტიტუციითა და ორგანული კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამასთან, „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება, არ ვრცელდება სეზ-ის უძრავი ქონების სახელმწიფო შესყიდვასთან, ასევე უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით მიღებასთან დაკავშირებულ სახელმწიფო შესყიდვებზე, თუმცა საქართველოს ეროვნული ბანკის სტატუსის მიმართ არსებული საკანონმდებლო რეჟიმის მიუხედავად, სეზ-ის საქმიანობის კონტროლი ექვემდებარება შემოწმებას. კერძოდ, „სახელმწიფო აუდიტის სამსახურის შესახებ“ ორგანული კანონის მე-17 მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო აუდიტის სამსახურის აუდიტორული უფლებამოსილება, მისი კომპეტენციის ფარგლებში, მათ შორის ვრცელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიმართაც. აუდიტის სამსახურის საქმიანობის ძირითადი მიზანია, ხელი შეუწყოს საჯარო მმართველობის ეფექტიანობას და ანგარიშვალდებულებას, საბიუჯეტო სახსრებისა და სხვა საჯარო რესურსების გამოყენებისა და ხარჯვის კანონიერების, მიზნობრიობის დაცვასა და ეფექტიანობას. დანაშაულის ნიშნების შემცველი აუდიტის მასალები დაუყოვნებლივ ეგზავნება სამართალდამცავ ორგანოებს. სახელმწიფო აუდიტის სამსახური უფლებამოსილია გამოაქვეყნოს აუდიტის ანგარიში, აგრეთვე სხვა ინფორმაცია მის საქმიანობასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ახალი შენობის მშენებლობის პროცესი საჯარო ინტერესის საკითხად შეაფასა ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადოკატებმა“, რომელმაც 2019 წლის სექტემბრიდან საქართველოს ეროვნულ ბანკთან აწარმოა წერილობითი კომუნიკაცია და გამოითხოვა ყველა საჯარო დოკუმენტი, რომელიც საკითხის სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებას შეეხებოდა. 2019 წლის 25 ოქტომბერს, ორგანიზაციამ შესწავლის შედეგად, პირველი საჯარო განცხადება გააკეთა და აღნიშნა, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკის 8,427,840.00 აშშ დოლარის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზნობრიობა სახელმწიფო აუდიტის სამსახურს უნდა გადაეხედა<sup>3</sup>. ორგანიზაცია განმარტავდა, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკს ახალი სათავო ოფისის მშენებლობასთან დაკავშირებით, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით, კანონი არ დაურღვევია, მაგრამ გარიგების სამართლებრივი და ეკონომიკური მიზანშეწონილობა მაღალი საჯარო ინტერესის საკითხია და მისი შემოწმება მხოლოდ ერთადერთ უფლებამოსილ ორგანოს - სახელმწიფო აუდიტის სამსახურს შეეძლო.

ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადოკატებმა“, 2020 წლიდან გააგრძელა საქართველოს ეროვნულ ბანკთან წერილობითი კომუნიკაცია და საკითხის შესწავლა. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ორგანიზაციის მიმართ დასმულ ყველა შეკითხვაზე ამომწურავი პასუხი გასცა და გამოთხოვილი ინფორმაციის წარმოდგენის უზრუნველყოფა მოახდინა, მათ შორის COVID19-ის პირობებში, ითანამშრომლა დისტანციური ფორმით. ორგანიზაცია საზოგადოებას სთავაზობს საკითხზე განხორციელებული მონიტორინგის შედეგებს და მონიტორინგს გაცნობისა და რეაგირების მიზნით უგზავნის საქართველოს აღმასრულებელ და საკანონმდებლო ხელისუფლებას, კონტროლის სამსახურებს, დიპლომატიურ კორპუსს და მედიას.

<sup>3</sup> [http://www.barristers.ge/ge/page/news\\_item/1453](http://www.barristers.ge/ge/page/news_item/1453)

## 2 საკითხის შესწავლის პროცესი

2019 წლის 18 სექტემბერს, ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ ბანკს და მოითხოვა შემდეგი სახის ინფორმაციის მიღება<sup>4</sup>:

1. სებ-ის მიერ გამოქვეყნებული ტექნიკური დავალების დოკუმენტი, რომელიც შეეხება სებ-ის ახალი სათაო ოფისის მშენებლობის საორგანიზაციო და ფინანსურ საკითხებს;
2. ინფორმაცია, გამოვლინდა თუ არა ობიექტის მშენებარე კომპანია (ჯგუფი). ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მოგვაწოდეთ ინფორმაცია მშენებარე კომპანიის (ჯგუფის) დასახელების, გამოვლენის თარიღისა და ს/კ-ის შესახებ;
3. ინფორმაცია, რა საფუძვლებს ეყრდნობა სებ-ის ახალი სათაო ოფისის მშენებლობის გადაწყვეტილება? არის თუ არა აღნიშნული გადაწყვეტილება საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებული და რა ფორმით?
4. ვინ დააფინანსებს საქართველოს ეროვნული ბანკის სათაო ოფისის მშენებლობას?
5. რა მისამართზე აშენდება საქართველოს ეროვნული ბანკის სათაო ოფისი?
6. ინფორმაცია, მიწის ფართობის ოდენობა, რომელიც შეძენილ იქნა საქართველოს ეროვნული ბანკის სათაო ოფისის მშენებლობისთვის.
7. ინფორმაცია, რა ტიპის ხელშეკრულება გაფორმდა ჰოლდინგურ კომპანია „ლოიალ კაპიტალ გრუპში“ შემავალ შპს „სითი ცენტრთან“, როდის გაფორმდა, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის შესაძენად?
8. ინფორმაცია, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და ჰოლდინგურ კომპანია „ლოიალ კაპიტალ გრუპში“ შემავალ შპს „სითი ცენტრთან“ მიწის ნაკვეთის შეძენის ნასყიდობის ფასის ოდენობის თაობაზე? ამასთან, ინფორმაცია, მოხდა თუ არა სებ-ის ბიუჯეტიდან დასახელებული ნასყიდობის ღირებულების დაფარვა?
9. ინფორმაცია, სებ-მა ახალი ოფისის მშენებლობისთვის, მიწის ნაკვეთის შეძენისთვის, გამოაცხადა თუ არა ტენდერი ან/და რა ფორმით მოხდა ნასყიდობის განხორციელება. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის შეძენისთვის, არ მომხდარა ტენდერის გამოცხადება, გააჩნდა თუ არა სებ-ს ტენდერის გამოცხადების ვალდებულება. გთხოვთ, წარმოადგინოთ სამართლებრივი დასაბუთება აღნიშნულზე.
10. რამდენი თანამშრომელია ამჟამად დასაქმებული საქართველოს ეროვნულ ბანკში?

2019 წლის 27 სექტემბრის საქართველოს ეროვნული ბანკის წერილის #2-14/3742 თანახმად, ორგანიზაციას დასმულ შეკითხვებზე მიეწოდა შემდეგი სახის ინფორმაცია<sup>5</sup>:

1. სებ-ის სათაო ოფისის მშენებარე კომპანია არ გამოვლენილა. ამჟამად გამოცხადებულია კონკურსი ობიექტის პროექტირებაზე. ელექტრონული ტენდერი მშენებლობაზე გამოცხადდება

<sup>4</sup> ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ 2019 წლის 18 სექტემბრის წერილი #213 საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის მიმართ.

<sup>5</sup> 2019 წლის 27 სექტემბრის საქართველოს ეროვნული ბანკის სამართალშემოქმედების და სასამართლოებში წარმომადგენლობის განყოფილების უფროსის, თორნიკე ებანოიძის #2-14/3742 წერილი.

კონკურსში გამარჯვებული კომპანიის მიერ ობიექტის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის (პროექტის) დამუშავების შემდეგ (სავარაუდოდ - 12 თვე).

- სებ-ის სათაო ოფისის მშენებლობის გადაწყვეტილება მიღებულია სებ-ის საბჭოს მიერ, რომელიც დაეყრდნო სებ-ის საზედამხედველო მანდატის გაფართოებას და სხვა მნიშვნელოვან საფუძვლებს. სებ-ს არ გააჩნია აღნიშნული გადაწყვეტილების საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმების ვალდებულება, ვინაიდან „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სებ-ი დამოუკიდებელია თავის საქმიანობაში. საკანონმდებლო, აღმასრულებელ და სხვა ორგანოებს უფლება არა აქვთ, ჩაერიონ მის საქმიანობაში ან განახორციელონ მონიტორინგი, გარდა საქართველოს კონსტიტუციითა და ამ ორგანული კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.
- „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სებ-ი ეკონომიკურად დამოუკიდებელია და ყველა ხარჯს საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს. შესაბამისად, სებ-ის სათაო ოფისის მშენებლობის დაფინანსების წყარო სებ-ის სახსრები იქნება.
- სებ-ის სათაო ოფისის მშენებლობისთვის შერჩეული ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, (ნაკვ.N001/014); ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან „არაგვის“ მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/20); ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან არაგვის მიმდებარე ტერიტორია), (ნაკვეთი N2/210).
- სებ-ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 8 779.00 კვ.მ.-ს;
- სებ-ის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენის მიზნით შპს „სითი ცენტრთან“ 2019 წლის 26 ივლისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ნასყიდობის ხელშეკრულების ღირებულებ შეადგენს 8,427,840.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. სებ-ის ბიუჯეტიდან აღნიშნული თანხის გადახდა, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, ამ ეტაპზე არ განხორციელებულა.
- „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 3<sup>1</sup> პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება უძრავი ქონების სახელმწიფო შესყიდვასთან, ასევე უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით მიღებასთან დაკავშირებულ სახელმწიფო შესყიდვებზე. აქედან გამომდინარე, სებ-ს არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთის შეძენის მიზნით ტენდერის გამოცხადების ვალდებულება.
- სებ-ში ამჟამად 506 (ხუთას ექვსი) თანამშრომელია დასაქმებული.

2020 წლის 16 აპრილს, ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ ბანკს და მოითხოვა შემდეგი სახის ინფორმაციის მიღება<sup>6</sup>

- ინფორმაცია, გამოვლინდა თუ არა და როდის, ობიექტის მშენებარე კომპანია (ჯგუფი). ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მოგვაწოდეთ ინფორმაცია მშენებარე კომპანიის (ჯგუფის) დასახელების, გამოვლენის თარიღისა და ს/კ-ის შესახებ;*

<sup>6</sup> ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ 2020 წლის 16 აპრილის წერილი #127 საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის მიმართ.

2. რა ეტაპზეა სეზ-ის ახალი შენობის მშენებლობის პროცესი. გთხოვთ, მოგვაწოდოთ დეტალური ინფორმაცია.

2020 წლის 29 აპრილის საქართველოს ეროვნული ბანკის #2-14/1191 წერილის თანახმად, ორგანიზაციას ეცნობა, რომ „სეზ-ის მიერ გამოცხადებული იყო კონკურსი (საკონკურსო განაცხადის ნომერი სახელმწიფო შესყიდვების ერთიან ელექტრონულ სისტემაში: CNT190000096) ახალი საოფისე შენობის პროექტირებაზე. აღნიშნული კონკურსის შედეგად გაფორმდა ხელშეკრულება გამარჯვებულ ამერიკულ კომპანიასთან GLMT Architecture Inc. ხელშეკრულება ითვალისწინებდა ორ ეტაპად განხორციელებას. პირველი ეტაპი - წინასაპროექტო და მოსამზადებელი სამუშაოები და ღონისძიებები. კერძოდ, გეგმარებითი დავალების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის („გრგ“) პროექტის შემუშავება და მისი ქ. თბილისის მერიაში (შემდგომში - „უფლებამოსილი ორგანო“) დასამტკიცებლად წარდგენა და მეორე ეტაპი - პირველი ეტაპის წარმატებით დასრულების შემდეგ, შენობის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავება (მუშა პროექტი). ხელშეკრულება, ასევე ითვალისწინებდა, სეზ-ის მიერ მისი ცალმხრივად შეწყვეტის უფლებას იმ შემთხვევაში, თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცებული „გრგ“ არ იქნებოდა გაცემული 2020 წლის 26 თებერვლამდე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 თებერვლის #20.179.212 განკარგულების თანახმად, უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არავს“ შორის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.15.03.022.033) საზოგადოებრივ-საქმიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწოდებას. შესაბამისად, ხელშეკრულება შეწყდა. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ტენდერი სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე აღარ გამოცხადებულა“<sup>7</sup>. ორგანიზაციას მიეწოდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 თებერვლის #20.179.212 განკარგულების ასლიც.

2020 წლის 4 მაისს, ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ ბანკს და მოითხოვა შემდეგი სახის ინფორმაცია<sup>8</sup>:

1. ინფორმაცია, ამერიკულ კომპანია GLMV Architecture Inc.-სთან გაფორმებული ხელშეკრულების ასლი;
2. ინფორმაცია, რამდენი კომპანია იღებდა მონაწილეობას კონკურსში.
3. ინფორმაცია, კონკურსში მონაწილე კომპანიების სრული დასახელების, მათ შორის მათი ს/კ-ის მითითებით და ხელმძღვანელობაზე/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირების შესახებ.

2020 წლის 27 მაისს, ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ განმეორებითი წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ ბანკს და მოითხოვა 04/05/20 წლის წერილით მოთხოვნილი ინფორმაციის დაჩაქრებული წესით მიღება<sup>9</sup>.

2020 წლის 5 ივნისის საქართველოს ეროვნული ბანკის #2-14/1473 წერილის თანახმად, ორგანიზაციას ეცნობა და მიეწოდა GLMV Architecture Inc-თან გაფორმებული 2019 წლის 28 ნოემბრის ხელშეკრულების ასლი და საქართველოს ეროვნული ბანკის სათაო ოფისის ახალი შენობის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავების მომსახურების შესყიდვის მიზნით გამოცხადებულ კონკურსში მონაწილე პირთა ჩამონათვალი მათი სრული დასახელებით, საიდენტიფიკაციო კოდებისა

<sup>7</sup> 2020 წლის 29 აპრილის საქართველოს ეროვნული ბანკის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის გიორგი ძიგუაშვილის წერილი #2-14/1191.

<sup>8</sup> ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ 2020 წლის 4 მაისის წერილი #135 საქართველოს ეროვნული ბანკის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მიმართ.

<sup>9</sup> ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ 2020 წლის 27 მაისის წერილი #150 საქართველოს ეროვნული ბანკის მიმართ.

და კონკურსში მონაწილეობის მირებისას მათ ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირების მითითებით<sup>10</sup>.

2020 წლის მაისში, ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ ელექტრონულად მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გამოითხოვა ქალაქ თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.15.03.022.033 ქვეშ მოქცეული ხელშეკრულების ასლები. კერძოდ, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ შორის გაფორმებული 2019 წლის 29 ივლისის იპოთეკის ხელშეკრულება.

2020 წლის 8 ივლისს, ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ ბანკს და მოითხოვა შემდეგი სახის ინფორმაციის მიღება<sup>11</sup>:

1. ინფორმაცია, ვინაიდან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 თებერვლის განკარგულების საფუძველზე, დამტკიცებული არ იქნა „გრგ“, „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ 2019 წლის 28 ნოემბრის ხელშეკრულების თანახმად, დღევანდელი მდგომარეობით, მოხდა თუ არა კომპანია GLMV ARCHITECTURE INC-თან პირველი ეტაპის ღირებულების - 82,600.00 ლარის გადახდა. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, გთხოვთ მიუთითოთ გადახდის თარიღი. იმ შემთხვევაში, თუ გადახდა დღევანდელი მდგომარეობით არ მომხდარა, გთხოვთ, განმარტოთ, როდისაა ნავარაუდები სებ-ს მხრიდან გადახდის უზრუნველყოფა?
2. ინფორმაცია, დღევანდელი მდგომარეობით, მოქმედია თუ არა საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის 2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება? ხელშეკრულების გაუქმების შემთხვევაში, გთხოვთ მიგვითითოთ გაუქმების კონკრეტული თარიღი.
3. ინფორმაცია, დღევანდელი მდგომარეობით, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის 2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.3 ნაწილის თანახმად, სებ-ის მხრიდან განხორციელდა თუ არა ხელშეკრულების საგნის გადაცემა (დაბრუნება) შპს „სითი ცენტრის“ მიმართ. ასეთი შემთხვევის არსებობისას, გთხოვთ, მიგვითითოთ უძრავი ნივთის დაბრუნების თარიღი.
4. ინფორმაცია, 2019 წლის 29 ივლისის ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ და საქართველოს ეროვნულ ბანკს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედების მანძილზე, დღევანდელი მდგომარეობით, რამდენად უზრუნველყო შპს „სითი ცენტრმა“ სესხის მომსახურების პირობებისა და ვალდებულებების შესრულება, რამდენად იქნა დაცული იპოთეკის საგანი?
5. ინფორმაცია, დღევანდელი მდგომარეობით, რა ალტერნატიული გეგმა და მოქმედება არსებობს სებ-ის ახალი ოფისის მშენებლობაზე?

2020 წლის 22 ივლისის საქართველოს ეროვნული ბანკის #2-14/2082 წერილის თანახმად, ორგანიზაციას ეცნობა შემდეგი: „საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კომპანია GLMV ARCHITECTURE INC-სთვის თანხის გადახდა არ განხორციელებულა და არც იგეგმება, ვინაიდან 2019 წლის 28 ნოემბერს გაფორმებული #302/30 ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ შეწყდა და მხარეებს ერთმანეთის მიმართ ვალდებულება არ გააჩნიათ. დღეის მდგომარეობით, სებ-ის მიერ შპს „სითი ცენტრთან“ 2019 წლის 26 ივლისს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება მოქმედი

<sup>10</sup> 2020 წლის 5 ივნისის საქართველოს ეროვნული ბანკის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის გიორგი ძიგუაშვილის წერილი #2-14/1473

<sup>11</sup> ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ 2020 წლის 8 ივლისის წერილი #177 საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის მიმართ.



არ არის. სებ-მა თავისი პოზიცია ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე შპს „სითი ცენტრს“ 2020 წლის 25 თებერვალს აცნობა. ამა წლის 25 თებერვლის სებ-ის საბჭოს გადაწყვეტილებით დაიწყო შპს „სითი ცენტრი“-სათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების დაბრუნების პროცესი. დღევანდელი მდგომარეობით, სებ-ი არ ფლობს ისეთ საჯარო ინფორმაციას, რაც კითხვის ნიშნის ქვეშ დააყენებდა იპოთეკის საგნის დაცულობას. მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში, სებ-ი განიხილავს ყველა საჭირო ღონისძიებების განხორციელებას, რამაც ორგანიზაციის თანამშრომლები შესაბამისი სამუშაო გარემოთი უნდა უზრუნველყოს<sup>12</sup>.

ორგანიზაციამ გააგრძელა აღნიშნულ საკითხზე მონიტორინგი, რომლის მიხედვითაც, დღევანდელი მდგომარეობით დგინდება, რომ შპს „სითი ცენტრი“ ამჟამად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების სრულფასოვანი მესაკუთრეა. შესაბამისად, ქონების კომპანიის მიმართ გადაცემა (დაბრუნება) შედგა, თუმცა ყურადღებას იქცევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 15 მარტის ამონაწერი, რომლის თანახმადაც, უძრავი ქონება შპს „სითი ცენტრს“ დაუბრუნდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 26 ოქტომბრის საქმეზე: #2/8979-20 დაუსწრებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე. ორგანიზაცია აგრძელებს საკითხზე მუშაობას და საყურადღებოდ მიაჩნია, თუ რა გახდა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა ან რა გახდა მხარეების სასამართლოს მიმართვის თავდაპირველი მოტივაცია.

---

<sup>12</sup> 2020 წლის 22 ივლისის საქართველოს ეროვნული ბანკის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის გიორგი დიგურაშვილის წერილი #2-14/2082.

## 2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, შპს „სითი ცენტრი“ პირდაპირი მიყიდვის წესით რეალიზაციის შესაბამისად<sup>13</sup>, საქართველოს ეროვნულ ბანკს საკუთრებაში გადასცემს უძრავ ქონებას, ს/კ 01.15.03.002.033, მდებარე: ქ. თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის (ნაკვ. #001/014), ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო #1 (რესორან „არაგვის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი #2/20), ცირკსა და რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო #1 (რესორან „არაგვის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი #2/21), საერთო ფართობით: 8779.00 კვ.მ.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქონების ღირებულებამ და ნასყიდობის ფასმა შეადგინა 8,427,840 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველი“ აცნობიერებს, რომ „მყიდველის“ მიერ ქონების შეძენის მიზანია მასზე სათაო ოფისის აშენება, რისთვისაც, მათ შორის, საჭიროა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის (უფლებამოსილი ორგანო) მხრიდან მიღებულ იქნეს ნებართვა ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის („გრგ“) დამტკიცების თაობაზე ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები („გაპ“), რომელიც უფრო ადრე მიიღება, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით მიზანს და პირობას.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქონების საფასურის გადახდის პირობა ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „მყიდველის“ მიერ 8,427,840 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა განხორციელდებოდა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ერთ-ერთი ნებართვის, „გრგ“-ს ან „გაპ“-ის მიღებიდან არაუგვიანეს 5 სამუშაო დღის ვადაში, უნაღდო ანგარიშსწორებით.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ნივთი გადავიდა საქართველოს ეროვნული ბანკის საკუთრებაში და საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა გადაიხადა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისა და ამისთვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯი.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების არსებით პირობად განისაზღვრა შემდეგი, რომ „მყიდველი“ აცნობიერებდა, რომ ქონება გამოყენებული იქნებოდა „გამყიდველის“ მიერ თავისი სასესხო ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად და „გამყიდველი“ აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 თვის ვადაში, სესხს აიღებდა ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიაში“. ქონება უნდა გამოყენებულიყო ერთჯერადად მხოლოდ 2,106,960 აშშ დოლარის ან მისი ექვივალენტი ლარის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. საქართველოს ეროვნული ბანკი იღებდა ვალდებულებას გაეცა შესაბამისი თანხმობა და ხელი მოეწერა შესაბამისი დოკუმენტაციისთვის ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველის“ მხრიდან ვალდებულების შესრულების მომენტში „გამყიდველის“ მითიებულ ანგარიშზე იარსებებდა ინკასო/ყადალა ან რაიმე სახის შეზღუდვა, „მყიდველი“ იტოვებდა უფლებას „გამყიდველთან“ შეუთანხმებლად ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიასთან“ შეთანხმებულ სხვა ანგარიშზე განეხორციელებია ნასყიდობის საგნით უზრუნველყოფილი კრედიტის დაფარვა, ხოლო ნასყიდობის საფასურის დარჩენილი ნაწილი მიმართული იქნებოდა „გამყიდველის“ ანგარიშზე.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, თუ საქართველოს ეროვნული ბანკი, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 7 თვის ვადაში უფლებამოსილი ორგანოს მხრიდან ვერ მიიღებდა „გრგ“-ს ან „გაპ“-ს, ერთ-ერთს მაინც, ქონება ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში

<sup>13</sup> 2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. საქართველოს ეროვნული ბანკის სახელით, აღმასრულებელი დირექტორი ვახტანგ ბურკიაშვილი, შპს „სითი ცენტრის“ სახელით, დირექტორი გიორგი შეყრილაძე.

უნდა დაბრუნებოდა შპს „სითი ცენტრს“. მხარეები, აგრეთვე შეთანხმდნენ, რომ თუ უფლებამოსილი ორგანოს მხრიდან მოხდებოდა დამატებითი ვადის დადგენა დამატებითი მოთხოვნების დაწესების გამო, ხელშეკრულების ვადაც გაგრძელდებოდა გონივრული ვადით.

## 2019 წლის 29 ივლისის იპოთეკის ხელშეკრულება

წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად<sup>14</sup>, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ სასარგებლოდ, შპს „სითი ცენტრის“ საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში და გამო, იპოთეკით დატვირთვა უძრავ ქონება, ს/კ 01.15.03.002.033, მდებარე: ქ. თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის (ნაკვ. #001/014), ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო #1 (რესორან „არაგვის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი #2/20), ცირკსა და რესტორან „არაგვს“ შორის, სტალინის სახელობის სანაპირო #1 (რესორან „არაგვის მიმდებარე ტერიტორია, ნაკვეთი #2/21), საერთო ფართობით: 8779.00 კვ.მ.

წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიადან“ შპს „სითი ცენტრის“ მხრიდან კრედიტის სახით მიღებული თანხის ოდენობაა: 2,100,000 (ორი მილიონ ასი ათასი) აშშ დოლარი. შპს „სითი ცენტრსა“ და ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ შორის საკრედიტო ხელშეკრულება გაფორმდა 2019 წლის 26 ივლისს, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების პარალელურად.

წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია იპოთეკარსა და კლიენტს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების შინაარსი, პირობები და მისგან გამომდინარე შედეგები, რის საფუძველზეც, სრულად აცნობიერებდა, თუ რა სახის და ოდენობის ვალდებულებების/მოთხოვნებს უზრუნველყოფს კრედიტორის წინაშე. იპოთეკის საგნის შენახვის ვალდებულება, ასევე მისი შემთხვევითი განადგურების ან დაზიანების რისკი დაეკისრა საქართველოს ეროვნულ ბანკს, როგორც მესაკუთრეს.

წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, თუ შპს „სითი ცენტრი“ ვერ შეასრულებს ან არაჯეროვნად შეასრულებს საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იპოთეკარი ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯია“ უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში მიღებით.

წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, იპოთეკის საგნის მესაკუთრის შეცვლა არ არის იპოთეკის შეწყვეტის საფუძველი. ამ შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის მიმართ დადგენილი ვალდებულებითი ტვირთი მიყვება იპოთეკის საგანს. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნებისმიერი დავა გამომდინარე ხელშეკრულებიდან, დაკავშირებული მის გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან (მათ შორის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებასთან), განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა გადასცემოდა სასამართლოს. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებული ბანკის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნებოდა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კი, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზების მომსახურებას განახორციელებდა შპს „ემჯი ჰოლდინგი“ (ს/კ 204572284).

<sup>14</sup> 2019 წლის 29 ივლისის იპოთეკის ხელშეკრულება. საქართველოს ეროვნული ბანკის სახელით, აღმასრულებელი დირექტორი ვახტანგ ბურკიაშვილი, ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ სახელით, კორპორატიული ბიზნესის დირექტორი ვლადიმერ რობაქიძე.

## 2019 წლის 28 ნოემბრის ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად<sup>15</sup>, კონკურსში გამარჯვებულ ამერიკულ კომპანია GLMV Architecture Inc-მ აიღო ვალდებულება მოეხდინა საქართველოს ეროვნული ბანკის ახალი სათაო ოფისის შენობის მშენებლობის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავება ტექნიკური დავალებისა და ხელშეკრულების პირობების თანახმად. კერძოდ, ეს პროცესი მოიცავდა ორ ეტაპს: I - წინასაპროექტო და მოსამზადებელი სამუშაოები და ღონისძიებები, გეგმარებითი დავალების (გდ) მომზადება და მისი დამტკიცება, დამტკიცებული გდ-ის საფუძველზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) პროექტის შემუშავება და მისი დამტკიცება, II - შენობის საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავება.

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, მომსახურების საერთო ღირებულებამ შეადგინა 2,537,000,00 მლნ ლარი. ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, ს.ს. „არდი დაზღვევის“ მიერ კომპანიისთვის გაცემულ იქნა უპირობო საბანკო გარანტია თანხაზე: 126,850.00 ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, პირველი ეტაპის ღირებულება განისაზღვრა: 82,600.00 ლარით, მე-2 ეტაპის ღირებულება: 2,415,892.00 ლარით, გაუთვალისწინებელმა ხარჯმა შეადგინა - 35,508.00 ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ 2020 წლის 26 თებერვლამდე, არ იქნებოდა გაცემული „გრგ“, საქართველოს ეროვნული ბანკი იტოვებდა უფლებას, შეეწყვიტა ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ გამოიწვევდა მხარეებისთვის რაიმე ვალდებულებების წარმოქმნას და/ან სანქციების დაკისრებას. საქართველოს ეროვნული ბანკი იღებდა ვალდებულებას, კომპანიისთვის გადაეხადა პირველი ეტაპის მომსახურების ღირებულება სრულად (გაწეული სამუშაოების ღირებულება), მიმწოდებლის მიერ დამტკიცებული „გრგ“ წარმოდგენის შემდეგ, რა დროსაც არ უნდა მომხდარიყო ეს, მაგრამ არაუგვიანეს 2020 წლის 31 დეკემბრისა.

წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, ტერიტორია და საოფისე ფართი უნდა იყოს თანამედროვე, A კლასის ტიპის, შემდეგი ძირითადი პარამეტრებით:

- ✓ სამშენებლო ფართი - დაახლოებით 17 000 კვ.მ (პარკირების, აივნების და შენობის გარეთ მდებარე, სხვა დამხმარე და ტექნიკური შენობა-ნაგებობების სამშენებლო ფართის გარეშე);
- ✓ თანამშრომელთა რაოდენობა - დაახლოებით 800 თანამშრომელი;
- ✓ ტერიტორიას უნდა გააჩნდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომი (დაახლოებით 200 ავტომანქანაზე გათვლილი), ასევე ვიზიტორებისთვის მცირე გარე ავტოსადგომი (დაახლოებით 30 ავტომანქანაზე გათვლილი) და გამწვანებული ეზო;
- ✓ პროექტირებისას გათვალისწინებულ უნდა იყოს: ცენტრალური ბანკების მშენებლობაში მსოფლიოს მოწინავე ქვეყნების საუკეთესო გამოცდილება და ნორმატივები;
- ✓ საზოგადოებრივი შენობების მშენებლობის და მათი საინჟინრო კეთილმოწყობის სფეროში მსოფლიოში დღეს არსებული პრაქტიკა, უახლესი მიღწევები და მიდგომები;
- ✓ მშენებლობისათვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე, მომავალში დამატები საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობის (მაგ: სასწავლო ცენტრი, მუზეუმი და სხვა) განთავსების საშუალება განაშენიანების ფართით დაახლოებით 500 კვ.მ.

## 2020 წლის 19 თებერვლის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება

<sup>15</sup> 2019 წლის 28 ნოემბრის სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ ხელშეკრულება. საქართველოს ეროვნული ბანკის სახელით, პრეზიდენტი კობა გვენეტაძე, „GLMV Architecture Inc“ სახელით, პრეზიდენტი/ადმინისტრაციული დირექტორი მარკ დ. მაკკლაგიჯი.

2020 წლის 19 თებერვლის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის #20.179.212 განკარგულებით<sup>16</sup>, საქართველოს ეროვნულ ბანკს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.15.03.002.033) საზოგადოებრივ-საქმიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონებაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 23 დეკემბერს N01193573222-67 განცხადებით მიმართა კობა გვენეტაძემ (პ/ნ 0100600161) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.033) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, თამარ მეფის ხიდსა და ძველი რესტორანი „არაგვის“ მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე და წარმოადგენს ქალაქის ისტორიულ ნაწილს. საპროექტო არეალი და მის ირგვლივ ტერიტორია გაუნაშენიანებელია. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხდება ინტენსიური მოძრაობით დატვირთული მაგისტრალის („მტკვრის მარჯვენა“) საშუალებით. მიუხედავად ამისა, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არ არსებობს არც ფეხით მოსიარულთათვის (ტროტუარები, მიწისზედა და მიწისქვედა გადასასვლელები) და არც საზოგადოებრივი ტრანსპორტისთვის მოწესრიგებული ინფრასტრუქტურა. ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორია არ არის უზრუნველყოფილი საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.15.03.002.033 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში (ისტ-2). „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც ავთენტური სახით შემორჩენილია ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის ფრაგმენტები ან/და ცალკეული ძეგლები, კულტურული ღირებულების მქონე სხვა უძრავი ობიექტები, ფონური განაშენიანება. განაშენიანების რეგულირების ზონა შეიძლება ასევე იყოს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი სხვა ზონის ბუფერული ზონა.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება გეოდინამიკური საფრთხეების ზონირების რუკა და აღნიშნულის შესაბამისად, ხვდება მაღალი საშიშროების მქონე არეალში. ეს კი წარმოადგენს ისეთ ტერიტორიას, სადაც რელიეფი დახრილია (200-ზე მეტი) და ძლიერ დანაწევრებული, ამგები გრუნტები სხვადასხვა მზიდი თვისებებით გამოირჩევიან და ქანების წოლის ელემენტები ძირითადად თანხვედრილია ფერდობების დახრილობის მიმართულებებთან, წყალსადინარების ჭალა-კალაპოტის (მათ შორის დატბორვის) ზონები და გამოირჩევიან სტიქიური პროცესების მასშტაბური განვითარებით.

შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, იგეგმება ტერიტორიის საზოგადოებრივ-საქმიანი კომპლექსით (ეროვნული ბანკის სათაო ოფისის) განვითარება. საპროექტოდ გათვალისწინებულია 9 სართულიანი (42მ.) ოფისის განთავსება, მიწისქვეშა 2 სართულიანი პარკირებით, რომელიც გათვლილია

<sup>16</sup> 2020 წლის 19 თებერვლის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის #20.179.2012 განკარგულება.

200 ავტომანქანაზე, ხოლო მიწისზედა 30 ავტომანქანაზე გათვლილი პარკირებით. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით წარმოდგენილი არ არის განაშენიანების ინტენსივობისა (კ-1) და გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3). ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განსაზღვრულია: კ-2=2.1; საანგარიშო ფართობი: 19 020 მ<sup>2</sup>.

„ქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N 14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5<sup>1</sup> პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურში ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტილებით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის დასაკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 7 თებერვლის N0120038127 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია არ არის და არც სამომავლოდ იქნება მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. შესაბამისად, ვერ აკმაყოფილებს დაგეგმილი ფუნქციებისა და ინტენსივობის შესაბამისი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით (მეტრო, მაღალი ინტენსივობის სატრანზიტო საზოგადოებრივი ტრანსპორტი (BRT)) მომსახურებისა და ქვეითისათვის მარტივად მისადგომობის მოთხოვნას, რაც მოდალურ განაწილებაში გამოიწვევს (მგზავრობების საერთო რაოდენობაში ტრანსპორტის სხვადასხვა სახეობის წილი) ინდივიდუალური მგზავრობების მაღალ წილს. ტერიტორიის მოთხოვნილი ფუნქციით განაშენიანების შემთხვევაში გაიზრდება საავტომობილო/სამანქანო ნაკადები, რაც უარყოფითად იმოქმედებს მიმდებარე კვანძზე, კერძოდ, საგრძნობლად გადაიტვირთება გმირთა მოედნის ტერიტორია და მიმდებარე ქუჩათა ქსელთან დამაკავშირებელი კვანძები, რომლებიც ქალაქის სხვადასხვა მიმართლებით მიმავალ სატრანსპორტო ნაკადებს ანაწილებს. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 26 დეკემბრის N01193601653 წერილის შესაბამისად, ხარვეზების აღმოფხვრამდე, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის

N 14-39 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბუნებრივ ლანდშაფტში და წარმოადგენს ქალაქის ისტორიულ ნაწილს, სადაც მსგავსი სახით ჩარევა და დომინანტური მოცულობების გაჩენა შეიტანს მემკვიდრეობის ძეგლის აღქმას, რაც, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილი არ არის. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, 40 მეტრით შემადლებულ გორაკზე არსებული არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე ცირკის შენობა, რომლის განუყოფელ ნაწილსაც წარმოადგენს მომიჯნავედ ჩამოყალიბებული ლანდშაფტი. აღნიშნული კომპლექსი თავისი მდებარეობიდან გამომდინარე აღქმადია მდინარე მტკვრის ხეობიდან, თამარ მეფის ქუჩიდან, გმირთა მოედნიდან და მარცხენა სანაპიროს ზემო ტერასებიდან.

შესაბამისად, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის, ცირკის შენობის ფიზიკური დავიზუალური აღქმის არეალში მსგავსი თვითმიზნური ფორმის და მოცულობის განთავსება არ არის მიზანშეწონილი, რასაც ადასტურებს ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამი შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 202 წლის 30 იანვრის N4 ოქმი, რომლის თანახმადაც უარი ეთქვა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლის დაცვის არეალსა და ლანდშაფტურ გარემოში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.002.033) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვები არ არის“.

საქართველოს ეროვნული ბანკის სათაო ოფისის ახალი შენობის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავების მომსახურების შესყიდვის მიზნით გამოცხადებულ კონკურსში, სულ 5 პრეტენდენტმა მიიღო მონაწილეობა:

1. შპს „დეფანი არქიტექტურა“, ს/კ 404967595, დირექტორი: ქეთევან ასათიანი<sup>17</sup>;
2. შპს „ქალაქპროექტი“, ს/კ 205266460, დირექტორი: მანუჩარ მახათაძე<sup>18</sup>;
3. შპს „ნს სტუდიო“, ს/კ 404496933, დირექტორი: ლუკა ჩაგანავა<sup>19</sup>;
4. შპს „არტსტუდიო-პროექტი“, ს/კ 204489393, დირექტორი: ირინე სკალვინი<sup>20</sup>;
5. GLMV Architecture Inc, ს/კ 0305441, დირექტორი; მარკ დ. მაკკლაგიჯი<sup>21</sup>.

<sup>17</sup> სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის მიხედვით, კომპანია რეგისტრირებულია 2012 წლის 10 დეკემბერს.

<sup>18</sup> სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის მიხედვით, კომპანია რეგისტრირებულია 2008 წლის 5 ნოემბერს.

<sup>19</sup> სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის მიხედვით, კომპანია რეგისტრირებულია 2015 წლის 6 ივლისს.

<sup>20</sup> სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის მიხედვით, კომპანია რეგისტრირებულია 2005 წლის 18 დეკემბერს.

<sup>21</sup> იურიდიული მისამართი: აშშ, კანზასის შტატი, 66603, ქ. ტოპეკა, 112 სამხრეთ დასავლეთი მე-7 ქუჩა, 3C.

### 3 დასკვნა

ორგანიზაციამ შეისწავლა საქართველოს ეროვნული ბანკის ახალი შენობის სამართლებრივი უზრუნველყოფის საკითხები, 2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2019 წლის 26 ივლისის იპოთეკის ხელშეკრულება, 2019 წლის 28 ნოემბრის სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ ხელშეკრულება, საკითხის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შეფასებით, მიდის დასკვნამდე, რომ საქართველოს ცენტრალური ბანკის საქმიანობის ისტორიაში, ადგილი აქვს უპრეცედენტო შემთხვევას - ფორმალური იურიდიული საფუძვლების შექმნით, წინასწარი განზრახვით, მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების დადებას, თავდებობით სახელმწიფოს ცენტრალური ბანკის მხრიდან კერძო კომპანიის სასარგებლოდ კრედიტის აღებას, სახელმწიფო ფულის არამიზნობრივ ხარჯვას, სავარაუდო დანაშაულსა და კორუფციული შეთანხმების ნიშნებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, *გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.*

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, *ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).*

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, *სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.*

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ 2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებების რეჟიმში ხვდება, ვინაიდან საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის დადებული შეთანხმებები მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებებია. შესაბამისად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სამართლებრივად, ფიქტიური დოკუმენტია. კერძოდ, ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკი აცნობიერებდა და გასცემდა უპირობო თანხმობას შპს „სითი ცენტრს“ ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიადან“, თავისი სასესხო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 1 თვის ვადაში, მიეღო 2,106,960 აშშ დოლარის მოცულობით კრედიტი და დროებით საკუთრებაში მიღებული უძრავი ნივთი, ბანკის სასარგებლოდ და აღნიშნული კრედიტის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკის უფლებით დატვირთულიყო. განსახილველი ხელშეკრულებით, აგრეთვე გარიგების მონაწილე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ საქართველოს ეროვნული ბანკი შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მხრიდან - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის თვითმმართველობისგან ვერ მიიღებდა დროებით საკუთრებაში მიღებულ მიწის ნაკვეთზე გრგ-ს ან/და გაპ-ს, საქართველოს ეროვნული ბანკი ქონებას დაუბრუნებდა პირვანდელ მფლობელსა და მესაკუთრეს - შპს „სითი ცენტრს“. აღსანიშნავია, რომ როგორც უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასევე იპოთეკის ხელშეკრულება, გაფორმდა ერთსა და იმავე დღეს - 2019 წლის 26 ივლისს, თუმცა ორგანიზაცია მიდის დასკვნამდე, რომ საქართველოს ცენტრალურმა ბანკმა, ისევე, როგორც შპს „სითი ცენტრმა“, ხელშეკრულების გაფორმებამდე იცოდნენ, რომ იმ მიწის ნაკვეთსა და ტერიტორიაზე, რომელზედაც საქართველოს ეროვნულ ბანკს სურდა ახალი სათაო ოფისის მშენებლობის წარმოება, ასეთი სამშენებლო საქმიანობა და ნებართვა ვერ გაიცემოდა. 2019 წლის 26 ივლისის მდგომარეობით, მიღებული იქნა ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა (გეგმის დამტკიცებისა და მიღების თარიღი: 15 მარტი, 2019), რომელმაც დასახელებული მიწის ნაკვეთი მოაქცია განსაკუთრებული დაცვისა და რეჟიმის ქვეშ, ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლის დაცვის არეალსა და რეკრიაციულ ზონად, სადაც სამშენებლო საქმიანობა ნებადართული არ იქნებოდა.



შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც საქართველოს ცენტრალურმა ბანკმა საჯაროდ განაცხადა, რომ ააშენებდა ახალ ოფისს, ამ მიზნებისთვის იმთავითვე იყო გამოუყენებელი. შედეგად შესაბამისი დადგა - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 თებერვლის განკარგულებით, უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.15.03.002.033) საზოგადოებრივ-საქმიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონებას, რაც გარიგების მონაწილე მხარეებისთვის ცხადი და განჭვრეტადი იყო. ამიტომ, იმ ვალდებულებების შესრულებაზე, რომელიც ხელშეკრულება ითვალისწინებს, მხარეები თავიდანვე ფიქტიურად შეთანხმდნენ, მისი რეალური მიზანი კი - კომპანიის მიერ ბანკიდან 2 მლნ დოლარზე მეტი სესხის აღებასა წარმოადგენდა, რასაც საქართველოს ცენტრალურმა ბანკმა ხელი შეუწყო.

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ახალი სათაო ოფისის სახელდებით და საბაბით, რეალური შედეგების მიხედვით კი კერძო კომპანიის სასესხო ვალდებულებების მომსახურებისა და დახმარების მიზნით, წამოიწყო და განახორციელდა ფიქტიური და ფორმალური სამართლებრივი პროცესიც, რომელიც მოემსახურებოდა სესხის აღების თავდაპირველ მიზანს. იურიდიული თვალსაზრისითაც, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, პირობიანი გარიგება, „უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების“ სახელდებით კი, გადაფარულია ის მიზნები, რაც მისი შინაარსიდან გამომდინარეობს, ობიექტურად კი პასუხობს წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების სტანდარტს. ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ კერძო კომპანიის სასესხო ვალდებულებების მომსახურებისა და დახმარების მიზნით, ფიქტიურ და ფორმალურ სამართლებრივ პროცესს წარმოადგენდა სახელმწიფო შესყიდვის წარმოებაც და ამერიკულ კომპანიასთან მომსახურების ხელშეკრულების გაფორმებაც. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა, ვინაიდან შპს „სითი ცენტრთან“ დადო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, განახორციელდა ახალი შენობის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავების მომსახურების შესყიდვის კონკურსი. დგინდება, რომ ტექნიკურმა დავალებამ მოიცვა ორი ეტაპი. I - წინასაპროექტო და მოსამზადებელი სამუშაოები და ღონისძიებები, გეგმარებითი დავალების (გდ) მომზადება და მისი დამტკიცება, დამტკიცებული გდ-ის საფუძველზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) პროექტის შემუშავება და მისი დამტკიცება, II - შენობის საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის დამუშავება. ვხედავთ, რომ შესყიდვის ხელშეკრულებაშიც, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა პირობად დააყენა შემდეგი - იმის მიუხედავად, მიიღებდა თუ არა გრგ-ს, ვალდებული იყო შემსრულებელი კომპანიისთვის 2020 წლის 31 დეკემბრამდე აენაზღაურებია პირველი ეტაპის მომსახურების ღირებულება - 82,600.00 ლარი. ამასთან, საყურადღებოა მეორე პირობაც - იმ შემთხვევაში, თუ საქართველოს ცენტრალური ბანკი გრგ-ს მიღებას ვერ შეძლებდა, შემსრულებელ კომპანიასთან ხელშეკრულება შეწყდებოდა. შედეგად მივიღეთ რეალობა, როდესაც არ გაიცა გრგ-ზე თანხმობა და საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა შეწყვიტა შემსრულებელ კომპანიასთან ხელშეკრულება. ამასთან, საქართველოს ეროვნული ბანკი შპს „სითი ცენტრს“ უბრუნებს დროებით საკუთრებაში მიღებულ უძრავ ქონებას. შედეგად, საქართველოს ეროვნული ბანკის ახალი ოფისის მშენებლობის საკითხი, ფაქტობრივად, დაიხურა. საქართველოს ცენტრალურ ბანკი, 2020 წლის 31 დეკემბრამდე ამერიკულ კომპანიას გადაუხდიდა 82,600.00 ლარსაც. ამდენად, ერთმნიშვნელოვანია - როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, შემდეგი პროცესიც და მისი შედეგებიც, საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის იყო განჭვრეტადი. აღმოჩნდა, რომ 82,600.00 ლარიც, რომელიც სახელმწიფო ფულია, წინასწარი განზრახვით, არამიზნობრივად დაიხარჯა იმ საპროექტო მომსახურებისთვის, რომელსაც თვითმმართველობის ორგანო, თავიდანვე არ მიიღებდა.

ორგანიზაცია ცალკე აღნიშნავს, რომ შპს სითი ცენტრი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის თანახმად, 2009 წლიდან მოქმედი კომპანიაა, რომლის ამჟამინდელი 100%-იანი წილის მესაკუთრეა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება კვიპროსში რეგისტრირებული „სოფიტა ჰოლდინგს ლიმიტედი“ SOFITSA HOLDINGS LIMITED, HE298233. 2019 წლის 5 ივნისის მონაცემის თანახმად, კომპანიის დირექტორია გიორგი შეყრილაძე, რომელიც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა

და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის თანახმად, ხელმძღვანელობს კიდეც ერთ კომპანიას - შპს „სითი ცენტრი 2“-ს, რომლის 100%-იანი წილის მესაკუთრეა პანამაში რეგისტრირებული „თრასდენ თრეიდიგ ეს.ეი“. გიორგი შეყრილაძე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის თანახმად, ხელმძღვანელობს არაერთ კომპანიას, მათ შორის შპს „ჰარვესთის“ (ს/კ 220394339), რომლის მესაკუთრე და 100%-იანი წილის ფლობელი ქართველი ბიზნესმენი, ჯგუფი „ლოიალ კაპიტალ გრუპის“ დამფუძნებელი, რომან ფიფიაა. აღნიშნავთ, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დროებით საკუთრებაში მიღებული უძრავი ქონება, შპს „სითი ცენტრის“ საკუთრებამდე, საკუთრების უფლებით აღრიცხული იქნა შპს „სითი ცენტრი 2“-ის მფლობელობაში, 2018 წლის ნოემბრის თვის მონაცემით კი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინებით, შპს „სითი ცენტრი 2“-ს აკრძალული ჰქონდა ზემოხსენებული უძრავი ნივთის გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა. „სააღსრულებლო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 63<sup>1</sup>-ე მუხლის თანახმად, „უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ გათვალისწინებული ყველა გარიგება“. ამდენად, ორგანიზაციისთვის უცნობია, რა ფორმით მოხდა უძრავი ქონების ყადაღისგან გათავისუფლება და შემდეგ შპს „სითი ცენტრზე“ გადასვლა, რადგანაც დაყადაღებულ ქონებაზე შემდგომი გარიგებები ვერ გაფორმდებოდა. შესაძლოა, ამ ნაწილშიც იკვეთებოდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის დახმარების და გარკვეული ჩარევის საკითხი, ვინაიდან მთავარი მიზანი - ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიადან“ 2 მლნ აშშ დოლარის სესხის აღება და ამ პროცესში ცალსახა მხარდაჭერა წარმოადგენდა.

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ფლობდა კერძო კომპანია, თავისი ფუნქციით, იმთავითვე გამოუყენებელი იყო და ფორმალური ხელშეკრულებების დადების მომენტისთვის, მასში მონაწილე მხარეებმა იცოდნენ, რომ უკვე მოქმედებდა თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ექცეოდა იმ სპეციალურ ზონირებაში, რომლის გამოყენებაც, მით უფრო, მრავალსართულია შენობის და მის გარშემო შესაბამისი კომპლექსისთვის, არ შეიძლებოდა. ფაქტია, ყველა დოკუმენტი აჩვენებს, რომ გარიგება სახელმწიფო ცენტრალურ ბანკსა და კერძო პირს/ბიზნესმენს/კომპანიას შორის გაფორმდა სწორედ იმ მიზნით, რომ კერძო პირს/ბიზნესმენს/კომპანიას სესხი თავისი ვალდებულებების გასასტუმრებლად აეღო. ერთი შეხედვით, საქართველოს ეროვნული ბანკი, რომელიც მიწის ნაკვეთის მომავალი სრულფასოვანი მესაკუთრე უნდა გამხდარიყო, თანხმობას იძლევა დროებით საკუთრებაში მიღებული ქონების ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვაზე და სწევს იმ რისკს, როდესაც შესაძლებელია, კომპანიის შეუსრულებელი ვალდებულებების გამო, ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიამ“ მოახდინოს ქონების რეალიზება და ამით მნიშვნელოვანი ზიანი წარმოეშვას სახელმწიფოს ცენტრალურ ბანკს.

შესწავლილი მასალიდან არსად ჩანს, თუ რა მყარი გარანტია არსებობს კერძო პირის/ბიზნესმენის/კომპანიის მხრიდან საქართველოს ეროვნული ბანკის მიმართ, რომ აღებული სესხის მომსახურებას კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესძლებდა, ქონება არ დადგებოდა დაკარგვის ან ასეთი რისკის წინაშე. ამასთან, არ არსებობს ოფიციალური ინფორმაცია კომპანიის რეალური აქტივების შესახებ და მასზე, როგორც ეკონომიკურად აქტიურ სუბიექტზე. მეტიც, კომპანია სებ-თან გარიგების დადებამდე, ახლადშექმნილია, რომლის ერთადერთი აქტივი სწორედ დასახელებული, გამოუსადეგარი მიწის ნაკვეთია. შესწავლილი მასალის მიხედვით, ისმის ლეგიტიმური შეკითხვებიც - რატომ არ და ვერ განახორციელა შპს „სითი ცენტრმა“ მოლაპარაკების დამოუკიდებლად წარმოება ს.ს. „ვითიბი ბანკ ჯორჯიასთან“ და კრედიტის მიღება, თუ უდავო

ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა მის საკუთრებად, რატომ გახდა აუცილებელი და საჭირო საქართველოს ეროვნული ბანკის ამ ფორმით და ამ შეთანხმებებით მონაწილეობა და პროცესის სამართლებრივ მხარედ გამოსვლა. ამასთან, არ არსებობს სრული ინფორმაცია სახელმწიფო შესყიდვის განხორციელების პროცესში ამერიკული კომპანიის გამოცდილების ან კონკურენტ კომპანიებთან უპირატესობის მინიჭების ოფიციალური განმარტება.

საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 339<sup>1</sup>-ე მუხლის (ზეგავლენით ვაჭრობა) თანახმად, *იმ პირისათვის, რომელიც ამტკიცებს ან ადასტურებს, რომ მას შეუძლია არამართლზომიერი ზეგავლენის მოხდენა მოხელის ან მოხელესთან გათანაბრებული პირის მიერ გადაწყვეტილების მიღებაზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მის ან სხვა პირის სასარგებლოდ ფულის, ფასიანი ქაღალდის, სხვა ქონების, ქონებრივი სარგებლის ან სხვა რაიმე არამართლზომიერი უპირატესობის დაპირება, შეთავაზება ან მინიჭება იმ პირის მიერ, რომელიც მოქმედებს საკუთარი ან სხვა პირის ინტერესებისათვის, მიუხედავად იმისა, განხორციელდა თუ არა ასეთი ზეგავლენა ან/და მიღებულ იქნა თუ არა ამ ზეგავლენის სასურველი შედეგი, – ისჯება ჯარიმით ან გამასწორებელი სამუშაოთი ვადით ორ წლამდე ან შინაპატიმრობით ვადით ექვსი თვიდან ორ წლამდე ანდა თავისუფლების აღკვეთით ვადით ორ წლამდე.*

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ შესწავლილი მასალა ცხადყოფს - საქართველოს ეროვნული ბანკის თავდებობით, კერძო პირმა/ბიზნესმენმა/კომპანიამ კრედიტის სახით მიიღო 2 მლნ აშშ დოლარი. ფაქტებით დგინდება, რომ ეროვნული ბანკი ვერავითარ სიკეთეს ვერ მიიღებდა დადებული გარიგებით და კერძო კომპანიიდან მიღებული მიწის ნაკვეთის დროებითი მესაკუთრეც იქნებოდა, გარიგება დაიდო სწორედ მისი ერთი მხარის - კომპანიის ინტერესების მომსახურებისთვის, კომპანიამ კი ეროვნული ბანკი, მისთვის დროებით საკუთრებაში დათმობილი მიწის ნაკვეთის სახით, გამოიყენა ბანკთან სესხის აღების სამართლებრივი საფუძვლების შექმნისთვის. ეს არის შემთხვევა, როდესაც გარიგების მხარეებმა იმთავითვე იცოდნენ, რომ მითითებულ ტერიტორიაზე ვერავითარი ახალი საოფისე ფართის მშენებლობა ვერ განხორციელდებოდა და საქართველოს ეროვნულ ბანკს მიწის ნაკვეთის კერძო კომპანიისთვის დაბრუნება მოუწევდა.

დღევანდელი მდგომარეობით დგინდება, რომ შპს „სითი ცენტრი“ ამჟამად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების სრულფასოვანი მესაკუთრეა. შესაბამისად, ქონების კომპანიის მიმართ გადაცემა (დაბრუნება) შედგა, თუმცა ყურადღებას იქცევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 15 მარტის ამონაწერი, რომლის თანახმადაც, უძრავი ქონება შპს „სითი ცენტრს“ დაუბრუნდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 26 ოქტომბრის საქმეზე: #2/8979-20 დაუსწრებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე. თუ რა გახდა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა ან რა გახდა მხარეების სასამართლოს მიმართვის თავდაპირველი მოტივაცია, უცნობია.

შესაბამისად, გარიგებების ხასიათი საჭიროებს კონტროლის და შემოწმების მაღალ სტანდარტს, ვინაიდან გამოირიცხოს ან/და დადასტურდეს სავარაუდო დანაშაული ან/და კორუფციული შეთანხმებები. გარიგება, რომელიც რეალური სამართლებრივი შედეგისთვის არ დადებულია, თავისი არსით წარმოადგენს ბათილ გარიგებას და მისი მოჩვენებითი და თვალთმაქცური ხასიათი ემსახურება სწორედ იმ მიზნების უზრუნველყოფას, რომელიც გარიგების მონაწილე მხარეებს, ფარული შეთანხმებებით, გააჩნდათ. ფაქტია, საქართველოს ცენტრალურმა ბანკმა ვერავითარი სიკეთე ვერ მიიღო 2019 წლის 26 ივლისის ხელშეკრულებით და ეს თავიდანვე ცხადი იყო. სიკეთე მიიღო მხოლოდ გარიგების მეორე მხარემ კრედიტის აღების სახით და ისევ საკუთარი ქონების უკან დაბრუნებით. საქართველოს ეროვნული ბანკის, როგორც მაღალი ხარისხის სახელმწიფო ინსტიტუციის როლი და ფუნქცია, გამოწყენებულ იქნა კერძო პირის/ბიზნესმენის/კომპანიის ინტერესების სასარგებლოდ, საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ერთობლიობით კი, შესაძლოა, ადგილი ჰქონდეს ზეგავლენით ვაჭრობას.

ორგანიზაცია საჭიროდ მიიჩნევს, საკითხი შეისწავლოს საქართველოს სახელმწიფო აუდიტის სამსახურმა და საქართველოს გენერალურმა პროკურატურამ. საკითხი წარმოადგენს მაღალი საჯარო ინტერესის საქმეს და საქართველოს ცენტრალური ბანკის მაღალი რეპუტაციიდან გამომდინარე, საჭიროა დროის მოკლე მონაკვეთში, შესწავლილი და შეფასებული იქნეს დასმული საკითხი.

**ინფორმაცია ორგანიზაციის საქმიანობის შესახებ**

ორგანიზაციის სახელწოდება: ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“ ს/კ 401973094  
მისამართი: თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ #171  
ელ-ფოსტა: [pryoungbarristers@yahoo.com](mailto:pryoungbarristers@yahoo.com);  
იურიდიული სტატუსი: არასამეწარმეო, არაკომერციული იურიდიული პირი  
დაარსების თარიღი: 2012 წლის 09 ივლისი  
ვებ-გვერდი: [www.barristers.ge](http://www.barristers.ge)  
FB: [www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi](https://www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi)  
ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“,  
ანგარიშის ნომერი: GE31BG000000161544925GEL

„ახალგაზრდა ადვოკატები“ დაფუძნდა 2012 წლის 9 ივლისს. ორგანიზაციის დევიზია: „ღირსება, თავისუფლება, თანასწორობა“. ორგანიზაცია წარმოადგენს ახალგაზრდა სპეციალისტებით დაკომპლექტებულ ქართულ არასამთავრობო ორგანიზაციას.

2020 წელს, ბავშვთა უფლებების ადვოკატირებისთვის, საქართველოში გაეროს ბავშვთა ფონდის - იუნისეფის კეთილი ნების ელჩმა ნიკა რაჭველმა ორგანიზაციის სპეციალური ჯილდო გადასცა.

2017 წელს, საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციამ ორგანიზაცია ადამიანის უფლებების დაცვისა და პროფესიული ერთგულებისთვის, სპეციალური სიგელით დააჯილდოვა.

2016-2014 წლებში, ორგანიზაცია წარმოადგენდა საქართველოს პარლამენტის ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამოქალაქო ინტეგრაციის კომიტეტთან არსებულ სამეცნიერო-საკონსულტაციო საბჭოს წევრს.

2016 წელს, მიწვეულ იქნა საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის ადვოკატთა უმაღლესი სკოლის შექმნის სამუშაო ჯგუფში.

2015 წლიდან მიწვეულ იქნა ადამიანის უფლებების და გენდერული თანასწორობის მიმართულებით საქართველოს პრემიერ-მინისტრის თანაშემწესთან არსებულ სამუშაო ჯგუფში. 2015 წლიდან მიწვეულ იქნა საქართველოს მთავრობის ინიციატივით შექმნილ შინაგან საქმეთა სამინისტროს რეფორმირების საკითხებზე საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკის შემსწავლელ სამუშაო ჯგუფში. 2015 წლის აპრილში, მიწვეულ იქნა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეცნიერო-საკონსულტაციო საბჭოს წევრად. 2015-2018 წლებში, წარმოადგენდა საქართველოს სასჯელაღსრულებისა და პრობაციის სამინისტროს საკონსულტაციო საბჭოს წევრს. 2015 წელს დააფუძნა სამოქალაქო ორგანიზაციათა მუდმივმოქმედი ალიანსი: „ასოციების ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ევროკავშირის წევრობამდე“. 2015 წელს ჩაერთო „Peace Corps“-ის პროგრამაში, რომლის ფარგლებში, 6 თვის მანძილზე, ორგანიზაცია გაძლიერდა სტრატეგიული პროექტების მომზადების, საერთაშორისო პარტნიორებთან კომუნიკაციის, ადამიანური რესურსის მართვისა და ადვოკატირების კამპანიების დაგეგმვის საკითხებზე.

2014 წელს, სსიპ „ბავშვთა და ახალგაზრდობის განვითარების ფონდის“ გადაწყვეტილებით, ორგანიზაცია საქართველოში დასახელდა „2014 წლის ყველაზე აქტიურ უფლებადაცვით ორგანიზაციად“. 2014 წელს გახდა საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის ადვოკატთა უფლებების დაცვის კომისიის წევრი.

2013 წლიდან წარმოადგენს „სისხლის სამართლის რეფორმის საქართველოს ალიანსის“ წევრს. 2012 წელს წარმოადგენდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იურიდიული დახმარების სამუშაო ჯგუფის წევრს.

2012 წლიდან არის არასამთავრობოთა ალიანსის: „ეკონომიკური სამართლიანობისა და ბიზნესის თავისუფლებისთვის“ თანადამფუძნებელი და წევრი.

ორგანიზაციის სამოქალაქო პოზიციისა და ჩართულობის მაგალითს წარმოადგენს 2017 წელს საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის თავმჯდომარედ დავით ასათიანის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2017 წელს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს წევრად შოთა ქადაგიძის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2017 წელს, საქართველოს საერთო სასამართლოების მოსამართლეთა სადისციპლინო კოლეგიის წევრის შესარჩევ კონკურსში ქეთევან ბექაურის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2016 წელს საქართველოს ეროვნული ბანკის საბჭოს წევრად თემო ჭიშვილის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2015 წელს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს თავმჯდომარედ ნინო გვენეტაძის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2012 წელს საქართველოს სახალხო დამცველად ლია მუხაშავერიას კანდიდატურის წარდგენა და მხარდაჭერა.

ორგანიზაცია თანამშრომლობს პროფესიულ ჯგუფებთან, საჯარო დაწესებულებებთან, კერძო სექტორთან, საქართველოში საერთაშორისო ორგანიზაციებთან და დიპლომატიურ კორპუსთან. 2013 წლიდან ახორციელებს ინიციატივას: „ინსტიტუციური დიალოგი აღმასრულებელ, საკანონმდებლო, სასამართლო ხელისუფლებასთან“. განხორციელებული პროექტებიდან გამორჩეულად მნიშვნელოვანია 2017-2015 წლებში, საქართველოს მთავრობის „საქართველოში დაბრუნებულ მიგრანტთა სარეინტეგრაციო დახმარების პროგრამის“ ფარგლებში, გამარჯვებული პროექტი: „სამშობლოში დაბრუნებულ მიგრანტთა უფასო იურიდიული დახმარება“. პროექტის მიზანს წარმოადგენდა მიგრანტების წინაშე არსებული იურიდიული პრობლემების იდენტიფიცირება, შეფასება, რეაგირება და გადაჭრა. მიგრანტების სამართლებრივი ცნობიერების ამაღლება და ინფორმირება სამართლებრივი პრობლემის გადაჭრის გზებზე. 2016 წელს, ორგანიზაციას პროექტის მაღალი პასუხისმგებლობით და წარმატებით განხორციელებისთვის, გადაეცა სახელმწიფოს მაღლობის სიგელი.

ორგანიზაციის პოზიცია არაერთხელ გამხდარა დისკუსიის საფუძველი მას შემდეგ, რაც „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ პრინციპული პოზიცია დაასაბუთეს 2003-2012 წლებში, ქვეყანაში ადამიანის უფლებების დარღვევის, სისტემური დანაშაულებისა და მაღალი პოლიტიკური თანამდებობის პირების კანონშეუსაბამო მოქმედებების თაობაზე. ორგანიზაციის მკვეთრი პოზიცია დასახელებულ პერიოდში სისტემური დანაშაულის საქმეებზე, ცალკეული ჯგუფების მხრიდან აღქმულია, როგორც მიკერძოებული დამოკიდებულება. შესაბამისად, ორგანიზაციის ბიოგრაფიის ნაწილია ცალკეული სასამართლო დავებიც, რომლიც მიზნად „ახალგაზრდა ადვოკატების“ საქმიანი რეპუტაციის დაცვას და ცილისწამებით მიყენებული ზიანის აღდგენას გულისხმობს.

„ახალგაზრდა ადვოკატები“ მოქმედებს წესდების, შინაგანაწესისა და შიდა ნორმატიული აქტების საფუძველზე. გააჩნია საქმიანობის სტრატეგიული ხედვის დოკუმენტი, რომელიც ამჟამად განახლებულია 2018-2020 წლების საქმიანობისთვის. ამასთან, 2015 წლის იანვრიდან, „ახალგაზრდა ადვოკატები“ გადავიდა კაბინეტურ მმართველობაზე. ახალი წესდებით, შეიცვალა მმართველობითი რგოლი. ორგანიზაციას, სადამფუძნებლო საბჭოს ერთპიროვნული მმართველობის ნაცვლად, ხელმძღვანელობს არჩეული ხელმძღვანელი, რომელიც აკომპლექტებს კაბინეტს (გუნდს), რომელიც ანგარიშვალდებულია სადამფუძნებლო საბჭოს და ყველა სხვა მესამე პირთან მიმართებით.

ორგანიზაცია ახორციელებს უფასო იურიდიული კონსულტაციის პროგრამას. საერთო სასამართლოებსა და ადმინისტრაციულ ორგანოებში წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას ახორციელებს იურიდიული კომპანია „კაიკაციშვილი და ადვოკატებთან“ პარტნიორობით და მეშვეობით. გამოსცემს პერიოდულ სამეცნიერო ჟურნალს და ამზადებს ყოველთვიური საქმიანობის მედია-დაიჯესტს.

„ახალგაზრდა ადვოკატების“ შემოსავლის წყაროა: საგრანტო პროექტები, შემოწირულობები და კანონით ნებადართული სხვა შემოსავლები. ასევე, იურიდიული მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი.