



N 2-14/1784

1784-14-2-202106101207

10/06/2021



ა(ა)იპ - ახალგაზრდა ადვოკატების ხელმძღვანელს,

ბატონ არჩილ კაიკაციშვილს

მის.: ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. #171

ბატონო არჩილ,

„ა(ა) იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ (შემდგომში - ორგანიზაცია) 2021 წლის 7 ივნისის N129 მომართვით წარმოდგენილი ე.წ კვლევა (შემდგომში - კვლევა), ასევე, ორგანიზაციის მიერ 2021 წლის 2 ივნისს საქართველოს პარლამენტის საფინანსო-საბიუჯეტო კომიტეტის სხდომაზე გაჟღერებული ცრუ ბრალდებები და საჯაროდ გავრცელებული განცხადება (http://www.barristers.ge/ge/page/news_item/1666) 26.07.2019 წელს საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან (შემდგომში - ნასყიდობის ხელშეკრულება) დაკავშირებით სამართლებრივად სრულიად უსაფუძვლო და გონივრულ მსჯელობას მოკლებულია. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიმართ წაყენებული ცრუ ბრალდებები რეალურად არსებული ფაქტების შეგნებულად და გამიზნულ დამახინჯებას, სამართლებრივი ნორმების არასწორ ინტერპრეტაციას წარმოადგენს და მიზნად ისახავს ეროვნული ბანკის საქმიანი რეპუტაციის შელახვას, რაც, საბოლოო ჯამში, შესაძლოა, უარყოფითად აისახოს არა მხოლოდ ეროვნული ბანკის საზოგადოებრივ შეფასებაზე, არამედ მთლიანად სახელმწიფოს ინტერესებზე.

ეროვნულმა ბანკმა გასულ წლებშიც არაერთხელ გააკეთა საჯარო განცხადება, რომლითაც ნათლად და მკაფიოდ წარმოაჩინა ინსტიტუტის ხედვები და ახსნა უძრავი ქონების შესყიდვის მიზეზები და საჭიროებები. გარდა ამისა, ასევე არაერთხელ დეტალურად უპასუხა თავად ორგანიზაციის მიერ ეროვნულ ბანკში წერილობით გამოგზავნილ შეკითხვებსაც. (აღნიშნული მიმოწერის ასლები იხილეთ თანდართულ დოკუმენტებში). მიუხედავად ამისა, ორგანიზაციის მიერ როგორც საფინანსო-საბიუჯეტო კომიტეტზე გაჟღერებული განცხადებები, ასევე კვლევაში წარმოდგენილი მსჯელობები კვლავ ცრუ და არაობიექტური მოსაზრებებითაა გაჯერებული.

საქართველოს ეროვნული ბანკი წარმოგიდგენთ პოზიციებს კვლევაში დაფიქსირებულ ძირითად მნიშვნელოვან უზუსტობებზე და ბრალდებებზე:

1. კვლევაში (გვ.16) მითითებულია, რომ: „2019 წლის 26 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებების რეჟიმში ხდება, ვინაიდან საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის დადებული შეთანხმებები მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებებია. შესაბამისად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სამართლებრივად, ფიქტიური დოკუმენტია.“.

ზემოაღნიშნული მსჯელობა რეალობას არ შეესაბამება და წარმოადგენს მტკნარ სიცრუეს, შემდეგი

ნაკვეთის მოძიების მიზნით, საწყის ეტაპზე - ჯერ კიდევ 2019 წლის დასაწყისში - ეროვნულმა ბანკმა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის მერიას მიმართა. მას შემდეგ, რაც აღნიშნული უწყებებისგან ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში მიწის თავისუფალი ფართის არსებობის თაობაზე ეროვნულმა ბანკმა უარყოფითი პასუხი მიიღო, მოძიებულ და განხილულ იქნა სხვა ალტერნატივები. შედეგად, ეროვნულმა ბანკმა მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანია შპს "სითი ცენტრთან".

უძრავი ქონების შესყიდვის თაობაზე ეროვნული ბანკის მიერ საჯაროდ გაცხადებული მიზეზები და მიზნები აისახა ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობებში. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება მაქსიმალურად იცავდა ეროვნული ბანკის ინტერესებს. კერძოდ, ეროვნული ბანკი მიწის საფასურს მხოლოდ მშენებლობისათვის საჭირო ნებართვების მიღების შემდეგ გადაიხდიდა. დამატებით ხაზგასასმელია, რომ მშენებლობისათვის აუცილებელი ნებართვის მიუღებლობის შემთხვევაში, ქონება გამყიდველს უკან მისივე ხარჯით დაუბრუნდებოდა და, შედეგად, ეროვნულ ბანკს არანაირი ნეგატიური სამართლებრივი შედეგი არ დაუდგებოდა, რაც დღეის მდგომარეობით ასევე ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს.

2. კვლევაში (გვ.19) მითითებულია, რომ: „საქართველოს ეროვნული ბანკის თავდებობით, კერძო პირმა/ზიზნესმა/კომპანიამ კრედიტის სახით მიიღო 2 მლნ აშშ დოლარი.“ ასევე მითითებულია (გვ.18): „მთავარი მიზანი - სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიადან“ 2 მლნ აშშ დოლარის სესხის აღება და ამ პროცესში ცალსახა მხარდაჭერა წარმოადგენდა.“

ზემოაღნიშნული მსჯელობა ასევე არ შეესაბამება რეალობას და ტყუილია შემდეგი ფაქტორების გამო:

სებ-ს არ გაუფორმებია არც თავდებობა და არც გარანტია (რაც ორგანიზაციის წარმომადგენელმა პარლამენტში განხილვის დროს რამდენჯერმე ახსენა) შპს „სითი ცენტრის“ სასარგებლოდ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში ეროვნულმა ბანკმა დადო იპოთეკის ხელშეკრულება და არა თავდებობა ან/და გარანტია.

ეროვნული ბანკს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციის მიხედვით დამოუკიდებელია თავის საქმიანობაში, წარმოადგენს არასაბიუჯეტო საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, რომელსაც აქვს საკუთარი შემოსავლები და ასევე, მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, უფლება აქვს, დამოუკიდებლად დადოს ხელშეკრულებები, დამოუკიდებლად შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება და ფლობდეს და განკარგავდეს მას. ეროვნული ბანკი ზემოხსენებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში, როგორც მიწის პირობითი მესაკუთრე, მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით მონაწილეობდა. დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ სს „ვითიბი ბანკთან“ გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება ვრცელდებოდა მხოლოდ ნასყიდობის საგანზე (მიწაზე) და ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, იპოთეკა ეროვნული ბანკის მიერ ნასყიდობის თანხის გადახდის შემდეგ შეწყდებოდა. ამასთან, ეროვნული ბანკი ნასყიდობის თანხას მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის აღების შემდეგ ჩარიცხავდა, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, ხელშეკრულება შეწყდებოდა და ქონება გამყიდველს მისივე ხარჯით დაუბრუნდებოდა. ეს ადასტურებს, რომ ხელშეკრულება ეროვნული ბანკის ინტერესებს მაქსიმალურად ითვალისწინებდა. აღნიშნული პირობებით ეროვნულმა ბანკმა დამატებითი ხარჯის გაწევის რისკები გამოიცილა. მიწის იპოთეკით დატვირთვის ალტერნატიულ გზას ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისთანავე გამყიდველისათვის ნასყიდობის თანხის გადახდა წარმოადგენდა. თუმცა, ვინაიდან მიწის ნასყიდობის მიზანს ეროვნული ბანკის ოფისის მშენებლობა წარმოადგენდა, რისთვისაც უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვა იყო საჭირო, ეროვნულმა ბანკმა წინდახედულობა გამოიჩინა და არსებულ პირობებში ყველაზე ურისკო და მისაღები გზა აირჩია.

იქიდან გამომდინარე, რომ თბილისის მუნიციპალური მთავრობის მიერ მშენებლობის ნებართვაზე უარის შემდეგ შპს „სითი ცენტრი“ ქონების დაბრუნებასთან დაკავშირებით მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას არ ასრულებდა, ეროვნულმა ბანკმა ნასყიდობის ხელშეკრულების და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად იმოქმედა და საქართველოს საერთო სასამართლოებს მიმართა. 2020 წლის

26 ოქტომბერს თბილისის საქალაქო სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება: შპს „სითი ცენტრს“ და საქართველოს ეროვნულ ბანკს შორის გაფორმებული 26.07.2019 წლის N48/36 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.3 მუხლის შესაბამისად, შპს „სითი ცენტრს“ თავსივე ხარჯით დაუბრუნდეს უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდი 01.15.03.002.033, მისამართი: ქ. თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის ნაკვეთი N001/014; ქ. თბილისი, რესტორან არაგვს შორის სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან „არაგვის“ მიმდებარე ტერიტორია) - ნაკვეთი N2/20; ქ. თბილისი, ცირკსა და ყოფილ რესტორან „არაგვს“ შორის სტალინის სახელობის სანაპირო N1 (რესტორან „არაგვის“ მიმდებარე ტერიტორია) ნაკვეთი N2/21 (დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, საერთო ფართი: 8 779.00 კვ.მ).

3. ამასთან აღსანიშნავია რომ კვლევის (გვ.19) თანახმად, ორგანიზაციას „საყურადღებოდ მიაჩნია, თუ, რა გახდა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა ან რა გახდა მხარეების სასამართლოს მიმართვის თავდაპირველი მოტივაცია“

ორგანიზაცია აღნიშნული განცხადებით ეჭვქვეშ აყენებს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას, მიუხედავად იმისა, რომ ამასთან დაკავშირებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში არსებობს შესაბამისი ნათელი, მკაფიო და კონკრეტული საკანონმდებლო საფუძვლები, რაც ასევე მითითებულია სასამართლოს შესაბამის გადაწყვეტილებაში.

რაც შეეხება მხარეთა თავდაპირველ მოტივაციას: უნდა აღინიშნოს, რომ შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ საჭირო ნებართვის მიუღებლობის შემთხვევაში, ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, ეროვნული ბანკი ვალდებული იყო ქონება დაებრუნებინა გამყიდველისათვის, ხოლო გამყიდველი, თავის მხრივ, ვალდებული იყო მიეღო ქონება მისივე ხარჯებით. იქიდან გამომდინარე, რომ შპს „სითი ცენტრი“ არ ასრულებდა მასზე დაკისრებულ სახელშეკრულებო ვალდებულებას ქონების დაბრუნებასთან დაკავშირებით, ეროვნულმა ბანკმა იმოქმედა ნასყიდობის ხელშეკრულების და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მიმართა საქართველოს საერთო სასამართლოებს.

4. კვლევაში (გვ.16) აღნიშნულია, რომ „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.“

მიუხედავად იმისა, რომ ამ საკითხებთან დაკავშირებით ეროვნულმა ბანკმა ორგანიზაციას ადრეც სრულად მიაწოდა მოთხოვნილი ინფორმაცია, რომლის საფუძველზეც მას ფაქტების შედარებისა და დასკვნების გამოტანის შესაძლებლობა ჰქონდა, კვლევაში წარმოდგენილი დასკვნა ამ შემთხვევაშიც არ შეესაბამება რეალობას და წარმოადგენს მტკნარ სიცრუეს შემდეგი მიზეზების გამო:

2019 წლის 15 მარტს მიღებული ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.15.03.002.033) ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1, სარეკრეაციო ზონა 2 და ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, რაც აღნიშნულ ტერიტორიაზე ოფისის აშენების შესაძლებლობებს წარმოშობს. მეტი ვიზუალური სიცხადისთვის, წარმოგიდგინებ მერიის ინტერაქტიულ რუკას, რითაც ცალსახად დასტურდება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაიშვებოდა - <http://maps.tbilisi.gov.ge/#/C=44.7868199-41.7135505@Z=17>. აღნიშნულ რუკაზე, მწვანე ფერით გამოყოფილია სარეკრეაციო ზონა, ხოლო წითელი ფერით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის მთავრობის თანხმობის შემთხვევაში, აღნიშნულ ნაკვეთზე მშენებლობა დაიშვებოდა როგორც 2019 წლის 15 მარტს, ისევე დღესაც, და, რა თქმა უნდა, 2019 წლის 26 ივლისს, როდესაც დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება ეროვნულ ბანკსა და შპს „სითი ცენტრს“ შორის.

ხაზგასასმელია, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 19.02.2020 წლის N20.179.212 განკარგულებით, რომლითაც სეზ-ს უარი ეთქვა ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე საზოგადოებრივ-საქმიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონებაზე, უარის საფუძველს არ წარმოადგენს ე.წ. „აკრძალული ზონის“ საკითხი. ასეთი აკრძალვის არსებობის შემთხვევაში, მუნიციპალური მთავრობა მშენებლობის საკითხს საერთოდ არ განიხილავდა.

აღნიშნული გარემოება ცხადყოფს, რომ ორგანიზაციის მტკიცება, თითქოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იმთავითვე გამოუყენებელი იყო, რაც გარიგების მხარეებისათვის ცხადი და განჭვრეტადი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე იყო, სრულიად უსაფუძვლო და რეალობას აცდენილია.

საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა იმოქმედა ორგანიზაციის საუკეთესო ინტერესების დაცვით, მაღალი სიფრთხილით და კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან სრული შესაბამისობით. ვინაიდან უფლებამოსილმა ორგანომ მშენებლობაზე ნებართვა არ გასცა, საქართველოს ეროვნულ ბანკს ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია და ქონება გამყიდველს მისივე ხარჯით დაუბრუნდა.

5. კვლევაში (გვ.17) მითითებულია, რომ: „შესყიდვის ხელშეკრულებაშიც, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა პირობად დააყენა შემდეგი - იმის მიუხედავად, მიიღებდა თუ არა გრგ-ს (განაშენიანების რეგულირების გეგმა), ვალდებული იყო შემსრულებელი კომპანიისთვის 2020 წლის 31 დეკემბრამდე აენაზღაურებია პირველი ეტაპის მომსახურების ღირებულება - 82,600.00 ლარი“. ასევე, კვლევის თანახმად: „აღმოჩნდა, რომ 82,600.00 ლარის, რომელიც სახელმწიფო ფულია, წინასწარი განზრახვით, არამიზნობრივად დაიხარჯა იმ საპროექტო მომსახურებისთვის, რომელსაც თვითმმართველობის ორგანო, თავიდანვე არ მიიღებდა.“. ისევე როგორც ზემოთ აღნიშნული ბრალდებები, ეს მსჯელობებიც არ შეესაბამება რეალობას და მტკნარ სიცრუეს წარმოადგენს შემდეგი მიზეზების გამო:

მიუხედავად იმისა, რომ ორგანიზაციას ეროვნულმა ბანკმა 2020 წლის 22 ივლისს წერილით მიაწოდა სრული ინფორმაცია, რომ: „ეროვნული ბანკის მიერ კომპანია GLMV Architecture Inc- ისთვის თანხის გადახდა არ განხორციელებულა და არც იგეგმება, ვინაიდან, 2019 წლის 28 ნოემბერს გაფორმებული N302/30 ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ შეწყდა და მხარეებს ერთმანეთის მიმართ ვალდებულებები არ გააჩნიათ“, ორგანიზაცია კვლევაში მაინც უთითებს, რომ სახეზეა სახელმწიფო სახსრების არამიზნობრივი ხარჯვა, რაც ფაქტობრივი ტყუილია.

კიდევ ერთხელ აღვნიშნავთ, რომ ეროვნულმა ბანკმა ორგანიზაციას აღწერილ საკითხებთან დაკავშირებით სრულად მიაწოდა მოთხოვნილი ინფორმაცია (მათ შორის, საქართველოს ეროვნულ ბანკსა და კომპანია „GLMV Architecture Inc“-ს შორის დადებული 28.11.2019 სახელმწიფო შესყიდვების ხელშეკრულება N302/30, შემდგომში - შესყიდვების ხელშეკრულება) 4 წერილით (2020 წლის 27 სექტემბრის N2-14/3742; 2020 წლის 29 აპრილის N2-14/1191, 2020 წლის 5 ივნისის N2-14/1473, 2020 წლის 22 ივლისის 2-14/2082 წერილებით). შესყიდვების ხელშეკრულების 13.1.2.1 „გ“ ქვეპუნქტი, ასევე ამავე ხელშეკრულების დანართი N2-ში მითითებული ცხრილის პირველი პუნქტი ხაზს უსვამს გრგ-ს არსებობის საჭიროებას, როგორც კომპანიისათვის 82.600.00 ლარის გადახდის აუცილებელ წინაპირობას. აღნიშნული კიდევ ერთხელ ცხადყოფს ორგანიზაციის განზრახვას, არ ისაუბროს რეალურ ფაქტებზე დაყრდნობით და ასევე ადასტურებს მის მცდელობას, რომ მიზანმიმართულად შეცდომაში შეიყვანოს საზოგადოება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ნათელია, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიმართ ორგანიზაციის მხრიდან გამოთქმული ბრალდებები არსებული რეალობისგან შორს არის, უფრო მეტიც, საღ აზრს მოკლებული და დაუსაბუთებელია; წარმოადგენს სამართლებრივად უსაფუძვლო და გონივრულ მსჯელობას მოკლებულ შეფასებებს, რასთან დაკავშირებითაც ეროვნული ბანკი, საჭიროების შემთხვევაში, კანონმდებლობის შესაბამისად იმოქმედებს.

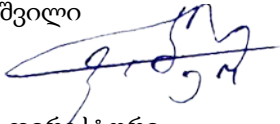
აღნიშნულიდან გამომდინარე, გამოვთქვამთ საფუძვლიან ეჭვს, რომ ორგანიზაციის მიერ არსებული ფაქტების გამიზნულად დამახინჯება და განზრახ დამაზიანებელი ბრალდებები მიზნად ისახავს ქვეყნის ცენტრალური ბანკის საქმიანი რეპუტაციის შეზღავს.

იმ შემთხვევაში, თუ თქვენს ინტერესს ნამდვილად საზოგადოებისთვის სრული, ნათელი და რეალური სურათის წარმოჩენა წარმოადგენს, გთხოვთ, თქვენს გამოსვლებსა და დასკვნებში გაითვალისწინოთ ის ინფორმაცია, რაც როგორც ჩვენს წინა პერიოდის კორესპონდენციაში, ასევე, კიდევ ერთხელ, ამ წერილით მოგეწოდათ. ამასთანავე, საზოგადოების სრული ინფორმირებისათვის, მოგიწოდებთ, გაასაჯაროოთ წინამდებარე წერილი და მისი დანართები.

დანართი: 59 (ორმოცდაცხრამეტი) ფურცელი.

პატივისცემით,

ვახტანგი ბურკიაშვილი



აღმასრულებელი დირექტორი
საქართველოს ეროვნული ბანკი

