# გორის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## განკარგულება № 164

## 2022 წლის 9 სექტემბერი
## ქალაქი გორი

გორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს.კ. 66.45.13.526) სახელმწიფოსთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 22 აგვისტოს N6/47147 წერილის შესაბამისად დადგა საკითხი, ქ. გორში, ცხინვალის გზ. (ს.კ. 66.45.13.526 – 245.00 კვ.მ.) მდებარე გორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სახელმწიფოსთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, შემდგომში შპს „გრანდ-ემ"-ისთის გადაცემის მიზნით.

2006 წლის 15 დეკემბერს გამართულ კონკურსში შპს „თენგიზ ბურჯანაძის სახელობის გორის ცენტრალური სტადიონის" 100%-იანი სახელმწიფო წილის პრივატიზებაზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „გრანდ ემ"-ი (ს/ნ 218046763), რის საფუძველზეც 2007 წლის 12 იანვრის მიღებაჩაბარების აქტით ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გორის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველომ შპს „გრანდ ემ"-ს ჩააბარა ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში მდებარე სტადიონი, რომლის ღირებულებაც იმ დროისთვის შეადგენდა 11992 აშშ დოლარს, ხოლო დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ფართობი 18100 კვ.მ-ს, რომლის ღირებულება შეადგენდა სულ 85000 აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში. ზემოაღნიშნული ქონება გორის მუნიციპალიტეტს გადაეცა შპს „გრანდ ემ"-სა და გორის მუნიციპალიტეტს შორის გაფორმებული 2010 წლის 11 მარტის ჩუქების ხელშეკრულებით. აღნიშნული ხელშეკრულება შპს „გრანდ ემ"-მა სადაო გახადა 2015 წლის ივლისში და მოითხოვა მისი ბათილად ცნობა იმ მოტივით, რომ შპს „გრანდ ემ"-ის ნება ჩუქების ხელშეკრულების დადებაზე ნამდვილი არ იყო. 2015 წლიდან სასამართლოში აღნიშნულ საქმეზე მიმდინარეობს სამოქალაქო სამართალწარმოება (მოსარჩელე შპს „გრანდ ემი", მოპასუხე გორის მუნიციპალიტეტის მერია, დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღდგენა, საქმის ნომერი: 2/740-15). სასამართლოს ამ ეტაპზე საბოლოო - ძალაში შესული გადაწყვეტილება არ აქვს მიღებული (საქმე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს წარმოებაშია), თუმცა, აღნიშნული სამართალწარმოების პროცესში გორის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით შპს „გრანდ ემის" დირექტორის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და ქ. გორის მუნიციპალიტეტის მერიას (უფლებამონაცვლე გორის მუნიციპალიტეტის მერია) აეკრძალა ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 66.45.26.217) გასხვისება. ამავე საქმეზე შპს „გრანდ ემ"-მა მიმართა საქართველოს პროკურატურას, რის შედეგადაც, საქართველოს მთავარი პროკურატურის სამართალწარმოების პროცესში ჩადენილი დანაშაულის გამოძიების

დეპარტამენტის წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის N074270315801 საქმეზე, 2017 წლის 25 აპრილს გამოტანილ იქნა დადგენილებები შპს „გრანდ-ემ"-ის (ს/ნ 218046763), შპს „გრანდ-ემ"-ის დამფუძნებლისა და 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორის - მიხეილ ლურსმანაშვილის (პ/ნ 59001006476), ელზა გნოლიძის (პ/ნ 59001012002), ვახტანგ ჯოხაძის (პ/ნ 59001009714), ნოდარ მექვაბიძის (პ/ნ 59001004429), თამაზი სიდამონიძისა (პ/ნ 59001079519) და დავით ჯოხაძის (პ/ნ 59001051268) დაზარალებულად ცნობის შესახებ, ვინაიდან გამოძიების შედეგად დადგინდა, რომ 2010 წლის 11 მარტის ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ქონების გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობისთვის უსასყიდლოდ/საჩუქრად გადაცემა განხორციელდა შპს „გრანდ ემ"- ის პარტნიორებზე განხორციელებული ფსიქოლოგიური ზეწოლის შედეგად, ყალბი მინდობილობის საფუძველზე, ისე, რომ შპს „გრანდ ემ"-ის ერთ-ერთი პარტნიორისა და მიმნდობი პირის ვახტანგ ჯოხაძის ნამდვილი ნება არ იყო გამოხატული. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, დაზარალებულთათვის მიყენებული ზიანის კომპენსირების მიზნით (დაზარალებულ პირთათვის სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად პრივატიზების მიზნით), მოთხოვნილი იყო შპს „გრანდ-ემ"-ის მიერ სახელმწიფოსთვის გადაცემული ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (საფეხბურთო სტადიონი) და მასზე დამაგრებული უძრავი ქონების (ს/კ 66.45.26.019) გადაცემის სანაცვლოდ ქალაქ გორში, აღმაშენებლის ქუჩა N42-ში მდებარე 1334.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (ს/კ N66.45.24.087) (ყოფილი პოლიციის შენობა) შპს „გრანდ-ემ"-ისთვის გადაცემა. ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეს წარმოადგენდა საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო, მოთხოვნილ იქნა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს მოსაზრება და წინადადებები დასმულ საკითხთან დაკავშირებით, რის პასუხადაც, საქართველოს შეიარაღებული ძალების გენერალური შტაბის ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობამ უარი განაცხადა მითითებული ქონების დაზარალებულებისთვის გადაცემაზე. გორის მუნიციპალიტეტის მერიამ დაზარალებულებისათვის გადასაცემად სხვა ალტერნატიული მიწის ნაკვეთი ვერ მოიძია, შესაბამისად, დაზარალებულებთან მორიგება იმ დროისთვის ვერ განხორციელდა. სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში შესული იყო საქართველოს მთავარი პროკურატურის 27.04.2017 წლის N13/27701 (27.04.2017 წ. N35476/08) და შპს „გრანდ ემ"-ის 16.09.2019 წლის N95829/07 (13.09.2019 წ. N13449/09) წერილები, რომლითაც საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულებისა და სისხლის სამართლის N074270315801 საქმეზე პროკურატურის შემაჯამებელი გადაწყვეტილებების საფუძველზე, დაზარალებულთათვის მიყენებული ზიანის კომპენსირების მიზნით (დაზარალებულ პირთათვის სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სიმბოლურ ფასად პრივატიზების მიზნით), მოთხოვნილი იყო შპს „გრანდ-ემ"-ის მიერ სახელმწიფოსთვის გადაცემული ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (საფეხბურთო სტადიონი) და მასზე დამაგრებული უძრავი ქონების (ს/კ 66.45.26.019) გადაცემა. ვინაიდან, N66.45.26.019 (მიწის ფართი 18280.00 კვ.მ.) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა N66.45.26.217 (მიწის ფართი 21325.00 კვ.მ.) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილს, გორის მუნიციპალიტეტის მერიისგან მოთხოვნილი იყო განეხილა საქართველოს მთავარი პროკურატურის 27.04.2017 წლის N13/27701 (27.04.2017წ. N35476/08) დადგენილებაში მითითებული უძრავი ქონების (ს/კ N66.45.26.019) ცალკე უფლების ობიექტად რეგისტრაციისა და უფლებრივი ტვირთისაგან, მათ შორის, მესამე პირ(ებ)ის იპოთეკის უფლებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში სახელმწიფოსთვის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის საკითხი, შემდგომში მისი საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულების შესაბამისად დაზარალებული პირისთვის

საკუთრებაში გადაცემის მიზნით. „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ განსახორციელებელი ღონისძიებების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის № 1044 განკარგულების მე-3 პუნქტის მიხედვით „ამ განკარგულების პირველი პუნქტით განსაზღვრული მიზნით, სააგენტოს მიერ ინიციირებას ექვემდებარება, მხოლოდ იმ უძრავი ან/და მოძრავი ნივთების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება, რომლის იძულებით დათმობაც განხორციელდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ შესაბამისი პირის მხრიდან, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღნიშნული ქონება სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის, ან/და „მიმართვის" მიღების დღისათვის განკარგულია, გადაცემულია სარგებლობის უფლებით (უძრავი ქონების შემთხვევაში) ან/და არ ექვემდებარება პრივატიზებას." აღნიშნული პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, გორის მუნიციპალიტეტის პოზიცია იყო, რომ შპს „გრანდ ემ" -ს უნდა დაუბრუნდეს მხოლოდ ის უძრავ მოძრავი ქონება, რომლის იძულებით დათმობაც განხორციელდა. შპს „ვაგი აუდიტის" 2010 წლის აუდიტორული დასკვნის მიხედვით (შეფასებას დაექვემდებარა: შენობანაგებობები, ტრიბუნის სკამები, ელექტრო ტაბლო და ბალახის საფარი) ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში მდებარე სტადიონი (ს/კ 66.45.26.019) საბაზრო ფასების გათვალისწინებით აუდიტორულად შეფასდა 1112115 (ერთი მილიონ ასთორმეტიათას ასთხუთმეტი) ლარად. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ აუდიტორული კომპანიის (expertline) 2012 წლის 4 დეკემბრის N01/171 დასკვნის შესაბამისად ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5- ში მდებარე სტადიონი, მხოლოდ მიწის ნაკვეთი, როგორც ვაკანტური (ს/კ 66.45.26.019) შეფასდა 1610000 (ერთი მილიონ ექვსას ათი ათასი) ლარად. ა(ა)იპ „დამოუკიდებელ საზოგადოებრივ ექსპერტთა კავშირის" N1/0135 ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში მდებარე სტადიონის (ს/კ 66.45.26.217) საბაზრო ღირებულება 2017 წლის 2 ნოემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ არის 7426897 (შვიდი მილიონ ოთხას ოცდაექვსი ათას რვაას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) ლარი. დღეის მდგომარეობით ს/კ 66.45.26.217 უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 6450232 (ექვსი მიილიონ ოთხას ორმოცდაათი ათას ორას ოცდათორმეტი) ლარს. ქონების ფასის ასეთი დიდი ოდენობით გაზრდის მიზეზია გორის მუნიციპალიტეტის მიერ აღნიშნულ ქონებაზე განხორციელებული რიგი ინფრასტრუქტურული და სხვა სახის პროექტები. მითითებული შეფასებების გათვალისწინებით, ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში მდებარე სტადიონის ს/კ 66.45.26.217 (თუნდაც საქართველოს მთავარი პროკურატურის 27.04.2017 წლის N13/27701 (27.04.2017წ. N35476/08) დადგენილებაში მითითებული უძრავი ქონების (ს/კ N66.45.26.019) ცალკე უფლების ობიექტად რეგისტრაციის პირობებში) შპს „გრანდ ემისთვის" საკუთრებაში გადაცემის მიზნით სახელმწიფოს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის შემთხვევაში შპს „გრანდ ემი" მიიღებდა არა იმ ქონებას, რომლის ჩუქების ფორმით გადაცემაც განხორციელდა მის მიერ გორის მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ, არამედ, როგორც მინიმუმ, რამდენიმე მილიონი ლარის ღირებულებით გაუმჯობესებულ ქონებას, ხოლო გორის მუნიციპალიტეტს მიადგებოდა ამავე ღირებულების ზიანი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით აღნიშნული წარმოადგენს შპს „გრანდ ემის" უსაფუძვლო გამდიდრებას. მიუხედავად გორის მუნიციპალიტეტის მერიის ზემოაღნიშნული პოზიციისა, მიმდინარე დავა გორის რაიონულ სასამართლოში დასრულებულია. 2021 წლის 25 მაისს გორის მუნიციპალიტეტის მერიამ ჩაიბარა გორის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება (მოსარჩელე შპს „გრანდ ემი", მოპასუხე გორის მუნიციპალიტეტის მერია, დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, საკუთრების უფლების აღდგენა, საქმის ნომერი: 2/740-15). სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სისხლის სამართლის N074270315801 საქმეზე პროკურატურის შემაჯამებელი გადაწყვეტილებაზე, როგორც უდავო მტკიცებულებაზე დაყრდნობით,

შპს „გრანდ ემ“-ს პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაუბრუნა მოთხოვნილი ქონება (ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საფეხბურთო სტადიონი) და მასზე დამაგრებული უძრავი ქონება (ს/კ 66.45.26.019; ს/კ 66.45.26.217-ის ნაწილი; 18280.00 კვ.მ.) ნატურით. მერიის პოზიციაზე უსაფუძვლო გამდიდრების კუთხით, სასამართლოს განმარტებით, გორის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დავა არ შეიძლება განხილულ იქნეს მიმდინარე დავის ფარგლებში. სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოში. თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მითითებულ საქმეზე სასამართლოს სხდომა მხარეთა მორიგების მიზნით გადადებულია და დანიშნულია 2022 წლის 28 სექტემბერს. ვინაიდან ქალაქ გორს ფაქტობრივად სხვა საფეხბურთო სტადიონი არ გააჩნია, სადაც შესაძლებელი იქნება საქართველოს ჩემპიონატის ან სხვა საერთაშორისო საფეხბურთო შეხვედრების ჩატარება, აღნიშნული ქონების გორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დარჩენა მაღალ საჯარო ინტერესს წარმოადგენს. დღეის მდგომარეობით ს/კ 66.45.26.217 უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 6450232 (ექვსი მიილიონ ოთხას ორმოცდაათი ათას ორას ოცდათორმეტი) ლარს, ს/კ 66.45.24.087 მიწის ნაკვეთის (1334 კვ.მ ზედ არსებული ოთხი შენობით) ღირებულება დღეის მდგომარეობით შეადგენს 722000 (შვიდას ოცდაორი ათასი) ლარს, ხოლო ს/კ 66.45.13.526 მიწის ნაკვეთის (245 კვ.მ.) ღირებულება 61000 (სამოცდაერთი ათასი) ლარს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გორის მუნიციპალიტეტის მერია თანახმაა მიწის ნაკვეთი ს/კ 66.45.24.087 (1334 კვ.მ ზედ არსებული ოთხი შენობით) და მიწის ნაკვეთი ს/კ 66.45.13.526 (245 კვ.მ.) კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაეცეს შპს „გრანდ ემ“-ს საკუთრებაში იმ შემთხვევაში, თუ შპს „გრანდ ემი“-ი უარს იტყვის მის მოთხოვნაზე სადაო ქონების (ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (საფეხბურთო სტადიონი) და მასზე დამაგრებული უძრავი ქონების (ს/კ 66.45.26.019; ს/კ 66.45.26.217-ის ნაწილი; 18280.00 კვ.მ.) მიმართ. აღნიშნულთან დაკავშირებით შპს „გრანდ ემ“-მა 2022 წლის 11 აგვისტოს წერილით გამოხატა თანხმობა იმ პირობით, თუ მითითებული მიწის ნაკვეთების შპს „გრანდ ემ“-ისთვის გადაცემა განხორციელდება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომამდე - 2022 წლის 28 სექტემბრამდე. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე 2022 წლის 15 აგვისტო N20-202222747 წერილით გორის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიმართა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს განეხილა საკითხი ქალაქ გორში მდებარე ორი უძრავი ქონების (ს.კ. 66.45.24.087 და 66.45.13.526) სიმბოლურ ფასად შპს „გრანდ-ემ“-ისთის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, რაზეც სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ გამოთქვა მზაობა და დააყენა საკითხი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს.კ. 66.45.13.526) სახელმწიფოსთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. ამავდროულად ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იქნას, რომ საკუთრების უფლება შპს „გრანდ-ემ“-ს გადაეცემა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი უარს იტყვის მის მოთხოვნაზე სადაო ქონების (ქ. გორში, გურამიშვილის ქუჩა N5-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (საფეხბურთო სტადიონი) და მასზე დამაგრებული უძრავი ქონების (ს/კ 66.45.26.019; ს/კ 66.45.26.217-ის ნაწილი; 18280.00 კვ.მ.) მიმართ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე გორის მუნიციპალიტეტის მერიასა და გორის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიზანშეწონილად მიაჩნია დაინტერესებაში არსებული ფართი, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს სახელმწიფოს, შემდგომი მისი შპს „გრანდ-ემ“-ისთვის სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემის მიზნით.

საქართველოს ორგანული კანონის ,,ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების, 108-ე მუხლისა და სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს 2022 წლის 22 აგვისტოს N6/47147 წერილის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. გადაეცეს, სახელმწიფოს უსასყიდლოდ საკუთრებაში, გორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ: ქალაქ გორში, ცხინვალის გზ. მდებარე 245.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი N66.45.13.526.
2. განკარგულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე;
3. განკარგულების გასაჩივრება შესაძლებელია დაინტერესებული პირის მიერ მისი გაცნობის დღიდან ერთი თვის განმავლობაში სარჩელის წარდგენის გზით გორის რაიონულ სასამართლოში (მისამართი გორი, ჯორბენაძის ქ. №30).

საკრებულოს თავმჯდომარე დავით რაზმაძე