



საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა დაბა მესტიის მაგალითზე



ანგარიში მომზადებულია პროექტის „საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ ზონებში“ ფარგლებში ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ: ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველო“ და „საქართველოს რეგიონული მედიის ასოციაცია“



პროექტი მიმდინარეობს ფონდის „ღია საზოგადოება – საქართველო“ ფინანსური მხარდაჭერით. ავტორების მიერ საინფორმაციო მასალაში გამოთქმული მოსაზრება არ გამოხატავს ფონდის „ღია საზოგადოება – საქართველო“ პოზიციას. შესაბამისად, ფონდი არ არის პასუხისმგებელი მასალის შინაარსზე.

სარჩევი

ტერმინთა განმარტება	3
პროექტის შესახებ	4
ანგარიშის მოკლე შინაარსი	5
მიწის ტრადიციული საკუთრება და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული სირთულეები	5
ინფრასტრუქტურული პროექტები vs. ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესები.....	5
შერჩევითი სამართალი	5
ტურიზმის განვითარების პერსპექტივა სვანეთში	6
ცოტა რამ სვანეთის შესახებ	7
ტრადიციული ფლოგა – კანონმდებლობით დაშვებული საკითხი	9
მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული სირთულეები	10
მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაცია პერჩევითი სამართლის წესით და ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთები.....	12
მესტიის საჯარო რეესტრი – არაკომპეტენტურობა თუ პოლიტიკური დავალება.....	15
ზემო სვანეთში ტურიზმის განვითარების პოლიტიკური პროექტი	17
ხელისუფლების არაერთგვაროვანი დამოკიდებულება ტრადიციული საკუთრებისადმი	18
დასკვნები და რეკომენდაციები	20

ტერმინთა განმარტება

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლ-ზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; (5.12.2008 N 614)

თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზე-დაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ-სებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლ-ზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული;

ტრადიციული ფლობა მიწაზე – ტრადიციული პოლიტიკური, ეკონომიკური და სოციალური სისტემის საფუძ-ველზე ისტორიულად ჩამოყალიბებული მიწასთან დაკავშირებული საკუთრებითი უფლებები, რომლებიც გან-ისაზღვრება მკვიდრი მოსახლეობის ადათ-წესებით.

პროექტის შესახებ

ბოლო წლებში საქართველოში გახშირდა საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტები. მოქალაქეთა საკუთრების უფლების დაცვის კონკრეტული სამართლებრივი რეგულაციების, დაზარალებულთათვის შესაბამისი კომპენსაციის მექანიზმებისა და, ზოგადად, განსახლების ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის არქონა, ისევე როგორც მოქალაქეთა მიერ საკუთარი უფლებებისა და მოვალეობების არცოდნა, დაინტერესებულ მხარეებს საშუალებას აძლევს კანონის არასწორი გამოყენებით ან ინტერპრეტაციით შელახონ საკუთრების უფლება.

სწორედ ამიტომ, 2011 წელს ფონდ „ღია საზოგადოება – საქართველოს“ ინიციატივითა და ფინანსური მხარდაჭერით დაიწყო პროექტი „საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ ზონებში“. პროექტს ოთხი ადგილობრივი არასამთავრობო ორგანიზაცია: „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველო“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საქართველოს რეგიონალური მედიის ასოციაცია“ და ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“ ახორციელებს.

პროექტის მიზანია საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ რეგიონებში (კერძოდ, სამეგრელო-ზემო სვანეთსა და აჭარაში); კანონით, კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ნორმებით აღიარებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიების პრაქტიკაში დანერგვის ხელშეწყობა; ასევე, საკუთრების ხელყოფის საფრთხეების შემცირება და უკვე დაზარალებული მოსახლეობისთვის სამართლებრივი დახმარების გაწევა; შესაბამისი მედიაკამპანიის წარმოების მეშვეობით საკუთრების დაცვების და დაცვის საკითხებზე მოქალაქეთა ცნობიერების ამაღლება და განსახლების პოლიტიკის შემუშავების ინიცირება.

პროექტის ფარგლებში, 2011 წლის მარტში, მომზადდა პირველი ანგარიში¹, რომელიც სოფელ გონიოს 271 მცხოვრებისათვის საკუთრების დაცვებისა და შემდგომ საკუთრების მონმობების ბათილად ცნობის ფაქტებს ეხებოდა. დაგეგმილია ასევე ანგარიშის მომზადება ანაკლიაში საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტებზე. წინამდებარე ანგარიში კი ეხება დაბა მესტიაში (ზემო სვანეთი) საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტებსა და ადგილობრივი მოსახლეობისთვის მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ სირთულეებს.

¹ ანგარიში: „საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა სოფელ გონიოს მაგალითზე“ http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio_GEO_WEB.pdf

ანგარიშის მოკლე შინაარსი

დღევანდელი მდგომარეობით, დაბა მესტიაში, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება და მისი დაცვა მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს. მიწების საკუთრებაში რეგისტრაცია შეფერხებით წარმოებს, რაც, ძირითადად, სახელმწიფო ორგანოების მიერ რეგისტრაციის პროცესის გაჭიანურების მიზნით შექმნილი ხელოვნური ბარიერებითაა გამოწვეული. მკაცრი საკანონმდებლო მოთხოვნების გამო, უფუნქციო მდგომარეობაშია საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც უფლებამოსილია საკუთრებაში დაარეგისტრიროს მიწის ნაკვეთები. მიმდინარეობს ადგილობრივი მოსახლეობის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების მასიური დანაწევრება და განადგურება სხვადასხვა სახის სამშენებლო სამუშაოების ჩატარებისას. მოქალაქეებს არ ეძლევათ საშუალება, მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით საკუთრებაში დაირეგისტრირონ ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომლებსაც საუკუნეების მანძილზე ფლობენ და რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი საბუთები გააჩნიათ.

მიწის ტრადიციული საკუთრება და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული სირთულეები

საქართველოს მაღალმთიან რეგიონებში, როგორცაა სვანეთი, მიწის ნაკვეთების ლეგალური რეგისტრაცია პრაქტიკულად არასოდეს ხდებოდა. ადგილობრივი მოსახლეობა საუკუნეების მანძილზე მემკვიდრეობით ფლობდა და განკარგავდა წინაპრების შეთანხმების საფუძველზე განაწილებულ (ან გადანაწილებულ) მიწის ნაკვეთებს.

მესტიაში მოსახლეობა განსაკუთრებულ სირთულეებს წააწყდა ტრადიციულ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (რაც მესტიის რაიონის დაახლოებით 80% მოიცავს) რეგისტრაციისას. საქართველოს კანონმდებლობით შემოთავაზებული საკუთრების უფლების ლეგალიზების ორი საფუძველიდან – „თვითნებური დაკავება“ და „მართლზომიერი ფლობა“ – უმრავლეს შემთხვევაში ვერ ესადაგება მესტიაში (ისევე როგორც, ზოგადად, სვანეთში) გავრცელებულ საკუთრების ფორმას – ტრადიციულ საკუთრებას.

ინფრასტრუქტურული პროექტები vs. ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესები

ზემო სვანეთში დაგეგმილი და უკვე განხორციელებული ინფრასტრუქტურული პროექტები კი (აეროპორტი, სათხილამურო ტრასა და საბაგირო, სასტუმრო), უმეტეს შემთხვევაში, ტრადიციულ საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების ტერიტორიაზე ხორციელდება.

ინფრასტრუქტურული პროექტების მშენებლობა (აეროპორტი, სათხილამურო ტრასა) დაიწყო ისე, რომ ადგილობრივებს არ მიეცათ ამ ტერიტორიებზე ტრადიციულ კუთვნილებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის შესაძლებლობა. მშენებლობის დაწყების შემდეგ, არ მოხდა ადგილობრივი მოსახლეობის საკომპენსაციო თანხით დაკმაყოფილება, რადგან ამისთვის საჭირო იყო მიწის ნაკვეთების მოქალაქეთა საკუთრებაში რეგისტრაცია. ჩვენს ხელთ არსებული მონაცემებით, მაგ. ჰანვალის სათხილამურო კომპლექსის მშენებლობის შედეგად, დაზარალებული რჩება, მინიმუმ, კიდევ 20 ოჯახი, რომლებიც ვერ ირეგისტრირებენ მიწებს საკუთრებაში და შესაბამისად, მათთვის არც საკომპენსაციო თანხის გაცემა იგეგმება.

შერჩევითი სამართალი

მესტიის საჯარო რეესტრის მიერ დადგენილია შეზღუდვები, არსებობს ე.წ. აკრძალული სარეგისტრაციო ზონა („წყლის გაღმა“ ტერიტორია, იხ. ქვემოთ). ამ ზონაში არსებული ნაკვეთების რეგისტრაციაზე საბუთებს რეესტრის კანცელარია უბრალოდ აღარ იღებს. თუმცა არის შემთხვევები, როდესაც საჯარო რეესტრის მიერ მოქალაქეებისათვის ე.წ. აკრძალულ სარეგისტრაციო ზონაში მაინც ხორციელდება მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაცია. ანგარიშში მოყვანილია ფაქტები, როდესაც საუკუნეების მანძილზე მოქალაქეების მიერ ტრადიციულ კუთვნილებაში მქონე მიწები, აღმოჩნდა სხვა მესაკუთრის – კერძოდ, პარლამენტის წევრის შვილის ხელში, რომელმაც ამ მიწაზე სასტუმრო ააშენა.

მესტიაში ტურისტული ბიზნესითა და ინფრასტრუქტურის განვითარებით დაკავებული პირები თავს არ თვლიან ვალდებულად, ადგილობრივ მოსახლეობას დანაწევრებული და განადგურებული მიწების სანაცვლო კომპენსაცია გადაუხადონ. ისინი დაზარალებულთა საკომპენსაციო თანხებით დაკმაყოფილების საკითხს საკუთარი შეხედულებისამებრ განსაზღვრავენ.

ტურიზმის განვითარების პერსპექტივა სვანეთში

ადგილობრივი თუ საერთაშორისო ექსპერტების მიერ არაერთხელ გამოთქმულა მოსაზრება, რომ ტურიზმი სვანეთის განვითარების ერთ-ერთი პერსპექტიული საყრდენი შეიძლება გახდეს. ამავე დროს, ყველა ერთხმად აღნიშნავდა იმასაც, რომ ტურიზმის განვითარების საბაზისო ინფრასტრუქტურის მოწყობისათვის სახელმწიფოსგან სერიოზული ინვესტირება იქნება საჭირო². მთავრობამ ექსპერტების ეს რეკომენდაცია შეასრულა – მესტიაში აშენდა ახალი აეროპორტი და თვითმფრინავის ასაფრენი ბილიკი, გაკეთდა ჰანგალის სათხილამურო კომპლექსისკენ მიმავალი 8 კმ-იანი გზა, აშენდა და მოეწყო 1400 მეტრის სიგრძის სათხილამურო ტრასა და საბაგირო, განახლდა მესტიის ცენტრი, დაიწყო ზუგდიდი-ჯვარი-მესტია-ლასდილის საავტომობილო გზის მშენებლობა და სხვა³. ერთი სიტყვით, მოიხსნა ძირითადი ტექნიკური და ინფრასტრუქტურული სახის პრობლემები, რაც ადრე სვანეთში ტურისტად წასვლის იდეას რთულად განსახორციელებელ ან, ზოგჯერ, განუხორციელებელ ოცნებად აქცევდა.

რაც შეეხება ადგილობრივი მოსახლეობის დამოკიდებულებას სვანეთში ტურიზმის განვითარებასთან დაკავშირებით, საფუძვლიანი კვლევა ამ მიმართულებით არ ჩატარებულა. თუმცა, ზემო სვანეთის მდგრადი განვითარების შესაძლებლობებზე ჩატარებული ერთ-ერთი კვლევის თანახმად (2006)⁴, ადგილობრივ მცხოვრებთა უმრავლესობა ტურიზმის განვითარების გზით ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესების პერსპექტივას ნაკლებად ხედავდა – მათი თქმით, ტურიზმის ბიზნესში ჩართვა გარკვეულ კაპიტალდაბანდებას მოითხოვს, რისი საშუალებაც მხოლოდ ერთეულ ოჯახებს აქვთ. შედეგად, ტურიზმის განვითარება მათთვის, ისედაც (ეკონომიკურად) ძლიერი ოჯახების უფრო მეტად გაძლიერებასთან ასოცირდებოდა და არა, ზოგადად, რეგიონის განვითარებასთან⁵.

სამწუხაროა, მაგრამ ფაქტია, რომ ხელისუფლებამ არ გაითვალისწინა ტურიზმის განვითარებასთან დაკავშირებული შესაძლო კონფლიქტები და უარყოფითი შედეგები⁶. მათ შორის მინის საკითხი, რომელიც სვანებისათვის⁷ ერთგვარად იდენტობის განმსაზღვრელია. არ გათვალისწინებულა მინის საკუთრების გარშემო აგებული ურთიერთობების რღვევა და მინის ნაკვეთის, როგორც საუკუნეების განმავლობაში ერთადერთი სარჩო-საბადებლის, შესაძლო დაკარგვა.

2 Strategic Options towards Sustainable Development in Mountainous Regions. A Case Study on Zemo Svaneti, Georgia. Centre of Advanced Training in Rural Development. 2006

3 <http://www.mrdi.gov.ge/?page=news1&id=139&lang=1>; <http://www.1tv.ge/News-View.aspx?Location=14322&LangID=1>

4 Strategic Options towards Sustainable Development in Mountainous Regions. A Case Study on Zemo Svaneti, Georgia. Centre of Advanced Training in Rural Development. 2006

5 სვანეთის საოჯახო სასტუმროებს 2010 წელს სასტუმრო „თეთნულდის“ სახით სერიოზული კონკურენტი გამოუჩნდა. ამ ოთხგარსკვლავიანი სასტუმროს მშენებლობაში 2 მილიონზე მეტი დოლარის ინვესტიცია ჩაიდო. პროექტი ფონდის „ათასწლეულის გამოწვევა საქართველოს“ ფარგლებში განხორციელდა. მისი ერთ-ერთი დამფუძნებელი ადგილობრივი, ყოფილი სპორტსმენი და ამჟამად რუსეთში მოღვაწე საქმოსანი, თეზო ჯაფარიძეა – „ახალი სასტუმრო სვანეთში მიზნად ისახავს ტურიზმისა და ეკონომიკის განვითარებას“, ფაინენშალ, თბილისი / 16 ივლისი. '10 / 15:02, <http://www.financial.ge/>; „სვანეთში მსოფლიო კლასის პირველი სასტუმრო გაიხსნა“, ფაინენშალ, თბილისი / 16 ივნისი. '10 / 16:50, <http://www.financial.ge/>; „სვანებს მესტიის „გაქალაქების“ არ სჯერათ“, ინტერნეტ.ჯი საზოგადოება / 23. დეკ. '10/ 18:05, <http://www.internet.ge/>.

6 მაგალითად, არ იქნა გათვალისწინებული ასევე სამთო-სათხილამურო ტურიზმის განვითარებისთვის ისეთი მნიშვნელოვანი პრაქტიკული ასპექტი, როგორიცაა კლიმატის ცვლილება. გაერო-ს გარემოსდაცვითი პროგრამის კვლევის თანახმად, სამთო-სათხილამურო ინდუსტრია, ერთ-ერთია იმ სექტორთა შორის, რომელიც კლიმატის ცვლილების ძლიერ უარყოფით ზეგავლენას განიცდის. მიზეზი კი კლიმატის ცვლილების გამო სულ უფრო მეტად არაპროგნოზირებადი თოვლის რაოდენობა და ზღვის დონიდან 2000 მეტრამდე სიმაღლეზე მდებარე კურორტებზე ამ დარგის განვითარების ეკონომიკური სარგებლობის შემცირებაა (Filka Sekulova, The discourse of skiing: Kabul-Ezerata-Panichishte a social cost benefit analysis, Vrije Universiteit, Amsterdam). მესტია ზღვის დონიდან 1500 მეტრზე მდებარეობს, რაც იმას ნიშნავს, რომ სათხილამურო ტრასების ხელოვნური თოვლით დაფარვის საჭიროება დადგება.

7 <http://liberali.ge/turizmis-ganvitareba-sakutrebis>

ცოტა რამ სვანეთის შესახებ

სვანეთის თვითმყოფადობასა და უნიკალურობას სხვადასხვა ფაქტორი განაპირობებს – გეოგრაფიული მდებარეობა და კლიმატი, მდიდარი ბუნებრივი რესურსები და ლანდშაფტი, კულტურულ-ისტორიული ძეგლები, გამორჩეული ტრადიციები და ადათ-წესები.

სვანეთი ორ ძირითად ნაწილად იყოფა – ზემო და ქვემო სვანეთი⁸. ზემო სვანეთი საქართველოს ჩრდილო-დასავლეთით ზღვის დონიდან 700-2, 200 მ სიმაღლეზე მდებარეობს. მისი ადმინისტრაციული ცენტრი, დაბა მესტია ზუგდიდიდან 140 კმ, ხოლო თბილისიდან 540 კმ-ით არის დაშორებული. ზემო სვანეთთან დამაკავშირებელი ორი სამანქანო გზა არსებობს – ზუგდიდიდან ხაიშის გავლით და ლენტეხიდან (ქვემო სვანეთი) უშგულის გავლით, რომელიც ზამთრის განმავლობაში ჩაკეტილია. სვანეთში მცხოვრები მოსახლეობის უმრავლესობა ეთნიკურად ქართველები, კერძოდ კი სვანები არიან და განსაკუთრებული ადათ-წესებითა და ცხოვრების წესით გამოირჩევიან. სვანებს საკუთარი ენა აქვთ – სვანური⁹, რომელსაც ყოველდღიურ ყოფაში იყენებენ. სავარაუდოა, რომ მათი განსხვავებულობა ნაწილობრივ გეოგრაფიულმა „გარიყულობამ“¹⁰ და მკაცრმა ბუნებრივმა პირობებმაც გამოიწვია. ერთი შეხედვით, ფიზიკურად რთულად მიღწევად და კულტურული თვალსაზრისით „ხისტ“ რეგიონს, გარეთ თუ შიდა საფრთხეები ნაკლებად უნდა ემუქრებოდეს. ეს ნაწილობრივ ასეც იყო – გადარჩენის მიზნით ქვეყნის საერო თუ საეკლესიო საგანძური სწორედ სვანეთში ამოჰქონდათ, სადაც დამპყრობელი ძნელად თუ აღწევდა. თუმცა, მეორე მხრივ, ომიანობის დროს თუ მშვიდობიან პერიოდში სვანეთს გამოემდებოდა უწევდა საკუთარი უნიკალურობის დაცვა – ბევრისათვის მოსაწონი და ეგზოტიკური, ხოლო ბევრისთვის „ველური“, „არაცივილური“, „გაუგებარი“ სოციალური და კულტურული იდენტობის შენარჩუნება. მეფის რუსეთი გადასახადებისა და სამხედრო ვალდებულების შემოღების გზით ცდილობდა ამ შორეული მხარის „მოთვინიერებას“. კომუნისტურ პერიოდში სვანებს საკუთრების უფლება ჩამოერთვათ და ის, რაც წინაპრებისგან ერგოთ, საბჭოთა ხელისუფლების კოლექტიურ საკუთრებად იქცა. თუმცა, სვანების მიწის ტრადიციული მესაკუთრეობის პრინციპი საკმაოდ ეფექტური აღმოჩნდა – მას შემდეგ, რაც კომუნისტების მიერ წართმეული მიწების უკან გადაცემა გახდა შესაძლებელი, სვანებმა სრულიად უმტკივნეულოდ და ერთმანეთთან კონფლიქტის გარეშე დაიბრუნეს თავიანთი მამა-პაპისეული მიწები, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების დამადასტურებელი ოფიციალური დოკუმენტაცია უმრავლესობას არ გააჩნდა¹¹. სვანებმა ერთმანეთში ერთხელ და სამუდამოდ მოაგვარეს ეს საკითხი – არსებული მიწის რესურსები ოჯახებს შორის გადანაწილდა და მას შემდეგ მიწის საკუთრების უფლება მემკვიდრეობით გადადის მამიდან შვილებზე¹².

საბჭოთა მმართველობისას ყურადღების ცენტრში მოექცა სვანეთის მდიდარი ბუნებრივი რესურსები – მდინარე ენგურზე აშენდა ენგურჰესი (ექსპლუატაციაში შევიდა 1978 წ.), რომელიც სიმაღლით მსოფლიოში მესამე თაღვანი ჰესია და მისი ჯამური სიმძლავრე 1300 მგვტ-ს აღწევს¹³. ერთი შეხედვით წარმატებულმა პროექტმა, ადგილობრივებს ბევრი სერიოზული ეკოლოგიური და სოციალური პრობლემა მოუტანა – დაიტბორა ტყის მასივები, შეიქმნა ე.წ. მკვდარი წყალსაცავი, მნიშვნელოვნად მოიმატა ტენიანობამ, რამაც უარყოფითად იმოქმედა როგორც ადგილობრივი მოსახლეობის სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაზე, ისე მათ ჯანმრთელობაზე¹⁴. დღის წესრიგში დადგა მეორე მსგავსი პროექტის განხორციელება – ხუდონჰესის მშენებლობა, თუმცა კომუნისტური წყობის ნელ-ნელა დასუსტებამ და 80-იან წლებში პროტესტის სერიოზულმა ტალღამ ეს პროცესი დროებით შეაჩერა¹⁵. ხუდონჰესის მშენებლობის საკითხი ამჟამად კვლავ დღის წესრიგში დგას და მიუხედავად გარემოს-დამცველთა და ადგილობრივი მოსახლეობის უარყოფითი დამოკიდებულებისა, ამ პროექტის განხორციელების შესახებ პოლიტიკური გადაწყვეტილება პრაქტიკულად უკვე მიღებულია¹⁶. ხუდონჰესის აშენების შემთხვევაში,

8 <http://ka.wikipedia.org/wiki/svaneTi>

9 ქართულ საზოგადოებაში არსებობს აზრთა სხვადასხვაობა იმის შესახებ, სვანური ენა თუ დიალექტი, რაც გარკვეულწილად, ენათმეცნიერთა შორის შეუთანხმებლობითაა გამოწვეული. ამ საკითხზე მსჯელობა სცილდება ჩვენი ანგარიშის ფარგლებს, თუმცა აქვე აღვნიშნავთ, რომ საქართველოს მთავრობის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე სვანური ქართველურ ენა-კილოებს შორის მოიხსენიება: http://www.government.gov.ge/index.php?lang_id=GEO&sec_id=193###7

10 რასაც ხშირად, კულტურული, სოციალური და ეკონომიკური „გარიყულობაც“ ახლდა თან (თ.პ.).

11 შეხვედრა ადგილობრივ მოსახლეობასთან. CTC ოფისი, მესტია, 26 მარტი, 2011.

12 რთულია ადგილობრივი მცხოვრებლებისგან იმის გარკვევა, თუ კონკრეტულად როდის მიიღეს წინაპრებმა კუთვნილი მიწა. მიწის მემკვიდრეობით მიღების მექანიზმის სამართლიანობაში ადგილობრივების რწმენა იმდენად დიდია, რომ კითხვის ნიშნის ქვეშ არასდროს დგება (თ.პ.).

13 <http://www.engurhesi.ge>

14 <http://www.open.ge/index.php?m=94&y=2002&art=12602>

15 The Khudoni Dam: A Necessary Solution to the Georgian Energy Crisis? Green Alternative. 2007

16 <http://www.radiotavisupleba.ge/content/article/9502735.html>

ყველაზე დიდი საფრთხის წინაშეა სოფელი ხაიში და მიმდებარე სოფლები, რომელთა დატბორვის შემთხვევაში, დაახლოებით 2000 ადგილობრივი მცხოვრებლის გადასახლება გახდება აუცილებელი. მნიშვნელოვნად დაზიანდება ადგილობრივი ეკოსისტემა და ჰაბიტატები¹⁷.

ზემო სვანეთი ზვავსაშიშროების თვალსაზრისით ერთ-ერთ ურთულეს რეგიონს წარმოადგენს. საქართველოს 338 ზვავსაშიშრო დასახლებული პუნქტიდან 107 სვანეთზე (ზემო, ქვემო სვანეთი და დალის ხეობა) მოდის. ზემო სვანეთის ტერიტორიის 96% ზვავსაშიშრო ზონაში მდებარეობს, ხოლო მთლიანად ზვავსაშიშრო ტერიტორიის 41%¹⁸. სპეციალისტების აზრით, ასეთ რთულ ზონებში გარემოზე ზემოქმედების და სტიქიური მოვლენების რისკების სათანადო გათვლების გარეშე მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელება, საფრთხის ქვეშ აყენებს როგორც რეგიონის მკვიდრ მოსახლეობას, ისე ტურისტებს.

ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებაზე მიმართული საქართველოს ხელისუფლების ამჟამინდელი ინიციატივები სვანეთს რთული პრობლემის წინაშე აყენებს – ერთი მხრივ, ეკონომიკური განვითარების თვალსაზრისით ქვეყნისათვის მომხიბვლელი შესაძლებლობები, ხოლო მეორე მხრივ, ის სოციო-კულტურული და ეკონომიკური რეალობა, რომელშიც სვანები საუკუნეების განმავლობაში ცხოვრობდნენ და რომელიც ნაკლებად მოქნილი და რთულად ადაპტირებადია. სვანეთის მკვიდრებს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთების შესაძლო დაკარგვის საშიშროების გარდა, სხვა, უფრო ზოგადი პრობლემა აწუხებთ – მიუხედავად იმისა, რომ რეგიონის განვითარებისა და დამატებითი შემოსავლის წყაროების გაჩენის წინააღმდეგი არავენ არის, ადგილობრივებს შორის აშკარად იგრძნობა უსამართლობის განცდა, რომ მათი მომავალი მათივე აზრისა და ინტერესების გათვალისწინების და პროცესში უშუალოდ ჩართვის გარეშე წყდება¹⁹.

17 The Khudoni Dam: A Necessary Solution to the Georgian Energy Crisis? Green Alternative. 2007

18 ჰიდრომეტეოროლოგიური ინსტიტუტის ექსპედიციური და საარქივო მასალები

19 შეხვედრა ადგილობრივ მოსახლეობასთან. ჩოჩი ოფისი, მესტია, 26 მარტი, 2011.

მსოფლიოს ღარიბი მოსახლეობის 75 პროცენტი სასოფლო-სამეურნეო დარგებში ცხოვრობს და მათი უდიდესი უმრავლესობისთვის ბუნებრივი რესურსები საარსებო წყაროს წარმოადგენს. ამდენად, სოფლის მეურნეობაზე დამოკიდებულ ქვეყნებში განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მინაზე ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფისთვის მყარი საფუძვლების და მინის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილებათა მიღების შესაძლებლობების არსებობას.

საქართველოს სხვა რეგიონებთან შედარებით, ზემო სვანეთი საკმაოდ მცირემინიანია – მისი საერთო ფართობია 3045 კვ.კმ, რომლის მხოლოდ 6.7% შეადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს. ეს უკანასკნელი კი შემდეგ ძირითად კატეგორიებად იყოფა: სახნავ-სათესი მიწები (7%), სათიბი მიწები (9%) და საძოვრები (84%). 2005 წლის მონაცემებით, ზემო სვანეთის ტერიტორიის 41.4% ტყის მასივებით არის დაფარული.

მცირემინიანობა განსაკუთრებულად აქტუალური ხდება იმ ფაქტორის გათვალისწინებით, რომ ადგილობრივებისთვის შემოსავლის ძირითადი წყარო სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაა, კერძოდ, მესაქონლეობა და მინათმობა, რაც სვანებს მინაზე ძალზე დამოკიდებულს ხდის²⁰.

სამწუხაროდ, განვითარებად ქვეყნებში, ხშირად მთავრობები არ აღიარებენ მკვიდრი მოსახლეობის უფლებებს მინაზე ან აღიარებენ, მაგრამ პრაქტიკაში მათ არ აღასრულებენ. მთავრობები ასევე ხშირად ისე იღებენ მინისა და სხვა ბუნებრივი რესურსების გამოყენებაზე გადაწყვეტილებებს, რომ არ გადიან კონსულტაციებს იმ ადამიანებთან, რომლებიც უშუალოდ არიან დამოკიდებულნი ამ რესურსებზე. უფლებების დამადასტურებელი ოფიციალური დოკუმენტაციის არარსებობის ან სიმცირის გამო, მინის დაკარგვის და „უცხო“ მიერ მინის დაპატრონების რისკი განსაკუთრებით მაღალია იმ თემებში, სადაც ურთიერთობები ტრადიციულ და ადათ-წესებით დადგენილ უფლებებს ეყრდნობა. ზემო სვანეთში დაგეგმილი და უკვე განხორციელებული ინფრასტრუქტურული პროექტები კი (აეროპორტი, სათხილამურო ტრასა და საბაგირო, სასტუმრო), უმეტეს შემთხვევაში, ტრადიციულ საკუთრებაში მყოფი მინის ნაკვეთების, ძირითადად, საძოვრებისა და სათიბების ტერიტორიაზე ხორციელდება. ვინაიდან ადგილობრივების უმეტესობას მინის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ჰქონდა, ან ჰქონდა, მაგრამ მინის ნახაზების ელექტრონული ვერსიები აკლდა, ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას მინის ტრადიციულ მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვა გართულდა. ამავე დროს, მინის დარეგისტრირების თუ ნახაზის ელექტრონული ვერსიით შეცვლის ყველანაირი მცდელობა წარუმატებელი აღმოჩნდა – რეესტრის კანცელარია უბრალოდ აღარ იღებდა სარეგისტრაციო დოკუმენტებს და მოქალაქეებს დოკუმენტების ჩაბარებაზე უარით ისტუმრებდა. მესტიელები რეესტრის უარს „თბილისიდან სატელეფონო ზარით“ ხსნიდნენ და ამტკიცებდნენ, რომ მინის რეგისტრაციაზე უარი მესტიაში ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის პირველ სატელეფონო გამოსვლებს მოჰყვა²¹.

ზემო სვანეთის მკვიდრებთან შეხვედრისას კიდევ ერთი საკითხი გამოიკვეთა – მინის დარეგისტრირებისა და საკუთრების ოფიციალურად აღიარების შემთხვევაშიც, ზოგს მხოლოდ კომპენსაციის მიღება ნაკლებად აინტერესებს – „ეს მინა ჩვენი ნაყიდი არ არის... მამა-პაპურია... გვინდა დავიტოვოთ“, განაცხადა ზემო სვანეთის ერთ-ერთმა მკვიდრმა²². გარდა ამისა, შესაძლო კომპენსაცია იმდენად დაბალია²³, რომ, ადგილობრივების თქმით, ვერანაირად ვერ აუნაზღაურებს იმ დანაკარგს, რაც მინების ჩამორთმევას მოჰყვება. ადგილობრივ მოსახლეობას, ამ რთული სიტუაციის მოგვარების საკუთარი ვერსიაც გააჩნია – მათი უპირველესი მოთხოვნა ის არის, რომ ტრადიციულ საკუთრებაში არსებული მინების დარეგისტრირების საშუალება მისცენ²⁴, რის საფუძველზეც შეძლებენ, რომ რიგ შემთხვევებში, მინის ნაკვეთების სანაცვლოდ ერთჯერადი კომპენსაცია მიიღონ ან საკუთრებაში დაიტოვონ და ინვესტორთან სეზონური გამოყენების თაობაზე მოლაპარაკებას მიაღწიონ²⁵.

20 Strategic Options towards Sustainable Development in Mountainous Regions. A Case Study on Zemo Svaneti, Georgia. Centre of Advanced Training in Rural Development. 2006; The Khudoni Dam: A Necessary Solution to the Georgian Energy Crisis? Green Alternative. 2007

21 შეხვედრები ადგილობრივ მოსახლეობასთან, მესტია, აგვისტო-სექტემბერი, 2010

22 შეხვედრა ადგილობრივ მოსახლეობასთან. CTC ოფისი, მესტია, 26 მარტი, 2011.

23 2.5-3 ლარი ერთ კვადრატულ მეტრზე.

24 აქ რეგისტრაციის საფასურიც იგულისხმება – ვინაიდან ერთ ოჯახს, როგორც წესი, ბევრი პატარ-პატარა ნაკვეთი აქვს, ცალ-ცალკე მათი დარეგისტრირება ძალზე ძვირია. სასურველი იქნება ერთ ოჯახზე (კომლზე) ერთიანი საფასურის დანესება.

25 Brief Report on Mestia Situation. Green Alternative. 2010

მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული სირთულეები

საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე მესტიაში მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის ისტორიას თუ გადავხედავთ, დავინახავთ, რომ პროცესმა ინტენსიური ხასიათი დაახლოებით 2008 წლიდან მიიღო. მანამდე კი, მესტიის მუნიციპალიტეტის დაახლოებით 15-ათასიანი მოსახლეობიდან პრაქტიკულად არავის ჰქონდა მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში რეგისტრირებული.

2007 წლიდან საკუთრების უფლების აღიარების კომისიების შექმნის შემდეგ²⁶, მესტიის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაც აქტიურად შეუდგა მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციას. კომისიის გააქტიურება, სხვა რეგიონების მსგავსად, მესტიაშიც, გარკვეულწილად 2008 წლის საპარლამენტო არჩევნების წინასაარჩევნო კამპანიას უკავშირდებოდა, რასაც ხელს უწყობდა იმ დროს მოქმედი მიწის რეგისტრაციის გამარტივებული წესები.

არჩევნების შემდეგ კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადა. გამკაცრდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების²⁷ საკუთრებაში რეგისტრაციის პროცედურა, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში²⁸ არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი ორგანო იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გახდა.

მესტიაში მოსახლეობა განსაკუთრებულ სირთულეებს წააწყდა ტრადიციულ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (რაც მესტიის რაიონის დაახლოებით 80%-ს მოიცავს) რეგისტრაციისას. საქმე ისაა, რომ კანონმდებლობით შემოთავაზებული საკუთრების უფლების ლეგალიზების ორი საფუძვლიდან – „თვითნებური დაკავება“ და „მართლზომიერი ფლობა“ – უმრავლეს შემთხვევაში ვერ ესადაგება მესტიაში (ისევე როგორც ზოგადად, სვანეთში) გავრცელებულ საკუთრების ფორმას – ტრადიციულ საკუთრებას.

მიწის „თვითნებური დაკავების“ შემთხვევაში საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, მიწაზე განთავსებული უნდა იყოს რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა (აშენებული ან დანგრეული) ან მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. მესტიაში და, ზოგადად, სვანეთში კი ასეთი სახის მიწის ნაკვეთები ძალიან ცოტაა, რადგან მოსახლეობას მიწის ნაკვეთები (უმეტესად სათიბები და საძოვრები), ძირითადად, მთებში აქვთ და იქ რაიმე სახის შენობა-ნაგებობა, რომელიც მყარად იქნება მიწასთან დაკავშირებული, პრაქტიკულად არ არსებობს.

„მართლზომიერ მფლობელობაში“ არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრირებისთვის, ზემოაღნიშნული პირობების დაკმაყოფილება აღარ არის საჭირო, მაგრამ აუცილებელია მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დოკუმენტური დადასტურება. ასეთ დოკუმენტებს კი მოსახლეობა, როგორც წესი, არ ფლობს. მაღალმთიან რეგიონებში, როგორცაა სვანეთი, მიწის ნაკვეთების ლეგალური რეგისტრაცია პრაქტიკულად არასოდეს ხდებოდა. ადგილობრივი მოსახლეობა საუკუნეების მანძილზე მემკვიდრეობით ფლობდა და განკარგავდა წინაპრების შეთანხმების საფუძველზე გადანაწილებულ მიწის ნაკვეთებს²⁹.

თუმცა, მესტიაში არსებობს მიწის ნაკვეთები და საცხოვრებელი სახლები, რაზეც ადგილობრივებს მოეპოვებათ ძველი, მაგრამ იმ დროს იურიდიული ძალის მქონე საბუთები. ასეთებია, მაგალითად, მიწის რეფორმის შედეგად გაცემული ცნობები, საგადასახადო ქვითრები, მებალის წიგნაკები და ა.შ. კანონმდებლობით, ასეთი სახის საბუთებით მიწის ნაკვეთისა თუ საცხოვრებელი სახლის საკუთრებაში რეგისტრაცია შესაძლებელია მართლზომიერად ფლობის საფუძველით და მის საკუთრებაში რეგისტრაციას ახდენს საჯარო რეესტრის მომსახურების სააგენტო.

26 საკუთრების უფლების აღიარების კომისია – ორგანო, რომელიც უფლებამოსილია საკუთრებაში დაარეგისტრიროს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები.

27 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი.

28 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი.

29 მახეში (თემის საერთო კრებაზე არჩეული თემის მეთაური), არეგულირებდა სათიბ-საძოვრითა და ტყით სარგებლობის, საძოვრების მონაცვლეობის, მიწის განაწილების, ნაკვეთების საზღვრის დადგენის საკითხებს. იხ: <http://svanetitrekking.ge/>

თავდაპირველად, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით საკუთრებაში რეგისტრაციის მოთხოვნა რეესტრის წინაშე არაერთმა ადგილობრივმა მოსახლემ დააყენა, მაგრამ რეესტრი უარს აცხადებდა და მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზების³⁰ წარდგენას ითხოვდა. იმ დროისათვის მესტიაში არ არსებობდა იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც ასეთი სახის მომსახურებას გასწევდა. ამიტომ, მოქალაქეები იძულებულნი იყვნენ ჩასულიყვნენ თბილისში, დაექირავებინათ სპეციალისტი, ჩაეყვანათ ის მესტიაში და დაემზადებინათ მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზები. ეს მომსახურება მოქალაქეებს, რეალურ ფასთან შედარებით, თითქმის სამჯერ ძვირი უჯდებოდათ. მოსახლეობის ასეთი მონდომების მიუხედავად, რეგისტრაციის პროცესი 2008 წლიდან 2009 წლამდე შეფერხებით მიმდინარეობდა. 2009 წლის დასაწყისიდან მესტიაში გაჩნდა რამდენიმე იურიდიული ფირმა, რომელიც აზომვით სამუშაოებს ასრულებდა და თითქოს პრობლემა უნდა მოხსნილიყო, მაგრამ უეცრად გამოჩნდა ე.წ. ელექტრონული ბადისა და წყალს გაღმა მდებარე მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის პრობლემა. ამას მესტიის საჯარო რეესტრი ასე განმარტავს: თუ საკუთრებაში დასარეგისტრირებელი მიწა მდებარეობს წყალს გაღმა ტერიტორიაზე, მე მას საკუთრებაში ვერ დავარეგისტრირებ, რადგან არ არის მზად იმ მონაკვეთის ელექტრონული ბადე.... „წყალს გამოღმა“ ტერიტორიაზე რეგისტრაცია პრობლემა არ არის....

ბუნებრივია ჩნდება კითხვა – რას ნიშნავს ეს ორი ტერმინი? ელექტრონული ბადე – ეს არის რუკა, სადაც მკაფიოდ ჩანს მიწის ნაკვეთის საზღვრები და არის ერთგვარი დამხმარე სახელმძღვანელო საჯარო რეესტრისათვის, ერთმანეთს შეადაროს მოქალაქის მიერ წარდგენილი ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის საზღვრები კოორდინატთა სისტემაში ასახულ საზღვრებს, რათა არ მოხდეს გადაცდომა და სხვის მიწის ნაკვეთში შეჭრა. კანონმდებლობით, ელექტრონული ბადის არარსებობა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ არის.

რა არის წყალს გაღმა ტერიტორია? დაბა მესტიის ცენტრალურ მხარეს, სადაც მოსახლეობის უდიდესი ნაწილია დასახლებული, შუაზე ჰყოფს მდინარე მესტიაჭალა, რომელსაც მარჯვნიდან ერთვის მდინარე მუღზურა. „წყალს გაღმა“ ტერიტორიაში საჯარო რეესტრი გულისხმობს იმ მხარეს, რომელიც გადაჰყურებს დაბა მესტიის ძირითად დასახლებას და კულტურულ ძეგლებს. ამავე მხარეს მდებარეობს სოფელი ჰანვალი, სადაც აშენდა ახალი სათხილამურო ტრასა.

რაოდენ აბსურდულადაც უნდა ჟღერდეს მესტიის საჯარო რეესტრის ასეთი განმარტებები, დღევანდელი რეალობა ასეთია – თუ მიწის ნაკვეთი „წყალს გაღმა“ მდებარეობს, მისი საკუთრებაში რეგისტრაცია ან სხვა სახის ცვლილებების რეგისტრაცია შეუძლებელია.

30 საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანება №4, მუხლი 28

მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია პირდაპირით სამართლის წესით და ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთი

საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიწების საკუთრებაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლის ლოგიკას თუ მიყვებით, წესით, „წყალს გაღმა“ არსებული მიწების საკუთრებაში რეგისტრაცია ყველა-სათვის შეუძლებელი უნდა იყოს. თუმცა, რეალობა ასეთი როდია. არსებობს რამდენიმე მიწის ნაკვეთი, რომელიც „წყალს გაღმა“ ტერიტორიაზე მდებარეობს და საკუთრებაშია რეგისტრირებული. ძნელია დაზუსტებით იმის თქმა, საჯარო რეესტრი თავად მოქმედებს შერჩევის წესით, თუ ზემდგომების ან დაინტერესებული პირების მითითებით ხდება ეს. თუმცა, მესტიის საჯარო რეესტრის პოლიტიკური „წონით“ თუ ვიმსჯელებთ, მათ ყველაზე ნაკლებად უნდა ჰქონდეთ რაიმე გადაწყვეტილების დამოუკიდებლად მიღების შესაძლებლობა.

დაბა მესტიაში დაწყებულ სამშენებლო ბუმს შეწირული მსხვერპლი ახლად აშენებული **აეროპორტის ტერიტორიაზე** მდებარე მესტიელების მიწის ნაკვეთები აღმოჩნდა. ადგილობრივების განცხადებით, მშენებლობის დაწყებამდე მათ სცადეს მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაცია, რაზეც რეესტრი, ზემოთ დასახელებული მიზეზების გამო, უარს ეუბნებოდა. მესტიაში გამართულ შეხვედრაზე ადგილობრივები ხშირად საუბრობდნენ იმაზე, რომ მიწების საკუთრებაში რეგისტრაცია ხდება „ზევიდან გაცემული ბრძანებით“ ან ზოგიერთ თანამდებობის პირთა პირადი ინტერესებიდან გამომდინარე.

მესტიის მკვიდრთა ინფორმაციით, აეროპორტის ტერიტორიაზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის იყო საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მოადგილის მეუღლის, დავით ფალიანის მიწის ნაკვეთი. მოსახლეობა პროტესტს გამოთქვამდა იმასთან დაკავშირებით, რომ მაშინ, როდესაც მესტიის საჯარო რეესტრი სხვებს უარს ეუბნებოდა მიწების რეგისტრაციაზე, თავად ამ სამსახურის უფროსის მოადგილისათვის არც „ელექტრონული ბაღე“ და არც „წყალს გაღმა“ ტერიტორიის პრობლემა არსებობდა.

აღნიშნული ინფორმაციის გადამოწმებით გაირკვა, რომ აეროპორტის ტერიტორიაზე მართლაც არის დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც ეკუთვნის ვინმე დავით ფალიანს. ადგილობრივების ინფორმაციით, დავით ფალიანი საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მოადგილის მეუღლეა.

საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინფორმაციის თანახმად, დავით ფალიანმა მიწის ნაკვეთის მართლ-ზომიერად ფლობის საფუძვლით რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრს 2010 წლის 22 ნოემბერს მიმართა. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2010 წლის 25 ნოემბერს დააკმაყოფილა მისი განცხადება და საკუთრებაში დაურეგისტრირა მიწის ნაკვეთი. ერთი შეხედვით, აქ უკანონო და უცნაური არაფერია, თუ არ დავაკვირდებით ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან, სადაც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილია 2010 წლის 23 ნოემბერს გაცემული საარქივო ცნობა, ანუ, რეესტრში საბუთების წარდგენის მეორე დღეს გაცემული დოკუმენტი. უფრო მეტი სიზუსტისათვის ჩვენ მივმართეთ საჯარო რეესტრს და მოვითხოვეთ არქივის მიერ გაცემული ცნობა.

მესტიაში ჩვენი ერთ-ერთი ვიზიტი დაემთხვა წერილზე პასუხის გაცემის დროს და საჯარო რეესტრში მისულებს, იქვე გადმოგვცეს მოთხოვნილი ინფორმაცია. ჩვენთან საუბრისას, მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის მოადგილეს არც უარუყვია, რომ დავით ფალიანი მისი მეუღლე იყო.

მიღებული წერილით დადასტურდა, რომ საარქივო ცნობა (ამონაწერი საკომლო წიგნიდან) მართლაც გაცემულია 2010 წლის 23 ნოემბერს 16:41:28 წუთზე, რაც ნიშნავს იმას, რომ დავით ფალიანს 22 ნოემბერს საჯარო რეესტრში წარუდგენია 23 ნოემბერს გაცემული ცნობა. თუ როგორ მოახერხა მან მომდევნო დღეს გაცემული ცნობის წინა დღით წარდგენა, ეს ცალკე კვლევის საგანია. მაგრამ ფაქტია, რომ მოქალაქეთა უნდობლობას საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მიმართ საფუძველი ნამდვილად აქვს.

აეროპორტის მშენებლობის შედეგად დაზარალებულთა შორის არის მოქალაქე ეთერ ხაფთანი, რომელმაც მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში დაირეგისტრირა 2009 წლის 4 ნოემბერს. აეროპორტის საზღვრების გაფართოების შედეგად მისი საკუთრებაც ამ ტერიტორიაზე მოექცა. მას მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის დროს წარდგენილი ჰქონდა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია, რაც იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, დასაშვებ იყო. მეტიც, მიწის ნაკვეთებს მოქალაქეთა უმრავლესობა სწორედ ქალაქის აზომვითი ნახაზით არეგისტრირებდა.

მოგვიანებით შესაძლებელი გახდა ელექტრონული აზომვითი ნახაზების დამზადება, რაც წერტილოვანი სიზუსტით ასახავს მიწის ნაკვეთის ფართობსა და მის საზღვრებს. ასეთი სახის აზომვითი ნახაზი დაამზადა ეთერ ხაფთან-მაც და 2010 წლის 20 დეკემბერს მიმართა მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2011 წლის 24 იანვარს სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების გამო. საკადასტრო მონაცემების ზედდება ნიშნავს უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაციას სხვისი უფლებადარეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. ეთერ ხაფთანის შემთხვევაში, ეს ნიშნავდა იმას, რომ მისი მიწა რეგისტრირებული იყო როგორც სხვისი – მესტიის აეროპორტის საკუთრება.

საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინფორმაციის თანახმად, მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თხოვნით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 2010 წლის 13 დეკემბერს მიმართა. ეთერ ხაფთანს კი, იმავე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდა ერთი წლით ადრე, 2009 წლის 4 ნოემბერს.

საჯარო რეესტრის განმარტებით, ეთერ ხაფთანს თავიდანვე არ ჰქონდა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზი, რის გამოც ტექნიკურად შეუძლებელი იყო ქალაქის და ელექტრონული ვერსიების შედარება და ზედდების შესაძლებლობის დადგენა. რეესტრმა იხელმძღვანელა მხოლოდ ელექტრონული მონაცემთა სისტემით, არ გადაამოწმა ტერიტორიაზე ქალაქის ვერსიებით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მონაცემთა ბაზა და საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე დაურეგისტრირა სამინისტროს.

კანონმდებლობის თანახმად, არც მანამდე და არც ახლა, მიწის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა სავალდებულო არ არის. მაშინ, როდესაც ეთერ ხაფთანმა მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში დაირეგისტრირა, მოქმედებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №800 ბრძანება – „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის ინსტრუქციის შესახებ“. ამ ინსტრუქციის წესების დაცვით ეთერ ხაფთანმა წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია და საკუთრებაში დაირეგისტრირა მიწის ნაკვეთი.

ზემოხსენებული ბრძანება ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით. ახალ ბრძანებაშიც არაფერი წერია იმაზე, რომ ციფრული (ელექტრონული) საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ვერსიის წარდგენა სავალდებულოა. ამავდროულად კვლავ დაშვებულია ქალაქის საკადასტრო ნახაზის წარდგენა.

მოქალაქის წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ქალაქის ან ციფრული ვერსია, თუ ის აკმაყოფილებს ინსტრუქციით დადგენილ წესებს, არის გარანტია იმისა, რომ ის კანონის სრული დაცვით არეგისტრირებს მიწას საკუთრებაში. თუ საჯარო რეესტრს არ გააჩნია ამ ორი ვერსიის ერთმანეთთან შედარების მექანიზმი, მაშინ, რატომ არის დასაშვები დღემდე ქალაქის ვერსიის წარდგენა?! ეთერ ხაფთანს მიწა დარეგისტრირებული ჰქონდა კანონის სრული დაცვით. თუ მის მიერ წარდგენილი ქალაქის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ვერსია არ აკმაყოფილებდა მოქმედ კანონმდებლობას, მისთვის უნდა დაედგინათ ხარვეზი ან არ დაერეგისტრირებინათ მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში, ამას კი, ადგილი არ ჰქონია.

ჩვენი ინფორმაციით, ეთერ ხაფთანი გეგმავს, მიმართოს სასამართლოს და დაიბრუნოს წართმეული მიწის ნაკვეთი, თუმცა ასეთი სახის საქმეებზე დამკვიდრებულ უარყოფით სასამართლო პრაქტიკას თუ გავითვალისწინებთ, მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში დაბრუნების შანსი მას ნაკლებად აქვს.

შერჩევითი სამართლის წესით მიწების რეგისტრაციის კარგ მაგალითს წარმოადგენს **ჰანვალის სათხილამურო კომპლექსის** მშენებლობის შედეგად დაზარალებულთა ისტორიები. საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე განთავსებული ინფორმაციის თანახმად, ჰანვალის ტერიტორიაზე, სადაც სათხილამურო კომპლექსის მშენებლობა მიმდინარეობს, მხოლოდ 15 მოქალაქეს აქვს საკუთრებაში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული მიწები მდებარეობს სათხილამურო ტრასისკენ მიმავალ გზაზე და ამ მიწის ნაკვეთებს შუაზე ჰყოფს ახლად აშენებული ჰანვალის საავტომობილო გზა. მოსახლეობასთან შეხვედრის შედეგად გაირკვა, რომ გზის მშენებლობის დაწყებამდე მათ მიმართეს მესტიის საჯარო რეესტრს და სთხოვეს მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე მიწების საკუთრებაში რეგისტრაცია. მათ რეესტრმა განუმარტა, რომ მიწის ნაკვეთები „წყალს გაღმა“ მდებარეობდა და მათი რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. მათივე განმარტებით, რეესტრი უარს აცხადებდა განცხადების ჩაბარებაზე და თან „არიგებდა“, რომ რეგისტრაციაზე

უარის თქმის შემთხვევაში – რაც გარდაუვალი იყო – დაეკარგებოდათ 50-ლარიანი საჯარო რეესტრის მომსახურების გადახდის თანხა. რამდენადაც ადგილობრივებისათვის 50 ლარი საკმაოდ სოლიდური თანხაა (მათი შემოსავლიდან გამომდინარე), ყველა ამჯობინებდა „წყალს გაღმა“ ტერიტორიის „ელექტრონული ბადის“ შექმნამდე ლოდინს.

საბოლოოდ, ჰანვალის გზის მშენებლობა დაიწყო ისე, რომ ადგილობრივებს მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის შესაძლებლობა არ მიეცათ. მშენებლობის დაწყების შემდეგ, ადგილობრივ მოსახლეობას მშენებელი ფირმა ჰპირდებოდა საკომპენსაციო თანხით დაკმაყოფილებას, მაგრამ ამისთვის საჭირო იყო მიწის ნაკვეთების მოქალაქეთა საკუთრებაში რეგისტრაცია. მოსახლეობის განცხადებით, მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემთხვევაში ზოგიერთ მათგანს, შესაძლებელია, უარი ეთქვა მიწის გასხვისებაზე, რაც მშენებლობის გარკვეული დროით შეფერხებას გამოიწვევდა. ამიტომ მშენებელმა ფირმამ ყოველგვარი მოლაპარაკების გარეშე არჩია მშენებლობის დაწყება. აგრეთვე, სიტყვიერად გააფრთხილეს ყველა, რომ რადგან არც ერთ მათგანს მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში ოფიციალურად რეგისტრირებული არ ჰქონდა, მშენებლობისათვის წინააღმდეგობის განხილვის შემთხვევაში, მათი ქმედება კვალიფიცირდებოდა როგორც სამართალდარღვევა და შესაბამისი სანქცია დაეკისრებოდათ.

მშენებლობის დასრულების შემდეგ დაზარალებულების გარკვეულ ნაწილს (15 ოჯახს) შესთავაზეს დაზიანებული მიწის სანაცვლო კომპენსაცია – 3 ლარი 1კვ.მ მიწის ფართობზე. თან გააფრთხილეს, რომ უარის თქმის შემთხვევაში, მიწისა და საკომპენსაციო თანხის გარეშე დარჩებოდნენ. დღეს ჩვენს ხელთ არსებული მონაცემებით, ჰანვალის სათხილამურო კომპლექსის მშენებლობის შედეგად, დაზარალებული რჩება, მინიმუმ, კიდევ 20 ოჯახი, რომლებიც ვერ ირეგისტრირებენ მიწებს საკუთრებაში და არც საკომპენსაციო თანხის გაცემა იგეგმება მათთვის. თავად მოსახლეობა ამ ფაქტს ასე ხსნის: ჩვენ ყველას გვაქვს გამზადებული საბუთები რეგისტრაციისათვის, მაგრამ არ გვირეგისტრირებენ... ვინც უფრო მეტს ყვირის, იმას უარს ვერ ეუბნებიან... ყველას ხომ არ შეუძლია ყვირილი და ჩხუბი³¹...

ჰანვალის სათხილამურო კომპლექსის მშენებელ ითვლება ასევე საბაგირო გზასთან ახლოს, რამდენიმე მეტრში მდებარე სასტუმრო „ჰანვალი“. მიწას, რომელზეც სასტუმრო აშენდა, მშენებლობის დაწყებამდე მართლზომიერად ფლობდა სამი ადგილობრივი მკვიდრი. მიუხედავად იმისა, რომ მათ ყველა დოკუმენტი წესრიგში ჰქონდათ, საჯარო რეესტრმა მაინც უარი უთხრა საკუთრების რეგისტრაციაზე. შესაბამისად, მათი მიწები, სხვების მსგავსად, მშენებლობით დაინტერესებული სუბიექტის – სასტუმრო „ჰანვალის“ მესაკუთრის ხელში აღმოჩნდა.

საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე განთავსებულ მენარმეთა რეესტრის ბაზაში სასტუმრო „ჰანვალის“ მესაკუთრედ, 100% წილის მფლობელად რეგისტრირებულია ვინმე აკაკი კვიციანი, რომელიც საქართველოს პარლამენტის წევრის, მესტიის მაჟორიტარი დეპუტატის, კანდიდ (კახა) კვიციანის შვილია. აკაკი კვიციანი აგრეთვე რეგისტრირებულია დამხმარე სპეციალისტად შპს „ენგური 2006-ში“, რომლის 50% წილის მფლობელია თავად დეპუტატი კანდიდ კვიციანი. საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროდან მიღებული წერილის თანახმად, მესტიის აეროპორტისა და ასაფრენ-დასაფრენი ბილიკის მშენებლობა, საქართველოს მთავრობის განკარგულების შესაბამისად, ერთ პირთან მოლაპარაკების გზით, შპს „ენგური 2006-მა“ განახორციელა.

როგორც ჩანს, მესტიის აეროპორტის მშენებლობით და ჰანვალში ტურისტული ბიზნესით დაკავებული პირები თავს არ თვლიან ვალდებულიად, ადგილობრივ მოსახლეობას მისცენ დანაწევრებული და განადგურებული მიწების სანაცვლო კომპენსაცია. ასეთი ქმედების განხორციელებაში მათ ხელს უწყობს არსებული პოლიტიკური ნება და თავისუფლება, პირადი შეხედულებით განსაზღვრონ დაზარალებულთა საკომპენსაციო თანხებით დაკმაყოფილების საკითხი.

2011 წლის 3 მაისს, მესტიის საჯარო რეესტრმა, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვის საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში დაარეგისტრირა „წყალს გაღმა“ ტერიტორიაზე მდებარე 11,310 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი. მოსახლეობის განცხადებით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე იგეგმება **პრეზიდენტის რეზიდენციის მშენებლობა და ახალი საავტომობილო გზის** გაყვანა, რომელიც მხოლოდ მესტიის აეროპორტთან იქნება დაკავშირებული. ამ დროისთვის ჩვენთვის ცნობილია, რომ 2011 წლის 16 მაისიდან მიწის მფლობელი შპს „სახელმწიფო უზრუნველყოფა“ გახდა. ოფიციალური მონაცემებით, შპს „სახელმწიფო უზრუნველყოფა“ ახორციელებს სამთავრობო ობიექტების მშენებლობას და რეკონსტრუქციას.

31 შეხვედრა ადგილობრივ მოსახლეობასთან. ჩოჩი ოფისი, მესტია, 26 მარტი, 2011.

მესტიის საჯარო რეესტრი – არაკომპეტენტურობა თუ პოლიტიკური დავალება

სამწუხაროა, მაგრამ ფაქტია, რომ მესტიის სარეგისტრაციო სამსახური დღემდე ოსტატურად ახერხებს მინის რეგისტრაციისათვის მისული მოქალაქეების უკან გაბრუნებას და მათ დაიმედებას, რომ „ელექტრონული ბადის“ შექმნის შემდეგ ყველას მოეხსნება მინის რეგისტრაციის პრობლემები. ამის მიუხედავად, ეთერ ხაფთანი, რომელსაც უკვე ჰქონდა შეხება საჯარო რეესტრთან აეროპორტის ტერიტორიაზე ჩამორთმეული მინის ნაკვეთის გამო, დაჟინებით ითხოვდა სარეგისტრაციო სამსახურისგან მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ჰანვალში დარეგისტრირებულ მინის ნაკვეთზე ელექტრონული ვერსიით საზღვრების დაზუსტებას.

საბოლოოდ, მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურმა, 2011 წლის 8 თებერვალს ჩაბარებულ განცხადებაზე 2011 წლის 25 თებერვალს, 13 დღის დაგვიანებით, უარი უთხრა მას მინის ნაკვეთის საკუთრებაში ცვლილებების რეგისტრაციაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტითა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 64-ე მუხლის საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი გვეუბნება შემდეგს: „სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები“. რა სხვა საფუძველები იგულისხმავს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიღებულ გადაწყვეტილებაში ამ პუნქტის მითითებისას – გაუგებარია. რაც შეეხება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებას, ის უარის თქმისას უკვე გაუქმებული იყო იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით.

ამგვარად, მესტიის საჯარო რეესტრმა სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე უთხრა უარი ეთერ ხაფთანს ზემოაღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. გარდა ამისა, მან ცვლილებების რეგისტრაციაზე უარის საფუძველად გამოიყენა უკვე გაუქმებული ბრძანება, ხოლო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო დაგვიანებით, 13 დღის ვადაში, მაშინ როდესაც კანონი³² გადაწყვეტილების მიღებას 4 დღის ვადაში ავალდებულებს.

მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელსაც დღემდე არანაირი გადაწყვეტილება აღნიშნულ საკითხზე არ მიუღია. ამჟამად, დავას იხილავს მესტიის რაიონული სასამართლო. კანონის ცალსახა მოთხოვნის მიუხედავად, მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურმა სასამართლოში არ წარადგინა რაიმე პოზიცია მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით.

ზოგადად, საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შეჩერებისა და უარის თქმის საფუძველებს თუ გადავხედავთ, დავინახავთ, რომ ყველგან გადაწყვეტილების მიღების ერთ-ერთ საფუძველად მითითებულია გაუქმებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანება.

ჩვენ ჩავატარეთ ერთგვარი ექსპერიმენტი – საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდიდან ამოვიღეთ მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ერთ-ერთი გადაწყვეტილება³³, სადაც საფუძველად მითითებულია გაუქმებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანება. ცალკე ფურცელზე გადავითანეთ ამ გადაწყვეტილების ნომერი და თბილისის ერთ-ერთ სარეგისტრაციო სამსახურს ვთხოვეთ ამ ნომრის მიხედვით გადაწყვეტილების ასლის გადმოცემა.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა გადმოგვცა აბსოლუტურად იდენტური გადაწყვეტილება³⁴ ერთი სხვაობით – სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველში ბრძანება №800 ამოღებული იყო. ამ შემთხვევაში მესტიის საჯარო რეესტრის მიერ დაშვებული შეცდომები თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა „გამოასწორა“.

32 საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 31-ე მუხლის, პირველი პუნქტის გ1 ქვეპუნქტი.

33 დანართი №1

34 დანართი №2

მანიპულირების კიდეც ერთ ეფექტიან საშუალებად საჯარო რეესტრს შერჩეული აქვს მოქალაქეებზე ზემოქმედება იმით, რომ თუ დასარეგისტრირებელი მინა „წყალს გაღმა“ მდებარეობს, ელექტრონული ბადის არარსებობის გამო რეესტრი მას საკუთრებაში ვერ დაარეგისტრირებს, ამიტომ მომსახურებისთვის გადახდილი 50 ლარი განმცხადებელს უკან არ დაუბრუნდება. სამწუხაროდ, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად,³⁵ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით მიწის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შემთხვევაში საჯარო რეესტრისათვის გადახდილი თანხა, 50 ლარი, უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარება.

რამდენად გაუმართავი და უმართავია მესტიის საჯარო რეესტრის საქმიანობა, ამას ზემოთ ჩამოთვლილი არაერთი მაგალითი მოწმობს. ერთადერთ მიღწევად ამ დროისათვის შეიძლება ჩაითვალოს ის, რომ რამდენიმე მოქალაქის ძალისხმევით, საჯარო რეესტრის ცხელ ხაზზე შესული საჩივრების შედეგად, მესტიის საჯარო რეესტრი განცხადების მიღებაზე უარს აღარ აცხადებს. მანამდე ადგილობრივებს ეგონათ, რომ რეესტრს ამის უფლება ჰქონდა.

მისასალმებელი და აღსანიშნავია აგრეთვე მესტიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დამოკიდებულება შექმნილი პრობლემების მიმართ. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს მისამართით გაგზავნილ წერილებში³⁶ მესტიის საკრებულო სამინისტროების ხელმძღვანელ პირებს სთხოვს მოსახლეობის მფლობელობაში არსებული დაზიანებული მიწის ნაკვეთების სანაცვლო ფულად ანაზღაურებას და კანონმდებლობით დადგენილი მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის წარსადგენი დოკუმენტების ნუსხის გამარტივებას. თუმცა წერილები რეაგირების გარეშე რჩება.

უამრავი ხელოვნური ბარიერის გარდა, მიწის საკუთრებაში დარეგისტრირებას კიდეც უფრო ართულებს რეგისტრაციისათვის საჭირო საბუთების მომზადების მაღალი გადასახადები. მაგალითად, თუ მოქალაქის სურვილია, რომ მიწა საკუთრებაში დაირეგისტრიროს მართლზომიერად ფლობის მოტივით, მას სჭირდება: 1. ცნობა არქივიდან მიწის ნაკვეთის შესახებ – 42 ლარი; 2. მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზი – 500 კვ.მ-მდე მიწის ნაკვეთზე – 60 ლარი; და 3. საჯარო რეესტრის მომსახურების საფასურის გადახდა – 50 ლარი, რომელიც მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შემთხვევაში მოქალაქეს არ უბრუნდება. საერთო ჯამში, მინიმუმ, 152 ლარი სჭირდება ერთი, 500 კვ.მ-მდე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციას, რაც ძალიან დიდი თანხაა ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, მათი შემოსავლის გათვალისწინებით. გარდა ამისა, მესტიაში ადგილობრივი მოსახლეობა საძოვრებისა თუ სათიბების სახით, მინიმუმ, 3-4 მიწის ნაკვეთს ფლობს, რომელიც მთელი მესტიის მასშტაბითაა მიმოფანტული და ერთმანეთს არ ესაზღვრება. მოქმედი კანონმდებლობის³⁷ თანახმად კი, თუ რეგისტრაციისათვის წარდგენილია რამდენიმე მიწის ნაკვეთი, რეგისტრაცია წარმოებს თითოეულ მათგანზე ცალ-ცალკე. შესაბამისად, თუ ერთი ოჯახი ფლობს 3-4 ან მეტ მიწის ნაკვეთს, მათი საკუთრებაში რეგისტრაციის ხარჯები პირდაპირპროპორციულად იზრდება.

35 საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 34-ე მუხლის პირველი პუნქტი.

36 დანართი № 3,4.

37 საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, მე-14 მუხლის მე-17 ქვეპუნქტი.

ზემო სვანეთში ტურიზმის განვითარების პოლიტიკური პროექტი

ზემო სვანეთში ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების იდეა ოფიციალურად ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 2010 წლის იანვარში გააჟღერა³⁸, თუმცა, ამ განცხადებას წინ უძღოდა საქართველოს პრეზიდენტის არაერთი განცხადება ზემო სვანეთში, კონკრეტულად კი, მესტიაში ტურიზმის განვითარების უდიდეს პოტენციალზე. ასე მაგალითად, 2009 წლის 2 სექტემბერს თბილისში, სასტუმრო „რედისონის“ გახსნის ცერემონიაზე გამოსვლისას, პრეზიდენტმა ისაუბრა მიმდინარე და დაგეგმილ ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე, გზების მშენებლობასა და ახალი კურორტების განვითარებაზე, მათ შორის მესტიაშიც. პრეზიდენტის თქმით, მას შემდეგ, რაც 2004 წლის მარტში მისი ბრძანებით განადგურდა კრიმინალური ბანდა, უკვე შესაძლებელია „მესტიის სილნალიზაცია“ – ტურისტულ ცენტრად ჩამოყალიბება³⁹.

მართალია, საქართველოს პრეზიდენტის განმარტებით, მესტიის განახლების იდეა მას ადგილობრივი მოსახლეობისგან წერილის მიღების შემდეგ დაებადა⁴⁰, არსებობს მოსაზრებაც, რომ ეს ინიციატივა დაკავშირებულია სოჭში (რუსეთი), 2014 წელს ზამთრის ოლიმპიური თამაშების ჩატარებასთან, კერძოდ კი, იმის წარმოჩენასთან, რომ საქართველოშიც არსებობს რუსეთზე არანაკლები, თუ მეტი არა, ლანდშაფტურ-კლიმატური და ტურისტული შესაძლებლობები. ის, რომ ეს მოსაზრება არ არის საფუძველს მოკლებული, თავად პრეზიდენტის კომენტარებით დასტურდება: 2010 წლის ივლისში მესტიაში ვიზიტისას პრეზიდენტმა მესტია სოჭს შეადარა და აღნიშნა, რომ „მესტიას, „განსხვავებით სოჭისგან“, სადაც 2014 წლის ზამთრის ოლიმპიადა ტარდება, უკეთესი კლიმატური პირობები, „მთის დაქანებები, გორაკები და ბორცვები“ გააჩნია და „აქვს პერსპექტივა, რომ განვითაროთ სერიოზული კურორტები“⁴¹.

ასეა თუ ისე, თუ თავად პრეზიდენტს დავეყრდნობით, მესტიაში ტურიზმის განვითარების იდეა მას ეკუთვნის და ინიციატივა არ ეფუძნება ტურიზმის სფეროში სახელმწიფო სტრატეგიის განმსაზღვრელ რაიმე დოკუმენტს – ასეთი დოკუმენტი საქართველოში უბრალოდ არ არსებობს. ამასთან, მართალია, ინიციატივა მედიის საშუალებებში 2009 წლის დასასრულს გავრცელდა, როგორც ჩანს, იდეის ფორმირება ჯერ კიდევ 2008 წელს დაიწყო. ამას ადასტურებს საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 24 აპრილის №254 განკარგულება⁴², რომელიც სპეციალურად გამოიცა იმისათვის, რომ სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხულიყო 10 ჰექტარი მიწა მესტია-ჰანვალის საბაგირო გზისა და სათხილამურო ტრასის მშენებლობისთვის.

ცნობილია კიდევ ორი აქტი, რომელიც დაკავშირებულია მესტიაში სამთო-სათხილამურო ინფრასტრუქტურის განვითარებასთან; მათგან ერთის შინაარსი საზოგადოებისთვის ცნობილია, მეორესი კი – არა.

საზოგადოებისთვის ხელმისაწვდომი აქტი გამოცემულია მესტიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2010 წლის 4 აგვისტოს⁴³ და ეხება ჰანვალი-ზურულდის მთაზე ბაგირგზისა და ანძებთან მისასვლელი გზის მშენებლობის საკითხს. საზოგადოებისთვის ხელმიწვდომელია მეორე აქტი – საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №418 განკარგულება. საქართველოს მთავრობის მიერ გამოცემული ეს აქტი, ისევე როგორც უამრავი სხვა განკარგულება, დღემდე არ არის ოფიციალურად გამოქვეყნებული⁴⁴.

38 <http://www.economy.ge/?category=4&lang=geo&item=258>; <http://www.economy.ge/?category=4&lang=geo&item=243>

39 „სააკაშვილი“ ძალიან მკვეთრი ეკონომიკური გარღვევის“ შანსზე საუბრობს“, სივლ ჯორჯია, თბილისი / 3 სექ.'09 / 12:28, <http://www.civil.ge/>

40 „[პრეზიდენტის] თქმით, მესტიაში რამდენიმე ათეული სასტუმროს მშენებლობა იგეგმება, მესტიის განახლების იდეა კი ადგილობრივი მცხოვრებლებისგან წერილის მიღების შემდეგ დაებადა. „მესტიის იდეა მე დამებადა. 2008 წელს მივიღე მესტიელების წერილი, რომელსაც ხელს 200 მესტიელი აწერდა - გააკეთეთ მესტიაში სათხილამურო კურორტი. არა მხოლოდ ვაკეთებთ, რამდენიმე ასეული მილიონი ჩაიდო ამ რეგიონში. ალბათ კიდევ 400-500 მილიონი ჩაიდება მესტიის, როგორც სათხილამურო კურორტის განვითარებისთვის“, განაცხადა პრეზიდენტმა“. „მიხეილ სააკაშვილი: მთის ალორძინების მიღმა ბევრად მეტი ფილოსოფიაა, ვიდრე უბრალოდ თხილამურებით სრიალი“, თბილისი, 19:50, 01.02.11 „ჯი-ეიჩ-ენი“.

41 „სააკაშვილი მესტიის პოტენციალზე საუბრობს“, სივლ ჯორჯია, თბილისი / 14 ივლ.'10 / 18:20, <http://www.civil.ge/>

42 საქართველოს მთავრობის 2008 წ. 24 აპრილის N254 განკარგულება „მესტიის მუნიციპალიტეტში საბაგირო გზისა და სათხილამურო ტრასის მშენებლობისათვის სახელმწიფო ტყის ფონდიდან 10,0 ჰა მიწის ფართობის ამორიცხვის შესახებ“

43 აქტი 2010 წლის სექტემბერში ხელმისაწვდომი იყო მესტიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე: <http://www.mestia-sakrebulo.ge>

44 ჩვენს ხელთ არსებული ინფორმაციით, განკარგულება საქართველოს 2010 წლის სახელმწიფო ბიუჯეტიდან რეგიონებში განსახორციელებელი სხვადასხვა პროექტისთვის თანხების გამოყოფას ეხება.

ხელისუფლების არაერთგვაროვანი დამოკიდებულება ტრადიციული საკუთრებისადმი

საქართველოს მაღალმთიანეთში არსებული ტრადიციებისადმი და ტრადიციულ საკუთრებაში არსებულ ბუნებრივ რესურსებზე, მათ შორის მიწაზე, მკვიდრი მოსახლეობის უფლებებისადმი საქართველოს ხელისუფლებას არაერთგვაროვანი დამოკიდებულება აქვს. ხელისუფლება, ერთი მხრივ, არ აღიარებს ტრადიციულ საკუთრებას და თვლის, რომ საკუთრებითი უფლებები წარმოიქმნება მხოლოდ ქონების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციასთან ერთად; მეორე მხრივ, კი წარმატებით იყენებს ტრადიციებს საკუთარი მიზნების მისაღწევად.

2010 წლის 7 ივლისს შინაგან საქმეთა სამინისტრომ (შსს) „დიდი ოდენობით ფულადი თანხის ჯგუფურად გამოძალვის ფაქტზე“⁴⁵ მესტიაში დააკავა ადგილობრივი მკვიდრები: დავით ჯაფარიძე, ტარიელ ჯაფარიძე, შოთა ჯაფარიძე და ნელი ნავერიანი. საქმე ეხებოდა მესტიაში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (22 ათასი კვ.მ) და მასზე განთავსებულ ყოფილი ტურისტული ბაზის, „უშბას“, ამორტიზირებულ შენობას, სადაც კანადელი ინვესტორი სასტუმრო კომპლექსის აშენებას გეგმავდა. შსს-ს განმარტებით, დაკავებულები ამტკიცებდნენ, რომ მიწა, რომელზეც სასტუმროს მშენებლობა მიმდინარეობდა, ოდესღაც მათ წინაპრებს ეკუთვნოდა და ადგილობრივი ტრადიციების მიხედვით, მათი თანხმობის გარეშე სასტუმროს ვერაფერს ააშენებდა⁴⁶. კომპენსაციის სახით მათ მოითხოვეს ფულადი თანხა 220 ათასი ლარის ოდენობით. თავის მხრივ, კანადელი ინვესტორი უილიამ ჯეიმს სიმფსონი ამტკიცებდა, რომ სადავო მიწა და მასზე განთავსებული შენობა მან 2010 წელს ვინმე გიორგი სვანიძისგან⁴⁷ შეიძინა (მიწის ყიდვის ხელშეკრულება გატარებულ იქნა საჯარო რეგისტრში), რომელსაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი პრივატიზებული ჰქონდა რამდენიმე წლით ადრე.

ზემოაღნიშნულ საქმეზე შსს-მ შემდეგი განმარტება გააკეთა: „ეს საქმე, სამწუხაროდ, ადასტურებს, რომ საქართველოში, კვლავაც არსებობს კორუფციასთან დაკავშირებული პრობლემები და მათ გადასაჭრელად საჭიროა ყველას, მათ შორის, სახელმწიფოს, მასმედიის, არასამთავრობო სექტორის საერთო ძალისხმევა.“ შოთა უტიაშვილმა იქვე გააკრიტიკა არასამთავრობო ორგანიზაციათა 10 ივლისის განცხადება⁴⁸ და შეახსენა მათ, რომ „საქართველოს კანონმდებლობა არ იცნობს უძრავი ქონების მფლობელობის დამადასტურებელ რაიმე სხვა საბუთს, გარდა საჯარო რეგისტრის ამონაწერისა და ეს კანონმდებლობა თანაბრად ვრცელდება მთაზეც და ბარზეც“.

შემთხვევას საქართველოს პრეზიდენტიც გამოეხმაურა: 2010 წლის 14 ივლისს რეგიონების გუბერნატორებთან და გამგებლებთან შეხვედრისას მან მესტიაში ჩატარებული სპეცოპერაციაც ახსენა და დასძინა:

„...ვილაცებები გამოხტნენ – ადგილობრივი ყოჩები და თქვეს, რომ ეს მიწა არის ჩვენი წინაპრების და თუ აქ გინდათ რამის აშენება, ძმებო, უნდა ჩაგვისვით წილში“, „უცხოელ ინვესტორებს როგორ უნდა ჩაუჯდეს ვინმე წილში, მაგას აუხსნიან კარგად საქართველოს ევროპული რანგის საპატიმროებში, მრავალი შემდგომი წლის განმავლობაში მათ“.

„ინვესტორი, ერთი ცუდად რომ გასცეს ვინმემ პასუხი, ეს ნიშნავს, რომ სამუდამოდ უნდა განირონ თავისი შვილები და შვილთაშვილები სიღარიბისთვის და უბედურებისთვის და ისევე იმ ჩაკეტილი წრისთვის, სადაც იყვნენ ბოლო ათწლეულების განმავლობაში და ასწლეულების განმავლობაშიც ალბათ“⁴⁹.

45 საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ინფორმაცია და კომენტარი 7 ივლისს მესტიაში ჩატარებული ოპერაციის შესახებ, 14.07.2010, <http://www.police.ge/index.php?m=8&newsid=1179&lng=geo>

46 2010 წლის აგვისტო-სექტემბერში „მწვანე ალტერნატივამ“ და მისმა პარტნიორებმა დაბა მესტიაში გამოკითხვა ჩაატარეს. გამოკითხვა მესტიაში მცხოვრებ კომლთა 60 პროცენტი; გამოკითხვამ აჩვენა, რომ რეგისტრში დაურეგისტრირებელი მიწების მფლობელთა 94 პროცენტი დარწმუნებულია, რომ მათი თანხმობის გარეშე არავის (მათ შორის, არც სახელმწიფოს, მეზობელს ან თანასოფელს) შეუძლია მათი მიწის განკარგვა.

47 „The Financial“-თან სატელეფონო საუბრისას, გიორგი სვანიძემ უარყო სადავო მიწის შესყიდვის ფაქტი და განაცხადა, რომ არაფერი იცის შემთხვევის შესახებ. „თუ ჭინანციალ“ იქვე აზუსტებს, რომ კანადელი ჯიმ სიმფსონი მუშაობს მენეჯერად საინვესტიციო კომპანიაში „ქვეფითალ ფართენერს ოფ ჯორჯია“, რომლის ერთ-ერთი დამფუძნებელია გიორგი სვანიძე („Arrests over Investor's Land in Mestia - Controversy over Canadian investor's land in Mestia“, The FINANCIAL, 19/07/2010, <http://www.finchannel.com/>). „ქვეფითალ ფართენერს ოფ ჯორჯია“-ს ვებ-გვერდზე (<http://www.cpg.ge>) განთავსებული ინფორმაციის თანახმად, კომპანია 2008 წელს დაარსდა და ამჟამად „მუშაობს რამდენიმე მსხვილ პროექტზე, რომლებიცაა “King's Garden” “Bathhouse” “Churchland” “Sheikhland” “Kolkhida Valley” კოლხეთის დაბლობის სასოფლო სამეურნეო პროექტი“.

48 განცხადებაში არასამთავრობო ორგანიზაციები გამოთქვამდნენ მოსაზრებას, რომ ნელი ნავერიანის დაკავება შესაძლოა უკავშირდებოდეს მის პოლიტიკურ საქმიანობას, მოუწოდებდნენ ხელისუფლებას, მიუკერძოებლად განეხიროს ცილებიანთა გამოძიება და მიეღოს პოლიტიკური მოსაზრებებისგან თავისუფალი გადაწყვეტილება. განცხადება ხელმისაწვდომია: <http://www.transparency.ge/post/press-release/arasamtavrobo-organizatsiebis-ertoblivi-gantskhadeba-mestiashi-7-ivliss-gankhorts>

49 „სააკაშვილი მესტიის პოტენციალზე საუბრობს“, სივილ ჯორჯია, 14 ივლისი, 2010, <http://www.civil.ge/>

როგორც ზემოთ აღწერილი შემთხვევიდან ჩანს, ხელისუფლება არათუ არ ცნობს მიწაზე ტრადიციულ საკუთრებას და ამგვარ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგების მართლზომიერებას, არამედ კრიმინალად თვლის უფლების რეალიზების მცდელობას. თუმცა, ამის პარალელურად, გვაქვს იმის მაგალითებიც, თუ როგორ იყენებს ხელისუფლება და მმართველი პარტია თავის სასარგებლოდ სვანურ ტრადიციებს, კერძოდ, ფიცის დადების ტრადიციას⁵⁰.

საქართველოს სახალხო დამცველის ინფორმაციის თანახმად⁵¹, მესტიის მუნიციპალიტეტში პოლიციის უფროსმა თავის ხელქვეითებს საარჩევნო ნების კონტროლის ფორმად პოლიციელების ხატზე დაფიცების ფორმა გამოიყენა. 2008 წლის 21 მაისის საპარლამენტო არჩევნების წინ მესტიის შს სამმართველოს უფროსმა აიძულა თავისი ხელქვეითები, ხატზე დაეფიცათ, რომ მმართველ პარტიასა და მისი მაჟორიტარი დეპუტატობის კანდიდატს მისცემდნენ ხმას და, ასევე, არ გაამხელდნენ, რომ საპრეზიდენტო არჩევნებზე ხმა მიხეილ სააკაშვილს მისცეს. მესტიის შს სამმართველოს სოფელ ბეჩოს განყოფილების თანამშრომელი მელიტონ პაკელიანი თანახმა იყო ყველაფერზე გარდა ერთისა – ხმა მიეცა “ნაციონალური მოძრაობის” მაჟორიტარი დეპუტატობის კანდიდატისათვის. „გაერთიანებული ოპოზიციის“ მაჟორიტარი დეპუტატობის კანდიდატი მელიტონ პაკელიანის დისშვილი იყო და საარჩევნო ხმის უფლებას ახლო ნათესავის წინააღმდეგ ვერ გამოიყენებდა. ხატზე დაფიცებისათვის უარის გამო, მელიტონ პაკელიანი შინაგან საქმეთა პირადი შემადგენლობიდან დაითხოვეს⁵².

50 „საქართველოს მთიან რეგიონში რელიგიური შეხედულებები და ტრადიციები დიდ გავლენას ახდენენ ადამიანის სულიერ ცხოვრებაზე. ისინი დიდწილად განსაზღვრავენ ადამიანის ქმედებებს. ფიცი ხდება მომავალში ადამიანის ქცევის კონტროლის საშუალება“. საქართველოს სახალხო დამცველის საანგარიშო მოხსენება საქართველოში ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის მდგომარეობის შესახებ, 2008 წლის პირველი ნახევარი

51 საქართველოს სახალხო დამცველის საანგარიშო მოხსენება საქართველოში ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის მდგომარეობის შესახებ, 2008 წლის პირველი ნახევარი

52 სახალხო დამცველი თავის ანგარიშში განმარტავს, რომ პოლიციას არჩევნების დროს ყოველთვის ეყრდნობოდა ხელისუფლების სათავეში მყოფი ნებისმიერი მმართველი პარტია. ხელისუფლებაში მყოფ ძალას სამართალდამცავის სამსახურიდან გათავისუფლების მუქარით უზრუნველყოფილი აქვს არა მხოლოდ მისი მხარდაჭერა, არამედ ძალოვანი სტრუქტურის წარმომადგენლის მეშვეობით დამატებითი ხმების მოზიდვა. პოლიციის ორგანოებში, ისევე როგორც სამხედრო სამსახურში, განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს სუბორდინაციულ ურთიერთობას. მმართველი პოლიტიკური ძალა თავის დასაყრდენს სწორედ პოლიციის უფროსების დონეზე პოულობს. ეს რგოლი წარმოადგენს ხელქვეითზე იძულების მექანიზმს, რაც, საბოლოო ჯამში, უზრუნველყოფს არჩევნებში მმართველი პოლიტიკური გუნდის გამარჯვებას.

დასკვნები და რეკომენდაციები

წარმოდგენილ ანგარიშში განხილული მესტიის შემთხვევა სისტემური ხასიათის მრავალ პრობლემას წარმოაჩენს, რომელთაგან რამდენიმე ძირითადად გავამახვილებთ ყურადღებას.

1. კვლევა იძლევა საფუძვლიან ვარაუდს იმისა, რომ საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომლები ბოროტად იყენებენ სამსახურებრივ უფლებამოსილებას და, რიგ შემთხვევაში, იჩენენ სამსახურებრივ გულგრილობას; აგრეთვე, ბოროტად იყენებენ საჯარო მოხელის მიმართ მოქალაქეთა ნდობას. ანგარიშში მოყვანილი მაგალითები ცხადყოფს, რომ მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერება გადასინჯვას საჭიროებს.

რეკომენდაცია:

გადასინჯოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომელთა კომპეტენტურობისა და მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერება

2. მაღალმთიან რეგიონებში, როგორცაა სვანეთი, მიწის ნაკვეთების ლეგალური რეგისტრაცია პრაქტიკულად არასოდეს ხდებოდა. ადგილობრივი მოსახლეობა საუკუნეების მანძილზე მემკვიდრეობით ფლობდა და განკარგავდა წინაპრების შეთანხმების საფუძველზე გადანაწილებულ მიწის ნაკვეთებს. დღევანდელი კანონმდებლობა არ იძლევა იმის საშუალებას, რომ ასეთ ადგილებში მცხოვრებმა მოქალაქეებმა საკუთრებაში დაირეგისტრირონ ტრადიციულ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის კანონით წარსადგენი სავალდებულო დოკუმენტთა ნუსხა მაღალმთიან რეგიონებში პრაქტიკულად არ მოიპოვება, რადგან იქ არასოდეს არსებობდა შესაბამისი მონაცემთა ბაზა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა საკანონმდებლო ცვლილება, რაც საშუალებას მისცემს მაღალმთიან რეგიონებში და ისეთ ტერიტორიებზე მცხოვრებ მოქალაქეებს, სადაც მიწის ნაკვეთების მფლობელთა შესახებ საინფორმაციო ბაზა არასოდეს არსებობდა, საკუთრებაში დაირეგისტრირონ მიწის ნაკვეთები გამარტივებული წესით.

რეკომენდაცია:

გამარტივდეს მაღალმთიან რეგიონებში მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წარსადგენი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა.

3. მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის პროცესს მნიშვნელოვნად აფერხებს მიწის საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მაღალი გადასახადები. მესტიაში მცხოვრები ოჯახები, როგორც წესი, ფლობენ 3-4 ან მეტ მიწის ნაკვეთს, რაც პირდაპირპროპორციულად ზრდის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით მიწის საკუთრებაში რეგისტრაციის ხარჯებს. პრობლემას წარმოადგენს ისიც, რომ საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შემთხვევაში, მომსახურებისთვის გადახდილი 50 ლარი განმცხადებელს უკან არ უბრუნდება. მაღალი გადასახადებია დადგენილი აგრეთვე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის.

რეკომენდაცია:

შემცირდეს მაღალმთიან რეგიონებში მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის დადგენილი გადასახადები

4. ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების პროექტების ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული მოსახლეობა – ისევე როგორც, ზოგადად, საზოგადოება – არ არის საკმარისად ინფორმირებული განხორციელების პროცესში მყოფი და დაგეგმილი პროექტების შესახებ. ადგილობრივ მოსახლეობას არ ეძლევა შესაძლებლობა, გამოხატოს თავისი აზრი და ზეგავლენა მოახდინოს იმ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც უშუალო ზეგავლენას ახდენენ მათ ცხოვრებასა და საარსებო გარემოზე.

რეკომენდაციები:

► უზრუნველყოფილ იქნეს განვითარების პროექტებზე გადაწყვეტილებების მიღებისას ადგილობრივი მოსახლეობის, ისევე როგორც სხვა დაინტერესებული მხარეების, მაქსიმალური ჩართულობა, განსაკუთრებით ადრეულ ეტაპზე – მაშინ, როდესაც არჩევანის გაკეთება ჯერ კიდევ შესაძლებელია;

► განვითარების პროექტებზე მიღებული გადაწყვეტილებები დაეფუძნოს დეტალურ სოციალურ-ეკონომიკურ და გარემოსდაცვით კვლევებს. ეს კვლევებიც ხელმისაწვდომი უნდა იყოს საზოგადოებისთვის და გახდეს საზოგადოებრივი მსჯელობის საგანი.

5. ტურიზმმა მართლაც შეიძლება შეიტანოს წვლილი როგორც ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში, ისე კონკრეტული რეგიონების პოზიტიურ ტრანსფორმაციაში, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ნათლად არის გაცნობიერებული ტურიზმის განვითარების როგორც დადებითი, ისე უარყოფითი ეკონომიკური, სოციალური და გარემოსდაცვითი შედეგები. ამ ასპექტების გათვალისწინების გარეშე მიღებულმა გადაწყვეტილებებმა (როგორც პოლიტიკის, ისე კონკრეტული პროექტების დონეზე) შეიძლება მიგვიყვანოს იმ ბუნებრივი გარემოს და მიმღები სოციუმის (ლანდშაფტი, ბუნება, კულტურა და ცხოვრების წესი) დეგრადაციამდე, რომელზეც დამოკიდებულია ტურიზმი.

მიუხედავად იმისა, რომ ტურიზმი (ინფრასტრუქტურასა და სოფლის მეურნეობასთან ერთად) საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელ ძალად ითვლება, საქართველოს დღემდე არ გააჩნია სახელმწიფო პოლიტიკა და თუნდაც მოკლევადიანი სტრატეგია ამ დარგში, რომ არაფერი ვთქვათ ტურიზმის განვითარების რეგიონულ სტრატეგიებსა და გეგმებზე.

რეკომენდაცია:

შემუშავდეს ტურიზმის განვითარების სახელმწიფო პოლიტიკა და სტრატეგია ყველა დაინტერესებული მხარის თანამონაწილეობით – მხოლოდ ასეთი პროცესი გახდის შესაძლებელს ხელისუფლების გადაწყვეტილებების საზოგადოებრივ მხარდაჭერას და თავიდან აგვაცილებს პოტენციურ კონფლიქტებს.

6. მსოფლიოს სხვადასხვა ქვეყნის გამოცდილება ცხადყოფს, რომ ტრადიციული უფლებების იგნორირებით მიწების გასხვისებას შეიძლება მოჰყვეს როგორც ადგილობრივი მოსახლეობის საარსებო გარემოს დეგრადაცია, ისე საინვესტიციო პროექტების განხორციელების შენელება, ინვესტორების რეპუტაციის შელახვა და სტაბილურობისთვის საფრთხის შექმნა. ტრადიციული საკუთრების იგნორირებით გამოწვეული სწორედ ამ საფრთხეების წინაშე დგას დღეს ზემო სვანეთი.

რეკომენდაციები:

► ინფრასტრუქტურული/ტურისტული თუ სხვა განვითარების პროექტების დაგეგმვისას და განხორციელებისას, მაქსიმალურად იქნეს გათვალისწინებული ადგილობრივი რეალობა, ტრადიციები და ადათ-წესები, მათ შორის, მკვიდრი მოსახლეობის ტრადიციული დამოკიდებულება მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსებისადმი;

► გათვალისწინებულ იქნეს ბუნებრივ რესურსებზე ხელმისაწვდომობის საკითხები, მათ შორის, მიწის რესურსებისადმი სხვადასხვა სოციალური, გენდერული და ეკონომიკური ჯგუფების ინტერესები და განვითარების პროექტებით გამოწვეული შესაძლო ზიანი;

► იმ შემთხვევაში, თუ განსახლება⁵³ გარდაუვალია, უზრუნველყოფილ იქნეს საკუთრების უფლების მაქსიმალური დაცვა და ეფექტური და ადგილობრივი მოსახლეობის საჭიროებებზე მორგებული საკომპენსაციო მექანიზმების შეთავაზება.

53 სახლის, თავშესაფრის, შემოსავლის, მიწის, საარსებო გარემოს, ქონების, რესურსებსა და მომსახურებაზე ხელმისაწვდომობის დაკარგვა.