

სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის გაფართოების და მიწის შეძენის პრაქტიკა საქართველოში

ოქტომბერი, 2015

პროექტის აღწერა

სამხრეთ კავკასიური მილსადენის (The South Caucasus Pipeline, SCP) სისტემა სათავეს სანგაჩალის ტერმინალიდან იღებს, რომელიც ბაქოს სამხრეთით, დაახლოებით 45 კმ-ში მდებარეობს, კვეთს აზერბაიჯანსა და საქართველოში ტერიტორიებს და მთავრდება ქ. ერზრუმში, აღმოსავლეთ თურქეთში. მილსადენის საქართველოს და თურქეთის სექციების სიგრძე შეადგენს შესაბამისად 442 კმ-ს და 248 კმ-ს. გათვალისწინებულია, რომ სრული დატვირთვით მუშაობის შემთხვევაში, მილსადენი გაატარებს 25 მილიარდი კუბური მეტრის გაზს წელიწადში. საქართველო-თურქეთის საზღვარზე გაზსადენი უერთდება თურქული მხარის მიერ აშენებულ განშტოებას, შიდა მიწოდების ქსელს ქ. ერზრუმში. სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემა 2007 წელს ამუშავებული ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენის პარალელურია.

კასპიის ზღვის შაჰდენიზის კონდენსატის საბადოს მეორე ეტაპის განვითარებასთან ერთად გადაწყდა სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის არსებული 42-დიუმის დიამეტრის მქონე მილსადენის გაფართოება. რის შედეგადაც სამხრეთ კავკასიური მილსადენის გაფართოების პროექტი (South Caucasus Pipeline Expansion Project, SCPX პროექტი) გახდა შაჰ-დენიზის საბადოს განვითარების მეორე ეტაპის პროექტის ნაწილი, რომლის საშუალებითაც მოხდება წელიწადში დამატებითი 16 მილიარდი კუბური მეტრი გაზის ექსპორტი საქართველო-თურქეთის საზღვარზე. სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის სისტემა დაუკავშირდება ტრანს-ანატოლიის გაზსადენს (TANAP) აღმოსავლეთ თურქეთის საზღვარზე, რომელიც თავის მხრივ დაუკავშირდება 1900 კმ-თ დაშორებულ ტრანს-ადრიატიკის გაზსადენს (TAP) დასავლეთ თურქეთის საზღვარზე. ტრანს-ადრიატიკის გაზსადენი კვეთს საბერძნეთსა და ალბანეთს, საიდანაც იგი ადრიატიკის ზღვის ფსკერზე მდებარე მილსადენით სამხრეთ იტალიისაკენ მიედინება. ტრანს-ადრიატიკის გაზსადენის სრული სიგრძეა 870 კმ.

გაფართოებული SCPX პროექტი საქართველოში ნიშნავს 59 კმ სიგრძის ახალი გაზსადენის და ახალ მიწისზედა ინსტალაციების მშენებლობას, მათ შორის ახალ ჩამკვეტ სარკველს (BV) 27 კმ-ზე (KP), შუალედურ დგუმის სადგურს 56 კმ-ზე (ანუ იმ წერტილში, სადაც ახალი მილსადენი მიუერთდება არსებულ

ხაზს), ორ ახალი საკომპრესორო სადგურსა და ახალ წნევის მარეგულირებელ და გამზომი სადგურს (PRMS) საქართველო-თურქეთის საზღვარზე.

SCPX პროექტისთვის საჭირო მიწა

საერთო ჯამში, SCP კომპანიას დასჭირდა 283 ჰექტარი მილსადენისთვის, 245 ჰექტარი საკომპრესორო სადგურების, წნევის მარეგულირებელ და გამზომი სადგურისთვის (მათ შორის მისასვლელი გზებისთვის) და 41 ჰექტარი საჭიროა სამშენებლო ბანაკებისათვის, ხოლო 133 ჰექტარი დროებითი საშუალებებისთვის. აღსანიშნავია რომ მიწის ძირითადი ნაწილი უკვე არსებობდა კომპანიის საკუთრებაში, ვინაიდან ის იყო შეძენილი ბაქო-თბილისი-ჯეიხანის კომპანიის (BTC Co) თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენის მშენებლობისას.

ისევე როგორც ბაქო-თბილისი-ჯეიხანის მილსადენის შემთხვევაში, SCP კომპანიის მიერ შეძენილი მიწები დაუბრუნდება მის ყოფილ მფლობელს სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის, შესაბამისი შეზღუდვებით (გარდა იმ მიწისა, რომელზეც აშენდება მიწისზედა ობიექტები). განსახლების სამოქმედო გეგმის თანახმად, SCP კომპანია აუნაზღაურებს მფლობელებს როგორც ობოლი მიწის საფასურს (მიწის ნაკვეთი, მიმდებარე მიწის შესყიდის დერეფანის, თუმცა უშუალოდ არ ექცევა). კომპანია ასევე აუნაზღაურებს მოსავლისა და საძოვრების ზარალს მესაკუთრეებსა და მოსარგებლებს.

საქართველოს მიწის კანონმდებლობა 2013-2015 წლებში

საქართველოს მიწის კანონმდებლობა ფრაგმენტულია და უამრავი საკითხი სათანადოდ არ რეგულირდება. ძირითად კანონს წარმოადგენს 1996 წელს მიღებული კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწების შესახებ. კანონმა მას შემდეგ მრავალი ცვლილება განიცადა.

2013 წლის ერთ-ერთი ცვლილების თანახმად, კანონმა გამოაცხადა მორატორიუმი სასოფლო-სამეურნეო მიწების შესყიდვასთან დაკავშირებით საქართველოს ფარგლებს გარეთ იურიდიულად რეგისტრირებული პირებისთვის, ასევე საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირებისათვის რომლებიც უცხო ქვეყნის მოქალაქეთა მიერაა დარეგისტრირებული. თუმცა, ამ უკანასკნელთათვის, ცვლილების თანახმად, "განსაკუთრებულ გარემოებების" "შეზღუდვა შეიძლება დაიდლოს.

„განსაკუთრებული გარემოებები“ უნდა განისაზღვროს საქართველოს მთავრობის მიერ. აქედან გამომდინარე, ნებისმიერ პირს, რომელსაც სურს შეიძინოს სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეუძლია წარუდგინოს წინადადება შესაბამისი დარგობრივ საჯარო დაწესებულებას (სამინისტროებს, საჯარო რეესტრს). იმ შემთხვევაში, თუ "სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებისთვის საჭიროება" შესაბამისი დაწესებულებები სთხოვენ ვთხოვთ მთავრობას, რომ მიიღოს გადაწყვეტილება და დაამტკიცოს სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა.

კანონში ცვლილებების მიღების შემდეგ, სასოფლო-სამეურნეო მიწის სტატუსის შეცვლის შემთხვევები არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწებად, მნიშვნელოვნად გაიზარდა. შესაბამისად, 2013 წლის სექტემბერში მიღებული კანონით საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა მორატორიუმი მიწის სტატუსის შეცვლასთან დაკავშირებით 2015 წლის 1 ივლისამდე. კანონი ასევე ადგენს გამონაკლისებს და განმარტავს, რომ საზოგადოებრივი ინტერესებისა და საჭიროების შემთხვევაში გადაწყვეტილება სტატუსის ცვლილებასთან დაკავშირებით მიიღება საქართველოს მთავრობის მიერ საჯარო რეესტრის მიერ მოზადებული მასალების საფუძველზე.

2014 წლის 4 მარტს საქართველოს მთავრობამ გამოსცა განკარგულება #340 „კონკრეტული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების სტატუსი ცვლილებისთვის“. დოკუმენტი არ გამოქვეყნებულა არც საქართველოს მთავრობას, არც საქართველოს იურიდიულ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეში. განკარგულების თანახმად სტატუსი შეიცვალა 336 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებმა (სულ 1.118.593 კვ.მ) რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაში იყო სამხრეთ კავკასიის დერეფნის გაფართოების პროექტისთვის. დოკუმენტში არ იყო განმარტებული საზოგადოებრივი საჭიროება და ინტერესი, ის მხოლოდ რეფერენსს აკეთებდა 2002 წლის 17 აპრილს ბაქო-ჯეიხანის ნავთობსადენის მასპინძელი ქვეყნის მთავრობის მიერ ხელმოწერილ შეთანხმებაზე. შედეგად, 111 ჰა მიწის ფართობს შეეცვალა სტატუსი 5 დასახლებებასა და 1 ქალაქში. ეს მიწის ნაკვეთები გადაეცათ SPC კომპანიას ყოველგვარი საფასურის გარეშე 49 წლის განმავლობაში (ექსლუატაციის პერიოდში) უზუფრუქტის, აღნაგობის (მემკვიდრეობითი მშენებლობის უფლება) და სერვიტუდის უფლებით.

თუმცა, თვენახევრის შემდეგ SPC კომპანიამ აღმოაჩინა რომ მას არ სჭირდებოდა ამ ფართობის მიწა. შესაბამისად, კომპანიამ გაუზზავნა კიდეც ერთი თხოვნა მთავრობას კიდეც ერთი თხოვნა. შეცდომის გასწორების მიზნით, საქართველოს მთავრობამ 2014 წლის 26 მარტს გამოსცა განკარგულება #492, რომის თანახმად სტატუსი შეეცვალა 146 მიწის ნაკვეთებს არასასოფლო სამეურნეოდან სასოფლო სამეურნეო სტატუსამდე. შედეგად, მხოლოდ 41.5 ჰა მიწის (190 ნაკვეთი) გადაეცა SPC-ის.

ეს განკარგულებები ნათლად გვიჩვენებს, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის სტატუსის ცვლილების სამთავრობო პროცედურა არის სრულად ფორმალური. სამთავრობო დაწესებულებები, რომლებიც ჩართულნი არიან ადმინისტრაციული წარმოების წესით, არ ამოწმებენ არა მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროების დასაბუთების არსებობა/არ არსებობას, არამედ არ ხდება თვითონ მიწის ნაკვეთების მონაცემების გადამოწმებაც.

საქართველოში კომპენსაციის მისაღებად მიწის მესაკუთრე დარეგისტრირებული უნდა იყოს ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრში. დღეს კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის მხოლოდ 25% რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ძირითადი დაბრკოლებას მიწის რეგისტრაციისთვის წარმოადგენს პროცესის ფასი.

ზოგიერთი მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება სათანადოდ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში ან საჯარო რეესტრის მონაცემები შეიცავს მნიშვნელოვანი შეცდომებს. სარეგისტრაციო დოკუმენტები უნდა ეყრდნობოდეს ელექტრონულ საკადასტრო რუკას, რომელმაც უნდა ზუსტად განსაზღვროს საკუთრების მდებარეობა და საზღვრები. თუმცა, საკადასტრო მონაცემების უზუსტობები იწვევს სერიოზული პრობლემებს ზოგიერთ მუნიციპალიტეტში.

ბოლო წლების განმავლობაში საჯარო რეესტრი გამოიყენებოდა როგორც ინსტრუმენტი საკუთრების ხელყოფის ბევრ შემთხვევაში. როგორც წესი, მთავრობას შეუძლია თვითნებურად დაირეგისტრიროს მიწა საკუთარ სახელზე საჯარო რეესტრში და გამოიყენოს ის იმ მიწის მესაკუთრებსა ან მფლობელებთან ყოველგვარი კონსულტაციის გარეშე, რომლებიც არ არიან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული.

ამასთან, მთავრობა არ აღიარებს ტრადიციული და ჩვეულებითი მიწის საკუთრების უფლებას. შესაბამისად, ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელების შემთხვევაში ხშირად თემები და მიწის ტრადიციული მესაკუთრეები, სადაც სამოვრები და სხვა მიწები ოფიციალურად ეკუთვნის სახელმწიფოს ვერ იღებენ კომპენსაციას.

მიწის შემენის პროცესი სამხრეთ კავკასიის მილსადენის გაფართოების პროექტში

SCP კომპანიის პოლიტიკის თანახმად, საერთაშორისო მოთხოვნების შესაბამისად, ყველა დაზარალებული მიიღებს აქტივების სრულ კომპენსაციას აღდგენითი ღირებულების მიხედვით (საბაზრო ღირებულებას დამატებული ტრანზაქციის ღირებულება). "მიწის და მოსავლის საბაზრო ღირებულების კვლევა წარმოადგენს SCP Co-ს მიერ დაქირავებული ქართველი დამოუკიდებელი შემფასებლების კვლევის საგანს. წლიური მოსავლის შესაფასებლად დაფიქსირდა მაქსიმალური შემოსავალი თითოეულ მუნიციპალიტეტში." თითოეული მუნიციპალიტეტისთვის კომპენსაციის განაკვეთები გამოქვეყნებული იყო მიწის შესყიდვისა და კომპენსაციის სახელმძღვანელო დოკუმენტში, რომელიც ბრიტიშ პეტროლეუმის მიერ გამოქვეყნდა.

ზოგადად, მოსალოდნელი იყო, რომ სამხრეთ კავკასიური მილსადენის სისტემის კომპანიას კარგად ექნებოდა გაცნობიერებული რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემები, მათ შორის მიწების გადაფარვის საკითხი და სხვა. შესაბამისად კომპანიის პოლიტიკის თანახმად, ის იღებდა ვალდებულებას დახმარებოდა „მიწის ნაკვეთების იმ კეთილსინდისიერ მფლობელებს ან მომხმარებლებს, რომლებიც არ იყვნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, როგორც მფლობელები“. თუმცა, საველე სამუშაოებმა გამოავლინა მთელი რიგი შემთხვევებისა, როდესაც მიწის რეალური მფლობელები კომპენსაციის გარეშე დარჩნენ. მაგალითად, SCP კომპანიის მიერ შუალედური დგუმის სადგურის სოფელ ხაიშის (თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტი) ტერიტორიაზე განხორციელდა. სოფელ ხაიშში, მიწის მესაკუთრეთა ნაწილმა რომელთაც რეგისტრირებული ჰქონდათ მიწა კერძო საკუთრებაში მიწის შესყიდვის დერეფანში დაუბრკოლებლად მიიღეს კომპენსაცია.

თუმცა მიწის მესაკუთრეთა ნაწილმა, ვინც ვერ გაიარა რეგისტრაცია მათ ვერ მიიღეს კომპენსაცია. ერთერთი ქალი მიწის მესაკუთრის თანახმად, "გასულ წელს, როდესაც ბრიტიშ პეტროლეუმის მანქანა მოვიდა სოფელში, მე მივეცი მათ ჩემი დოკუმენტები და ვთხოვე აეხსნათ როგორ მივიღებდი კომპენსაციას, ვინაიდან ჩემი მიწის ნაკვეთი ექცეოდა მიწის შესყიდვის დერეფანში. ბრიტიშ პეტროლეუმის წარმომადგენელმა უკან გადმომიგდო დოკუმენტი (1990 წელს გაცემული მიწის მფლობელობის პასპორტი) და მკითხა, თუ როგორ შეიძლება ამ დოკუმენტით ამის დამტკიცება. მე არ ვიცოდი, რომ საჭირო იყო ამ მიწის რეგისტრაცია. შემდეგ დავურეკე რომ ბრიტიშ პეტროლეუმის ოფისში და ამისხსნეს, რომ მე უნდა დამერეგისტრირებინა მიწა. სანამ მე ვდილობდი დოკუმენტაციის მოწესრიგებას (მიწა მემკვიდრეობით მერგო გარდაცვლილი მამისგან), ერთერთმა ხაიშის მოსახლემ გადაიფორმა ჩემი მიწა თავისი სახელით. მისი მიწა ჩემი მიწის მიმდებარედაც კი არაა“. ქალბატონის თქმით, იგივე მეზობელმა ასევე დაირეგისტრირა სხვა თანასოფლელების მიწა.

პარალელურად, საჯარო რეესტრმა უარი განუცხადა ქალბატონს მიწის რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მიწა უკვე რეგისტრირებული იყო როგორც SCP კომპანიის საკუთრებად, საჯაროდ ხელმისაწვდომი დოკუმენტის თანახმად. SCP კომპანიამ შეიძინა მიწა იმ პირისგან, რომელსაც ჰქონდა რეგისტრირებული ნაკვეთები, და ამ შემთხვევაში წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მყიდველს, როგორც მესამე ხელი. ხოლო ქალბატონი ჩივის სასამართლოში რათა აღიდგინოს დაკარგული უფლებები.

წალკის მუნიციპალიტეტის სოფელ ოზნში, შვიდი მესაკუთრე დარჩა კომპენსაციის გარეშე. მათი მიწების რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში პიროვნების მიერ, რომელიც მუდმივად ცხოვრობს მოსკოვში.

სოფელ არალის შემთხვევა

სოფელი არალი ადიგენის მუნიციპალიტეტს ეკუთვნის, რომელიც ახალციხის მუნიციპალიტეტს ესაზღვრება. ახალციხის მუნიციპალიტეტში SCP კომპანია აშენებს წნევის მარეგულირებელ და გამზომი სადგურს. დამატებით 2.5 კმ-მდე მილსადენი შენდება საწყისი წნევის მარეგულირებელი და გამზომი სადგურიდან საქართველო-თურქეთის საზღვარზე. სამშენებლო სამუშაოები ჯერ არ დაწყებულა, თუმცა რამდენიმე ადგილობრივი მაცხოვრებელი უკვე დასაქმდა.

სამი სოფელი ახალციხისა და ადიგენის მუნიციპალიტეტში დაზარალებულია სამხრეთ კავკასიის მილსადენის გაფართოების პროექტით, ეს სოფლებია - არალი (ადიგენის), ნაოხრები და წყალთბილა (ახალციხე). ამ სოფლებში SCP კომპანიის/BP მიერ ხორციელდება თემის განვითარების პროგრამები. ნაოხრებისა და არალის მაცხოვრებლებმა, რომელთა მიწებიც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში მიიღეს კომპენსაცია. სოფლის სახელზე რეგისტრირებული საძოვრების შემთხვევაში კომპენსაცია განხორციელდა სოფლებში სათემო ორგანიზაციების მეშვეობით, ხოლო საერთო სარგებლობის მიწების ინდივიდუალურმა მოსარგებლებმა ასევე მიიღეს მოსავლის კომპენსაცია.

თუმცა, სოფელ არალში არსებული 39 მესაკუთრიდან მხოლოდ 17 მფლობელმა მიიღო კომპენსაცია, ვინაიდან დარჩენილი 22-ს მიწა არ ჰქონდა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. მიწის მესაკუთრეთა თანახმად, საბჭოთა კავშირის დანგრევის შემდეგ, სოფელის მიწები, კერძოდ ორჭოსანის ტერიტორია, რომელიც ეკუთვნოდა საბჭოთა კოლმეურნეობას გადაეცა ადგილობრივებს. მიუხედავად იმისა, რომ მათ არ დაურეგისტრირებიათ მიწა საჯარო რეესტრში, მათ გააჩნიათ დოკუმენტები, რომელიც ადასტურებს მათ მიერ მიწების შეძენას. აღსანიშნავია, რომ "საქნახშირის" აქვს ლიცენზია მურა ნახშირის მოპოვებაზე სწორედ მათი მიწებზე. მიწის მესაკუთრეები არ არიან დარწმუნებულნი რომ მურა ნახშირის მარაგი მართლაც მოიპოვება იმ კონკრეტულ ადგილას.

"საქნახშირის" (საქართველოს ქვანახშირის კომპანიას - ჯიაიჯი ჯგუფს) აქვს ლიცენზია მურა ნახშირის მოპოვებაზე ქვალეში (ქალაქი ახალციხე). 2014 წლის 22 მაისს არალის მოსახლეობამ მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს რათა გაესწორებინათ სადავო მიწების საკადასტრო მონაცემები. თუმცა, 2014 წლის 4 დეკემბერს სააგენტომ უპასუხა, რომ მათი წერილის საპასუხოდ შექმნილი კომისია, დათანხმდა მონაცემების კორექტირებაზე. მაგრამ მოსთხოვა არალის მოსახლეობა მიეღოთ თანხმობა ლიცენზიის მფლობელისგან. თუმცა, საქნახშირი დათანხმდა მონაცემების კორექტირებაზე, მხოლოდ მას შემდეგ რაც აიყვანეს ადვოკატი და დაიმუქრნენ საპროტესტო აქციებით, რომ შეაჩერებდნენ ნავთობსადენის მშენებლობას. 2015 წლის 18 თებერვალს, SCP კომპანიამ გამართა საჯარო შეხვედრა ახალციხეში და განაცხადა, რომ ხანგრძლივი მოლაპარაკებების შედეგად, მთავრობასა და კომპანიას (საქნახშირის) შორის მიწის კომპენსაციასთან დაკავშირებით წამოჭრილი საკითხები გადაიჭრება ორ კვირაში.

საჯარო რეესტრის ვებ-გვერდზე განთავსებული საჯაროდ ხელმისაწვდომი ინფორმაციის თანახმად, სოფელ არალის ტერიტორიის 8871,00 კვ.მ ეკუთვნის სახელმწიფოს, ვინაიდან 2012 წელს ის დაირეგისტრირა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

მინიმუმ სამი მესაკუთრე 22-დან, რომელიც დაკარგავს მიწას დერეფნის შედეგად, აპირებს დაიქირავოს იგივე ადვოკატი და შეიტანონ სარჩელი კომპანიის წინააღმდეგ, ასევე გამართონ საპროტესტო აქციები საჭიროების შემთხვევაში. საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, ერთ-ერთი თვალსაჩინო ადამიანის უფლებათა დამცველი ორგანიზაცია, გეგმავს დაზარალებულთათვის უფასო იურიდიულ დახმარებას და მხარდაჭერას ადვოკატირებაში.

კომპენსაცია, მოლაპარაკებები და აუცილებელი გზის უფლება

ბრიტიშ პეტროლეუმის მიერ დადგენილმა კომპენსაციამ უკმაყოფილო დატოვა მიწის მესაკუთრეთა გარკვეული ნაწილი, რომლებიც აცხადებენ რომ მათ არ ჰქონდათ არჩევანი და ეს არ იყო მოლაპარაკებების, თუმცა სხვა მიწის მესაკუთრეები კმაყოფილები არიან კომპენსაციის. სიღარიბის დონის გათვალისწინებით თვითოეულ დაზარალებულ თემში, SCP კომპანია ალბათ არ იყო იძულებული გადაეხადა სამართლიანი საბაზრო ღირებულების კომპენსაცია მიწის მესაკუთრეთათვის. როგორც ახალი სამგორის (გარდაბნის მუნიციპალიტეტი) ერთ-ერთი მიწის მესაკუთრე აცხადებს, ის იმ შემთხვევაშიც კი იქნებოდა ბედნიერი თუ კომპანია მას ნაკლებს გადაუხდოდა. იმავე მუნიციპალიტეტის სხვა მიწის მესაკუთრის განაცხადებით: "მიუხედავად იმისა, რომ კომპენსაცია არ იყო დიდი, არ არსებობდა არანაირი მოლაპარაკება ვინაიდან მთავრობა აქტიურად იყო ჩართული. დასაწყისში ჩვენ არ ვეთანხმებოდით, მაგრამ შემდეგ ისინი დაბრუნდნენ, რომ ენახათ შეცვლიდით თუ არა გადაწყვეტილებას, და შემდეგ ჩვენ დავთანხმდით. არანაირად არ გაგვისაჩივრებია, ვინაიდან ბრიტიშ პეტროლეუმს ეს არ სჭირდებოდა, როგორც ყოველთვის.

მიწის შექმნის პროცესი მიმდინარეობდა მკაცრად გაწერილად, თითოეული შემთხვევის განხილვის საფუძველზე; მოლაპარაკებები გასაიდუმლოებული იყო. გამოკითხულ მიწის მესაკუთრეთა თქმით, SCP კომპანია მათთან შეხვედრებსა და მოლაპარაკებებს ინდივიდუალურად აწარმოებდა. ფიზიკური პირები, როგორც მიწის მესაკუთრეების იდენტიფიცირება ხდებოდა საჯარო რეესტრის მონაცემთა საფუძველზე. კონტრაქტის ხელმოწერის შემდეგ გადახდა ხორციელდებოდა ლარით საბანკო გადარიცხვის გზით მიწის მესაკუთრეთა ან მიწის მომხმარებლები საბანკო ანგარიშზე. არც ერთი მიწის მესაკუთრეს არ გამოუთქვამს უკმაყოფილება ხელშეკრულების გაფორმების და გადახდის პროცესთან დაკავშირებით.

მიწის მესაკუთრეთა დიდი ნაწილის აზრით, მათთვის სამართლიანი საბაზრო ანაზღაურება არ იყო შეთავაზებული. მართალია, მათ უნდა ჰქონდათ უფლება, არ დათანხმებოდნენ შემოთავაზებული კომპენსაციას ან შეწინააღმდეგებოდნენ კომპანიას სხვა მიზეზების გამო; მაგრამ ამ შემთხვევაში SCP კომპანიას შეეძლო დაეწყო აუცილებელი გზის უფლების მოპოვების პროცესი.

SCP კომპანიის პოლიტიკის თანახმად, თუ ანაზღაურების მოლაპარაკების პროცესი არ არის წარმატებული, არსებობს ორი შესაძლო გამოსავალი: (1) თუ ეს ტექნიკურად შესაძლებელია, მილსადენის მარშრუტის ცვლილება, რათა აცილდეს იმ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც ვერ იქნა შეთანხმება მიღწეული ; და ასეთ შემთხვევაში, მოლაპარაკებები გაიმართება იმ ახალი მიწის მესაკუთრე / მოსარგებლესთან რომელზეც გაივლის გაზსადენის ახალი მარშრუტი. (2) ან SCP Co. სამოქალაქო კოდექსის (მუხლი 180) საფუძველზე მიმართავს სასამართლოს აუცილებელი გზის უფლების მოპოვებაზე. თუ სასამართლო მიანიჭებს აუცილებელი გზის უფლებას კომპანიას გაიმართება მოლაპარაკებების ახალი რაუნდი ანაზღაურებაზე შეთანხმებისთვის; წინააღმდეგ შემთხვევაში ახალი სარჩელი შევა სასამართლოში, რათა სასამართლომ იმსჯელოს საკომპენსაციო თანხაზე.

აუცილებელი გზის უფლების გამოყენების პროცედურა არ შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნაცვლად, რომელშიც განსაზღვრულია აუცილებელი გზის უფლება, მოსარჩელემ (ამ შემთხვევაში კომპანიამ) უნდა მიმართოს საქართველოს კანონს ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში. ექსპროპრიაცია კანონი თანახმად, საკუთრების ექსპროპრიაცია შესაძლებელია მშენებლობის წინ, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის გადახდის შემთხვევაში. ძირითად განსხვავებას ამ ორ კანონს შორის წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ დიდი

მილსადენის კომპანია და მიწის მესაკუთრე ვერ განიხილებიან როგორც თანაბარი უფლებების მქონე მეზობლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, 180-ე მუხლის თანახმად, აუცილებელი გზა სამეზობლო სამართალში განისაზღვრება, როგორც: 1. თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. 2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით“.

SCP კომპანიას არც ერთხელ არ მიუმართია მილსადენის მარშრუტის გეგმის ცვლილებისთვის იმ შემთხვევაში ვერ იქნა მიღწეული შეთანხმება მიწის ნაკვეთის კომპენსაციაზე. ამასთან, SCP კომპანია შეეცადა თავიდან აეცილებინა ხანგრძლივი და სათანადო ექსპროპრიაციის პროცედურები და მიმართავდა აუცილებელი გზის უფლების პროცედურას, როგორც სასჯელს "დაუმორჩილებელი" მიწის მესაკუთრეთა მიმართ. საქართველოს სასამართლოების მონაცემთა ბაზების თანახმად 2013-2014 წლებში გამოქვეყნებული იყო ოცი საჯარო შეტყობინება SCP კომპანიის მიერ აუცილებელი გზის მოპოვებაზე. როდესაც SCP კომპანია ან შესაბამისი სასამართლოები ვერ აწვდნენ ხმას მესაკუთრეებს, სასამართლო SCP კომპანიას ანიჭებდა აუცილებელი გზის უფლებას და აქვეყნებდა საჯარო შეტყობინებებს ვებ გვერდზე. აღსანიშნავია, რომ სასამართლოები ხშირად იყენებენ ამ პროცედურას და ნამდვილად არ წარმოადგენს ინფრასტრუქტურული პროექტებისთვის მიწის შეძენის კარგ პრაქტიკას.

რუსთავის შემთხვევა

ეს საქმე ეხება ქალაქ რუსთავში მცხოვრებ მოქალაქეს, რომლის მიწაც BP-იმ ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენის პროექტისთვის შეიძინა.

ბრიტიშ პეტროლეუმმა 2006 წელს შეისყიდა რუსთაველი მიწის მესაკუთრისგან 380 კვ.მ ფართობი მიწა, მიუხედავად იმისა, რომ ის არ ეთანხმებოდა კომპენსაციის ოდენობას. მისი თქმით, კომპენსაცია იყო ძალიან დაბალი ურბანული მიწისთვის. 2006 წელს რუსთავის მიწის საბაზრო ღირებულება 1კვ.მ შეადგენდა 15-20 აშშ დოლარი, ხოლო ბრიტიშ პეტროლეუმის ფასი იყო 6 ლარი. მიწის მესაკუთრის თანახმად, ბრიტიშ პეტროლეუმის წარმომადგენელმა მას შესთავაზა ჯენტლმენური შეთანხმება: "მან მითხრა, რომ შეთანხმდებიან კომპენსაციის 6 ლარზე, ხოლო მომდევნო ეტაპზე ჩვენ ვაპირებთ, რომ დაგიბრუნოთ ეს მიწების გარკვეული შეზღუდვებით და მაშინ ჩვენ დამატებით გადაგიხდით თქვენ იმდენივე კომპენსაციას. მე ვერ დაგიწერეთ ამას თქვენ წერილობით, მაგრამ არ ვარ პატარა ბიჭი. ჩემი თანამდებობის გათვალისწინებით უნდა ენდოთ ჩემს სიტყვას". მესაკუთრის განცხადებით, ბრიტიშ პეტროლეუმის წარმომადგენელს მართლაც ეკავა მნიშვნელოვანი თანამდებობა და გადაწყვიტა მისი ნდობა.

2015 წელს ის მხოლოდ ფლობდა დარჩენილ 70 მ² მიწის ნაკვეთს და მას არ სურდა ამ ნაკვეთის გაყიდვა, ვინაიდან მისი თქმით, SCP კომპანიის / BP არ იძენდა მიწას საბაზრო ღირებულებით. SCP კომპანიის შემოთავაზებული ფასი 9 ლარი იყო ნაცვლად საბაზრო ღირებულებისა 50 აშშ დოლარი/კვ.მ. ვინაიდან მესაკუთრემ 2006 წელს უკვე მიყიდა მათ მიწა დაბალ საბაზრო ღირებულად, რომლის საკომპენსაციოდ არაფერი მიიღო, ის გაღიზიანდა და განაცხადა, რომ მისთვის არა აქვს დიდი მნიშვნელობა, ამ 70კვ.მ მიწა ეღირება 10 დოლარი თუ 100 დოლარი, მაგრამ ის ბოლომდე მიყვება ამ საქმეს, თუნდაც დასჭირდეს

წასვლა სტრასბურგში ადამიანის უფლებათა სასამართლოში. უნდა შეიქმნას პრეცედენტი, რომ უცხოური ინვესტიციებისა, დიდი კომპანიისა თუ პროექტის პოლიტიკური მნიშვნელობისა საკუთრების უფლება საკუთრების უფლებაა“. შედეგად, SCP კომპანიამ მიმართა სასამართლოს აუცილებელი გზის მიღებისათვის. მოსარჩელემ წააგო საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოში და გადაწყვეტილება უზენაეს სასამართლოშია გასაჩივრებული.



გამოცემა მომზადდა მწვანე ალტერნატივას პროექტის „მიწის მმართველობის გაუმჯობესება საქართველოში მდგრადი სოფლის მეურნეობის ხელშესაწყობად“ ფარგლებში. პროექტი ხორციელდება ევროკავშირის ფინანსური დახმარებით.

ამ გამოცემაში გამოთქმული მოსაზრებები გამოხატავს მწვანე ალტერნატივას პოზიციას და არ შეიძლება განხილულ იქნეს ევროკავშირის შეხედულებათა ამსახველად.