

ცენტრ პოინტი ჯგუფი - ყველაზე დიდი სამშენებლო სკანდალი საქართველოში



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

EAST • WEST
MANAGEMENT
INSTITUTE
The Judicial Independence and
Legal Empowerment Project (JILEP)

საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო

დეკემბერი 2012



ანგარიში მომზადებულია მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობისა და სამართლებრივი გაძლიერების პროექტის ფარგლებში, რომელიც დაფინანსდა აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) მიერ აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის (EWMI) მეშვეობით. ანგარიშის მინიარსზე პასუხისმგებელია „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“. ის შესაძლოა არ ასახავდეს USAID-ის, აშშ-ის მთავრობის ან EWMI-ის შეხედულებებს.

სარჩევი

მოკლე შინაარსი	5
შესავალი.....	7
„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მასშტაბური „პირამიდის“ სქემა.....	9
„დექსუსმა“ გააუარესა კლიენტების მდგომარეობა	12
„დექსუსის“ მიერ მშენებლობების მართვა.....	16
„დრმადელეს“ საქმე	17
„ჯიქიას“ საქმე	21
ხელისუფლების რეაგირება და არსებული ვითარება.....	25
დასკვნა	29

ამ კვლევის ჩატარება შეუძლებელი იქნებოდა ადგილობრივი ჟურნალისტის, გიორგი მგელაძის გულუხვი დახმარების გარეშე, რომელმაც საფუძვლიანად შეისწავლა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმე და რიგი მნიშვნელოვანი მასალები გადასცა „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“. „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“ ასევე სურს მადლობა გადაუხადოს ჟურნალისტ ანი ლუხავას, რომელმაც ნება დაგვრთო გამოგვეყენებინა ინფორმაცია მისი დოკუმენტური ფილმიდან და ასევე გადმოგვცა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიების მიერ დადებული ხელშეკრულებები კლიენტებთან. ბოლოს, დიდი მადლობა გვინდა ვუთხრათ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კლიენტებს, რომლებიც მუდამ მზად იყვნენ გაგვსაუბრობდნენ და განეხილათ მათი საქმის დეტალები.

მოკლე შინაარსი

„ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ წარმოადგენს 70 სხვადასხვა კომპანიის გაერთიანებას, რომლებიც მონაწილეობდნენ საქართველოში ყველაზე დიდ სამშენებლო სკანდალში. ის დაარსეს ყოფილმა პარლამენტარებმა, ვახტანგ რჩეულიშვილმა და რუსუდან კერვალიშვილმა, რომლებიც ასევე ფლობენ ამ ჯგუფში შემავალ კომპანიებს. დახვეწილი „პირამიდის/პონზის“ სქემის¹ მეშვეობით „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ დაარწმუნა ათასობით კლიენტი შეესყიდათ ჯერ კიდევ არაშენებული ბინები, შემდეგ კი მათ მიერ მშენებლობაში გადახდილი 310 მილიონი აშშ დოლარი არამიზნობრივად გამოიყენა. შედეგად თითქმის 6,200-მა ოჯახმა (დაახლოებით 30,000 ადამიანი) დაკარგა მათ მიერ გადახდილი თანხები და ასევე ბინები, რომლის უმეტესობაც ჯერ კიდევ აუშენებელი ან დაუსრულებულია.

დაზარალებულმა კლიენტებმა სასამართლოში ათეულობით სარჩელი შეიტანეს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიებთან დადებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის, დაუმთავრებელ ბინებზე საკუთრების რეგცისტრაციის, გადახდილი ფულის უკან დაბრუნების ან შესაბამისი კომპენსაციის მოთხოვნებით. სასამართლომ პასუხისმგებელ კომპანიებს დააკისრა ვალდებულება დაემთავრებინათ კლიენტების სახლების მშენებლობა ან მიეცათ კლიენტებისთვის შესაბამისი ანაზღაურება, თუმცა აღნიშნული კომპანიების გადახდისუნარიობის საფუძველზე მოხდა ამ გადანყვეტილებების აღსრულების გადავადება. ამასთან, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დამფუძნებლების სტატუსი და კავშირები წინა მთავრობაში, რომელიც გამყარებული იყო მსხვილი შემოწირულობებით იმ დროისთვის მმართველ, „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“ პარტიაში ბადებს ეჭვს, რომ ეს კავშირები მათ დაეხმარა თავიდან აეცილებინათ პირადი პასუხისმგებლობა კლიენტებისთვის მიყენებული ზარალისთვის.

„საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“ მიერ ჩატარებული ამ კვლევის მიზანია აღწეროს და გაანალიზოს მთელი პროცესი, დაწყებული „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაფუძნებიდან და მის მიერ კლიენტების მოზიდვიდან დამთავრებული კომპანიის გადახდისუნარიობის კრიზისითა და შემდგომი სასამართლო დავებით. მთავარ მიზანს წარმოადგენს გამოვლინდეს რეალური მიზეზები, თუ რატომ ვერ უზრუნველყო „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ კლიენტები აშენებული სახლებით, რა როლი შეასრულა

¹ აშშ ფედერალური საგამოძიებო ბიუროს თანახმად, „პირამიდის“ სქემები (იგივე პონზის სქემა) ინვესტორებს პირდება მაღალ ფინანსურ მოგებას, რაც არ მიიღწევა ფულის დაბანდების ტრადიციული საშუალებებით. თუმცა, კლიენტების მიერ გადახდილი თანხების დაბანდების მაგივრად, ამ სქემის ორგანიზატორები თავდაპირველ ინვესტორებს უხდიან „დივიდენდებს“ შემდგომი ინვესტორების თანხებიდან. სქემა როგორც წესი იშლება როდესაც ორგანიზატორი მიიმალება არსებული ინვესტორების თანხებით ან ახალი ინვესტორების საკმარის რაოდენობას ვერ მოძებნის, რაც შესაძლებლობას მიცემდა გადაეხადა „დივიდენდები“ ძველი ინვესტორებისათვის. ასეთი სქემა გამოიყენა ჩარლზ პონზიმ, რომელიც 1900 წლებში დაპირდა ინვესტორებს 50% მოგების დაბრუნებას საფოსტო კუპონებში ინვესტიციების დაბანდების ხარჯზე. გარკვეული პერიოდის განმავლობაში პონზი უბრუნებდა თავდაპირველ ინვესტორებს მოგებას, თუმცა მისი სქემა დაიშალა როდესაც მან ვერ შეძლო მომდევნო ინვესტორების ხარჯების დაფარვა.

მაშინდელმა ხელისუფლებამ ამ პროცესში, როგორია ამჟამინდელი მდგომარეობა და რა სამართლებრივი მექანიზმები არსებობს დაზარალებული კლიენტების უფლებების აღსადგენად.

„საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“ დასკვნები ძირითადად ეფუძნება ადგილობრივი ჟურნალისტების მიერ მოწოდებულ მასალებს. ეს მოიცავს შესაბამისი ხელშეკრულებების ასლებს, წერილებს, სასამართლო გადაწყვეტილებებს, ინტერვიუებს დაზარალებულ კლიენტებთან,² მათ ადვოკატებთან, სამართლის ექსპერტებთან, და ასევე „ცენტრ პოინტი ჯგუფისა“ და „დექსუსის“ დამფუძნებლებთან. ამასთან, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“ ეყრდნობა ადგილობრივი მედია საშუალებებით გაშუქებულ მრავალ სტატიას, ანგარიშსა და ვიდეო მასალას.

კვლევის ძირითადი დასკვნებია:

- „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დამფუძნებლები არიან ყოფილი მაღალი თანამდებობის პირები, ვახტანგ რჩელიშვილი და რუსუდან კერვალიშვილი, რომლებმაც „პირამიდის“ სქემით პირადი ინტერესებისთვის გამოიყენეს დაახლოებით 6, 200 ოჯახის ინვესტიციები.
- კერძოდ, მას შემდეგ რაც ვერ შეძლეს თავდაპირველი კლიენტებისთვის ბინების აშენება, „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ დაიწყო შემდგომი კლიენტების თანხების გამოყენება თავდაპირველი კლიენტებისთვის ბინების ასაშენებლად. თუმცა, კომპანიამ ვეღარ შეძლო შემდგომი კლიენტების მიმართ აღებული ვალდებულებების შესრულება და ახალი კლიენტების მოზიდვა რათა მზარდი დეფიციტი დაეფარა.
- კომპანია „დექსუსმა“, რომელიც „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მიერ იქნა დაქირავებული გადახდისუნარიობის პერიოდში კომპანიის ქონებისა და შეჩერებული პროექტების უკეთ მართვისთვის, კლიენტებისთვის გაუარესებული პირობები დააწესა, რაც გამოიხატა დამატებითი გადასახადებისა და თანხების გადახდის მოთხოვნაში. გარდა ამისა, „დექსუსი“ მონაწილეობდა უკანონო გარიგებაში, რომლის მეშვეობითაც „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დამფუძნებლებს გადაეცათ ფასეული ქონება, რომელიც დაზარალებული კლიენტების სასარგებლოდ უნდა გამოყენებულიყო.
- საქართველოს მთავარმა პროკურატურამ არ დაიწყო „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმის გამოძიება, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობდა მყარი მტკიცებულებები და მაღალი საჯარო ინტერესი გამოძიების დასაწყებად.
- თბილისის საქალაქო სასამართლომ, სამოქალაქო დავებზე გადაწყვეტილებების მიღებისას უპირატესობა მიანიჭა „ცენტრ პოინტი ჯგუფში“ შემავალი კომპანიების ინტერესებს როდესაც გადაავადა ამ კომპანიების მიერ დაზარალებული კლიენტებისათვის კომპენსაციის გადახდის ვალდებულების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებები.

² „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ზოგიერთი დაზარალებული კლიენტის სახელი, პირადი ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია მათი ინტერესების დაცვიდან გამომდინარე დაფარულია.

შესავალი

ბინათმშენებლობა მომგებიან ბიზნესს წარმოადგენს, რადგან არსებობს ხალხის ურყევი მოთხოვნა ფლობდნენ საკუთარ საცხოვრებელს, რაც უზრუნველყოფს მათ უსაფრთხოებას, დამოუკიდებლობასა და კონფიდენციალურობას. ეს თავის მხრივ, სამშენებლო კომპანიებს შორის წარმოშობს მძაფრ კონკურენციას მოიზიდონ მყიდველთა დიდი რაოდენობა, რომელიც მათ პროექტებში ინვესტიციებს განახორციელებს. თუმცა, ჯერ კიდევ არარსებული ბინების ყიდვა დიდ რისკს უკავშირდება, თუ ამ ბინების მშენებლობა დამოკიდებულია ისეთი ადამიანების კეთილ ნებაზე, რომლებიც მიდრეკილნი არიან არამართლზომიერი სქემების გამოყენებისკენ საკუთარი ინტერესების სასარგებლოდ. მდგომარეობა კიდევ უფრო სარისკოა, როდესაც ეს ადამიანები მაღალი თანამდებობის პირებს წარმოადგენენ, რომლებიც საკუთარ მდგომარეობას, სიმდიდრესა და კავშირებს პირადი პასუხისმგებლობის თავიდან ასაცილებლად იყენებენ.

საქართველოში, სადაც დაახლოებით 4.5 მილიონი³ მოქალაქე ცხოვრობს, სამშენებლო სექტორი მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2000 წლის დასაწყისში, როდესაც ქვეყანამ ნელ-ნელა დაიწყო 1990-იანების წლების კონფლიქტების შედეგებიდან გამოსვლა. სამშენებლო კომპანიები, რომელთა რიცხვი სწრაფად იზრდებოდა, დაბინებულ ან პატარა სახლებში მცხოვრებ მოქალაქეებს სთავაზობდნენ ფული ჩაედოთ ახალი და თანამედროვე ბინების აშენებაში. ზოგიერთი სამშენებლო პროექტი მოიცავდა მასიური საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობას, რომელიც ითვალისწინებდა რამოდენიმე ათასი ადამიანის დასახლებას, ასევე მრავალი სავაჭრო ცენტრისა და გასართობი ობიექტის არსებობას.

იმ დროს მოქმედ სამშენებლო კომპანიებს შორის, „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ მალე გამოიკვეთა როგორც ლიდერი და საქართველოს სამშენებლო ბაზრის ერთი მესამედი დაიკავა. „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ 1999 წელს დაარსდა ახლო ნათესავების მიერ, რომლებიც ასევე პარლამენტის წევრები იყვნენ ედუარდ შევარდნაძისა და მიხეილ სააკაშვილის პრეზიდენტობის პერიოდში.⁴ კერძოდ, ვახტანგ რჩეულიშვილი იყო ორი მოწვევის პარლამენტის წევრი 1995-2004 წლებში და ამავე დროს პარლამენტის თავმჯდომარის მოადგილე მეორე მოწვევისას.⁵ რუსუდან კერვალიშვილი ასევე იყო პარლამენტის თავმჯდომარის მოადგილე 2008-2012 წლებში, იმ დროისთვის მმართველი „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“

³ საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის 2012 წლის 1 იანვრის მონაცემები, <http://www.geostat.ge/index.php?action=0&lang=geo> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁴ გიორგი მგელაძე "რჩეული პირამიდა" სტუდია მონიტორი, 2011 წლის 8 თებერვალი, http://www.youtube.com/watch?v=OSoRdwCxK_g (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁵ საქართველოს პარლამენტი 1999-2004, http://www.parliament.ge/index.php?option=com_content&view=article&id=2361%3Aparliament-of-georgia-1999-2004&catid=58%3Aprevious-parliaments-of-georgia&Itemid=145&lang=ge (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

პარტიის მხრიდან.⁶ რუსუდან კერვალიშვილი არის ვახტანგ რჩეულიშვილის ცოლის, მაია რჩეულიშვილის და, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მესამე ძირითად მოწილეს. ამ ადამიანების სტატუსი და კავშირები ყოფილ მმართველ ელიტაში დაეხმარა „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ დაერწმუნებინა მრავალი კლიენტი ფული ჩაედოთ სამშენებლო პროექტებში, რასაც კომპანიისთვის წლების განმავლობაში მნიშვნელოვანი შემოსავალი და რეკლამა მოჰქონდა. მაგალითად, 2005-2007 წლებში „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ საქართველოში უმსხვილეს სამშენებლო პროექტებს ახორციელებდა, რომელიც აქტიურად შექცდებოდა ადგილობრივ მედიაში.⁷

თუმცა, 2008 წელს გამოაშკარავდა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ფინანსური პრობლემები, რამაც კომპანიას მნიშვნელოვანი ბარალი მოუტანა და ბევრი მისი მიმდინარე პროექტი შეაჩერა. უმეტეს შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოები შეჩერდა ან საერთოდ ვერ დაიწყო. შედეგად, 6,200-მდე ოჯახი დაპირებული ბინებისა და ანაზღაურების გარეშე დარჩა, მიუხედავად იმისა, რომ მათმა უმრავლესობამ წინასწარ გადაიხადა ამ ბინების სრული ან ნაწილობრივი საფასური (საერთო ჯამში 310 მილიონი აშშ დოლარი).⁸ პრობლემის გადასაჭრელად, 2010 წლის სექტემბერში „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ საკუთარი ქონებისა და შეჩერებული პროექტების მართვა მაშინ ახლადშექმნილ კომპანია „დექსუსს“ გადასცა და პირობა დადო, რომ უკანასკნელის მეშვეობით კლიენტებისადმი ნაკისრ ვალდებულებებს მომდევნო სამი წლის განმავლობაში შეასრულებდა.⁹

თუმცა, „დექსუსმა“ კლიენტებს საგრძნობლად დაუძძიმა მდგომარეობა და მხოლოდ შენობების კედლების მშენებლობის ვალდებულებით შემოიფარგლა, ხოლო მშენებლობის დასრულებასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი ხარჯების დაფარვა თავად დაზარალებულ კლიენტებს დააკისრა. გარდა ამისა, დასრულებულ ბინებზე საკუთრების რეგისტრაციისთვის „დექსუსმა“ კლიენტებს დამატებითი ღირებულების გადასახადის (დღგ) გადახდა მოსთხოვა, რაც თითოეული ბინის საერთო ღირებულების 18 პროცენტს შეადგენს.¹⁰

ათობით დაზარალებულმა ოჯახმა სასამართლოში სარჩელი შეიტანა სადაც ითხოვდნენ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიებთან დადებული ხელშეკრულებების გაუქმებას, დაუსრულებელ ბინებზე საკუთრების რეგისტრაციას, გადახდილი ფულის უკან დაბრუნებასა და ზარალის შესაბამის კომპენსაციას. ამასთან, ისინი „დექსუსისგან“ ითხოვდნენ შეესრულებინა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ თავდაპირველი

⁶ საქართველოს პარლამენტი 2008-2012,

http://www.parliament.ge/index.php?option=com_content&view=article&id=1889%3Amembers-of-parliament-2008-2012&catid=58%3Aprevious-parliaments-of-georgia&Itemid=145&lang=ge (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁷ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

⁸ ანი ლუხავა, „ბიზნესი ქართულად“, მედიისა და დემოკრატიის განვითარების ცენტრი, 22 აგვისტო 2012

http://www.youtube.com/watch?v=dgFvNCXvy_M (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁹ საქართველოს საზოგადოებრივი მაუწყებლის პირველი არხი, „„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მართვაში კომპანია „დექსუსი“ შევიდა“, 2010 წლის 10 სექტემბერი, <http://1tv.ge/news-view/17892> (ბოლოს გადამოწმდა 7 დეკემბერს)

¹⁰ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

ხელშეკრულებების პირობები ამ პირობების გაუარესების გარეშე. სასამართლომ ნაწილობრივ გაითვალისწინა ეს მოთხოვნები და „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიებს დააკისრა ვალდებულება დაესრულებინათ კლიენტების სახლები ან გაეცათ შესაბამისი კომპენსაციები დაზარალებულებისთვის. მაგრამ, ამასთან სასამართლომ გაითვალისწინა ამ კომპანიების ფინანსური პრობლემები და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების აღსრულება მოსარჩელების საზიანოდ გადაავადა.¹¹

ამ კვლევის მიზანია გამოვლინდეს რეალური მიზეზები, თუ რატომ ვერ უზრუნველყო „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ კლიენტები აშენებული სახლებით, რა როლი შეასრულა მაშინდელმა ხელისუფლებამ ამ პროცესში, როგორია აშუამდგომელი მდგომარეობა და რა სამართლებრივი მექანიზმები არსებობს დაზარალებული კლიენტების უფლებების აღსადგენად.

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მასშტაბური „პირამიდის“ სქემა

„ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ 70 კომპანიისგან შედგება, მათ შორის 55 შემლუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს) და 15 ამხანაგობა (იხ.გრაფა), რომელიც საქართველოში ცნობილ სამ ადამიანს ეკუთვნის: ვახტანგ რჩეულიშვილს, მაია რჩეულიშვილსა და რუსუდან კერვალიშვილს.¹² ადგილობრივ მედიაში, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ პოპულარიზაციისა და მათი სამშენებლო ბიზნესისთვის მსხვილი ინვესტიციების მოსაზიდად ეს ადამიანები საკუთარ სახელს აქტიურად იყენებდნენ. კერძოდ, 2005 და 2007 წლებში ფართოდ გავრცელებული პოპულარული რეკლამების თანახმად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ საქართველოს მასშტაბით აპირებდა აეშენებინა მრავალი სახლი, დაბალი ფასებითა და მაღალი ხარისხით.¹³ ნიშანდობლივია ის ფაქტი რომ ეს რეკლამები, რომლებშიც მონაწილეობას პოპულარული ქართველი მსახიობები იღებდნენ, „კინოსტუდია სანგუკოს“ მიერ შეიქმნა, რომლის მფლობელიც არის გურამ რჩეულიშვილი, ვახტანგ და მაია რჩეულიშვილების შვილი.¹⁴

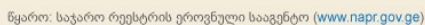
¹¹ ლუხავა „ბიზნესი ქართულად“, განმეორებითი ციტირება

¹² „ცენტრ პოინტი ჯგუფსა“ და „დექსუსს“ შორის დადებული საკუთრების მინდობის გენერალური ხელშეკრულება, 2010 წლის 7 სექტემბერი, გვ. 15-19 <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjblp2QXV0VVIPOtq>

¹³ შპს „კინოსტუდია სანგუკო“, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ რეკლამა, იხილეთ: http://www.youtube.com/watch?v=lfKCbEbvY_U (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

¹⁴ შპს „კინოსტუდია სანგუკო“ (საიდენტიფიკაციო კოდი-204483282), საჯარო რეესტრის მონაცემები, 2010 წლის 7 ივნისი, იხილეთ: https://enreg.reestri.gov.ge/main.php?c=mortgage&m=get_output_by_id&scandoc_id=68246&app_id=78215 (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

2010 წლის სექტემბრის მდგომარეობით



ეროვნულ ტელეარხებზე ფართომასშტაბიანი რეკლამირება საკმაოდ ეფექტური გამოდგა და შედეგად ბევრმა მოქალაქემ მიმართა „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ რათა ჯერ კიდევ არაშენებული ბინები ეყიდათ. ხშირ შემთხვევაში, ამ მოქალაქეებმა არ იცოდნენ, რომ ბინის ყიდვის ხელშეკრულებას არა „ცენტრ პოინტი ჯგუფთან“ არამედ მასში შემავალ კონკრეტულ კომპანიასთან აფორმებდნენ, რომელიც პასუხისმგებელი იქნებოდა მშენებლობაზე. ეს კი იმას ნიშნავდა, რომ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, კლიენტებისთვის კომპენსაციის პასუხისმგებლობა სწორედ ამ კონკრეტულ სამშენებლო კომპანიას და არა თავად „ცენტრ პოინტი ჯგუფსა“ და მის დამფუძნებლებს დაეკისრებოდათ. კლიენტების უმრავლესობამ ასაშენებელი ბინების სრული საფასური გადაიხადა, ხოლო სამშენებლო კომპანიების თანახმად, ამ ბინების აშენება ორ ან სამ წელიწადში უნდა დასრულებულიყო.¹⁵

თუმცა მალე გაირკვა, რომ კლიენტების წინასწარი გადახდები არ იყო საკმარისი სამშენებლო მასალების საფასურის დასაფარად და სამშენებლო სამუშაოების დაპირებულ ვადაში დასასრულებლად. ამის გამოსასწორებლად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ სატელევიზიო რეკლამების ახალი სერია წამოიწყო, სადაც ნაჩვენები იყო უფრო მასშტაბური სამშენებლო პროექტები, აქციები და სხვა და სხვა პრიზის გათამაშება პოტენციური მყიდველებისთვის.¹⁶ იყო მოლოდინი, რომ ინვესტიციების ახალი ნაკადი დაფარავდა როგორც არსებული, ასევე მომავალი მშენებლობების ხარჯებს. თუმცა, სამშენებლო კომპანიებმა ვერ შეძლეს ერთდროულად რამდენიმე პროექტის მოკლე ვადაში განხორციელება და მზარდი დეფიციტის შევსება.¹⁷ შეიქმნა ახალი რეკლამებისა და ახალი შეუსრულებელი ვალდებულებების მანკიერი წრე, რამაც ამოწურა სამშენებლო კომპანიების ანგარიშზე არსებული თანხები და ასევე შეაჩერა ახალი ინვესტიციების მოზიდვის პროცესი, ვინაიდან მოქალაქეებმა დაკარგეს ნდობა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაპირებების მიმართ.

შედეგად, 2010 წლის ბოლოსთვის, „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ შეჩერებული ჰქონდა 30 სამშენებლო პროექტი რის გამოც 6,158 ოჯახი ბინების ან ამ ბინებში წინასწარ გადახდილი თანხების ანაზღაურების გარეშე დარჩა.¹⁸

გურამ ბარნაძე ერთ-ერთი ასეთი დაზარალებულია. 2005 წელს მან შეიტყო რომ თბილისში, ხოშარაულის ქ. 29-ში, „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ განვადებით ყიდდა ჯერ კიდევ არაშენებულ ბინებს და გადაწყვიტა თავადაც შეეძინა ერთი ბინა. ბარნაძემ 43,000 აშშ დოლარი გადაიხადა 105 კვადრატულ მეტრიან ბინაში, რომლის მშენებლობა ხელშეკრულების მიხედვით სამ წელიწადში, 2008 წლის თებერვალში, უნდა

¹⁵ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

¹⁶ შპს „კინოსტუდია სანგუკო“, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ რეკლამა, იხილეთ: http://www.myvideo.ge/?video_id=377057 (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

¹⁷ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

¹⁸ „დექსუსი“, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ რეაბილიტაციის პროექტი, 2010 წლის 17 დეკემბერი
<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KlbODUjX25sUmxwQTNTcnc>

დასრულებულიყო. თუმცა, შპს „ცენტრ პოინტ სიტიმ“, რომელიც პასუხისმგებელი იყო სამშენებლო სამუშაოებზე ხოშარაულის ქუჩა 29-ში, მშენებლობის პროცესი შეაჩერა, რითაც დაარღვია თავისი ვალდებულება უზრუნველყო მარნაძე ახალი ბინით.¹⁹

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კიდევ ერთი დაზარალებული არის დარეჯან ბარბაქაძე. 2006 წლის ნოემბერში, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირზე ასაშენებელი ბინის საფასურად მან 36,000 აშშ დოლარი გადაიხადა. ორი წლის შემდეგ, როდესაც ნახა, რომ ბინის მშენებლობის პროცესში წინსვლა არ იყო, ბარბაქაძემ პასუხისმგებელ კომპანიას, ამხანაგობა „ღრმაღელეს“ მოსთხოვა მისთვის ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართის გამოყოფა სხვა ადგილას. იმ დაპირებით, რომ მას მისცემდნენ უფრო დიდ ბინას ქ. თბილისში მდებარე სხვა მშენებარე კორპუსში, კერძოდ გელოვანის გამზირზე, დარეჯან ბარბაქაძეს ამხანაგობა „ღრმაღელემ“ დამატებით 29,000 აშშ დოლარი გადაახდევინა. თუმცა, ისევე როგორც წინა შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოები გელოვანის გამზირზეც შეჩერდა და ბარბაქაძე ბინის გარეშე დარჩა.²⁰

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დამფუძნებლებმა სამი ძირითადი მიზეზი დაასახელეს, რის გამოც მათმა კომპანიებმა ვერ შეძლეს კლიენტებისთვის დაპირებული სახლების აშენება: 2008 წლის აგვისტოს საქართველო-რუსეთის ომი, გლობალური ეკონომიკური კრიზისი და სამშენებლო მასალების ფასის ზრდა და კომპანიების არაეფექტური მართვა.²¹

„დექსუსმა“ გააუარესა კლიენტების მდგომარეობა

2010 წლის 10 სექტემბერს, მაია და ვახტანგ რჩეულიშვილებმა საჯაროდ განაცხადეს, რომ „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ ვერ შეძლებდა მძიმე ფინანსური კრიზისიდან გამოსვლას გარე ჩარევის გარეშე. ამიტომ, მათ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიებისა და სამშენებლო პროექტების მმართველობის უფლება კომპანია „დექსუსს“ გადასცეს.²²

„დექსუსი“ 2010 წლის 23 აგვისტოს დაფუძნდა, რჩეულიშვილების ზემოხსენებულ განცხადებამდე ორი კვირით ადრე. ოფიციალური სარეგისტრაციო მონაცემების თანახმად, კომპანიის სანყისი კაპიტალი მხოლოდ 100 ლარს შეადგენდა და მას სამი დამფუძნებელი ჰყავდა: გიორგი ქანანაშვილი, ირაკლი კილაურიძე და ივანე ცაგურიძე.²³ „დექსუსის“ ვებ გვერდზე არსებული ინფორმაციით კომპანიას

¹⁹ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

²⁰ იქვე

²¹ იქვე

²² პირველი არხი, „„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მართვაში კომპანია „დექსუსი“ შევიდა“, განმეორებითი ციტირება

²³ „დექსუსის“ საჯარო რეგისტრის მონაცემები

https://enreg.reestri.gov.ge/main.php?c=mortgage&m=get_scandoc_by_id&scandoc_id=110447&app_id=108261 (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

მაღალკვალიფიციური მმართველები ჰყავს, რომლებსაც უძრავი ქონების მართვის ცნობილ ქართულ კომპანიებში მუშაობის სათანადო გამოცდილება გააჩნიათ.²⁴

„ცენტრ პოინტი ჯგუფსა“ და „დექსუსს“ შორის 2010 წლის 7 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, უკანასკნელი ვალდებულებას იღებდა დაესრულებინა ყველა შეჩერებული სამშენებლო პროექტი მომდევნო სამი წლის განმავლობაში.²⁵ ამავე დროს, „დექსუსის“ დამფუძნებელი და დირექტორი, გიორგი ქანანაშვილი ირწმუნებოდა, რომ კომპანიას გააჩნდა ყველა შესაბამისი რესურსი მშენებლობების დასასრულებლად და საჭირო იყო მხოლოდ კლიენტებთან ახალი ხელშეკრულებების გაფორმება.²⁶ ამ განცხადებას მხარს უმაგრებდა რამდენიმე მედია საშუალებით გავრცელებული ანგარიში, რომლის მიხედვითაც „დექსუსმა“ ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოში 350 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია მოიზიდა ისეთი დონორებისგან, როგორებიც არიან მსოფლიო ბანკი* და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი.²⁷

2010 წლის 17 დეკემბერს, „დექსუსმა“ წარმოადგინა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ყველა შეჩერებული პროექტის რეაბილიტაციის გეგმა. ამ გეგმაში „დექსუსმა“ ასევე აღნიშნა ხუთი მიზეზი, რის გამოც „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ ვერ შეძლო კლიენტების მიმართ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება: ერთიანი მართვის სისტემის არარსებობა, პროექტების ცუდი დაგეგმარება, გაბერილი ხარჯები, უნებართვო პროექტებზე წინასწარი გაყიდვების წარმოება და დღგ-ს გაუთვალისწინებლობა.²⁸

„დექსუსმა“ პირობა დადო, რომ გამოასწორებდა ამ პრობლემებს და დაზარალებულ კლიენტებს ახალი ხელშეკრულებები შესთავაზა. თუმცა, 2013 წლისთვის ყველა შეჩერებული პროექტის დასრულების ვალდებულების აღების პარალელურად დექსუსმა კლიენტების მდგომარეობის საზიანოდ შეცვალა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ თავდაპირველი ხელშეკრულებების პირობები.

კერძოდ, თავდაპირველი ხელშეკრულებების თანახმად, კლიენტი კომპენსაციას მიიღებდა იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო კომპანია ვერ უზრუნველყოფდა მას ბინით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულების ვადიდან ექვსი თვის განმავლობაში. კომპენსაცია ყოველი დაგვიანებული თვისთვის იქნებოდა კლიენტის მიერ იმ დროისთვის ბინის მთლიანი ღირებულების გადახდილი თანხის 0.2 პროცენტი. თუმცა, კომპანია თავისუფლდებოდა კომპენსაციის გადახდისგან, მას შემდეგ რაც მისი ოდენობა მიაღწევდა ბინის საერთო ღირებულების 10 პროცენტს.²⁹ მაშინ, როდესაც

* 2012 წლის 13 დეკემბერს, ეს ინფორმაცია გადამოწმდა მსოფლიო ბანკთან, რომელმაც უარყო ფაქტი რომ „დექსუსმა“ ბანკისგან ინვესტიციები მიიღო.

²⁴ „დექსუს დეველოპმენტი“, გუნდი, <http://dexus.ge/?site-id=6> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

²⁵ „ცენტრ პოინტი ჯგუფსა“ და „დექსუსს“ შორის დადებული ხელშეკრულება, განმეორებითი ციტირება, გვ.9

²⁶ პირველი არხი, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მართვაში კომპანია „დექსუსი“ შევიდა“, განმეორებითი ციტირება

²⁷ სოფო ჩიხლაძე „დექსუსმა“ „ცენტრ პოინტის“ ქონება ოფიციალურად გადაიბარა“

გაზეთი 24 საათი, 2010 წლის 11 სექტემბერი, <http://24saati.ge/index.php/category/news/2010-09-11/9360.html> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

²⁸ „დექსუსი“, 2010 წლის რეაბილიტაციის გეგმა, განმეორებითი ციტირება

²⁹ შპს „ჯიქიასა“ და ლ.ე-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, 2006 წლის 10 ნოემბერი, გვ 5

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjM3ExWGV2YmZ0bkE>

„დექსუსი“ სათავეში ჩაუდგა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ქონების მართვას, სამშენებლო კომპანიებს კლიენტებისადმი დიდი ოდენობით დავალიანება ჰქონდათ დაგროვილი. „დექსუსმა“ უარი განაცხადა ამ დავალიანების დაფარვაზე და ამის ნაცვლად კლიენტებს დღგ-ს გადახდა მოსთხოვა, რაც თითოეული ასაშენებელი ბინის საერთო ღირებულების 18 პროცენტს შეადგენს.³⁰ ეს იმას ნიშნავს, რომ გურამ ბარნაძეს, რომელმაც 43,000 აშშ დოლარი გადაიხადა ხოშარაულის ქ. 29-ში მდებარე ბინაში, ამჯერად დღგ-ს სახით დამატებით 4,000 აშშ დოლარის გადახდა მოუწევს, ხოლო ხოშარაულის ქუჩის პროექტის დასრულებისთვის გადასახდელი დღგ-ს საერთო ოდენობა კი 5.9 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს.³¹ „დექსუსის“ დირექტორმა გიორგი ქანანაშვილმა დაზარალებულ კლიენტებს განუცხადა, რომ ხოშარაულის პროექტზე პასუხისმგებელ კომპანიას შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ დღგ-ს საკითხი თავდაპირველ ხელშეკრულებებში უნდა გაეთვალისწინებინა და მისი გადახდისთვის საჭირო თანხები კლიენტების ინვესტიციებიდან უნდა დაეზოგა, თუმცა შპს „ცენტრ პოინტ სიტიმ“ ეს ინვესტიციები არამიმზნობრივად გამოიყენა. ქანანაშვილმა იქვე განმარტა, რომ „დექსუსი“ ამ დანაკლისს არ შეავსებდა.³²

დაზარალებული კლიენტების ადვოკატები იზიარებენ ქანანაშვილის აზრს, რომ დღგ-ს საკითხი გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო თავდაპირველ ხელშეკრულებებში და რომ ამ ხარჯების დაფარვა შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ ვალდებულებას წარმოადგენდა. თუმცა, მათი აზრით, „დექსუსის“ მოთხოვნა, რომ კლიენტებმა გადაიხადონ ერთი და იგივე გადასახადი ორჯერ, წინააღმდეგობაში მოდის საგადასახადო კანონმდებლობასთან.³³

დღგ-ს გადახდის მოთხოვნა არ არის „დექსუსის“ მიერ დადგენილი ერთადერთი დამამძიმებელი პირობა დაზარალებული კლიენტებისათვის. გარდა ამისა, კომპანიამ უარი განაცხადა შიდა სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებაზე, როგორც არის ახალი შენობების კედლების გაჯით გალესვა, რაც ეწინააღმდეგება „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ იმ თავდაპირველ პირობებს რომელსაც კლიენტები დათანხმდნენ. ქანანაშვილის თანახმად, ერთობლიობაში 2 მილიონი კვადრატული მეტრის კედლების გაჯით გალესვა „დექსუსისთვის“ ლოჯისტიკურად რთული ამოცანაა მაშინ როდესაც კლიენტებისთვის აღნიშნული სამუშაოების ცალკე წარმოება თავიანთ ბინებში არ იქნება ძალიან ძვირი.³⁴ საქართველოს ბაზარზე არსებული ფასებით ერთი კვადრატული მეტრი კედლის გაჯით გალესვა დაახლოებით 5 ლარი

³⁰ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

³¹ იქვე

³² ტელეკომპანია „კავკასია“, გადაცემა „სპექტრის“ სტუმარი გიორგი ქანანაშვილი, 2010 წლის 5 ნოემბერი <http://www.youtube.com/watch?v=LCA3novOXxw>

³³ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

³⁴ იქვე

ღირს, რაც იმას ნიშნავს, რომ დაზარალებულ კლიენტებს დამატებით 10 მილიონი ლარის გადახდა მხოლოდ ამ ტიპის სამუშაოსთვის მოუწევთ.³⁵

ამასთან, ახალი პირობების თანახმად, „დექსუსის“ საკუთრებაში გადადის დასრულებული შენობების გარე ფასადები, კიბეები, სადარბაზოები და ლიფტები, რომელიც კომპანიას შეუძლია თავისი კომერციული მიზნებისთვის გამოიყენოს. ამის გამო, ზოგიერთი კლიენტი ფიქრობს, რომ „დექსუსმა“ შეიძლება მაღალი გადასახადები დააწესოს ისეთი მომსახურებისთვის, როგორიც არის ნაგვის გატანა და ლიფტებითა და სხვა საერთო მოწყობილობებით სარგებლობა.³⁶ თუმცა, საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, ბინების მაცხოვრებლებს შეუძლიათ ერთობლივად მართონ საერთო ქონება სპეციალურად შექმნილი ამხანაგობების მეშვეობით და თანაბრად გაიზიარონ ამ ქონების მართვიდან გამომდინარე სარგებელი.³⁷

„დექსუსმა“ გააფრთხილა კლიენტები, რომ თუ ისინი არ დათანხმდებოდნენ ახალ პირობებს, კომპანია არ დაიწყებდა სამშენებლო სამუშაოებს მათ ობიექტებზე.³⁸ რიგ შემთხვევებში, „დექსუსის“ მოთხოვნები და გაფრთხილება საკმაოდ მკაცრი იყო. მაგალითად, 2011 წელს, „დექსუსის“ ერთ-ერთმა დამფუძნებელმა ივანე ცაგურიამ თაბუკაშვილის პროექტის კლიენტებს გაუგზავნა შეტყობინება ახალი ხელშეკრულებების პირობების შესახებ და გააფრთხილა, თუ რა მოხდებოდა იმ შემთხვევაში თუ კლიენტები არ დათანხმდებოდნენ ამ პირობებს. ახალი ხელშეკრულების თანახმად, დღგ-ს გადახდის გარდა, თაბუკაშვილის კლიენტებს ასევე დამატებით უნდა გადაეხადათ 100 აშშ დოლარი თითოეული კვადრატული მეტრისთვის.³⁹ იმ შემთხვევაში თუ კლიენტები „დექსუსთან“ ხელშეკრულებებს არ გააფორმებდნენ შვიდი დღის ვადაში, ეს გამოიწვევდა თავდაპირველი ხელშეკრულებების გაუქმებას და დაუმთავრებელი ბინების გაყიდვას. უფრო მეტიც, თუ ეს ბინები კლიენტების მიერ გადახდილ თანხაზე უფრო დაბალ ფასში გაიყიდებოდა „დექსუსი“ დანაკარგს არ აანაზღაურებდა.⁴⁰ მაგალითად, თუ პირმა ბინაში გადაიხადა 30,000 აშშ დოლარი, რომელიც ახლა შესაძლოა ნახევარ ფასში გაიყიდოს, ეს კლიენტი დაკარგავს დანარჩენ გადახდილ თანხას (15,000 აშშ დოლარი).⁴¹ მარინა კორძაძე ერთ-ერთი დაზარალებულია. მან 100,000 აშშ დოლარი გადაუხადა ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-ს“ 120 კვადრატულ მეტრ ბინაში, რომელიც მას 2007 წლის დეკემბერში უნდა ჩაბარებოდა. „დექსუსის“ ახალი ხელშეკრულების თანახმად, კორძაძემ ასევე უნდა გადაიხადოს დამატებით 30,000 აშშ დოლარი (18,000

³⁵ კედლების გაჭით გაღების ფასი, http://mymarket.ge/product_info.php?type_id=1&set_ad_type=0&product_id=3213869 (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

³⁶ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

³⁷ საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, თავი II, მუხლები 5-7, 2007 წლის 11 ივლისი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjdjVROGswQ0ZhVFU>

³⁸ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

³⁹ ივანე ცაგურიას წერილი თაბუკაშვილის კლიენტებს, 2011

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjcWprTFdjWDVTTEQ>

⁴⁰ იქვე

⁴¹ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“ ინტერვიუ ბექა ბადრიშვილთან, თაბუკაშვილის პროექტის 30-მდე კლიენტის ადვოკატთან, 2012 წლის 21 მარტი

აშშ დოლარი დღ-ს სახით და 12,000 აშშ დოლარი 120 კვადრატული მეტრისთვის) რაც მისი აზრით დიდი უსამართლობაა.⁴²

თაბუკაშვილის პროექტის კლიენტებმა სასამართლოს მიმართეს მოთხოვნით აღდგენილიყო თავდაპირველი ხელშეკრულებები ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-სთან“ და ჩამორთმეოდა „დექსუსს“ მათი ბინების გაყიდვის უფლება სასამართლო დავის დასრულებამდე. თუმცა, სასამართლომ უარი განაცხადა ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე.⁴³

მეორეს მხრივ, „დექსუსის“ ახალ ხელშეკრულებებზე ხელმოწერა ნიშნავს, რომ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიებთან დადებული თავდაპირველი ხელშეკრულებები ბათილი გახდება და დაზარალებულ კლიენტებს უარესი პირობები ექნებათ ვიდრე აქამდე ჰქონდათ. გარდა ამისა, „ცენტრ პოინტი ჯგუფთან“ დადებული ხელშეკრულების თანახმად, „დექსუსს“ შეუძლია ნებისმიერ დროს გამოვიდეს ამ ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.⁴⁴

„დექსუსის“ მიერ მშენებლობების მართვა

„დექსუსი“ კლიენტებისთვის დაპირებული ბინების აშენების ვადებს ჩამორჩება. მაგალითად, კომპანიის დირექტორმა პირობა დადო, რომ 2010 წლის ბოლოსთვის დაასრულებდა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ 30 დაუმთავრებელი პროექტიდან შვიდს.⁴⁵ თუმცა 2 თვის შემდეგ, ქანანაშვილმა შვიდის ნაცვლად ჯერ ხუთი ხოლო შემდგომ სამი პროექტის დამთავრებაზე დადო პირობა. საბოლოოდ, 2010 წელს „დექსუსმა“ მხოლოდ ორი პროექტის მშენებლობა დაასრულა.⁴⁶

2012 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, „დექსუსმა“ რვა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დაასრულა თბილისში, ბათუმში, წყნეთსა და ბაკურიანში⁴⁷ და ამჟამად აშენებს კიდევ შვიდ საცხოვრებელ

⁴² „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“ ინტერვიუ მარინა კორძაძესთან. 20 მარტი 2012

⁴³ იქვე

⁴⁴ „ცენტრ პოინტი ჯგუფსა“ და „დექსუსს“ შორის დადებული ხელშეკრულება, განმეორებითი ციტირება, გვ.1-14

⁴⁵ გადაცემა „სპექტრი“, სტუმარი გიორგი ქანანაშვილი, განმეორებითი ციტირება

⁴⁶ 2010 წელს დასრულდა დიდი დილმის „ოაზისისა“ და ბაკურიანის „მზიური ველის“ მშენებლობა

⁴⁷ ესენია: „მაგნოლიის“ საცხოვრებელი კომპლექსი ბათუმში, „ოაზისის“ კომპლექსი (შენობები #1-5) თბილისში (დიდი დილმა), „ჭავჭავაძის კუთხე“ თბილისში (ჭავჭავაძისა და ყიფშიძის ქუჩები), „ხოშარაული აფხაზეთი“ (შენობა #1) თბილისში (ხოშარაულის ქუჩა), „ხოშარაული კინო“ (კორპუსი #5) თბილისში (ხოშარაულის ქუჩა), „სამგორის თეთრი სახლი“ თბილისში (მოსკოვის გამზირი) „მზიური ველი“ ბაკურიანში, და შენობა წყნეთში, <http://www.dexus.ge/?site-id=28&pcond=1&site-lang=ka> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

კომპლექსს თბილისში, ლიკანსა და ბაკურიანში.⁴⁸ თუმცა, ნაკლებად სავარაუდოა, რომ კომპანიამ ყველა დარჩენილი 22 სამშენებლო პროექტი დაპირებისამებრ 2013 წლის ბოლოსთვის დაასრულოს.⁴⁹

თავის რეაბილიტაციის გეგმაში, „დექსუსმა“ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ 30 სამშენებლო ობიექტი სამ ძირითად კატეგორიად დაჰყო: 1) შვიდი ობიექტი, სადაც „დექსუსმა“ სამშენებლო სამუშაოები 2010 წელს დაიწყო;⁵⁰ 2) 15 ობიექტი, სადაც „დექსუსი“ სამშენებლო სამუშაოებს 2011-12 წლებში დაიწყო;⁵¹ და 3) რვა პრობლემური ობიექტი, სადაც „დექსუსმა“ ვერ განსაზღვრა მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ზუსტი თარიღები.⁵²

აღსანიშნავია, რომ ერთობლიობაში 716-მა ოჯახმა იყიდა ბინები ე.წ. პრობლემურ ობიექტებში, რომელთაგან „ღრმაღელე“ და „ჯიქია“ ორი ძირითადი ნიშნით გამოირჩევა - „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ ბინების უმეტესი ნაწილი სწორედ ამ ორ ობიექტში გაყიდა (254 და 179 შესაბამისად), თუმცა პასუხისმგებელმა კომპანიებმა ძალიან მცირე მოცულობის სამშენებლო სამუშაოები განახორციელეს.⁵³ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“ „ღრმაღელესა“ და „ჯიქიას“ მდგომარეობას უფრო დეტალურად ქვემოთ აანალიზებს.

„ღრმაღელეს“ საქმე

„ღრმაღელე“ არის ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა, რომელიც „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ერთ-ერთ შვილობილ კომპანიას წარმოადგენს. ის 2006 წლის 27 აპრილს დაარსდა გიორგი გურგენიძის, გიორგი ყუფარაძისა და გიორგი ბურდილაძის მიერ. ამხანაგობის მთავარი მიზანი გურამიშვილის გამზირის 64 ნომერში მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იყო. საპროექტო ტერიტორია

⁴⁸ ესენია: საცხოვრებელი კომპლექსი „სანისლე“ ბაკურიანში, საცხოვრებელი კომპლექსი „ლიკანი“ ლიკანში, საცხოვრებელ-კომერციული კომპლექსი „ისნის სავანე“ თბილისში, საცხოვრებელ-კომერციული კომპლექსი „უნი ჰაუზი“ თბილისში (ხოშარაულის 29), საცხოვრებელ-კომერციული კომპლექსი „მიონი“ თბილისში (დიდმის მასივი, ჩაჩავას ქუჩა), საცხოვრებელ-კომერციული კომპლექსი „მარიჯანი“ თბილისში (ვაშა ფშაველას გამზირი) და „სააკადის კომპლექსი“ (#3-10 კორპუსები) თბილისში (სააკადის მოედანი), <http://www.dex.us.ge/?site-id=28&pcond=3> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁴⁹ პირველი არხი, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მართვაში კომპანია „დექსუსი“ შევიდა“, განმეორებითი ციტირება

⁵⁰ ესენია: „მაგნოლიის“ საცხოვრებელი კომპლექსი ბათუმში, „ოაზისის“ კომპლექსი (შენობები #1-5) თბილისში (დიდი დიდოში), „ჭავჭავაძის კუთხე“ თბილისში (ჭავჭავაძისა და ყიფშიძის ქუჩები), „ხოშარაული აფხაზეთი“ (შენობა #1) თბილისში (ხოშარაულის ქუჩა), საცხოვრებელი კომპლექსი თბილისში (რობაქიძის ქუჩა) „მზიური ველი“ ბაკურიანში, საცხოვრებელი კომპლექსი თბილისში (ლუბლიანას ქუჩა)

⁵¹ ესენია: სატივე, სააკაძე, ავლაბრის ვარდი, წყნეთი, მარიჯანი, ვენეცია, სამგორის თეთრი სახლი, ყიფშიძე, ხოშარაული, მიონი დიდოში, კრწანისი, ბაკურიანი, ლიკანი, ბათუმი ბაგრატიონი, ლუბლიანას სავაჭრო ცენტრი.

⁵² ესენია: ღრმაღელე, ნინოშვილი, დაკიდებული ბაღები, ჯიქია, გორი, ქობულეთი, ნაძალადევი, პუშკინი.

⁵³ „დექსუსის“ 2010 წლის რეაბილიტაციის გეგმა, განმეორებითი ციტირება

6,300 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მოიცავდა, რომელიც ამხანაგობას ერთ-ერთმა დამფუძნებელმა გიორგი გურგენიძემ გადასცა.⁵⁴

ამხანაგობა „ღრმალელს“ გურამიშვილის გამზირის 64 ნომერში სამშენებლო სამუშაოები 2006 წელს უნდა დაეწყო და 2008 წლის ბოლოსთვის დაესრულებინა. თუმცა 2012 წლის დეკემბრის მდგომარებით, სამშენებლო ტერიტორიაზე მხოლოდ 2 სართულის კარკასია აგებული (იხ.ფოტოები #1,#2).⁵⁵

ფოტო: #1



ფოტო: #2



2010 წლის სექტემბერში, ამხანაგობა „ღრმალელს“, ისევე როგორც „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ სხვა კომპანიების მართვის უფლება „დექსუსს“ გადაეცა. ამ უკანასკნელმა „ღრმალელს“ თავისი პრობლემური პროექტების ნუსხაში შეიყვანა და 2011 წლის 20 იანვარს მისი რეაბილიტაციის გეგმა წარმოადგინა.⁵⁶ გეგმის მიხედვით, „ღრმალელს“ პროექტის მთლიანი ღირებულება 5.65 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს, რომლის ნახევარიც (3.28 მლნ აშშ დოლარი) თავად კლიენტების მიერ უნდა დაიფაროს ბინის თითოეულ კვადრატულ მეტრში 199.87 აშშ დოლარის გადახდის გზით. ასევე, კლიენტებმა დღ-ც უნდა გადაიხადონ, რაც მთავარ პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს მათ ურთიერთობაში „დექსუსთან“. ⁵⁷ „ღრმალელს“ კლიენტები ასეთი შეთავაზების მიღებაზე უარს აცხადებენ. ისინი მიიჩნევენ, რომ უსამართლობაა დამატებით ამხელა თანხის გადახდა იმ თანხის გათვალისწინებით რაც მათ უკვე გადაუხადეს ამხანაგობა „ღრმალელს“ და რაც არამიზნობრივად იქნა გამოყენებული.⁵⁸

⁵⁴ სანოტარო აქტი (# 1-1180) ამხანაგობა „ღრმალელს“ დაფუძნების შესახებ, 2006 წლის 27 აპრილი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjUm1SaTZCemR0enc>

⁵⁵ ნანა ვაშაძესა და ამხანაგობა „ღრმალელს“ დირექტორის გიორგი გურგენიძეს შორის დადებული ხელშეკრულება, 2006 წლის 18 მაისი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjUj21kTUFIY1hoVVU>

⁵⁶ „ღრმალელს“ რეაბილიტაციის პროექტი, „დექსუსი“, 2011 წლის 20 იანვარი

⁵⁷ იქვე <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjLUt0X04tZUU5UU0>

⁵⁸ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ „ღრმალელს“ პროექტის კლიენტებთან, 2012 წლის 20 მარტი

ნანა ვაშაძე „ღრმაღელეს“ პროექტის ერთ-ერთი დაზარალებული კლიენტია. გურამიშვილის გამზირის 64 ნომერში ასაშენებელი ბინის ყიდვის მიზნით „ცენტრ პოინტი ჯგუფთან“ დაკავშირების შემდეგ, 2006 წლის 15 მარტს, მან რუსუდან კერვალიშვილის, გურამ რჩეულიშვილისა და კონსტანტინე ძიძიშვილის საკუთრებაში⁵⁹ მყოფი შპს „ცენტრ პოინტი უძრავი ქონებისაგან“ საგარანტიო წერილი მიიღო.⁶⁰ წერილში აღნიშნული იყო, რომ ვაშაძე მიიღებდა 56.6 კვ.მ ბინას ერთ კვადრატულ მეტრში 400 აშშ დოლარის გადახდით. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ ჩააბარებდა მას დასრულებულ ბინას, შპს „ცენტრ პოინტი უძრავი ქონება“ ვაშაძეს პირობას აძლევდა რომ მის მიერ გადახდილ თანხას უკან დაუბრუნებდა.⁶¹ ვაშაძე დათანხმდა ამ შემოთავაზებას და იმავე დღეს გადაიხადა 3,000 აშშ დოლარი, როგორც ასაშენებელი ბინის საერთო ღირებულების პირველადი შენატანი.⁶²

ორი თვის შემდეგ, 2006 წლის 18 მაისს, ნანა ვაშაძემ და ამხანაგობა „ღრმაღელეს“ დირექტორმა გიორგი გურგენიძემ ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმეს. ხელშეკრულების პირობებით, ვაშაძის ბინის ღირებულება 27,352 აშშ დოლარით განისაზღვრა, რომლიდანაც 3,000 აშშ დოლარი უკვე წინასწარ იყო გადახდილი. დარჩენილი 24,352 აშშ დოლარის გადახდა კი 11 შენატანის გზით უნდა მომხდარიყო, დაწყებული 2006 წლის 15 ივნისიდან დამთავრებული 2008 წლის 15 დეკემბრით (2,000 აშშ დოლარი წლის თითოეულ კვარტალში).⁶³ ვაშაძის განცხადებით, ქ. რუსთავში საკუთარი ბინის გაყიდვის ხარჯზე, მან მთლიანად გადაიხადა ეს თანხა გრაფიკის შესაბამისად, მაგრამ სანაცვლოდ არაფერი მიუღია.⁶⁴

2010 წლის 16 აპრილს, ნანა ვაშაძემ ამხანაგობა „ღრმაღელესთან“ ახალი ხელშეკრულება გააფორმა, რომლის მიხედვითაც ის ბინას 2012 წლის მეორე კვარტალში მიიღებდა. ბინა ბოლომდე იქნებოდა დასრულებული და შემდგომ კრიტერიუმებს დააკმაყოფილებდა: გაჭით გალესილი ბეტონის კედლები, მეტალო-პლასტმასის ფანჯრები და აივნის კარებები, ბინაში შესასვლელი რკინის კარი, და შესაბამისად დამონტაჟებული ბუნებრივი აირის, წყლის, კანალიზაციისა და ვენტილაციის მილები, ასევე ელექტროობა და ელექტროგაყვანილობის კაბელები. ამასთან, ამხანაგობა „ღრმაღელე“ ვალდებულებას იღებდა, რომ დაასრულებდა შენობის გარე ფასადისა და დამხმარე ნაგებობების მშენებლობას, მათ შორის სადარბაზოში ლიფტისა და ელექტროგაყვანილობის დამონტაჟებას. ისევე როგორც წინა შემთხვევაში, შპს „ცენტრ პოინტი უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი, გურამ რჩეულიშვილი გამოდიოდა როგორც ამ ხელშეკრულების გარანტი და ნანა ვაშაძესთან და გიორგი გურგენიძესთან ერთად აწერდა

⁵⁹ შპს „ცენტრ პოინტი უძრავი ქონების“ (საიდენტიფიკაციო კოდი #204408630) სარეგისტრაციო დოკუმენტი, 2010 წლის 22 ოქტომბერი, https://enreg.reestr.gov.ge/main.php?c=mortgage&m=get_output_by_id&scandoc_id=127852&app_id=144705 (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁶⁰ შპს „ცენტრ პოინტი უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორის მიერ ხელმოწერილი საგარანტიო წერილი, 2006 წლის 15 მარტი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjTktjcDQ1VklOb28>

⁶¹ იქვე

⁶² ნანა ვაშაძესა და გიორგი გურგენიძეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, 2006 წლის 18 მაისი, განმეორებითი ციტირება

⁶³ იქვე

⁶⁴ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ ნანა ვაშაძესთან, 2012 წლის 20 მარტი

ხელშეკრულებას ხელს.⁶⁵ თუმცა, ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგაც არ ყოფილა არანაირი წინსვლა სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაში, რითაც კიდევ ერთხელ გამოიკვეთა, რომ „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ და მისი შვილობილი კომპანიები ვერ ახერხებდნენ კლიენტებისადმი აღებული ძირითადი ვალდებულებების შესრულებას.

სამშენებლო პროცესის შეფერხებასთან დაკავშირებული პრობლემების გამოსარკვევად, 2012 წლის 11 იანვარს, ნანა ვაშაძემ ხუთ სხვა დაზარალებულ კლიენტთან ერთად წერილობით მიმართა „დექსუსის“ დირექტორს, გიორგი ქანანაშვილს. წერილში კლიენტები ითხოვდნენ ინფორმაციას „ღრმაღელეს“ მშენებლობის პროექტის მთლიან ღირებულებაზე, შესრულებული სამუშაოების მოცულობასა და დახარჯულ თანხებზე. მათ ასევე სურდათ გაეგოთ თუ რამდენი ბინა გაიყიდა გურამიშვილის გამზირის 64 ნომერში, რამდენი ადამიანი ითხოვდა ფულის უკან დაბრუნებას ან ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებას სხვა ადგილებში და იყო თუ არა ამხანაგობა „ღრმაღელეს“ რაიმე ქონება დაყადაღებული ან იპოთეკით დატვირთული სასამართლოს მიერ.⁶⁶ მოკლე წერილში გიორგი ქანანაშვილმა მათ უპასუხა, რომ „დექსუსს“ არ შეეძლო ამ კითხვებზე პასუხის გაცემა.⁶⁷

ამ პასუხის საპირისპიროდ, „ღრმაღელეს“ პროექტის კლიენტებმა მაინც მოახერხეს კონკრეტული ცხრილის მოპოვება, რომელიც მნიშვნელოვან ინფორმაციას შეიცავს მათი პროექტის შესახებ: გურამიშვილის გამზირის 64 ნომერში წინასწარ გაყიდული საცხოვრებელი ფართების მთლიანი ღირებულება (7.86 მილიონი აშშ დოლარი), ამ საცხოვრებელი ფართების მყიდველების სახელები, პირადი ნომრები და საკონტაქტო ინფორმაცია და იმ თანხების მოცულობა, რომელიც მათ უკვე გადაუხადეს ამხანაგობა „ღრმაღელეს“ (6.29 მილიონი აშშ დოლარი) ან ჯერ კიდევ გადასახდელი აქვთ (1.56 მილიონი აშშ დოლარი).⁶⁸

„საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველომ“ ვერ შეძლო დაედგინა თუ სად წავიდა კლიენტების მიერ გადახდილი თანხები და ამ თანხებიდან რეალურად რამდენი დაიხარჯა „ღრმაღელეს“ პროექტის მშენებლობაზე. როგორც ზემოთ ითქვა, ამჟამად გურამიშვილის გამზირის 64 ნომერში არსებულ 6,300 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ 2 სართულის კარკასია აშენებული, რომელიც ამხანაგობა „ღრმაღელეს“ ერთადერთი ქონებაა. 2009 წლის 17 ნოემბერს, თბილისის საქალაქო სასამართლომ ამ ქონებას ყადაღა

⁶⁵ ნანა ვაშაძესა და გიორგი გურგენიძეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, 2010 წლის 16 აპრილი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjN2ZuRXc0UmRFGWs>

⁶⁶ „დექსუსის“ დირექტორზე, გიორგი ქანანაშვილზე, „ღრმაღელეს“ პროექტის ექვსი კლიენტის მიერ გაგზავნილი წერილი, 2012 წლის 11 იანვარი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjb1JoVEJIRlIndjA>

⁶⁷ „დექსუსის“ დირექტორის, გიორგი ქანანაშვილის საპასუხო წერილი, 2012 წლის 25 იანვარი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjb3JwYnBaRG5COVE>

⁶⁸ „ღრმაღელეს“ სამშენებლო პროექტის კლიენტების მიერ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოსთვის“ მოწოდებული ცხრილი, 2012 წლის 20 მარტი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjakROMnZMSUJEV2M>

დაადო, რითაც დააჯირაბა ამხანაგობა „ღრმადელე“ კლიენტებისადმი აღებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის.⁶⁹

დაბარალეულმა კლიენტებმა რამდენიმე ერთობლივი საჩივარი შეიტანეს სამართალდამცავ ორგანოებში, რათა მიეღოთ მიღებული ზარალის ანაზღაურება, მაგრამ ვერანაირი შედეგი ვერ მიიღეს. ამავე დროს, გაგი მოსიაშვილი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციის (საია) იურისტი მიიჩნევს, რომ ამხანაგობა „ღრმადელეს“ მიერ კლიენტების კუთვნილი დიდი ოდენობის თანხების გაფლანგვის არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით მთავარი პროკურატურა უნდა დაინტერესებულიყო ამ საქმით.⁷⁰

„ჯიქიას“ საქმე

„დექსუსის“ პრობლემური ობიექტების ნუსხაში შესული კიდევ ერთი დიდი სამშენებლო პროექტი არის „ჯიქია“. „ღრმადელეს“ შემთხვევისაგან განსხვავებით, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველომ“ მოახერხა „ჯიქიას“ საქმეზე აუცილებელი დოკუმენტაციის მოძიება, რომელიც ამტკიცებს, რომ კლიენტების მიერ ბინების მშენებლობისათვის გადახდილი თანხა (6.84 მილიონი ლარი) არამიზნობრივად იქნა გახარჯული შპს „ჯიქიას“ მფლობელის მაია რჩეულიშვილის მიერ. ამის შედეგად, 165 ოჯახი დაპირებული ბინების გარეშე დარჩა.

შპს „ჯიქია“ 2006 წლის 17 ივლისს დაფუძნდა და მისი საწყისი კაპიტალი მხოლოდ 250 ლარს შეადგენდა.⁷¹ 2007 წლის 2 მარტს, მაია რჩეულიშვილმა კომპანიას ჯიქიას ქუჩა 7-ში არსებული მიწა და შენობები გადასცა, საერთო ფართობით 20,168 კვ.მ. (ამ ქონების ღირებულება 1.45 მილიონ ლარს შეადგენდა).⁷² ექვსი თვის შემდეგ, შპს „ჯიქიამ“ თბილისის მერიაში აღნიშნულ უბანზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტი წარადგინა და 2008 წლის გაზაფხულზე პროექტის განხორციელებაზე ლიცენზიაც მიიღო. საპროექტო ფართობი 20,000 კვ.მ. შეადგენდა, რომლიდანაც 15,000 კვ.მ. გამოყენებული იქნებოდა შენობა-ნაგებობების, მათ შორის 178 კერძო ბინისა და

⁶⁹ ამხანაგობა „ღრმადელე“, საჯარო რეესტრის მონაცემები, 2010 წლის 30 მარტი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjMk1WM3NvTHR0d1E>

⁷⁰ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ გაგი მოსიაშვილთან, საიას იურისტთან, 2012 წლის 4 აპრილი

⁷¹ შპს „ჯიქიას“ წესდება, საჯარო რეესტრის მონაცემები, 2006 წლის 17 ივლისი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjSE5GMDA1a2IOSU0>

⁷² მაია რჩეულიშვილის გადაწყვეტილება შპს „ჯიქიასთვის“ უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, 2007 წლის 2 მარტი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjTEo2RC12YzBCUzg>; აუდიტორული დასკვნა შპს „ჯიქიას“ ქონების შეფასებაზე, 2007 წლის 6 მარტი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjN3jiUGpiNVhxM28>

რამოდენიმე კომერციული ოფისის მშენებლობისათვის. სამშენებლო სამუშაოები 2008 წლის 5 მარტს უნდა დაწყებულიყო და ზუსტად 3 წელიწადში დასრულებულიყო.⁷³

შპს „ჯიქიამ“ კლიენტებზე ბინების გაყიდვა მიზნის ნაკვეთისა და მშენებლობის დაწყების ლიცენზიის მოპოვებამდე ერთი წლით ადრე დაიწყო. ლ.ე. ერთ-ერთი მყიდველი იყო. 2006 წლის ნოემბერში, მან შპს „ჯიქიასთან“ ხელშეკრულება გააფორმა 97.28 კვ.მ ბინის 48,640 აშშ დოლარად ყიდვის თაობაზე. ამ ბინის მშენებლობა 2009 წელს, აპრილ-დეკემბრის შუალედში უნდა დასრულებულიყო, თუმცა, იმ დროისათვის ჯიქიას ქუჩაზე მხოლოდ მცირე სამშენებლო სამუშაოები იყო ჩატარებული.⁷⁴ ამის ნახვის შემდეგ, ლ.ე-მ და პროექტის სხვა კლიენტებმა თავიანთი სამშენებლო უბანი რამდენიმე მშენებელ-ინჟინერს აჩვენეს, რათა შეეფასებინათ იმ დროისათვის შპს „ჯიქიას“ მიერ შესრულებული სამუშაოების საერთო ღირებულება. ინჟინრების შეფასების მიხედვით, შპს „ჯიქიას“ სამშენებლო სამუშაოებზე რეალურად მხოლოდ 800,000 ლარი ჰქონდა დახარჯული, მაშინ როდესაც უცნობი იყო სად წავიდა კლიენტების მიერ გადახდილი დანარჩენი თანხა (იხ.ფოტოები #3,#4).⁷⁵

ფოტო: #3



ფოტო: #4



როგორც აღმოჩნდა, მაია რჩეულიშვილმა შპს „ჯიქიას“ თანხების მნიშვნელოვანი ოდენობა (3.28 მილიონი ლარი) თავის სასარგებლოდ გამოიყენა. კერძოდ, 2009 წლის 6 იანვარს, როდესაც ცხადი გახდა, რომ ჯიქიას უბანზე სამშენებლო სამუშაოები გრაფიკს ჩამორჩებოდა, რჩეულიშვილმა შპს „ჯიქიას“ ანგარიშიდან 1.38 მილიონი ლარი გაიტანა. ერთი თვის შემდეგ, რჩეულიშვილის გადაწყვეტილებით, შპს „ჯიქიამ“ 1.9 მილიონ ლარად შპს „ნყნეთი ჰაუსი“ შეიძინა. ეს უკანასკნელიც მაია რჩეულიშვილის

⁷³ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის ბრძანება #5/203; მშენებლობის სანებართვო მოწმობა #6 203-1 ხელმოწერილი ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მარჯვენა სანაპიროს სანებართვო განყოფილების უფროსის, ლ. შაბურიშვილის მიერ, 2008 წლის 28 თებერვალი

⁷⁴ შპს „ჯიქიას“ და ლ.ე.-ს შორის დადებული ხელშეკრულება, განმეორებითი ციტირება

⁷⁵ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ „ჯიქიას“ პროექტის კლიენტებთან, 2012 წლის მარტი

საკუთრებას წარმოადგენდა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მან თანხა თავისი ერთი კომპანიიდან მეორეში გადარიცხა.⁷⁶ თუმცა, 2009 წლის დეკემბერში, თბილისის საქალაქო სასამართლომ შპს „ჯიქიას“ ქონება დააყადაღა და მაია რჩეულიშვილს ამ ქონების განკარგვა აუკრძალა, რითიც კომპანია დაჯარიმდა მის მიერ კლიენტების მიმართ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.⁷⁷

2011 წლის 27 იანვარს, „დექსუსის“ დამფუძნებელმა და შპს „ჯიქიას“ ახალმა დირექტორმა, ივანე ცაგურიამ თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიმართა თხოვნით, რათა დაწყებულიყო შპს „ჯიქიას“ გადახდისუნარობის საქმის წარმოება. სასამართლომ დააკმაყოფილა ეს თხოვნა და შპს „ჯიქიას“ გადახდისუნარობის მეურვედ თავად ცაგურიას მიერ წარდგენილი პირი ირაკლი გაფრინდაშვილი დანიშნა, რომელსაც დაევალა კომპანიის აქტივებისა და დავალიანებების შესახებ ანგარიშის მომზადება.⁷⁸ 2011 წლის 30 აპრილს, გაფრინდაშვილმა სასამართლოს წარუდგინა ანგარიში, რომლის მიხედვითაც შპს „ჯიქიას“ 165 დადასტურებული და 23 დაუდასტურებელი კლიენტი ჰყავდა, რომლებმაც კომპანიას საერთო ჯამში 6.84 მილიონი ლარი გადაუხადეს. ამასთან შპს „ჯიქიას“ შვიდი დებიტორი ჰყავდა, რომლებსაც კომპანიის მიმართ ჯამში 0.44 მილიონი ლარი მართებდათ. ამ შვიდი დებიტორიდან, შპს „ცენტრ პოინტი სიტის“, შპს „დაკიდებულ ბაღებსა“ და შპს „დიდი დიდმის ოაზისს“, რომელიც ყველა მაია რჩეულიშვილს ეკუთვნოდა, ყველაზე დიდი დავალიანებები ჰქონდათ: შესაბამისად 0.17 მილიონი ლარი, 0.14 მილიონი ლარი და 0.12 მილიონი ლარი.⁷⁹ ამ თანხას ემატება 3.28 მილიონი ლარი, რომელიც შპს „ჯიქიას“ ანგარიშიდან 2009 წელს იქნა გატანილი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მაია რჩეულიშვილმა კომპანიის თანხებიდან 3.7 მილიონი ლარი თავისი შეხედულებისამებრ გამოიყენა, რითაც კლიენტებს მნიშვნელოვანი ზარალი მიაყენა.

ამავდროულად, შპს „ჯიქიამ“ ვერ შეძლო შპს „წყნეთი ჰაუსის“, 2009 წელს შეძენილი კომპანიის, ქონების გამოყენება დაზარალებული კლიენტებისთვის კომპენსაციის გადასახდელად. კერძოდ, შპს „წყნეთი ჰაუსი“ ფლობდა საცხოვრებელ კომპლექსს დაბა წყნეთში, რომლის მშენებლობაც „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ დაიწყო და „დექსუსმა“ დაასრულა 2011 წლის 1 ოქტომბერს.⁸⁰ კანონმდებლობის თანახმად,⁸¹ შპს „ჯიქიას“ კლიენტებს უფლება ჰქონდათ ეს საცხოვრებელი კომპლექსი თავისი სარგებლობისთვის

⁷⁶ შპს „ჯიქიას“ გადახდისუნარობის მეურვის, ირაკლი გაფრინდაშვილის მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მოსამართლის თამარ ჭენიაშვილის სახელზე წარდგენილი მოხსენება, 2011 წლის 30 აპრილი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjTGR0UIZQeVVIYk>

⁷⁷ შპს „ჯიქიას“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: # 205166559) დაყადაღებული ქონების შესახებ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 2010 წლის 12 თებერვალი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjU1NuV3VHaEIKd1k>

⁷⁸ სასამართლოს განჩინება შპს „ჯიქიას“ გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების თაობაზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მოსამართლე თამარ ჭენიაშვილი, 2011 წლის 28 იანვარი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjNkt3QVQ0ZTdPSVYk>

⁷⁹ ირაკლი გაფრინდაშვილის მოხსენება, განმეორებითი ციტირება

⁸⁰ „დექსუსი“, დასრულებული ბინები, <http://www.dexus.ge/?site-path=residential&ptype=1&pcond=1&site-lang=ka> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁸¹ საქართველოს კანონი გადახდისუნარობის საქმის წარმოების შესახებ, თავი VI, მუხლი #44, 2007 წლის 28 მარტი (#-4522) <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjTmE0b3Q3LURsSUU>

გამოეყენებინათ,⁸² თუმცა „დექსუსმა“ იგი საიდუმლოდ მიჰყიდა რჩეულიშვილების ოჯახს. კერძოდ, 2011 წლის 17 ოქტომბერს, შპს „წყნეთი ჰაუსმა“ ივანე ცაგურიას მმართველობის ქვეშ, დაბა წყნეთში მდებარე 51 ბინა (საერთო ღირებულებით 1.35 მილიონი ლარი) შპს „თანამედროვე ფასეულობათა ინვესტიციებს“ მიჰყიდა,⁸³ რომელიც თავის მხრივ ვახტანგ რჩეულიშვილის კომპანიის, შპს „ფროფერტი ინვესტის“ საკუთრება იყო.⁸⁴ შპს „წყნეთი ჰაუსის“ წესდების მიხედვით, კომპანიის საკუთრება შეიძლება გასხვისდეს მხოლოდ მისი მესაკუთრის თანხმობით, რომელსაც ამ კონკრეტულ შემთხვევაში შპს „ჯიქიას“ კრედიტორთა კრება და მათი რეაბილიტაციის მმართველი წარმოადგენდა.⁸⁵ წყნეთის საცხოვრებელ კომპლექსში ბინების გაყიდვის თაობაზე ამ კრების შეუტყობინებლობით ივანე ცაგურიამ გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ კანონი დაარღვია.⁸⁶

მას შემდეგ, რაც შპს „ჯიქიას“ რეაბილიტაციის მმართველმა, ლევან აფციაურმა ამ ქმედების შესახებ შეიტყო, მან წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სადაც ხსნიდა, რომ გაყიდული ქონების მეპატრონეები შპს „ჯიქიას“ კრედიტორები იყვნენ და რომ „დექსუსის“ გადანაცვტილება, გაეყიდა ეს ქონება მათი თანხმობის გარეშე, წინააღმდეგობაში მოდიოდა ქართულ კანონმდებლობასთან.⁸⁷ თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მაინც სცნო შპს „წყნეთი ჰაუსსა“ და შპს „თანამედროვე ფასეულობათა ინვესტიციებს“ შორის შემდგარი გარიგება, რითიც „ჯიქიას“ პროექტის კლიენტები ხელცარიელი დატოვა.

იურისტი გაგი მოსიაშვილი მიიჩნევს, რომ „ჯიქიას“ საქმესთან დაკავშირებით არსებული მტკიცებულებები საკმარისია იმისათვის, რომ მთავარმა პროკურატურამ გაფლანგვისა და თაღლითობის ბრალდებით სისხლის სამართლის საქმე აღძრას მაია რჩეულიშვილისა და ივანე ცაგურიას წინააღმდეგ, ვინაიდან ორივე მათგანმა არამიზნობრივად გამოიყენა შპს „ჯიქიას“ ქონების დიდი ნაწილი.⁸⁸

⁸² „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ ბექა დოჭვირთან, საიას სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის იურისტთან, 2012 წლის 4 აპრილი

⁸³ შპს „წყნეთი ჰაუსსა“ და შპს „თანამედროვე ფასეულობათა ინვესტიციებს“ შორის დადებული შეთანხმება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, საჯარო რეესტრის მონაცემები, 2011 წლის 17 ოქტომბერი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjTFpVV0NmZ1NOdjA>

⁸⁴ საჯარო რეესტრის მონაცემები შპს „თანამედროვე ფასეულობათა ინვესტიციებზე“ (ს/კ #-201946056)

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjMlJhRW9fR2ZHdGc> და შპს „ფროფერტი ინვესტზე“ (ს/კ #-204531499)

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjb3FFR0tVvVj3MvK>

⁸⁵ შპს „წყნეთი ჰაუსის“ წესდება, მიღებული 2007 წლის 31 იანვარს, საჯარო რეესტრის მონაცემები

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjNkt3QVQ0ZTdPSVg>

⁸⁶ კრედიტორთა კრების სხდომის ოქმი, დამტკიცებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მოსამართლის თამარ ჭუნიაშვილის მიერ, 2011 წლის 15 ოქტომბერი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjemjTVVwMUw3NE0>

⁸⁷ შპს „ჯიქიას“ რეაბილიტაციის მმართველის, ლევან აფციაურის მიერ საჯარო რეესტრისადმი გაგზავნილი წერილი, 2011 წლის 25 ოქტომბერი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjVl9zVmY3emsxdVE>

⁸⁸ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ გაგი მოსიაშვილთან, საიას სისხლის სამართლის იურისტთან, 2012 წლის 4 აპრილი

ამჟამად, „ჯიქიას“ პროექტის კლიენტები თავად მართავენ ჯიქიას ქუჩა 7-ში მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოებს და თავიანთი საკუთარი სახსრებით აფინანსებენ ამ სამუშაოების წარმოებას.

ხელისუფლების რეაგირება და არსებული ვითარება

2011 წლის დეკემბერს, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მიერ დაზარალებულმა კლიენტებმა არასამთავრობო ორგანიზაცია „დაზარალებულ მენაშენეთა ასოციაცია“ დააფუძნეს, რომელიც დაახლოებით 100 ადამიანისგან შედგება. ამ ორგანიზაციის მთავარ მიზანს წარმოადგენს, არამართო დასრულებული ბინების ან ბარალის შესაბამისი კომპენსაციის მიღება, არამედ იმ პირების სამართლებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის დადგომა, რომლებმაც ვერ უზრუნველყვეს მათთვის აშენებული ბინების ჩაბარება. ამ მიზნით დაზარალებულმა კლიენტებმა ათეულობით წერილი გააგზავნეს სხვადასხვა სამთავრობო უწყებაში, მათ შორის იმდროინდელი მთავარი პროკურორის, მურთაზ ზოდელავას,⁸⁹ იმდროინდელი იუსტიციის მინისტრისა და გენერალური პროკურორის ზურაბ ადეიშვილისა⁹⁰ და რიგი პარლამენტარების სახელზე, როგორც „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობიდან“, ისე ოპოზიციური პარტიებიდან.⁹¹

არცერთ ამ წერილს არ მოჰყოლია მთავრობის მხრიდან რაიმე კონკრეტული ქმედება. დაზარალებულმა კლიენტებმა მხოლოდ ერთი საპასუხო წერილი მიიღეს ქ. თბილისის პროკურატურიდან, სადაც ეწერა, რომ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმე ატარებს სამოქალაქო დავის ხასიათს და მასში არ იკვეთება დანაშაულის ნიშნები.⁹²

თუმცა, ერთი მაგალითი, საქართველოს პროკურატურის პრაქტიკიდან, საპირისპიროს ამტკიცებს. კერძოდ, სამშენებლო კომპანიის დამფუძნებელ ო.ა.-ს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო 10 წლით თავისუფლების აღკვეთა მიესაჯა. ხელშეკრულების მიხედვით, მას ახალი ბინები 27 კლიენტისათვის უნდა აეშენებინა, რომლებმაც მას ამ მიზნით 800,000 ლარი გადაუხადეს. იმის მიუხედავად, რომ ო.ა.-მ თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის მიზეზად რუსეთ-საქართველოს 2008 წლის ომი დაასახელა, მას მაინც წარედგინა გაფლანგვის ბრალდება, რაც თბილისის

⁸⁹ საქართველოს ყოფილი მთავარი პროკურორის, მურთაზ ზოდელავას სახელზე, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაზარალებული კლიენტების მიერ გაგზავნილი წერილი, 2011 წლის 10 თებერვალი
<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjWj3OGRXQmc1LVU>

⁹⁰ საქართველოს ყოფილი იუსტიციის მინისტრისა და გენერალური პროკურორის, ზურაბ ადეიშვილის სახელზე, „დრმაღელეს“ ობიექტის 234 ოჯახის სახელით გაგზავნილი წერილი, 2011
<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjdjR1b21TcWdlXc>

⁹¹ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კლიენტების პარლამენტში გაგზავნილი წერილი (#1208), 2012 წლის 7 თებერვალი
<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjE9KbjcwYVFWSGs>

⁹² ქ. თბილისის პროკურატურის განყოფილების პროკურორის ნ. ჟღენტის საპასუხო წერილი „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაზარალებული კლიენტების სახელზე, 2011 წლის 4 თებერვალი
<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjYnVvb2Z3Z1FpUDQ>

საქალაქო სასამართლომაც გაიზიარა. ამის გარდა, ო.ა. დაჯარიმდა 4,000 ლარით და ჩამოერთვა ბიზნესის წარმოების უფლება. სასამართლომ მას ასევე დაავალა მისი კლიენტებისათვის ზარალის ანაზღაურება. ო.ა.-მ გაასაჩივრა ეს გადაწყვეტილება სააპელაციო სასამართლოში, მაგრამ ამ უკანასკნელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განაჩენი უცვლელად დატოვა.⁹³

ო.ა.-ს საქმეში 27 დაზარალებული ფიგურირებს და 800,000 ლარი არის გაფლანგული, მაშინ როდესაც „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმეში 6,200 დაზარალებული ოჯახია და მილიონობით აშშ დოლარი არის გაფლანგული. გარდა ამისა, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კლიენტებმა ათეულობით საპროტესტო აქცია მოაწყვეს, რომელიც ფართოდ გაშუქდა ადგილობრივი მედია საშუალებების მიერ.⁹⁴ თუმცა, მთავარი პროკურატურა არ დაინტერესებულა ამ საქმით, რადგან ის დააკვალიფიცირა, როგორც სამოქალაქო სამართლის დავის საგანი, რომელიც არ შეიცავს სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნებს. დაზარალებული კლიენტები და მათი ადვოკატები ამ პრობლემის უგულვებელყოფას იმით ხსნიან, რომ „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“ მიერ დაკომპლექტებულ ყოფილ მთავრობას არ სურდა გამოეძია საქმე, რომელშიც მათი თანაგუნდელები და ახლო მოკავშირეები ფიგურირებდნენ.⁹⁵ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მფლობელების მიერ „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“ პარტიის ანგარიშზე შეტანილი გულუხვი შემოწირულობები შეიძლება კარგად ხსნიდეს ამ მოსაზრების სისწორეს. მაგალითად, 2007-2008 წლებში, „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ და მასში შემავალმა კომპანიებმა, ყოველწლიური და საარჩევნო შემოწირულობების სახით, „ერთიან ნაციონალურ მოძრაობას“ დაახლოებით 900,000 ლარი გადაურიცხეს.⁹⁶

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მფლობელების სამართლებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის დაყენების მოთხოვნასთან ერთად, დაზარალებულმა კლიენტებმა სასამართლოში ათეულობით სამოქალაქო სარჩელი შეიტანეს. ისინი ითხოვენ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას, დაუსრულებელ ბინებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, გადახდილი ფულის უკან დაბრუნებას ან ზარალის შესაბამის კომპენსაციას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ეს მოთხოვნები და „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ შესაბამის პასუხისმგებელ კომპანიებს კლიენტებისთვის დაპირებული ბინების

⁹³ ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოსა და სააპელაციო სასამართლოს განაჩენები ო.ა -ს საქმეზე. ო.ა-ს ოჯახის წევრებმა არ მოგვცეს თანხმობა ამ საქმეზე მეტი ინფორმაციის გასაჯაროებაზე.

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjRUFDdGI6cDFNYWc>

⁹⁴ გიორგი ბერიძე, „„ცენტრ პოინტის“ მიერ დაზარალებულებმა კანცელარიასთან აქცია გამართეს“, 2012 წლის 16 ივლისი, <http://www.palitrav.ge/akhali-ambebi/sazogadoeba/19508-qcentr-pointisq-mier-dazaralebulebma-kancelariasthan-aqcia-gamarthes.html> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

⁹⁵ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ მარინა კორძაძესთან და „ღრმადღელეს“ პროექტის სამ დაზარალებულთან, 2012 წლის 20 მარტი; „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ ინტერვიუ ბექა ბადრიაშვილთან, „თაბუკაშვილის“ პროექტის კლიენტების ადვოკატთან, 2012 წლის 21 მარტი

⁹⁶ „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველო“, პარტიების დაფინანსება, <http://transparency.ge/en/party-finance> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

მშენებლობის დასრულება⁹⁷ ან მათთვის ადეკვატური კომპენსაციის გაცემა დაავალა.⁹⁸ თუმცა, ამ გადაწყვეტილებების აღსრულება ერთი წლით ან ზოგ შემთხვევაში უფრო ხანგრძლივი ვადით გადავადდა, ამ კომპანიების გადახდისუუნარობის კრიზისის გამო.⁹⁹ სამართლის ექსპერტი ირაკლი ცნობილაძე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებების აღსრულების გადავადებით სასამართლომ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიების კერძო ინტერესები მათი კლიენტების ინტერესებზე უფრო მაღლა დააყენა.¹⁰⁰

თუ კომპანია ვერ მოახერხებს მისი კლიენტებისათვის კომპენსაციის გადახდას ერთი წლის შემდეგ, მაშინ მთელი მისი ქონება აუქციონზე გავა გასაყიდად. თუმცა, დაუმთავრებელი შენობების გაყიდვა, რომლებიც უმეტეს შემთხვევაში პასუხისმგებელი კომპანიების ერთადერთ საკუთრებას წარმოადგენს, არ იქნება საკმარისი ყველა დაზარალებული ოჯახის კომპენსირებისათვის.¹⁰¹ უფრო მეტიც, თუ კომპანიას საერთოდ არ გააჩნია არანაირი ქონება, მაშინ შეუძლებელი იქნება კომპენსაციის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულება. მაგალითად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიების ნაწილის ქონება უკვე დაყადაღებულია, გატანილია აუქციონზე გასაყიდად, ან დატვირთულია იპოთეკით ადგილობრივ ბანკებში. ეს პრაქტიკულად იმას ნიშნავს, რომ თუ ეს კომპანიები გადახდისუუნაროდ გამოცხადდებიან, მათ ქონებას პირველ რიგში სწორედ აღნიშნული ბანკები დაეპატრონებიან.¹⁰²

ამასთანავე, მოხერხებული სქემის წყალობით, რომელიც მთელ პასუხისმგებლობას ინდივიდუალურ სამშენებლო კომპანიებს აკისრებდა, სასამართლოს არ ჰქონდა უფლებამოსილება აეძულებინა ვახტანგ რჩეულიშვილი, მაია რჩეულიშვილი და რუსუდან კერვალიშვილი, კლიენტების კომპენსაცია პირადი ქონებიდან გადაეხადათ, რომელიც მილიონობით დოლარად არის შეფასებული.¹⁰³

მაგალითად, რუსუდან კერვალიშვილი, მისი ბოლო, ჯერ კიდევ პარლამენტის ვიცე-სპიკერის თანამდებობაზე ყოფნისას, 2012 წლის 16 მაისის ქონებრივი დეკლარაციის თანახმად, ფლობს სამ სახლსა და ოთხ მიწის ნაკვეთს მცხეთაში, ონში, ურეკსა და ბათუმში, ასევე ძვირადღირებულ ნივთებს, რომელთა საერთო ღირებულება 650,000 ლარს შეადგენს. ასევე, კერვალიშვილის დედა, თავის ანგარიშზე, დანაზოგის სახით ფლობს 0.5 მილიონ აშშ დოლარს.¹⁰⁴ კიდევ ერთი საინტერესო ფაქტია, რომ

⁹⁷ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება საქმეზე (#2/7487-11): 8 კლიენტი შპს „დიდი დიდშის ოაზისის“ წინააღმდეგ, 2012 წლის 26 იანვარი

<https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjM0FOZjFYkFMcmM>

⁹⁸ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება (#2/7289-09): ნ.ჯ. შპს „ცენტრ პოინტი სიტის“ წინააღმდეგ, 2010 წლის 14 დეკემბერი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjUkdadWdYS1N4Q1k>

⁹⁹ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება (#2/7289-10): ნ.ჯ. შპს „ცენტრ პოინტი სიტის“ წინააღმდეგ, 2011 წლის 29 ნოემბერი <https://docs.google.com/open?id=0BynT3KibODUjdTIKQTZBbzVpU2M>

¹⁰⁰ იქვე

¹⁰¹ გიორგი მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

¹⁰² იქვე

¹⁰³ იქვე

¹⁰⁴ რუსუდან კერვალიშვილის ქონებრივი დეკლარაცია, 2009,10,11 და 12 წლები, იხილეთ:

<http://www.declaration.gov.ge/csb/main.seam> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

კერვალიშვილის ქონება გაიზარდა 2009 წლის შემდეგ, როდესაც მან პირველად შეავსო ქონებრივი დეკლარაცია, როგორც საქართველოს პარლამენტის წევრმა. კერძოდ, მან შეიძინა ხუთი ახალი მიწის ნაკვეთი და სახლი მცხეთაში, ბათუმსა და ურეკში და რამოდენიმე ძვირადღირებული ნივთი, საერთო ღირებულებით 290,000 ლარი.¹⁰⁵

მეორეს მხრივ, ვახტანგ რჩეულიშვილის ბოლო, 2004 წლის ქონებრივი დეკლარაციის თანახმად, ის და მისი მეუღლე, მაია რჩეულიშვილი ფლობდნენ 16 მიწის ნაკვეთსა და სახლს, რომელთა საერთო ღირებულება 2 მილიონ ლარს შეადგენდა. ისინი ასევე ფლობდნენ ძვირადღირებულ ნივთებს რომელთა ჯამური ღირებულება 1.2 მილიონ ლარს შეადგენდა.¹⁰⁶ პარლამენტარის მანდატის ამოწურვის შემდეგ, ვახტანგ რჩეულიშვილი აღარაა ვალდებული მისი ქონებრივი მდგომარეობა საჯარო გახადოს, თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების თანახმად, 2012 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოჯახის ქონება 2004 წლის შემდეგ გაიზარდა. კერძოდ, ვახტანგ, მაია და გურამ რჩეულიშვილები ერთად ფლობენ 25 მიწის ნაკვეთსა და სახლს ქ. თბილისში და რეგიონებში, რომლის საერთო ფართობიც რამოდენიმე ათას კვადრატულ მეტრს შეადგენს.¹⁰⁷

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კლიენტები მოითხოვენ, რომ კომპანიის მფლობელებმა მათ კომპენსაცია პირადი ქონებიდან გადაუხადონ, თუმცა რუსუდან კერვალიშვილის განცხადებით, ის და მისი დის ოჯახი არ ფლობენ არანაირ სხვა ქონებას, გარდა იმ ქონებისა რომელსაც ამჟამად „დექსუსი“ მართავს.¹⁰⁸

2012 წლის საპარლამენტო არჩევნების შემდეგ ხელისუფლების შეცვლის შედეგად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმის გამოძიება ახალი ხელისუფლების ერთ-ერთ პრიორიტეტად იქცა. კერძოდ, 2012 წლის 7 ნოემბერს, ახალი მთავარი პროკურორი, არჩილ კბილაშვილი, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაზარალებულ კლიენტებს შეხვდა და დაპირდა მათ, რომ მათი საქმის შესასწავლად სპეციალური საგამოძიებო ჯგუფი შეიქმნება და ყველა დამნაშავე პასუხს აგებს კანონის შესაბამისად.¹⁰⁹

¹⁰⁵ იქვე

¹⁰⁶ ვახტანგ რჩეულიშვილის ქონებრივი დეკლარაცია 2004, იხილეთ: <http://www.csb.gov.ge/ge/search-declaration> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

¹⁰⁷ ვახტანგ რჩეულიშვილი (პ/ნ# - 01017007971), მაია რჩეულიშვილი (პ/ნ# - 01017003383), გურამ რჩეულიშვილი (პ/ნ# - 01031000003), ინფორმაცია ამ პირების პირად ქონებაზე მოიპოვება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდზე: <http://napr.gov.ge/?m=123> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

¹⁰⁸ მგელაძე „რჩეული პირამიდა“, განმეორებითი ციტირება

¹⁰⁹ „აქცია პროკურატურასთან“, მეცხრე არხი, 2012 წლის 7 ნოემბერი, <http://www.youtube.com/watch?v=T8Lj07ikn88> (ბოლოს გადამოწმდა 2012 წლის 7 დეკემბერს)

დასკვნა

უძრავ ქონებაზე მზარდი მოთხოვნის გათვალისწინებით ბინათმშენებლობა უაღრესად მომგებიან ბიზნესს წარმოადგენს. თუმცა, ასევე არსებობს თაღლითობისა და ფინანსური დანაშაულის ალბათობა, ვინაიდან, მსხვილი სამშენებლო პროექტები როგორც წესი ქვეკონტრაქტორთა დიდ ჯაჭვს უკავშირდება, რის შედეგადაც რთულია დადგინდეს ფულის ნაკადის წყარო და მიმოქცევა. აღნიშნული ფინანსური პროცესები კიდევ უფრო რთულდება როდესაც სამშენებლო ბიზნესში წილს მაღალი თანამდებობის პირები ფლობენ, რომელთა მთავარი მიზანი არის პირადი შემოსავლების გაზრდა კლიენტების ხარჯზე. შემდგომ, ამ თანამდებობის პირებს შეუძლიათ საკუთარი გავლენა გამოიყენონ, რათა თავი აირიდონ პირადი პასუხისმგებლობისგან იმ მიყენებულ ზიანზე, რომელიც მათი ქმედებების შედეგად დადგა.

საქართველოში, „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ და მისმა სამმა დამფუძნებელმა, ვახტანგ რჩეულიშვილმა, მისმა ცოლმა - მაია რჩეულიშვილმა და მისმა დამ - რუსუდან კერვალიშვილმა მიზნად დაისახეს სამშენებლო ბიზნესის გზით დიდი მოგების მიღება. კერძოდ, ფინანსური „პირამიდის“ სქემის გამოყენებით მათ ათასობით კლიენტი დაარწმუნეს ჩადოთ ინვესტიციები მათ სამშენებლო პროექტებში. ვახტანგ რჩეულიშვილი და რუსუდან კერვალიშვილი ორივე იყვნენ 1994-2004 და 2008-2012 წლების საქართველოს პარლამენტის წევრები და პარლამენტის თავმჯდომარის მოადგილეები. აქედან გამომდინარე, მათი სტატუსი და კავშირები ყოფილ მმართველ ელიტასთან ბადებს ეჭვს, რომ აღნიშნული კავშირები მათ დაეხმარა აერიდებინათ პირადი პასუხისმგებლობა იმ ზიანისთვის, რაც მათი ქმედებების შედეგად ათასობით კლიენტს მიაღდა.

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ „პირამიდის“ სქემა შემდეგნაირად მოქმედებდა: ეფექტური სარეკლამო კამპანიის მეშვეობით „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ მრავალ კლიენტს იზიდავდა შეეძინათ ბინები ჯერ კიდევ არაშენებულ მრავალსართულიან საცხოვრებელ კომპლექსებში. იმისთვის, რომ აღნიშნული ბინების ჩაბარებასთან დაკავშირებული პირადი პასუხისმგებლობა აერიდებინათ, ვახტანგ რჩეულიშვილმა, მაია რჩეულიშვილმა და რუსუდან კერვალიშვილმა ერთობლიობაში 70 შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება და ამხანაგობა დააფუძნეს, რომლებიც ხელშეკრულებებს დებდნენ კლიენტებთან და ვალდებულებას იღებდნენ მათთვის ბინების ჩაბარებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულმა კომპანიებმა მართლაც დაიწყეს მშენებლობები, ცოტა ხნის შემდეგ მათ ვეღარ შეძლეს სამშენებლო მასალების მზარდი ხარჯების დაფარვა. ამის გამოსასწორებლად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ დაიწყო უფრო ფართო მასშტაბიანი სარეკლამო კამპანია, რაც მიზნად ისახავდა დამატებითი ინვესტიციების მოზიდვასა და აღნიშნული თანხებით თავდაპირველი სამშენებლო პროექტების ხარჯების დაფარვას. თუმცა, სამშენებლო კომპანიები დროის მცირე პერიოდში ვეღარ ახერხებდნენ რამდენიმე პროექტის ერთდროულად განხორციელებას და მზარდი დეფიციტის შევსებას.

შედეგად, 30 სამშენებლო პროექტი შეჩერდა და 6,158 ოჯახი დაპირებული ბინების გარეშე დარჩა. პარალელურად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მიერ კრიზისის აღმოსაფხვრელად დაქირავებულმა კომპანია „დექსუსმა“ ბინების მისაღებად კლიენტებს დამატებითი გადასახადები დაუწესა. ამასთან, „დექსუსმა“ უარი განაცხადა შენობებში შიდა სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებაზე და აღნიშნული სამუშაოების შესრულება კლიენტებს მათი სახსრებით მოსთხოვა, რაც თავის მხრივ კლიენტების მიერ „ცენტრ პოინტი ჯგუფთან“ დადებული თავდაპირველი ხელშეკრულებების პირობებს ეწინააღმდეგება. გარდა ამისა, „დექსუსი“ მონაწილეობდა უკანონო გარიგებაშიც, რომლის მეშვეობითაც „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დამფუძნებლებს გადაეცათ ფასეული ქონება, რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისად დაზარალებული კლიენტების სასარგებლოდ უნდა გამოყენებულიყო.

წინა მთავრობის პერიოდში საქართველოს მთავარი პროკურატურის თანახმად, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმე სამოქალაქო დავის საგანს წარმოადგენდა, შესაბამისად პროკურატურა უარს აცხადებდა კომპანიის საქმიანობაზე დაეწყო გამოძიება, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობდა მყარი მტკიცებულებები და მაღალი საჯარო ინტერესი. თავის მხრივ, ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ კომპანიების მიერ კლიენტებისთვის კომპენსაციის გადახდის თაობაზე გადანაცვებულების აღსრულება რამდენჯერმე გადაავადა. ამის შედეგად, დაზარალებული კლიენტების დიდი ნაწილი დღემდე ელოდება მათ მიერ განცდილი ზარალის შესაბამის კომპენსაციას.

„ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმემ საქართველოში ფართო საზოგადოებრივი ინტერესი გამოიწვია, ვინაიდან იგი ქვეყნის ყველაზე დიდ სამშენებლო სკანდალს წარმოადგენს, რომელშიც ყოფილი მაღალი თანამდებობის პირები, ათასობით დაზარალებული კლიენტი და მილიონობით გაფლანგული თანხა ფიგურირებს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მნიშვნელოვანია, რომ ახალი ხელისუფლება დაინტერესდეს აღნიშნული საქმით და დაიწყოს მისი სიღრმისეული და დეტალური გამოძიება.

„საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“ მიესალმება ახალი მთავარი პროკურორის გადანაცვებულებას შეიქმნას სპეციალური საგამოძიებო ჯგუფი, რომელსაც დაევალება „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ საქმის შესწავლა. უმნიშვნელოვანესია, რომ უზრუნველყოფილ იქნას ყველა დაზარალებული კლიენტის საქმის სრული და ობიექტური გამოძიება გონივრულ ვადაში. დაზარალებულებს უნდა მიეცეთ შესაძლებლობა საკუთრებაში დაირეგისტრირონ მათ მიერ შეძენილი უძრავი ქონება და მიიღონ შესაბამისი კომპენსაცია ყველა განცდილი დანაკარგისათვის.