

ოკუპირებული აფხაზეთის მოსახლეობაში უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე და მოქალაქეობის არმქონე პირებზე უძრავი ქონების გასხვისების საკითხი ერთერთი ყველაზე აქტუალური და მტკივნეულია. იმის მიუხედავად რომ ე.წ. კანონის განხილვა, რომელმაც უნდა დაარეგულიროს უძრავი ქონების გასხვისების საკითხი, გადადებულია (<https://easily.com/ru/news/2016/04/18/deputat-parlamenta-abhazii-dzhapua-snimaet-s-sebya-polnomochiy>) ვნებათაღელვა ამ თემის ირგვლივ მაინც არ წყდება.

უძრავი ქონების უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე მიყიდვის საკითხი უკვე კარგა ხანია ეკონომიკურიდან პოლიტიკურ ჭრილში გადავიდა და ეს საკითხი, სოციალურ-ეკონომიკური კრიზისის და ე.წ. ოპოზიციონერი პოლიტიკოსების განცხადებების რადიკალიზაციის ფონზე შესაძლოა, მოსალოდნელი პოლიტიკური მღელვარების წინაპირობად იქცეს.

საგულისხმოა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი ყველაზე ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღლებად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. ადამიანის უფლებათა კონვენციის პირველი მუხლის თანახმად, „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება“. საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ ოკუპირებულ აფხაზეთში უძრავი ქონება ძირითადად შეადგენს ოკუპირებული ტერიტორიიდან - იძულებით გადაადგილებული პირების საკუთრებას. ხოლო აღნიშნული პირების საკუთრების უფლების შესახებ საუბარია იძულებით გადაადგილების შესახებ გაეროს სახელმძღვანელო პრინციპებშიც. აღნიშნული დოკუმენტის 21-ე მუხლის თანახმად, იძულებით გადაადგილებულ პირებს „არ შეიძლება თვითნებურად ჩამოერთვათ საკუთრება“. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილში კი ვკითხულობთ, „იძულებით გადაადგილებული პირების საკუთრება დაცული უნდა იყოს განადგურებისგან, თვითნებური და უკანონო დაკავებისა და გამოყენებისგან“. აგრეთვე, ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილების, ლტოლვილების, იძულებით გადაადგილებული პირების საკუთრების უფლება განმტკიცებული და დეკლარირებულია საერთაშორისო ჰუმანიტარული სამართლით, პინეიროს პრინციპებით, გაერო-ს და გაერო-ს უშიშროების საბჭოს მრავალი რეზოლუციებით.

მიუხედავად საერთაშორისო თანამეგობრობის მრავალი მოწოდებისა, თავი შეიკავონ იძულებით გადაადგილებულ პირთა საკუთრების უფლების დარღვევით დევნილთა საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენისა და განკარგვისაგან, მარიონეტული მთავრობა მაინც აგრძელებს საკუთრების უფლების უხეში დარღვევის პოლიტიკის გატარებას.

ოკუპირებულ აფხაზეთში დღემდე ადგილი აქვს დევნილების კუთვნილი ბინების (სახლების) უკანონო განკარგვას, რომელსაც საფუძვლად 2006 წელს მიღებული დე-ფაქტო პრეზიდენტის სერგეი ბაგაფშის სპეციალური ინსტრუქცია დაედო, რომლის თანახმადაც, თუ მიტოვებულ სახლს მეპატრონე 15 წლის განმავლობაში არ გამოუჩნდა, ის ავტომატურად მუნიციპალური საკუთრება ხდება. აღნიშნული ე.წ. ინსტრუქცია, რომელმაც ოკუპირებულ აფხაზეთში კანონის ძალა მიიღო ცალსახად არღვევს იძულებით გადაადგილებული პირების საკუთრების უფლებას, რადგან როგორც მაღლა აღინიშნა ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიაზე მდებარე სახლების (ბინების) უმეტესობა სწორედ დევნილებს ეკუთვნით, რომელთაც მრავალი წლების მანძილზე არ ეძლევათ საკუთარ სახლში დაბრუნების შესაძლებლობა.

ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებული პირების მიერ დატოვებული ქონება პოლიტიკური სპეკულაციების, უკანონო და კორუფციული გარიგებების საბაზი ხდება.

2017 წელს, ოკუპირებულ აფხაზეთში რუსეთის ფედერაციის პრეზიდენტის და მაღალი პოლიტიკური თანამდებობის პირების ხშირ ვიზიტებსაც ამ საკითხს უკავშირებენ.

შეგვიძლია გავიხსენოთ 2017 წლის 3 ივლისს რუსეთის ფედერაციის პრეზიდენტის თანამემწის ვლადისლავ სურკოვის ვიზიტი ოკუპირებულ აფხაზეთში, სადაც მან ე.წ. პრეზიდენტ რაულ ხაჯიმბასთან შეხვედრის შემდეგ გამართულ ბრიფინგზე რეგიონის ბიზნეს გარემოზე საუბრისას პირდაპირ განაცხადა, „უძრავი ქონების ბაზარი აქ მკაცრად შეზღუდული; ეს ბარიერი

გონივრულად რომ მოხსნილიყო, აფხაზეთის სუვერენიტეტისთვის რისკის შექმნის გარეშე, ეს ძლიერ ზიძგს მისცემდა ამ საკითხის მოგვარებას“ (https://www.youtube.com/watch?v=SzdAuY_j6jE)

რუსულენოვან პრესაში და სოციალურ ქსელებში ხშირად ჩნდება პუბლიკაციები, რომლებიც ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიაზე მცხოვრები რუსი ეროვნების მოქალაქეების საკუთრების უფლების დარღვევას და მათზე განხორციელებული ფიზიკური ზეწოლის ფაქტებს ეხება, რაც ოკუპირებულ აფხაზეთსა და რუსეთს შორის ურთიერთობაში სერიოზულ დამაბულობას ქმნის.

(ვრცლად ხელმისაწვდომია რუსულენოვან ვებგვერდზე
https://kompromat1.info/articles/71817kak_otzhimajut_kuplennuju_rossijanami_nedvizhimostj_v_abhazii_i_pochemu_russkikh_v_respublike_vse_menjshe)

ამის მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ რამდენიმე წლის წინ აგორებული სკანდალი, როდესაც აღმოჩნდა, რომ რუსეთის რამდენიმე მოქალაქეს ერთიდაიგივე ბინაში ჰქონდათ თანხა გადახდილი. მაშინ დაზარალებულებმა სასამართლო დავა დაიწყეს, მაგრამ მათთვის ეს უშედეგოდ დასრულდა.

აგრეთვე, არის შემთხვევები, როდესაც დევნილების (ქართველები, რუსები, ბერძნები და სხვა) მიერ იძულებით მიტოვებული, საცხოვრებლად ვარგისი ბინები (სახლები) კორუფციული გზით, გადააქვთ არასაცხოვრებელ ფონდში და შემდეგ უკანონოდ ისაკუთრებენ. ამ ტიპის უძრავ ქონებას ხშირად, კანონიერი რუსი, სომეხი, ბერძენი ეროვნების მფლობელი უჩნდება. იწყება სასამართლო დავები, რომლებიც როგორც წესი მოსარჩელის დაშინებით ან მასზე ფიზიკური და ფსიქოლოგიური ზეწოლით მთავრდება.

აღსანიშნავია, რომ ოკუპირებულ აფხაზეთში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულმა გაუგებარმა ვითარებამ აფხაზეთური საზოგადოება ორად გაყო.

პირველი ნაწილი თვლის, რომ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე და მოქალაქეობის არმქონე პირებზე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა გამოიწვევს უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მასობრივ ჩასახლებას ოკუპირებულ აფხაზეთში, რაც უარყოფითად აისახება ისედაც მცირერიცხოვან აფხაზეთურ ეთნოსზე, მოხდება მისი ასიმილაცია და შედეგად გამოიწვევს სახელმწიფოებრიობის დაკარგვას. ამას ემატება ისიც, რომ არაღიარებული რესპუბლიკის შს უკვე ყოფილმა მინისტრმა ასლან კობახიამ 2017 წლის 14 სექტემბერს გასცა ბრძანება, რომლის თანახმადაც რეპატრიანტები „აფხაზეთის მოქალაქის“ ე.წ. პასპორტებს დაჩქარებული წესით მიიღებენ. აღნიშნული კატეგორიის პირებზე პასპორტების გაცემის პროცესის მოწესრიგების მიზნით, ბრძანების თანახმად, რეპატრიანტები, ქართველებისგან განსხვავებით, ე.წ. აფხაზეთის მოქალაქეების პასპორტებს“ დე-ფაქტო სახელმწიფო უსაფრთხოების სამსახურისა და დე-ფაქტო შს-ს სპეციალური შემოწმების გარეშე მიიღებენ.

(ხელმისაწვდომია რუსულენოვან ვებგვერდზე
<http://sputnik-abkhazia.ru/repatriation/20171006/1022048704/repatrianty-budut-poluchat-abxazskie-pasporta-po-uskorennoj-sxeme.html>)

მეორე ნაწილი (ე.წ. პოლიტიკურ ისტებლიშმენტთან დაახლოებული მოქალაქეების ვიწრო წრე და ნათესავები) კი თვლის, რომ უძრავი ქონების უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე და მოქალაქეობის არმქონე პირებზე გასხვისების ე.წ. კანონის განხილვაზე მორატორიუმი უნდა მოიხსნას. მათი აზრით, უნდა შემუშავდეს ახალი კანონი, რომელიც ე.წ. რესპუბლიკის სუვერენიტეტისთვის საფრთხის შექმნის გარეშე დაარეგულირებს მოცემულ საკითხს. ოკუპირებული აფხაზეთის მოქალაქეების ეს კატეგორია თვლის, რომ მყარი გარანტიების და უსაფრთხო ბიზნეს გარემოს გარეშე ინვესტიციების მოზიდვა შეუძლებელია. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების უცხოელებზე გასხვისების მომხრეები, როგორც წესი, რამდენიმე ე.წ. სამხედრო ალაფით მიტაცებული ბინით (სახლით) უკანონოდ სარგებლობენ (ზოგიერთს აქირავებენ, ზოგიერთში სასტუმროები აქვთ გახსნილი და ზოგიც გასაყიდად აქვთ გატანილი). ხშირ შემთხვევაში ეს უკანონოდ მიტაცებული ბინები (სახლები) მათ თავის სახელზე რეგისტრირებულიც კი არ აქვთ.

შეგახსენებთ, რომ 2016 წლის 1 აგვისტოს, ოკუპირებული აფხაზეთის პრეზიდენტმა დე-ფაქტო პარლამენტში შეიტანა „უძრავ ქონებაზე უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციის შესახებ“ კანონპროექტი, რომელიც ავტორის (დე-ფაქტო ეკონომიკის სამინისტრო) განმარტებით, „შემუშავებულია უცხო ქვეყნებიდან ინვესტიციების მოსაზიდად და განიხილება როგორც გარდამავალი ეტაპი საკადასტრო აღრიცხვის ერთიანი სრულყოფილი სისტემის შექმნისა და უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის გზაზე“

(15.09.2017 [http://abkhaziajustice.gov.ge/%e1%83%a1%e1%83%a2%e1%83%90%e1%83%a2%e1%83%98%e1%83%a1%e1%83%a2%e1%83%98%e1%83%99%e1%83%90/%e1%83%a1%e1%83%a2%e1%83%90%e1%83%a2%e1%83%98%e1%83%94%e1%83%91%e1%83%98/.](http://abkhaziajustice.gov.ge/%e1%83%a1%e1%83%a2%e1%83%90%e1%83%a2%e1%83%98%e1%83%a1%e1%83%a2%e1%83%98%e1%83%99%e1%83%90/%e1%83%a1%e1%83%a2%e1%83%90%e1%83%a2%e1%83%98%e1%83%94%e1%83%91%e1%83%98/))

რაულ ხაჯიმბას მიერ ინიცირებულმა კანონპროექტმა, რომლის მიხედვითაც ე.წ. მობინადრეები არარეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ვერც გაყიდვიან და ვერც გააჩუქებენ, უარყოფითი რეაქცია გამოიწვია უკანონოდ მიტაცებული ბინების ე.წ. მფლობელებში. აქედან გამომდინარე, ოკუპირებული აფხაზეთის მოქალაქეები დაჩქარებული წესით დაკავებულნი არიან უკანონოდ მისაკუთრებული უძრავი ქონების გაფორმებით, რაც, ბოლო პერიოდში ძალიან გართულდა და პრაქტიკულად შეუძლებელი გახდა. პრეზიდენტის მიერ პარლამენტში შეტანილი „უძრავ ქონებაზე უფლების სახელმწიფო რეგისტრაციის შესახებ“ კანონპროექტი აფხაზურ საზოგადოებაში შეფასდა როგორც „უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ“ კანონის განხილვაზე მორატორიუმის მოხსნის წინაპირობა.

შეგახსენებთ, რომ „აფხაზეთის ტერიტორიაზე უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე და მოქალაქეობის არმქონე პირებზე უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ“ ე.წ. კანონის განხილვას მორატორიუმი ადევს და მოქმედი ე.წ. კანონით, რომელიც 1995 წელს იქნა მიღებული, ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიაზე უძრავი ქონების მფლობელი შეიძლება იყოს მხოლოდ არადიარებული რესპუბლიკის მოქალაქე.

ხაზგასმით აღსანიშნავია, რომ უცხოელებზე უძრავი ქონების მიყიდვის საკითხზე საუბრისას, გასაყიდი ობიექტების მიყიდვებზე, ამ ეტაპზე, მოიაზრებიან მხოლოდ რუსეთისა და იმ ქვეყნების მოქალაქეები, რომელთაც ცნეს ოკუპირებული აფხაზეთის დამოუკიდებლობა.

ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე და მოქალაქეობის არმქონე პირებზე გასხვისების საკითხზე საუბრისას, ყურადსაღებია აფხაზურ და რუსულ მედიაში თუ სოციალურ ქსელებში გამოქვეყნებული სტატიები (პუბლიკაციები, სტატუსები), სადაც მიზანმიმართულად მიმდინარეობს აფხაზეთის დე-ფაქტო ხელისუფლებისა და მასთან დაახლოებული საინფორმაციო სააგენტოების მხრიდან საზოგადოებრივი აზრის მომზადება, რომ მხოლოდ რუსეთის ფედერაცია არის მათი სტრატეგიული პარტნიორი და რომ მხოლოდ რუსეთის მხარდაჭერით არის შესაძლებელი მძიმე სოციალურ-ეკონომიკური პრობლემების დაძლევა, ე.წ. დამოუკიდებლობისა და ეროვნული თვითმყოფადობის შენარჩუნება.

ზემოაღნიშნულის მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ ოკუპირებული აფხაზეთის ერთ-ერთი სარიელტორო კომპანიის ხელმძღვანელის, ფატიმა ბიგვავას ინტერვიუ, სადაც ის აღწერს არადიარებული რესპუბლიკის ტერიტორიაზე უძრავი ქონების ბაზრის თავისებურებების შესახებ.

ყურადსაღებია, ინტერვიუს ბოლო აზრები, სადაც ე.წ. კომპანიის ხელმძღვანელი „უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე უძრავი ქონების მიყიდვის შესახებ“ ე.წ. კანონზე გამოთქვამს თავის აზრს: - „აფხაზეთის ზოგიერთ მცირედასახლებულ და დეპრესულ რაიონებში, კვოტებით და სახლების რაოდენობის გათვალისწინებით, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე უძრავი ქონების მიყიდვა მიზანშეწონილად მიმაჩნია, მაგრამ ამავე დროს აუცილებელია, რომ მიყიდვებს ქონდეს პირადი და ფინანსური უსაფრთხოების გარანტია“. (ვრცლად ხელმისაწვდომია რუსულენოვან ვებგვერდზე 05.10.2017: <http://sputnik-abkhazia.ru/Abkhazia/20171005/1022025580/kvartirnyj-vopros-v-abxazii-kontrasty-rynka-nedvizhimosti.html>)

საკუთრების უფლების დარღვევის მხრივ, განსაკუთრებით მძიმეა ვითარება გალის რაიონში. ამ დღეებში გამოქვეყნდა გალის დე-ფაქტო ადმინისტრაციის ხელმძღვანელის ინტერვიუ, რომელშიც აღწერილია ე.წ. ბინადრობის ნებართვის გაცემის პროცესი და მიზნები.

თემურ ნადარაიას თქმით, ე.წ. ბინადრობის ნებართვის გაცემას წინ უძღოდა ძველი ე.წ. „საბინაო წიგნების“ ამოღება და გალის რაიონის ქართულენოვანი მოსახლეობის აღწერა, რომლის შედეგადაც გამოვლენილ იქნა 4 000 პირი, რომლებიც მართალია პერიოდულად ჩამოდიან თავიანთ სახლებში სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოებისთვის და მოსავლის ასაღებად, მაგრამ მუდმივად ცხოვრობენ მდ. ენგურის გაღმა. ამ კატეგორიის მოქალაქეებს თემურ ნადარაია უწოდებს „ყოფილ გალელებს“. მისი განმარტებით, „მანამდე ასეთ პირებს უკანონოდ გაცემული აფხაზეთის მოქალაქის პასპორტები ჰქონდათ. ხოლო ახლა მათი ამოცანაა, არ დაუშვან, რომ მათ ბინადრობის ნებართვა აიღონ“. დე-ფაქტო ადმინისტრაციის ხელმძღვანელის განმარტებით, ასეთი პირებისთვის ოკუპირებული გალის რაიონში შესასვლელად ე.წ. ვიზების აღება უფრო მიზანშეწონილი“ იქნებოდა.

(ვრცლად ხელმისაწვდომია რუსულენოვან ვებგვერდზე <http://abkhazinform.com/item/6575-v-vostochnoj-abkhazii-vydano-500-vidov-na-zhitelstva>)

თემურ ნადარაიას მოცემული განცხადება ნათლად მეტყველებს იმაზე, რომ დე-ფაქტო ხელისუფლება გალში მცხოვრებ ქართველი ეროვნების ადამიანებს, ღირსეულად ცხოვრების და თავისი შეხედულებისამებრ კუთვნილი ქონების განკარგვის უფლებას ართმევს.

ოკუპირებული აფხაზეთის ტერიტორიაზე, იძულებით გადაადგილებულ პირთა კუთვნილ და უკანონოდ ჩამორთმეულ ქონებასთან დაკავშირებული მძიმე რეალიები გვაძლევს იმის დასკვნის საშუალებას, რომ ზემოაღნიშნულ საკუთრების უფლების დარღვევაზე და სხვა მრავალ უფლებადარღვევაზე, რომლებიც საგრძნობლად აფერხებენ კონფლიქტის მშვიდობიანი გზით მოგვარებას, პასუხიმგებლობა რუსეთის ინტერესების გამტარებელ დე-ფაქტო ხელისუფლებას და რუსეთის ფედერაციას, როგორც ფაქტიურად კონტროლის განმახორციელებელს, ეკისრება.

15.10.2017