

უპატრონო მიწა, ხიზნები და სტარტზე მდბარი ახალი ჯაყოები!

(წერილი მეორე)

ღვთის მაღლით, საქართველომ სახელმწიფოებრიობა მე-20 საუკუნის მიწურულს კვლავ დაიბრუნა, მაგრამ დამოუკიდებლობის აღდგენისთანავე უმძიმესი საბჭოური მემკვიდრეობით დატოვებულ საბედისწერო პრობლემათა თითქმის გამოუვალ მორევში აღმოჩნდა!

ერთ-ერთი ყველაზე ფუნდამენტური პრობლემა, რაც დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდგომ საქართველომ დღემდე ვერ მოაგვარა, სწორედ მიწის საკითხია.

მართალია, საბჭოური საერთო-სახალხო საკუთრება მიწაზე დასრულდა, მაგრამ ამ საკუთრების მემკვიდრე ქართულმა სახელმწიფომ მიწის ჯეროვნად პატრონობა დღემდე ვერ მოახერხა. რასაკვირველია, ამ შემთხვევაში ჯეროვანი პატრონობა უწინარესად ის იქნებოდა, რომ ქვეყანა მძიმე მემკვიდრეობიდან საბოლოოდ გათავისუფლებულიყო, „საერთო-სახალხო“, ე.ი. აბსტრაქტული მიწათ-მფლობელობისგან ხელი აეღო და რაც მთავარია: კერძო და სათემო მიწათ-მფლობელობის ქართული წეს-რიგი ახალ ვითარებაში პრაქტიკულად თავიდან, ხელახლა დაემკვიდრებინა!

მართალია, 90-ანი წლების დასაწყისში აგრარული რეფორმის გასატარებლად პირველი ნაბიჯები გადაიდგა, როცა სასოფლო მიწა მის ნამდვილ პატრონებს - ქართველ გლეხებს საკუთრებაში დაუბრუნდათ, მაგრამ ამ რეფორმას განვითარება არ მოჰყოლია: მიწის უდიდესი ნაწილი, რომელიც აბსტრაქტულ საერთო-სახალხო საკუთრებას წარმოადგენდა, ამჟამად სახელმწიფო საკუთრებისა და ვაი, რომ მას დღემდე არ გამოსჩენია ჯეროვანი პატრონი!

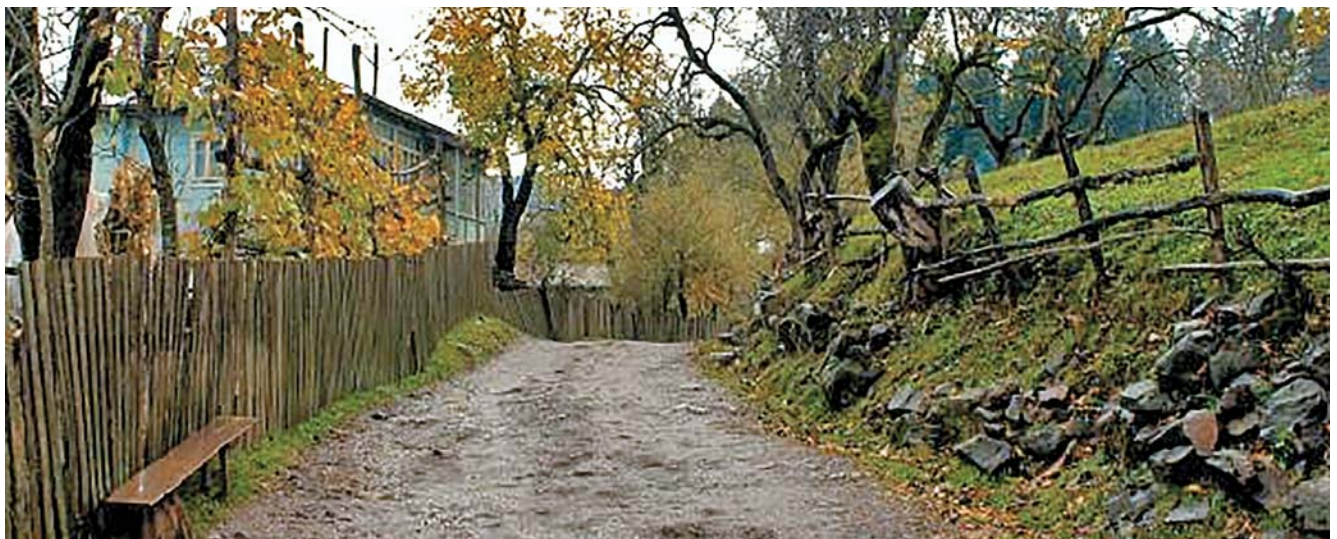
სათემო საკუთრება მიწაზე არ აღდგენილა და კონკრეტული შინაარსი მიწაზე საზოგადოებრივ საკუთრებას დღემდე არა აქვს - სახელმწიფო მიწა ძირითადად უქმად მიტოვებული, გამოუყენებელი და დაურეგისტრირებელია, იგი მხოლოდ გასაყიდად, გასასხვიებლად თუ გაახსენდებათ ამ მიწის განმკარგავ ვაი-პატრონებს!

საუბედუროდ, დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდგომ ქართულ თემს უმთავრესი უფლებები არ დაბრუნებია - იგი მესაკუთრე სამართალ-სუბიექტს დღემდე არ წარმოადგენს! ხოლო სათემო ქონებას მოკლებული სოფელი უკვე ქართული სოფელი კი არა, არამედ ბედისწერას მინებებული დასახლებაა, სადაც მკვიდრი თემი კი არ სახლობს, არამედ სწორედაც რომ ხიზნები!

სოფლისთვის თავის დროზე წართმეული სათემო ქონება, მართალია, „საერთო-სახალხო საკუთრებად“ აღარ იწოდება, მაგრამ რა ბედენაა? იგი ფორმალურად სახელმწიფოს მიერ მიღებულ იმ ქონებრივ მემკვიდრეობას წარმოადგენს, რომლის უდიდესი ნაწილი გამოუყენებელია, უსარგებლო და უარესიც: აღურიცხავი და დაურეგისტრირებელია, ე.ი. იურიდიულად ეს მიწა დღემდე უპატრონოა!

არასრული და არც თუ მთლად ზუსტი სტატისტიკური მონაცემებით, უკანასკნელი მიწის ბალანსის მიხედვით, რომელიც 2004 წლის შემდგომ საერთოდ აღარც იწარმოება (?!), სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ოკუპირებული ტერიტორიების გამოკლებით!) შეადგენდა 3025,8 ათას ჰექტარს, მათ შორის, სახნავი - 802,1 ათას ჰექტარს, მრავანლიანი ნარგავები - 263,5 ათას ჰექტარს, სათიბი - 143,5 ათას ჰექტარს და საძოვარი - 1796,6 ათას ჰექტარს. ეს სტატისტიკა სისტემური მიწათ-მონყობის წარმოების შედეგად დამუშავებულ, ობიექტურ საკადასტრო მონაცემებს კი არ ასახავს, არამედ საბჭოური დროის მონაცემების კორექტირების (ღმერთმა უწყის - რა მეთოდოლოგიით) შედეგია.

ასეა თუ ისე, საბჭოთა დროს მიწა აღირიცხებოდა და მიწათ-მონყობაც, მართალია, საბჭოური წესით, მაგრამ მაინც წარმოებდა. სავალალოა, რომ დღეს საქართველო იმ ველურ ქვეყანათა რიგს მიეკუთვნება (ისიც საკითხავია, შემორჩა კი დედამიწაზე მსგავსი ქვეყანა?), სადაც მიწათსარგებლობის კადასტრი არ არსებობს, ხოლო, მიწის უფლებრივი კადასტრი („საჯარო რეესტრი“) უმძიმეს მდგომარეობაშია: ბოლო მონაცემებით





აღრიცხული და დარეგისტრირებულია მხოლოდ 1070, 5 ათასი ჰა სასოფლო მიწა, ამ დარეგისტრირებული მიწიდან სახელმწიფო საკუთრებაშია 380, 4 ათასი ჰა. როგორც ვხედავთ, ყველაზე ძვირფასი საუნჯის, რომელიც განუახლებად ბუნებრივ რესურსს წარმოადგენს და თანასწორად ეკუთვნის ქართველთა წარსულს, აწმყო და მომავალ თაობებს, უდიდესი ნაწილი, ე.ი. არსებული მონაცემებით 1955,3 ათას. ჰა მიწა, ანუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის მთლიანი ფონდის 65% (ორი მესამედი!) აღურიცხავი, დაურეგისტრირებელი და იურიდიულად უპატრონოა! არანაკლებ სავაგალო მდგომარეობაა არა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფონდის აღრიცხვიანობის თვალსაზრისითაც.

აღურიცხავობის გამო დღემდე უაღრესად რთულია იმის გარკვევა, თუ რა მოცულობის მიწა ეკუთვნის კერძო სექტორს, სახელმწიფოს და რამდენია ე.წ. რუხ ზონაში, ანუ გაურკვეველ მფლობელობაში.

უარეს დღეშია, საერთოდაც მოუწესრიგებელი და აღურიცხავია მიწათ-სარგებლობა! გულსაკლავია, რომ გეორგიანული კულტურის უძველეს ქვეყანაში დღეს მიწის მიმართ ისეთი უდიერი დამოკიდებულებაა, რომელსაც ალბათ ანალოგიც კი არ მოეპოვება თანამედროვე მსოფლიოში!

დღეს არავინ უწყის, რეალურად რა მდგომარეობაშია საქართველოს მიწის ფონდი, სად, ვის ხელში და რამდენი გვაქვს მიწა, რისი პატრონები ვართ - რამდენი გვაქვს სახნავ-სათესი, საძოვარი და სათიბი, ბაღი, ვენახი, ბოსტანი, ტყე, წყლის ფონდის მიწა, სამრეწველო დანიშნულების, განაშენიანების, რეკრეაციის და სხვ. მიწები. აღარაფერს ვამბობთ მიწათ-მონყოფაზე, რომელიც სსრკ-ს დაშლის მერე ფაქტობრივად საერთოდ მოიშალა; ანდა თუნდაც ქალაქგეგმარებასა და ზოგადად, ტერიტორიების სივრცით დაგეგმარებაზე, რაც სავალალო და კატასტროფულ მდგომარეობაშია! ბუნებრივია, ამ ველურ ყოფაში უსაგნო საუბარი რაიმე ეკონომიკურ წესრიგსა ან მით-უმეტეს განვითარებაზე, ოდენ მტკნარი სიცრუე, თავის მოტყუება, წყლის ნაყვავა და სხვა არაფერი!

განსაკუთრებით გულსატკეპნია, რომ ყველაფერთან ერთად ასევე კატასტროფულ მდგომარეობაშია მიწის სა-

მართალიც! დღეს მოქმედ უაღრესად ფრაგმენტულ და წინააღმდეგობრივ კანონმდებლობაში საერთოდაც არ არსებობს საზოგადო, მწყობრი და ერთიანი სამართლებრივი პრინციპები, რაც მიწასთან, როგორც ქვეყნის განუახლებად და უმთავრეს რესურსთან დაკავშირებულ საზოგადოებრივ ურთიერთობათა ფართო სპექტრს მოაწესრიგებდა.

პირველ ყოვლისა, ეს ეხება, მიწასთან დაკავშირებულ საკუთრებით ურთიერთობებს. **დღემდე არა გვაქვს მკაფიო და დამაჯერებელი, საბოლოო პასუხი კითხვზე: ვინ შეიძლება იყოს საქართველოში მიწის მესაკუთრე?**

მკითხველს კარგად მოეხსენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელთა საკუთრების საკითხთან დაკავშირებული ცხარე დებატები, რომელიც დღეს-დღეისობით საკონსტიტუციო სასამართლომ ვითომ გადაწყვიტა; **ამჟამად უცხოელებს მკვიდრ მოსახლეობასთან თანასწორად და ყოველგვარი შეზღუდვის ან რაიმე წინასწარი პირობის გარეშე აქვთ საქართველოს მიწაზე საკუთრების შექმნის უფლება; ცხადია, ამ „გადანყვევით“ ცხარე დებატები სულაც არ დახურულა, ქართველთა დიდი უმრავლესობა ამგვარ „გადანყვევტას“ არ დაეთანხმება და სრულიად სამართლიანადაც!**

მიწასთან დაკავშირებულ პრინციპულად გადაუწყვეტელ, ან არასწორად გადაწყვეტილ საკითხთა პრობლემურობა მხოლოდ მიწაზე უცხოელების სადავო უფლებებით არ ამოიწურება; ეს მხოლოდ აისბერგის წვერია და ზოგადად იმ ვითარების შედეგი, როცა ქვეყანა და მისი მკვიდრი მოსახლეობა მიწათ-მფლობელობისა და მიწათ-სარგებლობის მოუწესრიგებლობის გამო მიწას ჯეროვნად არ და ვერ პატრონობს!

როგორც აღვნიშნეთ, ქვეყნის სამართალი მკაფიო და ცალსახა პასუხს მიწის მესაკუთრე სუბიექტებზე ვერ იძლევა; ამის საბუთია თუნდაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონი.

კურონოზია, სამართლებრივი ნონსენსია, რომ ამ კანონის მე-4 მუხლი, რომელიც მიწის შესაძლო მესაკუთრეებს ჩამოთვლის, სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრე სუბიექტს, მხოლოდ კერძო საკუთრების ჩამორთმევასა და მაღალმთიან რეგიონებთან დაკავშირებით, გაკვრითა და ფრაგმენტულად მოიხსენიებს;

SOS!

არადა, რეალურად, ფაქტობრივი მდგომარეობით, მიწის ყველაზე მსხვილი მესაკუთრე, ცხადია, სწორედაც რომ სახელმწიფოა!

მართალია, კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, რასაკვირველია, სახელმწიფოს მიიჩნევს სასოფლო-სამეურნეო მიწის მესაკუთრედ, მაგრამ ეს კანონი ზოგადად არა სახელმწიფო ქონებით სარგებლობას, მისი გამოყენების, მართვისა და დაცვის ჯეროვან რეჟიმებს, არამედ ოდენ სახელმწიფო ქონების განკარგვას, მის პრივატიზებას ანდაც სარგებლობის უფლებით გადაცემას აწესრიგებს!

ეს თავისთავადაც კიდევ ერთი უმძიმესი ფუნდამენტური პრობლემაა: მართლაც, როგორ წარმოგიდგენიათ ყველაზე მსხვილი და საჯარო მიწების განმახორციელებელი მესაკუთრე ქვეყანაში, რომელიც, როგორც ირკვევა, არა საკუთარი ქონების მოვლასა და სწორ მართვაზე, არამედ, კანონის თანახმად, თურმე მხოლოდ იმაზე უნდა ზრუნავდეს, ეს ქონება და მათ შორის ყველაზე მნიშვნელოვანი - მიწა, როგორმე თავიდან მოიშოროს და ნებისმიერ მსურველს მიყიდოს, ან სულაც გააჩუქოს კიდევ!

უარესი კუროზია, რომ არც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონით, არც ტყის და წყლის კოდექსებით მუნიციპალიტეტი საერთოდაც არ მოიხსენიება, როგორც მესაკუთრე სუბიექტი (?!); არადა, იმისათვის, რომ საზოგადოებრივ, საჯარო ქონებას ჯეროვანი პატრონი გამოუჩნდეს, რათა მან საზოგადო სარგებელი მოიტანოს, სახელმწიფო საკუთრების დეცენტრალიზაციას (ე.ი. სახელმწიფო ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში გადაცემას) გაცილებით უფრო გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, ვიდრე ქონების პრივატიზაციას!

სავალალოა, რომ მსგავსი კუროზებით ძალზე „მდიდარია“ ჩვენი კანონმდებლობა. თუნდაც მარტო „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ ის ნორმარად ღირს (იხ. ამ კოდექსის 107-ე მუხლის მე-4 ნაწ.), რომლის თანახმადაც მიწაზე საკუთრების უფლება სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტს შორის „შეჯიბრზე“ ხდება დამოკიდებული: თურმე უპატრონო მიწა იმისი იქნება, ვინც მის რეგისტრაციას დაასწრებს (?!), ზუსტად ისე, როგორც ეს „ველურ დასავლეთში“, ამერიკის კოლონიზირების დროს ხდებოდა!

იმის გამო, რომ სათემო საკუთრება მიწაზე დღემდე არ არსებობს, საბჭოთა დროიდან ხიზნებად ქცეული ქართველები ისევ ხიზნებადვე არიან დარჩენილნი; მაგრამ, თუკი ადრე ხიზნებზე გაბოლშვიკებული ჯაყო „ზრუნავდა“, დღევანდელი ხიზნები უმეტესწილად ბედის ინაზარა არიან მიტოვებულნი.

უარესიც: მიიჩნევა, რომ მათ გაუმართლათ, თუკი სადმე ახალი ჯაყო გამოჩნდება და სოფლის საზოგადო ქონებას, როგორც ემშაკნი უპატრონო ეკლესიას, ისე დაეპატრონება!

ეს ახალი ჯაყოები ან პატრონ-კლიენტელური ურთიერთობებით დანიშნაურებული აქაური ხეპრენი, ანდაც მხსნელებად შერაცხული „უცხოელი ინვესტორები“ არიან. რაღაზე უნდა ვილაპარაკოთ, როცა მამულის გაყიდვა ქვეყანაში ყველაზე მომგებიან „ინვესტირებად“ არის მიჩნეული!

რა თქმა უნდა, ასეთი ლიკვიდატორულ-გამყიდველური პოლიტიკის ავტორ-შემოქმედნი საქართველოს დღევანდელი ხელისუფალნი არ არიან. „ყველაფერი იყიდება, სინდისის გარდა“ - ეს წინა ხელისუფლების, სააკაშვილის კორპორაციის „საავტორო გამოგონებაა“.

თანამედროვე ჯაყოთა-ჯაყოს, რომელიც თავის დროზე შევარდნაძის ხიზანი იყო და მერე ქვეყანას დაეპატრონა - სააკაშვილის კორპორაციის საკუთარი სარგებლისთვის მართლაც ყველაფრის, არა მხოლოდ მიწის, ალბათ დედა-მშობელისაც კი, გაყიდვა შეეძლო; ყოველივეს ჰყიდდა კიდევ, გარდა, რასაკვირველია, სინდისისა, რადგან ეს უკანასკნელი მას საერთოდაც არ გააჩნდა!

ამ გამყიდველური პოლიტიკის გამოხატულებას წარმოადგენდა როგორც მიწათ-მფლობელობის, ასევე მიწათ-სარგებლობის პრინციპული მოუწესრიგებლობაც, რადგან უპატრონოს გაყიდვა უფრო იოლია, როცა არც კანონიერი მფლობელი, არც კანონმდებლობა და არც მიწის კადასტრი ხელს არ შეეიშლის!

დღევანდელმა ხელისუფლებამ ერთი ხანობა თითქოს შეაჩერა ეს გამყიდველური პროცესი, მაგრამ მხოლოდ დროებით! საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანწყვეტილების შემდეგ მიწის უსისტემო და ქაოტური გაყიდვა უკვე 2014 წლის მაისიდან ისევ განახლდა. როგორც ირკვევა, ჯერ კიდევ 2014 წლის მაისში სახელმწიფომ გასაყიდად გამოიტანა 172 ათასი ჰა სასოფლო მიწა, რომელსაც მუქთად - 1 ჰექტარს 672 ლარად ნებისმიერ მსურველზე ასხვისებდა (იხ. გაზ. „რეზონანსი“ 01.07.2014წ. http://www.resonancedaily.com/index.php?id_rub=3&id_artc=20860).

მიწა დღესაც ჩალის ფასად იყიდება და უსასყიდლოდაც, არც თუ იშვიათად, ძღვენადაც კი რიგდება (გაიხსენეთ თუნდაც ციხისძირის ბოლო მაგალითი)! ქართველობას ხელიდან მამული ისევე ეცლება, როგორც ეს თავის დროზე ნიკო ლორთქიფანიძემ დაიტირა!

ისიც საყურადღებოა, რომ დღეს, როგორც არასდროს, გლობალიზაციისა და პოსტ-ინდუსტრიალიზმის ეპოქაში, მიწას, არაეფექტიანად გამოყენების შემთხვევაში, უგერგილო მფლობელისთვის ფასი კატასტროფულად სწრაფად ეკარგება! ამ ძვირფას რესურსს, თანაც არაჯეროვანი გამოყენებით გაუფასურებულს, უპატრონოდ არავინ დატოვებს!

თუ თავადაც არ მივხედავთ და არ მოუვლით, თუკი ხიზნებიდან ისევ პატრონებად ვერ ვიქცევით, ახალი ჯაყო უკვე ჩასაფრებულია, სტარტზეა და დიდხანს არ გვალოდინებს! მისგან თავის დახსნა კი უფრო რთული იქნება და ვინ იცის, ეგებ შეუძლებელიც!

არის გამოსავალი? რასაკვირველია! ამ გამოსავალზე შემდგომ ნერილში ვისაუბროთ...

ვახტა კოლუაშვილი,

სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის ნამდვილი წევრი, ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი, პროფესორი

დავით ზარდიაშვილი,

ექსპერტი მუნიციპალურ სამართალში