

როგორ არეგულირებენ სასოფლო-სამეურნეო მიწის უსხოელაზე ბასხვისების საკითხს განვითარებულ ქვეყნებში

თანამედროვე მსოფლიოში შეზღუდული რესურსების – კერძოდ, საკვების რესურსთა შემცირების – პრობლემა სულ უფრო მწვავედება. ეს პირველ რიგში ეხება მიწას, განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობის სავარგულებს, რადგან, ეს უკანასკნელი, ანთროპოგენური ზემოქმედების გამო, სულ უფრო მცირდება. ნიშანდობლივია, რომ ეს ხდება პლანეტის მოსახლეობის სწრაფი ზრდის ფონზე. დამახასიათებელია ამ მხრივ FAO-ს განცხადება, რომ იაფი საკვების ეპოქა დასრულდა.



სწორედ ამიტომ, მსოფლიოს თითქმის ყველა სახელმწიფო განსაკუთრებით ფრთხილად ეკიდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელებისთვის მიყიდვის საკითხს და ეს სფერო უმკაცრესი რეგულაციით გამოირჩევა. ამავე დროს არც ერთ თანამედროვე ქვეყანაში, მიწაზე საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას (გამოყენების და ბოროტად გამოყენების უფლება), არამედ ის რეგულირდება სხვადასხვა ნორმატიული აქტებით.

საქართველოში არსებული სიტუაცია ამ პრობლემასთან დაკავშირებით განსაკუთრებული სიმწვავეით გამოირჩევა. საქართველოს მოსახლეობის გამოკვება დღეს არსებითად დამოკიდებულია იმპორტზე, რომელიც, მძიმე გეოსტრატეგიული და გეოპოლიტიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, ყოველ წუთს შეიძლება შეწყდეს. უცხო ქვეყნის მოქალაქის საკუთრებაში მყოფი სასოფლო-სამეურნეო მიწის გამოყენება ამ საშიშროების პრევენციისათვის მოითხოვს იურიდიული ბერკეტების ქონას, რომელიც საქართველოს სახელმწიფოს დღესდღეობით არა აქვს.

თავის პასუხისმგებლობას მოქალაქის წინაშე საქართველოს სახელმწიფო ვერ განახორციელებს და, შესაბამისად, მას თავის მოქალაქეობრივ მოვალეობათა შესრულებას სრულფასოვნად ვერ მოსთხოვს, თუ მისი თავის რჩენის მთავარი ბაზა – სასოფლო-სამეურნეო მიწა – მნიშვნელოვნად შევიწროებული იქნება მასზე საკუთრების მხრივ.

ვითარება მას შემდეგ დამძიმდა, რაც კანონით ნებადართული გახდა უცხოელი ფიზიკური პირის მიერ საქართველოში ნებისმიერი სახის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე – „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის

წინააღმდეგ“, რომლის თანახმადაც საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო და ძალადაკარგულად გამოაცხადა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის რიგი ნორმები, რომლებიც უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენას ზღუდავდა).

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ნებისმიერ სახელმწიფოში სტრატეგიული დანიშნულების ობიექტადაა მიჩნეული და მსოფლიოს უმრავლეს სახელმწიფოში ამ ტიპის მიწის უცხოელებზე (მოქალაქეობის არმქონე პირებზე) გასხვისება ძირითადად შეზღუდულია, ან დაშვებულია მხოლოდ გარკვეული და კონკრეტული წინაპირობებით.

ასევე, მნიშვნელოვანია, რომ ზოგ ქვეყანაში შეზღუდვები არსებობს იურიდიული პირების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვაზეც. აქ გვხვდება გარკვეული რეგულირება, წინაპირობები, რომელიც ართულებს, ან გარკვეულ მოთხოვნებს აწესებს.

ზოგჯერ არსებობს სახელმწიფო ორგანოების მიერ სპეციალური, დამატებითი ნებართვის მიღების შემაფერხებელი პროცედურა, ხოლო, ზოგ შემთხვევაში, ქონების შესყიდვაზე პირდაპირი აკრძალვები.

ფაქტები და არგუმენტები იძლევა საფუძველს, დავასკვნათ, რომ არ არსებობს ზოგადად მიღებული ბარიერი და საქართველოს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება მისი ეკონომიკური, სოციალური და პოლიტიკური ინტერესების შესაბამისად. მიწის კანონმდებლობა უნდა დარეგულირდეს იმდაგვარად, რომ დაცული იყოს საქართველოს ყველაზე ძვირფასი ეროვნული სიმდიდრე, - ქართული მიწა და საქართველოს მოქალაქე.

აქვე, განსჯისათვის გთავაზობთ ევროკავშირისა



და ზოგიერთი სხვა განვითარებული ქვეყნის საკანონმდებლობა გამოცდილებას.

რუმინეთი

მოქალაქეობის არმქონე პირებს, უცხოელ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს რუმინეთში მიწის შეძენა მხოლოდ საერთაშორისო ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესის შესაბამისად – აუცილებლად ნაცვალგების პრინციპით შეუძლიათ.

ეს ნიშნავს, რომ რუმინეთშიც უცხოელის მიერ მიწის და მათ შორის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა შესაძლებელია ქვეყნებს შორის შესაბამისი საერთაშორისო ხელშეკრულების არსებობის შემთხვევაში და ისიც მხოლოდ იმ პირობის გათვალისწინებით, თუ მეორე ქვეყანაც რუმინეთის მოქალაქეებს ანალოგიურ უფლებას მისცემს.

დღევანდელი მდგომარეობით, რუმინეთში ევროკავშირის სახელმწიფოთა მოქალაქეები, რომლებსაც თავიანთი საცხოვრებელი ადგილი აქვთ რუმინეთში და იურიდიული პირები, რომლებიც რუმინეთში არიან რეგისტრირებულნი სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესაძენად აქვთ იგივე უფლებები, რაც რუმინეთის მოქალაქეებს. იმ „ევროკავშირის უცხოელებს“ კი, რომლებიც რუმინეთში არ ცხოვრობენ, რუმინეთში მიწის შეძენა შეუძლიათ მხოლოდ ნებართვის მიღების შემთხვევაში.

ევროკავშირის ქვეყნების გარდა, სხვა უცხოელებისთვის რეგულირება არ შეცვლილა. მათ, ისევე როგორც 2007 წლამდე (რუმინეთის ევროკავშირში განწევრიანებამდე), არა აქვთ უფლება შეიძინონ რუმინეთში მიწის ნაკვეთი.

ავსტრია

ავსტრიაში უცხოელთა მიერ მიწის შეძენა რეგულირდება ცალკეული მიწების კანონებით. მაგალითად, ერთ-ერთი მიწის (ბურგერლანდის) „კანონით უცხოელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის შესახებ“, უცხოელი უძრავი ქონების შეძენისთვის საჭიროებს ნებართვას (§13). ნებართვა კი, თავის მხრივ, შეიძლება მიღებული იქნეს თუ „სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური“ ინტერესები არ იქნება შელახული და თუ:

- არსებობს მიწის (ბურგერლანდის) ეკონომიკური, სოციალური თუ კულტურული ინტერესი
- უცხოელი ავსტრიის ტერიტორიაზე მინიმუმ 10 წელი ლეგალურად, კანონიერად იმყოფება და მისი შენაძენით მნიშვნელოვანი ეკონომიკური, სოციალური, კულტურული, ან სხვა საჯარო ინტერესი არ ილახება.

თუ უცხოელს (და მათ შორის არ მოიაზრებიან ევროკავშირის წევრი სახელმწიფოთა მოქალაქეები) ნაცოფიერი, სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენა სურს, ის ზემოთ მოცემულ ნებართვასთან ერთად საჭიროებს დამატებით ნებართვას, რომელიც გაიცემა სპეციალური კომისიის მიერ (რუნდვერკეჰრსკომისსიონ) (§8).

დაახლოებით იგივე რეგულირება ავსტრიის სხვა მიწების კანონმდებლობებითაც, როგორცაა მაგალითად, ობეროსტერრეიხის (OBERÖSTERREICH) კანონმდებლობა. ის ითვალისწინებს, რომ უცხოელის მიერ ყოველგვარი ქონების შეძენა (ყიდვით, ჩუქებით ან გაცვლით) არ საჭიროებს ნებართვას. მაგრამ უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის (1 ჰექტარზე მეტის) არა თუ შეძენა, არამედ, იჯარით აღებაც კი საჭიროებს სპეციალურ ნებართვას.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენის ნებართვა იმ შემთხვევაში შეუძლია უცხოელმა მიიღოს, თუ:

- ის აკმაყოფილებს იმ პირობებს, რომელსაც საკუთრების შეძენისას ქვეყნის მოქალაქეც უნდა აკმაყოფილებდეს,
- თუ არ იქნება შელახული ავსტრიის კულტურული, სოციალურ-პოლიტიკური და საჯარო ინტერესი, ან უშიშროება,
- სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური ინტერესები არ იქნება შელახული. უცხოელთა მიერ მიწის შეძენის შესახებ ავსტრიის ყველა ფედერაციულ ერთეულში ვხვდებით მსგავს რეგულირებას.

დანია

დანის კანონმდებლობის შესაბამისად, მიუხედავად მისი გარეგნული ლიბერალური ხასიათისა, აქ ქონების შეძენა საკმაოდ რთული და ხანგრძლივი პროცესია. ქონების შეძენა განსაკუთრებით რთულია არარეზიდენტებისთვის. მათ დანიაში არ შეუძლიათ

აპრარული სექტორი

შეიძინონ ქონება გარდა შემთხვევებისა, როდესაც:

- ისინი არიან ევროკავშირის სხვა წევრი სახელმწიფოების მოქალაქეები და იურიდიული პირები და მუშაობენ ან საქმიანობენ დანიაში;
- ისინი არიან არაევროკავშირის რომელიმე სახელმწიფოს მოქალაქეები და უკანასკნელი 5 წლის განმავლობაში დარეგისტრირებულნი არიან დანიაში, როგორც მუდმივი რეზიდენტები;
- აქვთ მოპოვებული შესაბამისი ნებართვა დანიის იუსტიციის სამინისტროსგან.

მაგალითად, თუ დანიაში ჩასულია სხვა ქვეყნის მოქალაქე ან იურიდიულ პირი და მას უკანასკნელი 5 წლის განმავლობაში ამ ქვეყანაში მუდმივი ცხოვრების დამადასტურებელი რეგისტრაცია არა აქვს, დანიის იუსტიციის სამინისტროს შესაბამისი ნებართვის გარეშე, ის მიწას ვერ შეიძენს. თუ ვიგულისხმებთ, რომ ასეთ შემთხვევაში იუსტიციის სამინისტრო ნებართვას არ გასცემს, მაშინ საერთოდაც ვერ შეიძენს.

დანიის კანონმდებლობა განსაკუთრებით მკაცრია ზაფხულის დასასვენებელი სახლების შეძენასთან დაკავშირებით. ეს განსაკუთრებით თვალშისაცემია პოპულარულ და სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ზღვის სანაპიროზე, სადაც მოქმედი სპეციალური შემზღუდავი წესები „ანტი გერმანული წესებითაა“ ცნობილი. ალბათ მარტივი გასაგებია, რომ ეს რეგულაციები შემუშავებულია გერმანელების მიერ სანაპირო ზოლში საკუთრების შეძენის შესაზღუდავად.

შვეიცარია

უცხოელების მიერ შვეიცარიაში მიწის შეძენა დაშვებულია, თუმცა მხოლოდ ნებართვის აღების პირობით. შვეიცარიის ფედერალური კანონი უცხოელთა მიერ მიწის შეძენის შესახებ პირველი მუხლით ადგენს ამ კანონის მიზანს. ეს არის: „*უცხოეთში მცხოვრებთა მიერ შვეიცარიის მიწის შეძენის შეზღუდვა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შვეიცარული მიწის „გაუცხოება“*“. ამ კანონით შეზღუდვები ძირითადად იმ პირებზე წესდება, რომლებიც უცხოეთში ცხოვრობენ და არა იმ უცხოელებზე რომლებიც შვეიცარიაში კანონიერად ცხოვრობენ.

საინტერესოა, რომ კანონის მე-5 მუხლის „ც“ პუნქტით გამოყოფილი არიან უცხოეთში მცხოვრები ის პირები რომლებსაც ამა თუ იმ ქვეყანაში „განსაკუთრებით კარგი“ მდგომარეობა აქვთ. მე-6 მუხლი კი იქვე განმარტავს, თუ რა მოიაზრება „განსაკუთრებით კარგი“ მდგომარეობაში. ამ განმარტების თანახმად, აქ იგულისხმებიან ფინანსურად განსაკუთრებით კარგი მდგომარეობის უცხოელები, ან რომელიმე ქვეყანაში საარჩევნო ხმათა უმრავლესობის მფლობელი, ან კიდევ რაიმე სხვა განსაკუთრებული სტატუსის მატარებელი ადამიანები. კანონით მათზე ნებართვის გაცემა შესაძლებელია. მაგრამ კანონი ამ ადამიანებს განსაკუთრებულ კატეგორიად განიხილავს.

ლატვია

ლატვიის მიწის პრივატიზების კანონმდებლობის შესაბამისად ევროკავშირის არანევრ სახელმწიფოს მოქალაქეებს და იურიდიულ პირებს მიწა და ტყე არ

შეუძლიათ შეიძინონ!

თურქეთი

თურქეთის კანონმდებლობით, უცხოელზე გაყიდული თურქეთის მიწა მთლიანობაში არ უნდა აღემატებოდეს 2.5 ჰექტარს. (გაზრდა, გამონაკლის შემთხვევებში, მაქსიმუმ 30 ჰექტარამდე არის შესაძლებელი). მემკვიდრეობით მიღებულ მიწაზე არ არსებობს შეზღუდვა.

არგენტინა

ახალი საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე არგენტინაში განსაზღვრულია ნაყოფიერი მიწის ტერიტორიის ის ოდენობა, რომელიც შესაძლებელია, რომ შეიძინონ უცხოელებმა და იმ იურიდიულმა პირებმა რომელთა 51 % არის უცხოელთა ხელში (მხოლოდ 1.000 ჰექტარი). უცხოელთა საკუთრებაში შეიძლება იყოს არგენტინის მთლიანი ტერიტორიის მაქსიმუმ 20%. არგენტინის პრეზიდენტი ქრისტინა ფერნანდეს დე ქირხნერი თავის კანონპროექტს მიწის უცხოელთა საკუთრებაში გადაცემის შემოფარგვლის აუცილებლობას შემდეგნაირად ასაბუთებდა: „*არგენტინა არაა პირველი ქვეყანა, რომელიც მსგავს რეგულირებას აწესებს. ასეთივე რეგულირებები აქვთ ბრაზილიას, კანადას, აშშ-ს და საფრანგეთს. შეზღუდვა დანესე-ბული აქვთ ასევე სხვა განვითარებულ ქვეყნებს*“. სამხრეთ ამერიკის ქვეყნებში განვითარებული ეს ტენდენცია ძირითად იმაზეა დაფუძნებული, რომ მიწის რესურსი ამონურვადია და მიწის უცხოელების ხელში გადასვლა სახელმწიფოს ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ინტერესებზე მოქმედებს!..

გერმანია

გერმანიის კანონმდებლობით, უცხოელებს მიწის საკუთრებაში შეძენასთან დაკავშირებით იგივე შეზღუდვები აქვთ, როგორც გერმანიის მოქალაქეებს. სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენისთვის აუცილებელია განცხადების წარდგენა, რომელშიც აღწერილი და დასაბუთებული უნდა იყოს სასოფლო-სამეურნეო მიწის განვითარების გეგმა. და ასევე ის წინაპირობა, რომ ფიზიკური პირი, რომელიც საკუთრებაში იძენს მიწის ნაკვეთს, უნდა იყოს 18 წლის, მიუხედავად იმისა, იქნება ის უცხოელი, თუ გერმანიის მოქალაქე. გერმანიაში საკმაოდ ფრთხილია მიდგომა სასოფლო სამეურნეო მიწის არასათანადო გამოყენებასთან დაკავშირებით, ნებისმიერის, მოქალაქის თუ არამოქალაქის მიერ. ამიტომაც ასეთი ნებართვის მოპოვება სპეციალური კომისიის თანხმობის გარეშე შეუძლებელია.

რუსეთი

რუსეთში სულ არის დაახლოებით 400 მილიონი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. აქედან 129 მილიონი კერძო საკუთრებაშია. დანარჩენი კი სახელმწიფოს საკუთრებაში რჩება. 2006 წლამდე რუსეთში არსებობდა აკრძალვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვაზე უცხოელი ფიზიკური და იურიდიული პირების მიმართ. რადგან რუსეთში

ძალიან დიდი გამოუყენებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაა, 2006 წელს გაუქმდა მსგავსი აკრძალვა უცხოელებზე. თეორიულად უცხოელს შეუძლია იყიდოს რუსეთში სასოფლო სამეურნეო მიწა, იმ შეზღუდვების გათვალისწინებით, რომლებიც ასევე ქვეყნის მოქალაქეზე ვრცელდება. მაგალითად, ფედერაციის სუბიექტების კომპეტენციაა – დაადგინოს მაქსიმუმი იმ მიწისა, რომელიც შეუძლია საკუთრებაში შეიძინოს ერთმა ფიზიკურმა ან იურიდიულმა პირმა.

როგორც ჩანს, ზოგადი შეზღუდვა სასოფლო სამეურნეო მიწის უცხოელთა მიერ საკუთრებაში შექმნისა რუსეთის კანონმდებლობით არ არსებობს. გარდა ერთი გამონაკლისისა. აკრძალულია რუსეთის სასაზღვრო ტერიტორიასთან არსებული სასოფლო სამეურნეო მიწის უცხოელებზე გასხვისება. ასეთი ტერიტორიების ზუსტი დასახელება რამდენიმე წელი უცნობი იყო. მაგრამ რუსეთის პრეზიდენტის 2011 წლის 9 იანვრის ბრძანებით განისაზღვრა ის ტერიტორიები, რომელიც ექცეოდა უცხოელებისთვის შესასყიდად აკრძალულ ტერიტორიების ნუსხაში. საკმაოდ გრძელ სიაში აღმოჩნდა რუსეთის 380 რეგიონალური ქვედანაყოფი. მათ შორისაა შორეული აღმოსავლეთის და ციმბირის ტერიტორიული საზღვრები. ასევე ქალაქი კალინინგრადი და მის ახლოს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწები და არასასოფლო-სამეურნეო მიწები. უცხოელებს ეკრძალებათ ასევე უკრაინასთან მოსაზღვრე ქალაქ ბელგოროდის მიმდებარე ტერიტორიებისა და რა თქმა უნდა, ქალაქ სოჭისა და აზოვის ზღვასთან მოსაზღვრე ტერიტორიების მიმდებარე მიწების შექმნა. გრძელ ჩამონათვალში გვხვდება ასევე აკრძალვა კრასნოდარის და მთლიანი კავკასიის რეგიონის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო სამეურნეო მიწებზე.

უკრაინა

უცხოელი ინვესტორებისთვის საინტერესოა უკრაინის ნაყოფიერი მიწები. უკრაინაში 32 მილიონი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწაა. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ზოგიერთი ნაწილი რადიაციულად დასაზიარებული იყო, უკრაინული მიწები მაინც ძალიან ნაყოფიერად ითვლება. ამიტომაც ბუნებრივია უცხოელთა ინტერესი ამ მიწების შექმნაზე. სწორედ ამან გამოიწვია უკრაინაში მიწის მორატორიუმის შემოღება, რომელიც 2012 წლის ბოლომდე კრძალავდა მიწის გაყიდვას. უკრაინაში არ არის დაშვებული უცხო ქვეყნის ფიზიკური პირების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შექმნა. თუმცა, აქაც მოქმედებს იურიდიული პირის დარეგისტრირების გზით მიწის შესყიდვის სქემები. შესაძლებელია 50 წლიანი იჯარის გაფორმებაც. უკრაინელ მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს კი მიწა აქვთ იჯარით (50 წ-მდე). ასევე იჯარით აქვთ უკრაინული მიწის 17 მილიონი ჰექტარი უცხოურ ფირმებს.

მოლდოვა

მოლდოვას რესპუბლიკის შემთხვევაშიც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შექმნა შეუძლია ნებისმიერ პირს - მოქალაქეს, არამოქალაქეს, ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირს. რაც შეეხება სასოფ-

ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, აქ გამონაკლისია დაშვებული მოქალაქეობის არმქონე პირებსა და უცხო ქვეყნის იურიდიულ პირებზე. მოლდოვის კანონმდებლობის შესაბამისად, ამ უკანასკნელთ არა აქვთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვის უფლება.

ბულგარეთი

ბულგარეთის შემთხვევა ჩვენთვის საინტერესოა, რადგან ეს ქვეყანა, ბუნებრივი და ინფრასტრუქტურული პირობებით ჩვენი მსგავსია. აქ უცხოელ მოქალაქეებს შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შექმნა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ბულგარეთში დაარეგისტრირებენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას. ეს რეგულაცია უცხოელ (არამოქალაქე) ფიზიკურ პირებს მიწის პირდაპირ შექმნას უზღუდავს, თუმცა, იურიდიული პირის დაფუძნების შემდგომ, ეს საკმაოდ მარტივი ხდება.

აღნიშნული რეგულირება ძალიან ნაგავს საქართველოში საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე არსებულ ვითარებას.

მოქალაქეობის არმქონე პირებს, უცხოელ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს ბულგარეთში მიწის შექმნა მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეუძლიათ: **თუ ისინი იმ ქვეყნის მოქალაქეები არიან, რომელთანაც ბულგარეთს 2007 წლის 1 იანვრის შემდეგ შესაბამისი საერთაშორისო ხელშეკრულება აქვს დადებული; თუ ქონებას მიიღებს მემკვიდრეობით; თუ არის ევროკავშირის მოქალაქე, რომელსაც აქვს მუდმივი ადგილსამყოფელი ბულგარეთში; თუ არის ევროკავშირის თვითდასაქმებული ფერმერი და მიწას ბულგარეთში დასასახლებლად და სამუშაოდ ყიდულობს.**

მნიშვნელოვანია, რომ ევროკავშირის ქვეყნებისთვის არსებობს ლიბერალური და „მინაურული“ რეგულირება, ხოლო არანეერი ქვეყნებისათვის ცალსახად მოქმედებს ზემოთ მოცემული შეზღუდვები და მათ თავისი სახელით ფაქტობრივად არ შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შექმნა.

უნგრეთი

უნგრეთის საკონსტიტუციო სასამართლომ მიწის უცხოელთა საკუთრებაში ქონის შესახებ სულ 4 გადაწყვეტილება მიიღო. თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში, მან განმარტა მიწის საკუთრების ფუნქციები, რათა დაესაბუთებინა ის შეზღუდვები, რომლებიც მიწის შექმნასთან დაკავშირებით არსებობდა.

უნგრეთის საკონსტიტუციო სასამართლო მიწას ხედავს, როგორც საკუთრების განსაკუთრებულ ობიექტს, და შესაბამისად, მასთან განსაკუთრებული სამართლებრივი დამოკიდებულება უნდა არსებობდეს. ის განსაკუთრებით აღნიშნავს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მხოლოდ მცირე რესურსი არსებობს და ის სხვა ღირებულებებით შეუცვლელია. ამიტომ მიწის საკუთრების შეზღუდვის ლეგიტიმური მიზანი არის საჯარო ინტერესი. სასამართლოს აზრით, ტყეები და ნაყოფიერი მიწები ისტორიულად ერთობლივად, კოლექტიურად

აპარული სექტორი

გამოიყენებოდა. ამიტომაც, მისი აზრით, ისტორიიდან მოყოლებული ნაყოფიერ მიწებზე, ისევე როგორც ტყეზე, საჯარო ინტერესი დღესაც არსებობს. უნგრეთის საკონსტიტუციო სასამართლომ უცხოელებისადმი მიმართული შეზღუდვა, მიწის საკუთრებაში შექმნისა ლეგიტიმურად ჩათვალა.

ბულგარეთისა და უკრაინის მსგავსი მორატორიუმი მოქმედებდა უნგრეთშიც.

ზოგადად ევროკავშირი, აშშ და სხვ.

არცერთ თანამედროვე ქვეყანაში, მიწაზე საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას (გამოყენების და ბოროტად გამოყენების უფლება), არამედ, ის რეგულირდება სხვადასხვა ნორმატიული აქტით. **ევროკავშირის რიგ ქვეყნებში სახელმწიფო დონეზე (ირლანდია, ჩეხეთი) იკრძალება, ან იზღუდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისთვის, ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადაცემა. მსგავსი დამოკიდებულებაა ამ საკითხისადმი თურქეთში, ავსტრიაში, იაპონიაში, ისლანდიაში, ახალ ზელანდიაში, მექსიკაში, აშშ-ში, კანადასა და ავსტრალიაში. პოლონეთში** სანებართვო სისტემა მოქმედებს. **დანიაში** ერთ პირს უფლება არა აქვს ჰქონდეს 2 ნაკვეთზე მეტი 24 ჰა საერთო ფართობით, ამასთან, ნაკვეთებს შორის მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 20 კილომეტრს. თუ მაინც არსებობს მოთხოვნა, ვინმეს ჰქონდეს 24 ჰა-ზე მეტი, მაშინ საკითხს მთავრობა იხილავს. მიწის ყიდვა არსად არავის არ შეუძლია, თუ არ დასტურდება მისი წინა საქმიანობით, რომ ის ფერმერია, ან აქვს სპეციალური აგრარული განათლება. ამასთან, უცხოელს უკანასკნელი 5 წლის განმავლობაში ამ ქვეყანაში მუდმივი ცხოვრების დამადასტურებელი რეგისტრაცია უნდა გააჩნდეს, რომელსაც დანიის იუსტიციის სამინისტრო გასცემს. შედარებით ლიბერალურია მიწის გასხვისების საკითხი **ესპანეთში**, მაგრამ იქაც ისეთი პირობებია, რომ უცხოელი მიწის ბაზარზე ვერ შევა. არის კიდევ ერთი პრობლემა: მცირე ნაკვეთები უნდა უზრუნველყოფდეს სამუშაო საათების წლიური ოდენობის 75%-ს მაინც, რომ ადამიანი სოფლის მეურნეობის მუშაკად ჩაითვალოს. სასარგებლო იქნება აშშ-ის **ზოგიერთ შტატში, კანადის რამდენიმე პროვინციასა და ავსტრალიის დასავლეთ ნაწილში** აკრძალულია მიწის უცხო ქვეყნის რეზიდენტების მიერ შესყიდვა. ზოგან ეს პროცესი ირიბი მექანიზმებით არის უზრუნველყოფილი, მაგალითად, **ევროკავშირში, მართალია, მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების მხრივ ნევრი სახელმწიფოების მოქალაქეები გათანაბრებულნი არიან ერთმანეთთან, მაგრამ მათთვის დანესებული შეღავათები ეკონომიკურად თითქმის შეუძლებელს ხდის მესამე ქვეყნების რეზიდენტების მიერ მიწის შექმნას. ახალ ზელანდიაში** შექმნილია მიწის დაცვის ტრიბუნალი და ეს ორგანო კონკრეტულად განიხილავს 2 ჰა-ზე მეტი მიწის შესყიდვის მსურველთა ყოველ განცხადებას, დადებითი გადაწყვეტილება კი უამრავი პირობის შესრულებაზეა დამოკიდებული. აღსანიშნავია ისიც, რომ თვით ევროკავშირის ნევრ სახელმწიფოებს შორისაც შეიძლება

იყოს ამგვარი შეზღუდვები, რისი მაგალითიც არის ირლანდიის კანონმდებლობა, რომლის მიხედვითაც ამ ქვეყანაში 7-წლიანი ცხოვრების ვადაა საჭირო, რათა მიწის შექმნის მსურველმა განცხადებით მიმართოს მიწის კომისიას. საფრანგეთში შეზღუდულია ვენახების (ფრანგი ერის სიამაყის საგანი!) და, განსაკუთრებით, დიდი ფართობის მიწის შექმნა. აშშ-ში 1978 წელს მიღებულ იქნა ფედერალური აქტი სოფლის მეურნეობაში საზღვარგარეთული კაპიტალდაბანდებების შესახებ. მართალია, ამით დაშვებულია უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვა, მაგრამ ყოველი კონკრეტული შემთხვევა განიხილება ამ ქვეყნის სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ. ძირითადი რეგულირება აშშ-ში სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელებისათვის მიყიდვის საკითხზე ცალკეული შტატის დონეზეა დანესებული. ამგვარი კანონმდებლობა აკრძალვების სხვადასხვა დონეს გულისხმობს და უკვე შტატების ნახევარზე მეტშია მიღებული. ამასთან, რაც უფრო სასოფლო-სამეურნეო მიმართულებისაა შტატის ეკონომიკა, მით უფრო მკაცრია აკრძალვა, უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის სრულ აღკვეთამდე (ისინი უნდა აკმაყოფილებდნენ მკაცრ მოთხოვნებს. ეს მოთხოვნები განსაკუთრებით ეხება სპეციალურ სასოფლო-სამეურნეო განათლებას, აგრარული შრომის გამოცდილებას, სოფლად ცხოვრებას, სათანადო კაპიტალის ფლობას და სხვ.). ამის შედეგია ის, რომ აშშ-ში სასოფლო-სამეურნეო მიწის მხოლოდ 1%-ზე ნაკლები ეკუთვნის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს, რომლებიც ძირითადად ევროპელები და კანადელები არიან.

დასკვნის მაგიერ. მიწა არის შეუცვლელი, გაუმრავლებელი და „ამონურვადი“ (შეზღუდული) (VerfGE#21, 73). რესურსი. მოსახლეობის ზრდასთან და სოფლის მეურნეობის პროდუქტებზე მოთხოვნის ზრდასთან ერთად მცირდება დაუმუშავებელი სოფლის მეურნეობის სავარგულები და აქედან, გამომდინარე, იწურება რესურსიც. **ამიტომაც მიწის განუსაზღვრელი ოდენობით გასხვისება უცხოელებზე ქვეყნის სასიცოცხლო ამოცანებთან და საზოგადოებრივ ინტერესთან შეუთავსებელია. სასოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისება ყოველთვის უნდა იყოს სახელმწიფოს მიერ კონტროლირებადი პროცესი.**

მხოლოდ საქართველოს გადასაწყვეტია მისი კანონმდებლობის სტრუქტურა (სადაც თანამედროვეობასთან მორგებულად ასახული იქნება ის შეზღუდვები, რომლებიც ეხება უცხოელებზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებას). ამასთან, ხელისუფლება კანონმდებლობას უნდა არეგულირებდეს იმდაგვარად, რომ დაიცული იქნეს, როგორც საქართველოს მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების, ასევე, სახელმწიფოს ინტერესების ბალანსი.

ჰაატა კოლუაშვილი,
ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი,
პროფესორი
ანა ფირცხალაშვილი,
სამართლის დოქტორი, პროფესორი