

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კანონმდებლობის პრეცედენტები თანამედროვე მსოფლიოში

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 აქტით.

მიწა არის შეუცვლელი, გაუმრავლებელი და „ამონურვადი“ (შეზღუდული) (VerfGEG21, 73). რესურსი. თანამედროვე მსოფლიოში განსაკუთრებით აქტუალური საკითხია მისი ფასი. 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. რადგან მიწა არის არა მხოლოდ ეკონომიკური, არამედ სოციალური და კულტურული ფასეულობა (ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უცხოელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის კანონის კონსტიტუციურობის შესახებ Landesgesetzblatt Nr. 88/1994).



პაატა კოლუაშვილი,
პროფესორი

გერმანიის საკონსტიტუციო ფედერალურმა სასამართლომ თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (VerfGE 21, 37 [82]) განმარტა: „იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მიწა არ ექვემდებარება გამრავლებას და შეუცვლელია, აკრძალულია მისი გამოყენების სრულად მინდობა და დათმობა თავისუფალი ძალების განუსაზღვრელი თამაშისა და ცალკეული პირის შეხედულებისთვის. სამართლიანი სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს მიწის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესების მეტად გათვალისწინებასა და გამოხატვას, ვიდრე სხვა ქონებრივი სიკეთეების შემთხვევაში“

გერმანიის საკონსტიტუციო ფედერალურმა სასამართლომ, თავის სხვა გადაწყვეტილებაში (BVerfGE 21, 73), მოსარჩლის მოსაზრება რომ „სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული ბრუნვა ისეთივე თავისუფალია, როგორც ეს სხვა „კაპიტალის შემთხვევაშია,“ არ გაითვალისწინა იმის გამო, რომ „ის გარემოება, რომ მიწა შეუცვლელია და ამასთან ერთად არ ექვემდებარება გამრავლებას, კრძალავს, რომ იგი სრულად მინდობილი და დათმობილი იქნეს თავისუფალი ძალების განუსაზღვრელი თამაშისა და ცალკეული პირის შეხედულებისთვის. არც სახალხო-სამეურნეო მოსაზრებიდან და არც მისი სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, არ შეიძლება მიწა ავტომატურად გაუთა-

ნაბრდეს სხვა ქონებრივ სიკეთეებსა და ღირებულებებს, სამართლებრივ ბრუნვაში კი იგი ვერ იქნება მიჩნეული და მიღებული, როგორც უძრავი ქონება“.

იმ ევროპული ქვეყნების კონსტიტუციები, რომლებიც მიწის საკუთრების საკითხს არა ცალკე, არამედ ზოგადად – საკუთრების უფლების საერთო კონტექსტში აწესრიგებს (მაგ.: ჩეხეთის, უნგრეთის, ლატვიის, ესტონეთის და სხვ. კონსტიტუციები), აუცილებლად ხაზს უსვამს საკუთრების, როგორც არა მხოლოდ უფლებრივ, არამედ ამ უფლებასთან იმთავითვე განუყოფლად დაკავშირებულ, საზოგადოების წინაშე ვალდებულებით ხასიათს. ამ თვალსაზრისით სამაგალითოა გერმანიის კონსტიტუცია (მიღებულია 1949 წელს, არსებითი ცვლილებები და დამატებები შეტანილია 1994 წელს), რომლის მე-14 სტატიის 1-ელი პუნქტი, აღიარებს რა საკუთრების უფლებას და განსაზღვრავს, რომ მისი შინაარსი და ფარგლები კანონით დგინდება, იქვე, მე-2 პუნქტში საზგასმით მიუთითებს ამ უფლების საზოგადოების წინაშე ვალდებულებებისგან განუყოფლობას: „საკუთრება ავალდებულებს. მისი გამოყენება იმავდროულად უნდა ემსახუროდეს საზოგადოებრივ სიკეთეს.“

ამგვარი შინაარსის ჩანაწერი, სხვადასხვა ფორმულირებით, დამახასიათებელია თითქმის ყველა „უახლოესი ტალღის“ ევროპული კონსტიტუციისათვის. მსგავსი ჩანაწერი უნდა იყოს მოქმედ საქართველოს კონსტიტუ-

ციის 21 მუხლში. 1921 წლის საქართველოს კონსტიტუციის 116-ე მუხლი ამბობს, რომ „მინის დამუშავება და გამოყენება შეადგენს მინის მფლობელის მოვალეობას საზოგადოების წინაშე“.

აქვე გთავაზობთ სხვადასხვა ქვეყნების მინის კანონმდებლობის მაგალითებს.

ავსტრია

ავსტრიაში უცხოელთა მიერ მინის შეძენა რეგულირდება ცალკეული მინების კანონებით. მაგალითად, ერთ-ერთი მინის (ბურგერლანდის) „კანონით უცხოელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის შესახებ“ უცხოელი უძრავი ქონების შეძენისათვის საჭიროებს ნებართვას (§13). ნებართვა კი, თავის მხრივ, შეიძლება მიღებული იქნეს, თუ „სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური“ ინტერესები არ იქნება შელახული და თუ საამისოდ არსებობს მინის (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) ნაყოფიერი, სასოფლო-სამეურნეო მინის შეძენა სურს, ის ზემოთ მოცემულ ნებართვასთან ერთად საჭიროებს ნებართვას, რომელიც გაიცემა სპეციალური კომისიის მიერ (Grundverkehrscommission) (§8).

დაახლოებით იგივე რეგულირება ავსტრიის სხვა მინების კანონმდებლობებითაც, როგორიცაა: მაგალითად, ობეროსტერეიხის კანონმდებლობა. ის ითვალისწინებს, რომ უცხოელის მიერ ყოველგვარი ქონების შეძენა (ყიდვით, ჩუქებით ან გაცვლით) არ საჭიროებს ნებართვას. მაგრამ უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო მინის (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 მინის შეძენის შესახებ ავსტრიის ყველა ფედერაციულ ერთეულში ვხვდებით მსგავს რეგულირებას.

დანიი

დანის კანონმდებლობის შესაბამისად, მიუხედავად მისი გარეგნული ლიბერალური ხასიათისა, ქონების შეძენა საკმაოდ რთული და ხანგრძლივი პროცესია. ქონების შეძენა განსაკუთრებით რთულია არარეზიდენტებისათვის. მათ დანიაში არ შეუძლიათ 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 იურიდიული პირი და მას უკანასკნელი 5 წლის განმავლობაში ამ ქვეყანაში მუდმივი ცხოვრების დამადასტურებელი რეგისტრაცია არა აქვს, დანიის იუსტიციის სამინისტროს შესაბამისი ნებართვის გარეშე ის მინას ვერ შეიძენს. თუ ვიგულისხმებთ, რომ ასეთ შემთხვევაში იუსტიციის სამინისტრო ნებართვას არ გასცემს, მაშინ საერთოდაც ვერ შეიძენს.

დანის კანონმდებლობა განსაკუთრებით მკაცრია საზაფხულო დასასვენებელი სახლების შეძენასთან





დაკავშირებით. ეს განსაკუთრებით თვალშისაცემია პოპულარულ და სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ზღვის სანაპიროზე, სადაც მოქმედი სპეციალური შემზღუდავი წესები „ანტიგერმანულ წესებადაა“ 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 მფლობელნი, 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 არაწევრ სახელმწიფოს მოქალაქეებს და იურიდიულ პირებს მიწა და ტყე არ შეუძლიათ შეიძინონ.

ლიტვა

ლიტვის კონსტიტუციის 47-ე სტატიის (აპრილი, 2010წ.) ჩანაწერი:

„მიწა, შიდა წყლები. ტყეები, პარკები საკუთრების უფლებით შეიძლება ეკუთვნოდეთ მხოლოდ ლიტვის მოქალაქეებს და სახელმწიფოს. თვითმმართველობებს, სხვა ეროვნულ სუბიექტებს, აგრეთვე ლიტვაში სამეურნეო საქმიანობის განმახორციელებელ უცხოელ სუბიექტებს, ლიტვის რესპუბლიკის მიერ არჩეული ევროპული და ტრანსატლანტური ინტეგრაციის შესაბამისად და კონსტიტუციური კანონით განსაზღვრული კრიტერიუმების საფუძველზე, შეიძლება ნება დაერთოთ შეიძინონ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც აუცილებელია უშუალო საქმიანობის განსახორციელებლად საჭირო შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისთვის. ასეთი ნაკვეთების საკუთრებაში შეძენის წესი, პირობები და შეზღუდვები განისაზღვრება კონსტიტუციური კანონით. კანონით დადგენილი წესით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება შეიძლება გააჩნდეს უცხო სახელმწიფოს – მისი დიპლომატიური და საკონსულო დაწესებულებების დასაფუძნებლად. ლიტვის რესპუბლიკის განსაკუთრებულ საკუთრებას განეკუთვნება მიწის წიაღი, აგრეთვე შიდა წყლები, ტყეები, პარკები, გზები, ისტორიის, არქეოლოგიისა და კულტურის სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის ობიექტები. ლიტვის რესპუბლიკის განსაკუთრებულ საკუთრებას განეკუთვნება აგრეთვე ლიტვის ტერიტორიის თავზე საჰაერო სივრცე, კონტინენტური შელფი და ბალტიის ზღვის ეკონომიკური ზონა“.

როგორც ვხედავთ, ლიტვის კონსტიტუცია უკიდურესად ზღუდავს, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო მიწის შემთხვევაში – საერთოდაც კრძალავს უცხო სუბიექტებზე მიწის გასხვისებას.

თურქეთი

თურქეთის კანონმდებლობით, უცხოელზე გაყიდული თურქეთის მიწა მთლიანობაში არ უნდა აღემატებოდეს 2.5 ჰექტარს. (გაზრდა, გამონაკლის შემთხვევებში, მაქსიმუმ 30 ჰექტრამდე 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 1000 ჰექტარი). უცხოელთა საკუთრებაში შეიძლება იყოს არგენტინის მთლიანი ტერიტორიის მაქსიმუმ 20%. არგენტინის პრეზიდენტი **ქრისტიანა ფერნანდეს დე ქირხნერი** თავისი კანონპროექტით 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 დაწესებული აქვთ ასევე სხვა განვითარებულ ქვეყნებს**“. სამხრეთ ამერიკის ქვეყნებში განვითარებული ეს ტენდენცია ძირითადად იმაზეა დაფუძნებული, რომ მიწის რესურსი ამოწურვადია და მისი უცხოელების ხელში გადასვლა სახელმწიფოს ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ინტერესებზე უარყოფითად 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 იქნის 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.

რუმინეთი

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

ეს ნიშნავს, რომ რუმინეთშიც უცხოელის მიერ მიწის, 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 მოქალაქეებს, რომლებსაც თავიანთი საცხოვრებელი ადგილი აქვთ რუმინეთში, ამასთან, იურიდიულ პირებს, 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 გაწევრიანებამდე), არა აქვთ უფლება შეიძინონ რუმინეთში მიწის ნაკვეთი.

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 მიერ. ვინაიდან რუსეთში ძალიან დიდი გამოუყენებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-



ნულების მინაა, 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, დაადგინონ მაქსიმუმი იმ მიწისა, რომელიც შეუძლია საკუთრებაში შეიძინოს ერთმა ფიზიკურმა ან იურიდიულმა პირმა.

როგორც ჩანს, ზოგადი შეზღუდვა სასოფლო სამეურნეო მიწის უცხოელთა მიერ საკუთრებაში შეძენისა 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, ქალაქი სოჭისა და აზოვის ზღვასთან მოსაზღვრე ტერიტორიების მიმდებარე მიწების შეძენა. 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 შეძენაზე. 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 შეძენა, თუმცა აქაც მოქმედებს იურიდიული პირის დარეგისტრირების გზით მიწის შესყიდვის სქემები. შესაძლებელია 50 წლიანი იჯარის გაფორმებაც. უკრაინელ მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს მიწა აქვთ იჯარით (50 წ-მდე). ასევე იჯარით აქვთ უკრაინული მიწის 17 მილიონი ჰექტარი უცხოურ ფირმებს.

მოლდოვა

მოლდოვას რესპუბლიკის შემთხვევაშიც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა შეუძლია ნებისმიერ პირს - მოქალაქეს, არამოქალაქეს, ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირს. რაც შეეხება სასოფლო-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 ჩვენითვის საინტერესოა, რადგან ეს ქვეყანა ბუნებრივი და ინფრასტრუქტურული პირობებით ჩვენი მსგავსია. აქ უცხოელ მოქალაქეებს შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ბულგარეთში დაარეგისტრირებენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიას. ეს რეგულაცია უცხოელ (არამოქალაქე) ფიზიკურ პირებს მიწის პირდაპირ შეძენას უზღუდავს, თუმცა იურიდიული პირის დაფუძნების შემდგომ ეს საკმაოდ მარტივი ხდება.

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

მოქალაქეობის არმქონე პირებს, უცხოელ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს ბულგარეთში მიწის შეძენა 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 „შინაურული“ რეგულირება, ხოლო არანეგრი ქვეყნებისათვის ცალსახად მოქმედებს ზემოთ მოცემული შეზღუდვები და მათ თავისი სახელით ფაქტობრივად არ შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენა.

უზრუნველყოფა

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

ბულგარეთისა და უკრაინის მსგავსი მორატორიუმი მოქმედებდა უნგრეთშიც.

ზოგადად ევროკავშირი, აშშ და სხვ.

ევროკავშირის რიგ ქვეყნებში სახელმწიფო დონეზე (ირლანდია, ჩეხეთი) იკრძალება ან იზღუდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის გადაცემა. მსგავსი დამოკიდებულება ამ საკითხისადმი თურქეთში, ავსტრიაში, იაპონიაში, ისლანდიაში, ახალ ზელანდიაში, მექსიკაში, აშშ-ში, კანადასა და ავსტრალიაში. პოლონეთში სანებართვო სისტემა მოქმედებს. დანიამ ერთ პირს უფლება არ 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 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% მაინც, რომ ადამიანი სოფლის მეურნეობის მუშაკად ჩაითვალოს. აშშ-ის ზოგიერთ შტატში, კანადის რამდენიმე პროვინცია 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 წევრი სახელმწიფოების მოქალაქეები გათანაბრებულნი არიან ერთმანეთთან, მაგრამ მათთვის დაწესებული შეღავათები ეკონომიკურად თითქმის შეუძლებელს ხდის მესამე ქვეყნების რეზიდენტების მიერ მიწის შეძენას. 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 წევრ სახელმწიფოებს შორისაც შეიძლება იყოს ამგვარი შეზღუდვები, რისი მაგალითიც არის ირლანდიის კანონმდებლობა, რომლის მიხედვითაც ამ ქვეყანაში 7-წლიანი ცხოვრების ვადაა საჭირო, რათა მიწის შეძენის მსურველმა განცხადებით მიმართოს მიწის კომისიას. საფრანგეთში შეზღუდულია ვენახების (ფრანგი ერის სიამაყის საგანი!) და, განსაკუთრებით, დიდი ფართობის მიწის შეძენა. აშშ-ში 1978 წელს მიღებულ იქნა ფედერალური აქტი სოფლის მეურნეობაში საზღვარგარეთული კაპიტალდაბანდების 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 დაწესებული. ამგვარი კანონმდებლობა აკრძალვების სხვადასხვა დონეს გულისხმობს და უკვე შტატების ნახევარზე მეტშია მიღებული. ამასთან, რაც უფრო სასოფლო-სამეურნეო მიმართულებისაა შტატის ეკონომიკა, მით უფრო მკაცრია აკრძალვა, ლამის უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის სრულ აღკვეთამდე (ისინი უნდა აკმაყოფილებდნენ მკაცრ მოთხოვნებს. ეს მოთხოვნები განსაკუთრებით ეხება სპეციალურ სასოფლო-სამეურნეო განათლებას, აგრარული პროგრამის 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 არიან¹.

1 ყურადღება მივაქციოთ იმას, რომ განვითარებული ქვეყნების მიწის კანონმდებლობა, რომლის მოკლე მიმოხილვაც წარმოდგენილია წინამდებარე „დანართში“, ეხება ამ ქვეყნების ნორმალურ მშვიდობიან ვითარებას, რომელიც (ეს ვითარება), იგულისხმება, ამ კანონმდებლობით ძალაში იქნება საუკუნეთა მანძილზე. საქართველოს მიწის კანონმდებლობა კი უნდა გაითვალისწინებოდეს ქვეყნის ისტორიის იმ მოკლე ტრაგიკული პერიოდისათვის, როცა მიწის ბაზარზე ჩვენი ქვეყნის არც ერთი კონკურენტუნარიანი მოქალაქე არ არსებობს!