საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია
GEORGIAN YOUNG LAWYERS' ASSOCIATION

საია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს პარლამენტს მოსაზრებებს წარუდგენს

საქართველოს პარლამენტის აგრარულ საკითხთა კომიტეტის მიერ მომზადდა და 2019 წლის 29 თებერვალს პარლამენტში განსახილველად დარეგისტრირდა Ḑ□□□□□□□□ სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ □ საქართველოს ორგანული კანონის პროექტი და მასთან დაკავშირებულ საკანონმდებლო აქტებში შესატანი ცვლილებები, რომლის მიღების ვალდებულება საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციიდან გამომდინარეობს. საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ***Ḑ□□□□□□□□□□□□□□□□ დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება***

საია მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს Ď□□□□□□□□□□□□□□□□□ დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ □ ორგანული კანონის პროექტისა და Ď□□□□□□□□□□ დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ □ კანონის პროექტში წარმოდგენილ შემდეგ საკითხებზე: ა) ***უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში მიღება მემკვიდრეობით და დადგენილი შეზღუდვები; ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების აკრძალვა; გ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორის ცვლილება; დ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სახელმწიფოს უპირატესი შესყიდვის უფლება; ე)საინვესტიციო გეგმა.***

1. უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში მიღება მემკვიდრეობით და დადგენილი შეზღუდვები

Ď□□□□□□□□□□□□□□□□□ დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ □ საქართველოს კანონის პროექტის მე-2 მუხლის Ď□□ პუნქტი ითვალისწინებს უცხოელის საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღებას მემკვიდრეობის გზით, თუმცა ამავე კანონპროექტის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით აწესებს მისი დამუშავების ვალდებულებას, ხოლო ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს გასხვისების წესს. მიგვაჩნია, რომ საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლების სათანადო რეალიზაციისათვის, უცხოელის მიმართ არ უნდა დაწესდეს მსგავსი ტიპის შეზღუდვები, რადგან მსგავს შემთხვევებში საქართველოს მოქალაქეებს არ აქვთ მიწის დამუშავების ვალდებულება და ნორმას აქვს დისკრიმინაციული ხასიათი. მოცემულ შემთხვევაში, მიგვაჩნია, რომ უცხოელი, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნდა გაუთანაბრდეს საქართველოს მოქალაქეს და ჰქოდეს მემკვიდრეობის გზით მიღებული საკუთრების უფლების რეალიზაციის თანაბარი შესაძლებლობა.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების აკრძალვა;

მიგვაჩნია, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების აკრძალვა, ასევე მოთხოვნის ან უფლების დათმობის აკრძალვა კანონით გათვალისწინებული სუბიექტების სასარგებლოდ სცდება საქართველოს კონსტიტუციის ფარგლებს და შეზღუდვებს აწესებს ისეთ სამოქალაქო-სამართლებრივ

ურთიერთობებზე, რომლებსაც აქვს განსხვავებული მიზანი და არ იწვევს აპრიორი საკუთრების უფლების წარმოშობას. მნიშვნელოვანია, რომ კანონპროექტმა ერთმანეთისაგან გამიჯნოს საკუთრების უფლების რეგულირება და სხვა ტიპის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება, როგორიცაა უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება და შეზღუდვები დააწესოს მხოლოდ საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ. მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული აკრძალვა უნდა გაუქმდეს და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა უზრუნველყოფის საშუალებად შეუზღუდავად გამოიყენონ.

3. საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორის ცვლილება

Ď□□□□□□□□□□□□□□□□□ დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ □ საქართველოს კანონის პროექტის მე-7 მუხლის თანახმად, Ď□□□□□□□□□□□ ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის Ď□□ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, პარტნიორის იმგვარი ცვლილება, რის შედეგად დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი.“

მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული მუხლით დადგენილი აკრძალვა სცდება საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრულ რეგულირების ფარგლებს და მნიშვნელოვნად ზღუდავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის სამეწარმეო საქმიანობასა და გადაწყვეტილების მიღების პროცესს. ვფიქრობთ, რომ მხოლოდ იმის გამო, რომ კონკრეტული კერძო სამართლის იურიდიული პირი ფლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს არ უნდა იყოს შეზღუდული განახორციელოს მნიშვნელოვანი ინვესტიციები უცხოელი პარტნიორების მხრიდან. მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული ნორმით დადგენილი აკრძალვა არ არის რელევანტური კანონის მიზნებისათვის და არათანაზომიერ ჩარევას წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიული პირის სამეწარეო საქმიანობაში.

4. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სახელმწიფოს უპირატესი შესყიდვის უფლება

მიგვაჩნია, რომ კანონით დეტალურად უნდა იყოს განსაზღვრული სახელმწიფოს მიერ უპირატესი შესყიდვის კონკრეტული საფუძვლები და ლეგიტიმური მიზნები. მიუღებელია,

რომ სახელმწიფოს ნებისმიერ შემთხვევაში ჰქონდეს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება, რაც გამოიწვევს სახელმწიფოს მხრიდან სამოქალაქო ბრუნვაში არათანაზომიერ ჩარევას და მნიშვნელოვნად გაზრდის ბიუროკრატიულ ბარიერებს საქართველოს მოქალაქის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისების პროცესში.

5. საინვესტიციო გეგმა

მიგვაჩნია, რომ საქართველოს კანონმდებლობამ უნდა განსაზღვროს საინვესტიციო გეგმის წარდგენისა და გადაწყვეტილების მიღების ძირითადი ჩარჩო და პრინციპები და აღნიშნული უფლებამოსილება არ უნდა იყოს სრულად მთავრობისათვის გადაცემული, რადგან საქართველოს მთავრობა არის გადაწყვეტილების მიმღები პირი კონკრეტული საინვესტიციო გეგმის დამტკიცების პროცესში. მნიშვნელოვანია, კანონით გაიწეროს, თუ რა კრიტერიუმებს უნდა აკმაყოფილებდეს საინვესტიციო გეგმა და რა ქვორუმით უნდა მიიღოს საქართველოს მთავრობამ გადაწყვეტილება საინვესტიციო გეგმის დამტკიცების თაობაზე, რათა არ მოხდეს საქართველოს მთავრობის მიერ აღნიშნული წესის მარტივად შეცვლა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში.

იმედი გვაქვს, რომ წარმოდგენილი შენიშვნები გათვალისწინებული იქნება კანონპროექტის განხილვის პროცესში.

წარმოდგენილი საკანონმდებლო პაკეტის განხილვა დღეს საქართველოს პარლამენტის დარგობრივი ეკონომიკისა და ეკონომიკური პოლიტიკის კომიტეტმა დაიწყო.