

პაატა კოლუაშვილი,
ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი,
სტუ-ს სრული პროფესორი

ანოტაცია

საქართველოს ყველა მოქალაქე განურჩევლად სქესისა, რასისა, ეროვნებისა, აღმსარებლობისა, კანის ფერისა, დაბადების ადგილისა და ა.შ. უფლებამოსილია, რომ საქართველოს ბუნებრივ შესაძლებლობებს, პირველ ყოვლისა – მიწას განიხილავდეს, როგორც თავისი შთამომავლობის გარანტირებულ საკვებ ბაზას ან და მარადის.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით №3/1/5/512, გაუქმდა უკანასკნელი შეზღუდვები მიწის განუკითხავ გასხვისებაზე მოქალაქეობის არმქონე პირებზე, რითაც საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა გატანილი აღმოჩნდა ღია ბაზარზე, სადაც, პრაქტიკულად, არც ერთი კონკურენტუნარიანი საქართველოს მოქალაქე არ არსებობს.

ავტორის აზრით, შესაძლოა ჩამოყალიბდეს ისეთი საკანონმდებლო რეგულირება, რომელიც უშვებს უცხოელთა მიერ მიწის საკუთრებად ქონას, მაგრამ მხოლოდ გარკვეული შეზღუდვებით. საჭიროა შევიდეს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ“ საქართველოს კანონში რიგი ცვლილებები, რომელშიც თანამედროვეობასთან მორგებულად ასახული იქნება ის შეზღუდვები, რომლებიც ეხება უცხოელებზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებას.

Summary

Every Georgian citizen, despite the sex, race, nationality, affiliation, skin color, place of birth and etc. is entitled to consider the natural resources of Georgia and the rural land on the first place, at a guaranteed base of feeding for his/her descendants, from now on and till forever.

The decision of Georgian constitutional court of June 26th, 2012, #3/1/5/512 cancelled the last restrictions on alienating the rural lands to people without citizenship, as a result Georgian agricultural land was put to the open market, where practically no competitive Georgian citizens exist.

According to the authors, can be formed such legislation, which allows foreigners to own land, but only with certain restrictions. It is necessary to make a number of changes in the Georgian law “about the agricultural land” in which will be reflected limitations which are adjusted to the modern terms and cover the alienation of the agricultural land to the foreigners.

* * * * *

ჩვენი სამშობლო პირველ მინათმოქმედთა („გეორგოს“ ბერძნულად „მინათმოქმედს“ ნიშნავს) ქვეყანაა და ჩვენი წარსული და მომავალი გაპირობებული და გაშინაარსებულია მიწასთან დაკავშირებული რელიგიური, რაციონალური თუ ემოციური სანყისებით. ყოველივე ამან განაპირობა ქართველთა განსხვავებული ჩვევები, სურვილები და მისწრაფებები ამქვეყნიურ ცხოვრებაში, რაც მიწასთან მარადიული ურთიერთობის თავისებურებებიდან გამომდინარეობს.

ამჟამად პლანეტაზე მიწის ერთი ნაგლეჯიც კი არ არის თავისუფალი და თუ გადავხედავთ თანამედროვე კონფლიქტების უმრავლესობას, მათი მიზეზი სწორედ ტერიტორიული დავაა. ზოგჯერ ომი მიმდინარეობს სულ რამდენიმე კვ. კმ. (მაგალითად, ახლახან ამტყდარი კონფლიქტი ტაილანდსა და კამბოჯას შორის) გამო. ვითარებას ართულებს ნიადაგის ეროზიის პროცესი, რაც უკანასკნელ პერიოდში, ანთროპოგენური ექსპანსიის და კლიმატური ცვლილებების ფონზე, კრიტიკულ ფაზაში შევიდა.

ქართველი ერისათვის მიწა-წყლის წართმევის მცდელობას იმდენივე ხნის ისტორია აქვს, რამდენიც იმის ცოდნას დანარჩენი მსოფლიოს მიერ, რომ საქართველო „ღეთის მიერ კურთხეული ადგილია“, ანუ, თავისი ფართობისადმი პროპორციის მხრივ, ბუნებისგან ბევრად უფრო უზვად დასაჩუქრებული ადგილია, ვიდრე დედამიწის დანარჩენი ტერიტორია საშუალოდ. ეს მცდელობა ხორციელდება არა მხოლოდ გეოსტრატეგიული ქმედებების დონეზე (დაპყრობა, აყრა და ა.შ.), არამედ პოლიტიკური, ეკონომიკური და სოციალური ინფრასტრუქტურის დონეზეც, სახელდობრ, თვით საქართველოს სინამდვილეში იმგვარი „მშვიდობიანი“ დივერსიული ცვლილებების განხორციელების (ან სათანადო მცდელობის) დონეზეც, რომლებმაც შედეგად უნდა მოიტანოს ფაქტობრივი და ფსიქოლოგიური ბმის შესუსტება საქართველოს მიწასა და მის კანონიერ პატრონს, ქართველ ერს შორის.

საქართველო, როგორც დედამიწის ნაწილი, ეკუთვნის ქართველ ერს, როგორც კაცობრიობის ერთ-ერთ ნაწილს. ქართველი ერის უფლებაა, ეს ტერიტორია (მიწა) გამოიყენოს თავისი საზოგადოების მშენებლობისათვის თავისი ფიზიკური, მენტალური, სულიერი შესაძლებლობების, მიდრეკილებების, ტრადიციებისა და გემოვნების მიხედვით, ანუ ეძებოს საკუთარი გზები კაცობრიობის საერთო მარადიული მიზნებისა და იდეალების რეალიზაციისათვის.

საქართველოს ყველა მოქალაქე განურჩევლად სქესისა, რასისა, ეროვნებისა, აღმსარებლობისა, კანის ფერისა, დაბადების ადგილისა და ა.შ. უფლებამოსილია, რომ საქართველოს ბუნებრივ შესაძლებლობებს, პირველ ყოვლისა – მიწას განიხილავდეს, როგორც თავისი შთამომავლობის გარანტირებულ საკვებ ბაზას და როგორც თავისი ყოველმხრივი თვითრეალიზაციის სივრცეს თანამედროვე ცივილიზაციური ღონისა და შესაძლებლობების შესაბამისად.

სახელმწიფო ვალდებულია ყველა კანონმდებლობითი და პრაქტიკული კონკრეტული ღონისძიება იხმაროს, რათა საქართველოს მოქალაქეთა შთამომავლობას შეუნახოს აღნიშნული შესაძლებლობები

შეუმცირებელი სახით.

ზემოთქმულიდან გამომდინარეობს, რომ

– საქართველოს სახელმწიფო ვალდებულია თავისი მოქალაქის წინაშე, რომ უზრუნველყოს გარანტირებული პირობები იმისა, რომ საქართველოს სასიცოცხლოდ აუცილებელი რესურსები არ შემცირდეს, და

– უზრუნველყოს იმიგრაციის საკმარისად მკაცრი კონტროლი, საქართველოს მოქალაქეთა გამრავლების ტემპების გათვლით, რომ საქართველოს მოქალაქეთა შთამომავლობა განჭვრეტად მომავალში არ დადგეს სასურსათო, ეკოლოგიური, კრედიტული, ეკონომიკური, დემოგრაფიული, სოციალური და სხვა სახის მძიმე გამოწვევების წინაშე.

თანამედროვე მსოფლიოში შეზღუდული რესურსების — კერძოდ, საკვების რესურსთა შემცირების — პრობლემა სულ უფრო მწვავედება. ეს პირველ რიგში ეხება მინას და განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობის სავარგულებს, რადგან ეს უკანასკნელი, ანთროპოგენური ზემოქმედების გამო, სულ უფრო მცირდება, და 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, მინაზე საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას (გამოყენების და ბოროტად გამოყენების უფლება), არამედ ის რეგულირდება სხვადასხვა ნორმატიული აქტით.

მინა 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, იზრდება რესურსიც. ამიტომაც მინის განუსაზღვრელი ოდენობით გასხვისება უცხოელებზე ქვეყნის სასიცოცხლო ამოცანებთან და საზოგადოებრივ ინტერესთან შეუთავსებელია.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისება ყოველთვის უნდა იყოს სახელმწიფოს მიერ კონტროლირებადი პროცესი. რადგან მინა 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).

გერმანიის საკონსტიტუციო ფედერალურმა სასამართლომ თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (VerfGE 21, 37 [82]) განმარტა: „იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მინა 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 მინის მიმართ საზოგადოებრივ 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 მინა 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 მინა ავტომატურად გაუთანაბრდეს სხვა ქონებრივ სიკეთებსა და ღირებულებებს, სამართლებრივ ბრუნვაში კი იგი ვერ იქნება მიჩნეული და მიღებული, როგორც უძრავი ქონება.“

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 თავისრჩენის მთავარი ბაზა — სასოფლო-სამეურნეო მიწა — მნიშვნელოვნად შევიწროებული იქნება მასზე საკუთრების მხრივ.

ამასთან, საქართველოს მთავრობამ უნდა გაითვალისწინოს, რომ:

– მინა ერისთვის მისი სახელმწიფო ტერიტორია, სასიცოცხლოდ აუცილებელი ბაზაა, რომელიც არსებითად განსაზღვრავს ქვეყნის პოლიტიკური და ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხს და ფაქტობრივად წარმოადგენს მოცემულ სივრცეში ერის არსებობისა და შემოქმედების აუცილებელ პირობას.

– თანამედროვე დემოკრატიული სახელმწიფო და საზოგადოება მინის საკითხს უდგება საკუთარი ეროვნული და საზოგადოებრივი მიზანშეწონილობის მიხედვით: თუ საკუთრების კლასიკური გაგება წინააღმდეგობაში მოდის საზოგადოებრივ ინტერესებთან, უყოყმანოდ იწირება თეორია. ამ მხრივ

დასავლური სახელმწიფოები არავითარ სიმორცხვეს არ ამჟღავნებენ;

- საქართველოში გაეროს სპეციალური მეთოდით გაანგარიშებული ნივთობრივი სიმდიდრე 1990 წელს სულ 275 მლრდ დოლარის ტოლფასი იყო, რომელშიც მინას 54,3% ეკავა;

- მინისაგან გლეხკაცის მონყვეტა გამოიწვევს, სოფლის, როგორც ეროვნული კულტურის საძირკვლის, ყოფაცხოვრების წესის შემოქმედის, შემნახველისა და განმაახლებლის ფუნქციის მოშლას;

- სამშობლოს დაცვით ქართველი გლეხი თავის პირად მამაპაპურსაც, თავის „მამულსაც“ იცავდა. სხვა სიტყვით: თავის პირად მამულს იგი თავისი დიდი მამულის – თავისი სახელმწიფოს – დაცვის სახით იცავდა.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით №3/1/5/512, საქართველოში უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის აკრძალვა ძალადაკარგულად ითვლება. გაუქმდა უკანასკნელი შეზღუდვები მიწის განუკითხავ გასხვისებაზე მოქალაქეობის არმქონე პირებზე, რითაც საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა გატანილი აღმოჩნდა ღია ბაზარზე, სადაც, პრაქტიკულად, არც ერთი კონკურენტუნარიანი საქართველოს მოქალაქე არ არსებობს.

საქართველოს ორგანული კანონით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ არ არის დაშვებული კანონმდებლის მიერ იგივე შინაარსის ნორმის მიღება, რაც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო, თუმცა ეს არ გამოიციხავს იმას, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში — კანონში არა ბლანკეტური აკრძალვა, ისეთი, როგორიც ნორმის გაუქმებამდე იყო, არამედ მხოლოდ შეზღუდვა ჩაიდოს (ამის არგატევისწინება იმის მიზეზი, რომ მიწაზე მორატორიუმის გამოცხადებას ახალი ვნებათა ღელვა და საკონსტიტუციო სასამართლოში ახალი სარჩელის შეტანა მოჰყვა). სწორედ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილიდან გამომდინარეობს, რომ იგი არაკონსტიტუციურად თვლის უცხოელთათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ქონის ბლანკეტურ (სრულად) აკრძალვას და არა ამ უფლების შეზღუდვას.

სამართალი ვერ იქნება გულგრილი საკუთრების სოციალური დატვირთვისადმი, რადგან სწორედ აქ მჟღავნდება საკუთრების მიერ შესასრულებელი ამოცანა, მისი ადგილი, როლი და მნიშვნელობა. ამიტომ სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო ერთიანად მოითხოვს როგორც კერძო საკუთრების თავისუფლებას, ისე მისი შეზღუდვის აუცილებლობას საჯარო მიზნებისთვის. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიც ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისათვის საკუთრებაში ჩართვის შესაძლებლობას, კერძოდ კი, საკუთრების უფლების შეზღუდვას და საკუთრების ჩამორთმევას.

ამიტომაც შესაძლოა ჩამოყალიბდეს ისეთი სა-

კანონმდებლო რეგულირება, რომელიც უშვებს უცხოელთა მიერ მიწის საკუთრებად ქონას, მაგრამ მხოლოდ გარკვეული შეზღუდვებით. ასეთი შეზღუდვა შეიძლება უცხო ქვეყნების პრაქტიკიდან გავითვალისწინოთ. მაგალითად, ავსტრიაში უცხოელთა მიერ მიწის შეძენა რეგულირდება ცალკეული მიწების კანონებით. ერთ-ერთი მიწის (ბურგერლანდის) „კანონით უცხოელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის შესახებ“, უცხოელი უძრავი ქონების შეძენისთვის საჭიროებს ნებართვას (§13). ნებართვა კი თავის მხრივ შეიძლება მიღებულ იქნეს თუ „სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური“ ინტერესები არ იქნება შელახული და თუ: უცხოელი ავსტრიის ტერიტორიაზე მინიმუმ 10 წელი ლეგალურად, კანონიერად იმყოფება და მისი შენაძენით მნიშვნელოვანი ეკონომიკური, სოციალური, კულტურული ან სხვა საჯარო ინტერესი არ ილახება. ხოლო თუ უცხოელს ნაყოფიერი, სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენა სურს, ის ზემოთ მოცემულ ნებართვასთან ერთად საჭიროებს დამატებით ნებართვას რომელიც გაიცემა სპეციალური კომისიის მიერ. შვეიცარიაში უცხოელების მიერ მიწის შეძენა დაშვებულია, თუმცა მხოლოდ ნებართვის აღებისპირობით. 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“. თურქეთის კანონმდებლობით უცხოელზე გაყიდული მიწა მთლიანობაში არ უნდა აღემატებოდეს 2,5 ჰექტარს (გაზრდა გამოწვევის შემთხვევებში მაქსიმუმ 30 ჰექტარამდე არის შესაძლებელი). საინტერესოა გერმანიის მაგალითი, სადაც მყიდველი ამ მიწის დამუშავების კონკრეტულ გეგმას წარადგენს და ეს გეგმა უნდა იყოს გერმანიის პოლიტიკურ-სოციალური ინტერესის შესაბამისი. ამასთან აქ საკმაოდ ფრთხილი მიდგომაა სასოფლო-სამეურნეო მიწის არასათანადო გამოყენებასთან დაკავშირებით, მოქალაქის თუ არამოქალაქის მიერ. ამიტომაც ასეთი ნებართვის მოპოვება სპეციალური კომისიის თანხმობის გარეშე შეუძლებელია. დანიაში 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 სპეციალური აგრარული განათლება. 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. სასარგებლო იქნება არგენტინის მაგალითის გამოყენებაც, სადაც სასოფლო-სამეურნეო მიწის მაქსიმუმ

20%-ის გასხვსება არის უცხოელებზე დაშვებული. შეზღუდვა ასევე შესაძლებელია ორი, ან რამდენიმე ელემენტის ერთმანეთთან შერწყმით. ევროკავშირის რიგ ქვეყნებში სახელმწიფო დონეზე (ირლანდია, ჩეხეთი) იკრძალება ან იზღუდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის გადაცემა. მსგავსი დამოკიდებულებაა ამ საკითხისადმი თურქეთში, ავსტრიაში, იაპონიაში, ისლანდიაში, ახალ ზელანდიაში, მექსიკაში, აშშ-ში, კანადასა და ავსტრალიაში. პოლონეთში სანებართვო სისტემა მოქმედებს. 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 შესრულებასა და 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 დანესებული. ამგვარი კანონმდებლობა აკრძალავს 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. ამის შედეგია ის, რომ აშშ-ში სასოფლო-სამეურნეო მიწის მხოლოდ 1%-ზე ნაკლები ეკუთვნის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს, რომლებიც ძირითადად ევროპელები და კანადელები არიან.

უმეტეს ქვეყნებში მიწის ყიდვა შეუძლიათ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს, რომლებიც აკმაყოფილებენ მკაცრ მოთხოვნებს. ეს მოთხოვნები განსაკუთრებით ეხება სპეციალურ სასოფლო-სამეურნეო განათლებას, აგრარული შრომის გამოცდილებას, სოფლად ცხოვრებას, სათანადო კაპიტალის ფლობას და სხვ.

სახელმწიფოებრიობის პრინციპთა კონტექსტში მიწის მაღალ რანგში აყვანა კანონმდებელს აძლევს იმის შესაძლებლობას, რომ თავისი ქვეყნის მოქალაქეების, საზოგადოების, საჯარო ინტერესის სასარგებლოდ და მიწის სოციალური დანიშნულების ხასიათიდან გამომდინარე შეუზღუდოს უცხოელს ამ სიკეთით სარგებლობის უფლება.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში აუცილებელია შევიდეს, თანამედროვეობასთან მორგებულად ასახული, რიგი ცვლილებები და სასოფლო-სამეურნეო

მიწის შეძენის მსურველ უცხოელთა მიმართ, დანესდება შემდეგი შეზღუდვები:

ა) უცხოელის მიერ საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა დაშვებულია მხოლოდ სამი (3) ჰექტრის ოდენობით (თითოეულ კომლზე/პირზე). საქართველოში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის მხოლოდ 5 % შეიძლება იყოს უცხოელთა საკუთრებაში;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისამებრ, ისე რომ მისი ფუნქციონირება შეესაბამებოდეს საქართველოს სოციალურ და ეკონომიკურ ინტერესებს;

გ) საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა შეუძლია მხოლოდ საქართველოში რეგისტრირებულ მხოლოდ იმ იურიდიულ პირს, რომელშიც საქართველოს მოქალაქე ნილობრითად ფლობს არანაკლებ 51 %;

დ) უცხოელი, რომელსაც სურს საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა, უნდა:

— ცხოვრობდეს საქართველოში კანონიერად ბოლო 6 წლის განმავლობაში;

— ჰქონდეს სპეციალური სასოფლო-სამეურნეო განათლება, სოფლად ცხოვრების და აგრარული შრომის ხუთწლიანი გამოცდილება;

— ფლობდეს სასოფლო-სამეურნეო მიწის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის საჭირო კაპიტალს;

ე) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ყიდვა-გაყიდვა თავისუფალია მხოლოდ სოფლის მეურნის სტატუსის მქონე პირებს შორის;

ვ) საქართველოს მთავრობასთან შეიქმნას მიწის დაცვის ტრიბუნალი, რომელიც განიხილავს უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვისა და მიწის კატეგორიის შეცვლის მსურველთა ყოველ კონკრეტულ განცხადებას და მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საბაზრო ეკონომიკურ სისტემაში (ბრუნვაში) მოქცევის არაერთი, არამედ, ორი გზა არსებობს: პირველი – მიწის კერძო საკუთრება, და მეორე – მიწის გრძელვადიანი გასხვსებადი იჯარა.

ჩვენს პირობებში მყოფი ქვეყნისთვის, უცხოელების მიმართ, ძირითადად ეს უკანასკნელი უნდა იქნეს გამოყენებული. ამისთვის კი საჭიროა, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედების აღდგენა და მასში ნათელი და გამჭვირვალე ცვლილებების შეტანა. ასევე საჭიროა, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში აღსდგეს გაუქმებული მუხლი – სოფლის მეურნის (ფერმერი) სტატუსის შესახებ.

დასკვნის მაგიერ. ჩვენ გვაქვს საშუალება შევარბილოთ დაშვებული შეცდომის შედეგი — მივიღოთ მინათსარგებლობის ახალი კანონი, რომელშიც თანამედროვეობასთან მორგებულად ასახული იქნება ის რეგულაციები (შეზღუდვები), რომლებიც ეხება უცხოელებზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვსებას.