

პროვნილი ეკონომიკის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ფილოსოფიური ასპექტები

ზოგიერთი პრობლემური სამართლებრივი ასპექტი მინის საკითხებთან დაკავშირებით

ჯემალ გახოკიძე

*საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის
სენატის თავმჯდომარე,
სამართლისა და საერთაშორისო ურთიერთობების
ფაკულტეტის პროფესორი, სამართლის დოქტორი*

თეიმურაზ ბეჟოშვილი

*საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის,
სამართლისა და საერთაშორისო ურთიერთობების
ფაკულტეტის ეთიკის კომისიის თავმჯდომარე,
ასოცირებული პროფესორი, სამართლის დოქტორი*

თანამედროვე საქართველოს ისტორიაში, მინის რეფორმა დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომ დაიწყო და შეიძლება ითქვას, რომ ის დღემდე გრძელდება. ჩვენი ქვეყანა საბაზო ურთიერთობებზე გადასვლას საკმაოდ მოუშვადებელი შეხვდა, რაც მდგომარეობდა საკადასტრო სისტემის არქონით, თუმცა გასაკვირი არც უნდა იყოს, რადგან კერძო საკუთრებაც ხომ დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომ გაჩნდა.

დამოუკიდებლობის მოპოვების დღიდან დღემდე, სახელმწიფომ შეძლო და არაერთი მნიშვნელოვანი ნაბიჯი გადადგა მინის რეგისტრაცია-დაკანონების თვალსაზრისით. აღნიშნულმა პროცესმა განაპირობა დამოუკიდებელი საქართველოს მინის კანონმდებლობის შექმნა და დახვეწა, რის შედეგადაც დღეს უკვე ხელმისაწვდომია და ხორციელდება მინის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება და ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მინის ნაკვეთებზე უფლებათა რეგისტრაცია.

აღნიშნული მინის რეფორმის ფარგლებში, 2016 წლის 3 ივნისს, საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებულ იქნა კანონი „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული¹ რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“.

დასახელებული კანონის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი წარმოადგენს იმ საჯარო მმართველობითი ღონისძიებების ერთობლიობას, რომელიც უზრუნველყოფს მინის ნაკვეთებზე უფლებათა

სისტემურად რეგისტრაციას მოძიებული დოკუმენტების სრულყოფილად გამოკვლევის, დოკუმენტაციის ანალიზისა და მინის ნაკვეთების მდებარეობის უტყუარად დადგენის საფუძველზე.

კანონის მიზანს წარმოადგენს ის რომ, მარეგისტრირებული ორგანო უშუალოდ ან უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე, საკუთარი ინიციატივით განახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას, მინის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერასა და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას, საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში².

კანონი „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, მინის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობის დადგენის პროცესში განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს მუნიციპალიტეტის როლი, ვინაიდან სწორედ მათი მონაწილეობით განხორციელდა საქართველოში მინის რეფორმა.

მუნიციპალიტეტი პროექტით გათვალისწინებულ პროცესებში ჩართულია ამ კანონის მიზნებისათვის სპეციალური უფლებამოსილებით აღჭურვილი წარმომადგენლის მეშვეობით. კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის დელეგირებულ უფლებამოსილებას, რომელიც უფლებამოსილებათა დელეგირების შესახებ ხელშეკრულებით გადაეცემათ იმ

1 სპორადული რეგისტრაცია – ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

2 საქართველოს კანონი „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, მე-2 მუხლი.

მუნიციპალიტეტებს, რომელთა ტერიტორიაზეც არსებულ დასახლებაშიც განხორციელდება სახელმწიფო პროექტი. დელეგირებულ უფლებამოსილებაზე სახელმწიფო დარგობრივ ზედამხედველობას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

აღსანიშნავია, რომ 2010 წლის 21 ივლისს, საქართველოს პარლამენტმა ასევე მიიღო კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“³, რომელმაც ახლებურად დაარეგულირა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების საკითხები.

კანონის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზება შესაძლებელია საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლოთ, ხოლო საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის და უსახლკაროდ დარჩენილი საქართველოს იმ მოქალაქეებისათვის, რომლებიც ცხოვრობდნენ ან ცხოვრობენ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე – უსასყიდლოდ.

დღევანდელი მოქმედი კანონმდებლობა სასოფლო-სამეურნეო⁴ დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმებად განსაზღვრავს: აუქციონს, პირდაპირ მიყიდვას, პირდაპირ მიყიდვას კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აუქციონის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ქონების მმართველი (სამინისტრო, ქონების სააგენტო ან მათ მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი ორგანო), ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმითა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საგულისხმოა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პრივატიზებისას მიწის ნაკვეთის საფასურის ოდენობა და მისი გადახდის წესი განისაზღვრება

საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილებით⁵.

რაც შეეხება მიწებით სარგებლობის საკითხს, ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია არაუმეტეს 49 წლის ვადით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

განსაკუთრებული აღნიშვნის ღირსია ის ფაქტი, რომ 2007 წლის 11 ივლისს პარლამენტმა მიიღო კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“. ეს კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 15 სექტემბერს საქართველოს პრეზიდენტის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ ძალაში შესვლისთანავე.

კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწას. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში

3 საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“

4 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტრუქტურა მოიაზრება სახნავ-სათესი, მრავალწლიანი კულტურების, სათიბების, საძოვრებისა და სათბურების ერთობლიობა.

5 <http://nasp.gov.ge/>- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ელექტრონული ვებ-გვერდი, (2021 წლის 20 აპრილის მდგომარეობით).

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა კომისიაში წერილობით განცხადებასთან ერთად უნდა წარადგინოს: მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

მიწის გადასახადი განსაზღვრულია საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XXIX თავში მოცემული ქონების გადასახადით (ძალაშია 2011 წლის 1 იანვრიდან)⁶. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე ქონების გადასახადის წლიური საბაზისო განაკვეთები დიფერენცირებულია ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულებისა და მიწის კატეგორიების მიხედვით და დგინდება 1 ჰექტარზე

გაანგარიშებით, ლარში. 2013 წლის 1 იანვრიდან სახნავისათვის (მათ შორის, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწა, საბალე, საბოსტნე) და საკარმიდამოსათვის ტერიტორიული ერთეულებისა და მიწის ხარისხის მიხედვით, მიწის საბაზისო განაკვეთი მერყეობს 50 ლარიდან 100 ლარამდე, ხოლო სათიბებისა და საძოვრებისათვის 1.5 ლარიდან 20 ლარამდე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით განისაზღვრება გადასახადის განაკვეთი, რომლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი წლიური საბაზისო განაკვეთის 150 პროცენტს.

მიმდინარე რეფორმის ფარგლებში და მოქმედი კანონმდებლობის სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ მიწის რეგისტრაცია გარკვეულ შემთხვევებში კვლავ პრობლემურ თემატიკას წარმოადგენს, როგორც სახელმწიფოსთვის, ასევე ფიზიკური და იურიდიული პირებისადმი, რადგან არსებული მონაცემებით დაახლოებით 30%-ია დარეგისტრირებული⁷, ამ პროცესის ხელის შეშლელ გარემოებად შეიძლება დავასახელოთ სამართლებრივი და ასევე არასამართლებრივი ფაქტორები, ესენია: არასრული ან/და შეცდომით შევსებული დოკუმენტაცია, აღნიშნულ სფეროში არასაკმარისი პროფესიული კადრების სიმცირე, მოუწესრიგებელი სამართლებრივი დოკუმენტაცია, საზოგადოების ინერტულობა და მიმდინარე რეფორმის ფარგლებში ინფორმაციის ნაკლებობა, რაზედაც განსაკუთრებული ყურადღება უნდა იქნეს სამომავლოდ გამახვილებული ადგილობრივი თვითმმართველობების მხრიდან, ვინაიდან ძირითადი პრობლემები და ხარვეზები სწორედ რაიონებში იჩენს თავს. განსაკუთრებით კი უნდა აღინიშნოს საზოგადოების უფასოდ მაღალკვალიფიციური სამართლებრივი კონსულტაციის არარსებობა, რაც ერთ-ერთ დიდ გამოწვევას წარმოადგენს და ხელისშემშლელი გარემოებაა რეფორმის ეფექტურად განხორციელებისა და მიწის რეგისტრაციის პროცესში⁸.

დასახელებულ გარემოებებთან ერთად, არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების დიდი ნაწილი აუთვისებელია სხვადასხვა მიზეზთა გამო, რაც განპირობებულია: სადავო მიწის ნაკვეთებით, მუნიციპალიტეტების ტერიტორიულ-ადმინისტრაციული დაყოფის შედეგად არსებული გადაფარვებით - სადავო ტერიტორიებით, აღურიცხავი მიწის ნაკ-

6 „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“, XXIX თავი „ქონების გადასახადი“, მუხლი 204. (2021 წლის 20 აპრილის მდგომარეობით)

7 სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმა საქართველოში, ავტ. ი. კოჭლამაზაშვილი, ნ. კაკულია, ს. დეისაძე, თბილისი 2018 წ. გვ. 3.

8 www.geostat.ge – საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური ელექტრონული ვებ-გვერდი, (2021 წლის 20 აპრილის მდგომარეობით).

ვეთებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე დადგენილი მაღალი იჯარის გადასახადით, რიგ მინათმფლობელებსა და მოსარგებლეებში მიწის დამუშავების დაბალი ინტერესით და რაც მთავარია მაღალი მიგრაციით სოფლიდან ქალაქსა და საზღვარგარეთ.

მიუხედავად სახელმწიფოს ჩართულობისა, სფეროს ექსპერტთა აზრით, რასაც ჩვენც ვეთანხმებით, საჭიროა უფრო მაღალი პოლიტიკური მხარდაჭერა, რათა მიმდინარე პროცესი უფრო ეფექტიანად და გამჭვირვალედ წარიმართოს⁹.

სახელმწიფოს დონეზე უნდა გადანყდეს მიწის სრულყოფილი რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული საკითხების მნიშვნელობა, რაც მოახდენს სისტემურ რეგისტრაციას მთელი ქვეყნის მასშტაბით დაგეგმვასა და ეტაპობრივად განხორციელებაზე, რაზედაც ლოკომოტივის როლი სწორედ ადგილობრივმა თვითმმართველობებმა უნდა შეასრულონ და მუდმივ რეჟიმში უზრუნველყონ მუნიციპალური სერვისების ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მიწოდება, რათა მომსახურება იყოს მარტივი, იაფი და ხელმისაწვდომი.

ჩვენს ყურადღებას იპყრობს სახელმწიფოს მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის- ჩუქების შედეგად დღემდე დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები, მაშინ როდესაც პირს გააჩნია იურდიული დოკუმენტი მოცემულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, თუმცა აღნიშნული დღემდე არ აქვს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული, რაც იმას ნიშნავს, რომ არ აქვს დაზუსტებული და დადგენილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და ასეთი რაიონებში ჯერ კიდევ მრავლად გვხვდება.

ისმის კითხვა, თუ რატომ არ ახდენს ფერმერი ან პირი არსებული დოკუმენტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში როგორც საკუთრებას?

დასმულ კითხვას შევეცდებით გავცეთ სრული და ამომწურავი პასუხი და ვიმედოვნებთ, რომ სახელმწიფო გაითვალისწინებს აღნიშნულ რეკომენდაციას და დასმულ საკითხს სამართლებრივად დაარეგულირებს, რათა არც სახელმწიფო დაზარალდეს და არც ფიზიკური პირის სოციალური მდგომარეობა გაუარესდეს.

პრობლემის ახსნა იმაში მდგომარეობს, რომ სახელმწიფოს მიერ ნაჩუქარ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში ფიზიკური პირი გათავისუფლებულია მიწის გადასახადისაგან, ანუ იგი არ იხდის ნაჩუქარ მიწის ნაკვეთზე მიწის ქონების გადასახადს, ხოლო

მის ახლობელზე გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე საგადასახადო სამართლებრივად ვალდებულია გადაიხადოს მიწის გადასახადი.

სწორედ, რომ არ მოუწიოს ჩუქების შედეგად მის ახლობელს მიწის გადასახადის გადახდა, არ ახორციელებს საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციას და პრაქტიკა ცხადჰყოფს, რომ მრავალი წლების განმავლობაში რჩება მიწის ნაკვეთი დაურეგისტრირებელი და წლების გასვლასთან ერთად თავს იჩენს ხოლმე რიგი სამართლებრივი სირთულეები.

სახელმწიფოს მიერ ნაჩუქარი და დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები დიდ დაბრკოლებას უქმნიან მიწის რეფორმას და „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური ნესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ეფექტურობას, ვინაიდან რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული არარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრების დადგენა სამართლებრივად და ტექნიკურად დიდ სირთულეებს წარმოშობს და ხელის შემშლელი გარემოებაა მიწის სისტემური რეგისტრაციის პროცესისათვის.

დასმული პრობლემის გადაჭრის მიზნით, საჭიროა სახელმწიფოს მხრიდან შემოღებული იქნეს რიგი სამართლებრივი რეგულაციები და დაწესდეს გარკვეული შეზღუდვები დაურეგისტრირებელ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში, კერძოდ ვისაც გააჩნია მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი და არ არის რეესტრში საკუთრებად აღრიცხული, არ უნდა იქნეს ჩართული სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ განსახორციელებელ პროექტებსა და სუბსიდიებში, არ უნდა ისარგებლოს სახელმწიფო აგრო დაზღვევით¹⁰ და ა.შ.

შეიძლება ჩვენეული რეკომენდაცია და მოსაზრება ერთი მხრივ მკაცრად გამოიყურება, თუმცა ფაქტია რომ ქმედითი ნაბიჯებია ამ თვალსაზრისით განსახორციელებელი და რაც შეიძლება სწრაფად, ვინაიდან დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების არსებობა აფერხებს ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებას და მის მომავალს არაპროგნოზირებადს ხდის.

მიწის მესაკუთრეს, რომელსაც სახელმწიფომ მიწის ნაკვეთი აჩუქა უნდა კარგად ჰქონდეს გათვითცნობიერებული, ის რომ საკუთრებას შესაბამისი მოვლა-პატრონობა სჭირდება, ვინაიდან საქართველო მცირემიწიან ქვეყნებს მიეკუთვნება, რაც

9 ISET-ის კვლევა სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმა საქართველოში https://iset-pi.ge/images/Projects_of_APRC/Policy_Paper_-_Agricultural_Land_Registration_Reform_in_Georgia_GEO.pdf

10 ცნობისათვის, 2016 წელს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების დაზღვევის შემთხვევაში სუბსიდია 10%-ით მეტი იყო, შესაბამისად, სადაზღვევო კომპანიების გაყიდვების სტრატეგიას წარმოადგენდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების დაზღვევა, რაც სავსებით ლოგიკურია.

იმას ნიშნავს, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი უნდა იქნეს კანონმდებლობის საფუძველზე რეგისტრირებული, რათა ხელი არ შეეშალოს ინვესტიციების განხორციელებას, რაც ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებისა და ბიუჯეტის ერთ-ერთი მთავარი შემავსებელია.

ძალზედ საინტერესოა და ასევე პრობლემატური „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ნების“ შედეგად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება და მასთან დაკავშირებული საკითხები.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას ახორციელებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები დელეგირებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

წლების განმავლობაში დაგროვილმა გამოცდილებამ და პრაქტიკამ ცხადყო, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებით მრავალმა მოქალაქემ ისარგებლა და მოახდინა მიწის ნაკვეთის დაკანონება, რაც ერთი მხრივ მისასალმებელი ფაქტია, თუმცა მეორე მხრივ უნდა აღინიშნოს, რომ ხშირ შემთხვევებში ადგილი ჰქონდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების, ფიზიკური პირების სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების კომისიების მიერ აღიარება-დაკანონებას, ასევე ხშირი იყო შემთხვევები, როდესაც გარკვეული პირები მიწის ნაკვეთის დაკანონებისათვის მიმართავდნენ სახვა და სხვა ხერხებს, როდესაც თვითნებურად იკავებდნენ და აშენებდნენ შენობა-ნაგებობებს, რგავდნენ ხეხილს, ღობავდნენ ტერიტორიებს, რათა კომისიისთვის დაედასტურებინათ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საგულისხმოა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთ-

რედ ყოფნის სურვილმა სახელმწიფოს სხვა პრობლემებთან ერთად, ახალი თავსატეხი გაუჩინა უკანონო მშენებლობის სახით, რამაც კანონის ამოქმედებიდან დღემდე, მასობრივი ხასიათი მიიღო და ქვეყანა ინფრასტრუქტურული განვითარებისა და წესრიგის თვალსაზრისით უმძიმეს მდგომარეობაში აღმოჩნდა¹¹.

კომისიის შედეგად დაკანონებული მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა, ახალი მესაკუთრების მიერ უმეტესწილად დროის მცირე ინტერვალში გასხვსებული იქნა, რაც ადვილად შესამჩნევია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონულ გვერდზე¹² და მას დიდი კვლევა არ სჭირდება. თამამად შეიძლება ითქვას, რომ ამ არაგონივრული გადანაცვლების შედეგად ისარგებლეს გარკვეულმა ჯგუფებმა, მდიდრები უფრო გამდიდრდნენ, ხოლო სახელმწიფომ მილიონობით ზარალი ნახა, რაც იმას ნიშნავს, რომ დამდგარი ზიანი აღემატება მიღებულ სარგებელს, რადგან ფაქტობრივად არამიზნობრივად განიკარგა სახელმწიფო ქონება და მისი განკარგვის შედეგად ურბანული დაგეგმარებისა და განვითარების მხრივ როგორც ეს უკვე აღვნიშნეთ ქვეყანა რამდენიმე ათეული წლით უკან დანია.

დასასრულს უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად მიწის რეგისტრაციის გამარტივებული პროცედურებისა და გარკვეული პოზიტიური ცვლილებებისა, სადღეისოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა, კვლავ დაურეგისტრირებულია და

არ არის დადგენილი, თუ რა ფართობის მიწა ეკუთვნის სახელმწიფოს, შესაბამისად უნდა იქნეს გათვალისწინებული შემდეგი რეკომენდაციები:

- მიწის განკარგვასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს თანმიმდევრული და გრძელვადიანი სტრატეგიის არსებობა, რომელიც არ იქნება ვიწრო პოლიტიკურ ხედვებსა და პროცესებზე დამოკიდებული;

- არსებული მდგომარეობის ანალიზისა და განზოგადების საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის დახვეწა;

- მაღალკვალიფიციური კადრების მომზადება და ბიუროკრატიული პროცედურების გამარტივება;

- ადგილებზე ყველა მუნიციპალიტეტში მომსახურების ცენტრების არსებობა და ფუნქციონირება, რომლებიც, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, გარკვეულ კონსულტაციას გაუწევენ მიწის საკითხებ-

11 ცნობისათვის, ინფრასტრუქტურული მოწყობა გულისხმობს ქვეყნის ტერიტორიულ-სივრცით მოწყობას, რომელიც არის მიწის მართვის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ქვაკუთხედი, სოციალური, ეკონომიკური და ტერიტორიული განვითარების თვალსაზრისით. მისი მთავარი არსი და დანიშნულება იმაშია, რომ ხელი შეუწყოს ბინათმშენებლობას, სატრანსპორტო და ენერგეტიკის ინფრასტრუქტურის განვითარებას, ისე რომ სრულად იყოს დაცული სახელმწიფოს გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი მოთხოვნები.

12 www.napr.gov.ge - სსიპ- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ელექტრონული ვებ-გვერდი, (2021 წლის 20 აპრილის მდგომარეობით)

ზე ადგილობრივ მოსახლეობას;

- არსებული ტექნოლოგიური სისტემების გაძლიერება და ახლის დანერგვა, მხედველობაში გვაქვს სატელიტური მონაცემების საშუალებით მიწის აზომვა და კოორდინატების დადგენა, რაც კიდევ უფრო გააადვილებს მიწის რეგისტრაციის პროცესებს;

- სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის უწყვეტი მხარდაჭერა და კიდევ უფრო გაძლიერება სახელმწიფოს მხრიდან;

- საზოგადოების დრული ინფორმირება;

- სახელმწიფოსა და არასამთავრობო სექტორის, დონორი ორგანიზაციების ჩართულობა, რომელთა მეშვეობით იქნება შესაძლებელი სისტემური რეგისტრაციის ეფექტურად წარმართვა;

- პროცესების საჯაროობა და გამჭვირვალობა.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. ი. კოჭლამაზაშვილი, ნ. კაკულია, ს. დეისაძე, „სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმა საქართველოში“, თბილისი 2018 წ.

2. ISET-ის კვლევა სასოფლო-სამეურნეო მიწის

რეფორმა საქართველოში https://iset-pi.ge/images/Projects_of_APRC/Policy_Paper_Agricultural_Land_Registration_Reform_in_Georgia_GEO.pdf

3. საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“;

4. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“;

5. საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“;

6. „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“.

7. www.geostat.ge – საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური ელექტრონული ვებ-გვერდი;

8. www.nasp.gov.ge - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ელექტრონული ვებ-გვერდი;

9. www.napr.gov.ge - სსიპ- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ელექტრონული ვებ-გვერდი.