

კუბლიცისტიკა

უცხოელთა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირების სამართლებრივი მდგომარეობა საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებით

ზურაბ ჭყონია

ევროპის უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი, ევროპის უნივერსიტეტის სამართლის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის მეცნიერ-თანამშრომელი, ადვოკატი

საკვანძო სიტყვები: კონსტიტუცია, სასამართლო, აკრძალვა

შესავალი

ამ ბოლო პერიოდში საზოგადოებაში, არც, თუ უსაფუძვლოდ, აქტუალური განიხილვის საგანი გახდა, საკითხი ისეთი ამონურვადი რესურსის უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე გასხვისების აკრძალვის ან შეზღუდვის თაობაზე, როგორცაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქართველოს პარლამენტში უკვე წარდგენილია კანონპროექტიც.

წინამდებარე პუბლიკაციის მიზანი გახლავთ საქართველოში უცხოელთა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირების სამართლებრივი მდგომარეობის მიმოხილვა და ანალიზი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების საკუთრებასთან დაკავშირებით, სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ კანონის მიღებიდან დღემდე.

წინამდებარე პუბლიკაციის გამოქვეყნების საფუძველი გახდა იმ რამდენიმე სამართლებრივ საკითხებზე პასუხების

საჭაროდ გაცემის სურვილი, რომლებიც არცთუ იშვიათად უჩნდებათ იმ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირთა წარმომადგენლებს, რომელთაც საქართველოში საკუთრებაში აქვთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, ასევე მათ, ვისაც ამ დანიშნულების მიწების შეძენის სურვილი აქვთ.

პუბლიკაციაში ქვეთავების სახით გამოყოფილია საკითხები და სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე მოცემულია პასუხები.

ვფიქრობ, რომ დასახელებულ ადრესატებს, ასევე ამ საკითხებით დაინტერესებულ პირებსა და მკვლევარებს წაადგებათ დასმულ საკითხებზე გაცემული პასუხები.

საკითხი I

რა უფლებებითა და გარანტიებით სარგებლობენ უცხოელები საქართველოს კონსტიტუციით ?

საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლის თანახმად „სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდული არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით“.

39-ე მუხლის შესაბამისად „საქართველოს კონსტიტუცია არ უარყოფს ადამიანის და მოქალაქის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს, თავისუფლებებს და გარანტიებს, რომლებიც აქ არ არის მოხსენიებული, მაგრამ თავისთავად გამომდინარეობენ კონსტიტუციის პრინციპებიდან“.

მე-6 მუხლის მე-2 ნაწილით „საქართველოს კანონმდებლობა შეესაბამება საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებულ პრინციპებსა და ნორმებს. საქართველოს საერთაშორისო

ხელშეკრულებას ან შეთანხმებას, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციას, კონსტიტუციურ შეთანხმებას, აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა შიდასახელმწიფოებრივი ნორმატიული აქტების მიმართ“.

47-ე მუხლით „საქართველოში მცხოვრებ უცხოელ მოქალაქეებს და მოქალაქეობის არმქონე პირებს საქართველოს მოქალაქის თანაბარი უფლებანი და მოვალეობანი აქვთ, გარდა კონსტიტუციით და კანონით გათვალისწინებული გამონაკლისებისა“.

საკითხი II

საკუთრების რა უფლებები და გარანტიებია გათვალისწინებული უცხოელთათვის საქართველოს კონსტიტუციით?

საქართველოში საკუთრების უფლება გარანტირებულია და მას განამტკიცებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.

21-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“.

კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლება ეკუთვნის ყველას და კონსტიტუციური ნორმა არ განსაზღვრავს უფლების სუბიექტთა ექსკლუზიურ წრეს, მათ შორის, მოქალაქეობის ნიშნით. საკუთრების უფლების საყოველთაო ხასიათი განმტკიცებულია სხვადასხვა საერთაშორისო აქტებით, მათ შორის, გაეროს „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“, ევროპის საბჭოს „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციით“ და სხვ. საერთაშორისო აქტები მიუთითებენ, რომ საკუთრება „ყველას“ უფლებაა და არ არის დაკავშირებული ამა თუ იმ სახელმწიფოს მოქალაქეობასთან. თანამედროვე სამართლებრივი სახელმწიფოს გაგება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების სუბიექტის

დასადგენად მოქალაქეობის ვიწრო კრიტერიუმის გამოყენებას. თანამედროვე სახელმწიფო ამ კონტექსტში ტერიტორიულ და სამართლებრივ საფუძვლებს ემყარება. აქედან გამომდინარე, ინდივიდის განხილვა საკუთრების უფლების სუბიექტად უკავშირდება იმ უბრალო ფაქტს, რომ იგი ადამიანია და არ არის დამოკიდებული მის მოქალაქეობრივ კუთვნილებაზე.¹

კანონის წინაშე თანასწორობის უფლება განმტკიცებულია კონსტიტუციის მე-14 მუხლით, რაც გულისხმობას იმას, რომ კანონი არსებითად თანასწორ პირებს ერთნაირად უნდა მოეპყროს, არსებითად უთანასწორობებს კიპირიქით. კონსტიტუციის მე-14 მუხლი მიემართება კანონს და ადგენს, თუ როგორი არ შეიძლება იყოს იგი. ამისგან განსხვავებით, კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტი მიემართება თავად კონსტიტუციური უფლებების შინაარსს და მიუთითებს, რომ მათი სუბიექტი მოქალაქეებთან ერთად საქართველოში მცხოვრები უცხოელიცაა და, ამავე დროს, კონკრეტული კონსტიტუციური უფლების დაცვის, უფლებით სარგებლობის ხარისხი საქართველოში მცხოვრები უცხოელისა და საქართველოს მოქალაქისათვის ერთნაირია, თუკი კონსტიტუციური უფლების გავრცელების სხვა საწინააღმდეგო წესი უშუალოდ კონსტიტუციიდან არ გამომდინარეობს.²

საქართველოს კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიზანია საქართველოში მცხოვრები უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა მიმართ კონსტიტუციური უფლებების გავრცელების ფარგლების განსაზღვრა. აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს კონსტიტუციური უფლებების მოქმედებას პირთა წრის მიმართ და ადგენს გარანტიას, რომ კონსტიტუციის მე-2 თავით გარანტირებული კონსტიტუციური უფლებები საქართველოში მცხოვრებ

უცხოელებზე ვრცელდება საქართველოს მოქალაქეთა თანაბრად, თუ საწინააღმდეგო თვით კონსტიტუციიდან არ გამომდინარეობს.³

საკითხი III

რა უფლებებითა და გარანტიებით სარგებლობდნენ უცხოელები და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად მისი მიღებიდან დღემდე?

1. უცხოელთა სამართლებრივი მდგომარეობა კანონის თაზდაპირველ ვარიანტში

საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ მიღებულ იქნა 1996 წლის 22 მარტს.

ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილით „სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცემოდა მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეს. იმავე ნაწილის მეორე წინადადებით „საქართველოს მოქალაქეობის არმქონე პირს და უცხო ქვეყნის მოქალაქეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მიეცემა მხოლოდ იჭარის ფორმით“.

შესაბამისად უცხოელს არ შეეძლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ კანონი უცხოელს, იმ შემთხვევაში, თუ ის მემკვიდრეობით მიიღებდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მას ავალდებულებდა მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის გასხვისებას (კანონის მე-7 მუხლის მე-6 ნაწილი).

2. 1997 წლის 26 ივნისის ცვლილებები

1997 წლის 26 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი,

1 (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №3/1/512 - ვებგვერდი, 04.07.2012 წ.). <https://matsne.gov.ge>

2 იქვე.

3 (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №3/1/512 - ვებგვერდი, 04.07.2012წ.).

რომლის 1505-ე მუხლის მე-14 ნაწილით ძალადაკარგულად გამოცხადდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს კანონის მე-7-ე მუხლი.

3.2007 წლის 19 ივნისს ხვლილებები

ცვლილების (გამოქვეყნებულია სსმ, 24, 02/07/2007, #4958) თანახმად მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

„1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ასევე ამ მუხლის 11, 12 და 13 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ამასთანავე, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს, ხოლო უცხოელს – აგრეთვე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე“.

პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატა შემდეგი შინაარსის 11, 12 და 13 პუნქტები:

„1¹. უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული არიან თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მათზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაასხვისონ საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე.

1². ამ მუხლის 1¹ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს სასამართლო გადაწყვეტილებით და სათანადო კომპენსაციით სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩამოერთმევათ მათ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.

1³. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევისას გამოიყენება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები“.

ამ ცვლილებების შედეგად უცხოელს კვლავ არ შეეძლო რეალურად ეყიდა და ჰქონოდა საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

ცვლილებებით დადგინდა, რომ გარდა საქართველოს მოქალაქეებისა, საკუთრების უფლება ჰქონდათ ასევე უცხოელ ფიზიკურ და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს, რომლებმაც განესაზღვრათ ვალდებულება 6 თვის ვადაში გაესხვისებინათ მემკვიდრეობით მიღებული მიწა. მანამდე არ იყო დარეგულირებული საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირთა მიერ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის სამართლებრივი მდგომარეობა.

იმავც ცვლილებითვე განისაზღვრა, რომ უცხოელებს საკუთრების უფლება ჰქონდათ ასევე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე.

ცვლილებები ასევე არეგულირებდა სანქციებს, როგორც უცხოელი ფიზიკური პირების, ისე საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირების მიმართ. აღნიშნულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში სახელმწიფო უფლებას იტოვებდა ჩამოერთვა მათთვის

ეს მიწის ნაკვეთები სასამართლო გადაწყვეტილებით სათანადო კომპენსაციით.

4. ცვლილება - საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი და ძალადაკარგულად გამოცხადდა (დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის სიტყვები:

- ა) „ამ მუხლის 1¹, 1² და 1³ პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში“
- ბ) „უცხოელსა და“, რომელიც გრძელდება სიტყვებით „საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს საკუთრების უფლება აქვს მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე“
- გ) „ხოლო უცხოელს – აგრეთვე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლობიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე“ და მე-4 მუხლის 11 პუნქტის სიტყვები „უცხოელი და“.

იმავე გადაწყვეტილებაში მიწის საკუთრების შესახებ კანონის თაობაზე საკონსტიტუციო სასამართლო სამოტივაციო ნაწილში განმარტავს, რომ კანონი „საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა, გამორიცხავს უცხოელს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პოტენციურ მესაკუთრეთა წრიდან. სადავო ნორმა, თავისი არსით, წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მნიშვნელობით. სადავო რეგულირების კონტექსტში სახეზე გვაქვს კონკრეტიზაცია როგორც საკუთრების

ობიექტის (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი), ასევე პირთა წრის (უცხოელი) მიხედვით⁴.

შესაბამისად, ამ ცვლილებების თანახმად უცხოელებს და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს მიენიჭათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის და განკარგვის უფლებამოსილება.

5. 2013 წლის 28 ივნისის ცვლილებები

აღნიშნული ცვლილებების თანახმად (პარლამენტის უწყებანი, №007, 30.04.96, გვ. 17) კანონში შეტანილ იქნა შემდეგი ცვლილება:

1. მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

„1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ:

- ა) საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოს მოქალაქის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს;
- ბ) უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს“.

2. 22-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-3 და მე-4 პუნქტები:

„3. 2014 წლის 31 დეკემბრამდე შეჩერდეს ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება.

შესაბამისად, ცვლილებით ფაქტიურად გამოცხადდა მორატორიუმი და 2014 წლის 31 დეკემბრამდე უცხოელებს და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს აეკრძალათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების შეძენა.

6. 2014 წლის 20 თებერვლის ცვლილებები

ცვლილებების თანახმად 22-ე მუხლს:

⁴ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №3/1/512 - ვებგვერდი, 04.07.2012წ.).

ა) მე-3 პუნქტის შემდეგ დაემატა შემდეგი შინაარსის 3¹ და 3² პუნქტები:

„3¹. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება:

- ა) საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ კომერციულ ბანკებზე;
- ბ) განსაკუთრებულ შემთხვევებზე, რომლებიც ამ მუხლის 32 პუნქტით დადგენილი წესით განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

3². ამ მუხლის 3¹ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში დაინტერესებული პირი მიმართავს დარგში პოლიტიკის განმახორციელებელ აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის დაწესებულებას, რომელიც დასაბუთებული აუცილებლობის არსებობისას, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, საკითხს წარუდგენს საქართველოს მთავრობას გადაწყვეტილების მისაღებად“.

აღნიშნული ცვლილებით, მიუხედავად „აკრძალვისა“ უცხოელებს და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს უფლება მიენიჭათ განსაკუთრებულ შემთხვევებში შეეძინათ მიწის ნაკვეთები, რაზედაც გადაწყვეტილებას მიიღებდა მთავრობა.

7. 2014 წლის 24 ივნისის ცვლილება

აღნიშნული ცვლილება განხორციელდა საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის განჩინების მიღების შემდეგ (ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქმეზე), რომლითაც არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი და ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს კანონის სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის ინორმატიული შინაარსი, რომელიც ითვალისწინებს უცხოელის მიმართ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედების 2014 წლის 31 დეკემბრამდე შეჩერებას.

შესაბამისად, აღნიშნული ცვლილებების შემდეგ გაუქმდა ზემოაღნიშნული „აკრძალვა“ უცხოელებისა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებისათვის და მათ დღეის მდგომარეობითაც დაუბრკოლებლად შეუძლიათ შეიძინონ და საკუთრებაში იქონიონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. ამ ცვლილებებით დასახელებული კანონი შესაბამისობაში მოვიდა საქართველოს კონსტიტუციასთან.

III საკითხის დასკვნა

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების მიღებამდე, მართალია, საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე ჰქონდათ ასევე უცხოელ ფიზიკურ და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს, თუმცა შეზღუდულად და ისიც შემდეგ შემთხვევებში:

1. უცხოელებს და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს კანონმა მიანიჭა უფლებამოსილება მიეღოთ მემკვიდრეობით სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები და დაერეგისტრირებინათ მათ საკუთრებაში, თუმცა კანონმა მათ განუსაზღვრა ვალდებულება 6 თვის ვადაში გაესხვისებინათ მემკვიდრეობით მიღებული მიწა.
2. უცხოელებს საკუთრების უფლება ჰქონდათ ასევე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლბომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე.

უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული იყვნენ თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მათზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაესხვისებინათ საქართველოს

მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე.

მიუხედავად ამისა, კანონით უცხოელს კვლავ არ შეეძლო რეალურად ეყიდა და ჰქონოდა საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, თუმცა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების საფუძველზე კანონში შეტანილი ცვლილებით, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის „აკრძალვა“, ასევე დასახელებული „მონიტორინგის“ გაუქმების შემდგომ უცხოელებს და უცხოეთში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს საქართველოში დაუბრკოლებლად შეუძლიათ შეიძინონ და საკუთრებაში იქონიონ, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ისე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები შეუზღუდავად.

საკითხი IV

აქვს, თუ არა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებას უკუძალა?

საქართველოს სასამართლოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ კანონის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილით „კონსტიტუციური სარჩელის დაკმაყოფილება, აგრეთვე იმავე მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტითა და მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ნორმატიული აქტის ან მისი ნაწილის არაკონსტიტუციურობის დადასტურება იწვევს არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმატიული აქტის ან მისი ნაწილის ძალადაკარგულად ცნობას საკონსტიტუციო სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილების გამოქვეყნების მომენტიდან“.

შესაბამისად საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე კანონში შეტანილი ცვლილება, რომლითაც

ძალადაკარგულად გამოცხადდა უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის „აკრძალვა“, მოქმედებს მისი ძალაში შესვლიდან და მას უკუქცევითი ძალა არ გააჩნია.

იმავე კანონის მე-20-ე მუხლით „კანონის ან სხვა ნორმატიული აქტის არაკონსტიტუციურად ცნობა არ ნიშნავს ამ აქტის საფუძველზე ადრე გამოტანილი სასამართლოს განაჩინებისა და გადაწყვეტილებების გაუქმებას, იწვევს მხოლოდ მათი აღსრულების შეჩერებას საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით“.

ამასთან „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ნორმატიულ აქტს უკუძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის დადგენილი ამ ნორმატიული აქტით. ამ კონკრეტულ ცვლილებებით არ განსაზღვრულა მისი უკუძალა“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6-ე მუხლის შესაბამისად „კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული. არ შეიძლება კანონს მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია ან აუარესებს პირის მდგომარეობას“.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა უცხოელების მიერ მიწის შეძენის „აკრძალვა“ და მის საფუძველზე კანონში შესულ ცვლილებებს არ აქვს უკუძალა და ის არ გამოწვევს მანამდე (ცვლილებებამდე) მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმებას.

საკითხი V

რა სამართლებრივი შედეგი ექნება უცხოელის მიერ „აკრძალვის“ პერიოდში დადებულ ხელშეკრულებას სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვის შესახებ, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ იმ მუხლების ძალადაკარგულად გამოცხადების შემდგომ, რომლითაც უცხოელებს არ ჰქონდათ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის უფლებამოსილება?

როგორც უკვე აღინიშნა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით კანონში განხორციელებულ ცვლილებამდე უცხოელს არ შეეძლო რეალურად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვა.

შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ცვლილებამდე უცხოელის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულება სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის შესახებ არის ბათილი.

იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნული ცვლილებით უცხოელთათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის „აკრძალვის“ გაუქმების შემდგომ აღიძვრება სარჩელი შესაბამის ცვლილებამდე გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, სასამართლო საქმის გადაწყვეტისას გამოიყენებს ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოქმედ კანონს, რომლითაც უცხოელებს არ ჰქონდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესყიდვის უფლებამოსილება და ამ ხელშეკრულებას ბათილად ცნობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად. ბათილობა კი იწვევს თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენას, ანუ მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. „ასეთი გარიგება დადებისთანავე ბათილია და ნამდვილად ვერ აქცევს ვერც გარიგების მონაწილეთა შემდგომი მოქმედება, ვერც სასამართლოს გადაწყვეტილება. კანონი არ ითვალისწინებს ბათილი გარიგების გამოსწორების შესაძლებლობას“.⁵ შესაბამისად სა-

კონსტიტუციო სასამართლოს მიერ იმ მუხლების ძალადაკარგულად გამოცხადება გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ, რომლითაც უცხოელებს არ ჰქონდათ უფლებამოსილება სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესყიდვის, ვერ გახდოდა ბათილ ხელშეკრულებას ნამდვილს.

გარდაზემოაღნიშნულისა, როგორც უკვე აღინიშნა, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე კანონში შეტანილი ცვლილება, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის აკრძალვა, მოქმედებს მისი ძალაში შესვლიდან და მას უკუქცევითი ძალა არ გააჩნია.

დასკვნის მაგიერ:

დღეის მდგომარეობით უცხოელებს და უცხოეთში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს საქართველოში დაუბრკოლებლად შეუძლიათ შეიძინონ და საკუთრებაში იქონიონ, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ისე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები შეუზღუდავად.

გამომდინარე იქიდან, რომ საქართველო გახლავთ მცირე მიწიანი ქვეყანა და მიწა კი ამონურგადი რესურსია, მიმაჩნია, რომ მართებული იქნება გარკვეული სახის შეზღუდვების დაწესება მიწის უცხოელებისა და უცხოეთში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებისათვის გასხვისებასთან დაკავშირებით.

5 ჭანტურია ლ., 2011. „სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი“. გამომცემლობა სამართალი, თბილისი, გვ. 386.

LEGAL STATUS OF FOREIGN CITIZENS AND ABROAD REGISTERED LEGAL PERSONS IN GEORGIA WITH REGARD TO THE PROPERTY OF AGRICULTURAL LAND

Zurab Chkonia

Associate Professor of the European University, Scientist-employee at the scientific research institute of the European University, Chairman of the Union of Law scientists, attorney

KEY WORDS: Constitution, Court, Prohibition

RESUME

Recently, in a society, neither not so groundlessly, has become the object of actual discussion the issue about the restriction or prohibition of alienation of such exhaustive resource as agricultural land on foreigners. Regarding this, has been already submitted a draft law in the parliament.

The aim of this publication is to overview, search and legal analyze of the legal status of the foreigners and abroad registered legal persons in Georgia regarding the property of agricultural land from the moment of enacting the Georgian law with regard to the property of agricultural land until today.

The ground of promulgation of this publication has become the desire for replying publicly on those legal issues, in which not so seldom are interested the foreign citizens and representatives of abroad registered legal persons, that have the ownership of agricultural land in

ბურაბ ქყონია Georgia, or the ones, that have a wish for acquiring the agricultural land. for any persons interested in these issues the replies on the aforesaid issues are useable.

I think that for the named addressees, also

NOTES:

1. The judgment of 26 June of 2012 of the Constitutional court of Georgia (№3/1/512 - Parliamentary Gazette, 04.07.2012. <https://matsne.gov.ge> (In Georgian)
2. Ibid.
3. Ibid.
4. Ibid.
5. Chanturia, L, 2011. General Part of the Civil Law. Publishing "samar-tali", Tbilisi, P. 386. (In Georgian)

BIBLIOGRAPHY:

1. The Constitution of Georgian (adopted in 1995) <https://matsne.gov.ge> (In Georgian)
2. Law of Georgia on Agricultural Land Ownership. <https://matsne.gov.ge> (In Georgian)
3. The judgment of 24 June of 2014 of the Constitutional court of Georgia (№ 1/2/563 - Parliamentary Gazette, 07.07.2014. (In Georgian)
4. Civil Code of Georgia. <https://matsne.gov.ge> (In Georgian)
5. Law of Georgia on Normative Acts. <https://matsne.gov.ge> (In Georgian)