



საქართველოს ბიზნესომბუდსმენოს
საქართველოს ბიზნესომბუდსმენოს

საქართველოს ბიზნესომბუდსმენო

№ 02-185/07

10 ივლისი 2017

✓ საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარეს ბატონ ირაკლი კობახიძეს

საქართველოს მთავრობის საპარლამენტო მდივანს ბატონ შალვა თადუმაძეს

ასლი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს

ასლი: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს

ბატონებო,

როგორც მოგეხსენებათ, 2017 წლის 16 ივნისის N1049-III საქართველოს კანონით ცვლილება შევიდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში, რომლის თანახმად, „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება („სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ: უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს“).

იმის გათვალისწინებით, რომ ზემოაღნიშნულ ცვლილებას არ აქვს რაიმე დათქმა ან გამონაკლისი, მორატორიუმი ვრცელდება არა მხოლოდ ნორმის ძალაში შესვლის შემდეგ დასარეგისტრირებელ საკუთრების უფლებაზე, არამედ მორატორიუმის ძალაში შესვლის მომენტისათვის არსებულ (რეგისტრირებულ) საკუთრების უფლებაზეც.

საქართველოს პარლამენტის აპარატი
საქმისწარმოების დეპარტამენტი
შემოს.№: 14828
"11" 07 2017წ. ფურს. 3

შესაბამისად, ზემოაღნიშნული ნორმა შესაძლებელია პრაქტიკაში იმგვარად იქნას განმარტებული და გამოყენებული, რომ არა მხოლოდ შეჩერდეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით ცვლილების შემდეგ დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება, არამედ, შეჩერებულად ჩათვალოს ცვლილების ამოქმედების მომენტისათვის რეესტრში რეგისტრირებული, ძალაში მყოფი მონაცემებიც (საკუთრების უფლებაც) და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებს აღარ მიეცეთ საკუთრების განკარგვის (ნასყიდობა, იჯარა, იპოთეკა და ა.შ.) შესაძლებლობა.

საგულისხმოა ისიც, რომ შეზღუდვა ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ ნებისმიერ იურიდიულ პირზე, მათ შორის, კომერციულ ბანკებსა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე. შესაბამისად, ეს შეზღუდვა გავლენას ახდენს როგორც აღნიშნული ფინანსური ინსტიტუტების მიერ ნორმის ძალაში შესვლამდე განხორციელებულ ქმედებებზე, ასევე, მათ სამომავლო საქმიანობაზე. კერძოდ:

ა) ბაზრის შეზღუდვის გამო, კომერციულ ბანკებს გაუჭირდებათ მათ საკუთრებაში არსებული (შემენილი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების გასხვისება;

ბ) რიგი კომერციული ბანკები ვეღარ ახერხებენ მორატორიუმის ძალაში შესვლამდე ნაყიდი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ბანკის საკუთრებად დარეგისტრირებას საჯარო რეესტრში (ეს ის შემთხვევებია, როდესაც თანხა გადახდილია, მაგრამ უფლება ჯერ არ არის რეგისტრირებული ბანკის საკუთრებად), იმ პირობებში, როდესაც მოვალის ვალდებულება ბანკის წინაშე უკვე შეწყვეტილია, უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის გამო;

გ) შეუძლებელი გახდა კომერციული ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ბანკის მიერვე შეძენა აუქციონზე, იმ შემთხვევაში, როდესაც აუქციონზე მიწის ნაკვეთის შეძენის მსურველი სხვა სუბიექტი არ არსებობს და ბანკი უზრუნველყოფის საგნის დაკარგვის საშიშროების წინაშე დგას;

დ) წინა პუნქტის გათვალისწინებით, კომერციული ბანკები პრაქტიკულად უარს იტყვიან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების უზრუნველყოფის საშუალებად მიღებაზე, რაც გავლენას მოახდენს არა მხოლოდ საბანკო სექტორზე, არამედ იმ პირებზეც, რომლებზეც მორატორიუმი არ ვრცელდება;

ე) ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გამო, შეფერხდება ის სახელმწიფო პროგრამებიც, რომლებიც კომერციული ბანკების მიერ კრედიტის გაცემის კომპონენტს ითვალისწინებს (მაგ.: შეღავათიანი აგროკრედიტის პროგრამა), ვინაიდან, ხშირ შემთხვევაში, საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საგანს სწორედ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს.

გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ 2014 წლის 31 დეკემბრამდე „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით გამოცხადებული მორატორიუმი საგამონაკლისო რეგულაციებს ითვალისწინებდა მორატორიუმის გამოცხადებამდე რეგისტრირებული საკუთრების უფლებისა და კომერციული ბანკების მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, „საქართველოს ბიზნესომბუდსმენის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილება და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაზე დაწესებული შეზღუდვა (მორატორიუმი) არ გავრცელდეს შეზღუდვის (მორატორიუმის) ამოქმედებამდე უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ კომერციულ ბანკებსა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე.

გამოვთქვამთ მზადყოფნას მონაწილეობა მივიღოთ საკითხის შემდგომ განხილვაში.

პატივისცემით,

ზურაბ ძნელაშვილი

ბიზნესომბუდსმენის მოვალეობის შემსრულებელი

