**საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების**

**ევა გოცირიძის,**

**მერაბ ტურავას და**

**მანანა კობახიძის**

**განსხვავებული აზრი**

**საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინებაზე №3/10/1267,1268 სარჩელებთან (საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოფი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) დაკავშირებით**

2018 წლის 12 ოქტომბერს №1267 და №1268 კონსტიტუციურ სარჩელებზე („საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“) მომხსენებელმა მოსამართლე ევა გოცირიძემ „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 211 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, №01/02-5 შუამდგომლობით მიმართა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმს საქმის არსებითი განხილვის მოთხოვნით.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა 2018 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით არ დააკმაყოფილა მომხსენებელი მოსამართლის შუამდგომლობა და საქმე დაუბრუნა საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველ კოლეგიას განსახილველად, რაზეც საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრებმა ევა გოცირიძემ, მანანა კობახიძემ და მერაბ ტურავამ გამოთქვეს განსხვავებული აზრი. ამის შემდეგ, ვინაიდან საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი კოლეგიის ორი მოსამართლის - ევა გოცირიძის და მერაბ ტურავას აზრი №1267 და №1268 კონსტიტუციური სარჩელების ფარგლებში გადასაწყვეტ საკითხთან დაკავშირებით, განსხვავდებოდა სასამართლოს მიერ ადრე გამოტანილ გადაწყვეტილებებში გამოხატული სამართლებრივი პოზიციისაგან, 2018 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით კოლეგიამ საქმე გადასცა საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმს განსახილველად. საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის განმწესრიგებელი სხდომა №1267 და №1268 კონსტიტუციური სარჩელების არსებითად განსახილველად მიღების საკითხის გადასაწყვეტად, ზეპირი მოსმენით, გაიმართა 2018 წლის 5 დეკემბერს.

საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა თავისი 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით, 6 ხმით სამის წინააღმდეგ, უარი თქვა არსებითად განსახილველად მიეღო №1267 და №1268 კონსტიტუციური სარჩელები და არაკონსტიტუციურად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის 33 პუნქტის ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც ითვალისწინებს უცხოელის მიმართ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედების „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერებას.

მიუხედავად ჩვენი კოლეგებისამი პატივისცემისა, მათ მოსაზრებებს არ ვეთანხმებით და „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლისა და „საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, გამოვთქვამთ ჩვენს განსხვავებულ აზრს.

1. **განსხვავებული აზრის ძირითადი საფუძვლები**

ჩვენი განსხვავებული სამართლებრივი პოზიცია შეეხება როგორც სადავო ნორმების დამძლევობის, ისე არსებით საკითხებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლების ნაწილობრივი შეზღუდვის მართლზომიერების თაობაზე, კერძოდ:

ა) მიუხედავად შინაარსობრივი მსგავსებისა, არ ვეთანხმებით კოლეგების მოსაზრებას სავვიდისა და შამანიდის საქმეში სადავო ნორმის დამძლევობის თაობაზე ჰუტერის საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების მიმართ, რამდენადაც არ ვიზიარებთ აზრს, რომ კონსტიტუციური ცვლილებების ამოქმედებამადე სადავო ნორმის მოქმედების შეჩერება არ წარმოადგენდა ისეთ ახალ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას, რომელიც მხედველობაში არ უნდა ყოფილიყო მიღებული და რომ თითქოს იგი არაფრით განსხვავდებოდა ჰუტერის საქმის განხილვის დროს სადავო ნორმის მოქმედების დროებითი შეჩერებისაგან;

ბ) არ ვეთანხმებით ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეში სადავო ნორმების დამძლევობას ქრონქვისტის საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების მიმართ, ვინაიდან არ ვიზიარებთ აზრს, რომ უცხოლეთა საკუთრების უფლებების ნაწილობრივი შეზღუდვა (ნაგულისხმებია შეზღუდვიდან ის გამონაკლისები, რომლებიც ქრონქვისტის საქმის განხილვისას სადავო ნორმით იყო კანონმდებლობით დაშვებული) არსებითად იგივეა, რაც ამ უფლებების სრული, მაგრამ დროებითი შეზღუდვა და რომ შეზღუდვის დროებითი ხასიათი არ წარმოადგენდა გარემოებას, რომელიც მხედველობაში უნდა ყოფილიყო მიღებული უფლებაში ჩარევის ინტენსიურობის შეფასებისას, რაკიღა ქრონქვისტის საქმეში არაკონსტიტუციურად იყო მიჩნეული საერთო შეზღუდვა;

გ) არ ვიზიარებთ ქრონქვისტის საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას არსებითად, ვინაიდან არ ვეთანხმებით ძირითად არგუმენეტებს, რომლებიც საფუძვლად დაედო სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობას, კერძოდ, სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხის მიერ დასახელებეულ ლეგიტიმურ მიზნებსა და უფლების შეზღუდვას შორის არ არსებობს ლოგიკური და რაციონალური კავშირი და რომ ამის გამო, შემზღუდველი ღონისძიება არ წარმოადგენდა მიზნის მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას. არ ვიზიარებთ არც იმ მოსაზრებას, რომ „უცხოელი“ არის „საკუთრების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი“ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში. მიგვაჩნია, რომ სასამართლომ ვერ ჩამოაყალიბა სამართლიანი ბალანსი უცხოელის საკუთრების უფლებასა და საჯარო ინტერესებს შორის;

ე) არ ვეთანხმებით ქრონქვისტის, ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე მიღებულ გადაწყვეტილებებში სასამართლოს დასაბუთების ლოგიკას და ზოგიერთი არგუმენტის რელევანტურობას;

ვ) ამასთან, მივიჩნევთ, რომ სასამართლოს პლენუმმა უპასუხოდ დატოვა არაერთი არგუმენტი, რომლებიც, ჩვენი აზრით, ნათელს ხდიდა ამ სფეროში საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის შეცვლის აუცილებლობას.

1. **სადავო ნორმების დამძლევობის შესახებ**

 საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმს 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინებაში არ წარმოუდგენია დამატებითი არგუმენტები სადავო ნორმის დამძლევობის თაობაზე და გაიმეორა სასამართლოს წინა გადაწყვეტილებებში გადმოცემული დასაბუთება. მან მიიჩნია, რომ სადავო ნორმა არსებითად მსგავსი იყო ქრონქვისტისა და ჰუტერის საქმეებში სადავო ნორმებისა, რომლებიც ზღუდავდნენ უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენას. ამასთან, პლენუმს არ უარუყვია, რომ ქრონქვისტის საქმეში სადავო ნორმისაგან განსხვავებით, ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში სადავოდ გამხდარი ნორმები დროებითი ხასიათისა იყო, მაგრამ ამ გარემოებას არ მიანიჭა არსებითი მნიშვნელობა. პლენუმმა მიიჩნია, რომ უფლებაში ჩარევის ინტენსივობა ვერ იმოქმედებდა უფლებაში ჩარევის მართლზომიერების შეფასებაზე, ვინაიდან არ არსებობდა ლოგიკური კავშირი უფლების შეზღუდვასა და დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზნებს შორის; შესაბამისად, დროებითი შეზღუდვაც უკვე არაკონსტიტუციური იყო. კერძოდ მან მიუთითა: „ .*..იმ შემთხვევაში, თუ პირის უფლების შემზღუდველი ნორმატიული რეგულირება ლოგიკურად არ უკავშირდება დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზანს და, შესაბამისად, არ წარმოადგენს მისი მიღწევის საშუალებას, პირის უფლებაში ჩარევის ინტენსივობის ხარისხს, ნორმის კონსტიტუციურობის თვალსაზრისით, არ გააჩნია არსებითი მნიშვნელობა. ასეთი ნორმა, პირის უფლებაში ჩარევის ინტენსივობის შეფასების გარეშეც, უკვე არაკონსტიტუციურია“* (პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-11 პუნქტი).

* 1. **არის თუ არა სადავო ნორმები არსებითად მსგავსი**

ჩვენი აზრით, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე სადავო ნორმა არ არის არსებითად მსგავსი არც ჰუტერის და არც ქრონქვისტის საქმეებში სადავოდ გამხდარი ნორმებისა. მიგვაჩნია, რომ სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში სადავო ნორმის (რომელიც ახალი საკონსტიტუციო ცვლილებების ამოქმედებამდე აჩერებს უცხოელის საკუთრების უფლებას) არაკონსტიტუციურად ცნობა არ უნდა დაყრდნობოდა ჰუტერის საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას სადავო ნორმის (რომელიც 2014 წლის 31 დეკემბრამდე აჩერებდა ამ უფლებას) არაკონსტიტუციურად ცნობის შესახებ, ვინაიდან ჰუტერის საქმეზე კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, თავის მხრივ, არასწორად დაეყრდნო ქრონქვისტის საქმეზე პლენუმის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ამაზე მეტყველებს როგორც იმ ნორმების შინაარსობრივი ფარგლები, რომლებიც სადავო იყო ქრონქვისტის, ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში, ასევე, არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმების არაკონსტიტუციურობის ფარგლები და მათი ერთმანეთთან მიმართება.

**ქრონქვისტის საქმეში** (საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება #512-ე სარჩელზე) საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა არაკონსტიტუციურად ცნო 2012 წლის 26 ივნისს მოქმედი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის ის სიტყვები, რომლებიც ზღუდავდა ამ კატეგორიის მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლებას და მას მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე ანიჭებდა საკუთრების უფლებას, რომელიც მან მემკვიდრეობით მიიღო ან რომელსაც მართლზომიერად ფლობდა როგორც საქართველოს მოქალაქე. ამასთან, პლენუმმა ასევე არაკონსტიტუციურად ცნო ამავე კანონის მე-4 მუხლის 11 პუნქტით უცხოელისათვის დაწესებული ვალდებულება, თავის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაესხვისებინა საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში დარეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე. ორივე ზემოხსენებული შეზღუდვა მიჩნეულ იქნა არაკონსტიტუციურად საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებაში. თუმცა პლენუმმა მიიჩნია, რომ მეორე შეზღუდვა, კერძოდ, უცხოელის დავალდებულება თავის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გაესხვისებინა მასზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში, წარმოადგენდა **არა საკუთრების მემკვიდრეობით მიღების უფლების, არამედ საკუთრების ფლობისა და განკარგვის უფლების შეზღუდვას** (იხ. # 512-ე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 79-ე პუნქტი). ამგვარად, მან უარყო, რომ მიწის გასხვისების ვალდებულება არღვევდა საკუთრების მემკვიდრეობით მიღების უფლებრივ კომპონენტს.

**ჰუტერის საქმეში** (სარჩელი #563) სადავო გახდა ნორმა, რომლის თანახმად, 2014 წლის 31 დეკემბრამდე შეჩერებული იყო იმავე („სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“) კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება, რომლის მიხედვითაც, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება გააჩნდათ უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს და, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. თუმცა შეზღუდვა დროებითი ხასიათისა იყო და შეზღუდვა ვრცელდებოდა 2014 წლის 31 დეკემბრამდე.

 **სავვიდისა და შამანიდის საქმეებშიც სადავო ნორმა,** ჰუტერის საქმეში სადავო ნორმის მსგავსად, დროებით ზღუდავდა არა მარტო უცხოელის მიერ მიწის შეძენის/ყიდვის უფლებას, არამედ მემკვიდრეობით მიღებულ და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებასაც. ოღონდ, ჰუტერის საქმისაგან განსხვავებით, შეზღუდვას აწესებდა ახალი კონსტიტუციის ამოქმედებამდე.

ამგვარად, უცხოელთა საკუთრების უფლების განმსაზღვრელი ძირითადი ნორმა, რომლის მოქმედება ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში იმხანად მოქმედი სადავო ნორმებით იყოშეჩერებული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების შემზუდველი კი არ იყო, არამედ პირიქით, ამ უფლების დამამკვიდრებელი, ამასთან, ყოველგვარი გამონაკლისის გარეშე. სამაგიეროდ, შემზღუდველი იყო შემაჩერებელი ნორმა. საბოლოო ჯამში, ამ საქმეებში სადავოდ გამხდარი ნორმები იყო უფრო ფართოდ შემზღუდველი, ვიდრე სადავო ნორმა ქრონქვისტის საქმეში და იგი შეზღუდვას ავრცელებდა იმ გამონაკლისების მიმართაც, რაც ქრონქვისტის საქმის განხილვისას არსებობდა. **ამგვარად, სადავო ნორმებით დადგენილი შეზღუდვა, ერთი მხრივ, იყო უფრო ფართო, მაგრამ, სამაგიეროდ - დროში შეზღუდული.**

ამის მიუხედავად, **ჰუტერის საქმეში სასამართლო კოლეგიამ ისე ცნო შემაჩერებელი ნორმა ქრონქვისტის საქმეში მიღებული გადაწყვეტილების დამძლევად, რომ საკმარისად არ განუმარტავს, რატომ იყო ნორმა დამძლევი ორი გამონაკლისი შემთხვევის - მემკვიდრეობით მიღებული და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმართ, მიუხედავად იმისა, რომ ამ სფეროში ქრონქვისტის საქმეში სადავო ნორმა შეზღუდვებს არ აწესებდა. სასამართლომ ამით ნაწილობრივი აკრძალვა გაუთანაბრა სრულ, მაგრამ დროებით აკრძალვას და იმ ნაწილშიც ცნო ახალი სადავო ნორმა დამძლევად, რა ნაწილშიც ადრე შეზღუდვა არ არსებობდა და, მაშასადამე, ვერც მისი არაკონსტიტუციურობა იქნებოდა დადგენილი.**

 აქედან გამომდინარე, ასევე არასწორი იყო სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე გადაწყვეტილების დაყრდნობა ჰუტერისა და ქრონქვისტის საქმეებზე მიღებულ გადაწყვეტილებებზე.

ამ მიზეზის გამო, მიგვაჩნია, რომ სასამართლო კოლეგიას ჯერ კიდევ ჰუტერის საქმის განხილვის ეტაპზე უნდა მიემართა პლენუმისათვის, რათა მას **გადაეწყვიტა, წარმოადგენდა თუ არა სადავო ნორმა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების და მემკვიდრეობით მიღების უფლებრივი კომპონენტის დარღვევას ცალკე აღებული თუ შეზღუდვის დროებითი ხასიათის გათვალისწინებით.**

შესაბამისად, ვინაიდან სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში, ისევე როგორც ჰუტერის საქმეში, სადავო ნორმები ზღუდავდა არა მარტო უცხოელის მიერ მიწის შეძენის/ყიდვის უფლებას, არამედ მემკვიდრეობით მიღებულ და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებასაც, სადავოდ გამხდარი ნორმები, რომელიც უცხოელის საკუთრების უფლებას ზღუდავს ყველა ვითარებაში, დამძლევი შეიძლება ყოფილიყო მხოლოდ საკუთრების შეძენის შეზღუდვასთან მიმართებაში, ე. ი. შემთხვევების იმ ნაწილთან მიმართებაში, რომელთანაც შეზღუდვის არსებობა არაკონსტიტუციურად გამოცხადდა. ამგვარად, სადავო ნორმები, წმინდა ფორმალური თვალსაზრისით, მხოლოდ ნაწილობრივ შეიძლება ყოფილიყო დამძლევი. **მემკვიდრეობით მიღებულ და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან მიმართებაში სადავო ნორმები არ იყო დამძლევი და მათი არაკონსტიტუციურობა მხოლოდ** **არსებითი განხილვის შედეგად შეიძლებოდა ყოფილიყო დადგენილი.** თუმცა კიდევ ერთხელ აღვნიშნავთ, რომ ჩვენი განსხავებული აზრის ყველაზე უფრო პრინციპული საკითხები უკავშირდება იმ მიდგომებისადმი დაუთანხმებლობას, რომლებიც სასამართლომ ჩამოაყალიბა ქრონქვისტის საქმეში, რომელსაც, თავის მხრივ, დაეყრდნო ჯერ ჰუტერის, ხოლო შემდეგ კი სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე მიღებული გადაწყვეტილებები.

* 1. **შეესაბამება თუ არა გადაწყვეტილებები ნორმათა დამძლეობის თაობაზე სასამართლოს მიერ შემუშავებულ მიდგომებს ნორმათა დამძლეობის სფეროში**

ჰუტერის საქმეში სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ნორმის „დამძლევ ნორმად“ მიჩნევა და მისი არსებითი განხილვის გარეშე არაკონსტიტუციურად ცნობა ხდება ნორმათა შორის არსებითი შინაარსობრივი მსგავსების შემთხვევაში,ხოლო ასეთი შინაარსობრივი მსგავსება კი სახეზე მაშინ იყო, როდესაც სადავო ნორმა სასამართლოს მიერ არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმის მსგავსად, **იწვევდა იგივე კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვას, შეიცავდა უფლების მზღუდავ მსგავს სამართლებრივ საშუალებებს და იწვევდა იდენტურ სამართლებრივ შედეგებს.**  **ამასთან, არ არსებობდა სხვა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი გარემოებები, რომლებიც სადავო ნორმის ხელახალი შეფასების საფუძველს/წინაპირობას შექმნიდა** (იხ. ჰუტერის საქმის განჩინების სამოტივაციო ნაწილის მე-12 პუნქტი).

თუ ცალ-ცალკე განვიხილავთ ამ კომპონენტებს, დავრწმუნდებით, რომ არ არსებობდა არსებითი შინაარსობრივი მსგავსება ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეში სადავო ნორმებსა და ქრონქვისტის საქმეში არაკონსტიტუციურადად ცნობილ ნორმას შორის:

*„იწვევდა იგივე კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვას“* - ვფიქრობთ, ეს პირობა დაკმაყოფილებული არ იყო, რადგან ჰუტერის საქმეზე სადავო ნორმა შეზღუდვას აწესებდა მემკვიდრეობით მიღებული და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმართაც, ქრონქვისტის საქმეში სადავო ნორმისაგან განსხვავებით;

*„იწვევდა იდენტურ სამართლებრივ შედეგებს“ -*  ვფიქრობთ, არც ეს პირობა იყოდაკმაყოფილებული, ვინაიდან სამუდამო, მაგრამ ნაწილობრივი შეზღუდვა განსხვავდება სრული, მაგრამ დროებითი შეზღუდვისაგან, შეზღუდვის ინტენსიურობის განსხვავებული ხარისხის გამო. ამავე მიზეზის გამო, ვერ დავეთანხმებით ვერც იმას, რომ „*არ არსებობდა სხვა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი გარემოებები, რომლებიც სადავო ნორმის ხელახალი შეფასების საფუძველს/წინაპირობას შექმნიდა“.* შეზღუდვის დროებითი ხასიათი ნამდვილად იყო ის გარემოება, რომელიც ნორმის ხელახალი შეფასების საფუძველს ქმნიდა არსებითი განხილვის ფორმატში.

* 1. **შეზღუდვის დროებითი ხასიათი, როგორც ფაქტორი, რომელიც მხედველობაში უნდა ყოფილიყო მიღებული ჩარევის ინტენსიურობის შეფასებისას**

სასამართლო კოლეგიამ ჰუტერის საქმეში, ხოლო შემდეგ პლენუმმა სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში არავითარი მნიშვნელობა არ მიანიჭა იმას, რომ როგორც ჰუტერის, ისე სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში,საკითხი შეეხებოდა დროებით შეზღუდვას.

**ჯერ ერთი,** ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებშისასამართლოს არ უნდა უგულებელყო შეზღუდვის დროებითი ხასიათის მნიშვნელობა, ვინაიდან დროებითი შეზღუდვა მიანიშნებს უფლებაში ჩარევის **ნაკლებ ინტენსიურობაზე, ამცირებს მასში ჩარევის ხარისხს,** ამიტომ იგი ნამდვილად წარმოადგენდა გარემოებას, რომელიც მხედველობაში უნდა ყოფილიყო მიღებული ჩარევის გამართლებულობის შეფასებისას. მაგრამ საქმეც ისაა, რომ სასამართლომ შეზღუდვის დროებითი ხასიათი სწორედ იმ არგუმენტებზე დაყრდნობით არ გაითვალისწინა, რომ დაწესებული შეზღუდვები არ ემსახურებოდა ლეგიტიმურ მიზნებს და ამიტომ ვერც, თუნდაც დროებითი, შეზღუდვა ვერ იქნებოდა გამართლებული, რაც ცალკე მსჯელობის თემაა.

**მეორე,** სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში პლენუმს უნდა შეეფასებინა, იყო თუ არა არსებითი განსხვავება უფლების დროებით შემაჩერებელ ორ ნორმას შორის, კერძოდ, ჰუტერის საქმეში სადავო ნორმასა (რომელიც უცხოელის უფლების დროებით შეზღუდვას ითვალისწინებდა 2014 წლის 31 დეკემბრამდე) და ახალ სადავო ნორმას შორის, რომელიც შეზღუდვას აწესებს ახალი საკონსტიტუციო ცვლილებების ამოქმედებამდე.სასამართლოს არსებითად უნდა ემსჯელა, წარმოადგენდა თუ არა დათქმა საკონსტიტუციო ცვლილებების ამოქმედებამდე შეზღუდვის შესახებ ისეთ გარემოებას, რომელსაც ამ შემთხვევაში მაინც შეეძლო გაემართლებინა დროებითი შეზღუდვა.

ამ საკითხზე პლენუმმა გამოიყენა შემდეგი ლოგიკა: რომ მას საკითხი უნდა განეხილა მხოლოდ მოქმედი კონსტიტუციის საფუძველზე და არა იმ კონსტიტუციური ცვლილებების საფუძველზე, რომლებიც ჯერ არ იყო ამოქმედებული; რომ კონსტიტუციური ცვლილებებით უცხოელის საკუთრების უფლების ახლებურად განსაზღვრა ვერ მოახდენდა გავლენას აწმყოში ნორმის კონსტიტუციურობის შეფასებაზე. მან აღნიშნა: *„...ვიდრე „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონი არ შევა ძალაში, ვერ ჩაითვლება მოქმედი კონსტიტუციურსამართლებრივი სისტემის ნაწილად, ვერ შექმნის კონსტიტუციურსამართლებრივ წესრიგს და ვერ მოახდენს გავლენას აწმყოში არსებულ სამართლებრივ სივრცეზე“* (პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-14 პუნქტი).*„განსახილველ შემთხვევაში, კონსტიტუციური ცვლილებები, რომლებიც საქმის განხილვის მომენტისათვის არ არის ძალაში, ვერ გახდება მოქმედი კონსტიტუციით განსაზღვრული უფლების ფარგლების დავიწროვების საფუძველი. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ მითითებული კონსტიტუციური ცვლილება ძალაში შესვლამდე გავლენას ვერ მოახდენს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ საკუთრების უფლების ფარგლებისა და შინაარსის განსაზღვრაზე. ... მოპასუხის მიერ დასახელებული კონსტიტუციური ცვლილება არ უნდა შეფასდეს ისეთ ახალ სამართლებრივ გარემოებად, არსებით განმასხვავებელ ფაქტორად, რის გამოც აუცილებელი იქნებოდა საკითხზე ხელახალი მსჯელობა არსებითი განხილვის ფორმატში“* (პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-17 პუნქტი)“.

ვფიქრობთ, საკითხის ასეთი დაყენება და გადაწყვეტა არ არის სწორი.

არც მოპასუხის და არც განსხვავებული აზრის მქონე მოსამართლეების მიერ საკითხი საერთოდ არ ყოფილა ისე დასმული, რომ სასამართლოს სადავო ნორმა მოქმედი კი არა, ახალი კონსტიტუციის საფუძველზე უნდა შეეფასებინა და რომ უცხოელთა საკუთრების უფლების თაობაზე ახალი საკონსტიტუციო დებულებები იმაზე უფრო ადრე უნდა აემოქმედებინა, ვიდრე ეს კონსტიტუციური კანონით არის განსაზღვრული. ყურადღება იმაზე იყო გამახვილებული, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს წინდაწინვე არ გამოეცხადებინა ახალი რეგულირება უცხოელის საკუთრების უფლების გაუმართლებელ დარღვევად, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ ახალი კონსტიტუციური ჩანაწერი ითვალისწინებს შეზღუდვიდან გამონაკლისებს და მათ რეგლამენტაციას ორგანულ კანონს ანდობს.

თავისთავად ცხადია, ამა თუ იმ საკანონმდებლო ნორმის არაკონსტიტუციურობა მოქმედ კონსტიტუციასთან მიმართებაში უნდა შეფასდეს, მაგრამ საქმე ის არის, რომ სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში ახალი საკონსტიტუციო ჩანაწერის გათვალისწინება სწორედ იმიტომ იყო რელევანტური, რომ **საკუთრივ სადავო ნორმა ითალისწინებდა უფლების შეჩერებას საკონსტიტუციო ცვლილებების ამოქმედებამდე. ამგვარად, თავად სადავო ნორმამ გახადა აუცილებელი ახალი კონსტიტუციის კონტექსტში მისი გააზრება.**

კონსტიტუცია წარმოადგენს ქვეყნის ძირითად კანონს, რომლის განხილვისა და მიღების წესი განსხვავდება სხვა კანონების განხილვისა და მიღების წესისაგან. საკონსტიტუციო ცვლილებები საჭიროებს საყოველთაო-სახალხო განხილვას და, მიუხედავად იმისა, რომ, სხვა კანონების მსგავსად, მასაც საკანონმდებლო ორგანო იღებს, კონსტიტუციის ყოველ ჩანაწერს უდიდესი ლეგიტიმური ძალა აქვს. ისიც ცნობილია, რომ უშუალოდ ეს საკითხი - უცხოელებზე მიწის გასხვისების შეზღუდვა - წარმოადგენდა ფართო საზოგადოებრივი დისკუსიის საგანს, როგორც კონსტიტუციის ახალი ტექსტის შემუშავებამდე, ისე მისი საყოველთაო-სახალხო განხილვის დროს.

აქედან გამომდინარე, კარგი იქნებოდა, სასამართლოს პლენუმს ჯეროვნად გაეაზრებინა, რამდენად კეთილგონივრული იყო საკონსტიტუციო სასამართლოს მხრიდან ნაბიჯის გადადგმა, **რომელიც ეწინააღმდეგებოდა უკვე მიღებული კონსტიტუციური ცვლილებების სულისკვეთებას, მის მიერ დადგენილ წესრიგსა და საზოგადოების მხრიდან მკვეთრად გამოხატულ ნებას. ჩვენი აზრით, არ იყო გამართლებული, საკონსტიტუციო სასამართლოს წინდაწინვე, ერთგვარი ლეგიტიმური საფუძველი გამოეცალა ახალი კონსტიტუციური ჩანაწერისათვის.** მთავარი მაინც ის არის, რომ ახალი კონსტიტუციური წესრიგის იგნორირების აუცილებლობა არ გამომდინარეობდა საკუთრივ უცხოელთა უფლებების დაცვიდან, ვინაიდან იგივე კონტიტუციური ჩანაწერი ითვალისწინებს უცხოელებისათვის დაწესებული შეზღუდვიდან გამონაკლისებს, რომლებიც ორგანული კანონით უნდა იყოს დადგენილი.ჯერ ცნობილი არ არის, კერძოდ, რა გამონაკლისები იქნება ორგანული კანონით დადგენილი, რა ლეგიტიმური მიზნები დასახელდება შეზღუდვების გასამართლებლად საკანონმდებლო ორგანოს მიერ და იქნება თუ არა მიღწეული სამართლიანი ბალანსი უცხოელის უფლებებსა და საჯარო ინტერესებს შორის. არსებობს ლეგიტიმური მოლოდინი, რომ რეგულაციები, რომლებიც ორგანული კანონით დაწესდება, ჩამოაყალიბებს სამართლიან ბალანსს უცხოელის საკუთრების უფლებებსა და საჯარო ინტერესებს შორის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვერ გავიზიარებთ პლენუმის მითითებას, რომ *„მოპასუხის მიერ დასახელებული კონსტიტუციური ცვლილება არ უნდა შეფასდეს ისეთ ახალ სამართლებრივ გარემოებად, არსებით განმასხვავებელ ფაქტორად, რის გამოც აუცილებელი იქნებოდა საკითხზე ხელახალი მსჯელობა არსებითი განხილვის ფორმატში“* (პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-17 პუნქტი). ახალი კონსტიტუციური ჩანაწერი, რომელიც ახლებურად აყალიბებს უცხოელის საკუთრების უფლების ფარგლებს და ცალკე აღებული ის გარემოებაც, რომ სადავო ნორმა სწორედ მის ამოქმედებამდეა შეჩერებული, ნამდვილად წარმოადგენს ფაქტორს, რომელიც იმსახურებდა არსებითი განხილვის ფორმატში გააზრებასა და გათვალისწინებას.

გარდა ამისა, პლენუმმა შექმნა **ერთგვარი სამართლებრივი ჩიხი,** რომლის დაძლევაც, ახალი კონსტიტუციის ამოქმედების შემდეგ, რთულად წარმოსადგენია ქრონქვისტის, ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე მიღებული გადაწყვეტილებებით დამკვიდრებული მიდგომებისა და პრინიპების თუნდაც ნაწილობრივი უარყოფის გარეშე.

 საქმე ისაა, რომ ქრონქვისტის საქმეში სასამართლომ, მართალია, არ უარყო მოპასუხის მიერ დასახელებულ მიზანთა ლეგიტიმურობა, მაგრამ ვერ დაინახა ლოგიკური და რაციონალური კავშირი შეზღუდვასა და ლეგიტიმური მიზნების მიღწევას შორის. შეზღუდვა ლეგიტიმურ მიზანთა მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებად მიიჩნია, ხოლო კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება დაუკავშირა „ადამიანად ყოფნას“ და გამორიცხა მისი კავშირი მოქალაქეობრივ კუთვნილებასთან.ამით სასამართლომ ფაქტობრივად სრულად გამორიცხა შესაძლებლობა, საკუთრების უფლების საფუძველზე გამართლებულად შეფასდეს უცხოელის საკუთრების უფლების რაიმე, თუნდაც მცირედი შეზღუდვა.ასეთი სამართლებრივი მოცემულობის პირობებში საკონსტიტუციო სასამართლო **აღმოჩნდება რთულ მდგომარეობაში,** როდესაც უცხოელის საკუთრების უფლების დამარეგულირებელი ორგანული კანონის შეფასება მოუწევს ახალი კონსტიტუციის საფუძველზე, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლებას საქართველოს მოქალაქეობას უკავშირებს და არა „ადამიანად ყოფნას“, ხოლო უცხოელებისთვის კი გამონაკლისებს აწესებს. **ბუნდოვანია, როგორ უნდა მოახდინოს საკონსტიტუციო სასამართლომ კონსტიტუციის ახალ რედაქციასთან თუნდაც აშკარად შესაბამისი შეზღუდვის კონსტიტუციურობის დასაბუთება ქრონქვისტის, ჰუტერის და სხვა საქმეებით დამკვიდრებული მიდგომებიდან თუ პრინციპებიდან უკანდახევის გარეშე.** რამდენადაც საკონსტიტუციო სასამართლომ სადავო ნორმების არაკონსტიტუციურობა, ერთი მხრივ, იმას დააყრდნო, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების სუბიექტი მხოლოდ „ადამიანად ყოფნას“ უკავშირდება, ხოლო, მეორე მხრივ, შეზღუდვასა და ლეგიტიმურ მიზნებს შორის ლოგიკური კავშირების არარსებობას, ამით მან ერთგვარად **განაიარაღა საკუთარი თავი,** მომავალში სამართლებრივად დაასაბუთოს უცხოელის საკუთრების უფლების რაიმე შეზღუდვის ახალ კონსტიტუციასთან შესაბამისობა. **გაუგებარია, როგორ უნდა გამართლდეს ეს შეზღუდვა საკუთრების უფლების მოქალაქის სტატუსთან დაკავშირების ანდა ლეგიტიმურ მიზნებთან მისი ლოგიკური კავშირის დადასტურების გარეშე.** ახალი კონსტიტუციის კონტექსტში სასამართლოს ფაქტობრივად, ერთი მხრივ, იმის დადასტურება მოუწევს, რომ ამ კატეგორიის მიწებზე უცხოელთა საკუთრების ყოველგვარი შეზღუდვა, საკუთრების ძირითად უფლებას არღვევს, მაგრამ, მეორე მხრივ, იმის აღიარება, რომ შეზღუდვა მაინც კონსტიტუციურია ახალი ჩანაწერიდან გამომდინარე.შესაბამისად, **თუნდაც ამ სამართლებრივი წინააღმდეგობის დასაძლევად, უფრო გონივრული იქნებოდა, საკონსტიტუციო სასამართლოს დაეტოვებინა რაიმე სივრცე, სადაც უცხოელთა საკუთრების უფლების რაიმე შეზღუდვა შეიძლებოდა გამართლებულად შეფასებულიყო მოქმედი კონსტიტუციის საფუძველზე.**

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ნაკლებად წონადი არგუმენტია პლენუმის მხრიდან იმაზე მითითებაც, რომ თითქოს სწორედ კონსტიტუციური კანონმდებლის ნების გამოხატულებას წარმოადგენდა, რომ განხორციელებული ცვლილებების ამოქმედება და შედეგები გავრცელებულიყო მის მიერ განსაზღვრული თარიღიდან (იგულისხმება 2018 წლის საპრეზიდენტო არჩევნებში არჩეული პრეზიდენტის ფიცის დადების თარიღი) და არა სხვა, უფრო ადრეული პერიოდიდან და რომ, სადაც კანონმდებელმა დაინახა კონსტიტუციური ცვლილებების უფრო ადრე ამოქმედების საჭიროება, კონსტიტუციურ კანონში გააკეთა კიდეც შესაბამისი დათქმა (პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-16 პუნქტი).

1. **არსებობდა თუ არა პრაქტიკის შეცვლის საჭიროება**

ოთხივე საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებები, საბოლოო ჯამში, ეფუძნება რამდენიმე პოსტულატს:

1. უცხოელი წარმოადგენს საკუთრების უფლების სრულფასოვან სუბიექტს;
2. არ არსებობს ლოგიკური კავშირი უცხოელის საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და მოპასუხის მიერ დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზნებს შორის;
3. ასეთი ლოგიკური კავშირის არარსებობის გამო, შემზღუდველი ღონისძიება წარმოადგენს ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებას, რაც შეზღუდვას არაპროპორციულად აქცევს;
4. იმავდროულად, ლოგიკური კავშირის არარსებობის გამო, უფლებაში ჩარევის ინტენსიურობის ხარისხს აღარ აქვს არავითარი მნიშვნელობა. იგი მაინც არაკონსტიტუციურია.

 ***3.1. უცხოელი, როგორც „საკუთრების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი“***

ქრონქვისტის საქმეში სასამართლომ მიუთითა, რომ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება ეკუთვნის ყველას, მოქალაქეობის მიუხედავად, და რომ ამ უფლების სუბიექტის ვინაობა უკავშირდება არა მოქალაქეობას, არამედ „ადამიანად ყოფნას“. სასამართლოს განმარტებით, *„კონსტიტუციის 21–ე მუხლით გარანტირებული უფლება ეკუთვნის ყველას და კონსტიტუციური ნორმა არ განსაზღვრავს უფლების სუბიექტთა ექსკლუზიურ წრეს, მათ შორის მოქალაქეობის ნიშნით. ... საერთაშორისო აქტები მიუთითებენ, რომ საკუთრება „ყველას“ უფლებაა და არ არის დაკავშირებული ამა თუ იმ სახელმწიფოს მოქალაქეობასთან. .... ინდივიდის განხილვა საკუთრების უფლების სუბიექტად უკავშირდება იმ უბრალო ფაქტს, რომ იგი ადამიანია და არ არის დამოკიდებული მის მოქალაქეობრივ კუთვნილებაზე.*(*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 44-ე პუნქტი*); „საქართველოში მცხოვრებ უცხოელს კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტი აძლევს იმის გარანტიას, რომ კონსტიტუციური უფლებები, თავისი შინაარსის მიუხედავად, მის მიმართ გავრცელდება ისევე, როგორც იგი ვრცელდება საქართველოს მოქალაქის მიმართ, თუ კონსტიტუცუცია რომელიმე კონსტიტუციურ უფლებას პირდაპირ არ განსაზღვრავს საქართველოს მოქალაქის ექსკლუზიურ უფლებად“* (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 98-ე პუნქტი). აღნიშნული პლენუმმა დაადასტურა სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე მიღებულ გადაწყვეტილებაშიც (იხ. 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, მე-7 პუნქტი).

იმავდროულად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ, განსხვავებული მოპყრობა საქართველოს მოქალაქეებისა და უცხოელების მიმართ, შესაფასებელი იყო არა კონსტიტუციის 47-ე მუხლის, არამედ მე-14 მუხლის საფუძველზე, რომელიც კრძალავს დისკრიმინაციას, მათ შორის მოქალაქეობის ნიშნით: „*კანონით უცხოელისა და საქართველოს მოქალაქის სხვადასხვა სამართლებრივ მდგომარეობაში ჩაყენება კი შეფასებადია კონსტიტუციის მე-14 მუხლით გათვალისწინებულ კანონის წინაშე თანასწორობის უფლებასთან“* (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 99-ე პუნქტი*).* ამასთანავე, სასამართლომ მიუთითა, რომ *მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ნორმები, როგორც კანონის წინაშე თანასწორობის უფლების მზღუდავი ნორმატიული რეგულირებები, ვერ შეფასდება კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით, ვინაიდან კანონის საფუძველზე სხვადასხვა შესაძლებლობის მინიჭება არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელის კონსტიტუციური უფლებები არათანაბარი ხდება საქართველოს მოქალაქესთან მიმართებით ან მას რომელიმე კონსტიტუციური უფლება ერთმევა* (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის მე-100 პუნქტი*).*

ზემოაღნიშნული განმარტების მიუხედავად, ჰუტერის საქმეში მან უარი თქვა, უცხოელთა საკუთრების უფლების შეზღუდვა შეეფასებინა კონსტიტუციის მე-14 მუხლის საფუძველზე იმ დაუსაბუთებელი არგუმენტით, რომ, ვინაიდან სადავო ნორმა არაკონსტიტუციურად ცხადდებოდა საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში, ამიტომ საჭირო აღარ იყო განეხილა მისი არაკონსტიტუციურობა მე-14 მუხლთან მიმართებაში.

სასამართლოს ზემოაღნიშნული დებულებები რამდენიმე წინააღმდეგობასა და არათანმიმდევრულობას შეიცავს.

**იმ გარემოებიდან, რომ საკუთრების უფლების სუბიექტია ადამიანი, თავისთავად არ გამომდინარეობს, რომ „უცხოელი არის საკუთების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი“ ნებისმიერ უძრავ თუ მოძრავ ქონებასთან მიმართებაში.**

**ჯერ ერთი,** საკუთრების უფლება ისედაც არ არის აბსოლუტური უფლება და შეზღუდვას შეიძლება დაექვემდებაროს ამ უფლების მატარებელი ყველა სუბიექტი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში. გარკვეულ გარემოებებში კი უცხოელობა შეიძლება იყოს ფაქტორი, რომელსაც დაეფუძნება კანონით დაწესებული განსხვავებული მოპყრობის გამართლება, ვინაიდან დისკრიმინაცია კრძალავს არა ნებისმიერ განსხვავებულ მოპყრობას მოქალაქეობის ნიშნით, არამედ მხოლოდ ისეთს, რომელსაც არ გააჩნია საკმარისი ობიექტური და გონივრული გამართლება. ზოგიერთ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში (მაგალითად, რომელიც მდებარეობს სასაზღვრო რეგიონში ან სამხედრო ტერიტორიებთან ახლოს) უცხოელი შეიძლება არ იყოს „საკუთრების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი“ და განსხვავებული მოპყრობის ობიექტური და გონივრული საფუძველი სრულიად აშკარაა.

 **მეორე,** საქართველოში **მუდმივად არმცხოვრები უცხოელის ზოგიერთი უფლების შეზღუდვის გარკვეული ლეგიტიმური საფუძველი მართლაც იგულისხმება მოქმედი კონსტიტუციის 47-ე მუხლით, რომელიც უზრუნველყოფს მხოლოდ საქართველოში მცხოვრები უცხოელების თანაბარ უფლებებს**. კონსტიტუციის ეს მუხლი სახელმწიფოს ავალდებულებს, საქართველოში მცხოვრები უცხოელებისათვის უზრუნველყოს საქართველოს მოქალაქის თანაბარი უფლებები(ცხადია, ეს მუხლი არ გულისხმობს არათანაბარი დაცვის დაშვებას აბსოლუტურ უფლებებთან მიმართებაში, რა დროსაც სახელმწიფოს ეკისრება ყველა ინდივიდის უფლების დაცვის ვალდებულება, ვინც კი შესაბამის დროს მის იურისდიქციაში იმყოფება).შესაბამისად, თუ მოსარჩელე ქრონქვისტი იყო საქართველოში მცხოვრები უცხოელი, მაშინ კონსტიტუციის 47-ე მუხლი ამ შემთხვევის მიმართ გამოყენებადი იქნებოდა (დანიის მოქალაქე ქრონქვისტს საქართველოში ბინადრობის მოწმობა გააჩნდა, თუმცა საქმიდან არ ირკვევა, ის მართლაც ცხოვრობდა თუ არა მუდმივად საქართველოში). შესაბამისად, იმისდა მიხედვით, ცხოვრობდა თუ არა იგი მუდმივად საქართველოში, სასამართლოს კონსტიტუციის 47-ე მუხლიც შეეძლო გამოეყენებინა იმ საკითხზე მსჯელობისას, წარმოადგენდა თუ არა იგი საკუთრების სრულფასოვან სუბიექტს, მით უფრო, რომ შეზღუდვის კონსტიტუციურობის საკითხი სარჩელში ამ მუხლთან მიმართებაშიც იყო დაყენებული.

**მესამე,** თავისთავად წინააღმდეგობრივია მსჯელობა, რომ *„განსხვავებული შესაძლებლობების მინიჭება უცხოელისათვის მოქალაქესთან შედარებით არ გულისხმობს მათ არათანაბარ უფლებებს“.*

**მეოთხე,** დაუსაბუთებელი იყო სასამართლოს პოზიცია, როდესაც ჰუტერის საქმეში უარი განაცხადა, რომ შეზღუდვა შეეფასებინა კონსტიტუციის მე-14 მუხლის ჭრილში. სასამართლომ მიუთითა, რომ, რაკი კონსტიტუციის ერთ რომელიმე მუხლთან მიმართებით ნორმა არაკონსტიტუციურად ცხადდებოდა, ამიტომ საჭირო აღარ იყო მისი შეფასება კონსტიტუციის სხვა ნორმასთან მიმართებაში. ერთი რომელიმე ნორმის კონსტიტუციის ორ ან მეტ ნორმასთან მიმართებაში არაკონსტიტუციურად გამოცხადება საკონსტიტუციო სასამართლოს ჩვეულებრივი პრაქტიკაა. **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში განსაკუთრებით პრინციპული იყო მოსარჩელისათვის იმის ცოდნა, წარმოადგენდა თუ არა ამ მიწაზე მისი საკუთრების უფლების შეზღუდვა მისდამი დისკრიმინაციულ მოპყრობას.** სასამართლომ ჰუტერის საქმეში ხელოვნურად აუარა ამ საკითხს გვერდი. ეს მით უფრო დაუსაბუთებელია იმის გათვალისწინებით, რომ ქრონქვისტის საქმეში, ნებსით თუ უნებლიეთ, მან თავად „უკარნახა“ მომავალ პოტენციურ მოსარჩელეებს, რომ საკითხი დაეყენებინათ არა კონსტიტუციის 47-ე, არამედ მე-14 მუხლის კონტექსტში.

**მეხუთე,** კარგი იქნებოდა, სასამართლოს გამოეხატა თავისი პოზიცია, თუ რატომ მიაჩნდა როგორც საქართველოში მცხოვრები, ისე საზღვარგარეთ მცხოვრები უცხოელი „საკუთრების უფლების სრულფასოვან სუბიექტად“ და რატომ არ იყო მხედველობაში მისაღები ის გარემოება, **არსებობდა თუ არა სუბიექტის სამართლებრივი კავშირი სახელმწიფოსთან** (სახელმწიფოსთან პირის სამართლებრივი კავშირის საკითხის აქტუალურობა წამოსწია მოპასუხემ, როდესაც საქართველოში დარეგისტრირებულ იურიდიულ პირებთან მიმართებაში განმარტავდა მათთვის შეზღუდვის არარსებობის გამართლებას).

**მეექვსე,** ყველაზე უფრო პრობლემურია საკითხი, არის თუ არა უცხოელი საკუთრების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი უშუალოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში. ეს თემა ლეგიტიმურ მიზნებს უკავშირდება და მასზე პასუხს სცემს არაერთი დემოკრატიული ქვეყნის კანონმდებლობა, რომლებიც ამ კატეგორიის მიწებთან მიმართებაში აწესებენ შეზღუდვებს იმისდა მიხედვით, საქმე შეეხება ქვეყნის მოქალაქეს თუ არა, ქვეყანაში მუდმივად მცხოვრებ უცხოელს თუ უცხოეთში მცხოვრებ უცხოელს, ევროპის კავშირის წევრი სახელმწიფოს მოქალაქეს თუ სხვა ქვეყნისა და ა. შ. ამგვარი განსხვავებული მოპყრობა არაერთი ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად შესაბამისი ქვეყნების საკონსტიტუციო სასამართლოების მიერ არ განიხილება დისკრიმინაციად. **საერთაშორისო პრაქტიკა ნამდვილად ადასტურებს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში უცხოელი არ არის საკუთრების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი.**

**საბოლოო ჯამში,** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში უცხოელის და, მით უფრო, საქართველოში მუდმივად არმცხოვრები უცხოელის განხილვა „საკუთრების სრულფასოვან სუბიექტად“ არ გამომდინარეობს არც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან (რომელიც ყველასათვის ითვალისწინებს შეზღუდვების შესაძლებლობას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში), არც კონსტიტუციის 47-ე მუხლიდან (რომელიც მხოლოდ საქართველოში მცხოვრებ უცხოელებს უთანაბრებს საქართველოს მოქალაქეებს), არც კონსტიტუციის მე-14 მუხლიდან (რომელიც მხოლოდ გონივრული და საკმარისი გამართლების გარეშე კრძალავს მოქალაქეობის ნიშნით განსხვავებულ მოპყრობას) და არც საერთაშორისო პრაქტიკიდან, რომელიც ქვემოთ იქნება მიმოხილული.

**3.2. ლოგიკური კავშირი უფლების შეზღუდვასა და ლეგიტიმურ მიზნებს შორის**

***დასახელებული ლეგიტიმური მიზნები***

ქრონქვისტის, ჰუტერის, სავვიდისა და შამანიდის საქმეებში სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნებად მოპასუხე მხარის მიერ დასახელებული იყო არაერთი ლეგიტიმური მიზანი:

* *უფრო მდიდარი ქვეყნების მოქალაქეთა მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე იაფი მიწის მასობრივი შესყიდვის პრევენცია და, ამ გზით, საქართველოში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იმ პირთა საკუთრებაში მასიურად გადასვლის თავიდან აცილება, რომლებსაც არ გააჩნიათ მყარი სამართლებრივი კავშირი საქართველოს სახელმწიფოსთან.*
* *სახელმწიფოს უშიშროების, ეკონომიკური უსაფრთხოების, გარემოს დაცვისათვის ზიანის მიყენების თავიდან აცილება.*
* *მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობის უზრუნველყოფა, აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება და მისი სამართლებრივი უზრუნველყოფა;*
* *მიწის ნაკვეთების დაქუცმაცებისა და არარაციონალური გამოყენების თავიდან აცილება.*

შესაბამისად, მოპასუხის აზრით, ზემოაღნიშნული საფრთხეების თავიდან აცილება განაპირობებდა სწორედ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლებების შეზღუდვის **აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას** კონსტიტუციის 21-ე მუხლის გაგებით.

სასამართლოს მეგობარმა[[1]](#footnote-1) დამატებით დაასახელა მიწებით სპეკულაციების რისკი და მასთან დაკავშირებული საფრთხეები (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის 21-ე პუნქტი).

მოპასუხემ, ერთი მხრივ, აქცენტი გააკეთა იმაზე, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და კონსტიტუციით განსაზღვრულ შემთხვევებში შესაძლებელია მისი შეზღუდვა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის. მეორე მხრივ კი იმაზე, რომ სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს **მცირემიწიანი აგრარული ქვეყნებისათვის**. მოპასუხის აზრით, მათი უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე გასხვისების აკრძალვის მთავარი დანიშნულება **უფრო მდიდარი ქვეყნების მოქალაქეთა მიერ იაფი მიწის მასობრივი შესყიდვის თავიდან აცილებაა,** რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს სახელმწიფოს ეკონომიკურ უსაფრთხოებაზე, გარემოს დაცვასა და ქვეყნის უშიშროებაზე. მოპასუხის განმარტებით, საკუთრების უფლების ასეთი შეზღუდვის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საჯარო ინტერესი, უზრუნველყოს მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება. გასათვალისწინებელი იყო სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწების სტრატეგიული მნიშვნელობა ქვეყნის უსაფრთხოების, გარემოს დაცვის, ეკონომიკისა და ჯანმრთელობის დაცვის სფეროში. სახელმწიფოს, პოლიტიკური ნებიდან გამომდინარე, უფლება ჰქონდა, საერთაშორისო სამართლებრივი სტანდარტების დაცვით და დისკრიმინაციის აკრძალვით, საკუთარი ქვეყნის მოქალაქეების სოციალური დაცვისათვის მიენიჭებინა პრიორიტეტი. კონსტიტუციის 47-ე მუხლის საფუძველზე სახელმწიფო უფლებამოსილი იყო, დაედგინა განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი უცხოელი მოქალაქეებისა და მოქალაქეობის არმქონე პირების მიმართ საქართველოს მოქალაქეებთან მიმართებით. აქედან გამომდინარე, სადავო ნორმებით დადგენილი შეზღუდვა შესაბამისობაში იყო კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველ პუნქტთან (*ქრონქვისტი*, გადაწყვეტილების აღწრილობითი ნაწილის მე-11-მე-14 პუნქტები).

მოპასუხე მხარის თანმხვედრი არგუმენტები დაასახელა სასამართლოს მეგობარმა[[2]](#footnote-2). მან მიუთითა, რომ საქართველო იყო **მცირემიწიანი სახელმწიფო,** ერთ სულ მოსახლეზე საშუალოდ მოდიოდა 0.24 ჰა. დამუშავების პროცესში მყოფი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის უცხოელზე გასხვისების შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო **ქართული სოფლის სპეციფიკა, მისი დღევანდელი სოციალურ-ეკონომიკური და ეთნიკურ-დემოგრაფიული პრობლემები.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იყო **ერის სასიცოცხლოდ აუცილებელი სივრცე, წარმოების უალტერნატივო საშუალება, რომელიც არსებითად განსაზღვრავდა ქვეყნის პოლიტიკურ-ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხს.** **თუ საკუთრების უფლების კლასიკური გაგება წინააღმდეგობაში მოდიოდა საზოგადოებრივ ინტერესებთან, უპირატესობა ამ უკანასკნელს უნდა მინიჭებოდა.** ამიტომ სახელმწიფოს სრულად უნდა გამოერიცხა მიწებით სპეკულაციის, აგრეთვე უცხოელთა მიერ მიწების ხელში ჩაგდების ყოველგვარი მცდელობა (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის მე-20- 23-ე პუნქტები).

სასამართლოს სხვა მეგობარმა[[3]](#footnote-3) ასევე დაადასტურა, რომ სადავო ნორმით დაწესებული შეზღუდვის **ლეგიტიმურ მიზანს წარმოადგენს ქვეყნის ეკონომიკური უსაფრთხოება, სუვერენიტეტი, კულტურული და ისტორიული მემკვიდრეობა** (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის 29-ე პუნქტი).

მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრივ მოპასუხე მხარეს შეეძლო, უფრო მეტი და სოლიდური ლეგიტიმური მიზნები დაესახელებინა, უკეთ დაესაბუთებინა საფრთხეების სერიოზულობა და ყველა ლეგიტიმურ მიზანთან მიმართებაში ნათლად წარმოედგინა შეზღუდვებთან მათი ლოგიკური კავშირი, საკონსტიტუციო სასამართლო, კონსტიტუციური იურისდიქციისა და სამართალწარმოების პრინციპებიდან გამომდინარე, **არ იყო შეზღუდული, დავის არსი განეხილა მხოლოდ მოპასუხის მიერ დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზნებთან მიმართებაში. მას შეეძლო, თავად მიეთითებინა სხვა ლეგიტიმური მიზნები და მთლიანობაში შეეფასებინა, ჰქონდა თუ არა თუნდაც ნაწილობრივი გამართლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების შეზღუდვას ისეთ მცირემიწიან ქვეყანაში, როგორიც საქართველოა.** მით უფრო, რომ საერთაშორისო პრაქტიკაში გვხვდება მსგავსი პრეცედენტები. თუმცაღა, დასახელებული მიზნებიც საკმარისი იყო იმისათვის, რომ სასამართლოს შეზღუდვის გონივრულობა დაენახა.

 ***ლოგიკური და რაციონალური კავშირის დაუდგენლობის მიზეზები***

საკონსტიტუციო სასამართლომ ვერ დაინახა ლოგიკური და რაციონალური კავშირი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელის საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზანთა შორის. ასეთი კავშირის ვერდანახვა, ჩვენი აზრით, შემდეგი ფაქტორების უგულებელყოფას გულისხმობს:

**ა) სუბიექტის მყარი სამართლებრივი კავშირი სახელმწიფოსთან**

სასამართლომ მნიშვნელობა არ მიანიჭა იმ გარემოებას, არსებობდა თუ არა საკუთრების სუბიექტის მყარი სამართლებრივი კავშირი სახელმწიფოსთან და გააჩნდა თუ არა მას სამართლებრივი ვალდებულებები სახელმწიფოსთან.

ერთადერთი არგუმენტი, რომელიც სასამართლომ მოპასუხის მოსაზრებებს დაუპირისპირა ის იყო, რომ **მოპასუხე პრობლემატურად არ მიიჩნევდა უცხოელის მიერ კონტროლირებადი, მაგრამ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის მიერ მიწის შესყიდვას,** რაც კანონით აკრძალული არ იყო. პლენუმმა აღნიშნა:*„თუ უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ქონა სახელმწიფოსათვის რაიმე რისკების შემცველია, მაშინ იმავე ხასიათისა და ხარისხის რისკი იარსებებს უცხოელის მონაწილეობით დაფუძნებული იურიდიული პირის მიერ საკუთრების შეძენის შემთხვევაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უცხოელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის აკრძალვა იმ პირობებში, როდესაც ამავე უცხოელს აქვს შესაძლებლობა, მის კონტროლს ქვეშ მყოფი იურიდიული პირის საშუალებით იყიდოს ხსენებული მიწა, ალოგიკურია და მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებას წარმოადგენს“* (*ქრონქვისტი*, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 67-ე პუნქტი).

არადა, მოპასუხემ დამაჯერებლად განმარტა, თუ რატომ შეიძლებოდა ყოფილიყო განსხვავებული მიდგომები საქართველოში დარეგისტრირებული და საზღვარგარეთ დარეგისტრირებული იურიდიული პირების მიმართ. მოპასუხის განმარტებით, ასეთი სუბიექტი უფლებამოსილებას იძენდა როგორც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი და, ამდენად, **სრულად ექცეოდა საქართველოს კანონმდებლობის ქვეშ. ასეთი სუბიექტი სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობდა როგორც საქართველოს იურიდიული პირი და** **სახელმწიფოს წინაშე სამართლებრივი ვალდებულებები გააჩნდა.**

კერძოდ, მოპასუხის განმარტებით, მოქმედი კანონმდებლობით, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს და მოქალაქეობის არმქონე პირებს არ ეკრძალებოდათ, ინვესტიცია განეხორციელებინათ სოფლის მეურნეობის სფეროში და იჯარით აეღოთ სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. თუ იურიდიული პირი რეგისტრირებული იყო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, თუნდაც მისი 100%-იანი წილის მფლობელი უცხო ქვეყნის მოქალაქე ყოფილიყო, მას შეეძლო სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შეძენა, ვინაიდან იგი სრულად ექცეოდა საქართველოს იურისდიქციაში, მონაწილეობდა სამართლებრივ ურთიერთობებში და სამართლებრივი ვალდებულებები გააჩნდა საქართველოს სახელმწიფოს წინაშე. გარდა ამისა, აღსანიშნავი იყო, რომ საქართველოს კანონმდებლობა არ ზღუდავდა ასეთი ტიპის საკუთრების მემკვიდრეობით მიღებას, თუმცა საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ავალდებულებდა უცხოელს, გაესხვისებინა სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საქართველოს მოქალაქეზე და მატერიალური სიკეთე ალტერნატიული სახით მიეღო ან შეეცვალა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორია და იგივე მიწა გამოეყენებინა სხვა მიზნით, როგორც ეს გათვალისწინებული იყო „სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სასამართლოს მეგობრის განმარტებითაც, მიუხედავად სადავო ნორმებით გათვალისწინებული **შეზღუდვებისა, კანონმდებელი უცხოელს მაინც აძლევდა საქართველოში იურიდიული პირის დარეგისტრირების შესაძლებლობას, რომელიც შეიძლებოდა გამხდარიყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.** შესაბამისად, კანონმდებელი აწესებდა ალტერნატივას. ალტერნატივის შემთხვევაში კი ნორმა არაკონსტიტუციურად არ უნდა ყოფილიყო მიჩნეული[[4]](#footnote-4).

ვეთანხმებით მოპასუხისა და სასამართლოს მეგობრის მოსაზრებებს და ვფიქრობთ, რომ **სასამართლომ უსაფუძვლოდ უარყო სახელმწიფოსთან უცხოელის მყარი სამართლებრივი კავშირის მნიშვნელობა შეზღუდვის გამართლებულობის შეფასებისას.**

ამასთანავე, ის გარემოება, რომ უცხოელს ჰქონდა საქართველოში იურიდიული პირის დარეგისტრირების და ამ გზით სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის შესაძლებლობა, **სასამართლოს მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარობის არგუმენტად კი არ უნდა განეხილა, არამედ უცხოელთა უფლებების მხოლოდ ნაწილობრივი შეზღუდვის მაჩვენებელ გარემოებად,** რომელიც ჩარევის ინტენსიურობის ხარისხს ამცირებდა. გარდა ამისა, ამ ფონზე ისიც აუხსნელია, **რატომ მიიჩნია სასამართლომ არსებული შეზღუდვები სრულ ბლანკეტურ აკრძალვად, რასაც ფაქტობრივად დააფუძნა სადავო ნორმების არაკონსტიტუციურად მიჩნევა.**

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სპეციფიკა**

სასამართლომ ჯეროვანი მნიშვნელობა არ მიანიჭა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სპეციფიკას, კერძოდ, იმას, რომ იგი ნებისმიერი ქვეყნისათვის არის სასიცოცხლოდ აუცილებელი სივრცე, წარმოების უალტერნატივო საშუალება, ჩაუნაცვლებელი სიკეთე, გაუმრავლებადი და შეზღუდული რესურსი; სიკეთე, რომელიც არსებითად განსაზღვრავს ქვეყნის პოლიტიკურ-ეკონომიკური დამოუკიდებლობის ხარისხს; რომ ის განიხილება სახელმწიფო სუვერენიტეტის განუყოფელ ნაწილად, რადგან სახელმწიფოს ტერიტორია არის ერთ-ერთი წინაპირობა სამთაგან, რაც სახელმწიფოს არსებობას განაპირობებს ხელისუფლებასა და მოსახლეობასთან ერთად; რომ იგი წარმოადგენს სახელმწიფოს კეთილდღეობის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან გარანტიას; რომ მიწა არ არის მხოლოდ ეკონომიკური ღირებულება და, იმავდროულად, იგი წარმოადგენს სოციალურ, კულტურულ ფასეულობას და სხვა.

**გ)** **მიწა, როგორც საკუთრების განსაკუთრებული ობიექტი, რომელიც სპეციალურ რეგულირებას საჭიროებს**

სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო, რომ ზემოაღნიშნულ მიზეზთა გამო, მიწა წარმოადგენს საკუთრების განსაკუთრებულ ობიექტს, რომელიც **განსხვავებულ რეგულირებას საჭიროებს; რომ მიწა და წიაღი, მისი სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ვერ იქნება გათანაბრებული სხვა ქონებასთან; რომ მასთან მიმართებაში ინდივიდუალურ ინტერესებს არ გააჩნია უპირობო პრიმატი საზოგადოებრივ ინტერესებთან მიმართებით. სასამართლომ არ გაითვალისწინა საერთაშორისო პრაქტიკა, რომლის შესაბამისადაც, უმეტეს ევროპულ ქვეყანაში მიწების მართვის ორგანოების მხრიდან დადგენილია ნებართვების გაცემის სისტემა, ხოლო ცალკეული კატეგორიის მიწის შესაძენად აუცილებელია თავდაცვის, შინაგან საქმეთა, გარემოს დაცვისა თუ კულტურის სამინისტროების ნებართვები იმ შემთხვევებშიც კი, როდესაც მიწის შეძენა ხდება ქვეყნის მოქალაქის მიერ.** ნებართვის მიცემისას მხედველობაში მიიღება არაერთი გარემოება: გააჩნია თუ არა შემძენს ქვეყანაში მუდმივი ცხოვრების ნებართვა, გააჩნია თუ არა მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი შესაძენ მიწასთან ახლოს; გააჩნია თუ არა ფერმერული გამოცდილება, აგრარული განათლება; რა მოცულობისაა შესაძენი მიწა; არსებობს თუ არა საინვესტიციო გეგმა; იქნება თუ არა შენარჩუნებული ან გაძლიერებული ფუნქციაუნარიანი ფერმერული მეურნეობა; გამოიწვევს თუ არა მიწის გაყიდვა სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთის არაგონივრულ დაყოფას/ფრაგმენტაციას; დაზარალდება თუ არა აგროსტრუქტურა; ეწინააღმდეგება თუ არა მიწის გაყიდვა სივრცითი დაგეგმარების პრინციპებს; რამდენად პროპორციულია ფასი, გამოიწვევს თუ არა ეს გამსხვისებლისთვის აუწეველ ტვირთს და მძიმე შედეგებს; მდებარეობს თუ არა გასაყიდი მიწა სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიებზე, სასაზღვრო რაიონის, სამხედრო დანაყოფის ახლოს ან არქეოლოგიურად მნიშვნელოვან ადგილას და სხვ. ამ და სხვა გარემოებების საფუძველზე ადამიანთა მიმართ განსხვავებული მოპყრობა ორდინარული პრაქტიკაა და სრულიადაც არ წარმოადგენს დამკვიდრებულ საერთაშორისო-სამართლებრივ სტანდარტს ის, თითქოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრება ეკუთვნის ყველა ადამიანს თანაბრად, მიუხედავად მისი მოქალაქეობისა, საცხოვრებელი ადგილისა თუ სხვა გარემოებისა.

**დ) საქართველოსათვის დამახასიათებელი სპეციფიკა**

**სასამართლომ არ გაითვალისწინა არც საქართველოსთვის დამახასიათებელი სპეციფიკა: რომ საქართველო არის მცირემიწიანი სახელმწიფო; რომ არსებობს ქართული მიწების მასობრივად და იაფად გასხვისების საფრთხე, რამაც შეიძლება გაზარდოს ადგილობრივი მოსახლეობის მოწყვლადობა; მიწებით სპეკულაციის რისკი;** ქართული სოფლის სპეციფიკა, მისი დღევანდელი სოციალურ-ეკონომიკური და ეთნიკურ-დემოგრაფიული პრობლემები. ეს ის არგუმენტებია, რომლებიც მოპასუხე მხარემაც დააყენა ქრონქვისტისა და ჰუტერის საქმეებში.

**ე) ოკუპაციის მდგომარეობა**

**სასამართლომ მთლიანად უგულებელყო ის უმნიშვნელოვანესი გარემოებაც, რომ** საქართველოს ტერიტორიის ნაწილი იმყოფება მეზობელი ქვეყნის მხრიდან ოკუპაციის მდგომარეობაში და ე.წ. „მცოცავი ოკუპაციის“ პროცესი ჯერ კიდევ გრძელდება; რომ უცხოელის მიერ მიწის ყიდვისა და შემდეგ მესამე პირებზე მათი გადაყიდვის პროცესის შეუფერხებლობამ და უკონტროლობამ სერიოზული საფრთხე შეიძლება წარმოშვას ამ მიმართებით, განსაკუთრებით, პოლიტიკური თუ ეკონომიკური უსაფრთხოების თვალსაზრისით.

**გარდა ამისა, სასამართლომ ვერ გასცა დამაჯერებელი პასუხი შემდეგ კითხვებს:**

**ა) რატომ არ არსებობდა გონივრული და რაციონალური კავშირი უცხოელის საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზნებს შორის,** როგორიცაა სახელმწიფოს სუვერენიტეტი, ქვეყნის პოლიტიკური და ეკონომიკური უსაფრთხოება; საკმარისი და ხელმისაწვდომი დასახლებითი სივრცით მოსახლეობის უზრუნველყოფა; თანაბარი შესაძლებლობების შენარჩუნება ადგილობრივი და უცხოელი მიწათმფლობელებისათვის; ქვეყნის კულტურული, სოციალურ-პოლიტიკური ინტერესის დაცვა; ან/და რატომ არ წარმოადგენს თვითკმარ ლეგიტიმურ მიზანს ქართული მიწების დაცვა გაუცხოებისაგან. მან, ერთი მხრივ, არ უარყო დასახელებულ მიზანთა ლეგიტიმურობა, მაგრამ შეზღუდვასთან ლოგიკური კავშირი ვერ დაინახა. სასამართლომ მიუთითა, რომ პირის მიერ საკუთრების შეძენა, ისევე როგორც მისი ფლობა და განკარგვა, პიროვნების კერძო ავტონომიის გამოვლინება იყო და **სახელმწიფო სუვერენიტეტთან შემხებლობა საერთოდ არ ჰქონდა**. *„კერძო საკუთრების არსებობა ვერ იქნება განხილული სახელმწიფოს სუვერენიტეტის რაიმე ფორმით დამცრობის შესაძლებლობად“* (ქრონქვისტის საქმეში მითითებული ეს დებულება სასამართლომ დაიმოწმა სავვიდისა და შამანიდის საქმეებზე მიღებულ გადაწყვეტილებაშიც, იხ. 2018 წლის 7 დეკემებრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-7 პუნქტი).

მან არ უარყო, რომ შესაძლებელია, არსებობდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთი, რომელზე საკუთრების უფლებაც, თავისი სტრატეგიული მნიშვნელობიდან გამომდინარე, წარმოადგენს სახელმწიფო უსაფრთხოების ნაწილს, **თუმცა მიიჩნია, რომ, ზოგადად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ასეთად ვერ იქნებოდა განხილული** (*ქრონქვისტი,* გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 69-ე პუნქტი).

ბ) **რატომ უნდა დაედგინა საქართველოს, თანაც ზემოაღნიშნულ უმნიშვნელოვანეს ლეგიტიმურ ინტერესთა უგულებელყოფით,**  **უცხოელთა საკუთრების უფლების დაცვის იმაზე მაღალი სტანდარტი, რაც არაერთ დემოკრატიულ ევროპულ ქვეყანაშია დადგენილი,** სადაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლება არ არის დაკავშირებული მხოლოდ „ადამიანად ყოფნასთან“ და სხვადასხვა სახელმწიფოებში ითვალისწინებენ არაერთ გარემოებას - საქმე შეეხება ქვეყნის მოქალაქეს თუ არა, ქვეყანაში მუდმივად მცხოვრებ უცხოელს თუ უცხოეთში მცხოვრებს, ევროპის კავშირის წევრი ქვეყნის მოქალაქეს თუ სხვა ქვეყნისას, შესაბამის ქვეყანაში დარეგისტრირებულ იურიდიულ პირს თუ საზღვარგარეთ დარეგისტრირებულს და ა.შ.

იმ ქვეყნებშიც კი, სადაც ამ კატეგორიის მიწებზე უცხოელის საკუთრების უფლება უარყოფილი არ არის, მათთვის ხშირად **დადგენილია დამატებითი პირობები** მიწების შესაძენად: მაგალითად, უცხოელისათვის მიწის მიყიდვაზე თანხმობა გაიცემა, თუ უცხოელი ხანგრძლივად ცხოვრობს მოცემულ ქვეყანაში, გააჩნია აგრარულ სფეროში საქმიანობის გამოცდილება და მის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენა არ ეწინააღმდეგება და არ აზარალებს სახელმწიფოს პოლიტიკურ ინტერესებს, ასევე ქვეყნის სოციალურ, კულტურულ და ეკონომიკურ გამოწვევებსა და ინტერესებს;ზოგჯერ საკმარისი არ არის, უცხოელის მიერ მიწის შეძენა არ ეწინააღმდეგებოდეს ქვეყნის ინტერესებს, იმავდროულად აუცილებელია, რომ უცხოელთან ხელშეკრულების დადება მომგებიანი და სასარგებლოც იყოს ქვეყნის სოციალური, კულტურული და ეკონომიკური ინტერესებისათვის; დადგენილია შეზღუდვები მიწის ფართობთან მიმართებაში, საზღვრისპირა ტერიტორიების მიმართ და ა.შ.

ცხადია, საქართველოს აქვს უფლება, საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში უცხოელი სრულად გაუთანაბროს საკუთარ მოქალაქეს და დაამკვიდროს მათი დაცულობის ძალიან მაღალი სტანდარტი ამ თვალსაზრისით. ეს ნამდვილად არ ეწინააღმდეგება დღეს მოქმედ კონსტიტუციას, **მაგრამ არც იმის მტკიცება მიგვაჩნია სწორად, რომ ასეთი სრული გათანაბრება მოქმედი კონსტიტუციის სტანდარტი, მისი იმპერატიული მოთხოვნაა.** სახელმწიფოს აქვს უფლება და ვალდებულება, გაითვალისწინოს ქვეყნის უწინარესი სოციალური, პოლიტიკური, ეკონომიკური და კულტურული ინტერესები და გამოწვევები, რომლის წინაშეც ის დგას და ზომიერად შეზღუდოს უცხოელი მოქალაქეების საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში. მნიშვნელოვანწილად, ეს სახელმწიფოს თავისუფალი მიხედულების ფარგლებშია და მხოლოდ სამართლებრივი საკითხი არ არის. საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი და დანიშნულება კი ის არის, რომ ადამიანის ძირითად და არააბსოლუტურ უფლებათა (როგორიც არის, მათ შორის, საკუთრების უფლება) შინაარსობრივი ფარგლები განავრცოს მათ გონივრულ საზღვრებამდე, ინდივიდუალურ უფლებათა და საჯარო ინტერესთა სამართლიანი დაბალანსების უზრუნველყოფით.

გ) რატომ არ უნდა ესარგებლა საქართველოს **შეფასების თავისუფლების იმ დიდი ფარგლებით, რომელიც მას ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე** **აქვს მიცემული** საკუთრების რეგულირების, ისევე როგორც სახელმწიფოს უსაფრთხოების დასაცავად კონვენცით დაცული უფლებების შეზღუდვის სფეროში.

**ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიგვაჩნია, რომ არსებობდა დადგენილი პრაქტიკის გადახედვის როგორც საჭიროება, ისე სამართლებრივი შესაძლებლობა და საკონსტიტუციო სასამართლომ ვერ ჩამოაყალიბა სამართლიანი ბალანსი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელის საკუთრების უფლებასა და ქვეყნის უმნიშვნელოვანეს საჯარო ინტერესებს შორის.**

1. **შემზღუდველი ღონისძიების გამოუსადეგრობა და არაპროპორციულობა**

**(ხარვეზები დასაბუთების ლოგიკაში)**

სასამართლომ დაუშვა შემზღუდველი ღონისძიების გამოსადეგრობისა და შეზღუდვის პროპორციულობის შეფასებების აღრევა, რამაც სხვა დამატებითი შეუსაბამობანი წარმოშვა. ქრონქვისტის საქმეში პლენუმმა შინაარსობრივად ერთმანეთს გაუთანაბრა შემზღუდველი საშუალების გამოუსადეგრობა და შეზღუდვის არაპროპორციულობა და მიუთითა, რომ უცხოელთა საკუთრების უფლების შეზღუდვა წარმოადგენდა *„****ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის უვარგის საშუალებას, რაც მას საკუთრების უფლების არაპროპორციულ შეზღუდვად აქცევდა“***(იხ. ქრონქვისტის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 81-ე პუნქტი), ხოლო ჰუტერის საქმეში კი, ერთი მხრივ, მან გაიმეორა, რომ **„*არ* *არსებობდა ლოგიკური კავშირი სადავო ნორმასა და მოპასუხის მიერ დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზნებს შორის“*** *(იხ. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის მე-6 პუნქტი),* ხოლო, მეორე მხრივ, როდესაც განმარტავდა ქრონქვისტის საქმეში სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობის საფუძველს, თქვა: **„*სადავო ნორმის არაკონსტიტუციურობა განაპირობა არა მასში მოცემული წესით პირის უფლებაში ზედმეტად მკაცრმა, არაპროპორციულმა ჩარევამ, არამედ იმ გარემოებამ, რომ სადავო ნორმით მოცემული შეზღუდვები არ იყო ლოგიკურ ბმაში მოპასუხის მიერ დასახელებულ ლეგიტიმურ საჯარო მიზნებთან, არ იძლეოდა მათი მიღწევის შესაძლებლობას“***(იხ. ჰუტერის საქმეზე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის მე-20 პუნქტი).

სასამართლომ, ჰუტერის საქმეში, ამგვარი წინააღმდეგობრივი მსჯელობით, ნებსით თუ უფრო უნებლიეთ, უარყო ქრონქვისტის საქმეში სადავო ნორმით დაწესებული შეზღუდვის არაპროპორციულობა და, საბოლოო ჯამში, **ბუნდოვანი გახადა ქრონქვისტისა და ჰუტერის საქმეებში სადავო შეზღუდვები გამოუსადეგარი იყო დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზანთა მისაღწევად თუ გამოსადეგი, მაგრამ არაპროპორციული მათთან მიმართებაში.**

ეს ბუნდოვანება წარმოადგენდა დამატებით არგუმენტს იმისა, თუ რატომ უნდა ყოფილყო სავვიდისა და შამანიდის სარჩელები არსებითად განხილული პლენუმის მიერ. თუმცა, მოსამართლის შუამდგომლობის უარყოფისას, სასამართლომ ამაზე პასუხი იმ დებულებით გასცა, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმი ვერ მიიღებდა საქმეს განსახილველად მხოლოდ იმ მოტივით, რომ არსებობდა *„წარსულში მიღებულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში ასახული მსჯელობების უკეთ ფორმულირების შესაძლებლობა“* (იხ. პლენუმის 2018 წლის 19 ოქტომბრის განჩინების სამოტივაციო ნაწილის მე-10 პუნქტი).

ამგვარი ლოგიკა კვლავ გაგრძელდა სავვიდისა და შამანიდის საქმეებშიც, სადაც სასამართლომ მიუთითა: „*2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილებით სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ნორმა* ***არ უზრუნველყოფდა დასახელებული ლეგიტიმური მიზნების მიღწევას,*** *შესაბამისად, არ აკმაყოფილებდა თანაზომიერების პრინციპის გამოსადეგობის მოთხოვნას და სწორედ* ***ამიტომ წარმოადგენდა უფლების შეზღუდვის არაპროპორციულ*** *და, მაშასადამე, არაკონსტიტუციურ საშუალებას“* (იხ. პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება, სამოტივაციო ნაწილის მე-8 პუნქტი).

ამრიგად, სასამართლოს პლენუმმა ვერ დაინახა საჭიროება იმისა, რომ დაეძლია წინააღმდეგობრივი მსჯელობები და სიცხადე შეეტანა იმის განსაზღვრაში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლების შეზღუდვა გამოუსადეგარი საშუალება იყო ლეგიტიმურ მიზანთა მისაღწევად, თუ მხოლოდ არაპროპორციული მათთან მიმართებაში.

ვფიქრობთ, საკითხი იმის შესახებ, როდის არ ემსახურება უფლების შეზღუდვა ლეგიტიმურ მიზნებს, როდის არის უვარგისი და გამოუსადეგარი საშუალება და როდის არის მხოლოდ არაპროპორციული დასახელებულ ლეგიტიმურ მიზნებთან მიმართებაში, ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესია უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურობის შეფასებისას და ამ საკითხში რაიმე ბუნდოვანება, მით უფრო, წინააღმდეგობა მიუღებელია და საჭიროებს სიზუსტეს, სინათლესა და გარკვეულებას. ამასთან, ეს საკითხი რელევანტურია არა მარტო საკუთრების უფლების, არამედ ყველა იმ კონსტიტუციურ უფლებასთან მიმართებაში, რომელთა შეზღუდვაც რაიმე ლეგიტიმურ ინტერესთა დასაცავად კონსტიტუციით არის ნებადართული. ამდენად, ვერ გავიზიარებთ ჩვენი კოლეგების მოსაზრებას, რომ ამ ნაწილში საკითხი შეეხებოდა მხოლოდ *„წარსულში მიღებულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში ასახული მსჯელობების უკეთ ფორმულირების შესაძლებლობას“.*

**უფლების შემზღუდველი ღონისძიების გამოსადეგობასა და შეზღუდვის პროპორციულობის შეფასებების ერთმანეთში აღრევა წარმოადგენდა დამატებით არგუმენტს იმისა, რომ არსებობდა პრაქტიკის შეცვლის საჭიროება.**

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, **ვერ გავიზიარებთ ჩვენი კოლეგების მოსაზრებას, რომ უცხოელი არის საკუთების უფლების სრულფასოვანი სუბიექტი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში; რომ არ არსებობს ამ კატეგორიის მიწებთან მიმართებაში უცხოელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება; რომ შეზღუდვა არ ემსახურება მოპასუხის მიერ დასახელებულ არც ერთ ლეგიტიმურ მიზანს და რომ ამის გამო არ არსებობდა ქრონქვისტის საქმით დადგენილი კონსტიტუციური სტანდარტების გადახედვის საჭიროება.**

შესაბამისად, მიგვაჩნია, რომ წარმოდგენილი კონსტიტუციური სარჩელები არსებითად უნდა განეხილა საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმს და შეეცვალა დადგენილი პრაქტიკა.

**დანართი: საერთაშორისო პრაქტიკის მიმოხილვა**

**საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრები :**

**ევა გოცირიძე**

**მანანა კობახიძე**

**მერაბ ტურავა**

**საერთაშორისო პრაქტიკის მიმოხილვა [[5]](#footnote-5)**

**სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლების თაობაზე**

საერთაშორისო პრაქტიკა მოწმობს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლება სხვადასხვაგვარად არის რეგულირებული და ამ სფეროში მიდგომები განსხვავებულია.

ამ მიმართებით შეიძლება სახელმწიფოთა 5 ძირითადი ჯგუფი გამოვყოთ:

1. ქვეყნები, **სადაც უცხოელები გათანაბრებული არიან მოქალაქეებთან** და არ არსებობს არავითარი განსხვავებული შეზღუდვები მათთვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის სფეროში ანდა დადგენილია ნებართვების სისტემა და შეზღუდვა ვრცელდება საკუთრების შემძენის ყველა მსურველზე, განურჩევლად მოქალაქეობისა. ასეთი ქვეყნებია: ირლანდია, აშშ, ბელგია, ფინეთი, ჰოლანდია, შვედეთი, დიდი ბრიტანეთი, შოტლანდია, გერმანია, კერნტენის მიწა (ავსტრია), თუმცა შეიძლება იყოს დადგენილი განსხვავებული პირობები და რეჟიმი. მაგალითად, ირლანდიაშისასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენისას აუცილებელი პირობაა, რომ პირი 7 წელი ცხოვრობდეს ირლანდიაში. ინგლისში უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს აქვთ ინგლისის მოქალაქეთა იდენტური უფლებები, თუმცა განსხვავებულია მათ მიმართ არსებული საგადასახადო სისტემა.

1. ქვეყნები, **სადაც ქვეყნის მოქალაქეებთან გათანაბრებული არიან მხოლოდ ევროპის კავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეები, ყველასათვის დადგენილია ნებართვების სისტემა. ნებართვა გაიცემა გარკვეული პირობების არსებობისას, მაგრამ უცხოელებისათვის დადგენილია დამატებითი შეზღუდვები.**

მაგალითად:

* ***შტაიერმარკის მიწა (ავსტრია) -***აქუცხოელებად მოიაზრებიან ევროკავშირის არაწევრი ქვეყნის მოქალაქეები და იურიდიული პირები, რომლებიც არ არიან ავსტრიის მოქალაქეებთან გათანაბრებულები. თანხმობის გაცემა ხდება, თუ უცხოელის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენა არ ეწინააღმდეგება და არ აზარალებს სახელმწიფოს პოლიტიკურ ინტერესებს, ასევე ქვეყნის სოციალურ, კულტურულ და ეკონომიკურ გამოწვევებსა და ინტერესებს).
* ***ვენის მიწა (ავსტრია) -*** უცხოელს მიწის შესაძენად ესაჭიროება ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა. თანხმობა გაიცემა, თუ: ა) მიწის ნაკვეთი, რომელთან დაკავშირებითაც უნდა დაიდოს გარიგება, ემსახურება სხვა მიწის ნაკვეთის უკეთეს გამოყენებას და მასთან შედარებით უფრო მცირე მოცულობისაა; ბ) ხელშეკრულების დადება ემსახურება მიწის სოციალურ და ეკონომიკურ ინტერესებს.

* ***ობეროსტერრაიხის მიწა (ავსტრია) -*** ევროპის კავშირის არაწევრი ქვეყნის მოქალაქე მაშინ შეიძენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, თუ: ა) ის აკმაყოფილებს იმ პირობებს, რომელსაც საკუთრების შეძენისას ქვეყნის მოქალაქეც უნდა აკმაყოფილებდეს. ბ) არ იქნება შელახული ავსტრიის კულტურული, სოციალურ-პოლიტიკური და საჯარო ინტერესი ან უშიშროება გ) არ იქნება შელახული სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური ინტერესები.
* ***საბერძნეთი*** -უცხოელებისათვის, რომლებიც არ არიან ევროპის კავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეები, დაწესებულია შეზღუდვები საზღვრისპირა მიწებთან მიმართებაში. მიწის შესაძენად საჭიროა სპეციალური ნებართვის მიღება თავდაცვის სამინისტროსგან.
* ***მონტენეგრო -*** უცხოელებს, რომლებიც არ არიანევროკავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეები, შეუძლიათ, შეიძინონ სასოფლო-სამეურნეო მიწა, 5000 კვადრატულ მეტრამდე ოდენობით, იმ პირობით, თუ საცხოვრებელი ბინაც განთავსებულია იმავე ტერიტორიაზე.
* ***სლოვაკეთი -***უცხოელებს ეს უფლება აქვთ მხოლოდ მაშინ, თუ მყიდველი ხანგრძლივად ცხოვრობს მოცემულ ქვეყანაში, შესყიდვამდე გააჩნია, სულ მცირე, სამწლიანი საქმიანობის გამოცდილება სასოფლო-სამეურნეო სფეროში და სხვა.
* **უნგრეთი -** კანონმდებლობით, უცხოელებს აქვთ ულება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის შეძენისა, თუმცა, არსებობს სხვადასხვა ხასიათის შეზღუდვები, მაგალითად, დაწესებულია შეზღუდვები მიწის ფართობზე.
* ***სლოვენია* -** ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ, ევროპის კავშირისა და კავშირის წევრობის კანდიდატი ქვეყნებისათვის დასაშვებია მიწის შეძენა ნაცვალგების პრინციპით. სხვა უცხოელებს აქვთ შესაძლებლობა, საკუთრების უფლება მიიღონ მემკვიდრეობის საფუძველზე.
* ***პოლონეთი***- 2016 წლიდან ევროკავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეებს აქვთ უფლება, შეიძინონ საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწაზე, პოლონელების მსგავსად. იმისათვის, რომ პირმა, რომელიც არ არის ევროპის კავშირის მოქალაქე, შეიძინოს მიწა, მას ესაჭიროება შინაგან საქმეთა სამინისტროს, ან გარემოს დაცვის სამინისტროს თანხმობა, ხოლო ევროკავშირის ქვეყნების ან ევროპის ეკონომიკური ზონის წამომადგენელ მეწარმეებს მოეთხოვებათ ნებართვის აღება შინაგან საქმეთა სამინისტროდან. კანონი განსაზღვრავს აგრეთვე უცხოელებისთვის დასაშვებ მიწის მაქსიმალურ მოცულობას. ამასთანავე უცხოელს ევალება, მიწის შესაძენ დოკუმენტაციასთან ერთად, წარადგინოს საინვესტიციო გეგმა.
1. **ქვეყნები, სადაც ქვეყნის მოქალაქეებთან არ არიან გათანაბრებული არც ევროპის კავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეები და უცხოელს სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის უფლება აქვს მხოლოდ გარკვეულ პირობებში**

მაგალითად:

***ბურგერლანდის მიწა* *(ავსტრია)* -** უცხოელისათვის ნებართვა გაიცემა, თუ: ა) „სახელმწიფოებრივ–პოლიტიკური“ ინტერესები არ იქნება შელახული; ბ) არსებობს მიწის (ბურგერლანდის) ეკონომიკური, სოციალური თუ კულტურული ინტერესი; გ) უცხოელი ავსტრიის ტერიტორიაზე მინიმუმ 10 წელი ლეგალურად, კანონიერად იმყოფება და მიწის შეძენით მნიშვნელოვანი ეკონომიკური, სოციალური, კულტურული ან სხვა საჯარო ინტერესი არ ილახება. გამონაკლისი დასშვებია, თუ მიწის ნაკვეთის ფართობი არ აღემატება 0.2 ჰექტარს.

***ტიროლის მიწა (ავსტრია) -*** სპეციალური კომისიის თანხმობა ესაჭიროებაარა მხოლოდ უცხოელის მიერ ასეთი ტიპის მიწის ნაკვეთის შეძენას, არამედ ასევე მისი იჯარით აღებას. თანხმობა გაიცემა, თუ : ა) სახეზეა ისეთი საჯარო ინტერესის დაკმაყოფილების წინაპირობები, როგორიცაა ფუნქციაუნარიანი ფერმერული მეურნეობის შექმნა, შენარჩუნება ან გაძლიერება; ბ) უზრუნველყოფილია სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისამებრ გამოყენება. თანხობა არ გაიცემა, თუ: ა) არ არის გარანტირებული სასოფლო-სამეურნეო ან მეურნეობის მდგრადი და სათანადო მართვა; ბ) აღნიშნული აზარალებს შესაბამისი მიწის აგროსტრუქტურას და მის მოთხოვნებს; გ) შემსყიდველის მიერ არ არის სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის უპირატესი მიზანი დასაბუთებული და შესყიდვა ემსახურება უმეტესად სპეკულაციურ მიზნებს. გარდა ამისა, კანონმდებელი ექსპლიციტურად მიუთითებს, რომ ყველა შემთხვევაში, უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შეძენა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ამ სახელმწიფოს პოლიტიკურ და ასევე საჯარო ინტერესს, კერძოდ, ეკონომიკური, კულტურული თუ სოციალური თვალსაზრისით.

***ვორალბერგის ლანდი (ავსტრია) -*** გარდა იმ წინაპირობებისა, რომელთაც ავსტრიის მოქალაქეც უნდა აკმაყოფილებდეს, კანონმდებლობა აწესებს, რომ : ა) უცხოელის მიერ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს სახელმწიფოს პოლიტიკურ ინტერესებს; ბ) უცხოელის მიერ უფლების შეძენაზე უნდა არსებობდეს კულტურული, ეკონომიკური ან სოციალური ინტერესი.

1. **ქვეყნები, სადაც მოქალაქეებთან გათანაბრებული არიან მხოლოდ ქვეყანაში მუდმივად მცხოვრები უცხოელები. უცხოეთში მცხოვრებ უცხოელებზე კი წესდება შეზღუდვები.**

მაგალითად:

***შვეიცარიის კონფედერაცია -*** უცხოეთში მცხოვრებ უცხოელს მიწის შესაძენად სჭირდება ნებართვა. ნებართვა გაიცემა, თუ პირს აქვს შვეიცარიაში ბიზნესის წარმოების უფლება ან მას სურს, შვეიცარიაში დააფუძნოს ძირითადი საცხოვრებელი ადგილი. გარდა ამისა, თანხმობის გაცემა, როგორც წესი, ხდება, როდესაც უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწისა თუ სხვაგვარი უძრავი ქონების შეძენა საყოველთაო, საზოგადოებრივად სასარგებლო მიზნებს ემსახურება. კანონისმიერი მემკვიდრეობის დროს, როდესაც მემკვიდრე არ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილი თანხმობის წინაპირობებს, მაშინ იგი იღებს საკუთრებაში უძრავ ქონებას და საადგილმამულო მიწას იმ პირობით, რომ ის ვალდებულია, 2 წლის განმავლობაში გაყიდოს აღნიშნული ქონება. თანხმობა არ გაიცემა, თუ: ა) საადგილმამულო მიწა ემსახურება კანონმდებლობით აკრძალულ ინვესტიციებს; ბ) მიწის ფართობი არის უფრო დიდი, ვიდრე ამას მისი გამოყენების მიზნები მოითხოვს; გ) ქონების შემძენს ჰქონდა მცდელობა, კანონის მოთხოვნათა გვერდის ავლით მიეღო ქონებაზე უფლება; დ) უფლების შეძენა სახელმწიფოს პოლიტიკურ ინტერესებს ეწინააღმდეგება.

1. **ქვეყნები, სადაც დაწესებულია აბსოლუტური აკრძალვა უცხოელებისათვის.** ასეთი ქვეყნებია, მაგალითად, **ხორვატია და მაკედონია.**

ამგვარად, ამ სფეროში საერთაშორისო-სამართლებრივი ექსტერიერი ნათლად აჩვენებს იმ გარემოებას, რომ **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლება არ არის დაკავშირებული მხოლოდ „ადამიანად ყოფნასთან“. სხვადასხვა სისტემები ითვალისწინებენ, საქმე შეეხება ქვეყნის მოქალაქეს თუ არა, ქვეყანაში მუდმივად მცხოვრებ უცხოელს თუ უცხოეთში მცხოვრებს, ევროპის კავშირის წევრი ქვეყნის მოქალაქეს თუ სხვა ქვეყნისას, შესაბამის ქვეყანაში დარეგისტრირებულ იურიდიულ პირს თუ საზღვარგარეთ დარეგისტრირებულს და ა.შ. ამ გარემოებებისდა მიხედვით, ადამიანთა მიმართ განსხვავებული მოპყრობა ორდინარული პრაქტიკაა და სრულიადაც არ წარმოადგენს დამკვიდრებულ საერთაშორისო-სამართლებრივი სტანდარტს ის, თითქოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები ეკუთვნის ყველა ადამიანს თანაბრად, მიუხედავად მისი მოქალაქეობისა, საცხოვრებელი ადგილისა თუ სხვა გარემოებისა.**

ამ მიმართებით ძალზე საგულისხმოა ის **ლეგიტიმური მიზნები,** რომლებსაც ამ ქვეყნების სამართლის მიხედვით ემსახურება უცხოელთათვის დაწესებული შეზღუდვები და ის საფრთხეები, რომლებიც არის დანახული და გათვალისწინებული ამგვარი შეზღუდვების დაწესებისას. ესენია:

* საჯარო ინტერესი იმისა, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწა, როგორც ბუნებრივი რესურსი, დარჩეს შიდასახელმწიფოებრივი ორგანიზაციების საკუთრებაში *(მაკედონია);*
* საკმარისი და ხელმისაწვდომია დასახლებითი სივრცით მოსახლეობის უზრუნველყოფა; უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ მიწის შეძენის შეზღუდვა *(ბურგერლანდის მიწა, ოსტერრაიხის მიწა,*  *კერნტენის მიწა,* ავსტრია);
* სახელმწიფოს პოლიტიკური და საჯარო ინტერესის დაცვა *(ტიროლის მიწა, ავსტრია);*
* ქვეყნის კულტურული, სოციალურ-პოლიტიკური ინტერესის დაცვა *(ოსტერრაიხის მიწა, ავსტრია);*
* თანაბარი შესაძლებლობების შენარჩუნება ადგილობრივი და უცხოელი მიწათმფლობელებისთვის *(ლიტვა);*
* უცხოეთში მცხოვრებთა მიერ შვეიცარიის მიწის შეძენის შეზღუდვა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შვეიცარული მიწის "გაუცხოება" (*შვეიცარია);.*

თავისთავად, მრავლისმთქმელია ის გარემოება, რომ ამ ქვეყნებში უცხოელთა მიერ ამ კატეგორიის მიწების შესყიდვის შეზღუდვა **პირდაპირ არის დასახლებული თვითკმარ ლეგიტიმურ მიზნად,** რადგან მიჩნეულია, რომ ამგვარი შეზღუდვების არარსებობამ შეიძლება გამოიწვიოს არა მარტო ქვეყნის კულტურული, სოციალური, ეკონომიკური ინტერესების, არამედ პოლიტიკური ინტერესებისა და სახელმწიფოს უშიშროების ინტერესებიდ შელახვის საფრთხე. *(ავსტრია - ბურგერლანდის მიწა, ოსტერრაიხის მიწა, შტაიერმარკის მიწა, ვორალბერგის მიწა).*

ავსტრიაში, სადაც ნებართვების სისტემა მოქმედებს, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, უცხოელებისათვის დაწესებულია დამატებითი პირობები. სპეციალური კომისია უცხოელს მხოლოდ და სწორედ მაშინ მისცემს ამ კატეგორიის მიწის შეძენის უფლებას, თუ ამით არ იქნება შელახული ავსტრიის კულტურული, სოციალური, ეკონომიკური და სახელმწიფოებრივ-პოლიტიკური ინტერესები *(ბურგერლანდის, ობეროსტერრაიხის, ტიროლის, შტაიერმარკის მიწები).*

ავსტრიის ზოგიერთ მიწაზე ისიც კი არ არის საკმარისი, რომ უცხოელის მიერ მიწის შეძენა არ ქმნიდეს ასეთ საფრთხეებს. აუცილებელია, რომ უცხოელთან შესაბამისი ხელშეკრულების დადება წარმოადგენდეს ავსტრიის და შესაბამისი მიწის კულტურულ, ეკონომიკურ ან სოციალურ ინტერესს.

აღსანიშნავია, რომ მიწის მასშტაბურ გასხვისებასთან დაკავშირებულ საფრთხეზე საუბარია **გაეროს სპეციალური მომხსენებლის 2009 წლის A/HRC/13/33/Add.2 ანგარიშში[[6]](#footnote-6)**. ანგარიშის შემაჯამებელი არგუმენტების თანახმად, არ არის აუცილებელი მოთხოვნა, სახელმწიფოებმა აკრძალონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის გასხვისება უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე, თუმცა მითითებულია იმის აუცილებლობაზეც, რომ სახელმწიფომ უზრუნველყოს **დამატებითი გარანტიები ადგილობრივი მოსახლეობის უფლებათა დასაცავად.**  ანგარიშის დასკვნის მიხედვით, ამგვარი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში, ფართომასშტაბიანი ინვესტიციები შესაძლოა არაპროდუქტიული აღმოჩნდეს, უცხოელმა ინვესტორებმა კი შეიძინონ მნიშვნელოვანი გავლენა ქვეყნის ბაზარზე და თავიდან აირიდონ რეგულაციები, რომლებიც მათ ხელს უშლის საკუთარი მიზნის მიღწევაში. გაეროს სპეციალურმა მომხსენებელმა მიუთითა არა მარტო იმ სარგებელზე, რომელსაც, ზოგადად, უცხოელთა ინვესტიციები უკავშირდება სასოფლო-სამეურნეო სფეროში, არამედ იმ საფრთხეებზეც, რომელთაც ადეკვატური რეაგირება ესაჭიროება. ანგარიშის მიხედვით, „ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტის“ მე-11 მუხლით გათვალისწინებული კვების უფლება დარღვეული იქნება, თუ სახელმწიფოები მიწის იჯარით გაცემის ან გასხვისების გზით, ადგილობრივ მოსახლეობას არ მისცემენ შესაძლებლობას, ჰქონდეთ წვდომა იმგვარ რესურსებზე, რომლებიც შეუცვლელია მათი სიცოცხლისთვის აუცილებელი შემოსავლისთვის.მოსალოდნელ საფრთხედ არის მიჩნეული აგრეთვე ადგილობრივი მოსახლეობის შემოსავლის შემცირება ინვესტორებთან კონკურენციის გამო და მისი მოწყვლადობის გაზრდა საერთაშორისო ბაზარზე დამოკიდებულების შედეგად.

სპეციალურმა მომხსენებელმა მიუთითა იმ გარანტიებზე, რომლებმაც შესაძლოა, გამოასწოროს ადგილობრივთა უფლებრივი მდგომარეობა ფართომასშტაბიანი ინვესტიციების შემთხვევაში. კერძოდ, მისი რეკომენდაციების თანახმად, შესაძლოა, ხელშეკრულებით განისაზღვროს მოსავლის მინიმალური ოდენობა, რომელიც გაიყიდება ადგილობრივ ბაზარზე; შეიქმნას რეგულაცია, რომელიც ხელს შეუწყობს ადგილობრივებისთვის პრიორიტეტის მინიჭებას დასაქმების თვალსაზრისით; მიწის მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არქონა არ გახდეს მათი საკუთრების უცხოელ ინვესტორებზე გასხვისების წინაპირობა; გასახლების შემთხვევაში - გააჩნდეთ სათანადო კომპენსაციის მიღების შესაძლებლობა; ინვესტიციებიდან მიღებული შემოსავალი მოხმარდეს ადგილობრივ მოსახლეობას თანაბრად, ინფრასტრუქტურის, განათლების, ჯანმრთელობის დაცვის და სხვა კეთილდღეობის მიღების თვალსაზრისით.

**გაეროს სურსათისა და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაციის - (UN FAO)**ანგარიშის თანახმად,უარყოფითი შედეგები შესაძლოა აისახოსმცირე შემოსავლების მქონე ოჯახების იძულებით გადაადგილებაში, მათი შემოსავლის შემცირებასა და, ზოგადად, მათი ცხოვრების ხარისხის გაუარესებაში, რესურსებთან წვდომის შემცირების შედეგად.

საგულისხმოა, რომ ანგარიშის თანახმად,საერთაშორისო სამართალი აღიარებს სახელმწიფოთა დისკრეციას, დაადგინოს უცხო ქვეყნის მოქალაქეთა უფლებამოსილების ფარგლები, ქვეყნის ტერიტორიაზე არსებული საკუთრების შეძენასთან მიმართებით იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რაც მიწას ახასიათებს, როგორიცაა, მაგალითად, შეზღუდული სივრცე, მისი ეკონომიკური მნიშვნელობა, ნაციონალური სენტიმენტები და ეკონომიკური მნიშვნელობა.

**გ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა როგორც საკუთრების განსაკუთრებული ობიექტი, რომელიც საჭიროებს საკუთრების სხვა ობიექტებისაგან განსხვავებულ რეგულირებას**

ლეგიტიმური მიზნების საკითხს მჭიდროდ უკავშირდება **მიწის, როგორც საკუთრების განსაკუთრებული ობიექტის დაცვის საკითხი.** მჭიდრო ლოგიკური და შინაარსობრივი კავშირის გამო, ეს, იმავდროულად, არის საკითხი, წარმოადგენს თუ არა უცხოელებისათვის ამ მიმართებით დაწესებული შეზღუდვები საკუთრების ან თანასწორობის უფლების გაუმართლებელ დარღვევას. საერთაშორისო პრაქტიკა ადასტურებს, რომ მიწა, როგორც საკუთრების განსაკუთრებული ობიექტი, საჭიროებს **განსხვავებულ რეგულირებას:**

* ***შვეიცარიის უზენაესი სასამართლო:***

მან მიწის გაუცხოებისაგან დაცვის ლეგიტიმური მიზანი ამოიკითხა უცხოელთა უფლების შემზღუდველ კანონმდებლობაში. თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაშიმან განმარტა, რომ კანონმდებლობის მიზანი სწორედ იმაში მდგომარეობდა, რომ **შვეიცარიული მიწები დაცული ყოფილიყო გაუცხოებისგან.** სასამართლომ მიუთითა: „ამ კონტექსტში აუცილებელია, სახელმწიფომ უზრუნველყოს, რომ მიწები, პირველ რიგში, დარჩეს შვეიცარიელებს და უცხოელების მიერ მიწის ფლობის ოდენობა მკაცრად კონტროლირებად ჩარჩოებში იყოს მოქცეული“[[7]](#footnote-7).

* ***მაკედონიის საკონსტიტუციო სასამართლო:***

მისი განმარტებების თანახმად, უძრავი ქონების შეძენის საკითხის სამართლებრივი რეგულირება წარმოადგენს იმ სახელმწიფოს ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას, ვისი იურისდიქციაც ვრცელდება მოცემულ ტერიტორიაზე. აღნიშნული წარმოადგენს სუვერენიტეტის პრინციპის ერთ-ერთ გამოვლინებას, რაც წარმოადგენს საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ ძირითად ღირებულებას, გამომდინარე იქიდან, რომ სახელმწიფოს ტერიტორია არის ერთ-ერთი წინაპირობა სამთაგან, რაც სახელმწიფოს არსებობას განაპირობებს, ხელისუფლებასა და მოსახლეობასთან ერთად. მოცემული პრინციპი კიდევ უფრო ცხადი ხდება, როდესაც საქმე ეხება ბუნებრივ რესურსებს, რის მიმართაც სახელმწიფოს აქვს სუვერენული უფლება, თავად გადაწყვიტოს მის მიმართ არსებული სამართლებრივი რეჟიმი[[8]](#footnote-8).

* ***ლიეტუვას საკონსტიტუციო სასამართლო:***

მისი განმარტებების შესაბამისად, მიწა წარმოადგენს ეკოსისტემის მნიშვნელოვან ნაწილს და განსაზღვრავს სხვა ბუნებრივი რესურსების არსებობას და ცვლილებას (მაგ., წყლის, ველური ბუნების და ა.შ). მიწა არის განსაკუთრებული ბუნებრივი რესურსი იმ თვალსაზრისით, რომ შეუძლებელია მისი ჩანაცვლება რაიმე სხვა, ახლადშექმნილი რესურსით. შესაბამისად, იგი წარმოადგენს შეზღუდულ სიკეთეს. მიწის სათანადო გამოყენება წარმოადგენს ადამიანთა გადარჩენის და განვითარების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წინაპირობას, ისევე, როგორც სახელმწიფოს კეთილდღეობის ერთ-ერთ მნიშვნელოვანეს გარანტიას. მიწის გონივრული გამოყენება მისი დაცვის განუყოფელი წინაპირობაა. მიწა წარმოადგენს საკუთრების განსაკუთრებულ ობიექტს. მისი ფლობა და საკუთრება შესაძლოა წარმოადგენდეს ბიზნესის დაწყებისა და განვითარების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან წინაპირობას და ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ფაქტორს ეკონომიკურ ურთიერთობებში ჩართვისათვის. როდესაც მიწის გამოყენება ხდება მოცემული მიზნებისთვის, მისი განსაკუთრებული ბუნება უნდა იქნეს მხედველობაში მიღებული. შესაბამისად, არსებობს კონსტიტუციური ვალდებულება, მიწის, როგორც სპეციალური სამართლებრივი ობიექტის განსაკუთრებულად რეგულირებისა. კონსტიტუციიდან გამომდინარეობს მიწის განსაკუთრებულად რეგულირების როგორც შესაძლებლობა, ისე აუცილებლობა, მისი შეძენის, ფლობის და გასხვისების სფეროში, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შესაძლო ზიანი. ამგვარ რეგულირებას შესაძლოა ჰქონდეს სპეციფიკური ხასიათი და განსხვავდებოდეს სხვა სახის საკუთრებაზე არსებული რეგულაციებისგან. ამგვარი დიფერენცირებული მოპყრობის საფუძველს წარმოადგენს სწორედ მიწის შემძენის ურთიერთობა სახელმწიფოსთან, კერძოდ, კონსტიტუცია და მასში დადგენილი განსხვავებული უფლებები ქვეყნის მოქალაქეების და უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიმართ. კონსტიტუციის თანახმად, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს არ ეკრძალებათ ქონების შეძენის უფლება. უფრო მეტიც, მათ აქვთ შესაძლებლობა, შეიძინონ ისეთი რესურსი, როგორიც არის ტყე. თუმცა, კონსტიტუციით არ იკრძალება, მოხდეს ცალკეული ტერიტორიების კლასიფიკაცია მათი გამოყენების მიზნის მიხედვით და ამგვარი კლასიფიკაცია უნდა განხორციელდეს მიწის თავისებურებების გათვალისწინებით. შესაძლებელია, კლასიფიკაცია განასხვავებდეს სასოფლო-სამეურნეო მიწას სხვა სახის მიწისგან. გამომდინარე იქიდან, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწას აქვს განსაკუთრებული ღირებულება, ხოლო მისი ხარისხი და ნიადაგის სიმდიდრე მუდმივად მცირდება ინდუსტრიული გავლენის, ურბანიზაციის და სხვა მიზეზთა გამო, მისი ხარისხის შესანარჩუნებლად, კანონმდებელს აქვს ვალდებულება, დაადგინოს კრიტერიუმი, როდესაც ამას საჯარო ინტერესები მოითხოვს. სახელმწიფომ შესაძლოა, დაადგინოს სამართლებრივი რეჟიმი, ცალკეული პირობები, ლიმიტი თუ აკრძალვა მოცემულ საკუთრებასთან დაკავშირებით. იმის გათვალისწინებით, რომ მიწა არის შეზღუდული რესურსი და მისი გამოყენება განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, კანონმდებელმა შესაძლოა, კანონით განსაზღვროს მაქსიმალური ფართობი, რომლის შეძენაც იქნება შესაძლებელი(აღსანიშნავია, რომ ლიეტუვას საკონტიტუციო სასამართლომ შესაბამის საქმეში მხოლოდ იმიტომ ცნო სადავო ნორმა არაკონსტიტუციურად, რომ იგი ადგენდა განსხვავებულ მოპყრობას უცხოელ ფიზიკურ და უცხოურ იურიდიულ პირებს შორის: უცხოელ ფიზიკურ პირებს შეეძლოთ შეეძინათ მაქსიმუმ 300 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, ხოლო იურიდიული პირებისთვის ამგვარი ზღვარი იყო 2000 ჰექტარი.).[[9]](#footnote-9)

* **ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლო:**

ავსტრიის რესპუბლიკის საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკაში იყო საქმე, სადაც მომჩივანს წარმოადგენდა უცხოელი და იგი დავობდა კანონმდებლობის იმ რეგულაციებზე, რომლის მიხედვითაც, უცხოელს სასოფლო-სამეურნეო მიწის შესაძენად კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების გარდა, დამატებით კიდევ ესაჭიროებოდა სპეციალური კომისიის თანხმობა.ასეთი თანხმობა კი მხოლოდ მაშინ გაიცემოდა, როდესაც**:** ა) მიწის გაყიდვა არ ეწინააღმდეგებოდა მიწათმოქმედებისა და ფერმერულ ინტერესებს; ბ) სახელმწიფოს პოლიტიკური ინტერესები არ იქნებოდა დაზიანებული; გ) უფლების შეძენა ემსახურებოდა სახელმწიფოს კულტურულ, ეკონომიკურ და სოციალურ ინტერესებს. მოთხოვნა ძირითადად დაყენებული იყო კანონის წინაშე თანასწორობის უფლების და საკუთრების უფლების კონტექსტში. რაც შეეხება შესაძლო დისკრიმინაციას, სასამართლომ აღნიშნული არ დაადასტურა იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ ავსტრიის კონსტიტუცია კანონის წინაშე თანასწორობას უშუალოდ მოქალაქეებს შორის განამტკიცებდა *(შეადარეთ საქართველოს კონსტიტუციის 47-ე მუხლი*). ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა[[10]](#footnote-10), რომ რადგანაც კანონმდებლობით დადგენილი იყო უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის თუ უძრავი ქონების შეძენისთვის შესაბამისი თანხმობის მიღების აუცილებლობა, ეს წარმოადგენდა მათი საკუთრების უფლების შეზღუდვას. მაგრამ, კანონმდებელს გააჩნდა იმის მოქმედების თავისუფლება, რომ საკუთრების უფლების შინაარსის შეზღუდვისთვის გაეთვალისწინებინა კონსტიტუცასთან შესაბამისი რეგულაციები, რომლის გამოყენებითაც არ დაირღვეოდა საკუთრების უფლების არსი და მისი განმსაზღვრელი კონსტიტუციური პრინციპები**.** მიწის მართვის კომპეტენტური ორგანო საკუთარ შესაგებელში მიუთითებდა, რომ გალენკირხის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში უცხოელების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საერთო მოცულობა პროცენტული თვალსაზრისით შეადგენდა 23%-ზე მეტს. სწორედ ეს დიდი წილი უცხოელების საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა განაპირობებდა იმას, რომუცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენა ექვემდებარებოდა მკაცრი წინაპირობების არსებობას. ,,უძრავი ქონების სამოქალაქო ბრუნვის შესახებ“ კანონი აქცენტს აკეთებდა უფლების შემძენის მოქალქეობრივ კუთვნილებაზე, ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარ გადაწყვეტილებას აფუძნებდა იმ ნორმაზე, რომლის მიხედვითაც, უცხოელთა მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შეძენა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს სახელმწიფოს პოლიტიკურ ინტერესებს. ამ კონტექსტში სახელმწიფოს პოლიტიკური ინტერესებისთვის შეუთავსებელი იყო კონკრეტულ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულებში უცხოელთა მიერ მიწის ნაკვეთის იმ მოცულობით ფლობა, რაც ავსტრიული მიწის ,,გაუცხოების“ საფრთხეს ქმნიდა. დასახელებული კანონმდებლობის მიზნებისათვის, სოციალური, ეკონომიკური თუ კულტურული ინტერესი მაშინ არსებობდა, როდესაც იგი ხელშემკვრელი მხარეების პირად ინტერესებსა და მოტივაციებზე უფრო წონადი იყო. სასამართლო დაეთანხმა მოპასუხის მოსაზრებებს და განმარტა, რომ გასაჩივრებული რეგულაციები საკმარისი სიცხადით განსაზღვრავდა თანხმობის გასაცემად აუცილებელ და საჭირო საჯარო ინტერესებს. ზოგადად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისების პროცესის სახელმწიფოებრივ კონტროლზე აყვანა შეესაბამებოდა კონსტიტუციას, სახელმწიფოს მკაცრად უნდა ეკონტროლებინა ამგვარი ტიპის გასხვისების პროცესი, ვინაიდან მიწა არ იყო მხოლოდ ეკონომიკური ღირებულება, ის, იმავდროულად, წარმოადგენდა სოციალურ და კულტურულ ფასეულობას. სასამართლომ დაასკვნა, რომ თანხმობის გაცემაზე უფლებამოსილმა კომპეტენტურმა ორგანომ სწორად გამოიყენა კანონი, რომლის მიხედვითაც **უცხოელებზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისება დაუშვებელი იყო, თუ ის ეწინაღმდეგებოდა სახელმწიფო ინტერესებს.** სახელმწიფო ინტერესები, როგორც გენერალური დათქმა, ადმინისტრაციულ ორგანოს არაკონსტიტუციურად არ ჰქონდა განმარტებული და ეს განმარტება არ ეწინააღმდეგებოდა ადამიანის ძირითად უფლებებს.

* ***გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლო:***

მიუხედავად იმისა, რომ გერმანია არ ითვალისწინებს დამატებით შეზღუდვებს უცხოელებისათვის, საკონსტიტუციო სასამათლოს არ უარუყვია, რომ მიწა, როგორც განსაკუთრებული ობიექტი, განსხვავებულ რეგულაციებს უნდა ექვემდებარებოდეს. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა: ,,***კონსტიტუციის საერთო სულისკვეთება არ მოითხოვს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწების სამოქალაქო ბრუნვა იყოს ისეთივე თავისუფალი, როგორც ეს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სხვა კაპიტალის მიმოქცევის შემთხვევაში ხდება. იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მიწა თავისი არსით არ ექვემდებარება გამრავლებას და შეუცვლელია, აკრძალულია მისი გამოყენების მინდობა და დათმობა თავისუფალი ძალების განუსაზღვრელი თამაშისა და ცალკეული პირის ინდივიდუალური შეხედულებისთვის. სამართლიანი, სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს მიწის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესების მეტად გათვალისწინებასა და გამოხატვას, ვიდრე სხვა ქონებრივი სიკეთეებისა და ქონებრივ-სამართლებრივი პოზიციების შემთხვევაში. მიწა და წიაღი საკუთარი სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ვერ იქნება გათანაბრებული სხვა ქონებასთან. სამართლებრივ ურთიერთობებში მას არ გააჩნია სხვა ნივთების თუ სიკეთეების იდენტური დატვირთვა. გერმანიის ძირითადი კანონის მე-14 (საკუთრების უფლება) და მე-3 მუხლებიდან (კანონის წინაშე თანასწორობის უფლება) არ გამომდინარეობს კანონმდებლის ვალდებულება, ყველა სახის ქონებრივ-სამართლებრივი სიკეთეების სამოქალაქო ბრუნვა დაუქვემდებაროს თანაბარ სამართლებრივ პრინციპებს. ძირითადმა კანონმა, თავის მხრივ, კანონმდებელს მიანიჭა ,,თანაზომიერად ფართო“ ასპარეზი საკუთრების უფლების შინაარსის განსაზღვრისათვის. იმავე კონსტიტუციის მე-14 მუხლის დებულებით, საკუთრებით სარგებლობა იმავდროულად უნდა ემსახურებოდეს სოციალურ კეთილდღეობას ... მას (კანონმდებელს) საკუთრების შინაარსის მოწესრიგებისას მხედველობის არეალიდან არ უნდა გამორჩეს საზოგადოებრივი კეთილდღეობის უმნიშვნელოვანესი ასპექტი. ამ თვალსაზრისით, უარყოფილია საკუთრების უფლებით დადგენილი ისეთი წესრიგი, სადაც ინდივიდუალურ ინტერესებს გააჩნია უპირობო პრიმატი საზოგადოებრივ ინტერესებთან მიმართებით“ [[11]](#footnote-11).***

**ის გარემოება, რომ მიწა თავისი ამოწურვადობისა და შეუცვლელობის გამო წარმოადგენს შეზღუდულ სიკეთეს და ამიტომ ექვემდებარება მკაცრ რეგულაციებს, დასტურდება იმითაც, რომ უმრავლეს ქვეყნებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა რეგულირდება ნებართვების სისტემით, რომელსაც ექვემდებარება ყველა, მათ შორის ქვეყნის მოქალაქე.**

ნებართვების სისტემა გულისხმობს იმას, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად საჭიროა მიწის მართვის კომპეტენტური ორგანოს ნებართვა, ხოლო ზოგჯერ დამატებით, თავდაცვის, შინაგან საქმეთა თუ კულტურის სამინისტროების ნებართვა. ეროვნული კანონმდებლობები, ერთი მხრივ, ითვალისწინებენ პირობებს, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა შემძენი, ხოლო მეორე მხრივ - გარემოებებს, რომელთა არსებობაც გამორიცხავს ნებართვის გაცემას.

**ნებართვის მიცემისათვის ტიპური მოთხოვნებია:**

* სოფლის მეურნეობის დარგში მუშაობის გამოცდილება და შესაბამისი აგრარული განათლება, პროფესიული ტრენინგი *(ლატვია, ესტონეთი, დანია, სლოვაკეთი, ავსტრია (ობეროსტერრაიხის, შტაიერმარკის მიწები)* **;**
* პირობა, რომ შემძენი მიწას დანიშნულებისამებრ გამოიყენებს, კეთილსინდისიერად დაამუშავებს სათანადო წესების დაცვით და არ შეუცვლის პროფილს *(ლატვია, დანია, ავსტრია (ობეროსტერრაიხის და ტიროლის მიწები));*
* საინვესტიციო გეგმის წარდგენა *(პოლონეთი);*
* ქვეყანაში მუდმივი ბინადრობის მოწმობა ან მუდმივი ცხოვრება ბოლო წლების განმავლობაში *(დანია, ირლანდია);*
* პირობა, რომ შემძენს გააჩნია მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან ახლოს *(მონტენეგრო, სლოვაკეთი, ავსტრია (ობეროსტერრაიხის, ვორალბერგის მიწები)) ;*
* პირობა, რომ შენარჩუნებული ან გაძლიერებული იქნება ფუნქციაუნარიანი ფერმერული მეურნეობა *(ავსტრია (ტიროლის და ვორალბერგის მიწები));*
* გასხვისების შედეგად მიწის ახლებურად გამოყენების ინტერესები უფრო მეტია, ვიდრე ძველებურად გამოყენების ინტერესი (*ავსტრია (შტაიერმარკის მიწა));*
* გასხვისების შედეგად მიწის გამოყენება სივრცითი დაგეგმარების სამართლის პრინციპებს არ ეწინააღმდეგება (*ავსტრია (შტაიერმარკის მიწა));*
* უფლების შემძენი თვითონ მოახდენს ფერემერული მეურნეობის მართვას (*ავსტრია (ვორალბერგის მიწა)).*
* გასაყიდი მიწების მოცულობა არ სცდება კანონით დადგენილ ზედა და ქვედა ზღვარს *(გერმანია, კანადა, უნგრეთი, მონტენეგრო, პოლონეთი).*

 **ნებართვაზე უარის ტიპური საფუძვლებია:**

* მიწის გაყიდვა სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთის არაგონივრულ დაყოფას /ფრაგმენტაციას გამოიწვევს *(გერმანია);*
* გაყიდვა მიწას არამომგებიანს გახდის ეკონომიკური თვალსაზრისით *(გერმანია);*
* გარიგების ფასი უკიდურესად არაპროპორციულია *(გერმანია, ავსტრია (ვორალბერგის მიწა));*
* ეს გამსხვისებლისთვის გამოიწვევს აუწეველ ტვირთს და მძიმე შედეგებს *(გერმანია);*
* გასაყიდი მიწა მდებარეობს სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიებზე, სასაზღვრო რაიონის, სამხედრო დანაყოფის ახლოს ან არქეოლოგიურად მნიშვნელოვან ადგილას *(იტალია, ესპანეთი, რუმინეთი, ესტონეთი);*
* ირღვევა მიწის პროფილი, მიწა არადანიშნულებისამებრ იქნება გამოყენებული *(საფრანგეთი, ავსტრია (ვორალბერგის მიწა));*
* არსებობს მიწით სპეკულაციის საფრთხე *(საფრანგეთი, ავსტრია, (ტიროლის და კერნტენის, შტაიერმარკის მიწები));*
* მოსალოდნელია, რომ შემსყიდველი ვერ უზრუნველყოფს სათანადო სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის განხორციელებას *(ავსტრია (კერნტენის, შტაიერმარკის მიწები));*
* შემსყიდველის ძირითადი საცხოვრებელი იმდენად არის დისტანცირებული მიწის ნაკვეთისგან, რომ დასაბუთებულია ვარაუდი, ის ვერ უზრუნველყოფს სათანადო მეურნეობის გაძღოლას *(ავსტრია (კერნტენის მიწა));*
* შემსყიდველის უპირატესი მიზანი არ არის სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის განხორციელება და, შესაბამისად, არ არსებობს აგრარულ-ეკონომიკური ინტერესი*(ავსტრია (კერნტენის მიწა));*
* არ არის გარანტირებული მეურნეობის მდგრადი და სათანადო მართვა *(ავსტრია (ტიროლის მიწა));*
* გაყიდვა დააზარალებს აგროსტრუქტურას და მის მოთხოვნებს *(ავსტრია (ტიროლის მიწა)).*

***კვლევებში გამოყენებული წყაროები:***

გაეროს სპეციალური მომხსენებლის 2009 წლის A/HRC/13/33/Add.2 ანგარიში, ხელმისაწვდომია: <http://www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/docs/13session/A-HRC-13-33-Add2.pdf>

გაეროს სურსათისა და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაცია - (UN FAO, Impacts of Foreign Agricultural Investment on Developing Countries: Evidence from Case studies, ხელმისაწვდომია:

<http://www.fao.org/3/a-i3900e.pdf>

ადამიანის უფლებათა დაცვის უმაღლესი კომისარიატი, Review of the 6th Draft Law of the Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries dated 15 October 2016, Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR)

მაკედონიის რესპუბლიკის საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის MKD-2015-2-002 გადაწყვეტილება, <http://www.codices.coe.int/NXT/gateway.dll?f=templates&fn=default.htm>

General Recommendation No. 30 (2004) on discrimination against non-citizens, of the United Nations Committee on the Elimination of Racial Discrimination

ლიეტუვას საკონსტიტუციო სასამართლოს 2006 წლის LTU-2006-1-003 გადაწყვეტილება, <http://www.codices.coe.int/NXT/gateway.dll?f=templates&fn=default.htm>

კანადის კანონმდებლობა:

<https://www.osler.com/osler/media/Osler/reports/real-estate/Real-Estate-Law-in-Canada.pdf>

CONSULTATION DRAFT - Human Rights and Business Country Guide Denmark, გვ. 90

გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, BverFG 21, 73 ხელმისაწვდომია: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv021073.html>

გერმანიის კანონი - Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe { ხელმისაწვდომია:

<https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>}

გერმანიის კანონი - Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Art.9, 18, 22. ხელმისაწვდომია:

<https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>; <https://de.wikipedia.org/wiki/Grundst%C3%BCckverkehrsgesetz>

ბურგერლანდის კანონმდებლობა უძრავი ქონების სამოქალაქო ბრუნვის თაობაზე, Art.1, 13, ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20000615>

ობეროსტერაიხის ლანდის კანონი უძრავი ქონების სამოქალაქო ბრუნვის შესახებ, Art 1, 2, 3; ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000413>

კერნტენის ლანდის კანონი უძრავი ქონების შეძენისა და გასხვისების რეგულირების შესახებ, ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000167>

ტიროლის ლანდის კანონი უძრავი ქონების შეძენისა და გასხვისების რეგულირების შესახებ, ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000005>

შტაიერმარკის ლანდის კანონი უძრავი ქონების სამოქალაქო ბრუნვის შესახებ, Art.1, 9, 10; ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Lgbl/LGBL_ST_19931230_134/LGBL_ST_19931230_134.pdf>

ვენის ლანდის კანონი უცხოელთა მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შეძენის შესახებ, ხელმისაწვდომია: [https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht wien/rechtsvorschriften/html/b1200000.htm](https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht%20wien/rechtsvorschriften/html/b1200000.htm)

 ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/VfghEntscheidung.wxe?Abfrage=Vfgh&Dokumentnummer=JFT_10139073_85B00606_00&IncludeSelf=True>

ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_10119390_87B00408_00/JFT_10119390_87B00408_00.html>

შვეიცარიის კონფედერაციის კანონი უცხოელთა მიერ მიწის შეძენის შესახებ, Art.1; 5c , 8, ხელმისაწვდომია: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830373/201303010000/211.412.41.pdf>

შვეიცარიის უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება, ხელმისაწვდომია: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/030422_4C_14-2003.html>

Treaty on the Functioning of the European Union, ხელმისაწვდომია:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=EN>

Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European Union Law, ხელმისაწვდომია: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017XC1018(01)&from=EN>

REPORT on the state of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers (2016/2141(INI)), ხელმისაწვდომია: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+REPORT+A8-2017-0119+0+DOC+PDF+V0//EN>

Robert Fearon and Company Limited v. The Irish Land Commission, 1984, C-182/83, ხელმისაწვდომია : <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf;jsessionid=9ea7d0f130dab6f652e99b2b4c50a2d6d14fa96f24d7.e34KaxiLc3eQc40LaxqMbN4Pb3qKe0?text=&docid=92588&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=52022>

Ospelt and Schlossle Weissenberg, 2003, C-452/01, ხელმისაწვდომია: <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=48616&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=94885>

Festersen v. Vestre Landsret – Denmark, C-370/05, ხელმისაწვდომია: <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-370/05>

Klaus Konle v. Republic of Austria, C-302/97, ხელმისაწვდომია: <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf;jsessionid=9ea7d2dc30dd3ca57fedea5b49da9b0cb5950abf715d.e34KaxiLc3qMb40Rch0SaxyOa3v0?text=&docid=44617&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=326961>

Alfredo Albore v. Italian Government, 2000, C-423/98, ხელმისაწვდომია: <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=45100&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=349640>

Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European Union Law, Case C-567/07, Woningstichting Sint Servatius, n 35.(56) Case C-201/15, AGET Iraklis, n 99-101.(57); Case C-54/99, Eglise de Scientologie, n 17; C-205/99, Analir, n 3; ხელმისაწვდომია:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017XC1018(01)&from=EN>

Eric Libert, 2013, C-203/11, ხელმისაწვდომია: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=137306&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=621717>

აშშ-ის კანონმდებლობა, ხელმისაწვდომია: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0CDoQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.ag.senate.gov%2Fdownload%2Fagricultural-foreign-investment-disclosure-act&ei=3-bJVPftMsu7UfWHggg&usg=AFQjCNEY4y5iXVwmqgaoSBdPre63tuOoQA&bvm=bv.84607526,d.d2

ევროკომისიის გადაწყვეტილება ევროკავშირის ახალი წევრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების გასხვისების გადადების თხოვნის შესახებ, ხელმისაწვდომია:

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32011D0241:FR:NOT>

ლატვიის კანონმდებლობა, ხელმისაწვდომია: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0CCoQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.vvc.gov.lv%2Fexport%2Fsites%2Fdefault%2Fdocs%2FLRTA%2FCiti%2FAmendments\_to\_the\_Law\_On\_Land\_Privatisation\_in\_Rural\_Areas.doc&ei=DyDGVLSGNM3qaLWtgrgC&usg=AFQjCNFRvNN7AOOK1YxVr0Ftr0SNr04xwg&bvm=bv.84349003,d.d2s

<http://www.sorainen.com/legal/newsflash/lv-real-estate-construction-aug-2014/en.html>

ესტონეთის კანონმდებლობა, ხელმისაწვდომია: ttps://www.riigiteataja.ee/en/eli/514112013013/consolide

რუმინეთის კანონმდებლობა, ხელმისაწვდომია: http://www.taxand.com/sites/default/files/taxand/documents/Romania%20Hot%20Tax%20Topics-%20March%202014.pdf

http://www.pwc.ro/en/tax-online/tax-and-legal-alerts/assets/2014/tax-and-legal-alert-no-8-db.pdf

პოლონეთის კანონმდებლობა, ხელმისაწვდომია: [https://www.msw.gov.pl/en/document/acquisition-of-real-es/60,Acquisition-of-real-estate.html](https://www.msw.gov.pl/en/document/acquisition-of-real-es/60%2CAcquisition-of-real-estate.html)

 ჩეხეთის კანონმდებლობა, ხემისაწვდომია:

http://www.fifoost.org/tschechien/recht/foreignexchange/foreignexchange.html

Sociétés d’ Aménagement Foncier et d’ Etablissement Rural (საფრანგეთი), ხელმისაწვდომია: <http://www.safer.fr/missions-safer.asp>

ევროპის მიწის ბაზარი (კვლევა), ხელმისაწვდომია:

http://aei.pitt.edu/32642/1/65.\_EU\_Land\_Markets\_and\_the\_CAP.pdf

1. მხედველობაშია მოსაზრება, რომელიც წარმოადგინეს ააიპ „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის“ იურიდიული ფაკულტეტის მაგისტრატურის სტუდენტებმა - გიორგი ამირანაშვილმა, თამარ ახმეტელმა, ანა კუხალეიშვილმა, ირმა კუხიანიძემ, ხატია მიქაბერიძემ, ავთო ნაცვალაძემ და მარიამ ოზიაშვილმა. [↑](#footnote-ref-1)
2. ააიპ „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის“ იურიდიული ფაკულტეტის მაგისტრატურის სტუდენტები - გიორგი ამირანაშვილი, თამარ ახმეტელი, ანა კუხალეიშვილი, ირმა კუხიანიძე, ხატია მიქაბერიძე, ავთო ნაცვალაძე და მარიამ ოზიაშვილი. [↑](#footnote-ref-2)
3. მხედველობაშია ააიპ „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის“ იურიდიული ფაკულტეტის სტუდენტების - ზვიად ნესოშვილის, ვერა გობეჯიშვილის, სალომე ქერაშვილის და მარიამ დევდარიანის წერილობითი მოსაზრება. [↑](#footnote-ref-3)
4. იხ. მოსაზრება, რომელიც ქრონქვისტის საქმეში წარმოადგინეს ააიპ „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის“ იურიდიული ფაკულტეტის მაგისტრატურის სტუდენტებმა - გიორგი ამირანაშვილმა, თამარ ახმეტელმა, ანა კუხალეიშვილმა, ირმა კუხიანიძემ, ხატია მიქაბერიძემ, ავთო ნაცვალაძემ და მარიამ ოზიაშვილმა. [↑](#footnote-ref-4)
5. მიმოხილვა მომზადებულია სასამართლოს შიდა კვლევების საფუძველზე, რომლებიც შეიცავს გაეროს სპეციალური მომხსენებლის (A/HRC/13/33/Add.2; 2009 წ.), გაეროს სურსათისა და სოფლის მეურნეობის ორგანიზაციის (UN FAO) და ადამიანის უფლებათა დაცვის უმაღლესი კომისარიატის ანგარიშების, ევროპული და სხვა ქვეყნების კანონმდებლობისა და საკონსტიტუციო სასამართლოების გადაწყვეტილებების, ასევე, ევროპის კავშირის რეგულაციებისა და ევროპის კავშირის მართლმსაჯულების სასამართლოს (CJEU) გადაწყვეტილებების მიმოხილვას. [↑](#footnote-ref-5)
6. <http://www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/docs/13session/A-HRC-13-33-Add2.pdf> [↑](#footnote-ref-6)
7. შვეიცარიის უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება, ხელმისაწვდომია: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/030422_4C_14-2003.html> [↑](#footnote-ref-7)
8. მაკედონიის რესპუბლიკის საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის MKD-2015-2-002 გადაწყვეტილება, <http://www.codices.coe.int/NXT/gateway.dll?f=templates&fn=default.htm> [↑](#footnote-ref-8)
9. ლიეტუვას საკონსტიტუციო სასამართლოს 2006 წლის LTU-2006-1-003 გადაწყვეტილება, <http://www.codices.coe.int/NXT/gateway.dll?f=templates&fn=default.htm> [↑](#footnote-ref-9)
10. ავსტრიის საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხელმისაწვდომია: <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_10119390_87B00408_00/JFT_10119390_87B00408_00.html> [↑](#footnote-ref-10)
11. Grundgesetz Deutschland, Art. 15; ხელმისაწვდომია: <https://www.bundestag.de/grundgesetz>

 [↑](#footnote-ref-11)