

შალვა ყიფშიძე*

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი და მისი პრივატიზების პრაქტიკული ასპექტები

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. კონსტიტუციის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, იგი შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით.

საქართველოში დღემდე გამოწვევად რჩება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელთა საკუთრების უფლება. საკითხი რამდენჯერმე განიხილა საკონსტიტუციო სასამართლომ, რასაც საბოლოოდ კონსტიტუციური ცვლილებები მოჰყვა.

წინამდებარე სტატიის მიზანია განიხილოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსის პრივატიზების პრაქტიკული ასპექტები. დასახულ ამოცანათა გადაწყვეტისას ნაშრომში გამოყენებულია ლოგიკური ანალიზი, წარმოდგენილია საკითხის ინფორმაციულ-შემეცნებითი ასპექტები, განხილულია საკანონმდებლო აქტები და უცხო ქვეყნების გამოცდილება.

საკვანძო სიტყვები: საკუთრება, პრივატიზაცია, სახელმწიფო ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზება, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება.

1. შესავალი

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, სოციალისტური მეურნეობის სისტემიდან თანამედროვე საბაზრო ურთიერთობებზე გადასვლის ცენტრალურ მიმართულებად მიჩნეულ იქნა სახელმწიფო ქონების კერძო საკუთრებაში გადაცემა, განსახელმწიფოებრიობა/პრივატიზაცია.¹ შესაბამისად, დაიწყო სახელმწიფო მიწის რეფორმა, რომლის შედეგად საქართველოს მოქალაქეებს საკუთრებაში გადაეცათ საბჭოთა პერიოდში მათ სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.²

* სულხან-საბა ორბელიანის უნივერსიტეტის სამართლის ფაკულტეტის ლექტორი ადმინისტრაციული სამართლის, სამეწარმეო წესრიგისა და პრივატიზების სამართლის მიმართულებით, ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის მონვეული ლექტორი, დოქტორანტი, სსიპ – იუსტიციის სასწავლო ცენტრის იურიდიული მიმართულების მონვეული ტრენერი, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის ასოცირებული მკვლევარი ადმინისტრაციული სამართლის მიმართულებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პრივატიზების დეპარტამენტის წამყვანი სპეციალისტი, ადვოკატი.

¹ ყიფშიძე შ., პრივატიზაცია, როგორც საჯარო მმართველობის შემადგენელი ფუნდამენტური ელემენტი, ჟურნ. „ორბელიანი“, №4, 2021, 103.

² მსგავსი ისტორია აქვთ პოსტსაბჭოთა ქვეყნებს, რომელთაგან აღსანიშნავია გერმანიის, ჩეხეთის და პოლონეთის გამოცდილება პრივატიზების პროცესში, სადაც პრივატიზების რეფორმა განხორციელდა დაჩქარებული და ორგანული პრივატიზაციის სტრატეგიით. იხ.: Sack D., Vom Staat zum Markt, Privatisierung aus politikwissenschaftlicher Perspektive, 2019, 4-5.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება მიზნად ისახავს ქვეყნის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებასა და დაუმუშავებელი მიწებისთვის ფუნქციის მინიჭებას. სასოფლო მიწაზე საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს და კანონით დადგენილი გამონაკლისებით უცხოელებს, ასევე, მათ მიერ დაფუძნებულ იურიდიულ პირებს.

წინამდებარე ნაშრომში განხილულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, როგორც ქვეყნისთვის განსაკუთრებით ღირებული აქტივის მნიშვნელობა და მისი პრივატიზების ფორმები. ამასთან, ცალკე თავი ეთმობა სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლებას.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების საკითხი ევროპული ქვეყნების კანონმდებლობაში განსხვავებულად არის მოწესრიგებული. ევროკომისიის 2017/C 350 დირექტივით,³ ევროკავშირის ყველა ქვეყანას აქვს უფლება შიდა რეგულაციით მოაწესრიგოს აღნიშნული საკითხი. შესაბამისად, წინამდებარე სტატიაში თემის სპეციფიკიდან გამომდინარე ძირითადად ქართული პრაქტიკაა განხილული, თუმცა შედარებითი ანალიზისთვის უცხო ქვეყნის გამოცდილებაც მეტნაკლებად არის წარმოდგენილი.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი

2.1. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ცნება და კატეგორიები

ყველა ეპოქაში მიწაზე საკუთრებას უდიდესი მნიშვნელობა გააჩნდა და არც ახლა დაუკარგავს თავისი აქტუალობა. საქართველოში, კერძო საკუთრების საკანონმდებლო მოწესრიგების მცდელობა დაიწყო გასული საუკუნის 90-იან წლებში, საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ. სოციალისტური სისტემის ნგრევამ და საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის სურვილმა დღის წესრიგში დააყენა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ე.წ. სახალხო მეურნეობის ობიექტების განსახელმწიფოებრიობის ამოცანა.⁴

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა. დადგენილების თანახმად, რეფორმის მიზანს წარმოადგენდა „მოსახლეობის საკარმიდამო ნაკვეთების ნორმის გადიდება, მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემით სოფლის მეურნეობაში საბაზრო ურთიერთობათა დამკვიდრება, სასურსათო პროდუქტების წარმოების გადიდება და ეკონომიკური კრიზისისაგან გამოსვლა“.⁵ რეფორმის შედეგად, საზოგადოებას მიეცა მის მფლობელობაში არსებული მიწის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, რაც იმ პერიოდში დიდ მონაპოვარს წარმოადგენდა. სწორედ პირველი რეფორმის პერიოდში მოხდა მიწის მიზნობრივ კატეგორიებად დაყოფა და განაწილება, რაც დღესაც მნიშვნელოვან როლს თამა-

³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AC%3A2017%3A350%3AFULL#ntr5-C_2017350EN.01000501-E0005> [08.03.2025].

⁴ Sack D., Vom Staat zum Markt, Privatisierung aus politikwissenschaftlicher Perspektive, 2019, 6.

⁵ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება, №48, 18/01/1992 (ძალადაკარგულია 26/06/1997, №786).

შობს სახელმწიფოს ეკონომიკის განვითარებასა და სასურსათო დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფაში.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ცნებას და კატეგორიებს განსაზღვრავს საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ (შემდგომში – მიწის საკუთრების კანონი).

მიწის საკუთრების კანონის მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის „საძოვრის, სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) ან საკარმიდამოს კატეგორიის მიწა, რომელიც გამოიყენება ან რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე“.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად „სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიზნობრივი ექსპლუატაცია მნიშვნელოვან როლს თამაშობს სახელმწიფოს ეკონომიკის განვითარებასა და სასურსათო დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფაში. აგრარული სტრუქტურის განვითარების აუცილებლობისა და სასოფლო-სამეურნეო კატეგორიის მიწაზე დადგენილი შეზღუდვების არაპირდაპირი პოზიტიური შედეგების გათვალისწინებით, კანონმდებელს გააჩნია დისკრეცია, განსაზღვროს სახელმწიფოს აგრარული პოლიტიკა მიწის კატეგორიზაციისა და სხვა ინსტრუმენტების მეშვეობით.“⁶

მიწის რეფორმის დროს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან კატეგორიას სახნავი მიწა წარმოადგენდა, რომელიც სოფლად მცხოვრებ გლეხებს გადაეცემოდათ. დღევანდელი კანონმდებლობით სახნავი მიწა (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) განმარტებულია, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მოსაყვანად, მასზე არსებული სამეურნეო ნაგებობით ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მის გარეშე, ან მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მისი ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით, შეიძლება ამ მიზნით იქნეს გამოყენებული.⁷ სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთი არის ყველაზე მაღალი ინტენსივობის მიწა და მის მიწის პრივატიზაციას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ჰქონდა და აქვს კერძო სექტორის განვითარებისთვის, იგი სოფლად მცხოვრები მოსახლეობისთვის შემოსავლის ძირითად წყაროს წარმოადგენს, ასევე, ხელს უწყობს სოფლის მეურნეობის განვითარებას.

კანონმდებლობა სათიბ მიწად განმარტავს – ბალახოვანი მცენარით ან/და ბუჩქოვანი მცენარით (ბუნებრივი ან გაკულტურებული) დაფარულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელიც გამოიყენება თივის, სენაჟის, სილოსის, ბალახეული ფქვილის ან ცხოველის სხვა დამატებითი საკვების დასამზადებლად, მასზე არსებული სამეურნეო ნაგებობით ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მის გარეშე, ან მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მისი ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით შეიძლება ამ მიზნით იქნას გამოყენებული.⁸ სათიბი მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემა ფერმერობის განვითარების წინაპირობა იყო, აღნიშნული კატეგორიის მიწის ნაკვეთის პრივატიზებით სახელმწიფომ შეძლო იმ გამონკვევების გამკლავება, რაც სოფლად მცხოვ-

⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 22 ივნისის №1/6/666 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე შოთა ჯიბლაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 13.

⁷ საქართველოს კანონი „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“, მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი, 25.06.2019.

⁸ იქვე, მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი.

რები ოჯახების დიდ პრობლემას წარმოადგენდა და ფერმეორობის განვითარებას ყველაზე მეტად უშლიდა ხელს. აღსანიშნავია, რომ „მაღალმთიან რეგიონებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სათიბ-საძოვრების რაციონალურად გამოყენების სახელმწიფო პროგრამის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის №265 დადგენილებით განისაზღვრა მაღალმთიან რეგიონებში, სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივებისათვის პროგრამის ფარგლები სათიბი მიწის ნაკვეთების იჯარის უფლებით, სარგებლობაში გადაცემა.⁹

საძოვარი ყველაზე დაბალი ინტენსივობის კატეგორიის მიწაა,¹⁰ კანონის თანახმად საძოვარ მიწად განსაზღვრულია – ბალახოვანი მცენარით ან/და ბუჩქოვანი მცენარით (ბუნებრივი ან გაკულტურებული) დაფარული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ცხოველის საძოვებლად (გამოსაკვებად), მასზე არსებული სამეურნეო ნაგებობით ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მის გარეშე, ან მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მისი ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა დაბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით, შეიძლება ამ მიზნით იქნას გამოყენებული.¹¹

ვინაიდან, საქართველო განიცდის საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთების სიმწირეს, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი, გარდა 2005 წლის 30 ივლისამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა.

2.2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განსაკუთრებული სტატუსი

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით.¹² საკითხის კონსტიტუციურ დონეზე მოწესრიგების საჭიროება წარმოიშვა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ 2012,¹³ 2014¹⁴ და 2018¹⁵ წლებში მიღებული გადაწყვეტილებების შემდეგ, რომელსაც ქვემოთ დეტალურად შევხებით.

⁹ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 29 მაისის №265 დადგენილება „მაღალმთიან რეგიონებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სათიბ-საძოვრების რაციონალურად გამოყენების სახელმწიფო პროგრამის დამტკიცების შესახებ“.

¹⁰ მართალია, კანონი არ განმარტავს, რა არის „ინტენსივობა“, ან რას ნიშნავს მისი სიდაბლე ან სიმაღლე, მაგრამ დასაშვებად ცნობს მიწის ერთი კატეგორიიდან მეორეში – დაბალიდან მაღალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიაში გადაყვანას, დეტალურად იხ. საქართველოს კანონი „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“, მე-8 მუხლის, მე-3 და მე-4 პუნქტი.

¹¹ საქართველოს კანონი „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“, მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, 25.06.2019.

¹² საქართველოს პარლამენტის მიერ 2019 წლის 25 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

¹³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

¹⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

¹⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის №3/10/1267,1268 განჩინება საქმეზე „საბერძნეთის მოქალაქე პროკოპი სავიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

მიწის საკუთრების კანონის პრეამბულა, საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ მიწას აღიარებს სახელმწიფოს ეროვნულ სიმდიდრედ, რომელსაც სახელმწიფოებრივი ამოცანების შესრულებისა და ადამიანის ძირითადი უფლებების რეალიზებისთვის განსაკუთრებული პოლიტიკური, სოციალური, ეკონომიკური, ეკოლოგიური და კულტურული ღირებულება აქვს, ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის ამონურვადი რესურსის, რაციონალური გამოყენების პრინციპებს და საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვით ადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრებას, ხელს უწყობს მიწის მდგრადი მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელებას, ეროვნული უსაფრთხოების დაცვას და ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონი ოთხ მთავარ პრინციპს გამოყოფს:

- საკუთრების უფლების დადგენა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვით;
- მიწის მდგრადი მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის ხელშეწყობა;
- ეროვნული უსაფრთხოების პოლიტიკის დაცვა;
- ადგილობრივი მეურნეობის განვითარება.¹⁶

სახელმწიფოსთვის მიწა განსაკუთრებული მნიშვნელობის აქტივია¹⁷, გერმანიის საკონსტიტუციო ფედერალურმა სასამართლომ თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა: „იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მიწა არ ექვემდებარება გამრავლებას და შეუცვლელია, აკრძალულია მისი გამოყენების სრულად მიწოდება და დათმობა თავისუფალი ძალების განუსაზღვრელი თამაშისა და ცალკეული პირის შეხედულებისთვის. სამართლიანი სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს მიწის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესების მეტად გათვალისწინებასა და გამოხატვას, ვიდრე სხვა ქონებრივი სიკეთეების შემთხვევაში“.¹⁸

ამდენად, სახელმწიფოს მიზანს წარმოადგენს მაქსიმალურად შეინარჩუნოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა, როგორც ამონურვადი რესურსი და ხელი შეუწყოს ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას, რაც უზრუნველყოფს ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოებას. სწორედ ამ ლეგიტიმური მიზნების მისაღწევად და აუცილებელი საზოგადოებრივი/სახელმწიფოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს ერთ-ერთ რეალურ და ეფექტურ ბერკეტად რჩება, მაქსიმალურად და ამავე დროს, გონივრულ ფარგლებში შეზღუდოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება და მისი გამოყენება.¹⁹

3. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს კანონით „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ (შემდგომში – ქონების კანონი), რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების ფორმებია: აუქციონი, პირდაპირი მიყიდვა, პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძ-

¹⁶ დეტალურად იხ. მიწის საკუთრების კანონის განმარტებითი ბარათი <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/214999>> [06.03.2025].

¹⁷ Dixon M., *Modern Land Law*, 7th Ed., Routledge, 2010, 30.

¹⁸ *VerfGE* 21, 37 [82], იხ. *ფირცხალაშვილი ა.*, საკუთრების სოციალური ფუნქციის სამართლებრივი განზომილება, საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი, გამოცემა №2/2022, 24.

¹⁹ *Jennings R.*, *Oppenheim's International Law*. London, 1992, 121.

ველზე და იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვა, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.²⁰

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აუქციონის ან საჯარო აუქციონის²¹ ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – ქონების მმართველი).²² სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმითა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ქონების მმართველი.

3.1. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პრივატიზება ელექტრონული აუქციონის მეშვეობით

ქონების კანონის მე-3 მუხლის თანახმად „სახელმწიფო ქონების შემძენი (გარდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების პრივატიზების/რეალიზაციის შემთხვევებისა) შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც სახელმწიფო ორგანოს ან მუნიციპალიტეტის/მუნიციპალიტეტების მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია, აგრეთვე სახელმწიფოს, სხვა სუბიექტის ან სახელმწიფოსა და სხვა სუბიექტის მიერ ერთობლივად დაფუძნებული არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი, საქართველოს ეროვნული ბანკი, ეროვნული მარეგულირებელი ორგანო, საზოგადოებრივი მაუწყებელი, ხოლო საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვისას – ასევე საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესია.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (შემდგომში – „უძრავი ნივთი“) პრივატიზების უფლება არ აქვს უცხო ქვეყნის მოქალაქეს.

ელექტრონულ აუქციონის ფორმით პრივატიზებაზე წარმოება იწყება დაინტერესებული პირის განცხადებით ან ქონების მმართველის ინიციატივით.

დაინტერესებული პირის განცხადება უნდა აკმაყოფილებდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს. განცხადების საფუძველზე ქონების მმართველი ამზადებს მიწის ნაკვეთს საპრივატიზებოდ და დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, გამოსცემს ბრძანებას „უძრავი ნივთის“ ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ.²³

²⁰ საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, მე-7 მუხლი, 21.07.2010. საკითხის აქტუალურობიდან გამომდინარე წინამდებარე სტატიაში განხილული იქნება ელექტრონული აუქციონისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „უძრავი ნივთის“ პრივატიზების საკითხი.

²¹ პრაქტიკაში საჯარო აუქციონი თითქმის აღარ გამოიყენება და სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხორციელდება ელექტრონული აუქციონის მეშვეობით.

²² „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პ¹ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების მმართველი არის სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

²³ სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანება პრივატიზების შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და მისი გასაჩივრება შესაძლებელია

„უძრავი ნივთის“ აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია განთავსდება ელექტრონული აუქციონის სისტემის ვებგვერდზე (www.eauction.ge) ან ქონების სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.privatization.ge), რაც ინფორმაციის ოფიციალურ გამოქვეყნებად ითვლება. აუქციონის მიმდინარეობის ვადას განსაზღვრავს ქონების მმართველი.

აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად დაინტერესებული პირი ვალდებულია წარმოადგინოს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია/ზე. საბანკო გარანტიის/ზეს ოდენობას განსაზღვრავს პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანო ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში. საბანკო გარანტია/ზე გამოითვლება „უძრავი ნივთის“ სანყისი საპრივატიზებო თანხიდან.²⁴

ელექტრონული აუქციონი შეიძლება იყოს პირობებიანი ან უპირობო. პირობებიანი ელექტრონული აუქციონის დროს, როდესაც ვალდებულებად განსაზღვრულია ინვესტიციის განხორციელება, „უძრავი ნივთის“ შეძენით დაინტერესებულმა პირმა აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში, შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ქონების მმართველს უნდა წარუდგინოს ბანკის მიერ გაცემული ბე/საბანკო გარანტია, რომელიც უნდა შეადგენდეს განსახორციელებელი ინვესტიციის არანაკლებ 10%-ს და რომელიც არანაკლებ 4 თვის ვადით უნდა აღემატებოდეს საინვესტიციო ვალდებულებების (მათ შორის, ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდას) შესრულების ვადას.

თუ პირველად აუქციონზე ვერ განხორციელდა „უძრავი ნივთის“ პრივატიზება, ქონების მმართველი უფლებამოსილია იგი გაასხვისოს განმეორებით აუქციონზე და საპრივატიზებო თანხა შეამციროს 50 პროცენტამდე, ხოლო, თუ განმეორებით აუქციონზეც არ გაიყიდა, სანყისი საპრივატიზებო თანხა შეიძლება კიდევ შემცირდეს.

„უძრავი ნივთის“ შემძენმა საპრივატიზებო თანხის გადახდა უნდა უზრუნველყოს აუქციონის დასრულებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. აუქციონში გამარჯვებული საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი ვალდებულია, აუქციონის ჩატარებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში ქონების მმართველს წარუდგინოს ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (მათ შორის, იურიდიული პირის წესდება და სააქციო საზოგადოების შემთხვევაში, შესაბამისი რეგისტრატორის მიერ გაცემული ამონაწერი ფასიანი ქაღალდების რეესტრიდან), რომლითაც უნდა დგინდებოდეს დომინანტი პარტნიორ(ებ)ი, ხოლო თუკი აუქციონში გამარჯვებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორ(ებ)ი არის/არიან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირ(ებ)ი – ინფორმაცია/დოკუმენტაცია ყოველი შემდეგი პარტნიორი იურიდიული პირის დომინანტი პარტნიორ(ებ)ის შესახებ. ამასთან, აუქციონის შედეგები ძალას კარგავს და აუქციონში გამარჯვებულს არ უბრუნდება წარმოდგენილი საბანკო გარანტია/ზე აუქციონში გამარჯვებულის

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში ან საერთო სასამართლოში. იხ. ქონების კანონის პირველი მუხლის მე-8 პუნქტი.

²⁴ აღნიშნულთან დაკავშირებით, იხ. საქართველოს მთავრობის 13.01.2011 წლის №15 დადგენილება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას საპრივატიზებო შემოსულობისა და იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას მიწის ნაკვეთის სანყისი საპრივატიზებო თანხის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების მიხედვით დამტკიცების და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (რომელიც არ ექვემდებარება პრივატიზებას) აუქციონის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის წლიური სანყისი სარგებლობაში გადაცემის საფასურის განსაზღვრის თაობაზე.

მიერ დადგენილ ვადაში აღნიშნული ინფორმაციის/დოკუმენტაციის წარმოდგენლობისას ან/და თუკი აუქციონში გამარჯვებული პირი არ შეიძლება წარმოდგენდეს აუქციონის ფორმით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შემძენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.²⁵

3.2. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება

ქონების კანონის მე-10 მუხლი განსაზღვრავს, „უძრავი ნივთის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. პირდაპირი მიყიდვა ნიშნავს, „უძრავი ნივთის“ შეძენით დაინტერესებულს პირთან მოლაპარაკების გზით ქონების გადაცემას. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა, ხოლო ინიცირებას²⁶ წარადგენს ქონების მმართველი. ინიცირება მზადდება განკარგულების პროექტის სახით.

პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება შესაძლებელია განხორციელდეს, როგორც პირობებით, ისე უპირობოდ. პირობებიანი პრივატიზების დროს, განკარგულების პროექტი უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას საპრივატიზებო პირობების შესახებ, ასევე, საპრივატიზებო პირობების შესრულებისთვის წარმოსადგენი საბანკო გარანტიის შესახებ ინფორმაციას. განკარგულების პროექტი შედგება საკუთრივ განკარგულებისა და განმარტებითი ბარათისაგან.

„უძრავი ნივთის“ პრივატიზების შესახებ საქართველოს მთავრობის განკარგულება უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ რეკვიზიტებს: განკარგულების სახეს; სათაურს; განკარგულების მიღების (გამოცემის) თარიღს და ადგილს; საკანონმდებლო საფუძველს; პირობებს (პირობებიანი პრივატიზების შემთხვევაში); საბანკო გარანტიის შესახებ ინფორმაციას; განკარგულების აღსრულებაზე პასუხისმგებელი პირის შესახებ ინფორმაციას; უფლებამოსილი თანამდებობის პირის შესახებ ინფორმაციას.²⁷

განკარგულების განმარტებით ბარათში უნდა აისახოს:²⁸

- ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ (აისახება ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ, მისი მიღების მიზეზი და მიზანი);
- პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო-ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება (აისახება ინფორმაცია პროექტის განხორციელებისათვის საჭირო ფინანსური სახსრების ოდენობის, ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილებზე მისი გავლენის, სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებების თაობაზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
- ინფორმაცია ევროკავშირის სამართლებრივი აქტის შესახებ (აისახება ზოგადი ინფორმაცია ევროკავშირის იმ სამართლებრივი აქტის შესახებ, რომელთან დაახლოების ვალდებულებაც გამომდინარეობს ასოცირების ხელშეკრულებიდან);
- პროექტის მოსალოდნელი შედეგები (აისახება ინფორმაცია იმ სამართლებრივი ურთიერთობისა და პირთა წრის შესახებ, რომლებზეც გავლენას მოახდენს სამართლებრივი აქტის მიღება);

²⁵ საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, მე-6 და მე-9 მუხლები, 21.07.2010.

²⁶ ინიცირება – საკუთარი ინიციატივით დღის წესრიგში დასმა. სამოქალაქო განათლების ლექსიკონი <<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=6&t=18100>> [07.03.2025].

²⁷ საქართველოს მთავრობის განკარგულებას ხელს აწერს პრემიერ-მინისტრი.

²⁸ იხ. საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 14 თებერვლის №77 დადგენილება „საქართველოს მთავრობის რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“.

- პროექტის განხორციელების ვადები;
 - პროექტის ავტორი და წარმდგენი.²⁹
- საქართველოს მთავრობის განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.³⁰

3.3. იჯარა-გამოსყიდვა, როგორც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რესურსზე ხელმისაწვდომობის“ სახელმწიფო პროგრამა

2020 წელს, საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული იქნა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რესურსზე ხელმისაწვდომობის სახელმწიფო პროგრამა“ (შემდგომში – სახელმწიფო პროგრამა).³¹ სახელმწიფო პროგრამის მიზანია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სახნავი და სათიბი მიწების მათი მოიჯარეებისთვის (როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირებისთვის), პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, საკუთრებაში გადაცემის ხელშეწყობა. ამ მიზნის მისაღწევად, პროგრამაში დადგენილია მოთხოვნები, რომელთა შესრულება სავალდებულოა მიწის პრივატიზებით დაინტერესებული მოიჯარეებისთვის. ასევე, განსაზღვრულია ადმინისტრაციული პროცედურები შესაბამისი ორგანოების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სახნავი ან სათიბი მიწის პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებების მისაღებად.

სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისათვის დაინტერესებულმა პირმა განცხადების უნდა მიმართოს სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. განცხადება კუმულატიურად უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ პირობებს: ა) არ უნდა მიმდინარეობდეს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სასამართლო დავა; ბ) პრივატიზაციის განცხადების წარდგენის დროისათვის, იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უნდა იყოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით; გ) არ უნდა მიმდინარეობდეს მიწაზე მემკვიდრეობის მიღების/მოიჯარის ჩანაცვლების პროცედურები; დ) სახნავი მიწის შემთხვევაში – შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ან სსიპ – მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს წერილი, რომლითაც მარწმუნებლად უნდა დასტურდებოდეს მიწის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების ფაქტი; ე) სათიბი მიწის შემთხვევაში – შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წერილი, რომლითაც მარწმუნებლად უნდა დასტურდებოდეს მიწის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების ფაქტი.³²

განცხადების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენებით ამზადებს საკითხს და დადებითი გადაწყვეტილე-

²⁹ სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ამზადებს საქართველოს მთავრობის განკარგულების პროექტს, რომელიც ეგზავნება ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ეს უკანასკნელი კი წარუდგენს მას საქართველოს მთავრობას განსახილველად.

³⁰ საქართველოს კანონი „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“, 11.02.2004.

³¹ სახელმწიფო პროგრამა მიღებულია საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 23 ივლისის №464 დადგენილებით.

³² მიუხედავად მოიჯარის მიერ წარმოდგენილი თანხმობებისა, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ შეიძლება თავადაც მოითხოვოს სხვადასხვა სახელმწიფო უწყებიდან მიწის პრივატიზების თაობაზე პოზიციის გამოხატვა.

ბის³³ მიღების შემთხვევაში საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს „უძრავი ნივთის“ საბაზრო ღირებულების დადგენას. საპრივატიზებო თანხა განისაზღვრება დამოუკიდებელი აუდიტორის (ექსპერტის) დასკვნით დადგენილი მინის ნაკვეთისა (მასზე არსებული ნარგავების ღირებულების ან/და მოიჯარის მიერ შექმნილი ინფრასტრუქტურის გარეშე) და იჯარის ხელშეკრულების დადებისას ამავე მინის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის საბაზრო ფასის 75%-ის ოდენობით. მოიჯარემ უძრავი ნივთის საპრივატიზებო თანხა უნდა გადაიხადოს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 წლის განმავლობაში.

მას შემდეგ რაც დადგინდება ფასი, სააგენტო, მინის პრივატიზებით დაინტერესებულ პირს აწვდის ინფორმაციას საპრივატიზებო თანხის ოდენობის შესახებ და ელის მის თანხმობას 15 კალენდარული დღის განმავლობაში. სახელმწიფო პროგრამა არ უშვებს იმის შესაძლებლობას, რომ პირმა შესაძლოა, სადავო გახადოს დადგენილი თანხა და მაგალითად, წარადგინოს ალტერნატიული ფასი. პრივატიზებით დაინტერესებულმა პირმა, შეიძლება, უბრალოდ არ წარადგინოს თანხმობა. ეს, ითვლება დაინტერესებული პირის პროგრამაში მონაწილეობაზე უარად. ამასთან, უარი არ უზღუდავს პირს უფლებას, განმეორებით მიმართოს ქონების მმართველს იმავე მინის პრივატიზებისთვის, პროგრამის მოქმედების განმავლობაში.

მოიჯარის მიერ ქონების მმართველის შეთავაზებულ თანხაზე თანხმობის გამოხატვის შემთხვევაში, ქონების მმართველი ამზადებს საქართველოს მთავრობის განკარგულების პროექტს და წარუდგენს მთავრობას განსახილველად, ხოლო, საქართველოს მთავრობა ინდივიდუალურად იღებს გადაწყვეტილებას შესაბამისი გარემოებების გათვალისწინებით.

4. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე უცხოელის საკუთრების უფლება

მიწის რეფორმის დაწყების დროს, სასოფლო მიწის ნაკვეთები კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემოდან მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. უცხოელ მოქალაქეებს ან მოქალაქეობის არმქონე პირებს კი- მიწა გადაეცემოდათ დროებით სარგებლობაში. ანალოგიურ რედაქციას ითვალისწინებდა, საქართველოს პარლამენტის მიერ 1996 წელს მიღებული საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.³⁴ (შემდგომი – მიწის საკუთრების კანონი).

მიწის საკუთრების შესახებ კანონში 2000 წელს განხორციელებული ცვლილებებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის უფლება ჰქონდათ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, რომელიც საქმიანობას ახორციელებდა სოფლის მეურნეობის სფეროში. ამრიგად, სასოფლო მიწის შეძენის უფლება ჰქონდათ იმ უცხოელებსაც, რომლებიც საქართველოში იურიდიულ პირს დააფუძნებდნენ.

2007 წელს განხორციელებული ცვლილებებით კი უცხოელებსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში მიღება შეეძლოთ მხოლოდ მემკვიდრეობით. კანონით განისაზღვრა, რომ საკუთრებაში მიღებიდან 6 თვის ვადაში, დასახელებულ პირებს სასოფლო მიწის ნაკვეთები უნდა გაესხვისებინათ საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ

³³ სახელმწიფო პროგრამის მე-5 მუხლის, მე-8 პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში ქონების მმართველს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება პრივატიზების საკითხის საქართველოს მთავრობის წინაშე ინიცირებაზე უარის თქმის შესახებ.

³⁴ კანონი ძალადაკარგულია 2019 წლის 25 ივნისს საქართველოს ორგანული კანონით „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

პირზე. შეზღუდვები არ ვრცელდებოდა იმ უცხოელებზე, რომლებიც საქართველოში დაფუძნებული იურიდიული პირის საშუალებით შეიძენდნენ მიწას. უცხოელს/საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს მიწის ნაკვეთის 6 თვის ვადაში განუსხვისებლობის შემთხვევაში, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმების შესაბამისად, სათანადო კომპენსაციით ჩამოერთმეოდათ მიწის ნაკვეთები.

მიწის საკუთრების კანონის საქართველოს კონსტიტუციასთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით, 2011 წელს საკონსტიტუციო სასამართლოს კონსტიტუციური სარჩელით მიმართა დანიის მოქალაქემ ჰეიკე ქრონქვისტმა. მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ სადავო ნორმებით ხდებოდა მისი საკუთრების შეძენისა და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება, ვინაიდან მას ეკრძალებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენა, ხოლო მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში, ვალდებული იყო გაესხვისებინა იგი.

მოპასუხის აზრით, კონსტიტუციური სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს მცირემიწიანი აგრარული ქვეყნებისათვის. 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. საკუთრების უფლების ასეთი შეზღუდვის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საჯარო ინტერესი, უზრუნველყოს მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება. გასათვალისწინებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სტრატეგიული მნიშვნელობა ქვეყნის უსაფრთხოების, გარემოს დაცვის, ეკონომიკისა და ჯანმრთელობის დაცვის სფეროში.“³⁵

საკონსტიტუციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და განმარტა, რომ „აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესებაზე ზრუნვა უდავოდ წარმოადგენს საკანონმდებლო ხელისუფლების დისკრეციის საგანს, თუმცა, როდესაც მის მიერ განხორციელებული ქმედებები ადამიანის უფლებას ზღუდავს, იგი ვალდებულია, დაასაბუთოს ლოგიკური კავშირი უფლების მზღუდავ რეგულირებასა და მისაღწევ საჯარო მიზანს შორის. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის პოზიციიდან არ იკვეთება არც ერთი არგუმენტი, რომელიც წარმოაჩენდა, რა კავშირია უცხოელთათვის სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრების ქონის აკრძალვასა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესებას შორის. აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესების ხელშეწყობის შესაძლებლობა სახელმწიფოს ერთნაირად აქვს იმისგან დამოუკიდებლად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საქართველოში მცხოვრებ უცხოელ ფერმერს ეკუთვნის თუ საქართველოს მოქალაქეს. აგრარული მეურნეობის ფარგლებში წარმოებული პროდუქტის როგორც ეკონომიკური ხასიათი, ისევე ხარისხი არ არის დამოკიდებული ამ რესურსის მწარმოებლის მოქალაქეობრივ კუთვნილებაზე. ამავე დროს, სახელმწიფოს ეკონომიკურ ზრდას, სოფლის მეურნეობასთან დაკავშირებულ ტექნოლოგიურ თუ მეცნიერულ განვითარებას ბაზარზე ახალი მოთამაშეების შემოსვლა არა თუ დააკნინებს, არამედ შესაძლოა ხელიც კი შეუწყოს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ლოგიკური კავშირი

³⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, I, 12.

უცხოელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აკრძალვასა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესების საჯარო ინტერესს შორის, რაც ამ თვალსაზრისით, სადავო ნორმას მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებად აქცევს.³⁶ სასამართლომ ასევე განმარტა რომ „პირის მიერ საკუთრების შეძენა, ისევე როგორც მისი ფლობა და განკარგვა, პიროვნების კერძო ავტონომიის გამოვლინებაა და სახელმწიფო სუვერენიტეტთან შემხებლობა საერთოდ არ აქვს. შესაძლებელია არსებობდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთი, რომელზე საკუთრების უფლებაც, თავისი სტრატეგიული მნიშვნელობიდან გამომდინარე, წარმოადგენდეს სახელმწიფო უსაფრთხოების ნაწილს, თუმცა ზოგადად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ასეთად ვერ იქნება განხილული.“³⁷ საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა ძალადაკარგულად ცნო ის ნორმა, რომელიც უცხოელებს უკრძალავდა გამხდარიყვნენ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრენი.

2013 წელს, მიწის საკუთრების შესახებ კანონში განხორციელებული ცვლილებების შეტანის შედეგად, 2014 წლის 31 დეკემბრამდე გამოცხადდა ე.წ. მორატორიუმი, რომელმაც შეაჩერა სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე უცხოელის/ საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირისა და საქართველოში უცხოელის მიერ რეგისტრირებული იურიდიული პირის მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში შეძენა.

მორატორიუმი სადავოდ გახადა ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერმა, რომლის კონსტიტუციური სარჩელის საფუძველზე, საკონსტიტუციო სასამართლომ 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინებით არაკონსტიტუციურად ცნო და ძალადაკარგულად გამოაცხადა სადავო მორატორიუმი. სასამართლომ მიუთითა, რომ მორატორიუმის ნორმის შინაარსი 2012 წელს გაუქმებული ნორმის იდენტური იყო, ერთი და იგივე მიზანს ემსახურებოდა. აღნიშნულს, 2017 წელს მეორე მორატორიუმი მოჰყვა, თუმცა საკონსტიტუციო სასამართლოს 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით³⁸ აღნიშნული მორატორიუმიც არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი.

საბოლოოდ 2018 წლის საკონსტიტუციო ცვლილებების საფუძველზე მიღებული იქნა ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“. დასახელებული კანონის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს:

ა) უცხოელის საკუთრებაში, თუ მიიღო მემკვიდრეობით; ბ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, თუ დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან ვერ დგინდება დომინანტი პარტნიორი – საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე,³⁹ საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით. აღსანიშნავია, რომ საინვესტიციო გეგმით გათვალისწინებული ვალდე-

³⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 65.

³⁷ იქვე, 69.

³⁸ №3/10/1267,1268 განჩინება საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები – პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

³⁹ საინვესტიციო გეგმა – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენების ამსახველი დოკუმენტაცია, რომელიც ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის ან/და სხვა პროდუქციის წარმოების, ინოვაციური საქმიანობების დაწერვის, ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობის, საერთაშორისო, სახელმწიფოებრივი ან/და ადგილობრივი მნიშვნელობის პროექტების შესრულების მიზნით ინვესტიციის განხორციელებას, რაც ხელს შეუწყობს სახელმწიფოს სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებას, ეროვნული უსაფრთხოების დაცვას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას. მიწის საკუთრების კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი.

ბულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან 1 წლის ვადაში მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება.

უცხოელთა მიერ მიწაზე საკუთრების აკრძალვა განვითარებადი ქვეყნებისთვის დამახასიათებელია.⁴⁰

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების განვითარებაზე მსჯელობისას საინტერესოა ევროპული ქვეყნების გამოცდილება.

საფრანგეთში 1960 წლის 5 აგვისტოდან, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას არეგულირებს მიწის განვითარებისა და სასოფლო დასახლებათა საზოგადოება (*Société d'aménagement foncier et d'établissement rural*)⁴¹. საზოგადოების დანიშნულებაა მიწის ფასის რეგულირება, მყიდველსა და გამყიდველს შორის მოლაპარაკების პროცესში მონაწილეობა. ადგენს ევროკავშირის წევრი სახელმწიფოს მოქალაქეებისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების გეგმას, რომელიც აღსასრულებლად გადაეცემათ სამთავრობო კომისრებს და რომლებიც უზრუნველყოფენ Safer-ის მიერ მიღებული მითითებების შესაბამისობას სახელმწიფო ხელისუფლების მიერ განსაზღვრულ რეგიონული დაგეგმარების პოლიტიკასთან.⁴²

განსაკუთრებული და უნიკალურია აღმოსავლეთ გერმანიაში პრივატიზაციის პროცესი.⁴³ გერმანიის გაერთიანების შემდეგ შეიქმნა პრივატიზაციაზე პასუხისმგებელი ორგანო (*Treuhandanstalt*), რომელიც ფინანსთა ფედერალურ სამინისტროს (*BMF*) ექვემდებარებოდა. აღნიშნული ორგანოს ამოცანა იყო აღმოსავლეთ გერმანიის ეკონომიკის ინტეგრაცია დასავლეთ გერმანიის ეკონომიკაში, შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზის შექმნა და პრივატიზების პროცესის ეფექტურად წარმართვა.⁴⁴ 1992 წელს კი შეიქმნა ქონების მართვისა და კონვერსიის კორპორაცია *BVVG (Bodenverwertungs-und-verwaltungs GmbH)*,⁴⁵ სახელმწიფო ფედერალური ორგანო, რომელიც დღემდე ახორციელებს სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო ფართობების პრივატიზაციას.^{46,47} გერმანიამ საქართველოსგან განსხვავებით დაჩქარებული პრივატიზაციის სტრატეგიას მიმართა, რაც გულისხმობდა სოციალური პასუხისმგებლობის მქონე და საბაზრო ეკონომიკაზე ორიენტირებულ პრივატიზაციას,⁴⁸ რომლის შედეგად სახელმწიფომ დაადგინა რა ქონება წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და რომელი აქტივი შეიძლებოდა ჩაბმულიყო ეკონომიკურ ბრუნვაში.⁴⁹

⁴⁰ World Bank, *Innovations in Land Rights Recognition, Administration and Governance*, 2013, 195.

⁴¹ <<https://www.safer.fr/les-safer/quest-ce-quune-safer/>> [08.03.2025].

⁴² *Claian P., Kancs D'A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L.*, Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, Factor Markets, Working Paper, No. 14, February 2012, 15.

⁴³ *Kloepfer M.*, *Verträge als Instrumente der Privatisierung, Liberalisierung und Regulierung in der Wasserwirtschaft*, 2009, 31.

⁴⁴ *Kornai J.*, *Making the Transition to Private Ownership*, F&D, 2000, 12-13.

⁴⁵ <https://www.bvvg.de/wp-content/uploads/2024/06/Zahlen_und_Fakten_2023.pdf> [08.03.2025].

⁴⁶ *Christoph Rieger H.*, *Die Privatisierung der Staatsunternehmen: Das Disinvestment-Desaster*, 2001, 19.

⁴⁷ *Dells, K.*, *Management and Privatization of State-Owned Agricultural Land – Case Studies from Eastern Germany and Ukraine*. Conference paper for FIG/FAO/CNG Seminar in Verona, Italy, September 2008. 1-7.

⁴⁸ აღნიშნული გულისხმობდა სოფლის ტერიტორიების ბალანსირებულ განვითარებას ფედერალურ და ადგილობრივ ინსტიტუტებთან მჭიდრო თანამშრომლობით, რის შედეგად რეფორმა ძალიან მოკლე პერიოდს – 1990-1994 მოიცავდა, რეფორმის შედეგად განხორციელდა სახელმწიფო ქონების, მფლობელთათვის კერძო საკუთრებაში სწრაფი გადაცემა. იხ.: *Himmelmann G.*, *Politische Bestimmungsmerkmale der Privatisierungsdiskussion in der Bundesrepublik Deutschland*. In *Privatisierung und die Zukunft der öffentlichen Wirtschaft*, Baden-Baden: Nomos, 1988, 107–176.

⁴⁹ *Merkel W.*, *Verstaatlichung, Privatisierung und Sozialdemokratie: ein westeuropäischer Vergleich*, 1992, 252.

BVVG-იმ ფრთხილი მიდგომა აირჩია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მოქალაქის თუ არამოქალაქის მიერ პრივატიზების საკითხთან დაკავშირებით. სასოფლო მიწის შეძენით დაინტერესებულ პირმა უნდა წარადგინოს მიწის ნაკვეთის დამუშავების კონკრეტულ გეგმა, რომელიც უნდა იყოს გერმანიის პოლიტიკურ-სოციალური ინტერესის შესაბამისი. ამასთან, ასეთი ნებართვის მოპოვება სპეციალური კომისიის თანხმობის გარეშე შეუძლებელია.⁵⁰

2017 წლის 18 ოქტომბერს ევროკომისიამ გამოაქვეყნა ოფიციალური საორიენტაციო დოკუმენტი 2017/C 350, სადაც კომისია აღიარებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციფიკურ ხასიათს, მიიჩნევს, რომ მიწა იშვიათი და ამონურვადი რესურსია, რომელიც განსაკუთრებულ დაცვას საჭიროებს. ევროკომისია აღნიშნავს, რომ „სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზრის რეგულირების აუცილებლობა განსაკუთრებით აქტუალურია იმ ქვეყნებში, სადაც ბოლო წლებში განხორციელდა მიწის საყოველთაო რეფორმა და სახელმწიფო მიწის პრივატიზაცია ამჟამადც მიმდინარეობს. ამასთან, ნევრ ქვეყნებს უტოვებს უფლებას დაანესონ მკაფიოდ განსაზღვრულ მიზნებზე დაფუძნებული შეზღუდვები, რომლებიც უნდა ემსახურებოდეს კონკრეტულ ქვეყანაში ფერმერული მეურნეობების სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნებას, გადაჭარბებული ფასებით სპეკულაციის პრევენციას, მდგრადი და ეფექტური სოფლის მეურნეობის ხელშეწყობასა და განვითარებას.“⁵¹

როგორც ვხედავთ, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების უცხო ქვეყნის მოქალაქისათვის/საზღვარგარეთ დაფუძნებული იურიდიული პირისათვის მიყიდვა, შეზღუდულია ევროკავშირის დირექტივით და სხვადასხვა ქვეყნის კანონმდებლობით. თუმცა ევროკავშირის დირექტივა იძლევა შესაძლებლობას შესაბამისი დასაბუთებით და სამართლებრივი ბაზის საფუძველზე უცხოელისთვის სასოფლო მიწის პრივატიზება.

5. დასკვნა

წინამდებარე ნაშრომში განხილული იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების საკითხები. კვლევის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოში მიწის რეფორმის პირველი მცდელობის შემდეგ, მუდმივად იცვლებოდა რეფორმის საფუძვლები და სტანდარტები. რეფორმის წარმატებისა თუ წარუმატებლობის მიუხედავად საქართველოსთვის ამ მცდელობებს ყოველთვის დიდი მნიშვნელობა ჰქონდა, ვინაიდან, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების პრივატიზება სოფლის მეურნეობის განვითარების საფუძველია.

სასოფლო მიწა სახელმწიფოსთვის განსაკუთრებული აქტივია და ყველაზე მეტად არის დატვირთული სოციალური ფუნქციით, რაც მასზე გარკვეული შეზღუდვების დანერგვას განაპირობებს. კონსტიტუციის მე-19 მუხლის საფუძველზე მიღებული მიწის საკუთრების კანონით უცხოელ ფიზიკურ პირებს მხოლოდ მემკვიდრეობის გზით შეუძლიათ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენა, ხოლო უცხოურ იურიდიულ პირებს საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებიდან გამომდინარე, რჩება კითხვები შეესაბამება თუ არა ახალი ნორმები პროპორციულობის ტესტს, თანასწორობისა და სამართლებრივი უსაფრთხოების პრინციპებს.

⁵⁰ Bromley J. and Bromley D., Looking East: Reclaiming land and legacy in the former GDR, 2012, 63.

⁵¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AC%3A2017%3A350%3AFULL#ntr5-C_2017350EN.01000501-E0005> [08.03.2025].

აღნიშნული საკითხების მოწესრიგების მიზნით მნიშვნელოვანია, გაგრძელდეს მსჯელობა არსებული კანონმდებლობის დახვეწისათვის, რათა მაქსიმალურად ხელი შეეწყოს სასოფლო-სამეურნეო სექტორის განვითარებას, რაც დადებითად აისახება ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე.

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს კონსტიტუცია, 24/08/1995.
2. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, საქართველოს პარლამენტი, 21/07/2010.
3. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება, №48, 18/01/1992 (ძალადაკარგულია 26/06/1997, №786).
4. საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, 25/06/2019.
5. საქართველოს კანონი „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“, 25/06/2019.
6. საქართველოს კანონი „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“, 11.02.2004.
7. საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 29 მაისის №265 დადგენილება „მაღალმთიან რეგიონებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სათიბ-საძოვრების რაციონალურად გამოყენების სახელმწიფო პროგრამის დამტკიცების შესახებ“.
8. საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 14 თებერვლის №77 დადგენილება „საქართველოს მთავრობის რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“.
9. ყიფშიძე შ., პრივატიზაცია, როგორც საჯარო მმართველობის შემადგენელი ფუნდამენტური ელემენტი, ჟურნ. „ორბელიანი“, №4, 2021, 103.
10. ფირცხალაშვილი ა., საკუთრების სოციალური ფუნქციის სამართლებრივი განზომილება, საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი, გამოცემა №2/2022, 24.
11. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანის მოქალაქე დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
12. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
13. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
14. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის №3/10/1267,1268 განჩინება საქმეზე „საბერძნეთის მოქალაქე პროკოპი სავიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
15. განმარტებითი ბარათი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, საქართველოს კანონის პროექტზე, <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/214999>> [06.03.2025].
16. Bromley J. and Bromley D., Looking East: Reclaiming land and legacy in the former GDR, 2012, 63.
17. Ciaian P., Kanacs D'A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L., Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, Factor Markets, Working Paper, No. 14, February 2012, 15.
18. Christoph Rieger H., Die Privatisierung der Staatsunternehmen: Das Disinvestment-Desaster, 2001, 19.
19. Dells, K., Management and Privatization of State-Owned Agricultural Land – Case Studies from Eastern Germany and Ukraine. Conference paper for FIG/FAO/CNG Seminar in Verona, Italy, September 2008, 1-7.

20. *Dixon M.*, Modern Land Law, 7th Ed., Routledge, 2010, 30.
21. *Goo SH.*, Sourcebook on Land Law, 3rd ed., Cavendish Publishing, 2002, 42.
22. *Himmelmann G.*, Politische Bestimmungsmerkmale der Privatisierungsdiskussion in der Bundesrepublik Deutschland. In Privatisierung und die Zukunft der öffentlichen Wirtschaft, Baden-Baden: Nomos, 1988, 107–176.
23. *Kloepfer M.*, Verträge als Instrumente der Privatisierung, Liberalisierung und Regulierung in der Wasserwirtschaft, 2009, 31, 42.
24. *Kornai J.*, Making the Transition to Private Ownership, F&D, 2000, 12-13.
25. *Merkel W.*, Verstaatlichung, Privatisierung und Sozialdemokratie: ein westeuropäischer Vergleich, 1992, 252.
26. *Sack D.*, Vom Staat zum Markt, Privatisierung aus politikwissenschaftlicher Perspektive, 2019, 4-5.
27. *Jennings R.*, Oppenheim's International Law. London, 1992, 121.
28. World Bank, Innovations in Land Rights Recognition, Administration and Governance, 2013, 195.
29. <https://www.bvvg.de/wp-content/uploads/2024/06/Zahlen_und_Fakten_2023.pdf> [08.03.2025].
30. <<https://www.safer.fr/les-safer/quest-ce-quune-safer/>> [08.03.2025].
31. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AC%3A2017%3A350%3AFULL#ntr5-C_2017350EN.01000501-E0005> [08.03.2025].
32. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ%3AC%3A2017%3A350%3AFULL#ntr5-C_2017350EN.01000501-E0005> [08.03.2025].