# ВПЛИВ РІШЕНЬ СУДУ СПРАВЕДЛИВОСТІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ НА РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЄС

***ДУНАЄВСЬКИЙ Руслан - аспірант кафедри міжнародного та європейського права, факультету права та міжнародних відносин, Державного університету «Київський авіаційний інститут»***

***ORCID: 0009-0004-7726-815X***

***DOI: https://doi.org/10.71404/LAW.UA.2025.3.54***

*У статті здійснено комплексний аналіз правової природи регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Європейському Союзі (ЄС) через призму рішень Суду Справедливості Європейського Союзу (CJEU). Розкрито роль Суду у формуванні доктрини допустимих обмежень права власності та інвестицій у світлі принципу вільного руху капіталу, закріпленого у статті 63 Договору про функціонування ЄС. Досліджено еволюцію судової практики у справах Ospelt, Festersen, Konle, Fearon, Albore та інших, які визначили межі регуляторного втручання держав-членів у сферу обігу земель. Показано, що CJEU розвинув доктрину «обмежуваної дискреції держав» (limited regulatory discretion), яка визнає право держав запроваджувати обмеження щодо придбання земель із міркувань публічного інтересу, проте вимагає дотримання принципів пропорційності, правової визначеності та недискримінаційності. Особливу увагу приділено співвідношенню між первинним і вторинним правом ЄС, а також відсутності єдиного законодавчого акта, що прямо регулює ринок земель. Обґрунтовано, що судова практика фактично виконує квазінормативну функцію, формуючи стандарти застосування принципів верховенства права, правової передбачуваності й балансу між економічною інтеграцією та національним суверенітетом у земельній політиці. Висновується, що рішення Суду Справедливості ЄС є ключовим чинником у трансформації європейської земельної моделі, яка поєднує ринкові свободи із соціально-екологічними пріоритетами Спільної аграрної політики.*

*Ключові слова: Суд Справедливості ЄС (CJEU), обіг земель, право власності, сільськогосподарські землі, свобода руху капіталу, пропорційність, аграрна політика ЄС, земельне право.*

## Постановка проблеми

Питання регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Європейському Союзі залишається одним із найчутливіших аспектів інтеграційного правового простору. З одного боку, функціонування внутрішнього ринку ЄС ґрунтується на принципах вільного руху товарів, капіталу, послуг і робочої сили, а з іншого – право власності на землю належить до сфери національного суверенітету держав-членів. Цей дуалізм обумовлює своєрідне зіткнення між необхідністю забезпечення єдиних ринкових правил і захистом публічних інтересів на рівні кожної держави.

Роль Суду Справедливості Європейського Союзу (CJEU) є визначальною у формуванні правових стандартів балансування між економічними свободами та національною політикою у сфері земельних відносин. Його рішення фактично виконують функцію квазі-нормативних джерел, оскільки уточнюють межі дії принципу вільного руху капіталу щодо обігу земель та визначають критерії законності національних обмежень.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Проблематика обігу земель сільськогосподарського призначення в праві ЄС розглядалася у працях низки європейських і українських науковців: Р. Бланкарт, В. Носіка, А. Мірошніченка та інших. Аналіз практики Суду Справедливості ЄС у цьому контексті представлений фрагментарно та відсутні комплексні дослідження, що поєднують судову практику CJEU, політику Спільної аграрної політики (CAP) та питання пропорційності при регулюванні обігу земель. Це зумовлює потребу в системному аналізі впливу рішень Суду Справедливості ЄС на формування сучасних механізмів регулювання ринку сільськогосподарських земель, особливо в умовах інтеграції України до європейського правового простору.

**Мета статті**

Метою статті є розкриття ролі Суду Справедливості Європейського Союзу у формуванні правових принципів регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, а також виявлення правових наслідків і меж застосування національних обмежень у світлі принципу вільного руху капіталу.

**Виклад основного матеріалу**

Система права Європейського Союзу (ЄС) є унікальною правовою конструкцією, що поєднує елементи міжнародного публічного права та автономної правової системи, яка функціонує всередині Союзу. Її центральним стрижнем є принцип верховенства права (*rule of law*), який визначає, що будь-яка дія інституцій ЄС має базуватися на нормах установчих договорів, а правові акти ЄС повинні узгоджуватися з ними як за формою, так і за змістом.

Відповідно до усталеної практики Суду Справедливості Європейського Союзу (CJEU), право ЄС не є простою сукупністю міжнародних зобов'язань, а становить самостійну систему, яка наділена прямою дією у внутрішніх правопорядках держав-членів (*Van Gend en Loos*, C-26/62; *Costa v ENEL*, C-6/64). Таким чином, ЄС утворює правопорядок міжнародного права, що накладає зобов'язання як на держави-члени, так і на їхніх громадян.

Система джерел права ЄС має ієрархічну структуру, поділену на *первинне право* (*primary law*) та *вторинне право*(*secondary law*). Первинне право ЄС охоплює засновницькі договори та інші акти, що мають конституційне значення:

- *Договір про Європейський Союз* (Treaty on European Union, TEU),
- *Договір про функціонування Європейського Союзу* (Treaty on the Functioning of the European Union, TFEU),
- *Договір про Європейське співтовариство з атомної енергії* (EURATOM),
- а також *Хартію ЄС про основні права* (Charter of Fundamental Rights of the European Union, 2016/C 202/02).

Ці документи встановлюють інституційну структуру ЄС, розподіл компетенцій між ЄС та державами-членами, цілі інтеграції, а також визначають юридичні рамки для прийняття вторинного законодавства. Вони є джерелом правомочностей Європейського парламенту, Ради ЄС, Європейської комісії та Суду ЄС.

Вторинне право ЄС формується на основі положень установчих договорів і включає:

- регламенти (*regulations*),
- директиви (*directives*),
- рішення (*decisions*),
- рекомендації (*recommendations*) та
- висновки (*opinions*),
- а також *делеговані* та *впроваджувальні акти* (ст. 288 ДФЄС).

Регламенти мають загальну дію і є безпосередньо застосовними у всіх державах-членах без потреби у внутрішній імплементації. Вони створюють єдині стандарти та забезпечують однакове тлумачення норм у межах усього ЄС. Директиви, навпаки, є цільовими актами: вони зобов'язують держави-члени досягти певного результату, залишаючи свободу вибору щодо форм і методів реалізації.Рішення обов'язкові у повному обсязі лише для своїх адресатів (держав, юридичних чи фізичних осіб). Рекомендації та висновки належать до категорії так званого «м'якого права» (*soft law*) — вони не

мають обов'язкової сили, проте виконують функцію політичного орієнтира.

Відповідно до статей 290–291 ДФЄС, Європейська комісія може ухвалювати:

- делеговані акти (*delegated acts*), що дозволяють змінювати або доповнювати несуттєві елементи законодавчих актів;
- впроваджувальні акти (*implementing acts*), які визначають технічні умови для однакового застосування регламентів та директив у всіх державах-членах.

Ці механізми забезпечують гнучкість і єдність застосування права ЄС, особливо у сферах із високим рівнем технічної спеціалізації, таких як сільське господарство чи екологічна політика.

У правовій системі ЄС судова практика Суду Справедливості ЄС (CJEU) має виняткове значення, оскільки створює прецедентну основу для тлумачення норм установчих договорів. У справі *Les Verts v Parliament* (C-294/83) Суд підтвердив, що Європейський Союз є співтовариством, заснованим на принципі верховенства права», а його інституції підзвітні судовому контролю. Таким чином, судова практика є не просто допоміжним джерелом, а повноцінним елементом системи права ЄС, що забезпечує його розвиток.

Попри відсутність прямого законодавчого регулювання обігу сільськогосподарських земель, інституції ЄС активно використовують інструменти «м'якого права» для уніфікації підходів держав-членів. Прикладом є Інтерпретаційне повідомлення Європейської комісії щодо придбання сільськогосподарських угідь у ЄС (2017/C 350/05), у якому сформульовано принципи сумісності національних обмежень з правом ЄС. Такі документи не є юридично зобов'язувальними, однак мають значну нормативну вагу у судовій практиці та використовуються як критерії при оцінці пропорційності заходів держав-членів.

Правове регулювання у сфері сільського господарства в межах Європейського Союзу належить до сфер спільної компетенції між Союзом та державами-членами (ст. 4(2)(d) ДФЄС). Однак, коли йдеться про земельні ресурси як об'єкт власності та господарського використання, ЄС діє вкрай обережно, визнаючи, що питання права власності на землю залишається у виключній компетенції держав-членів (ст. 345 ДФЄС). Це зумовлює подвійний характер регулювання: ЄС визначає спільну політику у сфері сільського господарства та ринку, але не встановлює безпосередніх правил обігу земель.

Така особливість зумовила формування складної системи вторинного аграрного законодавства, яка опосередковано впливає на земельні відносини, регулюючи економічні, екологічні, соціальні та фінансові аспекти користування сільськогосподарськими угіддями.

Згідно з принципом субсидіарності (ст. 5(3) ДЄС), ЄС може діяти лише в тій мірі, у якій поставлені цілі не можуть бути досягнуті на національному рівні. Це означає, що у сфері земельних відносин ЄС може втручатися лише настільки, наскільки це необхідно для забезпечення функціонування внутрішнього ринку чи реалізації спільної аграрної політики (Common Agricultural Policy, CAP).

Суд Справедливості ЄС неодноразово підкреслював, що втручання Союзу у сферу земельної політики має бути мінімальним і функціонально обґрунтованим, а не структурним. Так, у справі C-331/88 R. v Minister of Agriculture, ex parte Fedesa Суд зазначив, що втручання ЄС у регулювання аграрного ринку є виправданим лише у разі, якщо воно безпосередньо спрямоване на досягнення цілей CAP – зокрема стабілізацію ринку, забезпечення продовольчої безпеки та підтримку доходів фермерів.

Цей підхід дозволяє національним урядам зберігати контроль над землею як елементом національного суверенітету, водночас координуючи свої дії із загальною політикою ЄС.

Спільна сільськогосподарська політика (CAP) теж може розглядатися як опосередковане джерело земельного регулювання. CAP, визначена у ст. 38–44 ДФЄС, є найбільш розвиненою галузевою політикою ЄС і передбачає створення єдиного ринку для сільськогосподарської продукції, гармонізацію механізмів підтримки фермерів та розвиток сільських територій. Хоча CAP

прямо не встановлює норм щодо власності чи обігу земель, вона створює економічне та регуляторне середовище, у якому формуються земельні відносини.

Система САР базується на трьох структурних принципах, які прямо впливають на земельний ринок:

- Підтримка сталого використання земельних ресурсів, у тому числі запобігання деградації ґрунтів.
- Підтримка дрібних фермерських господарств.
- Підтримка між державами-членами та фермерськими секторами.

Незважаючи на відсутність спеціального нормативного акту, обіг сільськогосподарських земель підпадає під дію загальних принципів внутрішнього ринку, передусім свободи руху капіталу (ст. 63 ДФЄС), який має безпосередню дію і охоплює інвестиції у землю.

Таким чином, обмеження щодо придбання сільськогосподарських земель іноземцями можуть розглядатися як порушення цієї свободи, якщо вони не мають належного публічного обґрунтування.

CJEU неодноразово визнавав, що земля, як і будь-який інший економічний актив, може бути об'єктом інвестицій, а отже – підпадає під сферу застосування ст. 63 ДФЄС (*Ospelt*, C-452/01, §29–33; *Festersen*, C-370/05, §23–27).

Проте CJEU також підкреслював, що земля має особливий соціальний і стратегічний характер, тому національні заходи, спрямовані на забезпечення сталого землекористування, можуть бути сумісними з правом ЄС за умови їх пропорційності.

У Інтерпретаційному повідомленні щодо придбання сільськогосподарських угідь у ЄС (2017/C 350/05) Європейська комісія систематизувала підходи CJEU та встановила керівні принципи для держав-членів, які обмежують набуття земель іноземними особами.

У цьому документі Комісія визнала, що:

- земельні ресурси мають подвійний характер - як економічний актив і як елемент культурної ідентичності;
- процес приватизації земель ще не завершений у деяких нових державах-членах (зокрема Болгарія, Румунія, Хорватія);
- національні законодавства можуть містити обмеження, якщо вони відповідають принципам недискримінаційності, правової визначеності, прозорості та пропорційності.

Зокрема, допускаються такі заходи:

- встановлення адміністративного дозволу на придбання земель із правом відмови у разі невідповідності інтересам сталого землекористування;
- обмеження кола осіб, які можуть придбати землю, наприклад, лише для активних фермерів;
- запровадження переважного права купівлі для місцевих фермерів або держави;
- контроль за ринковими цінами для запобігання спекуляції;
- механізми консолідації земель для підвищення ефективності агровиробництва.

Стаття 345 ДФЄС прямо зазначає, що Договори не зачіпають режиму власності у державах-членах. Цей припис розглядається як гарантія суверенітету держав у питаннях власності на землю, але він не звільняє їх від обов'язку дотримуватися принципів внутрішнього ринку. У справі *Ospelt* Суд Справедливості ЄС уточнив, що навіть якщо держава вважає землю об'єктом національної спадщини, вона не може вводити заходи, які мають ефект непрямої дискримінації щодо іноземних інвесторів (§48–49). Водночас Суд визнав, що держава може встановлювати спеціальні умови придбання земель, якщо вони служать публічному інтересу, зокрема:

- збереженню місцевих сільськогосподарських громад,
- екологічній стабільності
- продовольчій безпеці.

Отже, практика CJEU демонструє, що межі національного регулювання визначаються не самим фактом володіння землею, а тим, чи створюють національні норми невиправдані бар'єри для реалізації основних свобод ЄС.

Хоча вторинне законодавство ЄС не регулює безпосередньо обіг земель, воно формує правову основу для реалізації екологічних, соціальних та еко-

номічних аспектів землекористування. Регламент (ЄС) № 2021/2115 про встановлення правил стратегічних планів САР інтегрував принципи Європейського зеленого курсу (*European Green Deal*), що передбачає:

- захист ґрунтів і біорізноманіття;
- перехід до кліматично нейтрального сільського господарства;
- збереження родючості земель через екологічно орієнтовані схеми підтримки.

Таким чином, ЄС поступово трансформує аграрну політику у збалансовану систему екологічного управління земельними ресурсами, де економічна доцільність поєднується з принципом охорони навколишнього середовища.

Рішення Суду Справедливості Європейського Союзу відіграють визначальну роль у формуванні практики застосування норм установчих договорів у сфері земельних відносин. Саме завдяки рішенням Суду окреслено баланс між реалізацією економічних свобод, закріплених у ДФЄС, і легітимними інтересами держав-членів щодо захисту стратегічних земельних ресурсів. Підхід Суду полягає у визнанні пріоритетності вільного руху капіталу, але з одночасним урахуванням публічних, соціальних і екологічних цілей, які можуть виправдати національні обмеження.

Основна правова рамка для оцінки сумісності національних заходів із правом ЄС ґрунтується на статтях 63–65 ДФЄС, які встановлюють свободу руху капіталу та винятки з неї. Стаття 63 ДФЄС забороняє будь-які обмеження руху капіталу між державами-членами та третіми країнами. Натомість стаття 65 ДФЄС передбачає, що держави можуть вживати «усі необхідні заходи з метою запобігання порушенням національного законодавства, зокрема у сфері оподаткування та контролю за фінансовими установами», за умови, що такі заходи не є засобом довільної дискримінації або прихованого обмеження руху капіталу.

У ряді справ CJEU виробив чотири кумулятивні критерії допустимості національних обмежень:

1. захід не повинен бути дискримінаційним;
2. він має бути виправданим переважаючим публічним інтересом;
3. повинен бути пропорційним і не перевищувати меж необхідного;
4. не повинен мати альтернатив, які менш обмежують свободи (справа *C-55/94 Gebhard*, §37).

Ці критерії є універсальними для будь-якої сфери, де обмежуються фундаментальні свободи ЄС, включно з обігом земель.

Принцип пропорційності є основним юридичним інструментом, який застосовується Судом для оцінки допустимості обмежувальних заходів. Його зміст полягає у вимозі, щоб будь-який захід держави був придатним, необхідним і співмірним із переслідуваною метою. У справі C-169/07 Hartlauer Суд визначив, що пропорційність передбачає триетапний тест:

- по-перше, захід має бути доречним для досягнення мети (ефективність);
- по-друге, він має бути необхідним, тобто відсутні менш обмежувальні альтернативи;
- по-третє, він має бути співмірним, тобто баланс між публічним інтересом і обмеженням індивідуальних прав не повинен бути надмірним.

У подальшій справі C-333/14 Scotch Whisky Association Суд конкретизував цю доктрину: навіть якщо захід переслідує легітимну мету (наприклад, захист здоров'я чи публічного добробуту), він не може бути визнаний пропорційним, якщо існують інші способи досягнення тієї ж мети з меншим обмеженням економічних свобод.

У контексті ринку сільськогосподарських земель принцип пропорційності має вирішальне значення, адже саме від нього залежить законність таких національних заходів, як адміністративний дозвіл, квоти на придбання землі, обмеження участі іноземців чи встановлення переважного права купівлі.

Іншим ключовим принципом, який послідовно застосовується CJEU, є правова визначеність (*legal certainty*) і захист законних очікувань (*legitimate expectations*). У справі *C-17/03 VEMW* Суд наголосив, що «норми,

які передбачають негативні наслідки для осіб, мають бути чіткими, точними та передбачуваними». Це означає, що держава-член не може ухвалювати непередбачувані або надмірно дискреційні рішення щодо обмеження права на придбання земель. Принцип законних очікувань, за тлумаченням Суду у справі *C-182/03 та C-217/03 Belgium and Spain v Commission*, захищає осіб, які діяли добросовісно, спираючись на стабільність адміністративної практики або офіційні гарантії. Проте цей принцип не може бути використаний, якщо суб'єкт міг передбачити зміни політики або не отримав чітких гарантій від органів влади.

У сфері обігу земель ці принципи гарантують, що будь-які обмежувальні заходи повинні бути:

- прозорими
- стабільними
- передбачуваними для учасників ринку.

Несподіване посилення вимог до набуття права власності може бути кваліфіковано як порушення принципу правової визначеності, особливо якщо воно має дискримінаційний ефект щодо іноземних інвесторів.

Суд Справедливості ЄС послідовно визнає, що обмеження на придбання земель є втручанням у свободу руху капіталу, але може бути виправданим за певних умов.

Найбільш показові рішення: C-182/83 Fearon, C-452/01 Ospelt, C-370/05 Festersen, C-302/97 Konle *та* C-423/98 Albore, які становлять «ядро» доктрини допустимих обмежень у земельній сфері.

a) Справа C-182/83 Fearon: запобігання спекуляції.

Суд визнав, що держава може обмежувати придбання земель із метою запобігання спекуляціям, якщо це спрямовано на забезпечення економічно доцільного землекористування. Обмеження, що стосуються площі або умов використання земель, були визнані сумісними із правом ЄС, якщо вони не дискримінують за ознакою громадянства.

b) Справа C-452/01 Ospelt: пропорційність і адміністративний дозвіл.

У справі *Ospelt* (Ліхтенштейн проти Австрії) Суд визнав, що обов'язкове отримання попереднього адміністративного дозволу на придбання земель обмежує свободу руху капіталу, але може бути виправданим, якщо воно базується на об'єктивних критеріях і має на меті захист сільських громад. CJEU наголосив, що механізм дозволу не повинен створювати дискреційних повноважень, які дозволяють адміністрації відмовляти без чітко визначених підстав.

c) Справа C-370/05 Festersen: заборона надмірної невизначеності.

Суд визнав, що положення, які дозволяють адміністрації діяти «за інших обставин» без конкретизації критеріїв, суперечать принципу правової визначеності. Водночас Суд допустив переважне право купівлі на користь фермерів як пропорційний захід для збереження життєздатних сільських громад.

d) Справа C-302/97 Konle: просторове планування і публічний інтерес.

CJEU визнав законною мету підтримки сталого розвитку та просторового планування в певних регіонах, якщо такі заходи спрямовані на запобігання концентрації земель у власності нефізичних осіб (§40). Це рішення закріпило концепцію, що захист сталого землекористування є складовою публічного інтересу, здатною виправдати обмеження економічних свобод.

e) Справа C-423/98 Albore: національна безпека.

У рішенні *Albore* Суд визнав правомірними обмеження на набуття землі іноземцями у районах, визначених як стратегічні з військової точки зору. Це створило прецедент, що міркування оборони можуть виправдовувати обмеження навіть у сфері руху капіталу.

CJEU розвинув розуміння публічного інтересу у справах, пов'язаних із землею, визнавши його ширшим за класичне розуміння «громадського добробуту».

До сфери публічного інтересу Суд відносить:

- підтримання життєздатного фермерства;
- збереження соціальної структури сільських громад;
- раціональне землекористування;

- збереження ландшафтів і екологічної рівноваги;
- забезпечення продовольчої безпеки.

У справі *C-452/01 Ospelt* ці цілі були прямо визнані такими, що виправдовують обмеження основних свобод, якщо вони застосовуються недискримінаційно і пропорційно.

Аналогічно, у справі *C-370/05 Festersen* Суд підтвердив, що стимулювання фермерського землеволодіння є легітимною метою публічної політики.

CJEU послідовно підкреслює, що навіть якщо національний закон передбачає обов'язковий адміністративний дозвіл, він не може створювати надмірну дискрецію, що ставить у нерівне становище іноземних осіб.

У справі C-515/99 Reisch Суд зазначив, що попередній дозвіл може бути замінений системою попереднього повідомлення, яка є менш обмежувальною. А у справі C-567/07 Woningstichting Sint Servatius Суд уточнив, що будь-які дозвільні схеми мають базуватися на заздалегідь визначених, об'єктивних і недискримінаційних критеріях.

Особливу увагу Суд приділяє поняттю прозорості: учасники ринку повинні мати можливість заздалегідь знати, які критерії застосовуватимуться при наданні дозволу, а рішення органів повинні підлягати судовому перегляду.

Відсутність таких критеріїв, як зазначено у справі C-201/15 AGET Iraklis, призводить до порушення принципу пропорційності.

Проблематика переважного права купівлі на користь місцевих фермерів або орендарів стала предметом аналізу у справі Ospelt. Суд визнав, що такий механізм може бути сумісним із правом ЄС, якщо він не має характеру повної заборони для інших осіб.

Переважне право розглядається як менш обмежувальна альтернатива прямій забороні придбання земель нефермерами. Цей підхід згодом був підтверджений у справі *C-370/05 Festersen*, де Суд визнав, що переважне право, надане активним фермерам, відповідає принципу пропорційності, оскільки сприяє досягненню мети сталого розвитку і підтримки місцевих громад.

Аналіз судової практики свідчить про формування уніфікованої доктрини допустимих обмежень у земельних відносинах. Її основні риси такі:

1. будь-яке втручання у свободу руху капіталу вимагає чіткої правової основи, прозорої процедури і публічного обґрунтування;
2. держава має право вводити обмеження лише з метою захисту переважаючих суспільних інтересів, серед яких – екологічна безпека, сталий розвиток, підтримка фермерства та соціальна рівновага;
3. обмеження не повинні мати дискримінаційного ефекту;
4. принцип пропорційності вимагає пошуку менш обмежувальних альтернатив (як-от переважне право замість заборони);
5. законодавство має бути передбачуваним і узгодженим із принципом правової визначеності.

Таким чином, Суд ЄС виконує роль регулятора рівноваги між економічною інтеграцією та національними прерогативами держав-членів у сфері земельної політики.

Європейська модель регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є унікальним прикладом поєднання ринкових засад та публічно-правових механізмів забезпечення сталого розвитку. Її правовий фундамент формується не стільки законодавчими актами, скільки практикою Суду Справедливості Європейського Союзу, який послідовно формулює стандарти пропорційності, правової визначеності, легітимності та публічного інтересу.

Відсутність єдиного законодавчого акту ЄС, який би регулював ринок земель сільськогосподарського призначення, компенсується формуванням у судовій практиці доктрини "обмежуваної дискреції держав" (*limited regulatory discretion*).

CJEU визнає право держав-членів обмежувати набуття землі з міркувань суспільного інтересу, але одночасно чітко вказує, що таке право:

- має застосовуватися об'єктивно, передбачувано і без дискримінації;

- не повинно підривати дію принципів внутрішнього ринку, зокрема свободу руху капіталу;
- підлягає постійному контролю на предмет відповідності принципу пропорційності.

Такий підхід був закріплений у рішеннях *Ospelt* (C-452/01), *Festersen* (C-370/05) та *Reisch* (C-515/99), де Суд не просто оцінював правомірність конкретних національних заходів, а встановив єдині критерії допустимості регуляторного втручання у сфері земельних відносин.

Таким чином, розглядаючи справи щодо обмежень у сфері земельного обігу, CJEU послідовно підкреслює, що мета права ЄС - не обмежити національний суверенітет, а інтегрувати його у спільний правопорядок. Цей баланс проявляється у двох взаємодоповнюючих тенденціях:

1. Інтеграційна - забезпечення єдиних умов конкуренції та інвестицій у внутрішньому ринку через заборону надмірних обмежень.
2. Децентралізована - збереження права держав визначати політику щодо землі, особливо коли вона зачіпає соціальну стабільність, продовольчу безпеку чи екологічну стійкість.

У справі *Konle* (C-302/97) Суд наголосив, що держави мають легітимне право захищати особливі регіональні інтереси, якщо такі заходи не мають дискримінаційного характеру та відповідають принципу пропорційності. Це рішення стало точкою відліку для подальшого тлумачення поняття "публічного інтересу" у контексті земельних відносин.

Таким чином, Суд ЄС виступає не лише арбітром, а й механізмом гармонізації правових систем – він створює баланс між економічною інтеграцією та повагою до правових традицій держав-членів.

Таким чином, CJEU фактично встановив процесуальні стандарти для національного земельного права, вимагаючи:

- публічності критеріїв;
- чітких строків прийняття рішень;
- можливості судового контролю за адміністративними діями.

Ці стандарти стали орієнтиром для багатьох країн Центральної та Східної Європи, які після вступу до ЄС реформували своє національне земельне регулювання.

**Висновки**

На підставі описаної вище судової практики можна стверджувати, що Суд Справедливості ЄС поступово сформував єдину концепцію правового режиму земель сільськогосподарського призначення в ЄС, засновану на таких принципах:

- Верховенство права ЄС - норми установчих договорів мають пріоритет над національними приписами, навіть у сфері земельної власності.
- Пропорційність - національні обмежувальні заходи повинні бути необхідними і відповідними для досягнення публічної мети.
- Недискримінаційність - усі правила мають застосовуватися до громадян держав ЄС однаково, незалежно від національності.
- Правова визначеність і передбачуваність - правила набуття землі повинні бути зрозумілими для інвесторів та підлягати судовому контролю.
- Соціальна функція власності - держава має право регулювати землю в інтересах суспільства, якщо це здійснюється без зловживань і у відповідності до принципів внутрішнього ринку.

В той же час ринок земель сільськогосподарського призначення у Європейському Союзі не має спеціального регламенту чи директиви, проте його правовий каркас формується завдяки тлумаченню Судом Справедливості ЄС положень ДФЄС, а також принципів верховенства, пропорційності та правової визначеності.

Рішення Суду Справедливості ЄС відіграють роль нормативного джерела, що фактично уніфікує підходи держав-членів до питань набуття, використання та відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Рішення Суду Справедливості ЄС не лише тлумачать, а й в певній мірі є такими, що продукують нові тести та підходи до застосування земельного регулювання

державами-членами ЄС, формуючи спільні стандарти, які поступово перетворюють різнорідні національні підходи у цілісну систему.

**Література**


1. Treaty on European Union (Consolidated version 2016), OJ C 202, 7.6.2016.
2. Treaty on the Functioning of the European Union (Consolidated version 2016), OJ C 202, 7.6.2016.
3. Charter of Fundamental Rights of the European Union (2016/C 202/02).
4. European Commission. *Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and EU Law* (2017/C 350/05).
5. Case C-26/62 *Van Gend en Loos v Nederlandse Administratie der Belastingen* [1963] ECR 1.
6. Case C-6/64 *Costa v ENEL* [1964] ECR 585.
7. Case C-182/83 *Fearon v Irish Land Commission* [1984] ECR 3677.
8. Case C-302/97 *Konle v Republic of Austria* [1999] ECR I-3099.
9. Case C-423/98 *Albore v Comune di Pavia* [2000] ECR I-5965.
10. Case C-515/99 *Reisch v Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg* [2002] ECR I-2157.
11. Case C-452/01 *Ospelt and Schlössle Weissenberg* [2003] ECR I-9743.
12. Case C-370/05 *Festersen v Land Nordrhein-Westfalen* [2007] ECR I-1129.
13. Case C-169/07 *Hartlauer Handelsgesellschaft mbH v Wiener Landesregierung* [2009] ECR I-1721.
14. Case C-333/14 *Scotch Whisky Association v Lord Advocate* [2015] ECLI:EU:C:2015:845.
15. Case C-567/07 *Woningstichting Sint Servatius v Minister van Volkshuisvesting* [2009] ECR I-9021.
16. Case C-201/15 *AGET Iraklis AE v Minister of Labour* [2016] ECLI:EU:C:2016:972.
17. Case C-17/03 *VEMW and Others v DTE* [2005] ECR I-4983.
18. European Parliament and Council Regulation (EU) No 1307/2013, No 1305/2013, No 1306/2013, and No 2021/2115.
19. European Commission. *European Green Deal* Communication, COM(2019) 640 final.



***Dunaievskyi Ruslan***
*PhD student at the Department of International and European Law, Faculty of Law and International Relations, State University "Kyiv Aviation Institute"*
*rd0050038@gmail.com*
*ORCID: 0009-0004-7726-815X*


## THE IMPACT OF THE DECISIONS OF THE COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN UNION ON THE REGULATION OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE EU


The article provides a comprehensive analysis of the legal regulation of agricultural land markets within the European Union (EU) through the lens of the Court of Justice of the European Union (CJEU). It highlights the Court's pivotal role in developing the doctrine of permissible restrictions on property and investment rights under Article 63 of the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU), which guarantees the free movement of capital. The study examines landmark cases such as Ospelt, Festersen, Konle, Fearon, and Albore, which delineate the legal boundaries of Member States' regulatory interventions in land circulation. The CJEU's jurisprudence has crystallized the doctrine of "limited regulatory discretion," recognizing the legitimacy of national measures adopted in the public interest while requiring compliance with the principles of proportionality, legal certainty, and non-discrimination. Special emphasis is placed on the interplay between primary and secondary EU law and the absence of a single legislative instrument directly governing the agricultural land market. The article argues that CJEU case law performs a quasi-normative function by shaping standards of the rule of law, foreseeability, and balance between economic integration and national sovereignty in land policy. It concludes that the Court's decisions constitute a cornerstone of the evolving European model that merges market freedoms with the social and environmental objectives of the Common Agricultural Policy.



**Keywords:** CJEU, agricultural land, free movement of capital, proportionality, public interest, legal certainty.