

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ

Г-ЖА CHRISTINE STIX-HACKL

представено на 3 октомври 2006 г.¹**I — Въведение**

1. С тези два въпроса, поставени с Определение от 5 октомври 2005 г., *Vestre Landsret* (Дания) по същество пита дали разпоредбите от Договора за ЕО относно правото на установяване (член 43 ЕО) и свободното движение на капитали (член 56 ЕО) допускат възможността държава-членка да обвърже придобиването на земеделски имот с условието приобретателят да се установи на негова територия за постоянно пребиваване.

2. Това дело се вписва в рамките на наказателно производство, образувано срещу г-н Uwe Kay Festersen, германски гражданин, поради това че той не е изпълнил задължението в шестмесечен срок да се установи за постоянно пребиваване в придобития от него земеделски имот.

3. От практиката на Съда относно условията за придобиване на поземлена

собственост, предписани от националните законодателства, особено релевантно е Решение по дело *Ospelt Schlössle и Weissenberg*², доколкото то, също като настоящото дело, се отнася до условията за придобиване на земеделски имот.

II — Разпоредби от датското законодателство в областта на придобиване на земеделски имоти

4. Спрямо фактите по главното производство се прилага Законът за земеделието в редакцията му от 1999 г. (*landbrugslov*, № 598 от 15 юли 1999 г., наричан по-нататък „Закон за земеделието“).

5. Съгласно член 2 от посочения закон всеки земеделски имот подлежи на задължително стопанисване, а под земеделски имот се има предвид имот, обозначен като такъв в кадастралния регистър.

1 — Език на оригиналния текст: немски.

2 — Решение от 23 септември 2003 г. (С-452/01, Recueil, стр. I-9743).

6. Съгласно член 7 от същия закон всеки земеделски имот се стопанисва самостоятелно и е снабден с подходящи жилищни постройки, от които обитателите обработват земите.

7. Условието за придобиване на земеделски имоти са регламентирани в член 16 от Закона за земеделието, както следва (откъс):

„1. Всяко физическо лице може да придобие земеделски имот в селски район с площ над 30 ha, при условие че:

[...]

4) приобретателят се установи за постоянно пребиваване на територията на земеделския имот в шестмесечен срок след придобиването му, [...]

2. Собственост върху земеделски имот, чиято площ е под 30 ha, може да се придобива, стига приобретателят да отговаря на условията, предвидени в параграф 1, точки 1—4. [...]

I - 1132

8. Не съществува задължение да бъдат обработвани лично земеделски имоти, чиято площ не надвишава 30 ha.

9. Съгласно член 18б, параграф 1 и член 4 от Постановление № 627 от 26 юли 1999 г. относно условията за обучение и пребиваване във връзка със Закона за земеделието (наричано по-нататък „Постановление № 627“) задължението за пребиваване следва да се разбира в смисъл, че заинтересованото лице трябва да има там трайно и установено пребиваване, като мястото представлява и негово основно пребиваване за целите на данъчното облагане. Освен това заинтересованото лице трябва да е вписано в регистрите на населението на общината като живеещо в посочения имот. Съгласно член 4, параграф 2 от Постановление № 627 приобретателят трябва да изпълнява задължението за пребиваване в продължение на осем години, считано от придобиването на имота.

10. В определени случаи е възможно освобождаване от задължението за пребиваване. Така член 18 от Закона за земеделието по-специално предвижда:

„1. Извън предвидените в членове 16, 17 и 17а случаи собствеността върху земеделски имот, който се намира в селски район, може да се придобие само с разрешение на министъра на храните, земеделието и риболова.

[...]

4. Министърът може да разреши придобиването на земеделски имот от лица в един от следните случаи:

- 1) имотът се придобива, за да бъде използван по начина, предвиден в член 4, параграф 1, точка 1, и може да се очаква, че в близко бъдеще ще се запази отреденото му предназначение;
- 2) имотът се придобива с цел търговска печалба за неземеделски нужди, които могат да се считат за необходими с оглед задоволяване на нужди от общ интерес;
- 3) имотът се придобива за специални цели, в това число използване за научни, образователни, социални, лечебни или възстановителни цели;
- 4) придобиването е в рамките на дейност по създаване на влажни ливади или възстановяване на терени в естествени райони, или
- 5) когато други специални причини обуславят това [...]"

11. Член 62, параграф 1 от Циркулярно писмо № 26 от 22 февруари 2000 г. относно Закона за земеделното предвижда във връзка с това:

„Разрешение по член 18 от Закона за земеделното за придобиване на земеделски имот с освобождаване за неопределен срок от задължението за пребиваване съгласно член 16, параграф 1, точка 4 може да се даде само при изключителни обстоятелства. Става дума например за случаи, при които местоположението на имота не позволява да се изпълни задължението за пребиваване през голяма част от годината. Разпоредбата се прилага ограничително.“

III — Факти, спор по главното производство и преюдициални въпроси

12. На 1 януари 1998 г. обвиняемият по главното производство г-н Uwe Kay Festersen, германски гражданин, придобива недвижим имот в Южен Jutland. Имотът включва парцел от 0,24 ha, разположен в градска зона и предназначен за застрояване, както и ливада от 3,29 ha, която се намира в селски район. Целият имот е обозначен в кадастралния регистър като земеделски имот.

13. Заинтересованото лице не изпълнява задължението да се установи на територията на този имот, както предвижда Законът за земеделието, поради което на 8 септември 2000 г. земеделската комисия на област Южен Jutland (Jordbrugskommission for Sønderjyllands Amt) го приканва да уреди положението си в съответствие с приложимия закон. Тъй като г-н Festersen не се съобразява с това, на 16 юли 2001 г. посочената комисия го приканва отново да изпълни задължението си.

14. На 12 юни 2003 г. г-н Festersen се установява за постоянно пребиваване на територията на въпросния имот и е вписан в регистрите за населението на 12 септември 2003 г.

15. Междувременно срещу г-н Festersen е повдигнато обвинение в районния съд (Ret) Gråsten. С решение от 18 август 2003 г. г-н Festersen е осъден, поради това че не е изпълнил нареждането на Земеделската комисия от 8 септември 2000 г. Той е осъден да заплати глоба от 5 000 DKK. Освен това той е осъден и да заплаща периодична парична санкция в размер на 5 000 DKK за всеки месец закъснение, ако не се съобрази с това разпореждане до 1 декември 2003 г.

16. В рамките на главното производство г-н Festersen сезира Vestre Landsret с жалба срещу това решение.

17. Страните по това производство спорят по въпроса дали задължението за пребиваване, предвидено в Закона за земеделието, е съвместимо с правото на Общността и до каква степен Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenber³ е приложимо в настоящия случай. Така според препращащата юрисдикция в светлината на тази съдебна практика наказателната присъда по това дело зависи по-специално от тълкуването на член 43 ЕО относно правото на установяване и на член 56 ЕО относно свободното движение на капитали.

18. При тези обстоятелства Vestre Landsret иска Съдът да отговори на следните два въпроса:

- „1. Член 43 ЕО и член 56 ЕО допускат ли възможността една държава-членка да обвърже придобиването на земеделски имот с условието приобретателят да се установи на негова територия за постоянно пребиваване?
2. За отговора на първия въпрос от значение ли е фактът, че имотът не съставлява стопанство, което може да функционира самостоятелно, и че жилищната сграда към този имот е разположена в градска зона?“

3 — Посочено по-горе в бележка под линия 2.

IV — Отговори на въпросите

A — По първия въпрос

19. С първия въпрос преpraщащата юрисдикция иска да се установи дали правото на Общността, и по-специално свободното движение на капитали и правото на установяване, гарантирани от Договора, допускат предвиденото в Закона за земеделското задължение за пребиваване при придобиване на земеделски имот.

20. Отговорът на г-н Festeresen е утвърдителен, докато датското и норвежкото правителство, а също и Комисията, по същество признават съвместимостта на спорната правна уредба с правото на Общността. От своя страна Комисията само изразява съмнения предвид принципа на пропорционалност поради предвидените от Закона за земеделското твърде ограничени възможности за освобождаване и, като се позовава на Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg⁴, счита, че спорното задължение за пребиваване е съвместимо с правото на Общността, стига да не се налага по отношение на всяко придобиване на земеделски имот.

4 — Посочено по-горе в бележка под линия 2.

21. По настоящото дело Съдът може да се основе на цяла поредица от решения, чийто предмет са условията за придобиване на недвижими имоти в различните държави-членки, и в това отношение в повечето случаи става дума за национални правни уредби за придобиване на терени за застрояване, които преследват определени цели, свързани в широк смисъл с устройството на територията, като например да се възпрепятства установяването на второ жилище⁵.

22. При все това в настоящия случай са релевантни други решения, а именно вече постановеното преди няколко години Решение по дело Fearon⁶, както и Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg⁷, подробно обсъдено от страните, като и двете имат за предмет разпоредби или условия за придобиване на земеделски имоти, които целят точно защита на общия интерес в областта на земеделското, по-специално във връзка с поддържането на определено земеделско производство и на демографската структура.

23. В случай че се търси обобщаване или пренасяне на решението по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg към настоящия случай обаче, е необходима предпазливост, тъй като правните уредби на държавите-

5 — Решение от 1 юни 1999 г. по дело Konle (C-302/97, Recueil, стр. I-3099); Решение от 5 март 2002 г. по дело Reisch и др. (C-515/99, C-519/99—C-524/99 и C-526/99—C-540/99, Recueil, стр. I-2157); Решение от 15 май 2003 г. по дело Salzmann (C-300/01, Recueil, стр. I-4899) и Решение от 1 декември 2005 г. по дело Burtscher (C-213/04, Recueil, стр. I-10309).

6 — Решение от 6 ноември 1984 г. (182/83, Recueil, стр. 3977).

7 — Посочено по-горе в бележка под линия 2.

членки в областта на придобиване на поземлени имоти се различават една от друга по своята конкретна форма, както и по преследваните цели, и в случая съвместимостта с общностното право се определя, и това не е оспорено от страните, главно при преценка на пропорционалността, и следователно зависи от конкретното съотношение между цел и средства.

24. Освен това трябва да се отбележи, че в голяма част от посочените решения процедурните или формални изисквания за придобиване на поземлени имоти са проучвани от гледна точка на тяхната съвместимост с общностното право, и по-специално на изискването за предварително разрешение. В Решение по дело *Ospelt и Schlössle Weissenberg* обаче предмет на разглеждане са и основните изисквания на въпросната правна уредба, и по-специално задължението за лично стопанисване на имота и — също както в по-ранното Решение по дело *Feaon* — задължението за пребиваване.⁸

25. В замяна на това в настоящия случай не е оспорена процедурата за придобиване на поземлени имоти. Датският Закон за земеделието не предвижда — във всеки случай при придобиването на имоти, чиято площ е по-малка от 30 ha, както в случая — задължение за разрешение. По същия начин не следва да се разглежда съвместимостта с общностното право на

задължението за лично стопанисване от собственика, предвидено в Закона за земеделието, тъй като тук това задължение също се прилага само за площи, по-големи от 30 ha, и следователно не е приложимо към фактите по главното производство. За имотите, чиято площ е под 30 ha, съществува само задължение за стопанисване.

26. При това положение, що се отнася до съответствието с общностното право на предвиденото в Закона за земеделието задължение за пребиваване, следва първо да се уточнят критериите за оценка.

27. По принцип следва да се приеме, че националните правни уредби, свързани с придобиването на поземлени имоти, разбира се трябва да спазват всички разпоредби на Договора, свързани с основните свободи, независимо че до този момент Съдът е разисквал тези въпроси само в светлината на принципите за свободно движение на капитали и за свобода на установяване⁹.

28. Друг обсъден от страните въпрос е коя/кои именно основна/и свобода/и е/са относима/и и/или приложима/и в дадения

8 — Вж. Решение по дело *Ospelt и Schlössle Weissenberg*, посочено по-горе в бележка под линия 2, точки 46, 49, 51 и 54 и Решение по дело *Feaon*, посочено по-горе в бележка под линия 6, точки 9 и 10.

9 — Вж. по-специално Решение по дело *Feaon*, посочено по-горе в бележка под линия 6, точка 7, Решение по дело *Koile*, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 22, Решение по дело *Reisch* и др., посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 28, Решение по дело *Ospelt и Schlössle Weissenberg*, посочено по-горе в бележка под линия 2, точка 24 и Решение по дело *Burtscher*, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 39.

случай. Във всеки случай до този момент Съдът разглежда правилата, свързани с придобиването на поземлени имоти, в светлината на свободното движение на капитали, независимо че националната юрисдикция се е позовала също и, както по делото Konle, на свободата на установяване¹⁰. В този контекст Съдът уточнява, че правото да се придобиват, стопанисват и отчуждават недвижими имоти на територията на друга държава-членка е необходимо допълнение към свободата на установяване и че движението на капитали включва сделките, с които лицата инвестират в недвижими имоти на територията на държава-членка, в която те не живеят постоянно¹¹.

29. В по-ранното Решение по дело Fearon е предвидено изключение от този подход, което при все това показва очевидна връзка със свободата на установяване, що се отнася до фактите по главното производство.

30. В настоящия случай нито от акта за препращане, нито от преписката става ясно при какви обстоятелства и с каква цел г-н Festersen е придобил въпросния поземлен имот, а също и дали той отговаря конкретно на условията, за да попадне в обхвата на свободата на установяване или и на свободното движение на работници. Доколкото обаче въпрос-

ната правна уредба цели, и по-долу подробно ще разгледам това, да възпрепятства точно обикновените инвестиции в недвижими имоти или на спекулативните сделки и поради това тя представлява ограничение на свободното движение на капитали, струва ми се, че в дадения случай като критерий за оценка е препоръчително позоваването първо на свободното движение на капитали. Освен това, както Комисията, считам, че следващите съображения се отнасят също и до свободата на установяване, по-специално тези от съображенията, свързани с прегледа на критерия за пропорционалност.

31. Фактът, че спорната правна уредба, която предвижда задължение за пребиваване като условие за придобиване на поземлени имоти или за инвестиции в недвижими имоти, по своя предмет ограничава свободното движение на капитали, всъщност не е оспорен от заинтересованите лица и, както посочих, ако се съди по целите на Закона за земеделието, дори е съзнателно търсен.

32. Според постоянната съдебна практика подобни ограничения все пак могат да се приемат само ако въпросната мярка не се прилага по дискриминационен начин, ако преследва цел от общ интерес и ако е съобразена с принципа за про-

10 — Решение по дело Konle, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 39 и следващи.

11 — Вж. Решение по дело Konle, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 22 и Решение по дело Reisch, посочено по-горе в бележка под линия 5, точки 29 и 30.

порционалност, а именно ако е годна да осигури постигането на преследваната цел и не надхвърля необходимото за осъществяването ѝ¹².

33. Освен това, що се отнася до условието, свързано с преследване на цел от общ интерес, Законът за земеделието се основава на редица цели на селскостопанската политика. Съгласно сведенията на преpraщачата юрисдикция и датското правителство Законът за земеделието се основава на стария принцип на датското селско стопанство, според който стопанствата във възможно най-голяма степен трябва да се обитават и стопанисват от собствениците си. По този начин се цели да се избегнат спекулативните сделки с поземлени имоти и предвид липсата на земеделски площи да се осигури възможност самите земеделски стопани да придобиват земеделските земи, които служат за основа на тяхното производство. Трябва да се избегне прекомерна концентрация на поземлени имоти и да се поддържа определено население в селските райони. Накрая датското правителство е посочило — макар и само като допълнителен довод, както е подчертано в съдебното заседание — че спорната мярка допълнително възпрепятства придобиването на второ жилище и следователно допринася за прилагането на Протокол № 16, приложение В към Договора, свързано с придобиване на недвижими имоти в Дания.

12 — Вж. в този смисъл Решение по дело Konle, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 40, Решение от 22 януари 2002 г. по дело Canal Satélite Digital (C-390/99, Recueil, стр. I-607, точка 33), Решение по дело Reisch и др., посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 33, Решение по дело Salzmann, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 42, Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg, посочено по-горе в бележка под линия 2, точка 34 и Решение по дело Birttscher, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 44.

34. В Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg Съдът признава за цел от общ интерес целите на селскостопанската политика, като например поддържането на население, занимаващо се със селско стопанство, запазването на начина на разпределение на поземлените имоти, което да позволява развитието на бизнес-пособни земеделски стопанства и хармоничното поддържане на площите и селските райони, както и подпомагане на разумното използване на наличните земи чрез противопоставяне на натиска върху пазара на поземлените имоти и предотвратяване на естествените рискове¹³. В това отношение Съдът подчертава, че тези цели съответстват на целите на Общата селскостопанска политика, която цели именно да осигури приемлив жизнен стандарт на населението, занимаващо се със селско стопанство, и при чието изработване трябва да се отчита специфичният характер на селскостопанската дейност¹⁴.

35. Предвид тези съображения считам, че преследваните с въпросната правна уредба цели в дадения случай следва да се считат за законосъобразни и преследващи цели от общ интерес, които могат да обосноват ограничения на основните свободи. Що се отнася по-специално до принципа, съгласно който земята трябва да принадлежи във възможно най-голяма степен на тези, които я обработват („земеделските земи в ръцете на земеделците“), Съдът вече е постановил в своето решение по дело Fearon, че тази цел е законосъобразна¹⁵. На последно място,

13 — Вж. Решение, цитирано по-горе в бележка под линия 2, точка 39.

14 — На същото място, точка 40.

15 — Решение, посочено по-горе в бележка под линия 6, точки 3 и 10.

съгласно постоянната съдебна практика ограниченията за изграждане на второ жилище с оглед на поддържане на постоянно население с благоустройствена цел може да се разглеждат като допринасящи към цел от общ интерес¹⁶.

36. При положение че целите на задължението за пребиваване, както са описани в датската правна уредба, свързана с придобиването на земеделски стопанства, са от общ интерес, в светлината на посочената по-горе съдебна практика следва да се прецени дали тези цели са преследвани по дискриминационен начин и следователно, за да бъдем точни, дали всъщност не става дума за прилагане на принципа „земеделските земи (датските) в ръцете на датчаните“. Това е тезата на г-н Festersen, който в това отношение се позовава на някои декларации, направени в рамките на парламентарните дебати, свързани с присъединяването на Кралство Дания към Общността през 1963 г.

37. Споделям становището на Комисията, съгласно което фактите, произтичащи от политически дебати и чиято тежест и конкретен резултат в края на краищата е трудно да бъдат оценени, не са определящи при установяването на дискриминационния характер на въпросната мярка; в замяна на това тази мярка следва да се разгледа единствено в рамките на нейния обективен контекст и на породените от нея последици. При това положение въз основа на поредицата от съдебни решения, включваща *inter alia* решението

по дело *Ospelt и Schlössle Weissenberg*, следва да се посочи, че въведеното в законодателството изискване за пребиваване, свързано с придобиване на земеделски имот, което преследва специфични цели за поддържане на население, занимаващо се със земеделие, и на жизнеспособно селско стопанство, не прави никаква разлика между гражданите на държавата-членка и тези от другите държави-членки на Общността и по този начин *a priori* не разкрива дискриминационен характер¹⁷.

38. Повече затруднения възникват по въпроса дали Законът за земеделието се прилага по недискриминационен начин. Сред мотивите, поради които Съдът отрича законосъобразния характер на въпросните мерки в Решение по дело *Konle* и Решение по дело *Salzmann*, е също и фактът, че тези мерки оставят на компетентната администрация широко право на преценка, много сходно с оперативната самостоятелност, и следователно съществува риск от дискриминация¹⁸.

39. Както твърди датското правителство, предвидените в член 18 от Закона за земеделието освобождавания от задължението за пребиваване са чувствително ограничени от циркулярното писмо към Закона за земеделието и трябва да се прилагат ограничително. При това положение ние считам, че в дадения случай не става дума за право на

17 — Решение, посочено по-горе в бележка под линия 2, точка 37; вж. също Решение по дело *Burtscher*, посочено по-горе в бележка под линия 5, точки 48 и 49.

16 — Вж. Решение, посочено по-горе в бележка под линия 5, по дело *Konle*, точка 40, Решение по дело *Reisch* и др., точка 34 и Решение по дело *Salzmann*, точка 44.

18 — Вж. Решение по дело *Salzmann*, посочено по-горе в бележка под линия 5, точки 46 и 47 и Решение по дело *Konle*, посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 41.

преценка, което е много сходно с оперативната самостоятелност. Освен това трябва да се отбележи, че с оглед пропорционалността на ограниченията, породени от задължението за пребиваване, ясно се изисква определена гъвкавост при предвиждане на възможностите за изключения, независимо от това, че те са ограничителни. На последно място г-н Festersen нито твърди, нито установява наличието на дискриминация при прилагането на Закона за земеделците.

40. Ето защо, предвид всички изложени дотук съображения не изглежда изискването за пребиваване, въведено със Закона за земеделците, да е прилагано по дискриминационен начин.

41. Поради това сега трябва да се разгледат свързаните с пропорционалността условия по отношение на изискването за пребиваване.

42. На първо място, според мен не следва да се отрича, че изискването за пребиваване, предвидено в Закона за земеделците, е подходяща мярка предвид целите, които преследва, разгледани в техния контекст. Строгото изискване за пребиваване най-общо има за цел да предотврати използването на земеделските имоти като предмет на спекулативни сделки или за инвестиране на капитали. По тази причина земеделските имоти не са подходящи за второ жилище или за почивните дни. Това прави тези имоти привлекателни за една категория хора, които имат за цел да се установят за постоянно пребиваване на тяхната територия и във

всеки случай да осигурят стопанисването им. При това положение е във от съмнение, че по този начин ценовият натиск върху земеделските имоти ще намалее, за да се постигне една значима цел, а именно земеделските земи да бъдат достъпни за самите селскостопански производители и това да спомогне за осъществяването на традиционната датска политика, според която земеделските стопанства трябва във възможно най-голяма степен да бъдат обитавани и стопанисвани от техните собственици.

43. Необходимо е обаче да се провери дали предвиденото в Закона за земеделците задължение за пребиваване не надхвърля необходимото за постигане на преследваната цел или дали други, по-слабо ограничителни мерки, не позволяват постигането на тези цели също толкова ефективно¹⁹.

44. Във връзка с това трябва да се посочи, че стопанисването на земеделските имоти би могло да се постигне, дори без да е налице задължение за пребиваване. Би било достатъчно и само съществуващото към момента задължение за стопанисване. Целите на Закона за земеделците обаче значително надхвърлят това, тъй като те се стремят също да избегнат употребата на земеделските стопанства като второ жилище и следователно да намалят ценовия натиск върху тези

19 — Вж. по-специално Решение по дело Reisch и др., посочено по-горе в бележка под линия 5, точка 33 и Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg, посочено по-горе в бележка под линия 2, точка 46.

имоти. Всъщност в качеството им на второ жилище земеделските имоти остават все пак привлекателни и годни за използване за земеделски нужди, тъй като те биха могли да бъдат стопанисвани от земеделци, например под формата на договор за аренда. По този начин ще се увеличи рискът собствеността върху средството за производство, земеделския имот, повече да не е достъпна за тези земеделски стопани.

45. По същия начин дори отмяната на задължението за пребиваване над определена площ, по-специално 30 ha, по определение би ограничило ефикасността на посочената политика, тъй като съгласно сведенията от датското правителство около 75 % от земеделските имоти са под 30 ha.

46. Фактът, че въз основа на преписката и предоставените от заинтересованите лица данни се установява наличие на процес на концентрация в датското селско стопанство, при който все по-големи площи се стопанисват от все по-малко земеделци, което води до определено понижаване на населението в селските райони, сам по себе си не намалява пропорционалния характер на задължението за пребиваване.

47. Политическите цели рядко могат да бъдат постигнати напълно. Както основателно сочи датското правителство, в повечето случаи правителството и/или

законодателят трябва да помиряват многобройни интереси и цели, които понякога са противоречиви, както и да преценяват едните във връзка с другите. При това положение следва да се подкрепи също доводът на норвежкото правителство, според който при тази съвкупна преценка на различните цели и избор на подходящи мерки за постигането им националният законодател трябва да разполага с определено право на преценка. В светлината на това съображение изглежда, че правилото, според което задължението за пребиваване е в сила осем години от придобиване на поземления имот, не е в никакъв случай явно непропорционално.

48. На последно място, що се отнася до Решение по дело *Ospelt и Schlössle Weissenberg*, според което разпоредбите, свързани със свободното движение на капитали, не допускат разрешението за придобиване на земеделски имоти да бъде отказвано „във всички случаи“, когато приобретателят не стопанисва лично имот в рамките на земеделско стопанство и когато той не се е установил за пребиваване на територията на стопанството, считам, че това решение трябва да се схваща в светлината на конкретните обстоятелства на този случай. Всъщност земеделското стопанство, за което става дума по това дело, вече е било стопанисвано от земеделски стопанин в рамките на договор за аренда на стопанството преди процесната продажба на фондация. Продажбата на фондация с нищо не е променила това положение, тъй като тя се е задължила да спазва условията, според които същият този земеделец продължава да стопанисва имота. Доколото по това дело Съдът е основал решението си на целта на спорната мярка, а именно да се осигури използването за земеделски цели

и другите форми на стопанисване на поземлените имоти от земеделски стопани или други юридически лица като сдружения на земеделски стопани, откъдето да се даде въпросното разрешение, основан на неспазването от страна на фондацията на задължението за лично стопанисване и на задължението за пребиваване, би надхвърлил необходимостта за постигане на желаните цели²⁰.

49. Тези съображения не могат да бъдат приложени изцяло в настоящия случай, просто поради факта че, както изложих това по-горе, целите на Закона за земеделието не се ограничават до това да гарантират стопанисването на земеделските имоти.

50. Предвид гореизложените съображения на първия въпрос следва да се отговори, че разпоредбите, свързани със свободното движение на капитали, допускат възможността за въвеждане на задължение за постоянно пребиваване като предвиденото в Закона за земеделието.

Б — По втория въпрос

51. Предмет на втория въпрос е конкретното положение и предназначение на

двете земеделски площи, придобити от г-н Festersen. Препращащата юрисдикция пита дали, що се отнася до съответствието с общностното законодателство, е от значение обстоятелството, че задължението за постоянно пребиваване се прилага и когато имотът не представлява стопанство, което може да функционира самостоятелно, и жилищната сграда към имота е разположена в градска зона.

52. Обратно на г-н Festersen датското и норвежкото правителство, както и Комисията, считат, че тези фактори са ирелевантни по отношение на съвместимостта с общностното право на задължението за постоянно пребиваване, предвидено в Закона за земеделието.

53. Споделям направения анализ, поради факта че доводите, които обосновават задължението за постоянно пребиваване, се прилагат и към имоти, които несъмнено са разположени в градска зона, но в останалата си част са предназначени за земеделски площи. Както датското правителство сочи, такива припокривания често се обясняват със структурата на местностите или с разширяването на селата и градовете. Ето защо не считам, че такива площи следва системно да бъдат изключвани от провежданата със Закона за земеделието политика. По същия начин фактът, че дадена земеделска площ не представлява само-

²⁰ — Вж. в тази връзка по-специално точка 51 от Решение по дело Ospelt и Schlössle Weissenberg, посочено по-горе в бележка под линия 2.

стоятелно функциониращо стопанство, не подкрепя довода, според който предвидените със Закона за земеделието интереси не засягат такива земеделски площи.

V — Съдебни разноски

54. Поради това споделям мнението, че общностното право допуска възможността задължението за постоянно пребиваване като предвиденото в Закона за земеделието да се прилага и когато земеделският имот не може да съставлява стопанство, което функционира самостоятелно, и когато жилищната сграда към имота е разположена в градска зона.

55. Направените от датското и норвежкото правителство разходи не могат да бъдат предмет на решение относно разноските. За страните по главното производство това съдебно производство не е окончателно в рамките на висящия предпрепращащия съд спор; този съд следва да се произнесе относно разноските.

VI — Заключение

56. Предвид всички изложени факти предлагам Съдът да отговори на поставените преюдициални въпроси, както следва:

„Разпоредбите, свързани със свободното движение на капитали, допуска възможността за въвеждане на задължение за постоянно пребиваване като предвиденото в Закон за земеделието № 598 от 15 юли 1999 г. Това се прилага независимо от обстоятелството, че земеделският имот не може да съставлява стопанство, което може да функционира самостоятелно, и когато жилищната сграда към имота е разположена в градска зона.“