



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (kaheksas koda)

18. jaanuar 2024*

Eelotsusetaotlus – ELTL artikkel 63 – Kapitali vaba liikumine – Piirangud –
Põllumajandusmaa omandamine liikmesriigis – Omandaja kohustus olla resident kauem kui
viis aastat

Kohtuasjas C-562/22,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Rayonen sad Burgase (Burgase rajoonikohus, Bulgaaria)
15. augusti 2022. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse
25. augustil 2022, menetluses

JD

versus

OB,

EUROOPA KOHUS (kaheksas koda),

koosseisus: koja president N. Piçarra, kohtunikud M. Safjan (ettekandja) ja M. Gavalec,

kohtujurist: N. Emiliou,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitas:

– Euroopa Komisjon, esindajad: M. Mataija, G. von Rintelen ja I. Zaloguin,

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi ilma kohtujuristi
ettepanekuta,

on teinud järgmise

* Kohtumenetluse keel: bulgaaria.

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus puudutab ELTL artiklite 18, 49, 63 ja 345 ning Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikli 45 tõlgendamist.
- 2 Taotlus on esitatud Austria kodaniku JD ja Bulgaaria kodaniku OB vahelises kohtuvaidluses, mille ese on nõue tuvastada, et Bulgaarias põllumajandusmaa omandamist puudutavad lepingud on väidetava näilisuse tõttu tühised.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

- 3 Nõukogu 24. juuni 1988. aasta direktiivi 88/361/EMÜ [ELTL artikli 63] rakendamise kohta (EÜT 1988, L 178, lk 5; ELT eriväljaanne 10/01, lk 10) artikli 1 lõikes 1 on sätestatud:
„Ilma et see piiraks järgnevate sätete kohaldamist, peavad liikmesriigid kaotama liikmesriikide residentide vahelise kapitali liikumise piirangud. Käesoleva direktiivi kohaldamise hõlbustamiseks liigitatakse kapitali liikumine vastavalt I lisas esitatud nomenklatuurile.“
- 4 Nagu selgub direktiivi 88/361 II jao A punktist, on I lisas kehtestatud nomenklatuuris ette nähtud, et direktiivis viidatud kapitali liikumine hõlmab „Mitteresidentide kinnisvarainvesteeringuid riigi territooriumil“.
- 5 Selle nomenklatuuri osa „Selgitavad märkused“ on sõnastatud järgmiselt:
„Käesolevas nomenklatuuris ja direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid.

[...]

Kinnisvarainvesteeringud

Füüsiliste isikute poolt hoonete ja maa ostmise ning hoonete ehitamine kasu saamise eesmärgil või isiklikuks kasutamiseks. See kategooria hõlmab ka kasutusvaldust, realservituuti ja hoonestusõigust.

[...]“.

Bulgaaria õigus

- 6 Põllumajandusmaa omandi ja kasutamise seaduse (zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi) põhikohtuasjas kohaldatavas redaktsioonis (edaspidi „ZSPZZ“) artiklis 3c on ette nähtud:
„(1) Põllumajandusmaad võivad omandada füüsilised või juriidilised isikud, kes on elanud või asunud Bulgaarias üle viie aasta.

(2) Juriidilised isikud, kes on Bulgaaria õiguse alusel registreeritud vähem kui viis aastat tagasi, võivad omandada põllumajandusmaad, kui äriühingu osanikud, ühenduse liikmed või aktsiaseltsi asutajad vastavad lõike 1 nõuetele.

[...]

(4) Lõiget 1 ei kohaldata põllumajandusmaa omandamise korral pärimise teel.“

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

- 7 Bulgaaria kodanik EF, kes oli põhikohtuasja vastustaja OB isa ja pärandaja, tegi aastatel 2004 ja 2005 Austria kodanikule JD-le ettepaneku omandada koos teiste isikutega mõtteline osa kolmest eraldi asuvast põllumajandusmaa tükist Bulgaarias (edaspidi „kõnealune põllumajandusmaa“).
- 8 JD võttis selle ettepaneku vastu ning maksis kõnealuse põllumajandusmaa mõtteliste osade omandamise eest 51 000 eurot ja tehingukulude katteks 9000 eurot. Selle tehingu käigus teatas EF JD-le, et kuna kehtiva Bulgaaria õiguse kohaselt on välismaalastel keelatud omandada Bulgaarias asuvat põllumajandusmaad, tuleks kõnealuse põllumajandusmaa ostuga seotud notariaalaktides märkida JD mõtteliste osade omandajana EFi nimi, samas kui tegelik omandaja on JD. EF märkis samuti, et pärast selle keelu kehtetuks tunnistamist Bulgaaria õiguses võõrandatakse need mõttelised osad ametlikult notariaalaktiga JD-le.
- 9 Kõnealuse põllumajandusmaa müük erinevatele kaasomanikele oli kolme 2004. ja 2005. aastal notariaalselt tõestatud lepingu ese, kusjuures nendes lepingutes oli märgitud JD-le kuuluma hakkavate mõtteliste osade ostjana EFi nimi.
- 10 EF koostas 2006. aastal iga kõnealuse põllumajandusmaa kohta notari juures kokku kolm vande all antud kinnitust, et JD on nende mõtteliste osade tegelik omanik.
- 11 EF suri 3. aprillil 2021 ja tema ainupärijaks oli tema poeg OB.
- 12 Hagi, mille JD esitas Rayonen sad Burgasele (Burgase rajoonikohus, Bulgaaria), kes on eelotsusetaotluse esitanud kohus, palub ta tuvastada esiteks, et ta on nende mõtteliste osade tegelik omanik, ja teiseks, et kolm kõnealuse põllumajandusmaa müügilepingut on tühiised. Müügilepingute kohta väidab JD, et need on näilised, kuna EFi – kes oli vaid variisik – vande all antud kinnitustest lähtudes tuleb tegelikult omanikuks pidada JDd.
- 13 OB väidab, et JD viidatud kinnitused ei tõenda, et tema isa oli variisik, kuna neile ei olnud alla kirjutanud mõlemad pooled, nimelt JD ja EF.
- 14 Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et praegu kehtivate Bulgaaria õigusnormide, täpsemalt ZSPZZ artikli 3c kohaselt võivad selle liikmesriigi territooriumil asuvat põllumajandusmaad omandada vaid need füüsilised ja juriidilised isikud, kes on Bulgaarias elanud või asunud üle viie aasta.
- 15 Ta täpsustab, et ta peab käesolevas kohtuasjas võtma seisukoha küsimuses, kas EFi sõlmitud kolm müügilepingut on näilised, ning jaatava vastuse korral, kas nende kolme lepinguga varjatud kokkulepe peab olema ülimuslik ja tekitama õiguslikke tagajärgi. Selleks on eelotsusetaotluse

esitanud kohtul vastavalt praegu kehtivatele liikmesriigi õigusnormidele vaja kontrollida, kas varjatud kokkuleppe kehtivuse tingimused on täidetud, kusjuures üks neist tingimustest on see, et ostjal on õigus omandada põllumajandusmaad Bulgaarias. JD ei vasta aga sellele tingimusele, kuna ta ei täida ZSPZZ artiklis 3c sätestatud residentsusnõuet.

- 16 Samas kontekstis tekib küsimus, kas ZSPZZ artikkel 3c on vastuolus liidu õigusega, kuna muu hulgas kujutab see endast vastavalt ELTL artiklites 49 ja 63 sätestatud asutamisvabaduse ja kapitali vaba liikumise piirangut. Vastus sellele küsimusele on seda olulisem, et Euroopa Komisjon algatas Bulgaaria Vabariigi suhtes rikkumismenetluse, mis puudutas eelkõige seda Bulgaaria õigusnormi.
- 17 Nendel asjaoludel otsustas Rayonen sad Burgas (Burgase rajoonikohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Võttes aluseks ELL artikli 19 lõike 3 punkti b ning ELTL artikli 267 lõike 1 punkti b ja lõike 3: Kas põhikohtuasjas vaidluse all olevad Bulgaaria Vabariigi kui [Euroopa L]iidu liikmesriigi õigusnormid, mille kohaselt põllumajandusmaa omandamine Bulgaarias sõltub selle liikmesriigi territooriumil viis aastat elamise eeldusest, kujutavad endast piirangut, mis on vastuolus ELTL artiklitega 18, 49, 63 ja 345?
2. Konkreetsemalt, kas nimetatud omandamise eeldus kujutab endast ebaproportsionaalset meetet, mis on sisuliselt vastuolus diskrimineerimiskeelu põhimõttega ning liidus kapitali vaba liikumise ja asutamisvabaduse põhimõtetega, mis on sätestatud ELTL artiklites 18, 49 ja 63 ning [põhiõiguste harta] artiklis 45?“

Eelotsuse küsimuste analüüs

- 18 Oma küsimustega, mida tuleb analüüsida koos, palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas ELTL artikleid 18, 49, 63 ja 345 tuleb tõlgendada nii, et nendega on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mille kohaselt on tema territooriumil asuva põllumajandusmaa omandamise tingimus see, et omandaja on olnud resident kauem kui viis aastat.

Euroopa Kohtu pädevus

- 19 Väljakujunenud kohtupraktikast selgub, et Euroopa Kohus on pädev tõlgendama liidu õigust seoses selle kohaldamisega uues liikmesriigis alates kuupäevast, mil viimane liiduga ühines (6. märtsi 2018. aasta kohtuotsus SEGRO ja Horváth, C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punkt 39 ning seal viidatud kohtupraktika).
- 20 Käesoleval juhul tuleb märkida, et kõnealuse põllumajandusmaa müügilepingud sõlmiti aastatel 2004 ja 2005, see tähendab enne Bulgaaria Vabariigi ühinemist liiduga 1. jaanuaril 2007. Ühinemiseelse aega jäävad ka EFi poolt 2006. aastal vande all antud kinnitused.
- 21 Eelotsusetaotlusest nähtub siiski, et Bulgaaria õigusnormidest tulenevate nõuete tõttu võib eelotsusetaotluse esitanud kohtul tekkida vajadus hinnata varjatud kokkuleppe kehtivust nende liikmesriigi õigusnormide alusel, mis kehtisid ajal, mil tal tuleb kohtuasi lahendada. Käesoleval juhul peaks kohus kohaldama 2014. aastal vastu võetud ZSPZZ artiklit 3c. Sellises olukorras võib JD omandiõiguste aluseks olla seega õigusnorm, mis on kehtestatud pärast Bulgaaria Vabariigi ühinemist liiduga.

- 22 Lisaks nähtub eelotsusetaotlusest, et ainult praegu kehtivate riigisiseste õigusnormide kohaldamine võib anda JD-le omandiõiguse, kuna enne selle artikli 3c vastuvõtmist kehtinud Bulgaaria õigusnormid keelasid kõigil välisriigi füüsilistel ja juriidilistel isikutel omandada Bulgaaria põllumajandusmaad.
- 23 Eeltoodust tuleneb, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu küsimus puudutab seda, kas liidu õigusega on kooskõlas riigisisised õigusnormid, mille liikmesriik on vastu võtnud pärast liiduga ühinemise kuupäeva ja millel võivad olla õiguslikud tagajärjed enne seda kuupäeva koostatud müügilepingutele ja kinnitustele.
- 24 Neil asjaoludel on Euroopa Kohus pädev käesolevas kohtuasjas esitatud küsimustele vastama.

Sisulised küsimused

Asutamisvabadust käsitleva ELTL artikli 49 ja/või kapitali vaba liikumist käsitleva ELTL artikli 63 kohaldatavus põhikohtuasjas

- 25 Kõigepealt tuleb meenutada, et ELTL artikkel 18, millele eelotsusetaotluse esitanud kohus viitab oma küsimustes, on iseseisvalt kohaldatav üksnes sellistes liidu õigusega reguleeritud olukordades, mille jaoks ei ole EL toimimise lepinguga ette nähtud diskrimineerimiskeelu erinorme. Kõnealusel lepingus on aga selline erinorm ELTL artiklist 49 ette nähtud asutamisvabaduse valdkonnas ja erinorm ELTL artiklist 63 kapitali vaba liikumise valdkonnas, mistõttu põhikohtuasjas kõne all olevaid riigisiseseid õigusnorme ei ole vaja analüüsida ELTL artikli 18 alusel (vt selle kohta 5. veebruari 2014. aasta kohtuotsus Hervis Sport- és Divatkereskedelmi, C-385/12, EU:C:2014:47, punktid 25 ja 26, ning 30. aprilli 2020. aasta kohtuotsus Société Générale, C-565/18, EU:C:2020:318, punkt 16).
- 26 Lisaks, mis puudutab ELTL artiklit 345, millele eelotsusetaotluse esitanud kohus oma küsimustes samuti viitab, siis see väljendab aluslepingute neutraalsuse põhimõtet omandi õiguslike aluste suhtes liikmesriikides. Siiski ei jää liikmesriikides olemas olevad omandi õiguslikud alused selle artikli toimetel EL toimimise lepingu aluseeskirjade kohaldamisalast välja. Seega, kuigi nimetatud artikkel ei sea kahtluse alla liikmesriikide õigust kehtestada kinnisvara omandamise alused ja kord, mis näevad ette erimeetmed põllumajandusmaa tehingute puhuks, ei jää see regulatsioon nimelt välja ei diskrimineerimiskeelu alt ega asutamisvabadust ja kapitali vaba liikumist käsitlevate eeskirjade kohaldamisalast (vt selle kohta 6. märtsi 2018. aasta kohtuotsus SEGRO ja Horváth, C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punkt 51 ning seal viidatud kohtupraktika).
- 27 Arvestades neid täpsustusi, on eelotsuse küsimustes viidatud nii ELTL artiklis 49 sätestatud asutamisvabadusele kui ka ELTL artikliga 63 tagatud kapitali vabale liikumisele. Seega tuleb põhikohtuasjas kõne all olev vabadus kindlaks teha, võttes selleks arvesse selles kohtuasjas kõne all olevate riigisiseste õigusnormide eset (vt selle kohta 6. märtsi 2018. aasta kohtuotsus SEGRO ja Horváth, C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punktid 52 ja 53 ning seal viidatud kohtupraktika).
- 28 Käesoleval juhul on põhikohtuasjas kõne all oleva riigisisese õigusnormi, nimelt ZSPZZ artikli 3c eesmärk õiguse piiramise teel reguleerida mitteresidendist füüsiliste ja juriidiliste isikute õigust omandada Bulgaaria territooriumil asuvat põllumajandusmaad. Tuleb aga meenutada, et kui õigust omandada, kasutada ja võõrandada kinnisasja teise liikmesriigi territooriumil teostatakse

täiendamaks asutamisvabadust, tekitab see kapitali liikumist (vt selle kohta 6. märtsi 2018. aasta kohtuotsus SEGRO ja Horváth, C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punkt 54 ning seal viidatud kohtupraktika).

- 29 Nii et kuigi käesoleval juhul võib ZSPZZ artikkel 3c *a priori* kuuluda eelotsusetaotluse esitanud kohtu osutatud mõlema põhivabaduse kohaldamisalasse, on põhikohtuasjale omases kontekstis nimetatud riigisisest õigusnormist tulenevad võimalikud asutamisvabaduse piirangud kapitali vaba liikumise piirangu möödapääsmatu tagajärg, mistõttu ei ole põhjendatud sama normi eraldi analüüsimine ELTL artiklist 49 lähtuvalt (vt analoogia alusel 6. märtsi 2018. aasta kohtuotsus SEGRO ja Horváth, C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punkt 55 ning seal viidatud kohtupraktika).
- 30 Nimelt, nagu nähtub direktiivi 88/361 I lisas esitatud kapitali liikumise nomenklatuurist, mis on kapitali liikumise mõiste määratlemisel endiselt kasutatav juhisenä, hõlmab kapitali liikumine mitteresidentide tehinguid, millega nad teevad liikmesriigi territooriumil investeringuid kinnisvarasse (6. märtsi 2018. aasta kohtuotsus SEGRO ja Horváth, C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punkt 56 ning seal viidatud kohtupraktika).
- 31 Selle mõiste alla kuuluvad aga eelkõige investeringud kinnisvarasse, mis on seotud põllumajandusmaa omandamisega, mida tõendab eelkõige nomenklatuuri selgitavates märkustes sisalduv täpsustus, mille kohaselt kuulub nomenklatuuriga hõlmatud kinnisvarainvesteeringute kategooriasse „hoonete ja maa ostmise“.
- 32 Käesoleval juhul nähtub eelotsusetaotlusest, et põhikohtuasi puudutab Bulgaaria Vabariigi territooriumil asuva põllumajandusmaa omandamist mitteresidenti, see tähendab Austria kodaniku poolt.
- 33 Kuna see olukord kuulub ELTL artikli 63 tähenduses kapitali vaba liikumise kohaldamisalasse, tuleb põhikohtuasjas kõne all olevaid riigisiseseid õigusnorme analüüsida üksnes sellest vabadusest lähtudes.

Kapitali vaba liikumise piirangu esinemine

- 34 Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt on ELTL artikli 63 lõikega 1 üldiselt keelatud kapitali liikumise piirangud liikmesriikide vahel. Selle sättega keelatud meetmete hulka kuuluvad sellised kapitali liikumise piirangud, mis võivad pärssida mitteresidentide tahet liikmesriiki investeerida või pärssida selle liikmesriigi residentide tahet investeerida teise liikmesriiki (29. aprilli 2021. aasta kohtuotsus Veronsaajien oikeudenvalvontayksikkö (eurofondide jaotatud tulud), C-480/19, EU:C:2021:334, punkt 26 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 35 Tuleb aga tõdeda, et ZSPZZ artiklis 3c ette nähtud residentsusnõue kujutab juba oma eesmärgi poolest endast kapitali vaba liikumise piirangut (vt analoogia alusel 25. jaanuari 2007. aasta kohtuotsus Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punkt 25). Lisaks võivad need riigisiseseid õigusnormid pärssida mitteresidentide tahet investeerida Bulgaarias (vt analoogia alusel 21. mai 2019. aasta kohtuotsus komisjon vs. Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale), C-235/17, EU:C:2019:432, punkt 58 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 36 Seega kehtestavad need riigisiseseid õigusnormid ELTL artikliga 63 tagatud kapitali vaba liikumise piirangu.

Kapitali vaba liikumise piirangu põhjendatus

- 37 Nagu nähtub Euroopa Kohtu praktikast, on selline meede, nagu on kõne all põhikohtuasjas ja mis piirab kapitali vaba liikumist, lubatav üksnes tingimusel, et see on ülekaalukates üldistes huvides põhjendatud ja järgib proportsionaalsuse põhimõtet, mis nõuab, et meede oleks taotletava õiguspärase eesmärgi saavutamiseks sobiv ega läheks kaugemale sellest, mis on eesmärgi saavutamiseks vajalik (vt selle kohta 21. mai 2019. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale), C-235/17, EU:C:2019:432, punkt 59 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 38 Sellega seoses tuleb samuti meenutada, et riigisisised õigusnormid on konkreetse eesmärgi saavutamiseks sobivad üksnes juhul, kui need vastavad tõepoolest huvile saavutada see eesmärk ühtselt ja süstemaatiliselt (vt selle kohta 21. mai 2019. aasta kohtuotsus komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale), C-235/17, EU:C:2019:432, punkt 61 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 39 Mis puudutab käesoleval juhul ZSPZZ artikliga 3c taotletavaid eesmärke, siis ei sisalda eelotsusetaotlus selle kohta täpseid andmeid. Pärast seda, kui Euroopa Kohus oli palunud eelotsusetaotluse esitanud kohtult teavet, märkis viimane, et selle riigisisese sätte eesmärk on piirangute kehtestamisega kinnisvarainvesteeringutele Bulgaaria põllumajandusmaasse tagada, et põllumajandusmaad kasutatakse jätkuvalt vastavalt selle sihtotstarbele. Nimetatud kohus täpsustas, et sellise põllumajandusmaaga seotud spekulatiivsed tehingud ja selle müümine välisinvestoritele selle kasutamiseks muul otstarbel oleks toonud kaasa põllumaa märkimisväärse vähenemise ning vastavalt sellega seotud Bulgaaria suurte ja väikeste põllumajandustootjate kadumise.
- 40 Sellega seoses tuleb märkida, et kuigi sellised eesmärgid on oma olemuselt üldistes huvides ja võivad põhjendada kapitali vaba liikumise piiranguid (vt selle kohta 25. jaanuari 2007. aasta kohtuotsus Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punkt 28 ja seal viidatud kohtupraktika), peavad need piirangud siiski olema käesoleva kohtuotsuse eelmises punktis nimetatud eesmärkide saavutamiseks sobivad ja vajalikud.
- 41 Mis puudutab esiteks põhikohtuasjas kõne all olevate riigisiseste õigusnormide sobivust, siis tuleb märkida, et need sisaldavad üksnes residentsusnõuet ja sellega ei kaasne kohustust kinnisasja isiklikult majandada. Selline meede ei näi seega iseenesest tagavat väidetava eesmärgi saavutamist, milleks on see, et Bulgaaria territooriumil asuvat põllumajandusmaad kasutatakse jätkuvalt vastavalt selle sihtotstarbele (vt analoogia alusel 25. jaanuari 2007. aasta kohtuotsus Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punkt 30).
- 42 Mis puudutab eesmärki takistada põllumajandusmaa omandamist puhtalt spekulatiivsetel eesmärkidel, siis on tõsi, et põhikohtuasjas kõne all olevad normid võivad vähendada potentsiaalsete põllumajandusmaa ostjate arvu, mistõttu need õigusnormid võivad piirata maakasutuse survet põllumajandusmaale. Nende õigusnormidega ette nähtud residentsusnõue ei taga aga iseenesest ega üksinda, et põllumajandusmaa omandatakse eesmärgiga kasutada seda põllumajanduslikul otstarbel või vähemalt mittespekulatiivsel eesmärgil.
- 43 Teiseks ja igal juhul tuleb veel kontrollida, kas riigisisestes õigusnormides ette nähtud residentsuskohustus kujutab endast meetet, mis ei lähe kaugemale sellest, mis on vajalik nende õigusnormidega taotletavate eesmärkide saavutamiseks.

- 44 Sellise analüüsi käigus tuleb arvestada asjaolu, et kõnealune kohustus ei piira mitte üksnes kapitali vaba liikumist, vaid ka omandaja õigust valida vabalt oma elukohta, mis on õigus, mis on pealegi talle tagatud 4. novembril 1950 Roomas alla kirjutatud Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni protokolli nr 4 artikli 2 lõikega 1 (vt analoogia alusel 25. jaanuari 2007. aasta kohtuotsus Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punkt 35).
- 45 Põhikohtuasjas kõne all olevates riigisisestes õigusnormides ette nähtud residentsuskohustus, mis rikub seega selle konventsiooniga tagatud põhiõigust, on seega eriti piirav (25. jaanuari 2007. aasta kohtuotsus Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punkt 37). Seetõttu tekib küsimus, kas nende õigusnormidega taotletavate eesmärkide saavutamiseks oleks saanud võtta muid meetmeid, mis piiravad kapitali vaba liikumist vähem kui nendes õigusnormides ette nähtud meetmed.
- 46 Ent, nagu komisjon märkis oma kirjalikes seisukohtades, on põhikohtuasjas kõne all olevate õigusnormidega taotletavad eesmärgid, milleks on esiteks see, et põllumajandusmaad kasutatakse jätkuvalt vastavalt selle sihtotstarbele, ja teiseks põllumajandusmaa spekulatiivsetel eesmärkidel omandamise ärahoidmine, võimalik saavutada meetmetega, millega muu hulgas maksustatakse kõrgemalt selliseid põllumajandusmaa edasimüümise tehinguid, mis toimuvad lühikese aja jooksul pärast omandamist, või põllumajandusmaa rendilepingute puhul nõutakse, et lepingu minimaalne kehtivusaeg on märkimisväärne (vt analoogia alusel 25. jaanuari 2007. aasta kohtuotsus Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punkt 39). Kapitali vaba liikumist vähem kahjustav meede võib olla ka see, kui põllumajandusmaa rentnikule antakse ostueesõigus, mis võimaldab – juhul kui rentnikule ei lähe omand üle – füüsilistel või juriidilistel isikutel, kelle tegevus ei kuulu põllumajandussektoris, omandada põllumajandusmaa, kui nad siiski kohustuvad jätkama kõnealuse vara põllumajanduslikku kasutamist (vt selle kohta 23. septembri 2003. aasta kohtuotsus Ospelt ja Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, punkt 52).
- 47 Kõigist neist kaalutlustest, arvestades Euroopa Kohtu käsutuses olevat teavet, tuleneb, et ZSPZZ artiklis 3c sätestatud residentsuskohustus läheb kaugemale sellest, mis on nende riigisiseste õigusnormidega taotletavate eesmärkide saavutamiseks vajalik.
- 48 Kõike eeltoodut arvestades tuleb esitatud küsimustele vastata, et ELTL artiklit 63 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mille kohaselt on tema territooriumil asuva põllumajandusmaa omandamise tingimus see, et omandaja on olnud resident kauem kui viis aastat.

Kohtukulud

- 49 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse liikmesriigi kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (kaheksas koda) otsustab:

ELTL artiklit 63 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mille kohaselt on tema territooriumil asuva põllumajandusmaa omandamise tingimus see, et omandaja on olnud resident kauem kui viis aastat.

Allkirjad