



Zbornik sudske prakse

PRESUDA SUDA (osmo vijeće)

18. siječnja 2024.*

„Zahtjev za prethodnu odluku – Članak 63. UFEU-a – Slobodno kretanje kapitala – Ograničenja – Stjecanja poljoprivrednih zemljišta – Obveza stjecatelja da ima status rezidenta više od pet godina”

U predmetu C-562/22,

povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. UFEU-a, koji je uputio Rajonen sad Burgas (Općinski sud u Burgasu, Bugarska), odlukom od 15. kolovoza 2022., koju je Sud zaprimio 25. kolovoza 2022., u postupku

JD

protiv

OB,

SUD (osmo vijeće),

u sastavu: N. Piçarra, predsjednik vijeća, M. Safjan (izvjestitelj) i M. Gavalec, suci,

nezavisni odvjetnik: N. Emiliou,

tajnik: A. Calot Escobar,

uzimajući u obzir pisani dio postupka,

uzimajući u obzir očitovanja koja su podnijeli:

– za Europsku komisiju, M. Mataija, G. von Rintelen i I. Zaloguín, u svojstvu agenata,

odlučivši, nakon što je saslušao nezavisnog odvjetnika, da u predmetu odluči bez mišljenja,

donosi sljedeću

* Jezik postupka: bugarski

Presudu

- 1 Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 18., 49., 63. i 345. UFEU-a kao i članka 45. Povelje Europske unije o temeljnim pravima.
- 2 Zahtjev je upućen u okviru spora između osobe JD, austrijskog državljanina, i osobe OB, bugarskog državljanina, u vezi sa zahtjevom za utvrđenje ništetnosti ugovora o stjecanju poljoprivrednih zemljišta u Bugarskoj s obzirom na njihovu navodnu fiktivnu narav.

Pravni okvir

Pravo Unije

- 3 Članak 1. stavak 1. Direktive Vijeća 88/361/EEZ od 24. lipnja 1988. za provedbu članka [63. UFEU-a] (SL 1988., L 178, str. 5.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 1., svezak 3., str. 7.) određuje:

„Ne dovodeći u pitanje sljedeće odredbe, države članice ukidaju ograničenja na kretanja kapitala između osoba rezidenata u državama članicama. Radi olakšanja primjene ove Direktive, kretanja kapitala klasificirana su u skladu s nomenklaturom u Prilogu 1.”

- 4 Kao što to proizlazi iz njezine točke II. A, nomenklatura utvrđena u Prilogu I. Direktivi 88/361 predviđa da kretanje kapitala na koje se ona odnosi obuhvaća „ulaganja nerezidenata u nekretnine na nacionalnom državnom području”.
- 5 Dio te nomenklature naslovljen „Napomene za pojašnjenje” glasi:

„Samo za potrebe ove nomenklature i [ove d]irektive, sljedeći izrazi imaju sljedeća značenja:

[...]

Ulaganja u nekretnine

Kupnja zgrada i zemljišta i izgradnja zgrada od strane privatnih osoba za stvaranje dobiti ili osobnu upotrebu. Ova kategorija također obuhvaća pravo na plodouživanje, olakšice i pravo na gradnju.

[...]”

Bugarsko pravo

- 6 Članak 3.c Zakona za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi (Zakon o vlasništvu nad poljoprivrednim zemljištima i njihovoj uporabi), u verziji koja se primjenjuje u glavnom postupku (u daljnjem tekstu: ZSPZZ), predviđa:

„1. Pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu mogu steći fizičke ili pravne osobe koje imaju boravište ili poslovni nastan u Bugarskoj više od pet godina.

2. Pravne osobe koje su na temelju bugarskog zakonodavstva registrirane kraće od pet godina mogu steći pravo vlasništva na poljoprivrednim zemljištima ako članovi društva ili osnivači dioničkog društva ispunjavaju zahtjeve iz stavka 1.

[...]

4. Stavak 1. ne primjenjuje se u slučaju stjecanja prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima zakonskim nasljeđivanjem.”

Glavni postupak i prethodna pitanja

- 7 Tijekom 2004. i 2005. godine osoba EF, bugarski državljanin, otac i ostavitelj tuženika u glavnom postupku, osobe OB, ponudila je osobi JD, austrijskom državljaninu, da s drugim osobama stekne zajednički dio na trima česticama različitih poljoprivrednih zemljišta koja se nalaze u Bugarskoj (u daljnjem tekstu: predmetna poljoprivredna zemljišta).
- 8 Osoba JD udovoljila je tom prijedlogu isplativši iznos od 51 000 eura za stjecanje idealnih dijelova u predmetnom poljoprivrednom zemljištu i iznos od 9000 eura na ime transakcijskih troškova. U okviru te transakcije osoba EF obavijestila je osobu JD da zbog zabrane stjecanja prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze u Bugarskoj, koja se tada u bugarskom pravu primjenjivala na strance, u javnobilježničkim aktima koji se odnose na kupnju predmetnih poljoprivrednih zemljišta treba navesti ime osobe EF kao stjecatelja za idealne dijelove osobe JD, uz pojašnjenje da je osoba JD stvarni stjecatelj. Osoba EF također je navela da će ti idealni dijelovi biti službeno preneseni na osobu JD javnobilježničkim aktom nakon što se ta zabrana stavi izvan snage u bugarskom pravu.
- 9 Prodaja predmetnih poljoprivrednih zemljišta različitim sunasljednicima u nasljedničkoj zajednici bila je predmet triju ugovora sklopljenih javnobilježničkim aktom tijekom 2004. i 2005., u kojima se navodi ime osobe EF kao stjecatelja idealnih dijelova koji su trebali pripasti osobi JD.
- 10 Tijekom 2006. godine osoba EF je za svako predmetno poljoprivredno zemljište sastavila tri izjave pod prisegom pred javnim bilježnikom u kojima je navela da je osoba JD stvarni vlasnik tih idealnih dijelova.
- 11 Osoba EF preminula je 3. travnja 2021., ostavivši svojeg sina, osobu OB, kao jedinog nasljednika.
- 12 Tužbom koju je osoba JD podnijela pred Rajonen sadom Burgas (Općinski sud u Burgasu, Bugarska), sudom koji je uputio zahtjev, zahtijeva se utvrđenje, s jedne strane, da je ona stvarni vlasnik navedenih idealnih dijelova i, s druge strane, ništetnost triju ugovora o prodaji predmetnih poljoprivrednih zemljišta. U vezi s potonjim osoba JD tvrdi da su ti ugovori fiktivni jer nju treba smatrati stvarnim vlasnikom, u skladu s izjavama koje je pod prisegom dala osoba EF, koja je djelovala samo u svojstvu fiktivnog kupca.
- 13 Osoba OB tvrdi da se izjavama na koje se poziva osoba JD ne može dokazati da je njezin otac fiktivni kupac jer ih nisu potpisale dvije stranke, odnosno osobe JD i EF.

- 14 Sud koji je uputio zahtjev navodi da, u skladu s bugarskim zakonodavstvom koje je trenutačno na snazi, točnije člankom 3.c ZSPZZ-a, samo fizičke i pravne osobe koje imaju boravište ili poslovni nastan u Bugarskoj više od pet godina mogu steći pravo vlasništva na poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze na državnom području te države članice.
- 15 Pojašnjava da u ovom predmetu mora odlučiti o tome jesu li tri kupoprodajna ugovora koja je sklopila osoba EF fiktivna i, u slučaju potvrdnog odgovora, treba li sporazum skriven tim trima ugovorima proizvoditi učinke. U tu bi svrhu bilo potrebno, u skladu s nacionalnim propisima koji su trenutačno na snazi, provjeriti jesu li ispunjeni uvjeti valjanosti skrivenog sporazuma, pri čemu je jedan od tih uvjeta taj da kupac ima pravo stjecati poljoprivredna zemljišta u Bugarskoj. Međutim, osoba JD ne ispunjava taj uvjet jer ne ispunjava uvjet boravišta iz članka 3.c ZSPZZ-a.
- 16 U istom kontekstu postavlja se pitanje povređuje li članak 3.c ZSPZZ-a pravo Unije jer predstavlja ograničenje, među ostalim, slobode poslovnog nastana i slobodnog kretanja kapitala iz članaka 49. i 63. UFEU-a. Odgovor na to pitanje tim je više relevantan jer je Europska komisija pokrenula postupak zbog povrede protiv Republike Bugarske koji se, među ostalim, odnosi na tu odredbu bugarskog prava.
- 17 U tim je okolnostima Rajonen sad Burgas (Općinski sud u Burgasu) odlučio prekinuti postupak i uputiti Sudu sljedeća prethodna pitanja:
- „1. U skladu s člankom 19. stavkom 3. točkom (b) UEU-a te člankom 267. stavkom 1. točkom (b) i člankom 267. stavkom 3. UFEU-a: predstavlja li zakonodavstvo Republike Bugarske kao države članice [Europske u]nije, o kojem je riječ u glavnom postupku, prema kojem je stjecanje vlasništva nad poljoprivrednim zemljištima u Bugarskoj uvjetovano boravištem u trajanju od pet godina na području te države članice, ograničenje koje je u suprotnosti s člancima 18., 49., 63. i 345. UFEU-a?
2. Konkretnije, predstavlja li navedeni uvjet za stjecanje vlasništva neproporcionalnu mjeru, kojom se u biti krši načelo zabrane diskriminacije iz članka 18. UFEU-a te načela slobodnog kretanja kapitala i slobode poslovnog nastana unutar Unije koja su utvrđena člancima 49. i 63. UFEU-a te člankom 45. [Povelje o temeljnim pravima]?”

O prethodnim pitanjima

- 18 Svojim pitanjima, koja valja ispitati zajedno, sud koji je uputio zahtjev u biti pita treba li članke 18., 49., 63. i 345. UFEU-a tumačiti na način da im se protivi propis države članice na temelju kojeg je stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze na njezinu državnom području uvjetovano time da stjecatelj ima status rezidenta više od pet godina.

Nadležnost Suda

- 19 Iz ustaljene sudske prakse proizlazi da je Sud nadležan za tumačenje prava Unije u pogledu njegove primjene u novoj državi članici od datuma njezina pristupanja Uniji (presuda od 6. ožujka 2018., SEGRO i Horváth, C-52/16 i C-113/16, EU:C:2018:157, t. 39. i navedena sudska praksa).

- 20 U ovom slučaju valja istaknuti da su ugovori o prodaji koji se odnose na poljoprivredna zemljišta o kojima je riječ sklopljeni tijekom 2004. i 2005., to jest prije pristupanja Republike Bugarske Uniji 1. siječnja 2007. Tom pristupanju također su prethodile izjave pod prisegom koje je osoba EF dala tijekom 2006. godine.
- 21 Međutim, iz zahtjeva za prethodnu odluku proizlazi da bi zbog zahtjeva bugarskog propisa sud koji je uputio zahtjev mogao biti pozvan ocijeniti valjanost skrivenog sporazuma s obzirom na nacionalno zakonodavstvo koje je bilo na snazi na dan kada je pozvan donijeti odluku. U ovom slučaju sud bi trebao primijeniti članak 3.c ZSPZZ-a, koji je donesen tijekom 2014. U takvoj situaciji prava vlasništva osobe JD mogu se stoga priznati pravim pravilom uvedenim nakon pristupanja Republike Bugarske Uniji.
- 22 Osim toga, iz odluke kojom se upućuje prethodno pitanje proizlazi da samo primjena nacionalnog propisa koji je trenutačno na snazi može osobi JD omogućiti stjecanje prava vlasništva s obzirom na to da su bugarski propisi koji su prethodili donošenju tog članka 3.c zabranjivali svim stranim fizičkim i pravnim osobama stjecanje prava vlasništva na bugarskim poljoprivrednim zemljištima.
- 23 Iz prethodno navedenog proizlazi da se pitanje koje je postavio sud koji je uputio zahtjev odnosi na usklađenost s pravom Unije nacionalnog propisa koji je država članica donijela nakon dana svojeg pristupanja Uniji, a koji može imati pravne učinke na ugovore o prodaji i izjave sastavljene prije tog datuma.
- 24 U tim okolnostima Sud je nadležan odgovoriti na pitanja postavljena u ovom predmetu.

Meritum

Primjenjivost članka 49. UFEU-a, koji se odnosi na slobodu poslovnog nastana, i/ili članka 63. UFEU-a, koji se odnosi na slobodno kretanje kapitala, na glavni postupak

- 25 Uvodno valja podsjetiti na to da se članak 18. UFEU-a, koji sud koji je uputio zahtjev navodi u svojim prethodnim pitanjima, samostalno primjenjuje samo u situacijama uređenima pravom Unije za koje UFEU ne predviđa posebna pravila o nediskriminaciji. Taj ugovor predviđa takvo posebno pravilo u članku 49. UFEU-a u području slobode poslovnog nastana i članku 63. UFEU-a u području slobodnog kretanja kapitala, tako da nije potrebno ispitati nacionalni propis o kojem je riječ u glavnom postupku s obzirom na članak 18. UFEU-a (vidjeti u tom smislu presude od 5. veljače 2014., *Hervis Sport- és Divatkereskedelmi*, C-385/12, EU:C:2014:47, t. 25. i 26. i od 30. travnja 2020., *Société Générale*, C-565/18, EU:C:2020:318, t. 16.).
- 26 Osim toga, što se tiče članka 345. UFEU-a, na koji se u svojim prethodnim pitanjima poziva i sud koji je uputio zahtjev, njime se izražava načelo neutralnosti Ugovorâ u pogledu uređenja vlasništva u državama članicama. Međutim, taj članak nema za učinak izuzimanje postojećih uređenja vlasništva u državama članicama od temeljnih pravila UFEU-a. Stoga, iako taj članak ne dovodi u pitanje mogućnost država članica da uspostave uređenje stjecanja vlasništva nad zemljištem koje predviđa posebne mjere koje se primjenjuju na transakcije u vezi s poljoprivrednim zemljištem, takvo uređenje nije izuzeto, među ostalim, od pravila o nediskriminaciji ni od pravila o slobodi poslovnog nastana i slobodnom kretanju kapitala (vidjeti u tom smislu presudu od 6. ožujka 2018., *SEGRO i Horváth*, C-52/16 i C-113/16, EU:C:2018:157, t. 51. i navedenu sudsku praksu).

- 27 Nakon tih pojašnjenja, prethodna pitanja odnose se kako na slobodu poslovnog nastana iz članka 49. UFEU-a tako i na slobodno kretanje kapitala, zajamčeno člankom 63. UFEU-a. Stoga je važno utvrditi slobodu o kojoj je riječ u glavnom postupku, uzimajući u obzir, u tu svrhu, predmet nacionalnog propisa o kojem je riječ u tom sporu (vidjeti u tom smislu presudu od 6. ožujka 2018., SEGRO i Horváth, C-52/16 i C-113/16, EU:C:2018:157, t. 52. i 53. i navedenu sudsku praksu).
- 28 U ovom slučaju nacionalni propis o kojem je riječ u glavnom postupku, odnosno članak 3.c ZSPZZ-a, ima za cilj urediti, ograničavajući ga, pravo nerezidentnih fizičkih i pravnih osoba na stjecanje poljoprivrednih zemljišta koja se nalaze na bugarskom državnom području. Međutim, valja podsjetiti na to da, kada se pravo stjecanja, iskorištavanja i prijenosa nekretnina na području druge države članice ostvaruje kao dodatak pravu na poslovni nastan, ono stvara kretanje kapitala (vidjeti u tom smislu presudu od 6. ožujka 2018., SEGRO i Horváth, C-52/16 i C-113/16, EU:C:2018:157, t. 54. i navedenu sudsku praksu).
- 29 Stoga, iako ti propisi, članak 3.c ZSPZZ-a, *a priori* mogu biti obuhvaćeni objema temeljnim slobodama koje spominje sud koji je uputio zahtjev, to ne mijenja činjenicu da su u kontekstu glavnog postupka eventualna ograničenja slobode poslovnog nastana koja proizlaze iz tih propisa neizbježna posljedica ograničenja slobodnog kretanja kapitala i stoga ne opravdavaju autonomno ispitivanje tih propisa s obzirom na članak 49. UFEU-a (vidjeti po analogiji presudu od 6. ožujka 2018., SEGRO i Horváth, C-52/16 i C-113/16, EU:C:2018:157, t. 55. i navedenu sudsku praksu).
- 30 Naime, kretanje kapitala podrazumijeva transakcije kojima nerezidenti izvršavaju ulaganja u nekretnine na području neke države članice, kao što to proizlazi iz nomenklature kretanja kapitala iz Priloga I. Direktivi Vijeća 88/361, pri čemu ta nomenklatura i dalje ima indikativnu vrijednost za definiranje pojma kretanja kapitala (presuda od 6. ožujka 2018., SEGRO i Horváth, C-52/16 i C-113/16, EU:C:2018:157, t. 56. i navedena sudska praksa).
- 31 Tim pojmom obuhvaćena su, među ostalim, ulaganja u nekretnine koja se odnose na stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima, kao što to osobito potvrđuje pojašnjenje sadržano u napomenama za pojašnjenje navedene nomenklature, prema kojem kategorija ulaganja u nekretnine koja su njome obuhvaćena uključuje „kupnj[u] zgrada i zemljišta”.
- 32 U ovom slučaju iz zahtjeva za prethodnu odluku proizlazi da se glavni postupak odnosi na pitanje stjecanja prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze na državnom području Republike Bugarske nerezidenta, odnosno austrijskog državljanina.
- 33 Budući da se ta situacija odnosi na slobodno kretanje kapitala u smislu članka 63. UFEU-a, nacionalni propis o kojem je riječ u glavnom postupku valja ispitati isključivo s obzirom na tu slobodu.

Postojanje ograničenja slobodnog kretanja kapitala

- 34 U skladu s ustaljenom sudskom praksom, članak 63. stavak 1. UFEU-a općenito zabranjuje prepreke kretanju kapitala među državama članicama. Mjere zabranjene tom odredbom, kao ograničenja kretanja kapitala, uključuju mjere koje su takve prirode da mogu odvratiti nerezidente od ulaganja u državi članici ili mogu odvratiti rezidente te države članice od ulaganja u drugim državama (presuda od 29. travnja 2021., Veronsaajien oikeudenvälvontayksikkö (Dohodak koji isplaćuju UCITS-i), C-480/19, EU:C:2021:334, t. 26. i navedena sudska praksa).

- 35 Međutim, valja utvrditi da, samim svojim ciljem, uvjet boravišta iz članka 3.c ZSPZZ-a predstavlja prepreku slobodnom kretanju kapitala (vidjeti po analogiji presudu od 25. siječnja 2007., Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, t. 25.). Osim toga, navedeni propis može odvratiti nerezidente od ulaganja u Bugarskoj (vidjeti po analogiji presudu od 21. svibnja 2019., Komisija/Mađarska (Plodouživanja na poljoprivrednim zemljištima), C-235/17, EU:C:2019:432, t. 58. i navedenu sudsku praksu).
- 36 Stoga navedeni nacionalni propis uspostavlja ograničenije slobodnog kretanja kapitala zajamčenog u članku 63. UFEU-a.

Opravdanje ograničenja slobodnog kretanja kapitala

- 37 Kao što to proizlazi iz sudske prakse Suda, mjera poput nacionalnog propisa o kojem je riječ u glavnom postupku, koja ograničava slobodu kretanja kapitala može biti dopuštena jedino ako je opravdana važnim razlozima u općem interesu i ako poštuje načelo proporcionalnosti, što zahtijeva da je prikladna za jamčenje postizanja legitimnog cilja i da ne prekoračuje ono što je nužno za njegovo ostvarenje (vidjeti u tom smislu presudu od 21. svibnja 2019., Komisija/Mađarska (Plodouživanja na poljoprivrednim zemljištima), C-235/17, EU:C:2019:432, t. 59. i navedenu sudsku praksu).
- 38 U tom smislu također treba podsjetiti na to da nacionalni propis može jamčiti ostvarenje navedenog cilja samo ako ga stvarno ostvaruje na sustavan i dosljedan način (vidjeti u tom smislu presudu od 21. svibnja 2019., Komisija/Mađarska (Plodouživanja na poljoprivrednim zemljištima), C-235/17, EU:C:2019:432, t. 61. i navedenu sudsku praksu).
- 39 U ovom slučaju, što se tiče ciljeva koji se nastoje postići člankom 3.c ZSPZZ-a, zahtjev za prethodnu odluku ne sadržava precizne naznake u tom pogledu. Nakon što je Sud uputio zahtjev za dostavu informacija sudu koji je uputio zahtjev, potonji je naveo da se ta nacionalna odredba, uvođenjem ograničenja nekretninskih ulaganja u bugarska poljoprivredna zemljišta, odnosi na to da se ta poljoprivredna zemljišta i dalje koriste u skladu s njihovom namjenom. Taj je sud pojasnio da su špekulativne transakcije u vezi s takvim poljoprivrednim zemljištima kao i njihova prodaja stranim investitorima radi upotrebe zemljišta u druge svrhe dovele do značajnog smanjenja obradivih zemljišta kao i s time povezanog nestanka velikih i malih bugarskih poljoprivrednih proizvođača.
- 40 U tom pogledu valja istaknuti da, iako su takvi ciljevi sami po sebi u općem interesu i mogu opravdati ograničenja slobodnog kretanja kapitala (vidjeti u tom smislu presudu od 25. siječnja 2007., Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, t. 28. i navedenu sudsku praksu), ostaje činjenica da ta ograničenja moraju biti prikladna i nužna za ostvarenje ciljeva navedenih u prethodnoj točki ove presude.
- 41 Što se tiče, kao prvo, prikladnosti nacionalnog propisa o kojem je riječ u glavnom postupku, valja primijetiti da on sadržava samo obvezu boravišta i da ne sadržava obvezu osobnog iskorištavanja nekretnine. Takva mjera stoga sama po sebi ne može jamčiti ostvarenje navodnog cilja da se poljoprivredna zemljišta koja se nalaze na bugarskom državnom području i dalje koriste u skladu s njihovom namjenom (vidjeti po analogiji presudu od 25. siječnja 2007., Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, t. 30.).

- 42 Što se tiče cilja sprečavanja stjecanja poljoprivrednih zemljišta isključivo u špekulativne svrhe, točno je da propis o kojem je riječ u glavnom postupku može imati za učinak smanjenje broja potencijalnih stjecatelja poljoprivrednih zemljišta na način da može smanjiti pritisak nekretninskog tržišta na ta zemljišta. Međutim, uvjet boravišta koji taj propis predviđa sam po sebi ne jamči to da se poljoprivredna zemljišta stječu radi iskorištavanja u poljoprivredne svrhe ili barem u nešpekulativne svrhe.
- 43 Kao drugo i u svakom slučaju, valja još provjeriti je li obveza boravišta predviđena nacionalnim propisom mjera kojom se ne prekoračuje ono što je nužno za postizanje ciljeva koji se nastoje postići tim propisom.
- 44 U svrhu takve ocjene valja uzeti u obzir okolnost da navedena obveza ne ograničava samo slobodno kretanje kapitala nego i pravo stjecatelja da slobodno odabere svoje boravište, koje mu je zajamčeno člankom 2. stavkom 1. Protokola br. 4 uz Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, potpisanu u Rimu 4. studenoga 1950. (vidjeti po analogiji presudu od 25. siječnja 2007., Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, t. 35.).
- 45 Obveza boravišta predviđena nacionalnim propisom o kojem je riječ u glavnom postupku, kojom se na taj način povređuje temeljno pravo zajamčeno tom konvencijom, stoga se pokazuje posebno ograničavajućom (presuda od 25. siječnja 2007., Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, t. 37.). Slijedom toga, postavlja se pitanje jesu li se mogle donijeti druge mjere, kojima se manje zadire u slobodno kretanje kapitala od onih predviđenih tim propisom, radi postizanja ciljeva koji se nastoje postići navedenim propisom.
- 46 Međutim, kao što je to istaknula Komisija u svojim pisanim očitovanjima, ciljevi propisa o kojem je riječ u glavnom postupku, koji se odnose, s jedne strane, na to da se poljoprivredna zemljišta i dalje koriste u skladu s njihovom namjenom i, s druge strane, na sprječavanje stjecanja tih zemljišta u špekulativne svrhe mogu se postići mjerama kojima se uvodi, među ostalim, veće oporezivanje transakcija preprodaje poljoprivrednih zemljišta do kojih dolazi ubrzo nakon stjecanja ili pak zahtjev znatnog minimalnog trajanja za ugovore o zakupu poljoprivrednih zemljišta (vidjeti po analogiji presudu od 25. siječnja 2007., Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, t. 39.). Mjeru kojom se manje ograničava slobodno kretanje kapitala također može predstavljati uvođenje prava prvokupa u korist najmoprimca zakupa poljoprivrednih gospodarstava koje bi omogućilo, u slučaju da potonji ne bi bili stjecatelji, fizičkim ili pravnim osobama čija djelatnost nije u nadležnosti poljoprivrednog sektora da ih stječu, pri čemu su međutim dužni zadržati poljoprivrednu namjenu predmetnog dobra (vidjeti u tom smislu presudu od 23. rujna 2003., Ospelt i Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, t. 52.).
- 47 Iz svih tih razmatranja proizlazi, s obzirom na elemente kojima Sud raspolaže, kako je razvidno da obveza boravišta utvrđena u članku 3.c ZSPZZ-a prekoračuje ono što je nužno za postizanje ciljeva koji se nastoje postići tim nacionalnim propisom.
- 48 S obzirom na sve prethodno navedeno, na postavljena pitanja valja odgovoriti tako da članak 63. UFEU-a treba tumačiti na način da mu se protivi propis države članice na temelju kojeg je stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze na njezinu državnom području uvjetovano time da stjecatelj ima status rezidenta više od pet godina.

Troškovi

- 49 Budući da ovaj postupak ima značaj prethodnog pitanja za stranke glavnog postupka pred sudom koji je uputio zahtjev, na tom je sudu da odluči o troškovima postupka. Troškovi podnošenja očitovanja Sudu, koji nisu troškovi spomenutih stranaka, ne nadoknađuju se.

Slijedom navedenog, Sud (osmo vijeće) odlučuje:

Članak 63. UFEU-a treba tumačiti na način da mu se protivi propis države članice na temelju kojeg je stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednim zemljištima koja se nalaze na njezinu državnom području uvjetovano time da stjecatelj ima status rezidenta više od pet godina.

Potpisi