



Teismo praktikos rinkinys

GENERALINIO ADVOKATO
JÁN MAZÁK IŠVADA,
pateikta 2012 m. spalio 4 d.¹

Sujungtos bylos C-197/11 ir C-203/11

Eric Libert,
Christian Van Eycken,
Max Bleeckx,
Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (ASBL),
Olivier de Clippele (C-197/11)
prieš
Gouvernement flamand
ir
All Projects & Developments NV,
Bouw- en Coördinatiekantoor Andries NV,
Belgische Gronden Reserve NV,
Bouwonderneming Ooms NV,
Bouwwerken Taelman NV,
Brummo NV,
Cordeel Zetel Temse NV,
DMI Vastgoed NV,
Dumobil NV,
Durabrik Bouwbedrijven NV,
Eijssen NV,
Elbeko NV,
Entro NV,
Extensa NV,
Flanders Immo JB NV,
Green Corner NV,
Huysman Bouw NV,
Imano BVBA,
Impact Ontwikkeling NV,
Invest Group Dewaele NV,
Invimmo NV,
Kwadraat NV,
Liburni NV,
Lotinvest NV,
Matexi NV,
Novus NV,
Plan & Bouw NV,
7Senses Real Estate NV,
Sibomat NV,
Tradiplan NV,
Uma Invest NV,
Versluys Bouwgroep BVBA,
Villabouw Francis Bostoen NV,
Willemen General Contractor NV,
Wilma Project Development NV,
Woningbureau Paul Huyzentruyt NV (C-203/11)
prieš
Vlaamse Regering

(Cour constitutionnelle (Belgija) pateikti prašymai priimti prejudicinį sprendimą)

¹ — Originalo kalba: prancūzų.

„Nacionalinės teisės aktai, pagal kuriuos perleidžiant žemės sklypus ir pastatus taikoma galimo pirkėjo ar nuomininko pakankamo ryšio su tiksline savivaldybe sąlyga — Socialinis įpareigojimas žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams — Mokesčių paskatos ir subsidijavimo mechanizmai — Pagrindinių laisvių apribojimas — Pateisinimas — Proporcingumo principas — Valstybės pagalba — Sąvoka viešojo darbų pirkimo sutartis“

I – Įžanga

1. Šiose bylose Teisingumo Teismo prašoma priimti sprendimą dėl kelių Sąjungos pirminės ir antrinės teisės nuostatų išaiškinimo. Kalbant apie pirminę teisę, turimi omenyje SESV 21, 45, 49, 56, 63, 107 ir 108 straipsniai. Kalbant apie antrinę teisę, pažymėtina, kad pateikti klausimai susiję su 2004 m. kovo 31 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2004/18/EB dėl viešojo darbų, prekių ir paslaugų pirkimo sutarčių sudarymo tvarkos derinimo², 2004 m. balandžio 29 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2004/38/EB dėl Sąjungos piliečių ir jų šeimos narių teisės laisvai judėti ir gyventi valstybių narių teritorijoje, iš dalies keičiančia Reglamentą (EEB) Nr. 1612/68 ir panaikinančia direktyvas 64/221/EEB, 68/360/EEB, 72/194/EEB, 73/148/EEB, 75/34/EEB, 75/35/EEB, 90/364/EEB, 90/365/EEB ir 93/96/EEB³, 2006 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje⁴ ir 2005 m. lapkričio 28 d. Komisijos sprendimu 2005/842/EB dėl EB sutarties 86 straipsnio 2 dalies taikymo valstybės pagalbai kompensacijos už viešąją paslaugą forma, skiriamai tam tikroms įmonėms, kurioms patikėta teikti bendros ekonominės svarbos paslaugas⁵.

2. Teisingumo Teismo atsakymas turėtų padėti *Cour constitutionnelle* (Belgija), pateikusiame prejudicinius klausimus, nuspręsti dėl ieškinių dėl įvairių 2009 m. kovo 27 d. Flandrijos regiono dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto politikos (toliau - Dekretas dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto) nuostatų panaikinimo.

3. Ieškovai pagrindinėje byloje C-197/11 atkreipia dėmesį į Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto nuostatą, pagal kurias perleidžiant tam tikrose Flandrijos savivaldybėse esančius žemės sklypus ir juose pastatytus pastatus taikoma galimo pirkėjo ar nuomininko pakankamo ryšio su atitinkama savivaldybe sąlyga, o tai riboja galimybę laisvai disponuoti nekilnojamoju turto.

4. Ieškovai pagrindinėje byloje C-203/11 mano, kad yra pagrindas panaikinti Dekretą dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto ne tik dėl galimo pirkėjo ar nuomininko pakankamo ryšio su atitinkama savivaldybe buvimo sąlygos, bet ir dėl socialinio įpareigojimo, tenkančio žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams, taip pat dėl mokesčių paskatų ir subsidijavimo mechanizmų, kuriais iš dalies kompensuojamas šis socialinis įpareigojimas.

2 — OL L 134, p. 114; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 6 sk., 7 t., p. 132.

3 — OL L 158, p. 77; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 5 sk., 5 t., p. 46.

4 — OL L 376, p. 36.

5 — OL L 312, p. 67.

II – Teisinis pagrindas

A – Sąjungos teisė

1. Direktyva 2004/18

5. Direktyvos 2004/18 1 straipsnyje „Sąvokų apibrėžimai“ numatyta:

„1. Šioje direktyvoje taikomi šio straipsnio 2–15 dalyse pateikti sąvokų apibrėžimai.

2.

- a) „Viešosios sutartys [viešojo pirkimo sutartys]“ – tai dėl piniginės naudos vieno arba kelių ūkio subjektų ir vienos ar kelių perkančiųjų organizacijų raštu sudarytos sutartys, kurių dalykas yra darbų atlikimas, prekių tiekimas arba paslaugų teikimas, kaip apibrėžta šioje direktyvoje.
- b) „Viešojo darbų pirkimo sutartys“ – tai viešosios sutartys, kurių dalykas yra darbų arba darbo, susijusio su viena iš I Priede nurodytų veiklų, įvykdymas, arba įvykdymas ir suprojektavimas, arba darbo realizavimas bet kokiomis priemonėmis, atitinkančiomis perkančiosios organizacijos nustatytus reikalavimus. [„Viešojo darbų pirkimo sutartys“ – tai viešojo pirkimo sutartys, kurių dalykas yra darbų arba darbo, susijusio su viena iš I priede nurodytos veiklos rūšių, įvykdymas arba kartu suprojektavimas ir įvykdymas, arba perkančiosios organizacijos nustatytus reikalavimus atitinkančio darbo realizavimas bet kokiomis priemonėmis.] Darbas yra tam tikrų statybos arba civilinės inžinerijos darbų, kaip visumos, rezultatas, kurio pakanka ekonominei ar techninei funkcijai atlikti.<...>“

2. Direktyva 2004/38

6. Direktyvos 2004/38 22 straipsnis „Teritorinė aprėptis“ suformuluotas taip:

„Teisė gyventi šalyje ir nuolatinio gyvenimo šalyje teisė aprėpia visą priimančiosios valstybės narės teritoriją. Valstybės narės gali taikyti teritorinius teisės gyventi šalyje ir nuolatinio gyvenimo šalyje teisės apribojimus tik tuomet, jei tokie patys apribojimai taikomi jų pačių piliečiams.“

7. Minėtos direktyvos 24 straipsnio „Vienodas traktavimas“ 1 dalyje numatyta:

„Taikant tokias specialiąsias nuostatas, kurios aiškiai numatytos Sutartyje ir antriniuose teisės aktuose, visiems Sąjungos piliečiams, pagal šią direktyvą gyvenantiems priimančiosios valstybės narės teritorijoje, Sutarties taikymo srityje taikomas vienodas traktavimas kaip ir tos valstybės narės piliečiams. Ši teisė suteikiama ir šeimos nariams, kurie nėra valstybės narės piliečiai ir turi teisę gyventi šalyje arba nuolatinio gyvenimo šalyje teisę.“

3. Sprendimas 2005/842

8. Sprendimo 2005/842 1 straipsnyje „Reguliavimo dalykas“ numatyta:

„Šiame sprendime išdėstomos sąlygos, kurioms esant valstybės pagalba kompensacijos už viešąją paslaugą forma, skirta tam tikros įmonėms, kurioms patikėta teikti bendros ekonominės svarbos paslaugas, yra laikoma suderinama su bendrąja rinka ir jai netaikomas Sutarties 88 straipsnio 3 dalyje numatytas išankstinio informavimo reikalavimas.“

9. Šio sprendimo 2 straipsnio „Taikymo sritis“ 1 dalyje nurodyta:

„Šis sprendimas taikomas valstybės pagalbai kompensacijos už viešąją paslaugą forma, skiriamai įmonėms, teikiančioms bendros ekonominės svarbos paslaugas, nurodytas Sutarties 86 straipsnio 2 dalyje, kuri priklauso vienai iš šių kategorijų:

<...>

- b) kompensacijai už viešąją paslaugą, skiriamai ligoninėms ir socialinių būstų teikiančioms įmonėms, užsiimančioms veikla, kurią valstybės narės laiko bendros ekonominės svarbos paslaugomis;

<...>“

10. Pagal minėto sprendimo 3 straipsnį „Pagalbos suderinamumas ir informavimo reikalavimo netaikymas“:

„Valstybės pagalbai priskiriama kompensacija už viešąją paslaugą, kuri atitinka šiame sprendime išdėstytas sąlygas, neprieštarauja bendrajai rinkai ir jai netaikomas išankstinio informavimo reikalavimas, numatytas Sutarties 88 straipsnio 3 dalyje, nepažeidžiant griežtesnių nuostatų, susijusių su viešosios paslaugos įsipareigojimais, numatytais Bendrijos sektorių teisės aktuose.“

B – *Belgijos teisė*

11. Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4 knygos, reglamentuojančios priemones, susijusias su įperkamu būstu, 3 skyriuje „Socialiniai įpareigojimai“ yra 4.1.16 straipsnis, pagal kurį:

„1. Kai žemės sklypų padalijimo ar statybų projektams taikoma tokia norma, kaip antai numatyta 2 skirsnio 2 skyriuje, socialinis įpareigojimas pagal įstatymus siejamas su leidimu dalinti žemės sklypą, būtent su urbanistikos leidimu.

Socialiniu įpareigojimu <...> žemės sklypo savininkas ar darbų užsakovas įpareigojamas imtis priemonių, kad būtų užtikrinta socialinių būstų pasiūla, kuri atitiktų žemės sklypų padalijimo ar statybos projektams taikytiną procentinę dalį.“

12. Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4.1.17 straipsnyje numatyta:

„Žemės sklypo savininkas ar darbų užsakovas gali įvykdyti savo socialinį įpareigojimą pasirinkdamas vieną iš šių būdų:

- 1) natūra, remiantis 4.1.20-4.1.24 straipsnių nuostatomis;
- 2) parduodant socialinių būstų organizacijai žemės sklypus, kad būtų užtikrinta nustatyta socialinių būstų pasiūla, laikantis 4.1.25 straipsnio nuostatų;
- 3) išnuomojant būstus, pastatytus įgyvendinant žemės sklypų padalijimo ar statybos projektus, socialinės nuomos agentūrai, laikantis 4.1.26 straipsnio nuostatų;
- 4) taikant kartu 1, 2 ir (arba) 3 punkte numatytus būdus.“

13. Pagal Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4.1.19 straipsnį:

„Žemės sklypo savininkas ar darbų užsakovas gali įvykdyti visą socialinį įpareigojimą ar jo dalį, sumokėję socialinę įmoką savivaldybei, kurioje vykdomas žemės sklypo padalijimo ar statybos projektas. Socialinė įmoka iš principo apskaičiuojama padauginus socialinių būstų ar realizuotinių socialinių projektų skaičių iš 50 000 eurų ir indeksavus šią sumą remiantis ABEX indeksu, o bazinis indeksas yra 2008 m. gruodžio mėn. nustatytas indeksas.

<...>“

14. Dekrete dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto privačių įmonių, „socialinį įpareigojimą“ vykdančių natūra, naudai numatytos tokios mokesčių paskatos ir subsidijavimo mechanizmai: sumažinto tarifo pridėtinės vertės mokesčio ir registracijos mokesčio taikymas (4.1.20 straipsnio 3 dalies antra pastraipa), subsidijos infrastruktūrai (4.1.23 straipsnis) ir pastatytų būstų nupirkimo garantija (4.1.21 straipsnis).

15. Be to, Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 3 knygoje „Prekybos žemės sklypais ir pastatais suaktyvinimas“ numatytos subsidijos, skiriamos nepriklausomai nuo „socialinio įpareigojimo“ vykdymo. Konkrečiai kalbant, turimas omenyje „prekybos suaktyvinimo projektų“ subsidijavimas (minėto dekreto 3.1.2 straipsnis), fizinių asmenų mokamo mokesčio sumažinimas sudarant renovavimo sutartis (minėto dekreto 3.1.3 ir paskesni straipsniai) ir apmokestinimo registracijos mokesčiais pagrindo sumažinimas nustatytu dydžiu (minėto dekreto 3.1.10 straipsnis).

16. Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 5.1.1 straipsnyje, kuris įtvirtintas jo 5 knygoje „Gyvenimas savo paties regione“, numatyta: Flandrijos vyriausybė kas trejus metus, o pirmą kartą – kalendoriniais metais, kuriais įsigaliojo šis dekretas, patvirtina savivaldybių sąrašą, kurios, remiantis naujausia statistika, atitinka du toliau nurodytus kriterijus:

- 1) savivaldybė priskirtina prie 40 % Flandrijos savivaldybių, kuriose vidutinė žemės sklypo kvadratinio metro kaina yra didžiausia;
- 2) savivaldybė priskirtina prie:
 - a) 25 % Flandrijos savivaldybių, kuriose vidaus migracijos intensyvumas yra didžiausias;
 - b) arba 10 % Flandrijos savivaldybių, kuriose išorės migracijos intensyvumas yra didžiausias.

Pirmoje pastraipoje nurodytas sąrašas skelbiamas *Moniteur Belge*.

<...>

17. Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 5.2.1 straipsnyje, kuris taip pat įtvirtintas 5 knygoje „Gyvenimas savo paties regione“, numatyta:

„1. Perleidžiant žemės sklypus ar juose pastatytus statinius taikoma speciali sąlyga regionuose, kurie atitinka tokias dvi toliau nurodytas sąlygas:

- 1) jie šio dekreto įsigaliojimo dieną priskirtini „išplėstinei gyvenamajai zonai“, nurodytai 1972 m. gruodžio 28 d. Karaliaus nutarime dėl planų projektų ir sektoriaus planų pateikimo ir įgyvendinimo;

- 2) tarp privačių asmenų sudaryto akto dėl perleidimo pasirašymo momentu jie yra tikslinėse savivaldybėse, kurios išvardytos naujausiame *Moniteur Belge* paskelbtame sąraše, nurodytame 5.1.1 straipsnyje, turint omenyje tai, kad tarp privačių asmenų sudarytas aktas dėl perleidimo laikytinas pasirašytu prieš šešis mėnesius iki nustatytos šios nuostatos taikymo datos, jei nuo pasirašymo dienos iki nustatytos datos praėjo daugiau nei šeši mėnesiai.

Speciali perleidimo sąlyga reiškia, kad žemės sklypai ir juose pastatyti pastatai gali būti perleisti tik asmenims, kurie, provincijos vertinimo komisijos nuomone, pakankamai susiję su savivaldybe. „Perleidimas“ reiškia: pardavimą, ilgesnę nei 9 metų nuomą ar ilgalaikę nuomą arba užstatymo teisę.

<...>

Speciali perleidimo sąlyga galutinai ir be galimybės būti atnaujinta netaikoma praėjus 20 metų nuo to momento, kai nustatoma pradinio perleidimo, kuriam taikoma sąlyga, data.

<...>

2. 1 dalies antros pastraipos taikymo tikslais asmuo turi pakankamą ryšį su savivaldybe, jeigu jis tenkina vieną ar kelias iš šių sąlygų:

- 1) jis turi būti nepertraukiamai mažiausiai 6 metus pragyvenęs savivaldybėje arba gretimoje savivaldybėje su sąlyga, kad ši savivaldybė taip pat įtraukta į 5.1.1 straipsnyje nurodytą sąrašą;
- 2) perleidimo dieną jis turi vykdyti veiklą savivaldybėje, jeigu dirbama vidutiniškai bent pusę darbo savaitės;
- 3) dėl svarbios ir ilgalaikės aplinkybės jis su savivaldybe turi profesinį, šeimos, socialinį ar ekonominį ryšį.

<...>“

18. Taikant Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 5.1.1 straipsnį 2009 m. birželio 19 d. Flandrijos vyriausybės nutarimu patvirtintas 69 savivaldybių, kurioms taikytina speciali nuosavybės perleidimo sąlyga, kaip tai suprantama pagal Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 5.2.1 straipsnį (toliau - tikslinės savivaldybės), sąrašas.

III – Prejudiciniai klausimai

19. Vienintelis klausimas byloje C-197/11 suformuluotas taip:

„Ar [SESV] 21, 45, 49, 56 ir 63 straipsniai bei [Direktyvos 2004/38] 22 ir 24 straipsniai turi būti aiškinami taip, kad jais draudžiama [Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto] 5 knygoje „Gyventi savo paties regione“ įtvirtinta sistema, pagal kurią, norint perleisti tam tikrose vadinamose tikslinėse savivaldybėse esančią žemę ir ant jos pastatytus pastatus, reikia, kad įgijėjas ar nuomininkas įrodytų pakankamą ryšį su šiomis savivaldybėmis, kaip tai numatyta dekreto 5.2.1 straipsnio 2 dalyje?“

20. Klausimai byloje C-203/11 suformuluoti taip:

- „1. Ar [SESV] 107 ir 108 straipsniai, atskirai ar kartu su [Sprendimu 2005/842], aiškintini taip, kad juose reikalaujama, jog Europos Komisijai apie [Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto] 3.1.3, 3.1.10 straipsniuose, 4.1.20 straipsnio 3 dalies antroje pastraipoje, 4.1.21 ir 4.1.23 straipsniuose įtvirtintas priemonės turi būti pranešta prieš priimant šias nuostatas arba prieš joms įsigaliojant?

2. Ar reglamentavimas, pagal kurį privatiems subjektams, kurių žemės sklypų padalijimo arba statybos projektas yra ne mažesnis nei tam tikro dydžio, pagal įstatymą nustatomas socialinis įpareigojimas, kurio dydis yra mažiausia 10 % ir daugiausia 20 % šio žemės sklypų padalijimo arba statybos projekto ir kuris gali būti įvykdytas natūra arba sumokant 50 000 EUR sumą už kiekvieną neužstatytą socialinės paskirties sklypą ar nepastatytą socialinį būstą, turi būti tikrinamas atsižvelgiant į įsisteigimo laisvę, paslaugų teikimo laisvę ar laisvą kapitalo judėjimą, ir ar jis laikytinas kompleksiniu reglamentavimu, kuris turi būti tikrinamas atsižvelgiant į kiekvieną iš šių laisvių?
3. Ar [Direktyvos 2006/123] 2 straipsnio 2 dalies a ir j punktai taikomi privačių subjektų privalomam indėliui statant socialinius būstus ir butus, kuris įstatymu nustatomas kaip socialinis įpareigojimas kartu su kiekvienu statybos arba žemės sklypo padalijimo leidimu projektui, kuris yra bent jau įstatyme nustatyto minimalaus dydžio, kai pastatytus socialinius būstus už ne didesnes nei iš anksto nustatytas maksimalias kainas nuperka socialinio būsto statybos bendrovės tam, kad išnuomotų įvairiems fiziniams asmenims, arba perleidžiant teises socialinio būsto statybos bendrovėms šie būstai parduodami fiziniams asmenims, priklausantiems tai pačiai kategorijai?
4. Jeigu atsakymas į trečiąjį prejudicinį klausimą būtų teigiamas, ar [Direktyvos 2006/123] 15 straipsnio sąvoka „vertintinas reikalavimas“ aiškintina taip, kad apima privačių subjektų pareigą papildomai prie savo įprastos veiklos arba ją vykdamas prisidėti prie socialinio būsto statybos ir pastatytus būstus už ne didesnes nei maksimalias kainas perleisti viešosioms institucijoms arba per jas, nors šie privatūs subjektai socialinio būsto rinkoje neturi jokios kitos iniciatyvos teisės?
5. Jeigu atsakymas į trečiąjį prejudicinį klausimą būtų teigiamas, ar nacionalinis teismas:
 - a) išvadą, kad pagal [Direktyvos 2006/123] 15 straipsnį naujas vertintinas reikalavimas nebuvo specialiai vertintas pagal šios direktyvos 15 straipsnio 6 dalį; ir
 - b) išvadą, kad apie šį naują reikalavimą nebuvo pranešta pagal šios direktyvos 15 straipsnio 7 dalį,turi susieti su sankcija ir, jei taip, su kokia?
6. Jeigu atsakymas į trečiąjį prejudicinį klausimą būtų teigiamas, ar [Direktyvos 2006/123] 14 straipsnio sąvoka „draudžiamas reikalavimas“ aiškintina taip, kad ja draudžiamos nacionalinės teisės normos ne tik šiame straipsnyje aprašytais atvejais, kai šios normos teisę teikti paslaugas ar vykdyti paslaugų teikimo veiklą susieja su kokiu nors reikalavimu, bet ir kai šiose normose tik numatoma, jog nevykdant šio reikalavimo netenkama finansinės kompensacijos už įstatyme numatytos paslaugos teikimą ir kad sumokėta finansinė garantija už šios paslaugos teikimą negrąžinama?
7. Jeigu atsakymas į trečiąjį prejudicinį klausimą būtų teigiamas, ar [Direktyvos 2006/123] 14 straipsnio 6 punkto sąvoka „konkuruojantis subjektas“ aiškintina taip, kad ji taikoma ir viešajai institucijai, kurios uždaviniai gali iš dalies sutapti su paslaugų teikėjų uždaviniais, kai ji priima šios direktyvos 14 straipsnio 6 punkte nurodytus sprendimus ir tuo pat metu yra įpareigota paskutiniame pakopinės sistemos etape nupirkti socialinius būstus, kuriuos pastatė paslaugų teikėjas, vykdydamas jam tenkantį socialinį įpareigojimą?
8. a) Jeigu atsakymas į trečiąjį prejudicinį klausimą būtų teigiamas, ar [Direktyvos 2006/123] 4 straipsnio 6 punkto sąvoka „leidimų išdavimo tvarka“ aiškintina taip, kad ji taikoma pažymėjimams, kuriuos viešoji institucija išduoda po to, kai buvo išduotas pirminis statybos arba žemės sklypo padalijimo leidimas, ir kurie yra reikalingi tam, kad būtų įgyta teisė į kai kuriuos

kompensacinius mokėjimus už socialinio įpareigojimo, kuris, remiantis įstatymais, buvo susietas su šiuo pirminiu leidimu, vykdymą, ir kurie tuo pačiu yra būtini tam, kad būtų galima pareikalauti grąžinti finansinę garantiją, kurią paslaugų teikėjas privalėjo sumokėti šiai viešajai institucijai?

b) Jeigu atsakymas į trečiąją prejudicinę klausimą būtų teigiamas, ar [Direktyvos 2006/123] 4 straipsnio 6 punkto sąvoka „leidimų išdavimo tvarka“ aiškintina taip, kad ji taikoma susitarimui, kurį privatus subjektas, remdamasis įstatymų nuostatomis, sudaro su viešąja institucija perleisdamas šiai viešajai institucijai teisę parduoti socialinį būstą, kurį pastatė šis privatus subjektas, ir būtent vykdydamas socialinį įpareigojimą *in natura*, pagal įstatymus susietą su statybos arba žemės sklypo padalijimo leidimu, atsižvelgiant į tai, kad šio susitarimo sudarymas yra naudojimosi šiuo leidimu sąlyga?

9. Ar [SESV] 49 ir 56 straipsniai aiškintini taip, kad jais draudžiama norma, pagal kurią statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su socialiniu įpareigojimu, pasireiškiančiu tuo, jog tam tikra procentinė projekto dalis turi būti skiriama socialiniams būstams, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statyti?
10. Ar SESV 63 straipsnis aiškintinas taip, kad juo draudžiama norma, pagal kurią statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su socialiniu įpareigojimu, pasireiškiančiu tuo, jog tam tikra procentinė projekto dalis turi būti skiriama socialiniams būstams, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statyti?
11. Ar [Direktyvos 2004/18] 1 straipsnio 2 dalies b punkto sąvoka „viešojo darbų pirkimo sutartis“ aiškintina taip, kad ji taikytina normai, pagal kurią statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su socialiniu įpareigojimu, pasireiškiančiu tuo, jog tam tikra procentinė projekto dalis turi būti skiriama socialiniams būstams, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statyti?
12. Ar [SESV] 21, 45, 49, 56 ir 63 straipsniai bei [Direktyvos 2004/38] 22 ir 24 straipsniai aiškintini taip, kad jais draudžiama [Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto] 5 knygoje „Gyvenimas savo paties regione“ nustatyta norma, pagal kurią žemės sklypų ir ant jų esančių statinių perleidimas tam tikrose vadinamosiose tikslinėse savivaldybėse susiejamas su sąlyga, kad pirkėjas arba nuomininkas įrodytų pakankamą ryšį su atitinkama savivaldybe, kaip tai suprantama šio dekreto 5.2.1 straipsnio 2 dalyje?“

IV – Vertinimas

A – Dėl vienintelio klausimo byloje C-197/11 ir dvyliktojo klausimo byloje C-203/11

21. Vienintelis klausimas byloje C-197/11 yra identiškas 12 klausimui byloje C-203/11 ir susijęs su klausimu, ar Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo nuostatos, iš kurių išplaukia pagrindinių laisvių apribojimo draudimas, ir Direktyvos 2004/38 22 ir 24 straipsniai draudžia valstybės narės teisės aktus, pagal kuriuos perleidžiant nekilnojamąjį turtą tikslinėse savivaldybėse, t. y. savivaldybėse, kuriose vidutinė žemės sklypų kaina už kvadratinį metrą yra didžiausia ir kuriose vidinės ar išorinės migracijos intensyvumas yra didžiausias, taikoma galimo pirkėjo ar nuomininko pakankamo ryšio su atitinkama savivaldybe sąlyga.

22. Dėl šio klausimo Flandrijos vyriausybė atkreipia dėmesį į tai, kad ginčai prašymą priimti prejudicinius sprendimus pateikusiam teisme susiję su išimtinai vidaus situacija, nes ieškovai pagrindinėse bylose arba įsisteigę, arba nuolat gyvena Belgijoje.

23. Šiuo aspektu reikia pripažinti, kad pagrindinėse bylose nėra tarpvalstybinių elementų. Tačiau nereikia pamiršti, kad prejudiciniai klausimai buvo pateikti vykstant specialiam procesui prašymą priimti prejudicinius sprendimus pateikusiam teisme. Turima omenyje nacionalinės teisės akto, taikytino tiek Belgijos, tiek kitų valstybių narių piliečiams, panaikinimo procedūra. Akivaizdu, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą patekusio teismo sprendimas vykstant tokiai procedūrai turi *erga omnes* pasekmes ir kitų valstybių narių piliečiams.

24. Ieškovai pagrindinėje byloje remiasi Sąjungos teise, todėl Teisingumo Teismas negali vertinti, ar prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas vykstant procesui dėl panaikinimo gali atlikti nagrinėjamo nacionalinės teisės akto kontrolę atsižvelgdamas ne tik į nacionalinę teisę, bet ir į Sąjungos teisę. Šioje byloje Teisingumo Teismas, mano nuomone, turėtų pasitikėti prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiu teismu tiek, kiek prejudicinis sprendimas būtinas tam, kad pastarasis galėtų priimti savo sprendimą⁶, todėl pateikti prašomą Sutarties nuostatų, susijusių su pagrindinėmis laisvėmis vidaus rinkoje, išaiškinimą⁷.

25. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas mano, kad sąlyga dėl pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe yra pagrindinių laisvių apribojimas.

26. Sutinku su šia nuomone. Pagal teismų praktiką teisė įsigyti būstą ar kitą nekilnojamąjį turtą yra pagrindinių laisvių įgyvendinimo sąlyga⁸. Pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe sąlyga iš tikrųjų reiškia draudimą tam tikriems asmenims, t. y. tiems, kurie neatitinka šios sąlygos, pirkti arba nuomoti žemės sklypus ar juose pastatytus pastatus ilgiau nei 9 metus. Nekyla jokių abejonių dėl to, kad ši sąlyga gali atgrasyti Sąjungos piliečius nuo Sutartimi pripažįstamų pagrindinių laisvių įgyvendinimo.

27. Manau, kad tai, jog pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe buvimo sąlyga taikoma tik savivaldybėms, kurių skaičius šiuo metu siekia 92 savivaldybes, ir tai, kad jos taikymas galioja tik kai kurioms iš šių savivaldybių dalims, neturi jokios reikšmės klausimui, ar ši sąlyga yra pagrindinių laisvių apribojimas, ar ne. Į ribotą pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe sąlygos taikymo sritį gali būti atsižvelgta vertinant šio pagrindinių laisvių apribojimo pateisinamumą.

28. Pagal nusistovėjusią teismų praktiką nacionalinės priemonės, galinčios apriboti naudojimąsi Sutartimi garantuojamomis pagrindinėmis laisvėmis ar padaryti jį mažiau patrauklų gali būti leistinos, jeigu jomis siekiama bendrojo intereso tikslo, jos yra tinkamos šiam tikslui pasiekti ir neviršija to, kas reikalinga jam pasiekti⁹.

29. Todėl reikia išnagrinėti, viena vertus, ar Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto, kuriame numatyta pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe sąlyga, siekiama bendrojo intereso tikslo, ir, kita vertus, ar pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe sąlyga tinkama įgyvendinti nustatytą tikslą ir ar šia priemone neviršijama tai, kas yra būtina šiam tikslui pasiekti.

6 — Šiuo aspektu reikia pažymėti, kad per posėdį Prancūzų bendruomenės vyriausybės atstovas pažymėjo, jog prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas kelis kartus buvo nusprendęs, kad ieškovas, įrodęs savo suinteresuotumą pareikšti ieškinį, papildomai neprivalo įrodyti savo specialų suinteresuotumą dėl jame nurodyto atskiro ieškinio pagrindo.

7 — Šiuo klausimu žr. 2012 m. liepos 19 d. Sprendimą *Garkalns* (C-470/11, 17 punktą ir jame nurodyta teismo praktiką).

8 — Šiuo klausimu žr. 1988 m. sausio 14 d. Sprendimą *Komisija prieš Italiją* (63/86, Rink. p. 29, 15 punktą) ir 2011 m. gruodžio 1 d. Sprendimą *Komisija prieš Vengriją* (C-253/09, Rink. p. I-12391 67 punktą).

9 — Žr. 2011 m. gruodžio 1 d. Sprendimą *Komisija prieš Vengriją* (minėtas 8 išnašoje, 69 punktą).

30. Dėl Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto siekiamo tikslo pažymėtina, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, remdamasis Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto parengiamaisiais darbais, mini tikslą patenkinti endogeninės visuomenės nekilnojamojo turto poreikį. Jam pačiam kyla klausimas, ar šis tikslas gali būti kvalifikuojamas kaip viršesnis bendrojo intereso pagrindas, galintis pateisinti pagrindinių laisvių apribojimą.

31. Tam, kad būtų galima geriau suprasti Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto siekiamą tikslą, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas cituoja parengiamuosius darbus, kuriuose paaiškinama, kad „didelė žemės sklypų kai kuriose Flandrijos savivaldybėse kaina sukelia socialinę gyventojų kaitą. Tai reiškia, kad mažiau pasiturinčios visuomenės grupės pašalinamos iš rinkos iš kitų savivaldybių atvykus finansiškai geresnėje padėtyje esančioms visuomenės grupėms. Mažiau pasiturinčios visuomenės grupės yra ne vien prastoje socialinėje padėtyje esantys asmenys, bet ir jaunos šeimos ar izoliuoti asmenys, kurie turi daug išlaidų, tačiau patys dar negali sukaupti pakankamai kapitalo“.

32. Flandrijos vyriausybė patikslina, kad nagrinėjama nacionalinės teisės aktais iš esmės siekiama skatinti endogeninės visuomenės išikūrimą išplėstose gyvenamosiose zonose - tai dekretą priėmusi institucija manė būtina įtvirtinti tam, kad būtų užtikrinta teisė į tinkamą būstą ir papildomai socialinė sanglauda skatinant teritorijos planavimą ir neleidžiant išardyti socialinio ir ekonominio vientisumo.

33. Jei Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto tikslas iš tikrųjų buvo paskatinti mažiau pasiturinčią endogeninę visuomenę gyventi tikslinėse savivaldybėse, mano nuomone, toks tikslas galėtų būti kvalifikuojamas kaip socialinis tikslas, susijęs su teritorijos planavimo politika. Teisingumo Teismas jau yra nusprendęs, kad toks tikslas yra viršesnis bendrasis interesas¹⁰.

34. Tačiau reikia dar turėti omenyje, kad yra kitų nuomonių dėl Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto siekiamo tikslo. Šiuo aspektu Prancūzų bendruomenės vyriausybė tvirtina, kad tikrasis dekreto tikslas yra ne riboti visuomenės socialinės kaitos poveikį, bet išsaugoti flamandų visuomenę tikslinėse savivaldybėse. Akivaizdu, kad toks tikslas negali būti kvalifikuojamas kaip viršesnis bendrasis interesas. Šiuo aspektu norėčiau priminti, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas privalo nustatyti tikslų Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto siekiamą tikslą.

35. Dabar nagrinėsiu, ar pakankamo ryšio su tiksline savivaldybe buvimo sąlyga tinkama užtikrinti tikslo patenkinti mažiau pasiturinčios endogeninės visuomenės nekilnojamojo turto poreikius įgyvendinimą ir ar šia priemone neviršijama tai, kas būtina minėtam tikslui pasiekti.

36. Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 5.2.1 straipsnio 2 dalyje numatyti tris alternatyvūs kriterijai tam, kad būtų įvykdyta pakankamo ryšio su tiksline savivaldybe buvimo sąlyga. Pirmuoju kriterijumi reikalaujama, kad asmuo, kuriam turi būti perleistas nekilnojamas turtas, iki perleidimo gyventų tikslinėje savivaldybėje ne mažiau kaip šešerius metus. Pagal antrąjį kriterijų galimas pirkėjas ar nuomininkas perleidimo dieną turi vykdyti veiklą savivaldybėje. Trečiasis kriterijus numato galimo pirkėjo ar nuomininko profesinį, šeimos, socialinį ar ekonominį ryšį su atitinkama savivaldybe dėl svarbios ir ilgą laiką trunkančios aplinkybės. Provincijos vertinimo komisija vertina, ar galimas nekilnojamojo turto pirkėjas arba nuomininkas atitinka vieną, ar kelis minėtus kriterijus.

10 — Šiuo klausimu žr. 2002 m. kovo 5 d. Sprendimą *Reisch ir kt.* (C-515/99, C-519/99-C-524/99 ir C-526/99-C-540/99, Rink. p. I-2157, 34 punktas); 2003 m. rugsėjo 23 d. Sprendimą *Ospelt ir Schlössle Weissenberg* (C-452/01, Rink. p. I-9743, 38 ir 39 punktai); 2009 m. gruodžio 1 d. Sprendimą *Woningstichting Sint Servatius* (C-567/07, Rink. p. I-9021, 30 punktas) ir 2011 m. kovo 24 d. Sprendimą *Komisija prieš Ispaniją* (C-400/08, Rink. p. I-1915, 74 punktas).

37. Galima konstatuoti, kad nė vienas iš šių kriterijų neatspindi socialinių ir ekonominių aspektų, susijusių su tikslu saugoti mažiau pasiturinčią endogeninę visuomenę nekilnojamojo turto rinkoje. Šie nacionalinio teisės aktų leidėjo nustatyti kriterijai skirti ne tik mažiau pasiturinčios endogeninės visuomenės naudai, bet ir endogeninės visuomenės dalies, kuri turi pakankamai išteklių ir todėl jai nereikia jokios apsaugos nekilnojamojo turto rinkoje, naudai.

38. Kaip jau minėjau, pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe sąlyga iš tikrųjų reiškia draudimą tam tikriems asmenims, t. y. tiems, kurie neįvykdo šios sąlygos, pirkti ar nuomoti ilgiau nei 9 metams žemės sklypus ar ant jų pastatytus pastatus. Pritariu ieškovės pagrindinėje byloje C-197/11 nuomonei, pateiktai savo rašytinėse pastabose, kad Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto siekiamą tikslą galima buvo įgyvendinti kitomis priemonėmis, nebūtinai uždraudžiant kitiems asmenims įsigyti nekilnojamąjį turtą ar jį išsinuomoti. Tai galėtų būti, pavyzdžiui, pirkimo subsidijos, kainų reguliavimas tikslinėse savivaldybėse arba valdžios institucijų patvirtintos lydimosios priemonės saugomai endogeninei visuomenei.

39. Iš to, kas išdėstyta prieš tai, darytina išvada, kad galimo nekilnojamojo turto pirkėjo ar nuomininko pakankamo ryšio su tikslu savivaldybe buvimo sąlyga, kuri numato arba galimo pirkėjo ar nuomininko nuolatinę gyvenamąją vietą tikslinėje savivaldybėje ne mažiau kaip 6 metus prieš perleidžiant turtą, arba jų veiklos vykdymą savivaldybėje, arba profesinį, šeimos, socialinį ar ekonominį galimo pirkėjo ar nuomininko ryšį dėl svarbios ir ilgą laiką trunkančios aplinkybės, nėra priemonė, tinkama užtikrinti tikslą patenkinti mažiau pasiturinčios endogeninės visuomenės nekilnojamojo turto poreikius. Net pripažinus, kad pakankamo galimo nekilnojamojo turto pirkėjo ar nuomininko ryšio buvimo sąlyga yra tinkama užtikrinti Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto siekiamo tikslo įgyvendinimą, šia priemone viršijama tai, kas būtina šiam tikslui pasiekti.

40. Kalbant apie Direktyvos 2004/38 22 ir 24 straipsnius, kuriais siekiama palengvinti pagrindinės ir individualios teisės laisvai judėti ir gyventi valstybių narių teritorijoje, tiesiogiai Sutartimi suteikiamos valstybių narių piliečiams, įgyvendinimą ir kuriais, be kita ko, siekiama sustiprinti šią teisę¹¹, man kyla abejonių dėl būtinybės nagrinėti aptariamus nacionalinės teisės aktus atsižvelgiant į minėtas nuostatas dėl to, kad jose nėra naujų specialių priešasčių, pateisinančių teisės laisvai judėti ir gyventi valstybių narių teritorijoje apribojimą. Kalbant apie Direktyvos 2004/38 24 straipsnį, pažymėtina, kad jis yra speciali bendrojo SESV 18 straipsnyje numatyto diskriminacijos draudimo išraiška.

41. Kalbant apie Direktyvos 2004/38 22 straipsnį, pažymėtina, kad juo apibrėžiama teisės laisvai judėti ir gyventi valstybių narių teritorijoje teritorinio taikymo sritis. Šiuo aspektu gali kilti tam tikrų abejonių dėl minėto straipsnio antrojo sakinio, pagal kurį „valstybės narės gali taikyti teritorinius teisės gyventi šalyje ir nuolatinio gyvenimo šalyje teisės apribojimus tik tuomet, jei tokie patys apribojimai taikomi jų pačių piliečiams“. Tačiau remiantis tuo negalima daryti išvados, kad teritoriniai apribojimai apskritai leistini su sąlyga, kad jie taikomi ir priimančiosios valstybės piliečiams ir todėl, kad minėta nuostata nustatomas naujas Sutarties Sąjungos piliečiams suteiktos teisės apribojimo pateisinimo pagrindas. Iš tiesų, kaip teisingai tvirtina Komisija, Direktyvos 2004/38 22 straipsnio antrame sakinyje yra papildoma sąlyga tam, kad teisės gyventi šalyje ir nuolatinio gyvenimo šalyje teisės apribojimas galėtų būti pateisinamas viešosios tvarkos, visuomenės saugumo ar sveikatos apsaugos priežastimis, kaip tai suprantama pagal tos pačios direktyvos 27 straipsnį.

11 — Žr. 2011 m. lapkričio 15 d. Sprendimą *Dereci ir kt.* (C-256/11, Rink. p. I-11315, 50 punktą ir jame nurodyta teismo praktika).

42. Atsižvelgdamas į prieš tai pateiktas pastabas, Teisingumo Teismui siūlau atsakyti, kad SESV 21, 45, 56 ir 63 straipsniai turi būti aiškinami taip, kad jais draudžiami nacionalinės teisės aktai, pagal kuriuos tam tikrose savivaldybėse norint perleisti žemės sklypus ir juose pastatytus pastatus reikalaujama įrodyti pakankamą pirkėjo ar nuomininko ryšį su šiomis savivaldybėmis, jei tokio ryšio buvimas vertinamas pagal tokius alternatyvius kriterijus:

- reikalavimas, kad asmuo, kuriam turi būti perleistas nekilnojamasis turtas, būtų nuolat gyvenęs atitinkamoje savivaldybėje ne mažiau kaip 6 metus iki perleidimo,
- galimo pirkėjo ar nuomininko pareiga perleidimo dieną vykdyti veiklą savivaldybėje ir
- profesinio, šeimos, socialinio ar ekonominio ryšio dėl svarbios ir ilgalaikės priežasties buvimas.

B – Dėl pirmojo klausimo byloje C-203/11

43. Šis klausimas susijęs su mokestinėmis paskatomis ir subsidijavimo mechanizmais, numatytais Dekrete dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto. Nagrinėjamos priemonės gali būti suskirstytos į dvi skirtingus tikslus turinčias grupes. Pirmosios grupės priemonių tikslas – suaktyvinti prekybą tam tikrais žemės sklypais ir nekilnojamoju turto. Tai mokesčio sumažinimas skolintojui, sudarančiam renovavimo sutartį, numatytą Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 3.1.3 straipsnyje, ir registracijos mokesčio apmokestinimo bazės sumažinimas, numatytas Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 3.1.10 straipsnyje¹². Antrosios grupės priemonėmis kompensuojamas socialinis įpareigojimas, tenkantis žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams. Šiai grupei priklauso sumažintas būsto pirkimo pridėtinės vertės mokesčio dydis ir sumažintas žemės sklypo pirkimo statybai registracijos mokesčio dydis, numatytas Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4.1.20 straipsnio 3 dalies 2 pastraipoje, subsidijos infrastruktūrai, numatytos Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4.1.23 straipsnyje, ir Dekrete dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto numatyta garantija, kad socialinių būstų organizacija nupirks realizuotą socialinį būstą.

44. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas siekia išsiaiškinti, ar nagrinėjamos priemonės turi būti kvalifikuojamos kaip valstybės pagalba, kaip tai suprantama pagal SESV 107 straipsnį, ir, jei taip, kuriuo momentu apie jas reikia pranešti Komisijai, ar vis dėlto prireikus minėtos priemonės atleidžiamos nuo pareigos pranešti apie valstybės pagalbą remiantis Sprendimu 2005/842.

1. Priemonių kvalifikavimas

45. Kalbant apie nagrinėjamų priemonių kvalifikavimą kaip valstybės pagalbos, pažymėtina, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas teisingai nurodo Teisingumo Teismo praktiką, kurioje apibrėžiama valstybės pagalba, jei įvykdomos toliau nurodytos sąlygos. Visų pirma, tai turi būti valstybės intervencija arba intervencija panaudojant valstybės lėšas. Antra, ši intervencija turi galėti paveikti prekybą tarp valstybių narių. Trečia, ji turi suteikti naudą pagalbos gavėjui. Ketvirta, ji turi iškraipyti konkurenciją arba kelti tokią grėsmę¹³.

12 — Ieškovai pagrindinėje byloje taip pat skundė subsidijas, skirtas prekybos suaktyvinimo projektams ir numatytas Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 3.1.2 straipsnyje. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas jau nustatė, kad ši priemonė yra *de minimis* pagalba, kaip tai suprantama pagal 2006 m. gruodžio 15 d. Komisijos reglamentą (EB) Nr. 1998/2006 dėl Sutarties 87 ir 88 straipsnių taikymo *de minimis* pagalbai (OL L 379, p. 5), kuri nepriskirtina valstybės pagalbos sąvokai.

13 — Žr. 2012 m. kovo 29 d. Sprendimą *3M Italia* (C-417/10, 37 punktą) ir 2010 m. birželio 10 d. Sprendimą *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (C-140/09, Rink. p. I-5243, 31 punktą ir jame nurodyta teismo praktiką).

46. Iš sprendimo pateikti prašymą priimti prejudicinį sprendimą motyvų matyti, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui kyla abejonų dėl antrosios sąlygos, susijusios su poveikiu Bendrijos vidaus prekybai, ir dėl trečiosios sąlygos, susijusios su nagrinėjamų priemonių naudingumu.

47. Dėl nagrinėjamų priemonių įtakos Bendrijos vidaus prekybai norėčiau priminti, kad įvertinti, ar konkrečios priemonės gali turėti įtakos Bendrijos vidaus prekybai, atsižvelgdamas į visas šiuo atveju reikšmingas teises ir faktines aplinkybes, turi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas. Mano nuomone, esama teismų praktika suteikia pakankamą pagrindą, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas galėtų tai padaryti¹⁴.

48. Pagal šią teismų praktiką, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas privalo išnagrinėti, ar aptariamoms priemonėms sustiprina pagalbą gavusių įmonių padėtį, palyginti su kitomis Bendrijos vidaus prekyboje konkuruojančiomis įmonėmis¹⁵. Tačiau pagalbą gavusios įmonės nebūtinai pačios turi dalyvauti Bendrijos vidaus prekyboje. Kai valstybė narė įmonei suteikia pagalbą, veiklos mastai valstybės viduje gali būti išlaikyti arba išaugti, ir dėl to kitose valstybėse narėse įsikūrusių įmonių galimybės patekti į šios valstybės narės rinką gali sumažėti¹⁶. Santykinai nedidelė pagalba taip pat gali paveikti prekybą tarp valstybių narių, ypač kai nagrinėjamame sektoriuje yra didelė konkurencija¹⁷. Galiausiai nereikia pamiršti, kad nebūtina nustatyti faktinio nagrinėjamų priemonių poveikio Bendrijos vidaus prekybai ir faktinio konkurencijos iškreipimo, tereikia išnagrinėti, ar dėl minėtų priemonių taip gali būti¹⁸.

49. Kalbėdamas apie nagrinėjamų priemonių naudingumą, šią prejudicinio klausimo dalį suprantu iš esmės kaip siekį išsiaiškinti teismų praktiką¹⁹, pagal kurią, jei valstybės įsikišimas turi būti traktuojamas kaip kompensacija, atitinkanti atlyginimą už pagalbą gavusių įmonių suteiktas paslaugas įgyvendinant viešosios paslaugos teikimo įsipareigojimus ir dėl to šios įmonės iš tikrųjų negauna finansinės naudos, taigi ir neatsiduria dėl minėto įsikišimo palankesnėje konkurencinėje padėtyje nei įmonės konkurentės, toks įsikišimas nėra valstybės pagalba, kaip tai suprantama pagal Sąjungos teisę²⁰. Tačiau tam, kad konkrečios priemonės galėtų išvengti kvalifikavimo kaip valstybės pagalbos, turi būti tenkinamos keturios sąlygos, vadinamosios Sprendimo *Altmark* sąlygos.

50. Prieš pradėdant nagrinėti šias sąlygas reikia pažymėti, kad nurodyta teismų praktika gali būti taikoma tik priemonėms, kompensuojančioms socialinį įpareigojimą, tenkanti žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams. *Vlaamse regering* (Flandrijos vyriausybė) savo rašytinėse pastabose pati nurodė, kad žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams numatytas socialinis įpareigojimas, be kita ko, yra teisinga kaina, kurią jie turi mokėti, kad galėtų veikti pagal leidime nustatytas sąlygas ir iš to gauti didelės ekonominės naudos.

14 — Sprendime pateikti prašymą priimti prejudicinį sprendimą esanti analizė įrodo tai, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas gerai susipažinęs su šia teismų praktika.

15 — Šiuo klausimu žr. 2009 m. balandžio 30 d. Sprendimą *Komisija prieš Italiją ir Wam* (C-494/06 P, Rink. p. I-3639, 52 punktas) ir 2006 m. sausio 10 d. Sprendimą *Cassa di Risparmio di Firenze ir kt.* (C-222/04, Rink. p. I-289, 141 punktas ir jame nurodyta teismo praktika).

16 — Šiuo klausimu žr. 2011 m. rugsėjo 8 d. Sprendimą *Paint Graphos ir kt.* (C-78/08-C-80/08, Rink. p. I-7611, 80 punktas ir jame nurodyta teismo praktika).

17 — Šiuo klausimu žr. 1991 m. kovo 21 d. Sprendimą *Italija prieš Komisiją* (303/88, Rink. p. I-1433, 27 punktas).

18 — Šiuo klausimu žr. 2006 m. sausio 10 d. Sprendimą *Cassa di Risparmio di Firenze ir kt.* (minėtas 15 išnašoje, 140 punktas ir jame nurodyta teismo praktika).

19 — Tačiau šiuo aspektu turiu pažymėti, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas veikia prašo ne jas išsiaiškinti, bet kaip konkrečiu atveju taikyti jau pateiktą Sąjungos teisės nuostatų išaiškinimą. Tai įrodo išsami teismų praktikos analizė, pateikta prašyme priimti prejudicinį sprendimą. Tačiau Teisingumo Teismas nėra kompetentingas vertinti faktinių pagrindinės bylos aplinkybių ar taikyti Sąjungos teisės normų, kurias išaiškino, nacionalinėms priemonėms ar situacijoms, nes šie klausimai priklauso išimtinai nacionalinio teismo kompetencijai (2010 m. birželio 10 d. Sprendimas *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, minėtas 13 išnašoje, 22 punktas).

20 — Žr. 2003 m. liepos 24 d. Sprendimą *Altmark Trans ir Regierungspräsidium Magdeburg* (C-280/00, Rink. p. I-7747, 87 punktas) ir 2010 m. birželio 10 d. Sprendimą *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (minėtas 13 išnašoje, 35 punktas ir jame nurodyta teismo praktika).

51. Pagal pirmąją Sprendimo *Altmark* sąlygą pagalbą gaunančiai įmonei turi būti iš tikrųjų pavesta vykdyti su viešąja paslauga susijusius įsipareigojimus ir šiuos įsipareigojimus reikia aiškiai apibrėžti²¹. Iš to išplaukia, kad reikia nagrinėti, ar žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams taikomas socialinis įpareigojimas gali būti traktuojamas kaip pareiga, susijusi su viešosios paslaugos teikimu.

52. Kaip savo rašytinėse pastabose paaiškino Flandrijos vyriausybė, socialinis įpareigojimas tenka darbų užsakovams ir žemės sklypų savininkams vykdant politiką, kuria siekiama užtikrinti vienodesnę galimybę įsigyti socialinį būstą grupėms, kurių gyvenimo sąlygos prastesnės, taip pat nepalankiomis socialinėmis sąlygomis dėl teritorinio paskirstymo gyvenančioms grupėms, grindžiamo realiais poreikiais, nepriklausančiais vien nuo ūkio subjektų iniciatyvos ir geros valios. Remiantis šiuo požiūriu, niekas netrukdo, kad Dekrete dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto nustatytas socialinis įpareigojimas būtų laikomas pareiga, susijusia su viešosios paslaugos teikimu. Aplinkybė, kad minėtas socialinis įpareigojimas suteikia tiesioginės naudos ne privatiems asmenims, prašantiems socialinio būsto, bet socialinių būstų įmonėms (kurios atstovauja viešajai valdžiai), šiuo aspektu neturi reikšmės. Kaip savo rašytinėse pastabose nurodė Vokietijos vyriausybė, tam, kad būtų galima disponuoti tam tikru daiktu, reikia sukurti materialinį pagrindą. Todėl socialinių būstų įmonės yra tik administracinės ir techninės tarpininkės.

53. Pagal antrąją Sprendimo *Altmark* sąlygą kriterijai, kuriais remiantis apskaičiuojama kompensacija, turi būti iš anksto objektyviai ir skaidriai nustatyti²². Panašu, kad ši sąlyga yra problemiška – ypač dėl subsidijų infrastruktūrai ir socialinio būsto pirkimo garantijos. Nors prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo cituoti nacionalinės teisės aktai leidžia nustatyti šiomis priemonėmis pasinaudojusius asmenis, jie neleidžia nustatyti kriterijų, kuriais remiantis apskaičiuojama tokio tipo kompensacija. Vis dėlto Flandrijos vyriausybė savo rašytinėse pastabose aprašo tokio tipo kompensacijos apskaičiavimo būdą. Todėl prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas privalo įvertinti, ar kriterijai, leidžiantys apskaičiuoti Flandrijos vyriausybės minėtą kompensaciją, atitinka antrąją Sprendimo *Altmark* sąlygą.

54. Pagal trečiąją Sprendimo *Altmark* dalį kompensacija neturėtų viršyti to, kas būtina siekiant padengti visas ar dalį išlaidų, atsiradusių vykdant pareigas, susijusias su viešosios paslaugos teikimu²³. Panašu, kad šioje byloje priemonės, kompensuojančios socialinį įpareigojimą, apskaičiuojamos nesiremiant realiomis jo vykdymo išlaidomis. Dėl šios priežasties manau, kad gali taip būti, jog galutinė kelių skirtingų priemonių, kompensuojančių socialinį įpareigojimą, suma viršys išlaidų, susijusių su minėto įpareigojimo vykdymu, dydį.

55. Pagal ketvirtąją Sprendimo *Altmark* sąlygą, kai įmonė, kuri būtų atsakinga už pareigų, susijusių su viešosios paslaugos teikimu, vykdymą, kiekvienu konkrečiu atveju nėra pasirinkta vadovaujantis viešųjų pirkimų procedūra, kuri leistų pasirinkti paraišką pateikusia organizaciją, galinčią teikti šias paslaugas mažiausiomis visuomenei išlaidomis, reikalingos kompensacijos dydis turi būti nustatytas remiantis išlaidų analize, kurių vidutinė įmonė, gerai valdoma ir turinti pakankamai transporto priemonių, kad galėtų atitikti būtinus viešosios paslaugos reikalavimus, būtų patyrusi vykdydama šias pareigas, atsižvelgiant į atitinkamas gaunamas įplaukas ir protingą pelną, susijusį su šių įsipareigojimų vykdymu²⁴. Šiuo atveju akivaizdu, kad subjektai, kuriems taikomos socialinį įpareigojimą kompensuojančios priemonės, nebuvo pasirinkti per viešųjų pirkimų procedūrą. Tačiau iš bylos medžiagos nematyti, kad pagal šią ketvirtąją sąlygą reikalaujama analizė buvo atlikta ir nagrinėjamos priemonės buvo nustatytos atsižvelgiant į išlaidas, kurių patirtų vidutinė tinkamai administruojama įmonė, vykdanči socialinį įpareigojimą.

21 — Žr. 2010 m. birželio 10 d. Sprendimą *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (minėtas 13 išnašoje, 35 punktą).

22 — Žr. 2010 m. birželio 10 d. Sprendimą *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (minėtas 13 išnašoje, 35 punktą).

23 — Žr. 2010 m. birželio 10 d. Sprendimą *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (minėtas 13 išnašoje, 35 punktą).

24 — Žr. 2003 m. liepos 24 d. Sprendimą *Altmark Trans et Regierungspräsidium Magdeburg* (minėtas 20 išnašoje, 93 punktą).

2. Pranešimo Komisijai apie valstybės pagalbą momentas

56. SESV 108 straipsnio 3 dalimi reikalaujama, kad apie visus ketinimus suteikti ar pakeisti pagalbą Komisija turi būti laiku informuota, kad galėtų pateikti savo pastabas. Jei Komisija mano, kad projektas pagal SESV 107 straipsnį nesuderinamas su bendrąja rinka, ji nedelsdama pradeda šio straipsnio 2 dalyje nustatytą procedūrą. Suinteresuota valstybė narė savo pasiūlytų priemonių neįgyvendina, kol nepriimamas galutinis sprendimas.

57. Iš Teisingumo Teismo praktikos matyti, kad pareiga pranešti apie naują valstybės pagalbą yra vienas iš pagrindinių kontrolės sistemos, numatytos Sutartyje valstybės pagalbos srityje, elementų. Pagal šią sistemą valstybės narės privalo, pirma, pranešti Komisijai apie kiekvieną priemonę, kuria siekiama teikti ar keisti pagalbą, kaip ji suprantama pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, antra, neįgyvendinti šios priemonės, kaip numatyta SESV 108 straipsnio 3 dalyje, kol minėta institucija priims galutinį sprendimą dėl šios priemonės²⁵. Nuostatos, įtvirtintos SESV 108 straipsnio 3 dalyje, tikslas yra ne paprasta pranešimo pareiga, bet pareiga iš anksto pranešti, kuri, kaip tokia, sukelia paskutiniame šios dalies sakinyje numatytą atidedamąjį poveikį²⁶.

58. Šiuo aspektu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nori išsiaiškinti, ar tuo atveju, jei subsidijos infrastruktūrai turi būti kvalifikuojamos kaip valstybės pagalba, Komisijai turi būti pranešta apie Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4.1.23 straipsnį, numatantį subsidijas infrastruktūrai, ar veikia apie Flandrijos vyriausybės įgyvendinimo nutarimą, apibrėžiantį sąlygas, kuriomis minėtos subsidijos gali būti suteikiamos.

59. Manau, kad atsakymas pakankamai aiškus. Nagrinėjama priemonė jau buvo numatyta Dekrete dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto, nors detalės patikslintos įgyvendinimo nutarime. Dėl šios priežasties, siekiant įvykdyti vieną iš pareigų, išplaukiančių iš SESV 108 straipsnio 3 dalies, Komisijai turėjo būti pranešta apie Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto projektą.

3. Atleidimas nuo pareigos pranešti Komisijai apie naują valstybės pagalbą

60. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas siekia išsiaiškinti, ar Sprendimo 2005/842 tikslais gali būti netaikoma pareiga pranešti Komisijai apie priemones, kompensuojančias socialinį įpareigojimą, taikomą žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams, darant prielaidą, kad minėtos priemonės turi būti kvalifikuojamos kaip valstybės pagalba.

61. Sprendimo 2005/842 3 straipsniu valstybės pagalba viešosios paslaugos, atitinkančios to paties sprendimo 4-6 straipsnius, kompensacijos forma pripažįstama suderinama su Bendrąja rinka ir jos atžvilgiu pareiga pranešti netaikoma. Laikaisi tos pačios nuomonės kaip ir prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, kad panašu, jog šios sąlygos atitinka pirmąsias tris Sprendimo *Altmark* sąlygas.

62. Kaip jau buvo nurodyta, mano nuomone, šiuo atveju būtent trečioji Sprendimo *Altmark* sąlyga nebuvo įvykdyta. Ši sąlyga, pagal kurią kompensacija neturėtų viršyti to, ko reikia siekiant padengti išlaidas, atsiradusias vykdant viešosios paslaugos teikimo išsipareigojimus, taip pat įtvirtinta Sprendimo 2005/842 5 straipsnyje. Iš to išplaukia: kadangi priemonės, kuriomis kompensuojamas socialinis įpareigojimas, turi būti kvalifikuojamos kaip valstybės pagalba, atsižvelgiant į tai, kad jos neatitinka trečiosios Sprendimo *Altmark* sąlygos, jų atžvilgiu juo labiau negali būti taikoma pareigos pranešti Komisijai išimtis, kaip tai suprantama pagal Sprendimą 2005/842.

25 — Šiuo klausimu žr. 2011 m. gruodžio 8 d. Sprendimą *France Télécom prieš Komisiją* (C-81/10 P, Rink. p. I-12899, 58 punktą).

26 — Šiuo klausimu žr. 2000 m. birželio 22 d. Sprendimą *Prancūzija prieš Komisiją* (C-332/98, Rink. p. I-4833, 32 punktą).

63. Atsižvelgdamas į prieš tai nurodytas pastabas, siūlau Teisingumo Teismui atsakyti, kad SESV 107 ir 108 straipsniai, skaitomi kartu su Sprendimu 2005/842, turi būti aiškinami taip, kad jais reikalaujama, kad apie Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 3.1.3, 3.1.10 straipsniuose, 4.1.20 straipsnio 3 dalies antroje pastraipoje, 4.1.21 ir 4.1.23 straipsniuose nurodytas priemones reikia pranešti Komisijai prieš priimant šias nuostatas su sąlyga, kad konstatuojama, jog minėtos priemonės gali daryti poveikį prekybai tarp valstybių narių, ir jeigu jos atitinka Sprendime *Altmark* įtvirtintas sąlygas.

C – Dėl antrojo, devintojo ir dešimtojo klausimų, pateiktų byloje C-203/11

64. Ši klausimų grupė susijusi su socialiniu įpareigojimu, kuris, remiantis Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 4.1.16 straipsniu, įpareigoja žemės sklypų savininkus ar darbų užsakovus imtis priemonių, kad būtų užtikrinta socialinių būstų pasiūla.

65. Panašu, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui nekyla jokių abejonių dėl socialinio įpareigojimo kvalifikavimo kaip nediskriminacinio pagrindinių laisvių apribojimo. Jo abejonės susijusios su klausimu, pirma, kurios pagrindinės laisvės atžvilgiu minėtas socialinis įpareigojimas turi būti vertinamas, ir, antra, ar socialinis įpareigojimas, kaip pagrindinių laisvių apribojimas, gali būti pateisinamas viršesniu bendrojo intereso pagrindu.

66. Visų pirma reikia pažymėti, kad dėl vienintelio klausimo byloje C-197/11 ir antrojo klausimo byloje C-203/11 Flandrijos vyriausybė atkreipia dėmesį į tai, jog prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusių teismo nagrinėjamos bylos susijusios su visiškai vidaus situacija. Šiuo aspektu remiuosi prieš tai išdėstytais savo argumentais²⁷.

67. Dėl laisvės, į kurią atsižvelgiant reikia atlikti socialinio įpareigojimo taikymo tvarkos kontrolę, pažymėtina, jog tiesa tai, kad galima nustatyti socialinio įpareigojimo poveikį tiek įsisteigimo laisvei, tiek laisvam paslaugų teikimui ir laisvam kapitalo judėjimui.

68. Tačiau pritariu Komisijos nuomonei, kad socialinio įpareigojimo atveju laisvas kapitalo judėjimas yra dominuojantis aspektas, nes įsisteigimo laisvės ir laisvės teikti paslaugas apribojimas yra ne kas kita, o tik neišvengiama laisvo kapitalo judėjimo apribojimo pasekmė.

69. Nacionalinės teisės aktuose numatyta, kad socialinis įpareigojimas gali būti įgyvendinamas natūra, t. y. realizuojant socialinį būstą – arba parduodant socialinių būstų organizacijai žemės sklypus, arba nuomojant realizuotus būstus socialinės nuomos agentūrai, arba galiausiai sumokant socialinę įmoką. Reikia pripažinti, kaip tai nurodė ir prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, kad tokie teisės aktai gali atgrasyti valstybės narės piliečius nuo investavimo kitoje valstybėje narėje į nekilnojamojo turto sektorių, atsižvelgiant į tai, kad jie negali laisvai naudoti žemės sklypų tuo tikslu, kuriuo ketino tai daryti juos įsigydami. Pagal nusistovėjusią teismų praktiką kapitalo judėjimas apima sandorius, pagal kuriuos nerezidentai investuoja į nekilnojamąjį turtą valstybės narės teritorijoje. Kitaip tariant, teisė įsigyti, eksploatuoti ir perleisti nekilnojamąjį turtą kitos valstybės narės teritorijoje sukelia, jei ši teisė įgyvendinama, kapitalo judėjimą²⁸.

70. Net jei socialinis įpareigojimas yra laisvo kapitalo judėjimo apribojimas, jis gali būti pateisinamas viršesniu bendrojo intereso pagrindu su sąlyga, kad yra tinkamas užtikrinti juo siekiamo tikslo įgyvendinimą ir neviršija to, kas būtina jam pasiekti²⁹.

71. Todėl reikia nustatyti nagrinėjamų teisės aktų tikslą ir įvertinti, ar jis gali būti kvalifikuojamas kaip viršesnio bendrojo intereso pagrindas.

27 — Žr. šios išvados 23 ir 24 punktus.

28 — Žr. 2009 m. spalio 1 d. Sprendimą *Woningstichting Sint Servatius* (minėtas 10 išnašoje, 20 punktą ir jame nurodyta teismo praktika).

29 — Ten pat, 25 punktą ir jame nurodyta teismo praktika.

72. Flandrijos vyriausybės teigimu, socialinį įpareigojimą žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams numatančiais teisės aktais sprendžiama reali problema, tiksliau kalbant - akivaizdžios įperkamų būstų stokos problema. Todėl panašu, kad socialinis įpareigojimas susijęs su valstybės narės socialinio būsto politika ir jo finansavimu, o tai Teisingumo Teismas jau yra pripažinęs viršesniu bendruoju interesu³⁰. Tačiau prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas privalo nustatyti konkretų nagrinėjamų teisės aktų tikslą.

73. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas taip pat privalo įvertinti, ar socialinis įpareigojimas atitinka proporcingumo principą, kitaip tariant, ar jis tinkamas užtikrinti didesnę socialinių būstų pasiūlą ir ar nustatytas tikslas negali būti pasiektas mažiau laisvą kapitalo judėjimą ribojančiomis priemonėmis.

74. Atliekant tokį vertinimą gali būti naudinga Flandrijos administracijos statistika, kurią per posėdį citavo ieškovų pagrindinėje byloje C-203/11 atstovai. Iš šios statistikos matyti, kad Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto, įtvirtinančiu socialinį įpareigojimą žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams, iš tikrųjų daromas labiau neigiamas poveikis socialinio būsto sektoriui.

75. Atsižvelgdamas į prieš tai išdėstytus argumentus, siūlau Teisingumo Teismui atsakyti, kad SESV 63 straipsnis turi būti aiškinamas kaip draudžiantis teisės aktus, pagal kuriuos statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su „socialiniu įpareigojimu“, pasireiškiančiu tuo, kad tam tikra procentinė projekto dalis turi būti skirta socialinių būstų, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statybai, jei konstatuojama, kad tokie teisės aktai neatitinka proporcingumo principo.

D – Dėl trečiojo, ketvirtojo, penktojo, šeštojo, septintojo ir aštuntojo klausimų, pateiktų byloje C-203/11

76. Šiais klausimais prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas prašo išaiškinti tam tikras Direktyvos 2006/123 nuostatas.

77. Tačiau pagal Direktyvos 2006/123 9 konstatuojamąją dalį ji netaikoma nei teisės aktams, reglamentuojantiems žemės naudojimo taisykles, nei miesto ir kaimo planavimui. Be to, Direktyvos 2006/123 2 straipsnio 2 dalies j punkte aiškiai nurodyta, kad minėta direktyva netaikoma socialinėms paslaugoms, susijusioms su socialinio būsto suteikimu.

78. Mano nuomone, Dekretas dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto yra teisės aktas, reglamentuojantis žemės naudojimo taisykles bei miesto ir kaimo planavimą.

79. Dėl šios priežasties manau, kad nereikia atsakyti į klausimus, susijusius su Direktyva 2006/123.

E – Dėl vienuoliktojo klausimo byloje C-203/11

80. Šiuo klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas prašo Teisingumo Teismo išaiškinti sąvoką „viešojo darbų pirkimo sutartis“, pateiktą Direktyvos 2004/18 1 straipsnio 2 dalies b punkte. Konkrečiai kalbant, jis nori išsiaiškinti, ar teisės aktais, pagal kuriuos statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su socialiniu įpareigojimu, pasireiškiančiu tuo, kad tam tikra procentinė projekto dalis turi būti skirta socialinių būstų, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statybai, reglamentuojamas viešasis darbų pirkimas.

30 — Žr. 2009 m. spalio 1 d. Sprendimą *Woningstichting Sint Servatius* (minėtas 28 išnašoje, 30 punktas).

81. Dekrete dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto socialinis įpareigojimas traktuojamas kaip leidimo statyti ar padalyti žemės sklypus išdavimo sąlyga. Nors minėto dekreto 4.1.17 straipsnyje numatytos kelios šio įpareigojimo įvykdymo galimybės, vienuoliktasis klausimas pateiktas tik dėl socialinio įpareigojimo įvykdymo natūra, t. y. įvykdymo socialinių būstų realizavimo forma.

82. Reikia priminti, kad viešojo darbų pirkimo sutarčių apibrėžimas priklauso Sąjungos teisės sričiai³¹. Pagal Direktyvos 2004/18 1 straipsnio 2 dalies a ir b punktus reikalaujama keturių požymių, kad būtų galima kalbėti apie viešojo darbų pirkimo sutartį. Pirmiausia, reikia nustatyti, ar yra raštu sudaryta sutartis. Antra, tai turi būti atlygintina sutartis. Trečia, susitariančios šalys turi būti, viena vertus, vienas ar keli ūkio subjektai ir, kita vertus, viena ar kelios perkančiosios organizacijos. Ketvirta, sutarties dalykas turi būti darbų arba darbo, susijusio su viena iš I priede nurodytų veiklų, įvykdymas arba kartu projektavimas ir įvykdymas, arba perkančiosios organizacijos nustatytus reikalavimus atitinkančio darbo realizavimas bet kokiomis priemonėmis.

83. Mano nuomone, šiuo atveju pirmasis nurodytas požymis, t. y. raštu sudarytos sutarties buvimas, yra problemiškas ir būtent todėl, kad socialinis įpareigojimas žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams nustatytas Dekretu dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto. Kaip nurodė prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, nacionalinės teisės aktuose numatytas administravimo susitarimas sudarytas tarp darbų užsakovo ar žemės sklypo savininko ir socialinių būstų bendrovės. Tačiau tuo pačiu metu jis nurodo, kad šis administravimo susitarimas susijęs tik su jau pastatytais socialinių būstų pateikimu rinkai, o ne su jų statymu.

84. Nors prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas privalo patikrinti, ar šiuo atveju buvo raštu sudaryta sutartis, galiu pacituoti tam tikras aplinkybes iš Teisingumo Teismo praktikos, kurios gali būti jam naudingos.

85. Visų pirma noriu atkreipti dėmesį į Sprendimą *Ordine degli Architetti ir kt.*³² Jame Teisingumo Teismas šiuo aspektu nusprendė, kad tai, jog viešosios valdžios institucijos neturi galimybės pasirinkti susitariančios šalies, negali savaime pateisinti Direktyvos 2004/18 netaikymo, nes tokia galimybė reikštų, kad Bendrijos konkurencija nebūtų taikoma darbams, kuriems ši direktyva priešingu atveju būtų taikoma³³.

86. Šiuo atveju situacija yra panaši, nes socialinių būstų realizavimo socialinis įpareigojimas pagal įstatymus susijęs su leidimu padalyti žemės sklypus ar statybos leidimu. Tačiau nereikia pamiršti, kad byloje, kurioje priimtas Sprendimas *Ordine degli Architetti ir kt.*, Teisingumo Teismas akcentavo aplinkybę, kad bet kuriuo atveju tarp savivaldybės administravimo institucijos ir ūkio subjekto turi būti sudaryta statybos darbų sutartis. Šiuo atveju nacionalinės teisės aktus suprantu kaip nenumatančius sutarties sudarymo socialiniam įpareigojimui įvykdyti. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas privalo išnagrinėti, ar tai yra būtent toks atvejis.

87. Mano nuomone reikia paminėti ir kitą išvadą, pateiktą Sprendime *Ordine degli Architetti ir kt.* Jame Teisingumo Teismas nurodė, kad „pagrindinis direktyvos tikslas <...> yra atverti viešųjų darbų pirkimus konkurencijai. Konkurencijos Bendrijos mastu sukūrimas pagal direktyvoje nustatytas procedūras užtikrina, kad perkančiosios organizacijos neproteguotų dalyvių“³⁴. Šiuo aspektu man kyla tam tikrų abejonių dėl to, kaip socialinis įpareigojimas gali suteikti naudos žemės sklypų savininkams ar darbų užsakovams. Ieškinys pagrindinėje byloje C-203/11 liudija tai, kad net ūkio subjektai, kuriems taikomas socialinis įpareigojimas, šį vertina kaip apsunkinantį jų padėtį. Taip pat prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas sprendime jį pateikti nurodė, kad natūra įvykdytas socialinis įpareigojimas visada reiškia nuostolius žemės sklypų savininkams ir darbų užsakovams.

31 — Šiuo klausimu žr. 2007 m. sausio 18 d. Sprendimą *Auroux ir kt.* (C-220/05, Rink. p. I-385, 40 punktas).

32 — 2001 m. liepos 12 d. sprendimas (C-399/98, Rink. p. I-5409).

33 — Ten pat, 75 punktas.

34 — 2001 m. liepos 12 d. Sprendimas *Ordine degli Architetti ir kt.* (minėtas 32 išnašoje, 75 punktas).

88. Antrasis sprendimas, į kurį norėčiau atkreipti dėmesį, tai Sprendimas *Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia*³⁵. Teisingumo Teismas jame nusprendė, kad norėdamas padaryti išvadą, jog sutarties, kaip ji suprantama pagal teisės aktus, susijusius su viešaisiais pirkimais, nėra, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas turi išnagrinėti, ar ūkio subjektas gali derėtis su perkančiąja organizacija dėl konkretaus teiktinų paslaugų turinio ir joms taikytinų įkainių ir ar šis subjektas nerezervuotųjų paslaugų atžvilgiu turi galimybę atsisakyti iš bendradarbiavimo sutarties kylančių pareigų, laikydamasis joje nustatyto įspėjimo pateikimo termino³⁶.

89. Kaip ir byloje, kurioje priimtas minėtas Sprendimas *Ordine degli Architetti ir kt.*, ir, mano nuomone, priešingai nei šiuo atveju byloje, kurioje priimtas minėtas Sprendimas *Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia*, buvo sudaryta tam tikra sutartis tarp viešojo administravimo institucijos ir privataus ūkio subjekto. Tiksliau kalbant, buvo sudaryta bendradarbiavimo sutartis. Kyla klausimas, ar tokia sutartis iš tiesų yra sutartis, kaip ji suprantama pagal teisės aktus, susijusius su viešaisiais pirkimais, turint omenyje tai, kad ūkio subjektas neturėjo jokios galimybės atsisakyti sudaryti tokią sutartį.

90. Iš Sprendimo *Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia* matyti, kad jei prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas šiuo atveju nuspręstų, kad tiek, kiek tai susiję su socialiniu įpareigojimu, egzistuoja tam tikri sutartiniai santykiai tarp subjekto, kuris gali būti kvalifikuojamas kaip perkančioji organizacija, ir žemės sklypo savininko ar darbų užsakovo, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas turėtų išnagrinėti, ar žemės sklypo savininko arba darbų užsakovo sutarties sudarymo laisvė nebuvo apribota tiek, kiek jie neturėjo galimybių derėtis dėl konkretaus teiktinų paslaugų turinio ir joms taikytinų tarifų.

91. Remiantis tuo, kaip gali būti suprantami nagrinėjami nacionalinės teisės aktai, manau, kad ribojama būtų galimybė derėtis dėl darbams, kuriuos reikia atlikti, taikytinos kainos. Šiuo atveju darbų kaina yra socialinio būsto pardavimo socialinių būstų bendrovei kaina. Ši kaina nustatoma nacionalinės teisės aktais, todėl ji neatitinka rinkos kainos.

92. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manau, kad į vienuoliktąjį klausimą reikia atsakyti, kad Direktyvos 2004/18 1 straipsnio 2 dalies b punkte įtvirtinta sąvoka „viešojo darbų pirkimo sutartis“ turi būti aiškinama taip, kad ji taikoma teisės aktams, pagal kuriuos statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su socialiniu įpareigojimu, pasireiškiančiu tuo, kad tam tikra projekto dalis turi būti skirta socialinių būstų, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statybai, su sąlyga, kad, pirma, minėtuose teisės aktuose numatyta, kad turi būti sutartis, sudaryta tarp perkančiosios organizacijos ir ūkio subjekto, ir, antra, ūkio subjektas turi realią galimybę derėtis su perkančiąja organizacija dėl minėtos sutarties turinio ir atliktiems darbams taikytinos kainos.

35 — 2007 m. gruodžio 18 d. sprendimas (C-220/06, Rink. p. I-12175).

36 — 2007 m. gruodžio 18 d. Sprendimas *Asociación Profesional de Empresas de Reparto y Manipulado de Correspondencia* (minėtas 35 išnašoje, 55 punktas).

V – Išvada

93. Atsižvelgdamas į tai kas išdėstyta, siūlau Teisingumo Teismui į *Cour constitutionnelle* pateiktus prejudicinius klausimus atsakyti taip:

1. SESV 21, 45, 56 ir 63 straipsniai turi būti aiškinami taip, kad jais draudžiami nacionalinės teisės aktai, pagal kuriuos tam tikrose savivaldybėse norint perleisti žemės sklypus ir juose pastatytus pastatus reikalaujama įrodyti pakankamą pirkėjo ar nuomininko ryšį su šiomis savivaldybėmis, jei tokio ryšio buvimas vertinamas pagal tokius alternatyvius kriterijus:

- reikalavimas, kad asmuo, kuriam turi būti perleistas nekilnojamasis turtas, būtų nuolat gyvenęs atitinkamoje savivaldybėje ne mažiau kaip 6 metus iki perleidimo,
- galimo pirkėjo ar nuomininko pareiga perleidimo dieną vykdyti veiklą savivaldybėje ir
- profesinio, šeimos, socialinio ar ekonominio ryšio dėl svarbios ir ilgalaikės priežasties buvimas.

2. SESV 107 ir 108 straipsniai, skaitomi kartu su 2005 m. lapkričio 28 d. Komisijos sprendimu 2005/842/EB dėl EB sutarties 86 straipsnio 2 dalies taikymo valstybės pagalbai kompensacijos už viešąją paslaugą forma, skiriamai tam tikroms įmonėms, kurioms patikėta teikti bendros ekonominės svarbos paslaugas, turi būti aiškinami taip, kad jais reikalaujama, kad apie Dekreto dėl žemės sklypų ir nekilnojamojo turto 3.1.3 ir 3.1.10 straipsniuose, 4.1.20 straipsnio 3 dalies antroje pastraipoje, 4.1.21 ir 4.1.23 straipsniuose nurodytas priemones reikia pranešti Europos Komisijai prieš priimant šias nuostatas su sąlyga, kad konstatuojama, jog minėtos priemonės gali daryti poveikį prekybai tarp valstybių narių, ir jeigu jos atitinka 2003 m. liepos 24 d. Sprendime *Altmark Trans ir Regierungspräsidium Magdeburg* (C-280/00, Rink. p. I-7747) įtvirtintas sąlygas.

3. SESV 63 straipsnis turi būti aiškinamas taip, kad juo draudžiami teisės aktai, pagal kuriuos statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su „socialiniu įpareigojimu“, pasireiškiančiu tuo, kad tam tikra procentinė projekto dalis turi būti skirta socialinių būstų, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statybai, jei konstatuojama, kad tokie teisės aktai neatitinka proporcingumo principo.

4. 2004 m. kovo 31 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2004/18/EB dėl viešojo darbų, prekių ir paslaugų pirkimo sutarčių sudarymo tvarkos derinimo 1 straipsnio 2 dalies b punkte įtvirtinta sąvoka „viešojo darbų pirkimo sutartis“ turi būti aiškinama taip, kad ji taikoma teisės aktams, pagal kuriuos statybos arba žemės sklypo padalijimo, susijusio su bent jau tam tikro minimalaus dydžio projektu, leidimo išdavimas pagal įstatymus susiejamas su socialiniu įpareigojimu, pasireiškiančiu tuo, kad tam tikra projekto dalis turi būti skirta socialinių būstų, kurie vėliau už ne didesnes nei nustatytas kainas turi būti parduoti viešajai institucijai arba per ją, statybai, su sąlyga, kad, pirma, minėtuose teisės aktuose numatyta, kad turi būti sutartis, sudaryta tarp perkančiosios organizacijos ir ūkio subjekto, ir, antra, ūkio subjektas turi realią galimybę derėtis su perkančiąja organizacija dėl minėtos sutarties turinio ir atliktiems darbams taikytinos kainos.