



Judikatūras krājums

TIESAS SPRIEDUMS (astotā palāta)

2024. gada 18. janvārī*

Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu – LESD 63. pants – Kapitāla brīva aprīte – Ierobežojumi – Lauksaimniecības zemes iegāde dalībvalstī – Pircēja pienākums vairāk nekā piecus gadus būt rezidentam

Lietā C-562/22

par lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu atbilstoši LESD 267. pantam, ko *Rayonen sad Burgas* (Burgasas rajona tiesa, Bulgārija) iesniegusi ar 2022. gada 15. augusta lēmumu un kas Tiesā reģistrēts 2022. gada 25. augustā, tiesvedībā

JD

pret

OB,

TIESA (astotā palāta)

šādā sastāvā: palātas priekšsēdētājs N. Pizarra [*N. Piçarra*], tiesneši M. Safjans [*M. Safjan*] (referents) un M. Gavalecs [*M. Gavalec*],

ģenerāladvokāts: N. Emiliu [*N. Emiliou*],

sekretārs: A. Kalots Eskobars [*A. Calot Escobar*],

ņemot vērā rakstveida procesu,

ņemot vērā apsvērumus, ko snieguši:

– Eiropas Komisijas vārdā – *M. Mataija, G. von Rintelen* un *I. Zaloguīn*, pārstāvji,

ņemot vērā pēc ģenerāladvokāta uzklaušīšanas pieņemto lēmumu izskatīt lietu bez ģenerāladvokāta secinājumiem,

pasludina šo spriedumu.

* Tiesvedības valoda – bulgāru.

Spriedums

- 1 Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu ir par to, kā interpretēt LESD 18., 49., 63. un 345. pantu un Eiropas Savienības Pamattiesību hartas 45. pantu.
- 2 Šis lūgums ir iesniegts tiesvedībā starp Austrijas pilsoni JD un Bulgārijas pilsoni OB par prasību atzīt līgumus saistībā ar lauksaimniecības zemes iegādi Bulgārijā par spēkā neesošiem, ņemot vērā apgalvojumus par to fiktīvo raksturu.

Atbilstošās tiesību normas

Savienības tiesības

- 3 Padomes Direktīvas 88/361/EEK (1988. gada 24. jūnijs) par [LESD 63.] panta īstenošanu (OV 1988, L 178, 5. lpp.) 1. panta 1. punktā ir noteikts:

“Neietekmējot turpmākos noteikumus, dalībvalstis atceļ kapitāla aprites ierobežojumus personām, kas ir dalībvalstu rezidenti. Lai sekmētu šīs direktīvas piemērošanu, kapitāla aprites klasificē saskaņā ar I pielikumā ietverto nomenklatūru.”

- 4 Kā izriet no Direktīvas 88/361 I pielikumā ietvertās nomenklatūras II punkta A daļas, tajā ir paredzēts, ka šajā direktīvā minētie kapitāla aprites veidi ietver “nerezidentu ieguldījumus nekustamā īpašumā, kas atrodas valsts teritorijā”.

- 5 Šīs nomenklatūras daļa “Paskaidrojumi” ir formulēta šādi:

“Tieši šajā nomenklatūrā un direktīvā šādām vārdkopām attiecīgi ir šāda nozīme:

[..]

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā

Ēku un zemes pirkumi un ēku celtniecība, ko privātpersonas veic, lai gūtu ienākumus vai izmantotu personiskām vajadzībām. Pie šīs kategorijas pieder arī tiesības noteiktu laiku izmantot svešu īpašumu, servitūta tiesības un būvniecības tiesības.

[..]”

Bulgārijas tiesības

- 6 *Zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi* (Likums par lauksaimniecības zemes īpašumtiesībām un izmantošanu), redakcijā, kas piemērojama pamatlīdētā (turpmāk tekstā – “ZSPZZ”), 3.c pantā ir paredzēts:

“(1) Īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi var iegūt fiziskas vai juridiskas personas, kas Bulgārijā dzīvo vai veic uzņēmējdarbību vairāk nekā piecus gadus.

(2) Juridiskas personas, kas saskaņā ar Bulgārijas tiesību aktiem ir reģistrētas mazāk nekā piecus gadus, var iegūt īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi, ja sabiedrības dalībnieki, apvienības dalībnieki vai akciju sabiedrības dibinātāji atbilst 1. punkta prasībām.

[..]

(4) Šā panta 1. punktu nepiemēro, ja īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi iegūst mantošanas ceļā.”

Pamatlieta un prejudiciālie jautājumi

- 7 2004. un 2005. gadā EF, Bulgārijas pilsonis, atbildētāja pamatlietā OB tēvs un mantojuma atstājējs, piedāvāja JD, Austrijas pilsonim, iegādāties kopā ar citām personām trīs atsevišķus lauksaimniecības zemes gabalus, kas atrodas Bulgārijā (turpmāk tekstā – “attiecīgā lauksaimniecības zeme”).
- 8 JD pieņēma šo piedāvājumu, pārskaitot summu 51 000 EUR par attiecīgās lauksaimniecības zemes nedalīto daļu iegādi un 9000 EUR kā darījuma izmaksas. Saistībā ar šo darījumu EF informēja JD, ka, ņemot vērā ārvalstniekiem atbilstoši Bulgārijas tiesībām piemērojamo aizliegumu iegūt īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi, kas atrodas Bulgārijā, notariālajos aktos par attiecīgās lauksaimniecības zemes iegādi kā pircēja vārds būtu jānorāda EF attiecībā uz JD nedalītajām daļām, precizējot, ka JD ir patiesais ieguvējs. EF arī norādīja, ka šīs nedalītās daļas oficiāli tiks nodotas JD ar notariālu aktu pēc šī aizlieguma atcelšanas Bulgārijas tiesībās.
- 9 Par attiecīgo lauksaimniecības zemju pārdošanu dažādiem kopīpašniekiem 2004. un 2005. gadā ar notariāliem aktiem tika noslēgti trīs līgumi, kuros EF vārds bija minēts kā JD pienākošos nedalīto daļu pircējs.
- 10 2006. gadā EF attiecībā uz katru no attiecīgajām lauksaimniecības zemēm sagatavoja trīs ar zvērestu pie notāra apliecinātus paziņojumus, kuros viņš norādīja, ka šo nedalīto daļu patiesais īpašnieks ir JD.
- 11 2021. gada 3. aprīlī EF nomira, kā vienīgo mantinieku atstājot savu dēlu OB.
- 12 JD iesniedzējtiesā *Rayonen sad Burgas* (Burgasas rajona tiesa, Bulgārija) celtā prasība ir vērsta uz to, lai tiktu konstatēts, pirmkārt, ka viņš ir minēto nedalīto daļu patiesais īpašnieks un, otrkārt, ka trīs attiecīgo lauksaimniecības zemju pārdošanas līgumi nav spēkā. Par šo pēdējo aspektu JD apgalvo, ka šie līgumi ir fiktīvi, jo viņš ir jāuzskata par patieso īpašnieku atbilstoši EF, kas rīkojies tikai kā pārstāvis, sagatavotajiem ar zvērestu apliecinātajiem paziņojumiem.
- 13 OB apgalvo, ka ar paziņojumiem, uz kuriem atsaucas JD, nevarētu pierādīt, ka viņa tēvam ir pārstāvja statuss, jo abas puses, proti, JD un EF, tos nav parakstījušas.
- 14 Iesniedzējtiesa norāda, ka saskaņā ar šobrīd spēkā esošajiem Bulgārijas tiesību aktiem, precīzāk, ZSPZZ 3.c pantu, tikai tās fiziskās un juridiskās personas, kas Bulgārijā dzīvo vai veic uzņēmējdarbību vairāk nekā piecus gadus, var iegūt īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi, kas atrodas šīs dalībvalsts teritorijā.

- 15 Tā precizē, ka tai šajā lietā ir jālemj par to, vai trīs EF noslēgtie pārdošanas līgumi ir fiktīvi, un apstiprinošas atbildes gadījumā, vai ir jābūt spēkā vienošanās darbībai, ar kuru tika slēpti šie trīs līgumi. Lai to izdarītu, tai saskaņā ar šobrīd spēkā esošo valsts tiesisko regulējumu esot jāpārbauda, vai slēptās vienošanās spēkā esamības nosacījumi ir izpildīti, jo viens no šiem nosacījumiem ir tas, ka pircējam ir tiesības iegādāties lauksaimniecības zemi Bulgārijā. Tomēr JD neatbilstot šim nosacījumam, jo viņš neizpilda ZSPZZ 3.c pantā noteikto dzīvesvietas nosacījumu.
- 16 Šajā pašā kontekstā rodies jautājums, vai ar ZSPZZ 3.c pantu tiek pārkāptas Savienības tiesības, jo tas ir tostarp brīvības veikt uzņēmējdarbību un kapitāla brīvas aprītes, kas nostiprinātas attiecīgi LESD 49. un 63. pantā, ierobežojums. Atbilde uz šo jautājumu vēl jo vairāk esot nozīmīga tāpēc, ka Eiropas Komisija esot uzsākusi pārkāpuma procedūru pret Bulgārijas Republiku, it īpaši attiecībā uz šo Bulgārijas tiesību normu.
- 17 Šādos apstākļos *Rayonen sad Burgas* (Burgasas rajona tiesa, Bulgārija) nolēma apturēt tiesvedību un uzdot Tiesai šādus prejudiciālus jautājumus:
- “1) Pamatojoties uz LES 19. panta 3. punkta b) apakšpunktu un LESD 267. panta pirmās daļas b) punktu un trešo daļu – vai pamatlietā strīdīgie Bulgārijas Republikas kā [Eiropas] Savienības dalībvalsts tiesību akti, atbilstoši kuriem Bulgārijā lauksaimniecības zemes iegūšana īpašumā ir atkarīga no nosacījuma par piecus gadus ilgu uzturēšanos šīs dalībvalsts teritorijā, ir ierobežojums, kas pārkāpj LESD 18., 49., 63. un 345. pantu?
- 2) Konkrētāk – vai minētais īpašuma iegūšanas nosacījums ir nesamērīgs pasākums, kas pēc būtības pārkāpj diskriminācijas aizliegumu un kapitāla brīvas aprītes un brīvības veikt uzņēmējdarbību Savienībā principus, kas paredzēti LESD 18., 49. un 63. pantā, kā arī [Pamattiesību hartas] 45. pantā?”

Par prejudiciālajiem jautājumiem

- 18 Uzdotot jautājumus, kuri ir jāizskata kopā, iesniedzējtiesa būtībā jautā, vai LESD 18., 49., 63. un 345. pants ir jāinterpretē tādējādi, ka tie nepieļauj tādu dalībvalsts tiesisko regulējumu, saskaņā ar kuru īpašumtiesību uz tās teritorijā esošu lauksaimniecības zemi iegūšana ir pakļauta nosacījumam, ka pircējs vairāk nekā piecus gadus ir rezidents.

Par Tiesas kompetenci

- 19 No pastāvīgās judikatūras izriet, ka Tiesai ir kompetence interpretēt Savienības tiesības attiecībā uz to piemērošanu jaunā dalībvalstī, sākot ar šīs dalībvalsts pievienošanās Savienībai dienu (spriedums, 2018. gada 6. marts, *SEGRO un Horváth*, C-52/16 un C-113/16, EU:C:2018:157, 39. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).
- 20 Šajā gadījumā ir jānorāda, ka attiecīgie lauksaimniecības zemes pārdošanas līgumi tika noslēgti 2004. un 2005. gadā, proti, pirms Bulgārijas Republikas pievienošanās Savienībai 2007. gada 1. janvārī. Ar zvērestu apliecinātie paziņojumi, ko EF sagatavoja 2006. gadā, tika sniegti arī pirms šīs pievienošanās.

- 21 Tomēr no lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu izriet, ka Bulgārijas tiesiskā regulējuma prasību dēļ iesniedzējtiesai varētu nākties izvērtēt slēptās vienošanās spēkā esamību, ņemot vērā valsts tiesību aktus, kas ir spēkā dienā, kad tai ir jāpieņem nolēmums. Šajā gadījumā tiesai būtu jāpiemēro 2014. gadā pieņemtā ZSPZZ 3.c pants. Šādā situācijā JD īpašumtiesības varētu tikt atzītas ar tiesību normu, kas ieviesta pēc Bulgārijas Republikas pievienošanās Savienībai.
- 22 Turklāt no lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu izriet, ka tikai šobrīd spēkā esošā valsts tiesiskā regulējuma piemērošana var radīt JD īpašumtiesības, jo Bulgārijas tiesiskais regulējums, kas bija spēkā pirms šī 3.c panta pieņemšanas, aizliedza ikvienai ārvalsts fiziskai vai juridiskai personai iegūt īpašumtiesības uz Bulgārijas lauksaimniecības zemi.
- 23 No iepriekš minētā izriet, ka iesniedzējtiesas uzdotais jautājums ir par tāda valsts tiesiskā regulējuma saderību ar Savienības tiesībām, kuru dalībvalsts ir pieņēmusi pēc tās pievienošanās Savienībai dienas un kuram var būt tiesiskas sekas attiecībā uz pirkuma līgumiem un paziņojumiem, kas sastādīti pirms šīs dienas.
- 24 Šādos apstākļos Tiesai ir kompetence atbildēt uz uzdotajiem jautājumiem šajā lietā.

Par lietas būtību

Par LESD 49. panta attiecībā uz brīvību veikt uzņēmējdarbību un/vai LESD 63. panta attiecībā uz kapitāla brīvu apriti piemērojamību pamatlietā

- 25 Ievadā ir jāatgādina, ka iesniedzējtiesas prejudiciālajos jautājumos minētā LESD 18. panta autonoma piemērošana ir paredzēta tikai tajos Savienības tiesībās reglamentētajos gadījumos, attiecībā uz kuriem LESD nav paredzēti īpaši noteikumi par diskriminācijas aizliegumu. Tomēr šajā līgumā šāds īpašs noteikums pakalpojumu sniegšanas brīvības jomā ir iekļauts LESD 49. pantā un kapitāla brīvas aprites jomā – LESD 63. pantā, līdz ar to pamatlietā aplūkotais valsts tiesiskais regulējums nav jāpārbauda, ņemot vērā LESD 18. pantu (šajā nozīmē skat. spriedumus, 2014. gada 5. februāris, *Hervis Sport- és Divatkereskedelmi*, C-385/12, EU:C:2014:47, 25. un 26. punkts, kā arī 2020. gada 30. aprīlis, *Portakabin*, C-565/18, EU:C:2020:318, 16. punkts).
- 26 Turklāt, kas attiecas uz LESD 345. pantu, uz kuru prejudiciālajos jautājumos atsaucas arī iesniedzējtiesa, tajā ir izteikts princips par Līgumu neitralitāti attiecībā uz īpašumtiesību sistēmu dalībvalstīs. Tomēr šis pants neatbrīvo dalībvalstīs pastāvošās īpašumtiesību sistēmas no prasības ievērot LESD pamatnoteikumus. Tādējādi, lai gan ar šo pantu netiek apšaubītas dalībvalstu tiesības ieviest zemes īpašuma iegūšanas sistēmu, kurā ir paredzēti īpaši pasākumi, ko piemēro darījumiem ar lauksaimniecības zemi, šāda sistēma nevar neaptvert tostarp nediskriminācijas normu, nedz arī normas par brīvību veikt uzņēmējdarbību un kapitāla aprites brīvību (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2018. gada 6. marts, *SEGRO un Horváth*, C-52/16 un C-113/16, EU:C:2018:157, 51. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).
- 27 Ņemot vērā šos precizējumus, prejudiciālie jautājumi attiecas gan uz LESD 49. pantā nostiprināto brīvību veikt uzņēmējdarbību, gan uz LESD 63. pantā garantēto kapitāla brīvu apriti. Tālab ir svarīgi noteikt pamatlietā aplūkoto brīvību, šajā nolūkā ņemot vērā valsts tiesiskā regulējuma, par kuru ir runa šajā lietā, priekšmetu (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2018. gada 6. marts, *SEGRO un Horváth*, C-52/16 un C-113/16, EU:C:2018:157, 52. un 53. punktus, kā arī tajos minētā judikatūra).

- 28 Šajā gadījumā pamatlietā aplūkotā valsts tiesiskā regulējuma, proti, ZSPZZ 3.c panta, mērķis ir reglamentēt fizisko un juridisko personu nerezidentu tiesības iegādāties lauksaimniecības zemi, kas atrodas Bulgārijas teritorijā, šīs tiesības ierobežojot. Jāatgādina, ka tiesības iegādāties, izmantot un atsavināt nekustamu īpašumu citas dalībvalsts teritorijā, kas ir brīvības veikt uzņēmējdarbību nepieciešams papildinājums, kad tās tiek īstenotas, rada kapitāla brīvu apriti (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2018. gada 6. marts, *SEGRO un Horváth*, C-52/16 un C-113/16, EU:C:2018:157, 54. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).
- 29 Tādējādi, lai gan šajā gadījumā ZSPZZ 3.c pants *a priori* var tikt attiecināts uz abām pamatbrīvībām, kuras norāda iesniedzējtiesa, tomēr pamatlietai raksturīgajā kontekstā no šī valsts tiesiskā regulējuma izrietošie iespējamie brīvību veikt uzņēmējdarbību ierobežojumi ir kapitāla brīvas aprites ierobežošanas neizbēgamas sekas, un līdz ar to šo tiesību aktu autonoma pārbaude no LESD 49. panta viedokļa nav pamatota (pēc analogijas skat. spriedumu, 2018. gada 6. marts, *SEGRO un Horváth*, C-52/16 un C-113/16, EU:C:2018:157, 55. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).
- 30 Kapitāla aprīte tostarp ietver darījumus, ar kuriem nerezidenti izdara ieguldījumus nekustamā īpašumā dalībvalsts teritorijā, kā tas izriet no Direktīvas 88/361 I pielikumā minētās kapitāla aprītes nomenklatūras, kurai vēl ir indikatīva loma kapitāla aprītes jēdziena definēšanā (spriedums, 2018. gada 6. marts, *SEGRO un Horváth*, C-52/16 un C-113/16, EU:C:2018:157, 56. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).
- 31 Šajā jēdzienā tostarp ietilpst ieguldījumi nekustamajā īpašumā, kas ir saistīti ar īpašumtiesību uz lauksaimniecības zemi iegūšanu, kā to it īpaši apliecina minētās nomenklatūras paskaidrojumos ietvertais precizējums, ka ieguldījumu nekustamajā īpašumā kategorija, uz kuru attiecas šī nomenklatūra, ietver “ēku un zemes pirkumus”.
- 32 Šajā gadījumā no lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu izriet, ka pamatlīeta attiecas uz jautājumu, vai nerezidents, proti, Austrijas pilsonis, ir ieguvis īpašumtiesības uz lauksaimniecības zemi, kas atrodas Bulgārijas Republikas teritorijā.
- 33 Tā kā uz šo situāciju attiecas kapitāla brīva aprīte LESD 63. panta izpratnē, pamatlietā aplūkotais valsts tiesiskais regulējums ir jāpārbauda, ņemot vērā tikai šo brīvību.

Par kapitāla brīvas aprītes ierobežojuma esamību

- 34 Atbilstoši pastāvīgajai judikatūrai ar LESD 63. panta 1. punktu ir vispārīgi aizliegti šķēršļi kapitāla aprītei starp dalībvalstīm. Tādi ar šo tiesību normu aizliegti pasākumi kā kapitāla aprītes ierobežojumi ietver pasākumus, kas attur nerezidentus veikt ieguldījumus dalībvalstī vai arī šīs dalībvalsts rezidentus attur veikt ieguldījumus citās dalībvalstīs (spriedums, 2021. gada 29. aprīlis, *Veronsaajien oikeudenvallvontayksikkö* (PVKIU izmaksātie ienākumi), C-480/19, EU:C:2021:334, 26. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 35 Tomēr ir jākonstatē, ka ZSPZZ 3.c pantā paredzētais dzīvesvietas nosacījums jau sava mērķa dēļ ir kapitāla brīvas aprītes šķērslis (pēc analogijas skat. spriedumu, 2007. gada 25. janvāris, *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 25. punkts). Šis valsts tiesiskais regulējums turklāt attur nerezidentus veikt ieguldījumus Bulgārijā (pēc analogijas skat. spriedumu, 2019. gada 21. maijs, Komisija/Ungārija (Lauksaimniecības zemes lietojuma tiesības) (C-235/17, EU:C:2019:432, 58. punkts un tajā minētā judikatūra).

- 36 Tādējādi ar minēto valsts tiesisko regulējumu ir radīts LESD 63. pantā garantētās kapitāla brīvas aprites ierobežojums.

Par kapitāla brīvas aprites ierobežojuma pamatojumu

- 37 Kā izriet no Tiesas judikatūras, tāds pasākums kā pamatlietā aplūkotais tiesiskais regulējums, ar ko tiek ierobežota kapitāla brīva aprīte, var tikt pieļauts tikai ar nosacījumu, ka to attaisno primāri vispārējo interešu apsvērumi un ka tas atbilst samērīguma principam, saskaņā ar kuru tam ir jābūt piemērotam, lai garantētu likumīga mērķa īstenošanu, un tas nedrīkst pārsniegt to, kas ir nepieciešams tā sasniegšanai (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2019. gada 21. maijs, Komisija/Ungārija (Lauksaimniecības zemes lietojuma tiesības), C-235/17, EU:C:2019:432, 59. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 38 Tāpat šajā ziņā jāatgādina, ka valsts tiesiskais regulējums var nodrošināt izvirzītā mērķa sasniegšanu tikai tad, ja tas patiešām atbilst centieniem to sasniegt saskaņīgi un sistemātiski (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2019. gada 21. maijs, Komisija/Ungārija (Lauksaimniecības zemes lietojuma tiesības), C-235/17, EU:C:2019:432, 61. un tajā minētā judikatūra).
- 39 Šajā gadījumā, runājot par ZSPZZ 3.c panta mērķiem, lūgumā sniegt prejudiciālu nolēmumu par to nav ietvertas precīzas norādes. Atbildot uz lūgumu sniegt informāciju, ko Tiesa nosūtīja iesniedzējtiesai, pēdējā minētā norādīja, ka šīs valsts tiesību normas mērķis, ieviešot ierobežojumus ieguldījumiem nekustamajā īpašumā Bulgārijas lauksaimniecības zemēs, ir nodrošināt, lai šīs lauksaimniecības zemes joprojām tiek izmantotas atbilstoši to izmantošanas mērķim. Šī tiesa precizēja, ka spekulatīvie darījumi ar šādām lauksaimniecības zemēm, kā arī to pārdošana ārvalstu ieguldītājiem, lai tās izmantotu citiem mērķiem, esot izraisījusi būtisku aramzemes samazinājumu, kā arī no tā izrietošu Bulgārijas lauksaimniecības ražotāju – kā lielo, tā arī mazo – izzušanu.
- 40 Šajā ziņā jānorāda, ka, lai gan šie mērķi paši par sevi ir vispārējo interešu mērķi un ar tiem var attaisnot kapitāla brīvas aprites ierobežojumus (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2007. gada 25. janvāris, *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 28. punkts un tajā minētā judikatūra), šiem ierobežojumiem tomēr ir jābūt piemērotiem un nepieciešamiem šī sprieduma iepriekšējā punktā minēto mērķu sasniegšanai.
- 41 Pirmkārt, attiecībā uz pamatlietā aplūkotā valsts tiesiskā regulējuma piemērotību ir jānorāda, ka tajā ir ietverta tikai prasība par dzīvesvietu un tā nav saistīta ar prasību personīgi izmantot nekustamo īpašumu. Tādējādi nešķiet, ka šāds pasākums pats par sevi varētu garantēt apgalvotā mērķa – lai lauksaimniecības zemes, kas atrodas Bulgārijas teritorijā, joprojām tiktu apsaimniekotas atbilstoši to izmantošanas mērķim – sasniegšanu (pēc analogijas skat. spriedumu, 2007. gada 25. janvāris, *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 30. punkts).
- 42 Kas attiecas uz mērķi novērst lauksaimniecības zemes iegādi tikai spekulatīviem mērķiem, ir taisnība, ka pamatlietā aplūkotais tiesiskais regulējums var samazināt lauksaimniecības zemes potenciālo pircēju skaitu un līdz ar to samazināt spiedienu nekustamā īpašuma tirgū attiecībā uz šo lauksaimniecības zemi. Tomēr šajā tiesiskajā regulējumā paredzētais dzīvesvietas nosacījums pats par sevi nenodrošina, ka lauksaimniecības zemes iegāde notiek ar mērķi to izmantot lauksaimniecībā vai vismaz – nespekulatīviem mērķiem.

- 43 Otrkārt, katrā ziņā vēl ir jāpārbauda, vai valsts tiesiskajā regulējumā paredzētā prasība par dzīvesvietu ir pasākums, kas nepārsniedz to, kas ir nepieciešams šajā tiesiskajā regulējumā izvirzīto mērķu sasniegšanai.
- 44 Lai to izvērtētu, jāņem vērā apstākļi, ka ar minēto prasību tiek ierobežota ne vien kapitāla brīva aprīte, bet arī pircēja tiesības brīvi izvēlēties savu dzīvesvietu, kas ir tiesības, kuras tam tiek nodrošinātas ar Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas, kas parakstīta Romā 1950. gada 4. novembrī, 4. protokola 2. panta 1. punktu (pēc analogijas skat. spriedumu, 2007. gada 25. janvāris, *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 35. punkts).
- 45 Tādējādi pamatlietā aplūkotajā valsts tiesiskajā regulējumā paredzētā prasība par dzīvesvietu apdraud ar šo konvenciju garantētās pamattiesības un līdz ar to ir īpaši apgrūtinājoša (spriedums, 2007. gada 25. janvāris, *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 37. punkts). Tālab rodas jautājums, vai, lai sasniegtu minētajā tiesiskajā regulējumā izvirzītos mērķus, varēja tikt pieņemti citi kapitāla brīvai aprītei mazāk kaitējoši pasākumi nekā šajā tiesiskajā regulējumā paredzētie.
- 46 Kā rakstveida apsvērumos ir norādījusi Komisija, pamatlietā aplūkotā tiesiskā regulējuma mērķus, pirmkārt, saglabāt lauksaimniecības zemes izmantošanu atbilstoši izmantošanas mērķim un, otrkārt, novērst šīs zemes iegādi spekulatīviem mērķiem, var sasniegt ar pasākumiem, ar kuriem ievieš tostarp lauksaimniecības zemes tālākpārdošanas darījumu, kas notiek neilgi pēc iegādes, aplikšanu ar lielākiem nodokļiem, vai arī ar prasību par būtisku minimālo termiņu lauksaimniecības zemes nomas līgumiem (pēc analogijas skat. spriedumu, 2007. gada 25. janvāris, *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 39. punkts). Kapitāla brīvai aprītei mazāk kaitējošs pasākums var būt arī pirmpirkuma tiesību ieviešana par labu nomātājiem, kas gadījumā, ja pēdējie minētie neiegādājas zemi, ļautu fiziskām vai juridiskām personām, kuru darbība nav saistīta ar lauksaimniecības nozari, to iegādāties, tomēr ar pienākumu turpināt attiecīgā īpašuma izmantošanu lauksaimniecībā (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2003. gada 23. septembris, *Ospelt un Schlössle Weissenberg*, C-452/01, EU:C:2003:493, 52. punkts).
- 47 No visiem šiem apsvērumiem, ņemot vērā Tiesas rīcībā esošo informāciju, izriet, ka ZSPZZ 3.c pantā noteiktā prasība par dzīvesvietu, šķiet, pārsniedz to, kas ir nepieciešams šajā tiesiskajā regulējumā izvirzīto mērķu sasniegšanai.
- 48 Ņemot vērā visu iepriekš minēto, uz uzdotajiem jautājumiem ir jāatbild, ka LESD 63. pants ir jāinterpretē tādējādi, ka tas nepieļauj tādu dalībvalsts tiesisko regulējumu, saskaņā ar kuru īpašumtiesību uz tās teritorijā esošu lauksaimniecības zemi iegūšana ir pakļauta nosacījumam, ka pircējs vairāk nekā piecus gadus ir rezidents.

Par tiesāšanās izdevumiem

- 49 Attiecībā uz pamatlietas pusēm šī tiesvedība izriet no tiesvedības, kas notiek iesniedzējtiesā, tāpēc tā lemj par tiesāšanās izdevumiem. Izdevumi, kas radušies, iesniedzot apsvērumus Tiesai, un kas nav minēto pušu izdevumi, nav atlīdzināmi.

Ar šādu pamatojumu Tiesa (astotā palāta) nospiež:

LESD 63. pants ir jāinterpretē tādējādi, ka tas nepieļauj tādu dalībvalsts tiesisko regulējumu, saskaņā ar kuru īpašumtiesību uz tās teritorijā esošu lauksaimniecības zemi iegūšana ir pakļauta nosacījumam, ka pircējs vairāk nekā piecus gadus ir rezidents.

[Paraksti]