Komunikazzjoni Interpretattiva tal-Kummissjoni dwar l-Akkwiżizzjoni ta' Art Agrikola u l-Liġi tal-Unjoni Ewropea

(2017/C 350/05)

Xi liġijiet tal-Istati Membri jagħtu protezzjoni għall-art agrikola. Peress hija ass skars u speċjali, l-akkwiżizzjoni tal-art agrikola ħafna drabi hi suġġetta għal ċerti kundizzjonijiet u restrizzjonijiet. Tali liġijiet nazzjonali tal-artijiet, li jeżistu f'bosta Stati Membri tal-UE, għandhom diversi għanijiet, milli jżommu l-art agrikola għal użu agrikolu għal li jikkontrollaw il-konċentrazzjoni tal-art. Il-karatteristika komuni tagħhom hija li għandhom l-objettiv li jevitaw spekulazzjoni eċċessiva tal-art. Xi wħud mill-preokkupazzjonijiet li fuqhom huma bbażati dawn il-liġijiet, b'mod partikolari l-konċentrazzjoni tal-art u l-ispekulazzjoni, dan l-aħħar kisbu aktar importanza fuq l-aġenda politika. Fis-27 ta' April 2017, il-Parlament Ewropew adotta rapport dwar il-konċentrazzjoni tal-art agrikola u l-aċċess għall-art għall-bdiewa ([1]).

L-akkwiżizzjoni ta' art agrikola taqa' fl-ambitu tal-liġi tal-UE. L-investituri intra-UE jgawdu l-libertajiet fundamentali, l-ewwel u qabel kollox, il-moviment liberu tal-kapital u l-libertà tal-istabbiliment. Dawn il-libertajiet huma partijiet integrali tas-suq intern fejn il-prodotti, il-persuni, is-servizzi u l-kapital jistgħu jiċċirkolaw liberament. Is-suq intern ikopri l-agrikoltura wkoll ([2]). Il-Kummissjoni reċentement enfasizzat li l-Politika Agrikola Komuni (PAK) qed tistinka biex tagħti kontribut għall-għaxar prijoritajiet tagħha li jinkludu suq intern aktar profond u aktar ġust ([3]). Fl-istess ħin, il-liġi tal-UE tirrikonoxxi wkoll in-natura speċifika tal-art agrikola. It-Trattati jippermettu restrizzjonijiet fuq investimenti barranin f'art agrikola fejn dawn ikunu proporzjonati biex jiġu protetti interessi pubbliċi leġittimi, bħalma huma l-prevenzjoni eċċessiva tal-ispekulazzjoni tal-art, il-preservazzjoni tal-komunitajiet agrikoli u s-sostenn u l-iżvilupp ta' agrikoltura vijabbli. Dan huwa evidenti mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea (QtĠ). B'kuntrast mad-drittijiet fundamentali l-oħra skont it-Trattat, il-moviment liberu tal-kapital - bir-restrizzjonijiet leġittimi possibbli tiegħu kif stabbiliti mill-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea, jestendu wkoll għal investituri minn pajjiżi terzi. Din il-Komunikazzjoni interpretattiva b'hekk tkopri l-akkwiżizzjonijiet intra-UE u *extra*-UE tal-art agrikola.

Din il-Komunikazzjoni Interpretattiva tal-Kummissjoni tirreferi għall-benefiċċji u l-isfidi ta' investiment barrani ([4]) f'art agrikola (1). Hija tkompli tiddeskrivi d-dritt applikabbli tal-UE (2) kif ukoll il-ġurisprudenza relatata tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea (3). Fl-aħħar nett, il-Komunikazzjoni tasal għal xi konklużjonijiet ġenerali mill-ġurisprudenza dwar kif jistgħu jinkisbu interessi pubbliċi leġittimi f'konformità mad-dritt tal-UE (4). Għalhekk, il-Komunikazzjoni għandha l-għan li tinforma d-dibattitu dwar l-investiment barrani f'art agrikola, u tassisti lill-Istati Membri li jinsabu fil-proċess li jaġġustaw il-leġiżlazzjoni tagħhom jew jixtiequ jagħmlu dan fi stadju aktar tard, kif ukoll tgħin fil-promozzjoni tad-disseminazzjoni usa' tal-aqwa prattiki f'dan il-qasam kumpless. Fl-istess ħin, hija twieġeb għat-talba tal-Parlament Ewropew biex tippubblika gwida dwar kif għandhom ikunu regolati s-swieq ta' artijiet agrikoli f'konformità mal-liġi tal-UE ([5]).

1. L-Akkwiżizzjoni ta' art agrikola fl-UE

a) *Il-ħtieġa li jkunu regolati s-swieq tal-art agrikola*

L-art agrikola hija assi speċjali. Fl-2012, in-Nazzjonijiet Uniti talbu lill-Istati Membri biex jiżguraw governanza responsabbli tal-pussess tal-art. Għal dan l-għan, l-Organizzazzjoni tal-Ikel u l-Agrikoltura tan-Nazzjonijiet Uniti (FAO) ħarġet "Linji Gwida Volontarji" dwar il-governanza tal-pussess tal-art ([6]). Il-linji gwida jenfasizzaw l-importanza ċentrali ta' art "għar-realizzazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem, is-sigurtà tal-ikel, il-qerda tal-faqar, il-modi ta' għajxien sostenibbli, l-istabilità soċjali, id-djar, is-sigurtà, l-ambjent, l-iżvilupp rurali u t-tkabbir soċjali u ekonomiku" ([7]). L-art agrikola, li tagħmel

([1]) Ara l-Parlament Ewropew "Rapport dwar is-sitwazzjoni attwali tal-konċentrazzjoni tal-art agrikola fl-UE:a", 2016/2141(INI).

([2]) Ara l-Artikolu 38(1) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea.

([3]) IP/17/187 tat-2 ta' Frar 2017; https://ec.europa.eu/commission/priorities_mt

([4]) It-terminu "investituri barranin" użat f'din il-Komunikazzjoni jirreferi għall-investituri intra-UE u, sal-punt li l-moviment liberu tal-kapital japplika wkoll għal investituri ta' pajjiżi terzi (ara l-kapitolu 2). Huwa mfakkar li minn perspettiva prattika, ħafna akkwiżizzjonijiet tal-art agrikola tal-UE jseħħu f'kuntest intra-UE.

([5]) Ara l-Parlament Ewropew "Rapport dwar is-sitwazzjoni attwali tal-konċentrazzjoni tal-art agrikola fl-UE: kif għandu jiġi ffaċilitat l-aċċess għall-art għall-bdiewa", 2016/2141(INI), para 37.

([6]) "Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security".

([7]) Ara l-punt 2.4.1 tal-Linji Gwida Volontarji. L-importanza kruċjali tal-art għas-sigurtà tal-ikel, peress li l-provvista tiegħu hija limitata, hija enfasizzata wkoll fi: L-opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew tal-21 ta' jannar 2015 dwar Il-ħtif tal-art – sinjal ta' twissija għall-Ewropa u theddida għall-biedja mill-familji (opinjoni fuq inizjattiva proprja), punt 6.3.

kważi nofs it-territorju tal-UE, hija esposta għal pressjoni minn użi mhux agrikoli kif ukoll, f'ċerti perjodi, id-domanda dejjem ikbar għall-ikel, l-enerġija u l-bijomassa. Kull sena, fl-Ewropa, jintilef ammont ta' ħamrija li jkopri erja ikbar mill-belt ta' Berlin minħabba l-espansjoni urbana u l-infrastruttura tat-trasport ([8]).

Ċerti kostituzzjonijiet nazzjonali ([9]) u ħafna liġijiet nazzjonali dwar l-artijiet jagħtu protezzjoni speċjali għal art agrikola. Speċjalment fi żminijiet riċenti, il-protezzjoni ta' art agrikola tinsab fuq quddiem fl-aġenda politika ta' għadd ta' pajjiżi. Mill-2013 'l hawn, u b'mod partikolari wara l-iskadenza tal-perjodi tranżitorji mogħtija mit-Trattati ta' Adeżjoni ([10]), l-Ungerija, is-Slovakkja, il-Latvja, il-Litwanja, il-Bulgarija, ir-Rumanija u l-Polonja adottaw liġijiet dwar l-art biex jindirizzaw żviluppi mhux mixtieqa fis-swieq tal-art tagħhom.

Illum, il-ħtieġa biex ikunu regolati s-swieq tal-artijiet agrikoli tista' tkun partikolarment urġenti f'dawk il-pajjiżi li għaddew minn riformi tal-art komprensivi f'dawn l-aħħar snin ([11]). Ir-restituzzjoni u l-privatizzazzjoni ta' art li tkun proprjetà tal-Istat seħħew jew għadhom għaddejjin f'xi Stati Membri ([12]). Barra minn hekk, il-prezzijiet ta' artijiet agrikoli f'dawn l-Istati Membri għadhom baxxi meta mqabbla ma' ta' Stati Membri oħra (ara l-Figura 1 fl-anness), minkejja ż-żieda li rajna matul dawn l-aħħar għaxar snin (ara l-Figura 2 fl-anness) ([13]). F'dan l-isfond, il-bdiewa esprimew tħassib dwar il-possibbiltà ta' interess f'art agrikola minn investituri oħra.

Regolamenti dwar il-bejgħ ta' artijiet agrikoli ġeneralment għandhom l-għan li jippreservaw il-karatteristiċi tal-assi, il-kultivazzjoni xierqa tal-art, il-vijabbiltà ta' azjendi agrikoli diġà eżistenti u s-salvagwardji kontra l-ispekulazzjoni tal-art. Għal dan l-għan, dawn ir-regolamenti ħafna drabi jeħtieġu awtorizzazzjoni amministrattiva tal-bejgħ ta' artijiet u jagħtu s-setgħa lill-awtoritajiet kompetenti jew lill-korpi li joġġezzjonaw għal bejgħ li jmur kontra l-objettivi ta' dan ir-regolament. Dan spiss jista' jkun il-każ meta l-art tkun se tiġi mibjugħa lil xi ħadd li mhux bidwi fejn bidwi lokali li għandu bżonn ta' art huwa interessat fiha. L-awtoritajiet kompetenti jistgħu jintervjenu wkoll jekk huma jqisu li l-prezz tal-bejgħ huwa sproporzjonat meta mqabbel mal-valur tal-art. Xi regolamenti dwar il-bejgħ ta' artijiet jagħtu drittijiet ta' prelazzjoni lil awtoritajiet jew korpi pubbliċi sabiex ikunu jistgħu jerġgħu jbigħu l-art lil xerrej ieħor jew jikruh b'mod konformi mal-politika agrikola. Approċċ regolatorju ieħor biex jindirizza l-problemi ta' konsolidazzjoni tal-art huwa li jagħti drittijiet ta' prelazzjoni lil ċerti kategoriji ta' partijiet interessati, bħal pereżempju l-okkupant jew is-sid tal-proprjetà li tmiss mal-art għall-bejgħ ([14]).

b) *Għalkemm qiegħed jiżdied, l-investiment barrani għadu baxx*

Fl-Ewropa, l-investiment barrani f'art agrikola jidher li huwa limitat fid-daqs. B'mod partikolari fl-UE15 ([15]), investiment f'art agrikola baqa' eċċezzjonali ([16]). L-interess ta' investituri barranin iffoka aktar fuq pajjiżi tal-Ewropa Ċentrali u tal-Lvant fejn, mill-1989, l-agrikoltura għaddiet minn transizzjoni notevoli minn azjendi agrikoli tal-istat jew kooperattivi tal-biedja għal biedja privata f'ekonomiji tas-suq.

Huwa diffiċli li wieħed jikseb dejta affidabbli dwar l-investiment barrani speċifikament f'art agrikola. L-informazzjoni miġbura mill-Kummissjoni abbażi tad-dejta tal-Matriċi tal-Art ([17]) turi li, pereżempju, mill-2004, l-investituri barranin kisbu dritt li jużaw jew jikkontrollaw madwar 68 000 ettaru fil-Bulgarija, 8 000 ettaru fil-Litwanja u 84 000 ettaru

([8]) http://ec.europa.eu/agriculture/events/2015/outlook-conference/brochure-land_en.pdf
([9]) Pereżempju, skont l-Artikolu 21(1) tal-Kostituzzjoni Bulgara "[l] u huwa teżor nazzjonali fundamentali taħt il-protezzjoni partikolari tal-Istat u tas-soċjetà".
([10]) It-Trattati tal-Adeżjoni stipulati fid-dispożizzjonijiet għal derogi mill-prinċipju tal-moviment liberu tal-kapital fir-rigward tal-akkwiżizzjoni ta' art agrikola. L-Istati Membri tħallew iżommu s-sistemi nazzjonali tagħhom matul il-perjodu ta' tranżizzjoni, li jipprojbixxu l-akkwiżizzjoni ta' art minn nazzjonali minn Stati Membri oħra tal-UE jew ta' pajjiżi taż-ŻEE. Dawn id-derogi skadew fl-1 ta' jannar 2014 għall-Bulgarija u r-Rumanija, fl-1 ta' Mejju 2014, l-Ungerija, il-Latvja, il-Litwanja, is-Slovakkja u 1 ta' Mejju 2016 għall-Polonja (id-deroga tal-Kroazja se tiskadi fl-2020 bil-possibbiltà li l-Kroazja titlob estensjoni ta' tliet snin).
([11]) Dan huwa enfasizzat, pereżempju, mill-Kumitat dwar l-Agrikoltura tal-Assemblea Nazzjonali Ungeriża f'opinjoni fuq inizjattiva proprja tiegħu tas-26 ta' Mejju 2015 dwar l-inkjesta li hija nediet fil-liġijiet li jirregolaw l-użu u s-sjieda ta' art agrikola fl-Istati Membri l-ġodda: http://ec.europa.eu/dgs/secretariat_general/relations/relations_other/npo/hungary/unsolicited_en.htm
([12]) M.H. Orbison, Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation, 2013 http://www.fao.org/docrep/017/aq097e/aq097e.pdf
([13]) P. J., Ciaian, D. Drabik Falkowski, d'A. Kancs, Market Impacts of new Land Market Regulations in Eastern EU States, JRC Technical Reports, 2016.
([14]) Ara wkoll: J. Swinnen, K. van Herck, L. Vranken, The Diversity of Land Markets and Regulations in Europe, and (some of) its Causes, *The Journal of Development Studies*, 2016, Vol. 52, No. 2, p. 186-205.
([15]) Il-pajjiżi li ffurmaw l-Unjoni Ewropea sal-2004: L-Awstrija, il-Belġju, id-Danimarka, il-Finlandja, Franza, il-Ġermanja, il-Greċja, l-Irlanda, l-Italja, il-Lussemburgu, in-Netherlands, il-Portugall, Spanja, l-Iżvezja u r-Renju Unit.
([16]) Hemm, pereżempju, rapporti dwar investiment Ċiniż reċenti f'xi azjendi agrikoli u vinji Franċiżi: R. Levesque, Chinese purchases in the Berry, in: *La Revue foncière*, Mejju–Ġunju, 2016, p. 10.
([17]) Inizjattiva tal-Koalizzjoni Internazzjonali tal-Art (ILC — International Land Coalition): www.landmatrix.org

fir-Rumanija. Dawn l-akkwiżizzjonijiet stmati jirrappreżentaw sehem tal-art li tinħadem totali ta' 1,3 % fil-Bulgarija u 2,3 % fil-Litwanja u 0,4 % fir-Rumanija ([18]). Is-sitwazzjoni ma jidhirx li hi sostanzjalment differenti f'pajjiżi oħra tal-Ewropa Ċentrali u tal-Lvant. Sa fejn hija disponibbli, l-istatistika uffiċjali mill-Ungerija u mill-Polonja jew studji li jkopru s-Slovakkja u l-Latvja jissuġġerixxu li l-barranin għandhom fil-pussess tagħhom jew jikkontrollaw madwar 1 % tal-art li tinħadem ([19]).

Madankollu, l-interess ta' investituri barranin f'art agrikola jidher li qed jiżdied. Jidher li l-kriżi finanzjarja globali, b'mod partikolari, kellha effetti fuq l-investiment f'art agrikola. Waqt li kienu qed ifittxu alternattivi fi żmien ta' inkwiet fis-swieq finanzjarji, l-investituri finanzjarji tefgħu l-kapital fl-art agrikola ([20]). Fl-istess perjodu, it-tħassib dwar is-sigurtà tal-ikel flimkien ma' programmi ta' bijofjuwil u bijogass ikkontribwew biex iżidu l-interess tal-investituri ([21]).

c) *L-akkwiżizzjoni tal-art agrikola fuq l-aġenda politika*

It-tħassib marbut mal-investimenti barranin f'art agrikola mhumiex ġodda. Madankollu, iż-żieda reċenti f'investimenti f'art agrikola żiedet it-tħassib f'uħud mill-Istati Membri. L-ewwel, l-investituri barranin ġieli tqiesu li qed jaqtgħu barra lill-bdiewa lokali. It-tieni, u aktar reċentement, hemm tħassib li żoni ta' art kultivabbli (li qiegħeda dejjem tonqos) saret vulnerabbli għall-ispekulaturi jew għall-investituri bla skrupli. Ġew espressi biżgħat dwar iż-żieda fil-konċentrazzjoni tal-art u l-ispekulazzjoni u l-impatt negattiv li din għandha fuq is-sigurtà tal-ikel, l-impjiegi, l-ambjent, il-kwalità tal-ħamrija u l-iżvilupp rurali ([22]). Uħud mill-kritiċi jiddubitaw mill-benefiċċji ta' akkwiżizzjonijiet barranin fl-UE u jsostnu li l-fondi ta' investiment u kumpaniji kbar internazzjonali jċaħħdu lill-bdiewa żgħar u fqar mir-riżorsi tal-art u jfixklu l-iżvilupp rurali ([23]).

Dan it-tħassib ġie wkoll adottat mill-Istituzzjonijiet Ewropej. Fil-21 ta' Jannar 2015, il-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew (KESE) ta l-opinjoni tiegħu dwar "Il-ħtif tal-art – sinjal ta' twissija għall-Ewropa u theddida għall-biedja mill-familji" ([24]). Huwa identifika l-moviment liberu tal-kapital bħala mutur għal akkwiżizzjoni ta' art li huwa jikkunsidra "ħtif tal-art".

Il-Parlament Ewropew wera wkoll interess f'dan is-suġġett. Huwa talab li jsir studju dwar "Il-livell ta' ħtif ta' artijiet agrikoli fl-UE" li ġie ppubblikat f'Mejju 2015 ([25]). Fis-27 ta' April 2017, il-Parlament Ewropew adotta "Rapport dwar is-sitwazzjoni attwali tal-konċentrazzjoni tal-art agrikola fl-UE: kif niffaċilitaw l-aċċess tal-bdiewa għall-art" ([26]).

([18]) Dokument ta' Ħidma tal-Persunal tal-Kummissjoni Ewropea, Il-Moviment tal-Kapital u l-Libertà tal-Pagament, il-5 ta' Marzu 2015, SWD (2015) 58 finali, p. 21. Madankollu, wieħed għandu jżomm f'moħħu li d-dejta mhijiex dejjem disponibbli fil-pront, u għalhekk l-istimi eżistenti jvarjaw b'mod sinifikanti. Pereżempju, ġie rrappurtat ukoll li sidien barranin ta' art agrikola fir-Rumanija żdied b'57 % bejn l-2010 u l-2013 u fir-Rumanija jirrappreżentaw madwar 7 % tal-erja agrikola totali fl-2013: P. J., Ciaian, D. Drabik Falkowski, d'A. Kancs, Market Impacts of new Land Market Regulations in Eastern EU States, Rapportyi Tekniċi tal-JRC, 2016, p. 10.

([19]) Il-Parlament Ewropew, Direttorat-Ġenerali għall-Politiki Interni, Extent of Farmland Grabbing in the EU, Studju, 2015, p. 19–20.

([20]) Xi eżempji huma mogħtija fi: Il-Parlament Ewropew, id-Direttorat-Ġenerali għall-Politiki Interni, Il-livell ta' ħtif ta' artijiet agrikoli fl-UE, Studju, 2015, p. 23 (pereżempju, investimenti magħmula mill-Olandiżi Rabobank Group fil-Polonja u fir-Rumanija; il-kumpanija tal-assigurazzjoni Taljana Generali fir-Rumanija, Allianz tal-Ġermanja fil-Bulgarija, l-attivitajiet bankarji u ta' assigurazzjoni Belġjani tal-grupp KBC fil-Lvant tal-Ġermanja u fil-Litwanja).

([21]) L-impatt tal-kriżi finanzjarja u ekonomika fuq l-agrikoltura għadu ambigwu. Filwaqt li l-kriżi inħasset fl-introjtu agrikolu fl-2009, huwa rkupra malajr biex jagħlaq id-distakk aktar mal-paga gross medja fl-ekonomija. Fl-istess waqt kien hemm tnaqqis temporanju fil-flussi tal-ħaddiema mill-agrikoltura, u anki staġnar jew żieda f'xi Stati Membri.

([22]) Maria Heubuch, il-Ħodor/AĦE, il-Parlament Ewropew (Publikatur), Land Rush. The Sellout of Europe's Farmland, 2016; Friends of the Earth, Farming Money. How European Banks and private finance benefit from food speculation and land grabs, 2012 http://www.foeeurope.org/sites/default/files/publications/farming_money_foee_jan2012.pdf

([23]) Franco, J.C. and Borras, S.M. (eds.) (2013), Land concentration, land grabbing and people's struggles in Europe, Amsterdam, Transnational Institute; Van der Ploeg, JD, Franco J.C. & Borras S.M. (2015) Land concentration and land grabbing in Europe: a preliminary analysis, *Canadian Journal of Development Studies/Revue canadienne d'études du développement*, 36:2, p. 147-162; Ecoruralis (2016) "Land Issues and Access to Land." http://www.ecoruralis.ro/web/en/Programs_and_Activities/Land_Issues_and_Access_to_Lan%20d/ (accessed in 2016).

([24]) L-Opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew tal-21 ta' Jannar 2015 dwar Il-ħtif tal-art – sinjal ta' twissija għall-Ewropa u theddida għall-biedja mill-familji (opinjoni fuq inizjattiva proprja), il-punti 1.9 u 1.12.

([25]) Il-Parlament Ewropew, Direttorat-Ġenerali għall-Politiki Interni, Il-Livell tal-Ħtiff tal-Art Grikola fl-UE, Studju, 2015, p. 17, 24, 25.

([26]) Ara l-Parlament Ewropew "Rapport dwar is-sitwazzjoni attwali tal-konċentrazzjoni tal-art agrikola fl-UE:a", 2016/2141(INI).

Ir-rapport jiġbed l-attenzjoni lejn il-grad tal-konċentrazzjoni tal-art agrikola f'idejn ftit impriżi agrikoli u mhux agrikoli u r-riskji inerenti bħal aċċess diffiċli għall-art agrikola għall-bdiewa (speċjalment bdiewa fuq skala żgħira u l-bdiewa familjali). Għaldaqstant, il-Parlament jappella għal monitoraġġ aħjar tal-iżviluppi fuq is-swieq tal-bejgħ tal-art. B'mod partikolari, huwa jistieden lill-Kummissjoni biex timmonitorja l-oqsma politiċi rilevanti kollha, jiġifieri l-agrikoltura, il-finanzi u l-investiment, "biex tara jekk dawn jippromwovux jew jaġixxux kontra l-konċentrazzjoni tal-art agrikola fl-UE". Barra minn hekk, il-Parlament jistieden lill-Kummissjoni "tippubblika sett ċar u komprensiv ta' kriterji" li "jagħmluha ċara għall-Istati Membri liema miżuri ta' regolamentazzjoni tas-suq tal-artijiet huma permessi" skont id-dritt tal-Unjoni Ewropea.

F'dak li għandu x'jaqsam mal-aġenda politika usa', politiki oħra huma meqjusa bħala fattur ta' influwenza. Tweġibiet għall-konsultazzjoni pubblika riċenti dwar is-simplifikazzjoni u l-modernizzazzjoni tal-PAK enfasizzaw għadd ta' kwistjonijiet li jinkludu rekwiżiti amministrattivi, regolamenti tal-artijiet u b'mod partikolari l-prezzijiet għoljin għar-raba' f'xi Stati Membri bħala tħassib prinċipali għal bdiewa. Barra minn hekk, ġie espress tħassib dwar il-livelli differenti tal-pagamenti diretti bejn l-Istati Membri li hemm il-possibilità li mhux dejjem żguraw ambjent ekwu rigward l-aċċess għall-art agrikola. Id-differenza fil-pagamenti diretti ġiet indirizzata fl-aħħar Qafas Finanzjarju Pluriennali (QFP 2014–2020) permezz tal-hekk imsejħa konverġenza esterna tal-pagamenti diretti u din tista' tkun kwistjoni terġa' tiġbed l-attenzjoni.

Barra minn hekk, miżuri oħra tal-UE jistgħu jkunu rilevanti fil-kuntest tal-akkwiżizzjoni ta' art agrikola. Id-Direttiva (UE) 2015/849 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill [27] li daħlet fis-seħħ riċentament. Id-Direttiva għandha l-għan li żżid it-trasparenza dwar min verament ikun proprjetarju ta' kumpaniji u ta' fondi fiduċjarji li jistgħu wkoll itaffu l-preokkupazzjonijiet attwalment indirizzati minn restrizzjonijiet fuq l-akkwiżizzjoni ta' art agrikola f'ċerti pajjiżi, fejn l-awtoritajiet qed jibżgħu li trasferimenti ta' ishma bejn żewġ entitajiet ġuridiċi li huma s-sidien ta' art agrikola jista' jintuża biex jiġu evitati l-kundizzjonijiet imposti fuq l-akkwirenti. Il-proposta reċenti tal-Kummissjoni biex tiġi emendata din id-Direttiva se żżid aktar it-trasparenza.

Finalment, firrigward tal-investituri ta' pajjiżi terzi, il-proposta riċenti tal-Kummissjoni għal qafas għall-iskrinjar tal-investiment dirett barrani għandu l-objettiv li jipprovdi ċertezza tad-dritt għall-Istati Membri li għandhom fis-seħħ mekkaniżmi biex jiskrinjaw investiment dirett minn pajjiżi terzi jew iridu jistabbilixxu tali mekkaniżmu, fid-dawl tal-kompetenza esklużiva tal-Unjoni fil-qasam tal-politika kummerċjali komuni, li tinkludi investiment dirett barrani [28]. Il-proposta tistabbilixxi qafas għall-Istati Membri, u f'ċerti każijiet il-Kummissjoni, biex jirrieżaminaw l-investimenti diretti minn pajjiżi terzi fl-Unjoni Ewropea, filwaqt li jippermetti li l-Istati Membri jikkunsidraw is-sitwazzjonijiet individwali tagħhom u ċ-ċirkostanzi nazzjonali, bl-għan li jiġu protetti l-interessi essenzjali għal raġunijiet ta' ordni pubbliku jew sigurtà. Ir-regoli l-ġodda se jippermettu li l-Istati Membri jadottaw jew iżommu mekkaniżmi ta' rieżami xierqa għal investiment dirett barrani, sakemm ċerti kundizzjonijiet stabbiliti fir-Regolament ikunu ssodisfati [29].

d) *Il-benefiċċji ta' investiment barrani fi swieq tal-art irregolati sew*

Fil-kuntest tar-riċerki tagħha, il-FAO tikkonkludi li, globalment, investimenti agrikoli huma ta' benefiċċju għall-ekonomiji nazzjonali, għall-komunitajiet lokali u għas-settur tal-agrikoltura meta l-istituzzjonijiet nazzjonali u r-regoli jagħtu inċentivi xierqa għall-parteċipanti kollha tas-suq [30]. Fl-Ewropa, l-investimenti barranin kienu wkoll sors importanti ta' kapital, teknoloġija u għarfien tant meħtieġa u għenu biex tittejjeb il-produttività agrikola u l-kwalità tal-prodott [31].

Il-moviment liberu tal-kapital huwa kruċjali għat-tisħiħ ta' investimenti transfruntieri u l-aċċess għall-finanzi għal negozji lokali. Ta' min jinnota li l-azjendi agrikoli spiss ikollhom diffikultà biex isibu l-finanzi għall-investimenti neċessarji. Bħal kumpaniji żgħar oħra, l-impriżi agrikoli żgħar iħabbtu wiċċhom ma' restrizzjonijiet ta' kreditu u hemm indikazzjonijiet li l-agrikoltura hija sottokapitalizzata f'ħafna pajjiżi [32].

---

(27) Id-Direttiva (UE) 2015/849 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Mejju 2015 dwar il-prevenzjoni tal-użu tas-sistema finanzjarja għall-finijiet tal-ħasil tal-flus jew il-finanzjament tat-terroriżmu, li temenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, u li tħassar id-Direttiva 2005/60/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill u d-Direttiva tal-Kummissjoni 2006/70/KE (ĠU L 141, 5.6.2015, p. 73).

(28) Skont l-Artikoli 3(1)(e) u 207(1) tat-TFUE.

(29) http://europa.eu/rapid/press-release_IP-17-3183_en.htm

(30) http://www.fao.org/investment-in-agriculture/en/. Ara wkoll: OECD, Policy Framework for Investment in Agriculture, 2013.

(31) Rapport mill-Kummissjoni lill-Kunsill, Reviżjoni tal-miżuri tranżitorji rigward l-akkwist ta' proprjetà immobbli agrikola previst fit-Trattat tal-Adeżjoni 2005, 14.12.2010, p. 2; Rapport mill-Kummissjoni lill-Kunsill, Reviżjoni tal-miżuri tranżitorji rigward l-akkwist ta' proprjetà immobbli agrikola previst fit-Trattat tal-Adeżjoni 2003, 16.7.2008, p. 7; Stqarrija għall-istampa tal-Kummissjoni Ewropea http://europa.eu/rapid/press-release_IP-10-1750_en.htm?locale=en; Il-memo għall-istampa tal-Kummissjoni Ewropea http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-11-244_en.htm?locale=en

(32) Kristina Hedman Jansson, Ewa Rabinowicz, Carl Johan Lagerkvist, The Institutional Framework for Agricultural Credit Markets in the EU, in: Johan Swinnen u Louise Knops (ed.), Land, Labour and Capital Markets in European Agriculture, Ċentru għall-Istudji Politiċi Ewropej, 2013, p. 254; Sami Myyrä, Agricultural Credit in the EU, fi: Johan Swinnen u Louise Knops (ara l-kwotazzjoni ta' qabel), p. 260. Capital market imperfections relevant for farmers have been identified and discussed by: Centre for European Policy Studies (CEPS) and Centre for Institutions and Economic Performance (LICOS) University of Leuven: Review of the Transitional Restrictions Maintained by Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate, Rapport Finali 2007, p. 13-17; Iċ-Ċentru għall-Istudji Politiċi Ewropej (CEPS): Review of the transitional restrictions maintained by Bulgaria and Romania with regard to the acquisition of agricultural real estate, Rapport Finali, Ottubru 2010, p. 19-23.

L-effetti benefiċjali ta' investimenti barranin intwerew permezz ta' diversi studji kkummissjonati mill-Kummissjoni waqt li tirrieżamina l-perjodi tranżitorji ([33]) kif ukoll minn studji esterni ([34]). Sal-punt li l-investiment barrani ġie permess (pereżempju permezz tal-kiri ta' art, stabbiliment, entitajiet legali jew investiment fl-industrija tal-ikel) ġie ppruvat li jistimola żieda fil-produttività fis-settur agrikolu ([35]). Għalhekk, jidher li jkun ġust li wieħed jikkonkludi li l-investimenti barranin jistgħu jżidu l-valur tal-art sottoutilizzata u jreġġgħu lura l-art abbandunata għall-kultivazzjoni. Investiment bħal dan jista' jtejjeb aktar l-aċċess għas-suq għall-bdiewa kif ukoll il-kundizzjonijiet tax-xogħol għal ħaddiema fl-azjendi agrikoli. Fl-aħħar nett, l-investiment barrani jista' jżid il-potenzjal tal-esportazzjoni għall-prodotti agrikoli.

e) *L-azzjoni legali tal-Kummissjoni dwar il-liġijiet tal-art riċenti f'xi Stati Membri*

L-emendi reċenti għal-leġislazzjoni fl-Ungerija, fis-Slovakkja, fil-Latvja, fil-Litwanja, fil-Bulgarija u fir-Rumanija jaħbtu ma' tmiem il-perjodi tranżizzjonali li matulhom it-Trattati tal-Adeżjoni ppermettewlhom li jirrestrinġu l-investituri tal-UE milli jixtru art agrikola.

Il-liġijiet il-ġodda neħħew ir-restrizzjonijiet imsemmija fit-Trattati ta' Adeżjoni. Fl-istess ħin, huma introduċew xi restrizzjonijiet li l-għan iddikjarat tagħhom huwa t-trażżin tal-konċentrazzjoni tal-art u l-ispekulazzjoni, biex l-art agrikola tinżamm f'użu agrikolu tajjeb u effiċjenti, biex tkun ippreservata l-popolazzjoni rurali, biex tkun indirizzata l-frammentazzjoni tal-art jew biex jiġu promossi ażjendi agrikoli ta' daqs medju vijabbli. Għal dan l-għan, il-liġijiet inkwistjoni jissuġġettaw l-akkwiżizzjoni tal-art għal ċerti kundizzjonijiet. Dawn jinkludu awtorizzazzjoni amministrattiva minn qabel u b'mod partikolari rekwiżiti bħal l-akkwirent ta' art agrikola jaħdem l-art hu stess, ikollu kwalifiki fil-biedja, u ilu jirrisjedi jew jagħmel negozju fil-pajjiż partikolari. Barra minn hekk, il-liġijiet il-ġodda jiffavorixxu ċerti kategoriji ta' akkwirenti (bħal kerrejja, bdiewa ġirien, jew tal-lokal) jew jipprojbixxu l-bejgħ lil persuni ġuridiċi.

Il-Kummissjoni tirrikonoxxi l-validità tal-objettivi msemmija hawn fuq bħala tali. Wara li eżaminat il-liġijiet il-ġodda, madankollu, hija tinsab imħassba li xi wħud mid-dispożizzjonijiet tagħhom jiksru l-prinċipji fundamentali tal-UE, il-moviment ħieles tal-kapital. B'mod partikolari, fil-fehma tal-Kummissjoni dawn jiddiskriminaw, mhux formalment, iżda l-effetti prattiċi tagħhom, kontra ċittadini minn pajjiżi oħra tal-UE jew jimponu restrizzjonijiet sproporzjonati li jaffettwaw b'mod negattiv l-investiment. Għal din ir-raġuni, fl-2015, il-Kummissjoni bdiet proċeduri ta' ksur kontra l-Bulgarija, l-Ungerija, il-Litwanja, il-Latvja u s-Slovakkja ([36]). Peress li l-ebda wieħed minn dawn il-pajjiżi ma kien kapaċi jneħħi t-tħassib imqajjem, fis-26 ta' Mejju 2016, il-Kummissjoni ressqet il-proċeduri għat-tieni u l-aħħar pass qabel ir-rinviju possibbli lill-QtĠ ([37]).

2. Il-liġi applikabbli tal-UE

Ma hemm l-ebda leġislazzjoni sekondarja Ewropea li tindirizza l-akkwist ta' art agrikola. L-Istati Membri għandhom ġurisdizzjoni u diskrezzjoni biex jirregolaw is-swieq tal-art tagħhom. Meta jagħmlu dan, huma għandhom jirrispettaw il-prinċipji bażiċi tat-Trattat, l-ewwel u qabel kollox il-libertajiet fundamentali u n-nondiskriminazzjoni abbażi ta' nazzjonalità.

a) *Il-moviment liberu tal-kapital u l-libertà ta' stabbiliment*

Id-dritt li wieħed jakkwista, juża jew jiddisponi minn art agrikola jaqa' taħt il-moviment liberu tal-kapital stabbilit fl-Artikoli 63 et seq. tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (TFUE) ([38]). Dawn id-dispożizzjonijiet tat-Trattat jikkonferixxu drittijiet infurzabbli fuq l-investitur u fuq ir-riċevitur tal-investiment. Bħala regola, kull

([33]) Ara iċ-Ċentru għall-Istudji Politiċi Ewropej (CEPS) u ċ-Ċentru għall-Istitutzzjonijiet u l-Prestazzjoni Ekonomika (LICOS) l-Università ta' Leuven: Review of the Transitional Restrictions Maintained by Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate, Rapport Finali 2007, sommarju eżekuttiv, p. ii; Iċ-Ċentru għall-Istudji Politiċi Ewropej (CEPS): Review of the transitional restrictions maintained by Bulgaria and Romania with regard to the acquisition of agricultural real estate, Rapport Finali, Ottubru 2010, sommarju eżekuttiv.

([34]) Ara pereżempju: J.F.M. Swinnen, L. Vranken, Reforms and agricultural productivity in Central and Eastern Europe and the Former Soviet Republics: 1989-2005, *Journal of Productivity Analysis*, Ġunju 2010, volum 33, Ħarġa 3, p. 241-258, kapitoli 2 u 7 (rimarki konklussivi); L. Dries, E. Germenji, N. Noev, J.F.M. Swinnen, Farmers, Vertical Coordination, and the Restructuring of Dairy Supply Chains in Central and Eastern Europe, in *World Development*, 2009, Vol. 37, Nru. 11, p. 1755; L. Dries/J.F.M. Swinnen, Foreign Direct Investment, Vertical Integration. And Local Suppliers: Evidence from the Polish Dairy Sector, in: *World Development*, 2004, Vol. 32, Nru.9, p. 1525 et seq., 1541.

([35]) J. Swinnen, K. van Herck, L. Vranken, The Diversity of Land Markets and Regulations in Europe, and (some of) its Causes, *The Journal of Development Studies*, 2016, Vol. 52, No. 2, p. 202.

([36]) Ara: IP/15/4673 tat-23 ta' Marzu 2015 u IP/15/4877 tad-29 April 2015.

([37]) Ara: IP/16/1827 tas-26 Mejju 2016.

([38]) Dan ġie kkonfermat minn diversi sentenzi tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea, ara, pereżempju, il-Kawża C-370/05, Festersen, n 21–23, il-Kawża C-452/01, Ospelt, n 24.

restrizzjoni fuq il-moviment tal-kapital bejn l-Istati Membri kif ukoll bejn l-Istati Membri u pajjiżi terzi għandha tkun projbita. Il-QtĠ interpretat il-kunċett ta' restrizzjoni tfisser kull miżura li tillimita l-investimenti jew li x'aktarx tostakolahom, ixekkilhom jew tagħmilhom anqas attraenti ([39]).

Meta investiment f'art agrikola jservi għall-attivitajiet intraprenditorjali agrikoli, huwa jista' wkoll ikun kopert bil-libertà ta' stabbiliment: L-Artikolu 49 tat-TFUE jipprojbixxi kull restrizzjoni fuq l-istabbiliment ta' nazzjonali (persuni fiżiċi jew ġuridiċi) ta' Stat Membru fit-territorju ta' Stat Membru ieħor għat-twettiq ta' attività ekonomika bħala persuni li jaħdmu għal rashom, bħalma huma l-bdiewa.

Element essenzjali inerenti fil-libertajiet fundamentali kollha huwa l-prinċipju ta' nondiskriminazzjoni minħabba n-nazzjonalità. Huwa jipprojbixxi kemm id-diskriminazzjoni diretta kif ukoll dik indiretta (forma moħbija ta' diskriminazzjoni). Din tal-aħħar tirreferi għad-dispożizzjonijiet nazzjonali relatati mal-eżerċizzju tal-libertajiet fundamentali li ma jiddiskriminawx espliċitament abbażi tan-nazzjonalità, iżda li fil-fatt iwasslu għal riżultat ekwivalenti.

L-Artikolu 345 tat-TFUE jipprovdi li "it-Trattati jkunu bla ebda preġudizzju għar-regoli tas-sjieda ta' proprjetà fl-Istati Membri". Regoli nazzjonali li jirregolaw l-akkwiżizzjoni jew l-użu ta' proprjetà immobbli agrikola ma jikkonċernawx drittijiet ta' proprjetà iżda l-Artikolu 345 TFUE ma jippreskludix il-libertajiet fundamentali jew prinċipji bażiċi tat-Trattat l-oħra milli japplikaw. Il-QtĠ, f'ġurisprudenza stabbilita, irrifjutat interpretazzjoni wiesgħa tal-Artikolu 345 TFUE. Pereżempju, fis-sentenza Konle dwar l-akkwiżizzjoni ta' proprjetà immobbli, il-Qorti ċċarat fir-rigward ta' dan l-Artikolu, li dak iż-żmien kienet l-Artikolu 222: "… għalkemm is-sistema ta' sjieda tal-proprjetà tibqa' kwistjoni li taqa' fil-kompetenza ta' kull Stat Membru skont l-Artikolu 222 tat-Trattat, din id-dispożizzjoni ma għandhiex l-effett li teżenta tali sistema mir-regoli fundamentali tat-Trattat" ([40]). B'riżultat ta' dan, l-Artikolu 345 tat-TFUE iħares il-kompetenza tal-Istati Membri biex jieħdu deċiżjonijiet dwar is-sistema ta' sjieda ta' proprjetà, iżda suġġett għar-rekwiżiti tad-dritt tal-Unjoni.

b) *Restrizzjonijiet fuq il-libertajiet fundamentali u dwar il-ġustifikazzjonijiet possibbli*

Ġeneralment, il-miżuri nazzjonali li jistgħu jfixklu l-eżerċitar tal-libertajiet fundamentali jistgħu jkunu permessi biss jekk ikunu sodisfatti għadd ta' kundizzjonijiet: il-miżuri ma jkunux diskriminatorji, jkunu ġustifikati minn raġunijiet ta' interess pubbliku, ikunu xierqa sabiex jintlaħaq l-għan imfittex u ma jmorrux lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħaq dan l-għan u ma jistgħux jiġu sostitwiti b'mezzi alternattivi anqas restrittivi (il-prinċipju tal-proporzjonalità, ara f'aktar dettall hawn taħt 3b). Barra minn hekk, il-miżuri nazzjonali għandhom jikkonformaw mal-prinċipji ġenerali tad-dritt tal-UE bħaċ-ċertezza tad-dritt.

Fir-rigward tal-moviment liberu tal-kapital, b'mod partikolari, l-Artikolu 65 TFUE jipprevedi li din il-libertà hija mingħajr ħsara għal ċerti drittijiet ta' Stati Membri. Dawn jinkludu d-dritt li japplikaw dispożizzjonijiet fiskali nazzjonali speċifiċi, li jieħdu prekawzjonijiet u miżuri superviżorji speċjalment fl-oqsma tat-tassazzjoni u tas-superviżjoni prudenzjali ta' istituzzjonijiet finanzjarji. Barra minn hekk, u ta' importanza aktar ġenerali, l-Artikolu 65 (1)(b) TFUE, iżomm id-dritt li l-Istati Membri "jieħdu miżuri li huma ġustifikati għal raġunijiet ta' politika pubblika jew sigurtà pubblika".

Japplikaw kunsiderazzjonijiet differenti għall-movimenti ta' kapital lejn pajjiżi terzi jew minnhom. Il-QtĠ enfasizzat li "iseħħ f'kuntest legali differenti" minn dak li jseħħ fl-Unjoni. Konsegwentement, skont it-Trattat, ġustifikazzjonijiet addizzjonali jistgħu jkunu aċċettabbli f'każ ta' restrizzjonijiet ta' pajjiżi terzi ([41]). Ġustifikazzjonijiet jistgħu wkoll jiġu interpretati b'mod aktar wiesa' ([42]). Barra minn hekk, u fil-prattika aktar importanti minn hekk, kwalunkwe restrizzjoni eżistenti qabel il-liberalizzazzjoni tal-movimenti kapitali huma anterjoritarji skont l-Artikolu 64(1) tat-TFUE. Id-data rilevanti hija l-31 ta' Diċembru 1993 għall-Istati Membri kollha bl-eċċezzjoni tal-Bulgarija, l-Estonja u l-Ungerija (il-31 ta' Diċembru 1999) u l-Kroazja (il-31 ta' Diċembru 2002). Dan ifisser li r-restrizzjonijiet fis-seħħ qabel dawk id-dati li jaffettwaw ċittadini ta' pajjiżi terzi ma jistgħux ikunu kontestati fuq il-bażi tal-prinċipju tal-moviment liberu tal-kapital skont it-Trattat.

([39]) Għal dak li jirrigwarda d-definizzjoni ta' restrizzjonijiet ta' movimenti ta' kapital: QtĠ, il-Kawża C-112/05, Volkswagen, nru 19; QtĠ, il-Kawżi Magħquda C-197/11 u C-203/11, Libert, nru 44; QtĠ, il-Kawża C-315/02, Lenz, nru 21.

([40]) QtĠ, il-Kawża C-302/97, Konle, nru 38. Ara wkoll C-367/98, il -Kummissjoni vs il -Portugall, nru 48; Il-Kawża C-463/00, il-Kummissjoni vs Spanja ("ishma tad-deheb"), nru 56. Ara wkoll il-Kawżi C-163/99, C-98/01, il-Kummissjoni v ir-Renju Unit ("sehem tad-deheb fil-BAA"); C-452/01, Ospelt, nru 24; C-174/04, il-Kummissjoni vs l-Italja ("is-sospensjoni tad-drittijiet tal-vot f'impriżi privatizzati"); il-Kawżi Magħquda C-463/04 u 464/04, Federconsumatori; C-244/11, il-Kummissjoni vs il-Greċja ("ishma tad-deheb f'kumpanniji pubbliċi limitati strateġiċi"), 15 u 16. Ara wkoll l-opinjoni ta' AG Roemer tas-27 ta' April 1966 fil-Kawżi Magħquda C-56/64 u C-58/64, *Consten u Grundig*, Ġabra, paġna 352 (366); Il-Kawża C-105/12, Essent, nru 36.

([41]) QtĠ, il-Kawża C-101/05, Skatteverket, nru 36; C-446/04, Test Claimants in the FII Group Litigation, nru 171.

([42]) Ara, pereżempju, il-Kawża C-446/04, FII Group.

c) *Il-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea (KDF)*

Finalment, dispożizzjonijiet oħrajn tad-dritt tal-Unjoni jistgħu jidħlu fil-proċess tal-akkwist jew l-użu ta' art agrikola, jew id-disponiment minnha pereżempju d-dritt għall-proprjetà (l-Artikolu 17 KDF), il-libertà professjonali (l-Artikolu 15 KDF) u l-libertà tan-negozju, inkluż il-libertà kuntrattwali (l-Artikolu 16 KDF).

d) *Il-prinċipju taċ-ċertezza legali*

Barra minn hekk, il-prinċipji taċ-ċertezza legali u tal-aspettattivi leġittimi għandhom ukoll ikunu osservati. Dawn il-prinċipji jeħtieġu, b'mod partikolari, li regoli li jinvolvu konsegwenzi sfavorevoli fir-rigward ta' individwi jenħtieġu li jkunu ċari u preċiżi u l-applikazzjoni tagħhom jenħtieġ li tkun prevedibbli għall-persuni suġġetti għalihom ([43]). Id-dritt li wieħed jinvoka l-prinċipju ta' protezzjoni tal-aspettattivi leġittimi jestendi għal kwalunkwe persuna f'sitwazzjoni fejn awtorità pubblika tkun ikkawżatlu li jkollu aspettattivi li huma ġustifikati ([44]). Finalment, id-drittijiet fundamentali għandhom jiġu rispettati.

3. L-approċċ tal-QtĠ għall-art agrikola

Xi liġijiet nazzjonali dwar l-artijiet li jirristrinġu l-moviment liberu tal-kapital kienu diġà ġew ikkontestati quddiem il-qrati nazzjonali li daret fuq il-QtĠ għal interpretazzjoni korretta tad-dritt tal-UE. Konsegwentement, il-QtĠ diġà kellha l-opportunità li tispeċifika f'deċiżjonijiet preliminari kif il-liġi tal-UE timpatta fuq investimenti transfruntiera f'art agrikola.

a) *Objettivi tal-politika agrikola li jistgħu jiġġustifikaw restrizzjonijiet fuq il-libertajiet fundamentali*

Il-QtĠ rikonoxxiet in-natura speċifika tal-art agrikola. Fis-sentenzi tagħha rigward l-akkwist ta' proprjetà immobbli agrikola, hija identifikat numru ta' objettivi ta' politika pubblika li huma, fil-prinċipju, adattati sabiex jiġġustifikaw restrizzjonijiet għall-investiment f'art agrikola bħal:

— biex jiżdied id-daqs tal-azjendi tal-art sabiex ikunu jistgħu jiġu sfruttati fuq bażi ekonomika, sabiex tiġi evitata l-ispekulazzjoni ([45]);

— biex jiġu ppreservati l-komunitajiet agrikoli, tinżamm id-distribuzzjoni tas-sjieda tal-art, li tippermetti l-iżvilupp ta' azjendi agrikoli vijabbli u l-ġestjoni ta' spazji ħodor u tal-kampanja, tinkoraġġixxi użu raġonevoli tal-artijiet disponibbli bir-reżistenza kontra l-pressjoni fuq l-art, għall-prevenzjoni ta' diżastri naturali, u s-sostenn u l-iżvilupp ta' agrikoltura vijabbli fuq il-bażi ta' kunsiderazzjonijiet soċjali u l-ippjanar tal-art (li jinvolvu ż-żamma tal-art maħsuba għall-agrikoltura f'dan l-użu u l-kontinwazzjoni tal-użu tagħha f'kundizzjonijiet xierqa) ([46]);

— sabiex tkun ippriservata forma tradizzjonali ta' biedja ta' art agrikola permezz tas-sidien-okupanti u jkun żgurat li l-proprjetà tkun okkupata u maħduma b'mod predominanti mis-sidien, għall-preservazzjoni ta' komunità agrikola permanenti, u jkun inkoraġġut użu raġonevoli tal-artijiet disponibbli bir-reżistenza kontra l-pressjoni fuq l-art ([47]);

— sabiex, għal skopijiet ta' ppjanar tal-bliet u tal-kampanja jew skopijiet ta' ppjanar reġjonali u fl-interess ġenerali, tinżamm popolazzjoni permanenti u attività ekonomika indipendenti tas-settur tat-turiżmu f'ċerti reġjuni ([48]);

— biex ikun ippreservat it-territorju nazzjonali fiż-żoni identifikati bħala ta' importanza militari u jkunu protetti l-interessi militari milli jkunu esposti għal riskji serji, b'mod speċifiku u reali ([49]).

F'bosta okkażjonijiet, il-QtĠ enfasizzat li l-objettivi inkwistjoni huma konsistenti mal-objettivi tal-PAK previsti fl-Artikolu 39 TFUE. Din id-dispożizzjoni għandha l-għan, fost affarijiet oħra, li tiżgura livell ġust ta' għajxien għall-komunità agrikola u li tikkunsidra n-natura partikolari tal-attività agrikola (eż. l-istruttura soċjali, id-differenzi strutturali u naturali bejn id-diversi reġjuni agrikoli). Huwa importanti li wieħed jinnota li l-QtĠ stabbilixxiet il-ġurisprudenza tagħha fuq bażi ta' każ b'każ, filwaqt li dejjem jiġu ġġudikati l-miżuri fil-kuntest taċ-ċirkustanzi speċifiċi ta' kull każ. Skont ġurisprudenza stabbilita sew, eċċezzjonijiet għal libertajiet fundamentali għandhom jiġu interpretati b'mod strett. Fi kwalunkwe każ, għanijiet ta' natura purament ekonomika ma jistgħux jiġġustifikaw derogi mil-libertajiet fundamentali.

([43]) QtĠ, il-Kawża C-17/03, VEMW, nru 80.
([44]) QtĠ, Il-Kawżi Magħquda C-182/03 u C-217/03, Forum 187, nru 147.
([45]) Il-Kawża C-182/83 Fearon, nru 3.
([46]) Il-Kawża C-452/01 Ospelt, nru 39, 43.
([47]) Il-Kawża C-370/05 Festersen, nru 27, 28.
([48]) il-Kawża C-302/97, Konle, nru 40; il-Każwi Magħquda C-519/99 sa C-524/99 ua C-526/99 sa C-540/99 Reisch, nru 34.
([49]) Il-Kawża C-423/98 Albore, nru 18, 22.

b) *Konformità mal-prinċipju ta' proporzjonalità*

Filwaqt li l-Qorti tal-Ġustizzja, f'dan il-qasam, aċċettat diversi objettivi ta' politika bħala leġittimi, hija eżerċitat skrutinju fil-fond f'dak li jirrigwarda l-proporzjonalità tal-miżuri nazzjonali li jillimitaw l-eżerċizzju tal-libertajiet fundamentali. Meta jkunu qed jivvalutaw il-proporzjonalità, iċ-ċirkustanzi fattwali u legali kollha jenħtieġ li jiġu kkunsidrati, kemm mill-perspettiva tal-eżerċizzju tal-libertajiet fundamentali minn bejjiegħa u xerrejja potenzjali, u wkoll fir-rigward tal-interess pubbliku mfittex. Il-prinċipju tal-proporzjonalità jeżiġi li d-dispożizzjonijiet restrittivi jkunu adegwati sabiex jintlaħaq l-objettiv intiż, inkluż il-fatt li huma għandhom iservu l-objettiv pubbliku leġittimu b'mod koerenti u sistematiku ([50]). Huma m'għandhomx lanqas imorru lil hinn minn dak li huwa meħtieġ sabiex jintlaħaq l-interess pubbliku. Fl-aħħar nett, miżura restrittiva ma tkunx proporzjonata jekk ikun hemm miżura alternattiva possibbli li tista' tikseb l-interess pubbliku inkwistjoni b'mod li huwa anqas restrittiv għall-moviment liberu tal-kapital jew għal-libertà ta' stabbiliment ([51]).

Huma l-awtoritajiet nazzjonali li għandhom juru li l-leġislazzjoni tagħhom hija konformi mal-prinċipju ta' proporzjonalità. Dan ifisser li l-leġislazzjoni għandha tkun adattata u neċessarja sabiex jintlaħaq l-objettiv imfittex, u li dan l-objettiv ma jistax jintlaħaq permezz ta' projbizzjonijiet jew restrizzjonijiet li huma anqas estensivi, jew li huma anqas ta' tfixkil għall-kummerċ fl-Unjoni Ewropea ([52]). F'dan ir-rigward, ir-raġunijiet li jistgħu jiġu invokati minn Stat Membru bħala ġustifikazzjoni għandhom ikunu sostnuti b'evidenza xierqa jew analiżi tal-adegwatezza u tal-proporzjonalità tal-miżura restrittiva ([53]).

4. **Konklużjonijiet dwar ir-regolament dwar l-akkwist ta' art agrikola**

Din il-Komunikazzjoni Interpretattiva tal-Kummissjoni rreferiet għad-diversi ħtiġijiet u forom ta' regolamenti ta' art agrikola. Ħafna minnhom ilhom jeżistu għal ħafna snin, oħrajn huma aktar riċenti. Dan l-aħħar kapitolu jiddiskuti xi wħud mill-karatteristiċi li jinsabu fil-liġijiet li jirregolaw is-swieq tal-artijiet u li jeħtieġu attenzjoni speċjali. Huwa jibbaża xi konklużjonijiet mill-ġurisprudenza li tista' tipprovdi gwida lill-Istati Membri dwar kif għandhom jirregolaw is-swieq ta' artijiet agrikoli f'konformità mal-liġi tal-UE u b'mod li jibbilanċja l-ħtieġa li jkun attirat kapital lejn żoni rurali mal-insegwiment ta' objettivi leġittimi ta' politika.

a) *Awtorizzazzjoni preliminari*

Jista' jiġi dedott mill-ġurisprudenza li l-issuġġettar tat-trasferiment ta' art agrikola għal awtorizzazzjoni amministrattiva preliminari jirrestrinġi l-moviment liberu tal-kapital iżda xorta jista' jkun ġustifikat skont il-liġi tal-UE f'ċerti ċirkostanzi. Il-QtĠ rrikonoxxiet li kull superviżjoni wara li jkun seħħ it-trasferiment ta' art agrikola mhux se tipprevjeni t-trasferiment li kien imur kontra l-objettiv agrikolu mfittex. Alternattivi għal skemi ta' awtorizzazzjoni preliminari li x'aktarx kienu se joffru anqas ċertezza legali għat-tranżazzjoni tal-artijiet. Pereżempju, l-azzjoni meħuda wara, bħall-annullament tat-trasferiment, tikkomprometti ċ-ċertezza legali li hija ta' importanza fundamentali għal kwalunkwe sistema ta' trasferiment tal-art ([54]). Fuq dik il-bażi, skemi li jeħtieġu awtorizzazzjoni preliminari jistgħu, għalhekk, ikunu aċċettabbli f'ċerti ċirkostanzi.

B'mod partikolari, il-QtĠ enfasizzat ukoll li sistema ta' awtorizzazzjoni preliminari ma tistax tagħti setgħat diskrezzjonali li jistgħu jwasslu għal użu u deċiżjonijiet arbitrarji mill-awtoritajiet kompetenti. Din ma tistax, fi kliem tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea, trendi leġittima kondotta diskrezzjonali min-naħa tal-awtoritajiet nazzjonali li x'aktarx tinnega effettività tad-dritt tal-UE. Għalhekk, biex tali skema tkun konformi mad-dritt tal-UE, trid tkun ibbażata fuq kriterji oġġettivi, non diskriminatorji maħruġa minn qabel, b'tali mod adegwat biex ikun ċirkoskritt l-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-awtoritajiet nazzjonali ([55]). Il-kriterji jridu jkunu preċiżi ([56]). Barra minn hekk, il-persuni kollha li huma affettwati għandu jkollhom aċċess għal rimedju legali ([57]).

([50]) QtĠ, il-Kawża C-243/01, Gambelli, nru 67; Il-kawża C-169/07, Hartlauer, nru 55 u każistika ċitata fid-deċiżjoni.
([51]) Fir-rigward tal-prinċipju ta' proporzjonalità, ara b'mod partikolari: QtĠ, il-Kawża C-543/08, il-Kummissjoni vs il-Portugall, nru 83.
([52]) QtĠ, il-Kawża C-333/14, Scotch Whiskey, nru 53.
([53]) QtĠ, il-Kawża C-333/14, Scotch Whiskey, nru 54.
([54]) Ara pereżempju, il-Kawża C-452/01, Ospelt, nru 43-45. F'kawżi oħrajn, il-QtĠ-UE waslet għal riżultat differenti: fis-sentenza Reisch, pereżempju, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li l-obbligu ta' awtorizzazzjoni preliminari inkwistjoni f'dik il-kawża seta' jiġi sostitwit b'sistema ta' dikjarazzjoni preliminari, b'tali mod li kien sproporzjonat: Kawżi magħquda C-515/99, Reisch et al., n 37–38 u l-ġurisprudenza ċċitata hemmhekk. F'dan ir-rigward, għandu jiġi nnotat li obbligu ta' dikjarazzjoni normalment jikkostitwixxi restrizzjoni, li teħtieġ li tkun ġustifikata u konformi mal-prinċipji ta' proporzjonalità u ta' ċertezza legali u mad-drittijiet fundamentali, ara, pereżempju, is-sentenza Reisch, cit., nru 32; Il-Kawża C-213/04, Burtscher, n 43.
([55]) Ara, pereżempju, il-Kawża C-567/07, Woningstichting Sint Servatius, n 35.
([56]) Il-Kawża C-201/15, AGET Iraklis, n 99-101.
([57]) QtĠ, il-Kawża C-54/99, Eglise de Scientology, nru 17; C-205/99, Analir, nru 38.

Fir-rigward ta' sistema ta' awtorizzazzjoni preliminari li taħtha l-awtorizzazzjoni tista' tingħata taħt "ċirkostanzi speċjali oħrajn", il-QtĠ sabet li tali kriterji għall-awtorizzazzjoni kienu vagi wisq u ma kinux jippermettu lill-individwi jsiru jafu l-portata tad-drittijiet u l-obbligi tagħhom li jirriżultaw mill-prinċipju tal-moviment liberu tal-kapital ([58]). Bl-istess mod, il-QtĠ kkunsidrat li huwa sproporzjonat li jiġi impost, bħala kundizzjoni għall-akkwist, l-obbligu li jkun hemm "rabta suffiċjenti mal-muniċipalità", li l-liġi inkwistjoni f'dan il-każ tkun definita fis-sens li l-akkwirent ikun stabbilixa rabta professjonali, familjari, soċjali jew ekonomika mal-komun b'riżultat ta' ċirkostanza sinifikanti ta' żmien twil ([59]).

b) *Drittijiet ta' prelazzjoni (dritt tal-ewwel rifjut) favur il-bdiewa*

Il-ġurisprudenza tal-QtĠ tissuġġerixxi li drittijiet ta' prelazzjoni favur ċerti kategoriji ta' xerrejja (bħal pereżempju l-bdiewa bil-qbiela) jistgħu, f'ċerti ċirkostanzi, ikunu ġustifikati abbażi ta' objettivi dwar il-politika agrikola. Fil-kawża Ospelt ([60]), il-QtĠ eżaminat skema ta' awtorizzazzjoni preliminari għall-akkwist ta' art agrikola. Il-QtĠ eżaminat il-proporzjonalità ta' miżura li tipprojbixxi l-akkwist minn persuni li mhumiex bdiewa mal-objettiv li tinżamm komunità tal-bdiewa vijabbli u li l-art tinżamm għall-użu agrikolu.

Hija eżaminat jekk kinux jeżistu xi miżuri anqas restrittivi għall-moviment liberu tal-kapital minn projbizzjoni fuq l-akkwiżizzjoni minn persuni li mhumiex bdiewa. F'dan il-kuntest partikolari, il-QtĠ kkonkludiet li se jkunu jistgħu jiġu stabbiliti mekkaniżmi li jagħtu dritt tal-ewwel rifjut lil kerrejja. Jekk dawn tal-aħħar ma jakkwistawx il-proprjetà, persuni li mhumiex bdiewa jistgħu jkunu awtorizzati li jakkwistaw art agrikola bil-kundizzjoni li jimpennjaw ruħhom li jżommu l-art f'użu agrikolu.

Għaldaqstant, jekk l-objettiv huwa li tiġi promossa l-akkwiżizzjoni ta' art mill-bdiewa, drittijiet ta' prelazzjoni favur il-bdiewa kerrejja jew bdiewa b'mod aktar ġenerali jistgħu jiġu kkunsidrati bħala restrizzjoni proporzjonata fuq il-moviment liberu tal-kapital sa fejn dawn huma anqas restrittivi u anqas radikali minn projbizzjoni ta' akkwiżizzjoni minn persuni li mhumiex bdiewa.

c) *Kontrolli tal-prezzijiet*

Interventi mill-Istat biex jipprevjeni prezzijiet eċċessivi tal-art agrikola f'ċerti ċirkustanzi jistgħu jiġu ġustifikati skont id-dritt tal-UE. Dan japplika, b'mod partikolari, għal regoli li jippermettu lill-awtoritajiet nazzjonali li jipprojbixxu l-bejgħ tal-art jekk il-prezz jista' jiġi kkunsidrat skont kriterji oġġettivi li huma eċċessivament spekulattivi.

Għalkemm mhuwiex awtomatiku li r-regolamentazzjoni tal-prezzijiet tista' tirrestrinġi investimenti barranin f'art agrikola, fid-dawl tad-definizzjoni mogħtija mill-QtĠ, il-limitazzjonijiet fuq il-libertà kuntrattwali tal-partijiet li jiddeterminaw il-prezzijiet normalment jiġu kkwalifikati bħala restrizzjonijiet ([61]). Fil-fatt, kemm l-investitur u d-destinatarju ta' investiment fil-prinċipju huma ostakolati fil-libertà tagħhom jekk ma jkunux jistgħu jistabbilixxu liberament il-prezz skont ir-regola ta' offerta u domanda. Madankollu, f'ċerti ċirkostanzi ir-restrizzjoni fil-libertà tal-prezzijiet tista' tkun ġustifikata ([62]). Il-prevenzjoni ta' prezzijiet mhux raġonevoli (eċċessivament spekulattivi), kemm jekk ikunu għoljin wisq jew baxxi wisq, tidher li hija ġustifikazzjoni leġittima fid-dawl tal-għanijiet ta' politika agrikola rikonoxxuti

([58]) Il-Kawża C-370/05 Festersen, nru 43.

([59]) Il-Kawżi Magħquda C-197/11 u C-203/11, Eric Libert, n 57–59. Ara d-dubji tal-QtĠ fi: Il-Kawża C-567/07, Woningstichting Sint Servatius, nru 37 u 38 fir-rigward tal-kriterji fl-interess tal-akkomodazzjoni soċjali.

([60]) Il-Kawża C-452/01, Ospelt, nru 52.

([61]) Għal dak li jirrigwarda d-definizzjoni ta' restrizzjonijiet ta' movimenti ta' kapital: QtĠ, il-Kawża C-112/05, Volkswagen, nru 19; Il-Kawżi Magħquda C-197/11 u C-203/11, Libert, nru 44. Il-Kawża C-315/02, Lenz, nru 21. Regoli nazzjonali li jirrestrinġu l-libertà tal-partijiet li jiffissaw il-prezzijiet fit-tranżazzjonijiet tagħhom kienu wkoll ġew meqjusa bħala restrizzjonijiet fil-qasam tal-libertà tal-istabbiliment u l-libertà tal-provvediment tas-servizzi (ara, pereżempju, il-Kawża C-327/12, SOA, nru 58; il-Kawżi magħquda C-94/04 u C-202/04, Cipolla u oħrajn, nru 60). Rigward il-moviment liberu tal-merkanzija, ara QtĠ, il-Kawża C-82/77, van Tiggele, nru 21; C-231/83, Cullet, nru 29; C-531/07, Fachverband der Buch- und Medienwirtschaft v LIBRO, nru 2; C-333/14, Scotch Whisky Association, n 32, fejn il-Qorti tal-Ġustizzja tal-UE fir-rigward tal-libertà ta' stabbiliment qalet li "billi tostakola li l-prezz tal-produzzjoni inferjuri tal-prodotti importati jkun jista' jinċidi fuq il-prezz tal-bejgħ lill-konsumatur, il-leġislazzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali tista' tostakola l-aċċess għas-suq Brittaniku tax-xarbiet alkoħoliċi kkummerċjalizzati legalment fl-Istati Membri minbarra r-Renju Unit tal-Gran Brittanja u tal-Irlanda ta' Fuq u tikkostitwixxi b'hekk miżura b'effett ekwivalenti għal restrizzjoni kwantitattiva fis-sens tal-Artikolu 34 TFUE".

([62]) Ara l-ġurisprudenza ċċitata aktar' il fuq kif ukoll QtĠ, il-Kawża C-577/11, DKV Belgium SA, fejn il-QtĠ ddeċidiet li r-regolamentazzjoni Belġjana tal-prezzijiet ta' primjums ta' assigurazzjoni fis-settur tas-saħħa hija restrizzjoni ġustifikata u proporzjonata. Il-QtĠ enfasizzat, *inter alia*, li waħda mill-karatteristiċi ta' assigurazzjoni għall-kura fi sptar tinsab fil-fatt li l-probabbiltà ta' assiguraturi tiżdied mal-età tal-persuni assigurati (nru 43); il-QtĠ ikkunsidrat għalhekk li sistema ta' żieda b'rata primjum bħal dawk stipulati fir-Regolament dwar il-liġi Belġjana inkwistjoni f'dan il-każ jipprovdi għal garanzija li l-assigurat, preċiżament f'età fejn jeħtieġ dik l-assigurazzjoni ma jkunx iffaċċjat b'żieda sinifikattiva u mhux mistennija tal-primjums tal-assigurazzjoni tiegħu (n 49).

mill-QtĠ. Regolamenti dwar il-prezzijiet li huma bbażati fuq elementi oġġettivi, kriterji mhux diskriminatorji, preċiżi u mfassla sew jistgħu jiġu adattati biex titrażżan l-ispekulazzjoni eċċessiva jew biex jiffrankaw il-kostijiet tax-xiri lill-bdiewa professjonali li jistgħu iqiegħdu fil-periklu l-vijabbiltà tal-impriża tagħhom. Fl-istess ħin, dawn jistgħu jkunu neċessarji wkoll jekk ikun jidher li dawn ma jmorrux lil hinn minn dak li huwa neċessarju biex titrażżan l-ispekulazzjoni eċċessiva jew biex tinżamm il-vijabilità tal-biedja. Imbagħad ikun jeħtieġ li jkun ivverifikat jekk hemmx miżuri anqas onerużi biex jipprevjenu prezzijiet mhux raġonevoli aktar milli kontrolli tal-prezzijiet. Il-proporzjonalità ta' liġi nazzjonali dwar ir-regolamentazzjoni tal-prezzijiet għandha tiġi deċiża skont iċ-ċirkustanzi fattwali u legali tal-każ speċifiku. Il-każ favur proporzjonalità x'aktarx ikun akbar fir-rigward ta' swieq li huma vulnerabbli għal spekulazzjoni eċċessiva, bħal xi swieq tal-artijiet agrikoli.

Is-sejbiet dwar kontrolli tal-prezzijiet huma kkonfermati mill-ġurisprudenza tal-QtĠ dwar l-għajnuna mill-Istat fil-kuntest tal-privatizzazzjoni ta' art agrikola. Il-QtĠ sabet li l-bejgħ ta' artijiet pubbliċi għal prezz inferjuri għal dak tas-suq jista' jikkostitwixxi għajnuna mill-Istat ([63]). Ir-raġuni hija li dan il-bejgħ jagħti vantaġġ lix-xerrej u, fl-istess ħin, jinvolvi telf ta' introjtu, u għalhekk tnaqqis tal-baġit tal-Istat. Għalhekk, sabiex jiġi evitat l-għoti ta' għajnuna mill-Istat u għaldaqstant ikun hemm konformità mal-Artikolu 107 TFUE, il-privatizzazzjoni ta' art agrikola għandha ssir bi prezz li jkun qrib kemm jista' jkun għall-valur tas-suq tagħha. Għal dan l-għan, il-metodu għall-valutazzjoni ta' din l-art għandu jinkludi mekkaniżmu ta' aġġornament li jikkunsidra l-iżviluppi reċenti fis-suq (pereżempju, il-prezzijiet li jkunu qed jiżdiedu b'rata mgħaġġla) ([64]).

F'sentenza aktar reċenti, il-QtĠ żviluppat aktar din il-ġurisprudenza. Hija pprovdiet xi kjarifiki dwar il-valur tas-suq li bih għandha tinbiegħ art bi sjieda pubblika. F'dan il-każ, l-awtorità kompetenti, billi bbażat ruħha fuq dispożizzjoni tad-dritt nazzjonali, m'approvatx il-bejgħ ta' biċċa art lill-ogħla offerent f'sejħa pubblika għall-offerti minħabba li l-offerta tiegħu kien sproporzjonata ħafna fil-konfront tal-valur tal-art. Il-QtĠ irrikonoxxiet li l-bejgħ lill-ogħla offerent ma jirriżultax neċessarjament fi prezz li jirrifletti l-valur tas-suq, għalhekk l-ogħla offerta tista' tkun sproporzjonata. Dan jista' jkun il-każ fejn dik offerta tirriżulta li hi kunsiderevolment ogħla kemm għal kull prezz ieħor propost jew għall-istimi minn esperti ([65]). Hija rreferiet għad-dikussjoni fid-dettall tal-Avukat Ġenerali dwar kif għandu jkun evalwat il-valur tas-suq ([66]). Il-QtĠ ikkonkludiet li regolamentazzjoni tal-prezzijiet li tipprojbixxi l-bejgħ ta' artijiet lill-ogħla offerent ma tistax tiġi kklassifikata bħala għajnuna mill-Istat bil-kundizzjoni li l-applikazzjoni tagħha tirriżulta fi prezz li jkun kemm jista' jkun qrib il-valur tas-suq tal-art ([67]).

d) *Obbligu ta' agrikoltura mis-sid*

Għalkemm il-QtĠ irrikonoxxiet il-ħtieġa li tiġi żgurata okkupazzjoni diretta mis-sid predominanti tar-raba' bħala objettiv pubbliku leġittimu ([68]), il-ġurisprudenza eżistenti ma taċċettax ir-rekwiżit ġenerali ta' agrikoltura mis-sid għall-akkwiżizzjoni ta' art agrikola bħala miżura proporzjonata. Fis-sentenza Ospelt, il-QtĠ indirizzat restrizzjoni nazzjonali partikolari fuq l-akkwiżizzjoni ta' art agrikola, bl-għan li l-art agrikola tibqa' tintuża. Skont il-liġi inkwistjoni, l-akkwist ta' artijiet agrikoli kien awtorizzat biss jekk, fost kundizzjonijiet oħra, l-akkwirent ikkommetta li jaħdem l-art hu stess ([69]). F'dan il-każ, l-awtorizzazzjoni ġiet miċħuda minkejja l-fatt li l-akkwirent (persuna ġuridika) qabel li jkompli jikri l-art agrikola lill-istess bdiewa bħal qabel. Il-Qorti tal-Ġustizzja tal-UE sabet li l-obbligu ta' agrikoltura mis-sid bħala rekwiżit għall-akkwist ta' art agrikola kien sproporzjonat għaliex din il-kundizzjoni tnaqqas il-possibbiltà ta' lokazzjoni ta' art lil bdiewa li ma kellhomx ir-riżorsi biex jakkwistaw art. L-objettiv mixtieq jista' jintlaħaq permezz ta' miżuri anqas restrittivi, b'mod partikolari billi l-akkwist isir kondizzjonali fuq l-assigurazzjoni min-naħa tal-akkwirent li l-art tinżamm f'użu agrikolu ([70]).

([63]) Bħala regola ġenerali, il-preżenza ta' għajnuna mill-Istat tista' tiġi eskluża jekk il-bejgħ ta' dominju pubbliku jseħħ skont il-kundizzjonijiet normali tas-suq. Dan jista' jiġi żgurat jekk il-bejgħ isir wara sejħa kompetittiva, trasparenti, mhux diskriminatorja u proċedura tal-offerti mingħajr kundizzjonijiet, biex b'hekk tippermetti li l-offerenti kwalifikati u interessati kollha jipparteċipaw fil-proċess, f'konformità mal-prinċipji tat-TFUE dwar l-akkwist pubbliku (ara l-punti 89 *et seq* tal-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar il-kunċett ta' Għajnuna mill-Istat kif imsemmi fl-Artikolu 107(1) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (ĠU C 262, 19.7.2016, p. 1) u l-ġurisprudenza rilevanti msemmija hemmhekk). Inkella, sabiex tiġi evitata għajnuna mill-Istat u għalhekk ikun hemm konformità mal-Artikolu 107 TFUE, għandhom jintużaw metodi oħra biex jiġi żgurat li l-privatizzazzjoni ta' art agrikola ssir bi prezz li jikkorrispondi mal-prezz li bejjiegħ privat kien jaċċetta taħt kundizzjonijiet normali tas-suq.

([64]) QtĠ, il-Kawża C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, nru 35, 43, 54.

([65]) Il-Kawża C-39/14, BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, nru 39, 40.

([66]) Konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali P. Cruz Villalón, ippreżentati fis-17 ta' Marzu 2015 dwar il-Kawża C-39/14, n 69-79.

([67]) Il-Kawża C-39/14, BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, nru 55.

([68]) Il-Kawża C-370/05 Festersen, nru 27, 28.

([69]) Xi kundizzjonijiet oħra applikati, b'mod partikolari kriterji relatati mal-kwalifiki fil-biedja (ara l-Kawża C-452/01, Ospelt n 13).

([70]) Il-Kawża C-452/01, Ospelt, nru 49-53.

Flimkien mal-possibbiltà ta' oġġezzjonijiet legali fid-dawl tal-moviment liberu tal-kapital, l-obbligu ta' agrikoltura mis-sid jidher ukoll li jista' jaffettwa d-drittijiet fundamentali. Jekk l-akkwirent ta' art agrikola jkollu jaqbel li jaħdem l-art personalment, dan se jaffettwa l-kapaċità tiegħu li jwettaq attivitajiet professjonali oħra u b'hekk id-drittijiet tiegħu għal-libertà tal-intrapriża (l-Artikolu 16 KDF). L-istess jista' jkun minnu għad-dritt tiegħu li jwettaq xogħol magħżul jew aċċettat liberament (l-Artikolu 15 KDF).

e) *Kwalifiki fil-biedja*

L-issoġġettar tal-akkwiżizzjoni għall-kundizzjoni li l-akkwirent ikollu kwalifiki speċifiċi fl-agrikoltura tikkostitwixxi restrizzjoni li tqajjem dubji dwar il-proporzjonalità tagħha.

L-ewwel nett, ma jidhirx li huwa meħtieġ li l-akkwirent innifsu jkollu kwalifiki xierqa, sakemm huwa jkun jista' jiżgura li l-art se tkun maħduma kif xieraq ([71]).

It-tieni, u aktar importanti minn hekk, jidher li r-rekwiżit ta' kwalifika, b'mod ġenerali, imur lil hinn minn dak li huwa meħtieġ biex tiġi żgurata kultivazzjoni korretta tal-art jew produttività agrikola għolja u kwalità. Fil-fatt, fl-ebda wieħed mill-Istati Membri ma jsib li "bidwi" hija professjoni regolata fis-sens li hija legalment tirrikjedi kwalifiki speċifiċi ([72]). Għalhekk, ma jistax jiġi konkluż li settur agrikolu effettiv jippresupponi kwalifiki professjonali obbligatorji. F'dan il-kuntest, ir-rekwiżit ta' kwalifikazzjoni għall-akkwiżizzjoni ta' art jeħtieġ ġustifikazzjoni speċjali f'kull leġislazzjoni nazzjonali, fin-nuqqas ta' dan jidher li hija restrizzjoni mhux ġustifikata u sproporzjonata fuq il-moviment liberu tal-kapital. Sabiex tasal għal konklużjoni differenti, ikun jeħtieġ li l-Istati Membri juru għala ċerti kwalifiki huma meħtieġa għall-akkwiżizzjoni ta' art, filwaqt li attivitajiet tal-biedja huma ġeneralment awtorizzati mingħajr l-ebda attestazzjoni ta' kompetenza formali. Dawn il-kunsiderazzjonijiet ma jiitfgħux dubji fuq il-fatt li agrikoltura ta' suċċess u sostenibbli teħtieġ taħriġ professjonali adegwat.

f) *Rekwiżiti ta' residenza*

F'bosta okkażjonijiet, il-QtĠ kellha tagħti sentenzi fuq ir-regoli nazzjonali li jirrikjedu li x-xerrej ta' art agrikola joqgħod qrib jew fuq l-art inkwistjoni. F'deċiżjoni preliminari bikrija meta d-dispożizzjonijiet dwar il-moviment liberu tal-kapital fit-Trattat ma kinux diġà direttament applikabbli, il-QtĠ iddikjarat li, taħt kundizzjonijiet stretti, tali rekwiżit huwa kompatibbli mal-libertà ta' stabbiliment ([73]). Madankollu, minn ġurisprudenza aktar reċenti jirriżulta li r-rekwiżiti ta' residenza mhumiex kompattibbli mal-moviment ħieles tal-kapital.

F'Ospelt, il-QtĠ iddeċidiet kontra l-legalità ta' kwalunkwe kundizzjoni li l-akkwirent ikollu jirrisjedu fuq dik l-art ([74]). Erba' snin wara, fl-2007, il-QtĠ ikkunsidrat bħala sproporzjonata l-kundizzjoni li l-akkwirent jistabbilixxi r-residenza fissa tiegħu fuq il-proprjetà li hija s-suġġett ta' bejgħ. Il-QtĠ sabet li tali kundizzjoni ta' residenza hija partikolarment restrittiva, peress li din mhux biss taffettwa l-moviment liberu tal-kapital u l-libertà ta' stabbiliment, iżda wkoll id-dritt tal-akkwirent li jagħżel liberament ir-residenza tiegħu ([75]).

F'dan il-każ, waħda mir-raġunijiet wara l-idea li jkun impost rekwiżit li jistabbilixxi r-residenza fissa tiegħu fuq il-proprjetà kienet li tiskoraġġixxi l-ispekulazzjoni fil-proprjetà. Il-QtĠ iddiskutiet fid-dettall diversi ġustifikazzjonijiet għal tali rekwiżit u rrifjutathom kollha. Hija kkonkludiet li, biex titnaqqas l-ispekulazzjoni tal-art, għandhom jiġu kkunsidrati miżuri li huma anqas detrimentali għall-moviment liberu tal-kapital u għad-drittijiet fundamentali mir-rekwiżiti ta' residenza. Il-QtĠ tat eżempji ta' taxxa ogħla fuq il-bejgħ mill-ġdid ta' art li jseħħ ftit wara l-akkwiżizzjoni, jew ir-rekwiżit ta' durata minima sostanzjali għal-lokazzjoni ta' art agrikola ([76]).

Dwar l-obbligu li jistabbilixxu r-residenza tagħhom fuq l-art li tkun se tiġi akkwistata, l-istess japplika għal rekwiżit li tkun residenti fil-pajjiż jew fil-muniċipalità li lilha tappartjeni l-art. Fil-fatt, kull rekwiżit ta' residenza jikkostitwixxi diskriminazzjoni indiretta fuq il-bażi tan-nazzjonalità. Il-QtĠ fil-fatt konsistentement qalet li regoli nazzjonali li bihom issir distinzjoni abbażi ta' residenza fis-sens li persuni mhux residenti jiġu miċħuda ċerti benefiċċji li, għall-kuntrarju, jingħataw lil persuni residenti fit-territorju nazzjonali, għandhom tendenza li joperaw l-aktar għad-detriment ta' nazzjonali tal-Istati Membri l-oħra. Dawk li mhumiex residenti fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, huma frustiera ([77]). F'dan il-kuntest, ta' min jinnota li kwalunkwe rekwiżit għall-għarfien tal-lingwa tal-pajjiż ikkonċernat jiltaqa' ma' oġġezzjonijiet simili ħafna.

([71]) Meta wieħed iseġwi l-ħsieb li wassal għas-sentenza Ospelt, il-Kawża C-452/01, Ospelt n 49–53.
([72]) Ara http://ec.europa.eu/internal_market/qualifications/regprof/index.cfm
([73]) Il-Kawża C-182/83, Fearon, para 9-11.
([74]) Il-Kawża C-452/01, Ospelt, nru 54.
([75]) Il-Kawża C-370/05, Festersen, nru 35, 40. Id-dritt li wieħed isiefer u jmur jgħix liberament fit-territorji tal-Istati Membri huwa dritt fundamentali skont il-Protokoll Nru 4 għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, iffirmata f'Ruma fl-4 ta' Novembru 1950, kif ukoll mill-Artikolu 45 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea.
([76]) Il-Kawża C-370/05 Festersen, nru 39.
([77]) Il-Kawża C-279/93, Finanzamt Köln-Altstadt v Schumacker, nru 28; C-513/03, van Hilten-van der Heijden, nru 44; C-370/05 Festersen, nru 25; Fil-kawża C-11/07, Eckelkamp, n 46 (taxxa ogħla fuq persuni mhux residenti).

g) *Projbizzjoni fuq il-bejgħ lil persuni ġuridiċi*

Regola nazzjonali li tipprojbixxi l-bejgħ ta' art agrikola lil persuni ġuridiċi hija restrizzjoni fuq il-moviment liberu tal-kapital u, fejn applikabbli, il-libertà ta' stabbiliment. Mill-ġurisprudenza tal-QtĠ, jista' jiġi konkluż li restrizzjoni bħal din hija improbabbli li tkun iġġustifikata. Fil-fatt, meta eżaminat il-kundizzjoni li l-akkwirent juża l-art huwa stess, il-QtĠ sabet li tali restrizzjoni jkollha l-effett li teskludi lill-persuni ġuridiċi milli jakkwistaw art agrikola. F'dak il-każ, il-QtĠ staqsiet jekk dan kienx neċessarju sabiex jintlaħaq l-għan tal-liġi inkwistjoni, jiġifieri li l-art agrikola tinżamm f'użu agrikolu. Meta l-oġġett ta' persuna ġuridika huwa l-agrikoltura, il-projbizzjoni ta' bejgħ lil persuni ġuridiċi hija ostaklu għal tranżazzjonijiet li fihom infushom ma għandhomx jaffettwaw l-użu agrikolu ([78]). Mill-kunsiderazzjonijiet tal-QtĠ, jista' jiġi konkluż li tali projbizzjoni ma hijiex iġġustifikata, peress li mhix meħtieġa biex jintlaħaq l-objettiv iddikjarat. F'dan il-kuntest, il-QtĠ rreferiet ukoll għal eżempji ta' miżuri anqas restrittivi, b'mod partikolari li t-trasferiment lil persuna ġuridika jsir suġġett għall-obbligu li l-art tkun mikrija b'lokazzjoni fit-tul ([79]).

h) *Limiti massimi ta' akkwiżizzjoni*

Limiti massimi dwar id-daqs ta' sjieda tal-art li jista' jiġi akkwistat jew miżmum huma restrizzjonijiet għall-moviment liberu tal-kapital peress li dawn jillimitaw id-deċiżjonijiet tal-investituri li jakkwistaw art agrikola. Billi dawn jistgħu jkunu ġustifikati għal objettivi ta' politika speċifiċi, il-proporzjonalità tagħhom tista' tkun dubjuża, skont iċ-ċirkostanzi nazzjonali. Xi limiti massimi ta' akkwiżizzjoni jidhru li jmorru kontra xi objettivi li l-Qorti tal-Ġustizzja rrikonoxxiet bħala li huma fl-interess pubbliku prevalenti, jiġifieri biex jiżdied id-daqs ta' pakketti tal-art sabiex ikunu jistgħu jiġu sfruttati fuq bażi ekonomika, jew biex jippermetti l-iżvilupp ta' azjendi agrikoli vijabbli. Minn perspettiva differenti, minħabba li l-art agrikola hija riżorsa limitata, xi limiti massimi oħra fuq l-akkwiżizzjoni jidhru li huma xierqa biex jipprevjenu l-konċentrazzjoni tas-sjieda tal-art biex tkun appoġġata l-biedja mill-familji u l-iżvilupp ta' azjendi agrikoli ta' daqs medju. B'hekk jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk huma jmorrux lil hinn minn dak li hu meħtieġ u jekk dawn jistgħux ikunu sostitwiti b'mezzi alternattivi anqas restrittivi. Il-ġustifikazzjoni u l-proporzjonalità reali ta' tali limiti massimi għandhom għalhekk jiġu eżaminati f'kull kuntest nazzjonali, fid-dawl taċ-ċirkostanzi fattwali u legali kollha tal-kawża.

Il-Kummissjoni s'issa ħadet nota ta' żewġ tipi ta' miżuri ta' limiti massimi f'leġislazzjoni nazzjonali dwar l-akkwiżizzjoni. Xi Stati Membri jeħtieġu permess speċifiku minn regolatur għal akkwiżizzjonijiet li jaqbżu ċertu daqs. Stati Membri oħra introduċew jew ikkonfermaw limiti massimi assoluti li diġà kienu fis-seħħ.

Jekk ikun iġġustifikat minn raġuni leġittima ta' interess pubbliku (bħal, pereżempju, l-għan li tinkiseb struttura ta' sjieda aktar bilanċjata) u konformi mad-drittijiet fundamentali tal-UE u mal-prinċipji ġenerali tad-dritt tal-UE bħalma huma n-nondiskriminazzjoni u l-proporzjonalità, limiti massimi nazzjonali tal-akkwiżizzjoni jistgħu jkunu kkunsidrati kompatibbli mad-dritt tal-UE. Il-valutazzjoni se tiddependi ħafna fuq jekk ir-regoli nazzjonali humiex ibbażati fuq kriterji oġġettivi u definiti sew u jekk il-mezzi ta' rimedji ġudizzjarji għall-individwi kkonċernati humiex previsti.

i) *Privileġġi favur l-akkwirenti lokali*

Drittijiet ta' prelazzjoni u privileġġi oħra favur xerrejja lokali jeħtieġu attenzjoni partikolari u skrutinju bir-reqqa. Privileġġi għar-residenti jistgħu jammontaw għal għoti ta' privileġġi li ċittadini proprji ta' Stat Membru. B'hekk, huma jistgħu jikkostitwixxu diskriminazzjoni moħbija minħabba ċittadinanza pprojbita mill-Artikolu 63 (kif ukoll mill-Artikolu 49) tat-TFUE, peress li jipprivileġġaw, anki jekk mhux formalment, iżda effettivament fil-prattika, liċ-ċittadini tagħhom stess. Fil-fatt, ftit li xejn jista' jiġi kkontestat li l-maġġoranza kbira ta' xerrejja lokali huma ċittadini tal-Istat Membru kkonċernat u, għaldaqstant, il-barranin għandhom ħafna anqas probabilità li jgawdu mill-privileġġ mogħti miċ-ċittadini tal-pajjiż ikkonċernat ([80]). Barra minn hekk u f'kull każ, anki jekk dawn kienu kkunsidrati li huma indistintament applikabbli, dawn il-miżuri xorta waħda jirrestrinġu l-moviment liberu tal-kapital, u fejn applikabbli, il-libertà ta' stabbiliment peress li jistgħu jfixklu jew jirrendu anqas attraenti investimenti f'art agrikola minn dawk li mhumiex residenti ([81]).

([78]) Il-Kawża C-452/01, Ospelt, nru 51.

([79]) Il-Kawża C-452/01, Ospelt, nru 52.

([80]) Ara f'dan is-sens: QtĠ, il-Kawża C-279/93, Finanzamt Köln-Altstadt v Schumacker, nru 28; C-513/03, van Hilten-van der Heijden, nru 44; C-370/05 Festersen, nru 25; C-11/07, Eckelkamp, n 46 (taxxa ogħla għal dawk li m'humiex residenti).

([81]) Għal dak li jirrigwarda d-definizzjoni ta' restrizzjonijiet ta' movimenti ta' kapital: QtĠ, il-Kawża C-112/05, Volkswagen, nru 19; Il-Kawżi Magħquda C-197/11 u C-203/11, Libert, nru 44. Il-Kawża C-315/02, Lenz, nru 21.

Biex ikunu kompatibbli mal-moviment liberu tal-kapital, privileġġi għal akkwirenti lokali, bħal restrizzjonijiet oħra, għandhom isegwu, b'mod proporzjonat, objettivi leġittimi fl-interess pubbliku. Ma jistax jiġi eskluż li Stat Membru jinvoka objettivi pubbliċi li l-QtĠ rrikonoxxiet bħala leġittimi, bħalma huma ż-żieda fid-daqs ta' sjieda tal-art għall-iżvilupp ta' azjendi agrikoli vijabbli f'komunitajiet lokali, jew il-preservazzjoni ta' komunità agrikola permanenti. F'dan il-livell, il-kundizzjoni hija li l-privileġġi għandhom jirriflettu l-aspetti soċjoekonomiċi tal-objettivi maħsuba. Dan jista' jkun il-każ jekk jingħataw drittijiet ta' prelazzjoni lill-bdiewa lokali biex tkun indirizzata l-frammentazzjoni tas-sjieda tal-art, pereżempju, jew jekk jingħataw drittijiet speċjali oħra lin-nies tal-lokal biex jakkomodaw tħassib li jirriżulta mis-sitwazzjoni ġeografika tagħhom (pereżempju, reġjuni anqas żviluppati).

Privileġġi għan-nies tal-lokal li m'humiex neċessarji sabiex jinkiseb l-objettiv mixtieq, ovvjament mhumiex ġustifikati ([82]). Dan jirriżulta speċjalment mill-ġurisprudenza Libert tal-QtĠ. F'dan il-każ, il-QtĠ eżaminat il-proporzjonalità ta' regola nazzjonali li permezz tagħha l-art agrikola f'muniċipalità partikolari tista' tiġi akkwistata biss bil-kundizzjonijiet li ġejjin: l-ewwel nett, ir-rekwiżit li l-persuna li lilha għandha tiġi ttrasferita l-proprjetà immobbli tkun ilha residenti fil-muniċipalità destinatarja jew muniċipalità ġara għal mhux anqas minn sitt snin qabel it-trasferiment; it-tieni, l-akkwirent jew kerrej prospettiv għandu, fid-data tat-trasferiment, iwettaq attivitajiet fil-muniċipalità inkwistjoni, li għandhom tal-anqas jirrappreżentaw bħala medja nofs ġimgħa tax-xogħol; it-tielet, l-akkwirent jew il-kerrej ikollu rabta professjonali, familjari, soċjali jew ekonomika mal-muniċipalità inkwistjoni b'riżultat ta' ċirkostanza sinifikanti ta' durata twila. Il-QtĠ kkunsidrat din ir-regola nazzjonali bħala sproporzjonata. Hija spjegat li l-ebda waħda minn dawn il-kundizzjonijiet ma hija direttament relatata mal-aspetti soċjoekonomiċi marbuta mal-objettiv imressqa mill-Istat Membru li jipproteġi b'mod eskussiv il-popolazzjoni lokali l-anqas għanja fis-suq tal-immobbli. Il-kundizzjonijiet tal-liġi jistgħu jiġu sodisfatti mhux biss minn din il-popolazzjoni l-anqas għanja, iżda wkoll minn persuni oħrajn b'riżorsi suffiċjenti li, konsegwnetament, ma jkollhom ebda ħtieġa speċifika ta' protezzjoni soċjali fl-imsemmi suq. Għalhekk, dawn il-miżuri jmorru lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħaq l-objettiv mixtieq. Barra minn hekk, għandu jiġi nnutat li miżuri oħra anqas restrittivi minn dawk stabbiliti fir-regola nazzjonali inkwistjoni kellhom jiġu kkunsidrati ([83]).

j) *Kundizzjoni ta' reċiproċità*

Stat Membru jista' jagħmel l-akkwist ta' art agrikola minn ċittadini tal-UE fi Stat Membru ieħor kondizzjonali fuq il-fatt li ċ-ċittadini tiegħu stess ikollhom permess jakkwistaw art agrikola fil-pajjiż ta' oriġini ta' ċittadin tal-UE mill-Istat Membru l-ieħor. Ir-rekwiżit tar-reċiproċità ilu li ġie miċħud mill-QtĠ bħala inkompatibbli mal-prinċipji tad-dritt tal-UE. L-obbligu tal-konformità mal-liġi tal-UE ma jiddependix fuq il-konformità minn Stati Membri oħra ([84]). F'każ ta' ksur tad-dritt tal-Unjoni minn Stat Membru, kwalunkwe Stat Membru ieħor ikollu d-dritt li jressaq lill-Istat Membru kontraventur quddiem il-QtĠ (l-Artikolu 259 TFUE). Barra minn hekk, il-Kummissjoni, bħala l-gwardjan tat-Trattat, timmonitorja l-konformità tal-Istati Membri mal-liġi tal-UE u għandha wkoll is-setgħa li tfittex li jittieħdu proċeduri ta' ksur, jekk ikun meħtieġ biex Stati Membri kontraventuri jitressqu quddiem il-QtĠ.

5. **Kummenti tal-aħħar**

Huwa ċar minn dan ta' hawn fuq li, skont il-liġi tal-UE, l-Istati Membri jistgħu jikkunsidraw il-preokkupazzjonijiet leġittimi tal-politika. Huma jistgħu jiddefinixxu politika xierqa għas-swieq tal-artijiet agrikoli tagħhom. Il-QtĠ rrikonoxxiet għadd ta' objettivi tal-politika agrikola li jistgħu jiġġustifikaw restrizzjonijiet fuq il-libertajiet fundamentali. Kundizzjoni ewlenija hija li l-objettivi jkunu fformulati b'mod ċar u li l-istrumenti magħżula jkunu proporzjonati ma' dawn l-objettivi fis-sens li dawn ma jmorrux lil hinn minn dak li huwa neċessarju u li ma jkunux diskriminatorji.

Il-Kummissjoni, bħala l-gwardjan tat-Trattati, għandha d-dmir li tiżgura li l-miżuri nazzjonali jkunu konformi mad-dritt tal-UE. Is-servizzi tal-Kummissjoni jibqgħu disponibbli biex jassistu lill-awtoritajiet tal-Istati Membri biex jiżguraw li l-miżuri leġiżlattivi nazzjonali jkunu konformi mal-liġi tal-UE. Bħala l-ewwel pass, hija ppjanata laqgħa ma' esperti mill-Istati Membri għal Novembru 2017, biex tkun ippreżentata u diskussa din il-Komunikazzjoni. Dawn il-kuntatti jistgħu

([82]) Il-QtĠ, pereżempju, drittijiet speċjali tal-akkwirenti b'rabta suffiċjenti mal-muniċipalità fis-sens ta' rabta professjonali, familjari, soċjali jew ekonomika fit-tul, liema ngħatat biex tħares il-popolazzjoni lokali l-anqas għanja fis-suq tal-immobbli. Il-QtĠ spjegat dan billi nnotat li dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jiġu sodisfatti mhux biss minn din il-popolazzjoni l-anqas għanja, iżda wkoll minn persuni oħrajn b'riżorsi suffiċjenti u li ma jkollhom ebda ħtieġa speċifika ta' protezzjoni soċjali tas-suq immobiljari (il-Kawżi Magħquda C-197/11 u C-203/11, Eric Libert, n 54–56).

([83]) Il-Kawżi Magħquda C-197/11 u C-203/11, Eric Libert, n 54-56.

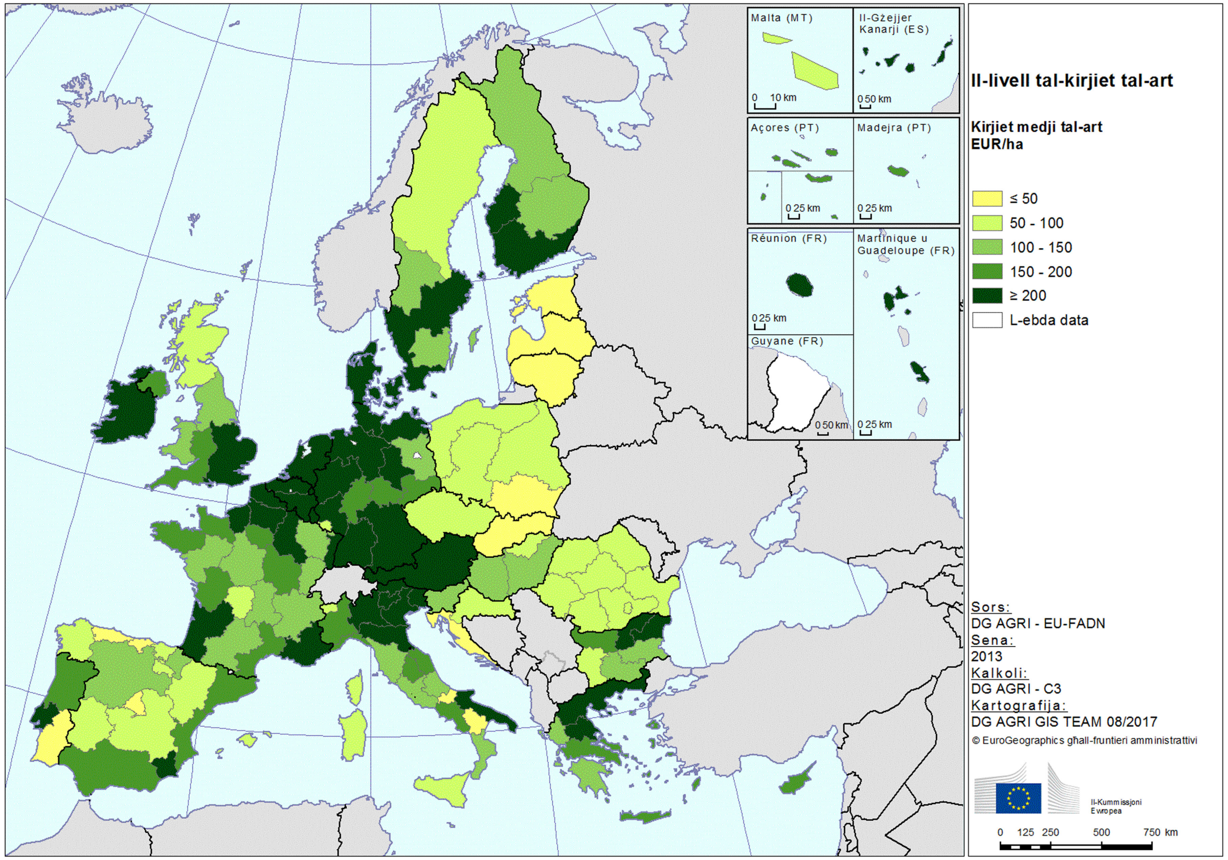
([84]) QtĠ, il-Kawża C-118/07, il-Kummissjoni vs il-Finlandja, nru 48; C-266/03, il-Kummissjoni vs il-Lussemburgu, nru 35; Stat Membru ma jistax jinvoka l-prinċipju ta' reċiproċità u jibbaża ruħu fuq ksur eventwali tat-Trattat minn Stat Membru ieħor sabiex jiġġustifika n-nuqqas tiegħu stess.

jkunu ta' għajnuna għall-Istati Membri biex jifhmu sew u jinterpretaw b'mod korrett il-liġi tal-UE. Dawn jistgħu jgħinu wkoll lis-servizzi tal-Kummissjoni biex tifhem aħjar iċ-ċirkostanzi speċifiċi li jistgħu jkunu preżenti f'kull pajjiż. Barra minn hekk, il-Kummissjoni hija lesta li tgħin lill-Istati Membri fl-iskambju tal-aħjar prattiki dwar ir-regolamentazzjoni tas-swieq tal-art agrikola.

ANNESS

Tabella 1

Il-livell tal-kirjiet tal-artijiet bħala indikatur għal prezzijiet tal-art ([1])

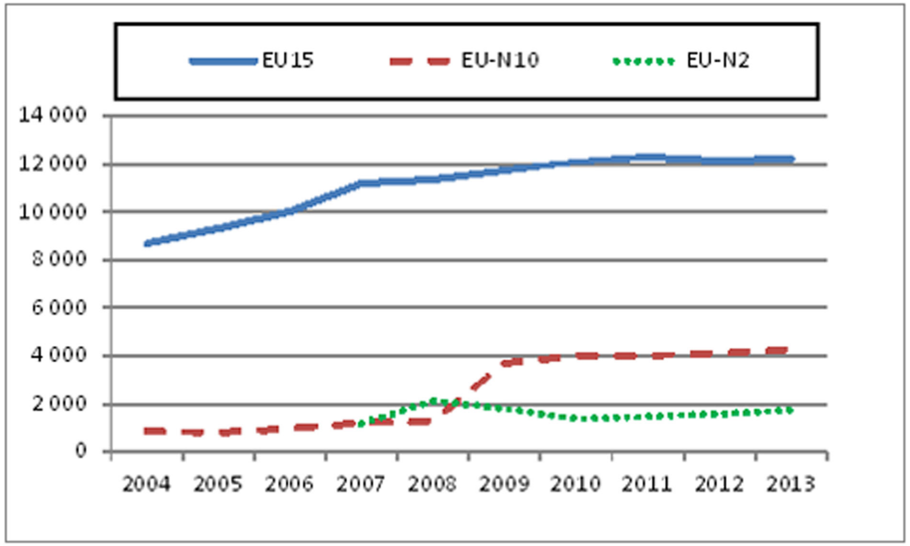


Sors: DĠ Agrikoltura u Żvilupp Rurali, abbażi tal-FADN.

([1]) Il-kera annwali li l-bdiewa jkollhom iħallsu għal ettaru wieħed ta' art tipikament titqies l-aħjar indikatur għall-kost tal-art. Il-mappa turi li l-livell ta' kirjiet fuq l-artijiet ivarja b'mod konsiderevoli madwar ir-reġjuni tal-UE, mhux biss minħabba fatturi ta' domanda u ta' offerta iżda wkoll differenzi fil-livelli kumplessivi tal-prezzijiet (kapaċità tal-akkwist) fost il-pajjiżi u fl-ambjent regolatorju. Fl-2013, l-ogħla medja tal-kera tal-art għal kull ettaru kien fil-Gżejjer Kanarji u fin-Netherlands (madwar EUR 1 300 u EUR 780, rispettivament). Il-kirjiet tal-art kienu wkoll għoljin ħafna f'Ħamburg (EUR 670) u fid-Danimarka (EUR 610). Min-naħa l-oħra, il-kirjiet kienu partikolarment baxxi fil-Latvja u fl-Estonja (anqas minn EUR 30 għal kull ettaru) u f'ħafna reġjuni b'kundizzjonijiet mhux favorevoli għal produzzjoni agrikola intensiva - l-FADN (Farm Accountacy Data Network - in-Netwerk tad-Dejta tal-Kontabilità Agrikola) Ewropea, li hija msemmija fit-Tabelli 1 u 2, tiġbor dejta annwali dwar il-valur tal-assi agrikoli (inkluża l-art) u kirjiet għal kampjun ta' 87 000 azjenda agrikola orjentati lejn is-suq madwar l-UE. Bħalissa Eurostat qiegħed jiġbor id-dejta nazzjonali annwali mill-Eurostat dwar il-prezzijiet u l-kirjiet tal-art.

Tabella 2

Żviluppi fit-tul dwar il-valur tal-art/ettaru (Prezz medju f'EUR) ([1])



Sors: DĠ Agrikoltura u Żvilupp Rurali, abbażi tal-FADN.

([1]) "il-valur tal-art" huwa mkejjel skont il-valutazzjoni tal-għeluq tal-art; "l-ettari" huma espressi skont l-art okkupata mis-sid); "UE-N 10" tfisser l-għaxar pajjiżi li ssieħbu fl-Unjoni fl-2004 (Ċipru, ir-Repubblika Ċeka, l-Estonja, l-Ungerija, il-Latvja, il-Litwanja, Malta, il-Polonja, is-Slovakkja u s-Slovenja); "UE-N 2" il-pajjiżi li ssieħbu fl-2007 (il-Bulgarija u r-Rumanija).