Ġabra tal-ġurisprudenza

SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tmien Awla)

18 ta' Jannar 2024*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Artikolu 63 TFUE – Moviment liberu tal-kapital – Restrizzjonijiet – Akkwist ta' artijiet agrikoli fi Stat Membru – Obbligu għall-akkwirent li jkollu l-kwalità ta' resident għal iktar minn ħames snin"

Fil-Kawża C-562/22,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mir-Rayonen sad Burgas (il-Qorti Distrettwali ta' Burgas, il-Bulgarija), permezz ta' deċiżjoni tal-15 ta' Awwissu 2002, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fil-25 ta' Awwissu 2022, fil-proċedura

JD

vs

OB,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tmien Awla),

komposta minn N. Piçarra, President tal-Awla, M. Safjan (Relatur) u M. Gavalec, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: N. Emiliou,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn M. Mataija, G. von Rintelen u I. Zaloguin, bħala aġenti,

wara li rat id-deċiżjoni meħuda, wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li taqta' l-kawża mingħajr konklużjonijiet,

tagħti l-preżenti

* Lingwa tal-kawża: il-Bulgaru.

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikoli 18, 49, 63 u 345 TFUE kif ukoll tal-Artikolu 45 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea.

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn JD, ċittadin Awstrijak, u OB, ċittadin Bulgaru, dwar talba intiża sabiex tiġi kkonstatata n-nullità ta' kuntratti, fid-dawl tan-natura allegatament fittizja tagħhom, relatati mal-akkwist ta' artijiet agrikoli fil-Bulgarija.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

3 L-Artikolu 1(1) tad-Direttiva tal-Kunsill 88/361/KEE tal-24 ta' Ġunju 1988 għall-implimentazzjoni ta' l-Artikolu [63 TFUE] (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 10, Vol. 1, p. 10), jipprevedi:

"1. Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet segwenti, l-Istati Membri għandhom jabolixxu restrizzjonijiet fuq il-movimenti ta' kapital li jseħħu bejn persuni residenti fi Stati Membri. Biex jiffaċilitaw l-applikazzjoni ta' din id-Direttiva, movimenti ta' kapital għandhom jkunu kklassifikati skond in-Nomenklatura fl-Anness I."

4 Kif jirriżulta mill-punt II-A tagħha, in-nomenklatura stabbilita fl-Anness I tad-Direttiva 88/361 tipprevedi li l-movimenti ta' kapital koperti minn din tal-aħħar jinkludu l-"Investimenti fil-proprjetà immobiljari fuq territorju nazzjonali minn non-residenti".

5 Il-parti ta' din in-nomenklatura intitolata "Noti ta'spjega" hija fformulata kif ġej:

"Għall-iskopijiet ta' din in-Nomenklatura u d-Direttiva biss, l-espressjonijiet segwenti għandhom it-tifsirijiet assenjati lilhom rispettivament:

[...]

Investimenti fi proprjetà immobiljari

Xiri ta' bini u art u l-kostruzzjoni ta' bini minn persuni privati għall-qligħ jew għall-użu personali Din il-kategorija tinkludi wkoll drittijiet ta' użufrutt, sollievi u drittijiet tal-bini.

[...]"

Id-dritt Bulgaru

6 L-Artikolu 3 taz-zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi (il-Liġi dwar il-Proprjetà u l-Użu tal-Artijiet Agrikoli), fil-verżjoni tagħha applikabbli għall-kawża prinċipali (iktar 'il quddiem iz-"ZSPZZ"), jipprevedi:

"(1) Persuni fiżiċi jew ġuridiċi li huma residenti jew stabbiliti fil-Bulgarija għal iktar minn ħames snin jistgħu jakkwistaw dritt għall-proprjetà fuq artijiet agrikoli.

(2) Il-persuni ġuridiċi rreġistrati taħt il-liġi Bulgara għal inqas minn ħames snin jistgħu jakkwistaw dritt għall-proprjetà fuq artijiet agrikoli meta s-soċji tal-kumpannija, il-membri tal-assoċjazzjoni jew il-fundaturi tal-kumpannija pubblika b'responsabbiltà limitata jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-paragrafu 1.

[…]

(4) Il-paragrafu 1 ma għandux japplika fil-każ ta' akkwist ta' dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli permezz ta' suċċessjoni legali."

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

7 Matul l-2004 u l-2005, EF, ta' nazzjonalità Bulgara, missier u *de cujus* tal-konvenuta fil-kawża prinċipali, OB, ippropona lil JD, ċittadin Awstrijak, li jakkwista, flimkien ma' persuni oħra, parti indiviża fi tliet porzjonijiet ta' artijiet agrikoli distinti li jinsabu fil-Bulgarija (iktar 'il quddiem l-"artijiet agrikoli inkwistjoni").

8 JD aċċetta din il-proposta billi ħallas is-somma ta' EUR 51 000 għall-akkwist ta' ishma indiviżi fl-artijiet agrikoli inkwistjoni u somma ta' EUR 9 000 bħala spejjeż ta' tranżazzjoni. Fil-kuntest ta' din it-tranżazzjoni, EF informa lil JD li, minħabba l-projbizzjoni, li dak iż-żmien kienet applikabbli fid-dritt Bulgaru għall-barranin, milli jakkwistaw drittijiet ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli li jinsabu fil-Bulgarija, l-atti nutarili relatati mal-akkwist tal-artijiet agrikoli inkwistjoni kellhom isemmu l-isem ta' EF bħala akkwirent tal-ishma indiviżi ta' JD, filwaqt li huwa ppreċiżat li dan tal-aħħar huwa l-akkwirent reali. EF indika wkoll li dawn l-ishma indiviżi kienu ġew uffiċjalment ittrasferiti lil JD permezz ta' att notarili wara t-tħassir ta' din il-projbizzjoni fid-dritt Bulgaru.

9 Il-bejgħ tal-artijiet agrikoli inkwistjoni lid-diversi komproprjetarji kien is-suġġett ta' tliet kuntratti konklużi permezz ta' atti nutarili matul l- 2004 u l-2005, li jsemmu l-isem ta' EF bħala akkwirent tal-ishma indiviżi li kellhom jingħataw lura lil JD.

10 Matul l-2006, EF stabbilixxa, għal kull waħda mill-artijiet agrikoli inkwistjoni, tliet dikjarazzjonijiet ġuramentati quddiem nutar li permezz tagħhom huwa indika li JD kien il-proprjetarju reali ta' dawn l-ishma indiviżi.

11 Fit-3 ta' April 2021, EF miet, u ħalla biss bħala eredi lil ibnu, OB.

12 Ir-rikors ippreżentat minn JD quddiem ir-Rayonen sad Burgas (il-Qorti Distrettwali ta' Burgas, il-Bulgarija), li hija l-qorti tar-rinviju, huwa intiż sabiex jiġi kkonstatat, minn naħa, li huwa l-proprjetarju veru tal-imsemmija ishma indiviżi u, min-naħa l-oħra, in-nullità tat-tliet kuntratti ta' bejgħ tal-artijiet agrikoli inkwistjoni. F'dan l-aħħar rigward, JD isostni li dawn il-kuntratti huma fittizji, peress li għandu jiġi kkunsidrat bħala l-proprjetarju veru, skont id-dikjarazzjonijiet ġuramentati magħmula minn EF, li aġixxa biss fil-kwalità ta' mandatarju prestanome.

13 OB isostni li d-dikjarazzjonijiet invokati minn JD ma kinux tali li juru l-kwalità ta' mandatarju prestanome ta' missieru, peress li dawn ma kinux iffirmati miż-żewġ partijiet, jiġifieri minn JD u EF.

14 Il-qorti tar-rinviju tindika li, skont il-leġiżlazzjoni Bulgara attwalment fis-seħħ, b'mod iktar preċiż l-Artikolu 3 taz-ZSPZZ, huma biss il-persuni fiżiċi u ġuridiċi li huma residenti jew stabbiliti fil-Bulgarija għal iktar minn ħames snin li jistgħu jakkwistaw dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju ta' dan l-Istat Membru.

15 Hija tippreċiża li hija għandha tiddeċiedi f'din il-kawża dwar jekk it-tliet kuntratti ta' bejgħ konklużi minn EF humiex fittizji u, fl-affermattiv, jekk il-ftehim moħbi minn dawn it-tliet kuntratti għandux jipprevali u jipproduċi l-effetti tiegħu. Sabiex tagħmel dan, huwa neċessarju għaliha, skont il-leġiżlazzjoni nazzjonali attwalment fis-seħħ, li tivverifika li l-kundizzjonijiet ta' validità tal-ftehim moħbi huma ssodisfatti, fejn waħda minn dawn il-kundizzjonijiet hija li x-xerrej għandu d-dritt li jakkwista artijiet agrikoli fil-Bulgarija. Issa, JD ma jissodisfax din il-kundizzjoni, peress li ma jissodisfax il-kundizzjoni ta' residenza stabbilita fl-Artikolu 3 taz-ZSPZZ.

16 F'dan l-istess kuntest, tqum il-kwistjoni dwar jekk l-Artikolu 3c taz-ZSPZZ jiksirx id-dritt tal-Unjoni sa fejn jikkostitwixxi restrizzjoni, b'mod partikolari, għal-libertà ta' stabbiliment u għall-moviment liberu tal-kapital stabbiliti rispettivament fl-Artikoli 49 u 63 TFUE. Ir-risposta għal din id-domanda hija iktar u iktar rilevanti peress li l-Kummissjoni Ewropea fetħet proċedura ta' ksur fil-konfront tar-Repubblika tal-Bulgarija u li tirrigwarda, b'mod partikolari, din id-dispożizzjoni tad-dritt Bulgaru.

17 F'dawn iċ-ċirkustanzi, ir-Rayonen sad Haskovo (il-Qorti Distrettwali ta' Burgas) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1. Konformement mal-Artikolu 19(3)(b) TUE, mal-punt (b) tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 267 TFUE u mat-tielet paragrafu tal-Artikolu 267 TFUE, id-dispożizzjoni legali tar-Repubblika tal-Bulgarija bħala Stat Membru [tal-Unjoni Ewropea], li hija inkwistjoni f'din il-kawża u li tistabbilixxi, bħala kundizzjoni għall-akkwist tad-dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli fil-Bulgarija, l-obbligu ta' residenza fit-territorju tal-Istat Membru għal perijodu temporali ta' ħames snin, tikkostitwixxi restrizzjoni li tmur kontra l-Artikoli 18 TFUE, 49 TFUE, 63 TFUE u 345 TFUE?

2. B'mod partikolari, l-imsemmi rekwiżit għall-akkwist ta' proprjetà jikkostitwixxi miżura sproporzjonata li fil-verità tikser il-projbizzjoni ta' diskriminazzjoni u l-prinċipji ta' moviment liberu ta' kapital u ta' stabbiliment tal-persuni fil-kuntest [tal-Unjoni], stabbiliti fl-Artikoli 18 TFUE, 49 TFUE u 63 TFUE u fl-Artikolu 45 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali […]?"

Fuq id-domandi preliminari

18 Permezz tad-domandi tagħha, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikoli 18, 49, 63 u 345 TFUE għandhomx jiġu interpretati fis-sens li jipprekludu leġiżlazzjoni ta' Stat Membru li bis-saħħa tagħha l-akkwist ta' dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju tiegħu huwa suġġett għall-kundizzjoni li l-akkwirent ikollu l-kwalità ta' resident għal iktar minn ħames snin.

Fuq il-ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja

19 Kif jirriżulta minn ġurisprudenza stabbilita, il-Qorti tal-Ġustizzja hija kompetenti sabiex tinterpreta d-dritt tal-Unjoni f'dak li jikkonċerna l-applikazzjoni ta' dan fi Stat Membru ġdid mid-data tal-adeżjoni ta' dan tal-aħħar fl-Unjoni (sentenza tas-6 ta' Marzu 2018, SEGRO u Horváth, C-52/16 u C-113/16, EU:C:2018:157, punt 39 u l-ġurisprudenza ċċitata).

20 F'dan il-każ, għandu jiġi rrilevat li l-kuntratti ta' bejgħ relatati mal-artijiet agrikoli inkwistjoni ġew konklużi matul l-2004 u l-2005, jiġifieri qabel l-adeżjoni tar-Repubblika tal-Bulgarija mal-Unjoni, li seħħet fl-1 ta' Jannar 2007. Huma wkoll preċedenti għal din l-adeżjoni d-dikjarazzjonijiet ġuramentati magħmula minn EF matul l-2006.

21 Madankollu, mit-talba għal deċiżjoni preliminari jirriżulta li, minħabba r-rekwiżiti tal-leġiżlazzjoni Bulgara, il-qorti tar-rinviju jista' jkollha tevalwa l-validità tal-ftehim moħbi fid-dawl tal-leġiżlazzjoni nazzjonali fis-seħħ fid-data li fiha hija mitluba tiddeċiedi. F'dan il-każ, il-qorti hija mitluba tapplika l-Artikolu 3c taz-ZSPZZ, adottat matul l-2014. F'tali sitwazzjoni, id-drittijiet ta' proprjetà ta' JD jistgħu għalhekk jiġu rrikonoxxuti minn dispożizzjoni legali introdotta wara l-adeżjoni tar-Repubblika tal-Bulgarija mal-Unjoni.

22 Barra minn hekk, mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li hija biss l-applikazzjoni tal-leġiżlazzjoni nazzjonali attwalment fis-seħħ li tista' tagħti dritt għall-proprjetà lil JD, peress li l-leġiżlazzjoni Bulgara preċedenti għall-adozzjoni ta' dan l-Artikolu 3 kienet tipprojbixxi lil kull persuna fiżika u ġuridika barranija milli takkwista dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli Bulgari.

23 Mill-kunsiderazzjonijiet preċedenti jirriżulta li d-domanda magħmula mill-qorti tar-rinviju tirrigwarda l-kompatibbiltà mad-dritt tal-Unjoni ta' leġiżlazzjoni nazzjonali, adottata minn Stat Membru wara d-data tal-adeżjoni tiegħu mal-Unjoni, li jista' jkollha effetti ġuridiċi fuq kuntratti ta' bejgħ u dikjarazzjonijiet magħmula qabel din id-data.

24 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti tal-Ġustizzja għandha ġurisdizzjoni sabiex tirrispondi għad-domandi magħmula f'din il-kawża.

Fuq il-mertu

Fuq l-applikabbiltà tal-Artikolu 49 TFUE, dwar il-libertà ta' stabbiliment, u/jew tal-Artikolu 63 TFUE, dwar il-moviment liberu tal-kapital, għall-kawża prinċipali

25 Qabel kollox, għandu jitfakkar li l-Artikolu 18 TFUE, imsemmi mill-qorti tar-rinviju fid-domandi preliminari tagħha, huwa intiż li japplika b'mod awtonomu biss f'sitwazzjonijiet irregolati mid-dritt tal-Unjoni li fir-rigward tagħhom it-Trattat FUE ma jipprevedix regoli speċifiċi dwar nondiskriminazzjoni. Issa, dan it-trattat jipprevedi tali regola speċifika fl-Artikolu 49 TFUE fil-qasam tal-libertà ta' stabbiliment u fl-Artikolu 63 TFUE fil-qasam li jaqa' taħt il-moviment liberu tal-kapital, b'tali mod li ma hemmx lok li tiġi eżaminata l-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali fid-dawl tal-Artikolu 18 TFUE (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-5 ta' Frar 2014, Hervis Sport- és Divatkereskedelmi, C-385/12, EU:C:2014:47, punti 25 u 26, kif ukoll tat-30 ta' April 2020, Société Générale, C-565/18, EU:C:2020:318, punt 16).

26 Barra minn hekk, fir-rigward tal-Artikolu 345 TFUE, li għalih tirreferi wkoll il-qorti tar-rinviju fid-domandi preliminari tagħha, dan jesprimi l-prinċipju ta' newtralità tat-trattati fir-rigward tas-sistema ta' proprjetà fl-Istati Membri. Madankollu, dan l-artikolu ma għandux l-effett li jeżenta s-sistemi ta' proprjetà eżistenti fl-Istati Membri mir-regoli fundamentali tat-Trattat FUE. B'hekk, għalkemm l-imsemmi artikolu ma jqiegħedx f'dubju l-fakultà, għall-Istati Membri, li jistabbilixxu sistema ta' akkwist ta' proprjetà immobbli li tipprevedi miżuri speċifiċi li japplikaw għal tranżazzjonijiet dwar artijiet agrikoli, tali sistema ma tevitax, b'mod partikolari, ir-regola ta' nondiskriminazzjoni, lanqas ir-regoli dwar il-libertà ta' stabbiliment u l-moviment liberu tal-kapital. (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-6 ta' Marzu 2018, SEGRO u Horváth, C-52/16 u C-113/16, EU:C:2018:157, punt 51 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

27 Wara li saru dawn il-preċiżazzjonijiet, id-domandi preliminari jirreferu kemm għal-libertà ta' stabbiliment, stabbilita fl-Artikolu 49 TFUE, kif ukoll għall-moviment liberu tal-kapital, iggarantit fl-Artikolu 63 TFUE. Għaldaqstant, għandha tiġi ddeterminata l-libertà inkwistjoni fil-kawża prinċipali, billi jittieħed inkunsiderazzjoni, għal dan l-għan, l-għan tal-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni f'din it-tilwima (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-6 ta' Marzu 2018, SEGRO u Horváth, C-52/16 u C-113/16, EU:C:2018:157, punti 52 u 53 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

28 F'dan il-każ, il-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, jiġifieri l-Artikolu 3 taz-ZSPZZ, għandha l-għan li tirregola, billi tillimitah, id-dritt, għall-persuni fiżiċi u ġuridiċi mhux residenti, li jakkwistaw artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju Bulgaru. Issa, għandu jitfakkar li, meta jiġi eżerċitat id-dritt ta' akkwist, ta' użu u ta' trasferiment ta' proprjetajiet immobbli fit-territorju ta' Stat Membru ieħor, bħala korollarju għad-dritt ta' stabbiliment, dan jiġġenera movimenti ta' kapital (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-6 ta' Marzu 2018, SEGRO u Horváth, C-52/16 u C-113/16, EU:C:2018:157, punt 54 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

29 B'hekk, għalkemm, f'dan il-każ, l-Artikolu 3c taz-ZSPZZ jista', *a priori*, jaqa' taħt iż-żewġ libertajiet fundamentali msemmija mill-qorti tar-rinviju, jibqa' l-fatt li, fil-kuntest li jikkaratterizza l-kawżi prinċipali, l-eventwali restrizzjonijiet fuq il-libertà ta' stabbiliment li jirriżultaw mill-imsemmija leġiżlazzjoni jikkostitwixxu konsegwenza inevitabbli ta' ostakolu għall-moviment liberu tal-kapital u għaldaqstant ma jiġġustifikawx eżami awtonomu tal-istess leġiżlazzjoni fid-dawl tal-Artikolu 49 TFUE (ara, b'analoġija, is-sentenza tas-6 ta' Marzu 2018, SEGRO u Horváth, C-52/16 u C-113/16, EU:C:2018:157, punt 55 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

30 Fil-fatt, il-movimenti ta' kapital jinkludu t-tranżazzjonijiet li bihom persuni li ma humiex residenti jwettqu investimenti immobiljari fit-territorju ta' Stat Membru, kif jirriżulta min-nomenklatura tal-movimenti ta' kapital li tinsab fl-Anness I tad-Direttiva 88/361, fejn din in-nomenklatura għad għandha l-istess valur indikattiv sabiex tingħata definizzjoni lill-kunċett ta' movimenti tal-kapital (sentenza tas-6 ta' Marzu 2018, SEGRO u Horváth, C-52/16 u C-113/16, EU:C:2018:157, punt 56 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

31 Issa, dan il-kunċett jinkludi, b'mod partikolari, l-investimenti immobbiljari fl-akkwist ta' drittijiet ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli kif muri, b'mod partikolari, fil-preċiżjoni li tinsab fin-noti ta' spjega tal-imsemmija nomenklatura, li biha l-kategorija ta' investimenti immobbiljari koperti minn din tal-aħħar tinkludi "Xiri ta' bini u art u l-kostruzzjoni ta' bini".

32 F'dan il-każ, mit-talba għal deċiżjoni preliminari jirriżulta li t-tilwima fil-kawża prinċipali tirrigwarda l-kwistjoni tal-akkwist minn persuna mhux residenti, jiġifieri ċittadin Awstrijak, ta' drittijiet ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju tar-Repubblika tal-Bulgarija.

33 Peress li din is-sitwazzjoni taqa' taħt il-moviment liberu tal-kapital, fis-sens tal-Artikolu 63 TFUE, il-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali għandha tiġi eżaminata esklużivament fid-dawl ta' din il-libertà.

Fuq l-eżistenza ta' restrizzjoni għall-moviment liberu tal-kapital

34 Skont ġurisprudenza stabbilita, l-Artikolu 63(1) TFUE jipprojbixxi b'mod ġenerali l-ostakoli għall-moviment tal-kapital bejn l-Istati Membri. Il-miżuri pprojbiti minn din id-dispożizzjoni, bħala restrizzjonijiet għall-moviment tal-kapital, jinkludu dawk li huma ta' natura li jiddisswadu lill-persuni mhux residenti milli jinvestu fi Stat Membru jew li jiddisswadu lir-residenti ta' dan l-Istat Membru milli jinvestu fi Stati oħra (sentenza tad-29 ta' April 2021, Veronsaajien oikeudenvalvontayksikkö (Dħul imqassam minn UCITS), C-480/19, EU:C:2021:334, punt 26).

35 Issa, għandu jiġi kkonstatat li, mill-għan tagħha stess, il-kundizzjoni ta' residenza prevista fl-Artikolu 3 taz-ZSPZZ tikkostitwixxi ostakolu għall-moviment liberu tal-kapital (ara, b'analoġija, is-sentenza tal-11 ta' Ottubru 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punt 25). Din il-leġiżlazzjoni kienet, barra minn hekk, ta' natura li tiskoraġġixxi lill-persuni mhux residenti milli jinvestu fil-Bulgarija (ara, b'analoġija, is-sentenza tal-21 ta' Mejju 2019, Il-Kummissjoni vs L-Ungerija (Użufrutt fuq artijiet agrikoli) (C-235/17, EU:C:2019:432, punt 58 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

36 B'hekk, l-imsemmija leġiżlazzjoni tistabbilixxi restrizzjoni għall-moviment liberu tal-kapital iggarantit fl-Artikolu 63 TFUE.

Fuq il-ġustifikazzjoni tar-restrizzjoni għall-moviment liberu tal-kapital

37 Kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, miżura bħal-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li tirrestrinġi l-libertà tal-moviment tal-kapital, tista' tiġi aċċettata biss jekk tkun iġġustifikata minn raġunijiet imperattivi ta' interess ġenerali, u tosserva l-prinċipju ta' proporzjonalità, li jirrikjedi li dan ikun xieraq sabiex jiżgura l-kisba tal-għan leġittimament imfittex u li ma jmurx lil hinn minn dak li huwa meħtieġ sabiex dan jintlaħaq (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-21 ta' Mejju 2019, Il-Kummissjoni vs L-Ungerija (Użufrutt fuq artijiet agrikoli)) (C-235/17, EU:C:2019:432, punt 59 u l-ġurisprudenza ċċitata).

38 Għandu jitfakkar ukoll, f'dan ir-rigward, li leġiżlazzjoni nazzjonali ma tkunx tista' tiggarantixxi t-twettiq tal-għan invokat ħlief jekk tkun effettivament tissodisfa l-ħsieb li dan jintlaħaq b'mod koerenti u sistematiku (ara, b'analoġija, is-sentenza tal-21 ta' Mejju 2019, Il-Kummissjoni vs L-Ungerija (Użufrutt fuq artijiet agrikoli) (C-235/17, EU:C:2019:432, punt 61 u l-ġurisprudenza ċċitata).

39 F'dan il-każ, fir-rigward tal-għanijiet imfittxija mill-Artikolu 3 taz-ZSPZZ, it-talba għal deċiżjoni preliminari ma tinkludix indikazzjonijiet preċiżi f'dan ir-rigward. Wara talba għal informazzjoni indirizzata mill-Qorti tal-Ġustizzja lill-qorti tar-rinviju, din tal-aħħar indikat li din id-dispożizzjoni nazzjonali hija intiża, billi tintroduċi restrizzjonijiet għall-investimenti immobiljari fl-artijiet agrikoli Bulgari, sabiex dawn l-artijiet agrikoli jibqgħu jintużaw konformement mal-għan tagħhom. Dik il-qorti ppreċiżat li t-tranżazzjonijiet spekulattivi relatati ma' tali artijiet agrikoli kif ukoll il-bejgħ tagħhom lil investituri barranin bl-għan li dawn jiġu użati għal finijiet oħra kienu jwasslu għal tnaqqis sinjifikattiv tal-artijiet li jinħartu, kif ukoll għajbien korrelattiv ta' produtturi agrikoli kbar kif ukoll żgħar Bulgari.

40 F'dan ir-rigward, għandu jiġi rrilevat li, għalkemm tali għanijiet jippreżentaw fihom infushom natura ta' interess ġenerali u jistgħu jiġġustifikaw restrizzjonijiet għall-moviment liberu tal-kapital (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-25 ta' Jannar 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punt 28 u l-ġurisprudenza ċċitata), xorta jibqa' l-fatt li dawn ir-restrizzjonijiet għandhom ikunu xierqa u neċessarji għat-twettiq tal-għanijiet imsemmija fil-punt preċedenti ta' din is-sentenza.

41 F'dak li jirrigwarda, fl-ewwel lok, in-natura xierqa tal-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, għandu jiġi osservat li din ma tirrigwarda xejn ħlief obbligu ta' residenza, u ma fihiex ukoll obbligu li wieħed juża l-proprjetà immobbli huwa stess. Għaldaqstant, tali miżura ma tidhirx, minnha nnifisha, li hija ta' natura li tiggarantixxi t-twettiq tal-għan allegat intiż sabiex l-artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju Bulgaru jibqgħu jintużaw konformement mal-assenjazzjoni tagħhom (ara, b'analoġija, is-sentenza tal-25 ta' Jannar 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punt 30).

42 Fir-rigward tal-għan intiż għall-prevenzjoni tal-akkwist tal-artijiet agrikoli għal finijiet purament spekulattivi, huwa minnu li l-leġiżlazzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali jista' jkollha l-effett li tnaqqas in-numru ta' akkwirenti potenzjali ta' artijiet agrikoli, b'tali mod li hija tista' tnaqqas il-pressjoni fuq dawn l-artijiet. Madankollu, il-kundizzjoni ta' residenza li tipprevedi din il-leġiżlazzjoni ma tiggarantixxix, fiha nnifisha u waħedha, li l-artijiet agrikoli jinxtraw bl-għan li tintuża għal finijiet agrikoli jew, tal-inqas, għal finijiet mhux spekulattivi.

43 Fit-tieni lok u fi kwalunkwe każ, għandu jiġi vverifikat ukoll jekk l-obbligu ta' residenza previst mil-leġiżlazzjoni nazzjonali jikkostitwixxix miżura li ma tmurx lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħqu l-għanijiet imfittxija minn din il-leġiżlazzjoni.

44 Għal tali evalwazzjoni, għandha tiġi kkunsidrata ċ-ċirkustanza fejn l-imsemmi obbligu jostakola mhux biss il-libertà tal-moviment tal-kapital iżda wkoll id-dritt tal-akkwirent li jagħżel liberament ir-residenza tiegħu, dritt li huwa madankollu ggarantit lilu mill-Artikolu 2(1) tal-Protokoll Nru 4 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, iffirmata f'Ruma fl-4 ta' Novembru 1950 (ara, b'analoġija, is-sentenza tal-25 ta' Jannar 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punt 35).

45 L-obbligu ta' residenza previst mil-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li b'hekk jippreġudika dritt fundamentali ggarantit minn din il-konvenzjoni, għalhekk jirriżulta bħala partikularment restrittiv (sentenza tal-25 ta' Jannar 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punt 37). Konsegwentement, tqum il-kwistjoni dwar jekk miżuri oħra, li huma inqas ta' preġudizzju għall-moviment liberu tal-kapital minn dawk previsti minn din il-leġiżlazzjoni, setgħux jiġu adottati sabiex jintlaħqu l-għanijiet imfittxija mill-imsemmija leġiżlazzjoni.

46 Issa, kif irrilevat il-Kummissjoni fl-osservazzjonijiet bil-miktub tagħha, l-għanijiet imfittxija mil-leġiżlazzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali intiżi, minn naħa, sabiex l-artijiet agrikoli jibqgħu jintużaw konformement mal-għan tagħhom, u, min-naħa l-oħra, mal-prevenzjoni tal-akkwist ta' dawn l-artijiet għal finijiet spekulattivi jistgħu jintlaħqu permezz ta' miżuri li jistabbilixxu, b'mod partikolari, taxxa ogħla tat-tranżazzjonijiet ta' bejgħ mill-ġdid ta' artijiet agrikoli li jseħħu ftit wara l-akkwist, jew inkella r-rekwiżit ta' terminu minimu sinjifikattiv għall-kuntratti ta' kiri ta' artijiet agrikoli (ara, b'analoġija, is-sentenza tal-25 ta' Jannar 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punt 39). Jista' wkoll jikkostitwixxi miżura inqas ta' preġudizzju għall-moviment liberu tal-kapital l-istabbiliment ta' dritt ta' prelazzjoni

għall-benefiċċju tal-inkwilini b'razzett li jippermetti, fil-każ li dawn tal-aħħar ma jkunux akkwirenti, lil persuni fiżiċi jew ġuridiċi li l-attività tagħhom ma taqax taħt is-settur agrikolu li minnu jwettqu l-akkwist tagħhom, madankollu, huwa r-responsabbiltà tagħhom li jżommu l-użu agrikolu tal-proprjetà inkwistjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-23 ta' Settembru 2003, Ospelt u Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, punt 52).

47 Minn dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha jirriżulta, fid-dawl tal-elementi li għandha l-Qorti tal-Ġustizzja, li l-obbligu ta' residenza stabbilit fl-Artikolu 3 taz-ZSPZZ jidher li jmur lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħqu l-għanijiet imfittxija minn din il-leġiżlazzjoni nazzjonali.

48 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet premessi, hemm lok li tingħata risposta għad-domandi magħmula li l-Artikolu 63 TFUE għandu jiġu interpretat fis-sens li jipprekludu leġiżlazzjoni ta' Stat Membru li bis-saħħa tagħha l-akkwist ta' dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju tiegħu huwa suġġett għall-kundizzjoni li l-akkwirent ikollu l-kwalità ta' resident għal iktar minn ħames snin.

Fuq l-ispejjeż

49 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija dik il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (It-Tmien Awla) taqta' u tiddeċiedi:

L-Artikolu 63 TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludu leġiżlazzjoni ta' Stat Membru li bis-saħħa tagħha l-akkwist ta' dritt ta' proprjetà fuq artijiet agrikoli li jinsabu fit-territorju tiegħu huwa suġġett għall-kundizzjoni li l-akkwirent ikollu l-kwalità ta' resident għal iktar minn ħames snin.

Firem