

## CONCLUZIILE AVOCATULUI GENERAL

CHRISTINE STIX-HACKL

prezentate la 3 octombrie 2006<sup>1</sup>

### I — Introducere

1. Prin cele două întrebări formulate în decizia de trimitere din 5 octombrie 2005, Vestre Landsret (Danemarca) a solicitat, în esență, să se stabilească dacă dispozițiile Tratatului CE privind dreptul de stabilire (articolul 43 CE) și libera circulație a capitalurilor (articolul 56 CE) se opun ca un stat membru să condiționeze dobândirea unui domeniu agricol de stabilirea reședinței permanente a dobânditorului pe acest domeniu.

2. Această cauză își are originea într-o procedură penală îndreptată împotriva domnului Uwe Kay Festersen, resortisant german, pentru nerespectarea obligației de a-și stabili reședința permanentă în termen de șase luni pe domeniul agricol pe care îl achiziționase.

3. Din jurisprudența Curții privind condițiile impuse de legislațiile naționale pentru

dobândirea de proprietăți imobiliare, este pertinentă în special hotărârea Ospelt<sup>2</sup>, în măsura în care se referă, la fel ca și prezenta cauză, la condițiile de dobândire a unui domeniu agricol.

### II — Dispozițiile legale daneze aplicabile în materia achiziționării de domenii agricole

4. Legea agriculturii, în forma sa din 1999, este aplicabilă situației de fapt din acțiunea principală (landbrugsloven, nr. 598 din 15 iulie 1999, denumită în continuare „legea agriculturii”).

5. Potrivit articolului 2 din legea menționată, orice domeniu agricol face obiectul unei obligații de cultivare, iar prin domeniu agricol se înțelege domeniul astfel desemnat în registrul cadastral.

1 — Limba originală: germana.

2 — Hotărârea din 23 septembrie 2003 (C-452/01, Rec., p. I-9743).

6. Potrivit articolului 7 din aceeași lege, fiecare domeniu agricol trebuie să fie exploatat în mod independent și prevăzut cu locuințe adecvate, ai căror locuitori cultivă terenurile.

7. Condițiile privind dobândirea domeniilor agricole sunt reglementate în felul următor al articolului 16 din legea agriculturii (extras):

„1. Orice persoană fizică poate să dobândească un domeniu agricol situat într-o zonă rurală și a cărui suprafață depășește 30 ha, cu condiția ca:

[...]

4) dobânditorul să își stabilească reședința permanentă pe domeniul respectiv într-un interval de șase luni de la data dobândirii acestuia, [...]

2. Dreptul de proprietate asupra unui domeniu agricol a cărui suprafață nu depășește 30 ha poate fi dobândit dacă dobânditorul îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul 1 punctele 1)-4) [...]

I - 1132

8. Pentru domeniile agricole a căror suprafață nu depășește 30 de hectare, nu există obligația de a le exploata personal.

9. Potrivit articolului 18b alineatul 1 și articolului 4 din Decretul nr. 627 din 26 iulie 1999 privind condițiile de formare profesională și de locuire în legătură cu legea agriculturii (denumit în continuare „Decretul nr. 627”), obligația de a-și stabili reședința trebuie interpretată în sensul că persoana în cauză trebuie să locuiască în mod stabil și permanent pe acel domeniu, care reprezintă de asemenea și reședința sa principală din punct de vedere fiscal. În plus, respectiva persoană trebuie să fie înscrisă ca locuind pe acel domeniu în registrul de evidență a populației din comună. Potrivit articolului 4 alineatul 2 din Decretul nr. 627, dobânditorul trebuie să respecte obligația de locuire timp de opt ani de la data dobândirii.

10. În anumite cazuri, pot fi acordate derogări de la obligația de locuire. Astfel, articolul 18 din legea agriculturii prevede:

„1. Cu excepția cazurilor prevăzute la articolele 16, 17 și 17a, dreptul de proprietate asupra unui domeniu agricol situat într-o zonă rurală nu poate fi dobândit decât cu aprobarea ministrului alimentației, agriculturii și pescuitului.

[...]

4. Ministrul poate aproba dobândirea unui domeniu agricol de către o persoană într-unul din următoarele cazuri:

- 1) dobândirea are loc în vederea utilizării menționate la articolul 4 alineatul 1 punctul 1 și este probabil ca domeniul să fie afectat acestei utilizări într-un viitor apropiat;
- 2) dobândirea are loc în scop lucrativ, în vederea unei utilizări fără caracter agricol, care poate fi considerată ca fiind de dorit din perspectiva interesului general;
- 3) dobândirea are loc în vederea atingerii unor obiective specifice, precum, de exemplu, utilizarea domeniului în scopuri științifice, educative, sociale, terapeutice sau recreative;
- 4) dobândirea are loc în cadrul unei operațiuni precum crearea de pajiști umede sau reabilitarea terenurilor în zone naturale sau
- 5) atunci când este justificată de alte împrejurări speciale [...]"

11. În această privință, articolul 62 alineatul 1 din Circulara nr. 26 din 22 februarie 2000 privind legea agriculturii prevede:

„O autorizație în temeiul articolului 18 din legea agriculturii în vederea dobândirii unui domeniu agricol însoțită de o scutire, pe durată nedeterminată, de la obligația de a-și stabili reședința prevăzută la articolul 16 alineatul 1 punctul 4) nu poate fi acordată decât în situații cu totul speciale. Acest lucru este posibil, spre exemplu, în cazurile în care, din cauza amplasării domeniului, nu poate fi respectată obligația de locuire în timpul unei părți îndelungate a anului. Dispoziția este de strictă aplicare.”

### **III — Situația de fapt, acțiunea principală și întrebările preliminare**

12. Inculpatul din acțiunea principală, domnul Festersen, resortisant german, a achiziționat la 1 ianuarie 1998 o proprietate în Iutlanda de Sud. Aceasta cuprinde o parcelă de 0,24 ha situată într-o zonă urbană și destinată construirii, precum și o pajiște de 3,29 ha situată într-o zonă rurală. Întreaga proprietate este desemnată în registrul cadastral drept domeniu agricol.

13. Întrucât domnul Festersen nu și-a îndeplinit obligația de a-și stabili reședința pe acest domeniu, astfel cum prevede legea agriculturii, Comisia agricolă a districtului Sønderjylland (Jordbrugskommission for Sønderjyllands Amt) l-a somat, la 8 septembrie 2000, să își regularizeze situația în conformitate cu legea în vigoare. Dat fiind că domnul Festersen nu s-a conformat, comisia menționată i-a mai adresat o somație la 16 iulie 2001.

14. La 12 iunie 2003, domnul Festersen și-a stabilit reședința pe domeniul în cauză și este înscris în registrul de evidență a populației ca locuind la această adresă din 12 septembrie 2003.

15. Între timp, a fost introdusă o acțiune împotriva domnului Festersen la tribunalul local (Ret) din Gråsten. Prin hotărârea din 18 august 2003, domnul Festersen a fost condamnat la plata unei amenzi în valoare de 5 000 DKK deoarece nu a respectat somația Comisiei agricole din 8 septembrie 2000. În plus, acesta a fost condamnat și la plata unei penalități cu titlu cominatoriu de 5 000 DKK pentru fiecare lună de întârziere dacă nu se conforma respectivei somații înainte de 1 decembrie 2003.

16. În acțiunea principală, domnul Festersen a contestat această hotărâre în fața Vestre Landsret.

17. În această cauză, părțile au avut poziții contrare cu privire la întrebarea dacă obligația de stabilire a reședinței prevăzută de legea agriculturii este compatibilă cu dreptul comunitar și în ce măsură hotărârea Ospelt<sup>3</sup> este aplicabilă în speță. Potrivit instanței de trimitere, hotărârea penală ce urmează a fi pronunțată în cauză depinde astfel, în lumina acestei jurisprudențe, mai ales de interpretarea articolului 43 CE privind libertatea de stabilire și a articolului 56 CE privind libera circulație a capitalurilor.

18. În acest context, Vestre Landsret a adresat Curții următoarele întrebări:

- „1) Se opun articolele 43 CE și 56 CE ca un stat membru să condiționeze dobândirea unui domeniu agricol de stabilirea reședinței permanente a dobânditorului pe acel domeniu?
- 2) Pentru a răspunde la prima întrebare, este important să se țină cont de faptul că domeniul nu poate constitui o exploatare capabilă să funcționeze în mod autonom, iar clădirea locuibilă a domeniului este situată într-o zonă urbană?”

3 — Hotărâre citată la nota de subsol 2.

#### IV — Răspunsurile la întrebări

##### A — *Cu privire la prima întrebare*

19. Prin intermediul primei întrebări, instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă dreptul comunitar — și în special libera circulație a capitalurilor și dreptul de stabilire garantate prin tratat — se opune obligației de stabilire a reședinței, astfel cum este aceasta prevăzută prin legea agriculturii pentru dobândirea unui domeniu agricol.

20. Domnul Festersen răspunde afirmativ, în timp ce guvernele danez și norvegian, precum și Comisia Comunităților Europene au, în esență, o poziție comună, recunoscând compatibilitatea reglementării în litigiu cu dreptul comunitar. În ceea ce o privește, Comisia a exprimat doar îndoieli în ceea ce privește principiul proporționalității, ca urmare a posibilităților foarte limitate de derogare prevăzute prin legea agriculturii, și, referindu-se la hotărârea Ospelt<sup>4</sup>, consideră că obligația de stabilire a reședinței în litigiu este compatibilă cu dreptul comunitar, cu condiția să nu fie impusă pentru dobândirea oricărui domeniu agricol.

4 — Hotărâre citată la nota de subsol 2.

21. În prezenta cauză, Curtea se poate întemeia pe o serie de hotărâri având ca obiect condițiile pentru achiziționarea de bunuri imobiliare în diferite state membre, în majoritatea cazurilor fiind vorba de reglementări naționale privind achiziționarea de terenuri destinate construirii care urmăreau anumite obiective — în sens larg — de amenajare a teritoriului, precum împiedicarea stabilirii de reședințe secundare<sup>5</sup>.

22. Totuși, alte hotărâri sunt mai pertinente în prezenta cauză, în special hotărârea pronunțată în urmă cu câțiva ani în cauza Fearon<sup>6</sup> și mai ales cea din cauza Ospelt<sup>7</sup>, care a fost dezbătută pe larg de către părți. Aceste hotărâri se referă la dispoziții legale sau condiții pentru achiziționarea domeniilor agricole ce urmăreau în mod specific protejarea intereselor generale ale agriculturii, în special în ceea ce privește menținerea unei anumite producții agricole și a structurii populației.

23. Cu toate acestea, trebuie să se dea dovadă de prudență dacă se dorește generalizarea sau transpunerea hotărârii Ospelt în prezenta cauză, întrucât reglementările statelor membre în materie de dobândire de

5 — A se vedea hotărârea din 1 iunie 1999, Konle (C-302/97, Rec., p. I-3099), hotărârea din 5 martie 2002, Reich și alții (C-515/99, C-519/99-C-524/99 și C-526/99-C-540/99, Rec., p. I-2157), hotărârea din 15 mai 2003, Salzmann (C-300/01, Rec., p. I-4899), și hotărârea din 1 decembrie 2005, Burtscher (C-213/04, Rec., p. I-10309).

6 — Hotărârea din 6 noiembrie 1984, Fearon (182/83, Rec., p. 3677).

7 — Hotărâre citată la nota de subsol 2.

proprietăți funciare se deosebesc una de alta în ceea ce privește modul specific în care sunt formulate, precum și prin obiectivele urmărite și deoarece, în speță, compatibilitatea cu dreptul comunitar se stabilește în principal, fapt necontestat de părți, în cadrul examinării principiului proporționalității și depinde, așadar, de raportul concret dintre scop și mijloace.

24. De altfel, trebuie observat că, în marea majoritate a hotărârilor citate, condițiile procedurale sau formale referitoare la achiziționarea de bunuri funciare, și în special cerința aprobării prealabile, sunt cele care au fost examinate în ceea ce privește compatibilitatea lor cu dreptul comunitar. Totuși, în hotărârea Ospelt, au fost examinate și condițiile de fond ale reglementării în cauză, și mai ales obligația de a exploata personal bunul, precum și – tot astfel ca și în hotărârea anterioară, Fearon – obligația de stabilire a reședinței<sup>8</sup>.

25. În schimb, în prezenta cauză, procedura privind dobândirea unei proprietăți funciare nu este contestată. Legea daneză a agriculturii nu prevede obligația obținerii unei autorizări, cel puțin pentru achiziționarea domeniilor a căror suprafață este mai mică de 30 ha, precum în speță. Tot astfel, nu trebuie examinată compatibilitatea cu dreptul comunitar a obligației de a exploata personal

bunul prevăzute de legea agriculturii, întrucât și această obligație se aplică doar în cazul suprafețelor ce depășesc 30 ha și, în consecință, nu este aplicabilă situației de fapt din acțiunea principală. În ceea ce privește domeniile a căror suprafață este mai mică de 30 ha, există doar o obligație de cultivare.

26. Așadar, în ceea ce privește conformitatea cu dreptul comunitar a obligației de stabilire a reședinței, astfel cum este aceasta prevăzută prin legea agriculturii, trebuie precizate mai întâi criteriile de apreciere.

27. În principiu, trebuie să se constate că reglementările naționale privind dobândirea de proprietăți funciare trebuie, desigur, să respecte toate dispozițiile tratatului referitoare la libertățile fundamentale, chiar dacă, până în prezent, aceste probleme nu au fost abordate de Curte decât din perspectiva principiului liberei circulații a capitalurilor și a principiului libertății de stabilire<sup>9</sup>.

28. O altă problemă care a fost de asemenea dezbătută de către părți este cea de a stabili care dintre libertățile fundamentale este/sunt

8 — A se vedea hotărârea Ospelt (citată la nota de subsol 2, punctele 46, 49, 51 și 54) și hotărârea Fearon (citată la nota de subsol 6, punctele 9 și 10).

9 — A se vedea în special hotărârea Fearon (citată la nota de subsol 6, punctul 7), hotărârea Konle (citată la nota de subsol 5, punctul 22), hotărârea Reisch și alții (citată la nota de subsol 5, punctul 28), hotărârea Ospelt (citată la nota de subsol 2, punctul 24) și hotărârea Burtscher (citată la nota de subsol 5, punctul 39).

pertinentă/pertinente și/sau aplicabilă/aplicabile în speță. În orice caz, până în prezent, Curtea a analizat în mod constant reglementările referitoare la dobândirea de proprietăți funciare din perspectiva liberei circulații a capitalurilor, chiar dacă instanța de trimitere făcuse referire și la libertatea de stabilire, precum în cauza Konle<sup>10</sup>. În acest context, Curtea a precizat că dreptul de a dobândi, de a exploata și de a înstrăina bunuri imobiliare pe teritoriul unui alt stat membru reprezintă elementul complementar necesar al libertății de stabilire și că mișcările de capital cuprind operațiunile în cadrul cărora persoanele efectuează investiții imobiliare pe teritoriul unui stat membru în care nu își au reședința<sup>11</sup>.

29. O excepție de la această abordare a fost făcută în hotărârea Fearon, care avea totuși o legătură clară cu libertatea de stabilire în ceea ce privește situația de fapt din acțiunea principală.

30. În prezenta cauză, nici din decizia de trimitere și nici din dosar nu rezultă cu claritate în ce context și în ce scop a dobândit domnul Festersen proprietatea funciară în cauză și nici dacă acesta îndeplinește în mod concret condițiile care să îi permită să se prevaleze de libertatea de stabilire sau de libera circulație a lucrătorilor. Totuși, în măsura în care reglementarea în

cauză urmărește chiar, astfel cum va fi explicat în cele ce urmează, să împiedice simplele investiții imobiliare speculative, reprezentând astfel o restricție la libera circulație a capitalurilor, ni se pare mai indicat ca, și în prezenta cauză, criteriul de apreciere să fie în primul rând libera circulație a capitalurilor. De altfel, împărțim punctul de vedere al Comisiei potrivit căruia următoarele considerente, și în special cele referitoare la criteriul proporționalității, sunt aplicabile și în ceea ce privește analiza libertății de stabilire.

31. Este necontestat faptul că reglementarea în litigiu, care prevede obligația de stabilire a reședinței drept condiție pentru dobândirea de proprietăți funciare sau pentru realizarea de investiții imobiliare, constituie, prin chiar scopul său, o restricție la libera circulație a capitalurilor și, ținând cont de obiectivele legii agriculturii, astfel cum s-a arătat anterior, acest lucru este, în parte, chiar urmărit în mod intenționat.

32. Jurisprudența este constantă în sensul că astfel de restricții nu pot fi totuși admise decât dacă măsura în cauză nu este aplicată în mod discriminatoriu, dacă urmărește un obiectiv de interes general și dacă este conformă cu principiul proporționalității, adică este adecvată pentru îndeplinirea

10 — Hotărârea Konle (citată la nota de subsol 5, punctul 39 și următoarele).

11 — A se vedea hotărârea Konle (citată la nota de subsol 5, punctul 22) și hotărârea Reisch și alții (citată la nota de subsol 5, punctele 29 și 30).

obiectivului urmărit și dacă nu depășește ceea ce este necesar pentru atingerea acestuia<sup>12</sup>.

33. În continuare, în ceea ce privește condiția privind urmărirea unui obiectiv de interes general, legea agriculturii se întemeiază pe o serie de obiective de politică agricolă. Potrivit instanței de trimitere și guvernului danez, legea agriculturii se întemeiază pe vechiul principiu al agriculturii daneze potrivit căruia fermele trebuie să fie cât mai mult posibil locuite și exploatate de proprietarii acestora. Se urmărește astfel să se evite speculațiile cu proprietăți funciare și să se asigure, ca urmare a lipsei de terenuri agricole, ca agricultorii înșiși să poată să dobândească terenurile agricole pe care să își întemeieze producția. O concentrare excesivă a proprietății funciare trebuie evitată, în timp ce un anumit grad de locuire trebuie menținut în mediul rural. În final, guvernul danez a indicat – chiar dacă, astfel cum a arătat și în timpul ședinței, acesta este un argument suplimentar – că măsura în litigiu are de asemenea rolul de a preveni constituirea reședințelor secundare și, prin urmare, contribuie la punerea în aplicare a Protocolului nr. 16 la tratat privind cumpărarea de bunuri imobiliare în Danemarca.

34. În hotărârea *Ospelt*, Curtea a recunoscut ca fiind obiective de interes general obiectivele de politică agricolă precum menținerea populației agricole, menținerea unei împărțiri a proprietății funciare care să permită dezvoltarea exploatațiilor viabile și întreținerea armonioasă a spațiului și a peisajelor, precum și încurajarea folosirii raționale a terenurilor disponibile prin combaterea presiunii funciare și prin prevenirea riscurilor naturale<sup>13</sup>. În această privință, Curtea a subliniat că aceste obiective corespund celor ale politicii agricole comune, ce urmărește asigurarea unui nivel de trai echitabil pentru populația agricolă și a cărei elaborare trebuie să aibă în vedere caracterul special al activității agricole<sup>14</sup>.

35. Ținând cont de aceste considerații, suntem de părere că obiectivele urmărite de reglementarea în discuție în prezenta cauză trebuie să fie considerate ca fiind legitime, acestea urmărind obiective de interes general ce pot justifica restricții ale libertăților fundamentale. În ceea ce privește mai ales principiul potrivit căruia terenul trebuie să aparțină cât mai mult posibil celor care îl lucrează („terenurile agricole în mâinile agricultorilor”), Curtea a statuat deja în hotărârea *Fearon* că acest obiectiv este legitim<sup>15</sup>. În final, jurisprudența este constantă în sensul că restricțiile la stabilirea reședințelor secundare instituite pentru

12 — A se vedea în acest sens hotărârea *Konle* (citată la nota de subsol 5, punctul 40), hotărârea din 22 ianuarie 2002, *Canal Satélite Digital* (C-390/99, Rec., p. I-607, punctul 33), hotărârea *Reisch* și alții (citată la nota de subsol 5, punctul 33), hotărârea *Salzmann* (citată la nota de subsol 5, punctul 43), hotărârea *Ospelt* (citată la nota de subsol 2, punctul 34) și hotărârea *Burtscher* (citată la nota de subsol 5, punctul 44).

13 — A se vedea hotărârea *Ospelt* (citată la nota de subsol 5, punctul 39).

14 — A se vedea hotărârea *Ospelt* (citată la nota de subsol 5, punctul 40).

15 — Hotărârea *Fearon* (citată la nota de subsol 6, punctele 3 și 10).



menținerea unei populații permanente în scopul amenajării teritoriului pot fi considerate ca fiind mijloace pentru atingerea unui obiectiv de interes general<sup>16</sup>.

36. Odată ce s-a stabilit că obiectivele condiției de stabilire a reședinței, astfel cum sunt descrise de reglementarea daneză privind dobândirea de domenii agricole, sunt de interes general, trebuie să se analizeze în lumina jurisprudenței citate anterior dacă aceste obiective nu sunt urmărite într-un mod discriminatoriu și, prin urmare, pentru a ne exprima fără ocolișuri, dacă nu este vorba în realitate de o aplicare a principiului „terenurile agricole (daneze) în mâinile danezilor”. Aceasta este teza domnului Festersen, care, în această privință, se referă la anumite declarații făcute în cadrul lucrărilor parlamentare privind aderarea Regatului Danemarcei la Comunitate ce datează din anul 1963.

37. Împărtășim opinia Comisiei conform căreia aceste elemente, ce provin din dezbaterea politică și a căror importanță și impact concret sunt în cele din urmă greu de evaluat, nu sunt decisive pentru stabilirea caracterului discriminatoriu al măsurii în discuție, aceasta din urmă trebuind analizată doar în raport cu conținutul său obiectiv și cu efectele pe care le produce. Prin urmare, trebuie să se revină la abordarea existentă, printre altele, în hotărârea Ospelt, potrivit căreia obligația de stabilire a reședinței instituită în cadrul unei reglementări referi-

toare la dobândirea unei proprietăți funciare agricole care urmărește obiective specifice de menținere a unei populații rurale și a unor exploatații viabile nu face nicio distincție între cetățenii proprii și resortisanții altor state membre ale Comunității și nu are, așadar, *a priori* un caracter discriminatoriu<sup>17</sup>.

38. Mai problematic este să se stabilească dacă legea agriculturii a fost aplicată într-un mod discriminatoriu. Printre motivele care au determinat Curtea să considere ca fiind nelegitime măsurile în cauză în hotărârile Konle și Salzmann se număra și faptul că acele măsuri le lăsau autorităților administrative competente o marjă de apreciere foarte largă, asemănătoare unei puteri discreționare, determinând astfel riscul existenței unei discriminări<sup>18</sup>.

39. Astfel cum a arătat guvernul danez, derogările de la obligația de stabilire a reședinței prevăzute la articolul 18 din legea agriculturii au fost în mod semnificativ limitate de circulara privind legea agriculturii, acestea trebuind să fie strict aplicate. De aceea, considerăm că în speță nu este vorba de o marjă de apreciere asemănătoare unei puteri discreționare. Mai mult, trebuie subliniat faptul că o anumită flexibilitate este

16 — A se vedea hotărârea Konle (citată la nota de subsol 5, punctul 40), hotărârea Reisch (citată la nota de subsol 5, punctul 34) și hotărârea Salzmann (citată la nota de subsol 5, punctul 44).

17 — Hotărârea Ospelt (citată la nota de subsol 2, punctul 37); a se vedea și hotărârea Burtscher (citată la nota de subsol 5, punctele 48 și 49).

18 — A se vedea hotărârea Salzmann (citată la nota de subsol 5, punctele 46 și 47) și hotărârea Konle (citată la nota de subsol 5, punctul 41).

chiar necesară atunci când se prevăd posibilități de derogare, fie și de strictă aplicare, dacă se are în vedere caracterul proporțional al restricțiilor determinate de obligația de stabilire a reședinței. În final, domnul Festersen nici nu a afirmat, nici nu a dovedit existența unei discriminări în aplicarea legii agriculturii.

40. În consecință, având în vedere toate considerentele de mai sus, nu rezultă că obligația de stabilire a reședinței prevăzută de legea agriculturii ar fi aplicată în mod discriminatoriu.

41. Prin urmare, trebuie să fie analizate condițiile privind proporționalitatea obligației de stabilire a reședinței.

42. În primul rând, considerăm că nu trebuie negat caracterul adecvat al obligației de stabilire a reședinței prevăzute de legea agriculturii în raport cu obiectivele pe care aceasta le urmărește și care trebuie analizate în contextul lor. Obligația strictă de stabilire a reședinței urmărește în mare măsură să asigure ca proprietățile agricole să nu poată fi folosite în vederea unor operațiuni speculative sau drept investiții de capital. Aceasta reduce considerabil atractivitatea acestor proprietăți, limitând-o la un grup de persoane care au ca obiectiv stabilirea reședinței lor permanente pe aceste proprietăți și

cultivarea acestora. Prin urmare, nu există nicio îndoială că, în acest fel, presiunea asupra prețurilor domeniilor agricole este diminuată, astfel încât un alt obiectiv important poate fi atins, și anume ca astfel de terenuri agricole să le fie accesibile doar agricultorilor înșiși, și, în consecință, să contribuie la realizarea politicii tradiționale daneze potrivit căreia exploatațiile agricole trebuie să fie cât mai mult posibil locuite și folosite de proprietarii lor.

43. Totuși, mai trebuie analizat dacă o obligație de stabilire a reședinței precum cea prevăzută de legea agriculturii nu depășește ceea ce este necesar pentru ca obiectivul urmărit să fie atins sau dacă o altă măsură mai puțin constrângătoare nu ar permite atingerea acestor obiective într-un mod la fel de eficient<sup>19</sup>.

44. În această privință, trebuie observat că exploatarea domeniilor agricole ar putea fi asigurată chiar și în absența obligației de stabilire a reședinței. Actuala obligație de exploatare ar fi suficientă prin ea însăși. Totuși, obiectivele legii agriculturii merg mult mai departe, în sensul că urmăresc de asemenea să descurajeze folosirea fermelor ca reședințe secundare și, prin urmare, să împiedice presiunea financiară asupra proprietăților agricole. Într-adevăr, domeniile

<sup>19</sup> — A se vedea în special hotărârea Reisch (citată la nota de subsol 5, punctul 33) și hotărârea Ospelt (citată la nota de subsol 2, punctul 46).

agricole, folosite ca reședințe secundare, rămân în continuare atractive și utilizabile, pentru că ar putea fi exploatate, spre exemplu, de către agricultorii angajați prin contracte de arendare. În acest fel, ar spori riscul ca proprietatea asupra principalului mijloc de producție, domeniul agricol, să nu le mai fie accesibilă agriculturilor.

45. Chiar și înlăturarea obligației de stabilire a reședinței pentru terenurile mai mici de o anumită suprafață, spre exemplu 30 ha, ar reduce automat eficacitatea politicii descrise anterior, în special deoarece aproximativ 75 % din domeniile agricole au o suprafață mai mică de 30 ha, potrivit informațiilor prezentate de guvernul danez.

46. Faptul că, astfel cum rezultă din documentele de la dosar și din susținerile părților, se poate observa un fenomen de concentrare în agricultura daneză, suprafețe din ce în ce mai mari fiind exploatate de un număr din ce în ce mai redus de agricultori, ceea ce determină o anumită diminuare a populației din zonele rurale, nu este, în sine, un argument împotriva proporționalității obligației de stabilire a reședinței.

47. Obiectivele politice nu pot fi decât arareori atinse în mod absolut. Astfel cum a declarat pe bună dreptate guvernul danez, guvernul și/sau legiuitorul trebuie să recon-

cilieze cel mai adesea numeroase interese și obiective care sunt parțial contradictorii și să le pună în balanță pe unele în raport cu celelalte. De aceea, suntem de acord cu poziția guvernului norvegian potrivit căreia legiuitorul național trebuie să dispună de o anumită marjă de apreciere atunci când realizează evaluarea complexă a diferitelor obiective și atunci când alege mijloacele adecvate pentru atingerea acestora. În lumina acestei considerații, prevederea legală ce impune obligația de locuire pe o durată de opt ani de la data dobândirii proprietății funciare nu pare a fi vădit disproporționată.

48. În final, în ceea ce privește hotărârea Ospelt, conform căreia dispozițiile privind libera circulație a capitalurilor nu permit ca aprobarea dobândirii de domenii agricole să fie „în toate cazurile” refuzată atunci când dobânditorul nu exploatează el însuși domeniul în cadrul unei exploatații agricole și nu are reședința în cadrul acesteia, considerăm că acest raționament trebuie înțeles în lumina împrejurărilor specifice ale cauzei respective. Într-adevăr, exploatarea agricolă la care se referă această cauză fusese cultivată de un agricultor în cadrul unui contract de arendare, înainte de a fi vândută unei fundații. Vânzarea către fundație nu ar fi schimbat cu nimic această situație, întrucât fundația își asumase obligația de a menține neschimbate condițiile în care respectivul agricultor continua să exploateze domeniul. În măsura în care Curtea și-a întemeiat raționamentul în cauza amintită pe obiectivul măsurii în litigiu, respectiv asigurarea

exploatării agricole și a altor forme de exploatare a bunurilor funciare de către agricultori sau de către persoane juridice precum asociațiile agricole, refuzarea aprobării în cauză pe motivul nerespectării de către fundație a obligației de a exploata personal bunul și a obligației de stabilire a reședinței ar fi depășit ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivelor urmărite<sup>20</sup>.

suprafețe agricole achiziționate de domnul Festersen. Instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă, din punctul de vedere al conformității cu dreptul comunitar, are importanță faptul că obligația de stabilire a reședinței permanente este aplicabilă și atunci când domeniul agricol nu poate constitui o exploatare capabilă să funcționeze în mod autonom, iar clădirea locuibilă a domeniului este situată într-o zonă urbană.

49. Aceste considerații nu pot fi transpuse în întregime în prezenta cauză pentru simplul motiv că, astfel cum am arătat anterior, obiectivele legii agriculturii nu se limitează la asigurarea exploatării domeniilor agricole.

50. Având în vedere considerentele ce precedă, trebuie să se răspundă la prima întrebare că dispozițiile privind libera circulație a capitalurilor nu se opun instituirii unei obligații de stabilire a reședinței permanente precum cea prevăzută de legea agriculturii.

52. Spre deosebire de domnul Festersen, guvernele danez și norvegian, precum și Comisia consideră că acești factori nu sunt relevanți în ceea ce privește compatibilitatea cu dreptul comunitar a obligației de stabilire a reședinței permanente prevăzute de legea agriculturii.

#### B — *Cu privire la a doua întrebare*

51. Cea de a doua întrebare se referă la situația concretă și la destinația celor două

53. Împărtășim aceeași opinie, întrucât argumentele ce justifică obligația de stabilire a reședinței permanente se aplică și în cazul domeniilor care sunt parțial situate într-o zonă urbană, dar care sunt în rest afectate exploatării agricole. Astfel cum a arătat guvernul danez, asemenea suprapuneri se explică adesea prin structura locală a așezărilor sau prin extinderea satelor și a orașelor. De aceea, considerăm că astfel de suprafețe nu pot fi sistematic excluse din cadrul politicii urmărite de legea agriculturii. Tot astfel, faptul că o suprafață agricolă nu este

20 — A se vedea în special punctul 51 din hotărârea Ospelt (citată la nota de subsol 2).

capabilă să funcționeze în mod autonom nu justifică argumentul potrivit căruia interesele urmărite de legea agriculturii nu privesc astfel de terenuri agricole.

## V — Cheltuieli de judecată

54. În consecință, considerăm că dreptul comunitar nu se opune ca o obligație de stabilire a reședinței permanente precum cea prevăzută de legea agriculturii să fie aplicabilă și în situația în care un domeniu agricol nu poate constitui o exploatare capabilă să funcționeze în mod autonom, iar clădirea locuibilă a domeniului este situată într-o zonă urbană.

55. Cheltuielile efectuate de guvernele danez și norvegian și de Comisie nu pot face obiectul unei decizii referitoare la cheltuielile de judecată. În privința părților din acțiunea principală, prezenta procedură are caracterul unui incident survenit în cadrul litigiului supus spre soluționare instanței de trimitere. Prin urmare, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată.

## VI — Concluzie

56. Având în vedere toate considerentele expuse mai sus, propunem Curții să răspundă la întrebările preliminare adresate după cum urmează:

„Dispozițiile privind libera circulație a capitalurilor nu se opun instituirii unei obligații de stabilire a reședinței permanente precum cea prevăzută de Legea agriculturii nr. 598 din 15 iulie 1999. Acest lucru este valabil indiferent dacă un domeniu agricol poate sau nu să constituie o exploatare capabilă să funcționeze în mod autonom, iar clădirea locuibilă a domeniului este situată într-o zonă urbană.”