



## Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Camera a opta)

18 ianuarie 2024\*

„Trimitere preliminară – Articolul 63 TFUE – Libera circulație a capitalurilor – Restricții – Achiziții de terenuri agricole într-un stat membru – Obligația cumpărătorului de a avea calitatea de rezident de peste cinci ani”

În cauza C-562/22,

având ca obiect o cerere de decizie preliminară formulată în temeiul articolului 267 TFUE de Rayonen sad Burgas (Tribunalul de Raion din Burgas, Bulgaria), prin decizia din 15 august 2022, primită de Curte la 25 august 2022, în procedura

**JD**

împotriva

**OB,**

CURTEA (Camera a opta),

compusă din domnul N. Piçarra, președinte de cameră, și domnii M. Safjan (raportor) și M. Gavalec, judecători,

avocat general: domnul N. Emiliou,

grefier: domnul A. Calot Escobar,

având în vedere procedura scrisă,

luând în considerare observațiile prezentate:

– pentru Comisia Europeană, de M. Mataija, G. von Rintelen și I. Zaloguin, în calitate de agenți,

având în vedere decizia de judecare a cauzei fără concluzii, luată după ascultarea avocatului general,

pronunță prezenta

\* Limba de procedură: bulgara.

## Hotărâre

- 1 Cererea de decizie preliminară privește interpretarea articolelor 18, 49, 63 și 345 TFUE, precum și a articolului 45 din Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene.
- 2 Această cerere a fost formulată în cadrul unui litigiu între JD, resortisant austriac, pe de o parte, și OB, resortisant bulgar, pe de altă parte, în legătură cu o cerere având ca obiect constatarea nulității unor contracte, având în vedere caracterul lor pretins fictiv, privind achiziția unor terenuri agricole în Bulgaria.

### Cadrul juridic

#### *Dreptul Uniunii*

- 3 Articolul 1 alineatul (1) din Directiva 88/361/CEE a Consiliului din 24 iunie 1988 pentru punerea în aplicare a articolului [63 TFUE] (JO 1988, L 178, p. 5, Ediție specială, 10/vol. 1, p. 10) prevede:  
„Fără a aduce atingere dispozițiilor de mai jos, statele membre elimină restricțiile privind mișcările de capital care se realizează între rezidenții statelor membre. Pentru a facilita aplicarea prezentei directive, mișcările de capital se clasifică în conformitate cu nomenclatorul prezentat în anexa I.”
- 4 Astfel cum reiese din cuprinsul punctului II secțiunea A, nomenclatorul stabilit în anexa I la Directiva 88/361 prevede că mișcările de capital vizate de aceasta din urmă cuprind „Investiții imobiliare pe teritoriul național efectuate de către nerezidenți”.
- 5 Partea din acest nomenclator intitulată „Note explicative” are următorul cuprins:

„În sensul prezentului nomenclator și al directivei, următoarele expresii au înțelesul de mai jos:

[...]

#### Investiții imobiliare

Achiziții de clădiri și terenuri și construcția de clădiri de către persoane particulare în scopul obținerii de profit sau pentru folosință personală. Această categorie cuprinde și drepturile de uzufruct, servitute și superficte.

[...]”

#### *Dreptul bulgar*

- 6 Articolul 3c din zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi (Legea privind proprietatea și utilizarea terenurilor agricole), în versiunea aplicabilă litigiului principal (denumită în continuare „ZSPZZ”), prevede:  
„(1) Pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole persoanele fizice sau juridice care au reședința sau sunt stabilite în Bulgaria de peste cinci ani.

(2) Persoanele juridice înregistrate în temeiul dreptului bulgar de peste cinci ani pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole în cazul în care asociații societății, membrii asociației sau fondatorii societății comerciale pe acțiuni îndeplinesc cerințele prevăzute la alineatul (1).

[...]

(4) Alineatul (1) nu se aplică în cazul dobândirii unui drept de proprietate asupra terenurilor agricole prin devoluțiunea legală a moștenirii.”

### **Litigiul principal și întrebările preliminare**

- 7 În cursul anilor 2004 și 2005, EF, cetățean bulgar, tatăl și *de cuius* al pârâtului din litigiul principal, OB, i-a propus lui JD, resortisant austriac, să achiziționeze, împreună cu alte persoane, o cotă-parte indiviză în trei parcele de terenuri agricole distincte situate în Bulgaria (denumite în continuare „terenurile agricole în cauză”).
- 8 JD a dat curs acestei propuneri plătind suma de 51 000 de euro pentru achiziționarea cotelor-părți indivize în terenurile agricole în cauză și a sumei de 9 000 de euro cu titlu de costuri de tranzacționare. În cadrul acestei operațiuni, EF l-a informat pe JD că, din cauza interdicției, aplicabilă la acea dată în dreptul bulgar străinilor, de a dobândi drepturi de proprietate asupra unor terenuri agricole situate în Bulgaria, actele notariale referitoare la cumpărarea terenurilor agricole în cauză ar trebui să menționeze numele lui EF în calitate de cumpărător pentru cotele-părți indivize ale lui JD, precizându-se că acesta din urmă ar fi adevăratul cumpărător. EF a arătat de asemenea că aceste cote-părți indivize vor fi cedate în mod oficial lui JD prin act notarial după abrogarea acestei interdicții în dreptul bulgar.
- 9 Vânzarea terenurilor agricole în cauză diferitor coproprietari în indiviziune a făcut obiectul a trei contracte încheiate prin acte notariale în cursul anilor 2004 și 2005, menționând numele lui EF în calitate de cumpărător al cotelor-părți indivize care trebuiau să îi revină lui JD.
- 10 În cursul anului 2006, EF a întocmit, pentru fiecare dintre terenurile agricole în cauză, trei declarații sub jurământ în fața notarului, prin care arăta că JD era adevăratul proprietar al acestor cote-părți indivize.
- 11 La 3 aprilie 2021, EF a decedat, lăsând ca unic moștenitor pe fiul său, OB.
- 12 Acțiunea introdusă de JD la Rayonen sad Burgas (Tribunalul de Raion din Burgas, Bulgaria), care este instanța de trimitere, urmărește să se constate, pe de o parte, că el este adevăratul proprietar al acelor cote-părți indivize și, pe de altă parte, nulitatea celor trei contracte de vânzare a terenurilor agricole în cauză. În această ultimă privință, JD arată că aceste contracte sunt fictive, din moment ce el trebuie să fie considerat adevăratul proprietar, potrivit declarațiilor sub jurământ întocmite de EF, care nu a acționat decât în calitate de persoană interpusă.
- 13 OB susține că declarațiile invocate de JD nu erau de natură să demonstreze calitatea de persoană interpusă a tatălui său, din moment ce acestea nu erau semnate de cele două părți, și anume de JD și EF.

- 14 Instanța de trimitere arată că, în conformitate cu legislația bulgară în vigoare în prezent, mai precis articolul 3c din ZSPZZ, numai persoanele fizice și juridice care au reședința sau sunt stabilite în Bulgaria de peste cinci ani pot dobândi dreptul de proprietate asupra unor terenuri agricole situate pe teritoriul acestui stat membru.
- 15 Aceasta precizează că trebuie să se pronunțe în prezenta cauză cu privire la aspectul dacă cele trei contracte de vânzare încheiate de EF sunt fictive și, în cazul unui răspuns afirmativ, dacă acordul disimulat prin aceste trei contracte trebuie să își producă efectele. În acest scop, ar fi necesar, în conformitate cu reglementarea națională în vigoare în prezent, să verifice dacă sunt îndeplinite condițiile de validitate a acordului disimulat, una dintre aceste condiții fiind ca cumpărătorul să aibă dreptul de a achiziționa terenuri agricole în Bulgaria. Or, JD nu ar îndeplini această condiție, din moment ce nu ar îndeplini condiția privind reședința prevăzută la articolul 3c din ZSPZZ.
- 16 În același context, s-ar pune problema dacă articolul 3c din ZSPZZ încalcă dreptul Uniunii întrucât constituie o restricție în special privind libertatea de stabilire și libera circulație a capitalurilor consacrate la articolul 49 TFUE și, respectiv, la articolul 63 TFUE. Răspunsul la această întrebare ar fi cu atât mai pertinent cu cât Comisia Europeană ar fi inițiat o procedură de constatare a neîndeplinirii obligațiilor față de Republica Bulgaria care privește în special această dispoziție de drept bulgar.
- 17 În aceste condiții, Rayonen sad Burgas (Tribunalul de Raion din Burgas) a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarele întrebări preliminare:
- „1) În temeiul articolului 19 alineatul (3) litera (b) TUE și al articolului 267 primul paragraf litera (b) și al treilea paragraf TFUE, reglementarea Republicii Bulgaria – în calitate de stat membru [al Uniunii Europene] – în discuție în procedura principală, potrivit căreia dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole în Bulgaria este supusă condiției de a locui timp de cinci ani pe teritoriul acestui stat membru, constituie o restricție contrară articolelor 18, 49, 63 și 345 TFUE?
- 2) Mai precis, condiția menționată pentru dobândirea dreptului de proprietate constituie o măsură disproporționată care încalcă în esență interdicția de discriminare și principiile liberei circulații a capitalurilor și libertății de stabilire în cadrul Uniunii, consacrate la articolele 18, 49 și 63 TFUE și la articolul 45 din [Carta drepturilor fundamentale]?”

### **Cu privire la întrebările preliminare**

- 18 Prin intermediul întrebărilor formulate, care trebuie analizate împreună, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă articolele 18, 49, 63 și 345 TFUE trebuie interpretate în sensul că se opun unei reglementări a unui stat membru în temeiul căreia dobândirea unui drept de proprietate asupra unor terenuri agricole situate pe teritoriul său este subordonată condiției ca dobânditorul să aibă calitatea de rezident de peste cinci ani.

### ***Cu privire la competența Curții***

- 19 Dintr-o jurisprudență constantă reiese că Curtea este competentă să interpreteze dreptul Uniunii în ceea ce privește aplicarea acestuia într-un nou stat membru începând de la data aderării lui la Uniune (Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctul 39, precum și jurisprudența citată).

- 20 În speță, este necesar să se arate că contractele de vânzare privind terenurile agricole în cauză au fost încheiate în cursul anilor 2004 și 2005, respectiv înainte de aderarea Republicii Bulgaria la Uniune, intervenită la 1 ianuarie 2007. Sunt de asemenea anterioare acestei aderări declarațiile sub jurământ întocmite de EF în cursul anului 2006.
- 21 Din cererea de decizie preliminară reiese însă că, având în vedere cerințele reglementării bulgare, instanța de trimitere ar putea fi pusă în situația să aprecieze validitatea acordului disimulat în raport cu legislația națională în vigoare la data la care este chemată să se pronunțe. În speță, instanța ar fi pusă în situația să aplice articolul 3c din ZSPZZ, adoptat în cursul anului 2014. Într-o astfel de situație, drepturile de proprietate ale lui JD ar putea fi, așadar, recunoscute printr-o normă de drept introdusă după aderarea Republicii Bulgaria la Uniune.
- 22 Pe de altă parte, din decizia de trimitere rezultă că numai aplicarea reglementării naționale în vigoare în prezent îi poate conferi lui JD un drept de proprietate, din moment ce reglementarea bulgară anterioară adoptării acestui articol 3c interzicea oricărei persoane fizice și juridice străine să dobândească un drept de proprietate asupra unor terenuri agricole bulgare.
- 23 Din cele de mai sus rezultă că întrebarea adresată de instanța de trimitere privește compatibilitatea cu dreptul Uniunii a unei reglementări naționale, adoptată de un stat membru după data aderării sale la Uniune, care poate avea efecte juridice asupra contractelor de vânzare și a declarațiilor întocmite înainte de această dată.
- 24 În aceste condiții, Curtea este competentă să răspundă la întrebările adresate în prezenta cauză.

### ***Cu privire la fond***

*Cu privire la aplicabilitatea articolului 49 TFUE, referitor la libertatea de stabilire, și/sau a articolului 63 TFUE, referitor la libera circulație a capitalurilor, în litigiul principal*

- 25 Cu titlu introductiv, trebuie amintit că articolul 18 TFUE, evocat de instanța de trimitere, nu are vocația de a se aplica în mod autonom decât în situații reglementate de dreptul Uniunii pentru care Tratatul FUE nu prevede norme specifice de interzicere a discriminării. Or, acest tratat prevede o asemenea normă specifică la articolul 49 TFUE în domeniul libertății de stabilire și la articolul 63 TFUE în domeniul care intră sub incidența liberei circulații a capitalurilor, astfel încât nu este necesar să se examineze reglementarea națională în discuție în litigiul principal în raport cu articolul 18 TFUE. (a se vedea în acest sens Hotărârea din 5 februarie 2014, *Hervis Sport- és Divatkereskedelmi*, C-385/12, EU:C:2014:47, punctele 25 și 26, precum și Hotărârea din 30 aprilie 2020, *Société Générale*, C-565/18, EU:C:2020:318, punctul 16).
- 26 În plus, în ceea ce privește articolul 345 TFUE, la care se referă de asemenea instanța de trimitere în întrebările sale preliminare, acesta exprimă principiul neutralității tratatelor în ceea ce privește regimul proprietății în statele membre. Totuși, acest articol nu are ca efect sustragerea regimurilor de proprietate existente în statele membre din sfera de aplicare a normelor fundamentale ale Tratatului FUE. Astfel, deși articolul menționat nu repune în discuție posibilitatea statelor membre de a institui un regim de dobândire a proprietății funciare care să prevadă măsuri specifice care se aplică tranzacțiilor referitoare la terenuri agricole, un asemenea regim nu este exclus în special de sub incidența regulii privind nediscriminarea și nici de sub incidența

- normelor referitoare la libertatea de stabilire și la libera circulație a capitalurilor (a se vedea în acest sens Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctul 51, precum și jurisprudența citată).
- 27 Aceste precizări fiind făcute, întrebările preliminare se referă atât la libertatea de stabilire, consacrată la articolul 49 TFUE, cât și la libera circulație a capitalurilor, garantată la articolul 63 TFUE. Prin urmare, trebuie să se determine libertatea în discuție în litigiul principal, luând în considerare, în acest scop, obiectul reglementării naționale în discuție în acest litigiu (a se vedea în acest sens Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctele 52 și 53, precum și jurisprudența citată).
- 28 În speță, reglementarea națională în discuție în litigiul principal, și anume articolul 3c din ZSPZZ, are ca obiect să reglementeze, limitându-l, dreptul persoanelor fizice și juridice nerezidente de a achiziționa terenuri agricole situate pe teritoriul bulgar. Or, trebuie amintit că, atunci când dreptul de a achiziționa, de a exploata și de a înstrăina bunuri imobile pe teritoriul unui alt stat membru este exercitat, ca o completare a dreptului de stabilire, acesta generează mișcări de capital (a se vedea în acest sens Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctul 54, precum și jurisprudența citată).
- 29 Astfel, deși în speță articolul 3c din ZSPZZ este, *a priori*, susceptibil de a intra sub incidența celor două libertăți fundamentale evocate de instanța de trimitere, nu este mai puțin adevărat că, în contextul care caracterizează litigiul principal, eventualele restricții privind libertatea de stabilire care rezultă din această reglementare națională ar constitui o consecință inevitabilă a restricției privind libera circulație a capitalurilor și nu justifică, prin urmare, o examinare autonomă a acesteia în lumina articolului 49 TFUE (a se vedea prin analogie Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctul 55, precum și jurisprudența citată).
- 30 Astfel, mișcările de capital cuprind printre altele operațiunile prin care nerezidenții efectuează investiții imobiliare pe teritoriul unui stat membru, astfel cum rezultă din nomenclatorul mișcărilor de capital ce figurează în anexa I la Directiva 88/361, acest nomenclator păstrând aceeași valoare indicativă în scopul definirii noțiunii de mișcări de capital (Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctul 56, precum și jurisprudența citată).
- 31 Or, intră în sfera acestei noțiuni printre altele investițiile imobiliare legate de dobândirea de drepturi de proprietate asupra unor terenuri agricole, astfel cum dovedește, în particular, precizarea, conținută în notele explicative ale respectivului nomenclator, potrivit căreia categoria de investiții imobiliare acoperite de acesta din urmă include „achiziții de clădiri și terenuri”.
- 32 În speță, din cererea de decizie preliminară reiese că litigiul principal privește chestiunea dobândirii de către un nerezident, și anume un resortisant austriac, a unor drepturi de proprietate asupra unor terenuri agricole situate pe teritoriul Republicii Bulgaria.
- 33 Întrucât această situație ține de libera circulație a capitalurilor, în sensul articolului 63 TFUE, reglementarea națională în discuție în litigiul principal trebuie analizată exclusiv în raport cu această libertate.

*Cu privire la existența unei restricții privind libera circulație a capitalurilor*

- 34 Potrivit unei jurisprudențe constante, articolul 63 alineatul (1) TFUE interzice în mod general obstacolele în calea circulației capitalurilor între statele membre. Măsurile interzise de această dispoziție, ca restricții privind circulația capitalurilor, le includ pe cele care sunt de natură să descurajeze nerezidenții să facă investiții într-un stat membru sau să descurajeze rezidenții statului membru respectiv să facă investiții în alte state [Hotărârea din 29 aprilie 2021, Veronsaajien oikeudenvallvontayksikkö (Venituri plătite de OPCVM), C-480/19, EU:C:2021:334, punctul 26 și jurisprudența citată].
- 35 Or, trebuie să se constate că, prin însuși obiectul său, condiția privind reședința prevăzută la articolul 3c din ZSPZZ constituie un obstacol în calea liberei circulații a capitalurilor (a se vedea prin analogie Hotărârea din 25 ianuarie 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punctul 25). Această reglementare națională este, pe de altă parte, de natură să îi descurajeze pe nerezidenți să facă investiții în Bulgaria [a se vedea prin analogie Hotărârea din 21 mai 2019, Comisia/Ungaria (Drepturi de uzufruct asupra terenurilor agricole), C-235/17, EU:C:2019:432, punctul 58 și jurisprudența citată].
- 36 Astfel, reglementarea națională menționată stabilește o restricție privind libera circulație a capitalurilor garantată la articolul 63 TFUE.

*Cu privire la justificarea restricției privind libera circulație a capitalurilor*

- 37 Astfel cum reiese din jurisprudența Curții, o măsură precum reglementarea națională în discuție în litigiul principal, care restrânge libera circulație a capitalurilor, nu poate fi admisă decât cu condiția să fie justificată de motive imperative de interes general și să respecte principiul proporționalității, ceea ce impune ca aceasta să poată garanta realizarea obiectivului legitim urmărit și să nu depășească ceea ce este necesar pentru atingerea acestuia [a se vedea în acest sens Hotărârea din 21 mai 2019, Comisia/Ungaria (Drepturi de uzufruct asupra terenurilor agricole), C-235/17, EU:C:2019:432, punctul 59 și jurisprudența citată].
- 38 Trebuie de asemenea amintit în această privință că o legislație națională nu poate garanta realizarea obiectivului invocat decât atunci când răspunde cu adevărat preocupării privind atingerea acestuia în mod coerent și sistematic [a se vedea în acest sens Hotărârea din 21 mai 2019, Comisia/Ungaria (Drepturi de uzufruct asupra terenurilor agricole), C-235/17, EU:C:2019:432, punctul 61 și jurisprudența citată].
- 39 În speță, în ceea ce privește obiectivele urmărite de articolul 3c din ZSPZZ, cererea de decizie preliminară nu conține indicații precise în această privință. În urma unei cereri de informații adresate de Curte instanței de trimitere, aceasta din urmă a arătat că dispoziția națională menționată urmărește, prin introducerea unor restricții privind investițiile imobiliare în terenurile agricole bulgare, ca aceste terenuri agricole să rămână exploatate în conformitate cu destinația lor. Această instanță a precizat că operațiunile speculative referitoare la astfel de terenuri agricole, precum și vânzarea acestora către investitori străini în vederea exploatării lor în alte scopuri ar fi determinat o reducere semnificativă a terenurilor arabile, precum și o dispariție corelativă a marilor și a micilor producători agricoli bulgari.

- 40 În această privință, este necesar să se arate că, deși astfel de obiective prezintă în sine un caracter de interes general și pot justifica restricții privind libera circulație a capitalurilor (a se vedea în acest sens Hotărârea din 25 ianuarie 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punctul 28 și jurisprudența citată), nu este mai puțin adevărat că aceste restricții trebuie să fie adecvate și necesare pentru realizarea obiectivelor menționate la punctul anterior din prezenta hotărâre.
- 41 În ceea ce privește în primul rând caracterul adecvat al reglementării naționale în discuție în litigiul principal, trebuie observat faptul că aceasta nu comportă decât o obligație privind reședința și nu este însoțită de o obligație de a exploata personal bunul imobil. Prin urmare, o astfel de măsură nu este, prin ea însăși, de natură să garanteze realizarea obiectivului invocat, prin care se urmărește ca terenurile agricole situate pe teritoriul bulgar să rămână exploatare în conformitate cu destinația lor (a se vedea prin analogie Hotărârea din 25 ianuarie 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punctul 30).
- 42 În ceea ce privește obiectivul care urmărește prevenirea achiziționării terenurilor agricole în scopuri pur speculative, este adevărat că reglementarea în cauză în litigiul principal poate avea ca efect reducerea numărului potențialilor cumpărători de terenuri agricole, astfel încât poate reduce presiunea funciară asupra acestor terenuri. Însă condiția privind reședința pe care o prevede această reglementare nu garantează, în sine și ca atare, că terenurile agricole sunt achiziționate în vederea unei exploatare în scopuri agricole sau, cel puțin, în scopuri nespeculative.
- 43 În al doilea rând și în orice caz, mai trebuie să se verifice dacă obligația privind reședința prevăzută de reglementarea națională constituie o măsură care nu depășește ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivelor urmărite de această reglementare.
- 44 Pentru o astfel de apreciere, trebuie să se țină cont de împrejurarea că respectiva obligație nu restrânge doar libera circulație a capitalurilor, ci și dreptul cumpărătorului de a-și alege în mod liber reședința, drept care îi este garantat de articolul 2 alineatul (1) din Protocolul nr. 4 la Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, semnată la Roma la 4 noiembrie 1950 (a se vedea prin analogie Hotărârea din 25 ianuarie 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punctul 35).
- 45 Obligația privind reședința prevăzută de reglementarea națională în discuție în litigiul principal, aducând astfel atingere unui drept fundamental garantat de această convenție, se dovedește, așadar, deosebit de constrângătoare (Hotărârea din 25 ianuarie 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punctul 37). În consecință, se ridică problema dacă ar fi putut fi adoptate alte măsuri, care să afecteze mai puțin libera circulație a capitalurilor decât cele prevăzute de această reglementare, în vederea atingerii obiectivelor urmărite de reglementarea menționată.
- 46 Or, astfel cum a arătat Comisia în observațiile sale scrise, obiectivele urmărite de reglementarea în discuție în litigiul principal, care urmăresc, pe de o parte, ca terenurile agricole să rămână exploatare în conformitate cu destinația lor și, pe de altă parte, prevenirea achiziționării acestor terenuri în scopuri speculative, pot fi atinse prin intermediul unor măsuri care instituie printre altele o impozitare mai ridicată a operațiunilor de revânzare a terenurilor agricole care intervin la scurt timp după achiziție sau chiar cerința unei durate minime semnificative pentru contractele de arendare a terenurilor agricole (a se vedea prin analogie Hotărârea din 25 ianuarie 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, punctul 39). De asemenea, poate constitui o măsură care să afecteze mai puțin libera circulație a capitalurilor instituirea unui drept de preempțiune în favoarea arendașilor care să permită, în ipoteza în care aceștia din urmă nu ar dori să cumpere, unor persoane fizice sau



juridice a căror activitate nu face parte din sectorul agricol să achiziționeze bunul respectiv, însă cu obligarea lor să mențină destinația agricolă a acestuia (a se vedea în acest sens Hotărârea din 23 septembrie 2003, Ospelt și Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, punctul 52).

- 47 Din ansamblul acestor considerații, având în vedere elementele de care dispune Curtea, rezultă că obligația privind reședința stabilită la articolul 3c din ZSPZZ pare să depășească ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivelor urmărite de această reglementare națională.
- 48 Având în vedere toate cele de mai sus, trebuie să se răspundă la întrebările adresate că articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că se opune unei reglementări a unui stat membru în temeiul căreia dobândirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri agricole situate pe teritoriul său este subordonată condiției ca dobânditorul să aibă calitatea de rezident de peste cinci ani.

### **Cu privire la cheltuielile de judecată**

- 49 Întrucât, în privința părților din litigiul principal, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera a opta) declară:

**Articolul 63 TFUE trebuie interpretat în sensul că se opune unei reglementări a unui stat membru în temeiul căreia dobândirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri agricole situate pe teritoriul său este subordonată condiției ca dobânditorul să aibă calitatea de rezident de peste cinci ani.**

Semnături