



## Zbierka súdnych rozhodnutí

ROZSUDOK SÚDNEHO DVORA (ôsma komora)

z 18. januára 2024\*

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Článok 63 ZFEÚ – Voľný pohyb kapitálu – Obmedzenia – Nadobúdanie poľnohospodárskych pozemkov v členskom štáte – Povinnosť nadobúdateľa mať postavenie rezidenta viac ako päť rokov“

Vo veci C-562/22,

ktorej predmetom je návrh na začatie prejudiciálneho konania podľa článku 267 ZFEÚ, podaný rozhodnutím Rajonen säd Burgas (Okresný súd Burgas, Bulharsko) z 15. augusta 2022 a doručený Súdnemu dvoru 25. augusta 2022, ktorý súvisí s konaním:

**JD**

proti

**OB,**

SÚDNY DVOR (ôsma komora),

v zložení: predseda ôsmej komory N. Piçarra, sudcovia M. Safjan (spravodajca) a M. Gavalec,

generálny advokát: N. Emiliou,

tajomník: A. Calot Escobar,

so zreteľom na písomnú časť konania,

so zreteľom na pripomienky, ktoré predložili:

– Európska komisia, v zastúpení: M. Mataija, G. von Rintelen a I. Zaloguin, splnomocnení zástupcovia,

so zreteľom na rozhodnutie prijaté po vypočutí generálneho advokáta, že vec bude prejednaná bez jeho návrhov,

vyhlásil tento

\* Jazyk konania: bulharčina.

## Rozsudok

- 1 Návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článkov 18, 49, 63 a 345 ZFEÚ, ako aj článku 45 Charty základných práv Európskej únie (ďalej len „Charta“).
- 2 Tento návrh bol podaný v rámci sporu medzi JD, rakúskym štátnym príslušníkom, a OB, bulharským štátnym príslušníkom, vo veci návrhu na určenie neplatnosti zmlúv týkajúcich sa nadobúdania poľnohospodárskych pozemkov v Bulharsku z dôvodu ich údajne fiktívnej povahy.

### Právny rámec

#### *Právo Únie*

- 3 Článok 1 ods. 1 smernice Rady 88/361/EHS z 24. júna 1988, ktorou sa vykonáva článok [63 ZFEÚ] (Ú. v. ES L 178, 1988, s. 5; Mim. vyd. 10/001, s. 10), stanovuje:  
„1. Bez toho, aby tým boli dotknuté nasledujúce ustanovenia, musia členské štáty odstrániť obmedzenia pohybu kapitálu platné pre tuzemcov členských štátov. Aby sa zjednodušilo vykonávanie tejto smernice, pohyb kapitálu sa klasifikuje v súlade s nomenklatúrou v prílohe I.“
- 4 Nomenklatúra upravená v prílohe I k smernici 88/361 stanovuje, ako vyplýva z jej bodu II A, že pohyb kapitálu, na ktorý sa vzťahuje táto smernica, zahŕňa „investície cudzozemcov do nehnuteľného majetku na štátnom území členského štátu“.
- 5 Časť tejto nomenklatúry nazvaná „Vysvetľujúce poznámky“ znie:  
„Výlučne na účely tejto nomenklatúry a tejto smernice majú uvedené výrazy tento význam:  
...  
Investície do nehnuteľností  
Nákup budov a pozemkov a výstavba budov súkromnými osobami pre zisk alebo na osobné používanie. Do tejto kategórie patria aj požívacie právo, vecné bremená a právo stavby.  
...“

#### *Bulharské právo*

- 6 Článok 3c zákon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi (zákon o vlastníctve a užívaní poľnohospodárskych pozemkov) v znení uplatniteľnom na spor vo veci samej (ďalej len „ZSPZZ“) stanovuje:  
„1. Vlastnícke právo k poľnohospodárskym pozemkom môžu nadobudnúť fyzické alebo právnické osoby, ktoré majú bydlisko alebo sú usadené v Bulharsku dlhšie ako päť rokov.“

2. Právnické osoby registrované podľa bulharského práva menej ako päť rokov môžu nadobudnúť vlastnícke právo k poľnohospodárskym pozemkom, ak spoločníci spoločnosti, členovia združenia alebo zakladatelia akciovej spoločnosti splňajú požiadavky uvedené v odseku 1.

...

4. Odsek 1 sa neuplatňuje v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom dedením podľa zákona.“

### **Spor vo veci samej a prejudiciálne otázky**

- 7 V rokoch 2004 a 2005 EF, bulharský štátny príslušník, otec a poručiteľ žalovaného vo veci samej, OB, navrhol JD, rakúskemu štátnemu príslušníkovi, aby spolu s inými osobami nadobudol ideálny podiel na troch samostatných parcelách poľnohospodárskych pozemkov nachádzajúcich sa v Bulharsku (ďalej len „predmetné poľnohospodárske pozemky“).
- 8 JD reagoval na tento návrh tak, že zaplatil sumu 51 000 eur za nadobudnutie ideálnych podielov na predmetných poľnohospodárskych pozemkoch a sumu 9 000 eur ako transakčné poplatky. V rámci tejto transakcie EF informoval JD, že z dôvodu zákazu nadobúdania vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom nachádzajúcim sa v Bulharsku, ktorý sa v tom čase uplatňoval na cudzincov, musia notárske zápisnice týkajúce sa kúpy predmetných poľnohospodárskych pozemkov uvádzať meno EF ako nadobúdateľa ideálnych podielov JD, pričom spresnil, že ich skutočným nadobúdateľom bude JD. EF tiež uviedol, že tieto ideálne podiely budú úradne prevedené na JD notárskou zápisnicou po zrušení tohto zákazu v bulharskom práve.
- 9 Predaj predmetných poľnohospodárskych pozemkov rôznym nadobúdateľom ideálnych podielov bol predmetom troch zmlúv uzavretých vo forme notárskych zápisníc v rokoch 2004 a 2005, v ktorých bolo uvedené meno EF ako nadobúdateľa ideálnych podielov, ktoré mali byť prevedené do vlastníctva JD.
- 10 Počas roka 2006 EF vyhotovil vo vzťahu ku každému predmetnému poľnohospodárskemu pozemku tri prísazné vyhlásenia pred notárom, v ktorých uviedol, že JD je skutočným vlastníkom týchto ideálnych podielov.
- 11 Dňa 3. apríla 2021 EF zomrel a zanechal ako jediného dediča svojho syna OB.
- 12 Predmetom žaloby, ktorú JD podal na Rajonen säd Burgas (Okresný súd Burgas, Bulharsko) – vnútroštátny súd, ktorý podal návrh na začatie prejudiciálneho konania –, je jednak návrh na určenie, že JD je skutočným vlastníkom uvedených ideálnych podielov, a jednak návrh na určenie neplatnosti troch predmetných zmlúv o kúpe poľnohospodárskych pozemkov. V tejto súvislosti JD tvrdí, že tieto zmluvy sú fiktívne, keďže ho treba považovať za skutočného vlastníka v zmysle prísazných vyhlásení vytvorených zo strany EF, ktorý konal len ako „prepožičiatel mena“.
- 13 OB tvrdí, že vyhlásenia, na ktoré sa odvoláva JD, nemohli preukázať, že jeho otec mal postavenie „prepožičiatela mena“, keďže ich nepodpísali obe strany, čiže JD a EF.

- 14 Vnútroštátny súd uvádza, že podľa bulharskej právnej úpravy platnej v súčasnosti, presnejšie článku 3c ZSPZZ, môžu nadobúdať vlastnícke právo k poľnohospodárskym pozemkom nachádzajúcim sa na území Bulharska iba fyzické a právnické osoby, ktoré majú bydlisko alebo sú usadené v tomto členskom štáte viac ako päť rokov.
- 15 Spresňuje, že v tejto veci musí rozhodnúť o tom, či sú tri kúpne zmluvy, ktoré uzavrel EF, fiktívne, a ak bude odpoveď kladná, či musí dohoda, skrytá za týmito tromi zmluvami, vyvolávať účinky. Na tento účel potrebuje v súlade s vnútroštátnou právnou úpravou platnou a účinnou v súčasnosti overiť, že sú splnené podmienky platnosti skrytej dohody, pričom jednou z týchto podmienok je, aby mal kupujúci právo nadobúdať poľnohospodárske pozemky v Bulharsku. JD pritom túto podmienku nespĺňa, keďže nespĺňa podmienku bydliska stanovenú článkom 3c ZSPZZ.
- 16 V tom istom kontexte vzniká otázka, či článok 3c ZSPZZ porušuje právo Únie, keďže predstavuje obmedzenie najmä slobody usadiť sa zakotvenej v článku 49 ZFEÚ a voľného pohybu kapitálu zakotveného v článku 63 ZFEÚ. Odpoveď na túto otázku je o to relevantnejšia, že Európska komisia začala voči Bulharskej republike konanie o nesplnení povinnosti týkajúce sa okrem iného tohto ustanovenia bulharského práva.
- 17 Za týchto okolností Rajonen säd Burgas (Okresný súd Burgas) rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru tieto prejudiciálne otázky:
- „1. Predstavuje na základe článku 19 ods. 3 písm. b) ZEÚ, ako aj článku 267 ods. 1 písm. b) a článku 267 ods. 3 ZFEÚ predmetná právna úprava Bulharskej republiky ako členského štátu [Európskej] únie, podľa ktorej je nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom v Bulharsku podmienené bydliskom na území tohto členského štátu počas piatich rokov, obmedzenie v rozpore s článkami 18, 49, 63 a 345 ZFEÚ?
2. Konkrétnejšie predstavuje uvedená podmienka týkajúca sa nadobúdania vlastníctva neprimerané opatrenie, ktoré zásadne porušuje zákaz diskriminácie a zásady voľného pohybu kapitálu a slobody osôb usadiť sa v rámci Únie, zakotvené v článkoch 18, 49 a 63 ZFEÚ, ako aj v článku 45 [Charty základných práv]?“

### **O prejudiciálnych otázkach**

- 18 Svojimi otázkami, ktoré treba skúmať spoločne, sa vnútroštátny súd v podstate pýta, či sa články 18, 49, 63 a 345 ZFEÚ majú vykladať v tom zmysle, že bránia právnej úprave členského štátu, podľa ktorej nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom nachádzajúcim sa na jeho území podlieha podmienke, aby nadobúdateľ mal postavenie rezidenta viac ako päť rokov.

### **O právomoci Súdného dvora**

- 19 Z ustálenej judikatúry vyplýva, že Súdny dvor má právomoc vykladať právo Únie, pokiaľ ide o jeho uplatňovanie v novom členskom štáte odo dňa pristúpenia tohto štátu k Únii (rozsudok zo 6. marca 2018, SEGRO a Horváth, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, bod 39 a citovaná judikatúra).

- 20 V prejednávanej veci treba uviesť, že kúpne zmluvy týkajúce sa predmetných poľnohospodárskych pozemkov boli uzavreté v rokoch 2004 a 2005, teda pred pristúpením Bulharskej republiky k Únii, ku ktorému došlo 1. januára 2007. Tomuto pristúpeniu predchádzali aj prísažné vyhlásenia, ktoré EF vyhotovil počas roka 2006.
- 21 Z návrhu na začatie prejudiciálneho konania však vyplýva, že vzhľadom na požiadavky bulharskej právnej úpravy by si situácia mohla vyžadovať, aby vnútroštátny súd posúdil platnosť skrytej dohody z hľadiska vnútroštátnej právnej úpravy platnej a účinnej v čase, keď má rozhodnúť. V prejednávanej veci by mal tento súd uplatniť článok 3c ZSPZZ, ktorý bol prijatý v roku 2014. V takejto situácii by teda vlastnícke práva JD mohli byť uznané právnym predpisom zavedeným po pristúpení Bulharskej republiky k Únii.
- 22 Z návrhu na začatie prejudiciálneho konania ďalej vyplýva, že vlastnícke právo môže JD poskytnúť iba uplatnenie vnútroštátnej právnej úpravy platnej a účinnej v súčasnosti, keďže bulharská právna úprava predchádzajúca prijatiu tohto článku 3c zakazovala akejkoľvek zahraničnej fyzickej alebo právnickej osobe nadobúdať vlastnícke právo k bulharským poľnohospodárskym pozemkom.
- 23 Z vyššie uvedeného vyplýva, že otázka položená vnútroštátnym súdom sa týka zlučiteľnosti vnútroštátnej právnej úpravy prijatej členským štátom po dátume jeho pristúpenia k Únii, ktorá môže mať právne účinky na kúpne zmluvy a vyhlásenia vyhotovené pred týmto dátumom, s právom Únie.
- 24 Za týchto podmienok má Súdny dvor právomoc odpovedať na otázky položené v tejto veci.

### ***O veci samej***

*O uplatniteľnosti článku 49 ZFEÚ týkajúceho sa slobody usadiť sa a/alebo článku 63 ZFEÚ týkajúceho sa voľného pohybu kapitálu na spor vo veci samej*

- 25 Na úvod treba pripomenúť, že článok 18 ZFEÚ, na ktorý poukazuje vnútroštátny súd vo svojich prejudiciálnych otázkach, sa môže samostatne uplatňovať len v situáciách upravených právom Únie, pre ktoré ZEÚ nestanovuje osobitné pravidlá zákazu diskriminácie. Táto zmluva pritom stanovuje takéto osobitné pravidlo v článku 49 ZFEÚ v oblasti slobody usadiť sa a v článku 63 ZFEÚ v oblasti voľného pohybu kapitálu, a tak nie je potrebné skúmať vnútroštátnu právnu úpravu, o ktorú ide vo veci samej, z hľadiska článku 18 ZFEÚ (pozri v tomto zmysle rozsudky z 5. februára 2014, *Hervis Sport- és Divatkereskedelmi*, C-385/12, EU:C:2014:47, body 25 a 26, ako aj z 30. apríla 2020, *Société Générale*, C-565/18, EU:C:2020:318, bod 16).
- 26 Okrem toho, pokiaľ ide o článok 345 ZFEÚ, na ktorý odkazuje aj vnútroštátny súd vo svojich prejudiciálnych otázkach, tento článok vyjadruje zásadu neutrality Zmlúv vo vzťahu k režimu vlastníctva v členských štátoch. Tento článok však nemá za následok vyňatie režimov vlastníctva existujúcich v členských štátoch z pôsobnosti základných pravidiel Zmluvy o fungovaní EÚ. Aj keď teda tento článok nespochybňuje možnosť členských štátov zaviesť režim nadobúdania vlastníctva pozemkov, v ktorom sa stanovujú osobitné opatrenia uplatniteľné na transakcie týkajúce sa poľnohospodárskych pozemkov, tento režim sa nevymyká – okrem iného – z pôsobnosti pravidla zákazu diskriminácie ani pravidiel týkajúcich sa slobody usadiť sa a voľného pohybu kapitálu (pozri v tomto zmysle rozsudok zo 6. marca 2018, *SEGRO a Horváth*, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, bod 51, ako aj citovanú judikatúru).

- 27 Po týchto spresneniach odkazujú prejudiciálne otázky tak na slobodu usadiť sa zakotvenú v článku 49 ZFEÚ, ako aj na voľný pohyb kapitálu zaručený článkom 63 ZFEÚ. Je preto potrebné určiť, o ktorú slobodu ide v spore vo veci samej, a to tak, že sa na tento účel prihliadne na predmet vnútroštátnej právnej úpravy dotknutej v tomto spore (pozri v tomto zmysle rozsudok zo 6. marca 2018, SEGRO a Horváth, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, body 52 a 53, ako aj citovanú judikatúru).
- 28 V prejednávanej veci je cieľom vnútroštátnej právnej úpravy dotknutej vo veci samej, konkrétne článku 3c ZSPZZ, upraviť právo fyzických a právnických osôb nerezidentov nadobúdať poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa na bulharskom území, a to tak, že ho obmedzuje. Treba pritom pripomenúť, že pokiaľ sa právo nadobúdať, užívať a scudzovať nehnuteľný majetok na území iného členského štátu vykonáva ako doplnok práva usadiť sa, spôsobuje to pohyb kapitálu (pozri v tomto zmysle rozsudok zo 6. marca 2018, SEGRO a Horváth, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, bod 54, ako aj citovanú judikatúru).
- 29 Hoci tak v tomto prípade môže uvedená právna úprava *a priori* patriť do pôsobnosti oboch základných slobôd uvedených vnútroštátnym súdom, nemení to nič na tom, že v kontexte veci samej prípadné obmedzenia slobody usadiť sa vyplývajúce z tejto vnútroštátnej právnej úpravy predstavujú nevyhnutný dôsledok obmedzenia voľného pohybu kapitálu, a preto neodôvodňujú samostatné skúmanie tejto právnej úpravy z hľadiska článku 49 ZFEÚ (pozri analogicky rozsudok zo 6. marca 2018, SEGRO a Horváth, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, bod 55, ako aj citovanú judikatúru).
- 30 Pohyby kapitálu totiž zahŕňajú najmä transakcie, ktorými nerezidenti vykonávajú investície do nehnuteľností na území členského štátu, ako to vyplýva z nomenklatúry kapitálových pohybov uvedenej v prílohe I k smernici 88/361, pričom táto nomenklatúra si zachováva svoj orientačný charakter pri definovaní pojmu pohyb kapitálu (rozsudok zo 6. marca 2018, SEGRO a Horváth, C-52/16 a C-113/16, EU:C:2018:157, bod 56, ako aj citovaná judikatúra).
- 31 Tento pojem sa pritom vzťahuje okrem iného na investície do nehnuteľností týkajúce sa nadobudnutia vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom, ako potvrdzuje hlavne spresnenie obsiahnuté vo vysvetľujúcich poznámkach k uvedenej nomenklatúre, podľa ktorého kategória investícií do nehnuteľností, na ktoré sa vzťahuje táto nomenklatúra, zahŕňa „nákup budov a pozemkov“.
- 32 V prejednávanej veci z návrhu na začatie prejudiciálneho konania vyplýva, že spor vo veci samej sa týka otázky nadobudania vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom nachádzajúcim sa na území Bulharskej republiky zo strany nerezidenta, konkrétne rakúskeho štátneho príslušníka.
- 33 Keďže na túto situáciu sa vzťahuje voľný pohyb kapitálu v zmysle článku 63 ZFEÚ, je potrebné skúmať vnútroštátnu právnu úpravu, o ktorú ide vo veci samej, výlučne z hľadiska tejto slobody.

#### *O existencii obmedzenia voľného pohybu kapitálu*

- 34 Podľa ustálenej judikatúry článok 63 ods. 1 ZFEÚ vo všeobecnosti zakazuje obmedzenia pohybu kapitálu medzi členskými štátmi. Opatrenia zakázané týmto ustanovením ako obmedzenia pohybu kapitálu zahŕňajú opatrenia, ktoré sú spôsobilé odradiť nerezidentov od investovania v určitom členskom štáte alebo odradiť rezidentov tohto členského štátu od investovania v iných štátoch [rozsudok z 29. apríla 2021, Veronsaajien oikeudenvallvontayksikkö (Výnosy vyplatené PKIPCP), C-480/19, EU:C:2021:334, bod 26 a citovaná judikatúra].

- 35 Treba pritom konštatovať, že podmienka bydliska stanovená v článku 3c ZSPZZ už len svojím samotným predmetom predstavuje prekážku voľného pohybu kapitálu (pozri analogicky rozsudok z 25. januára 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, bod 25). Táto vnútroštátna právna úprava môže okrem toho odradiť nerezidentov od investovania v Bulharsku [pozri analogicky rozsudok z 21. mája 2019, Komisia/Maďarsko (Užívanie poľnohospodárskych pozemkov), C-235/17, EU:C:2019:432, bod 58 a citovanú judikatúru].
- 36 Uvedená vnútroštátna právna úprava preto predstavuje obmedzenie voľného pohybu kapitálu zaručeného v článku 63 ZFEÚ.

*O odôvodnení obmedzenia voľného pohybu kapitálu*

- 37 Ako vyplýva z judikatúry Súdneho dvora, také opatrenie, akým je vnútroštátna právna úprava dotknutá vo veci samej, ktoré obmedzuje voľný pohyb kapitálu, môže byť prípustné len pod podmienkou, že je odôvodnené naliehavými dôvodmi verejného záujmu a je v súlade so zásadou proporcionality, čo si vyžaduje, aby bolo vhodné na zabezpečenie dosiahnutia legitímneho cieľa, ktorý sleduje, a nešlo nad rámec toho, čo je potrebné na jeho dosiahnutie [pozri v tomto zmysle rozsudok z 21. mája 2019, Komisia/Maďarsko (Užívanie poľnohospodárskych pozemkov), C-235/17, EU:C:2019:432, bod 59 a citovanú judikatúru].
- 38 V tejto súvislosti treba tiež pripomenúť, že vnútroštátna právna úprava je spôsobilá zaručiť dosiahnutie uvedeného cieľa len vtedy, ak skutočne zodpovedá úsiliu dosiahnuť ho koherentne a systematicky [pozri v tomto zmysle rozsudok z 21. mája 2019, Komisia/Maďarsko (Užívanie poľnohospodárskych pozemkov), C-235/17, EU:C:2019:432, bod 61 a citovanú judikatúru].
- 39 V prejednávanej veci, pokiaľ ide o ciele sledované článkom 3c ZSPZZ, návrh na začatie prejudiciálneho konania neobsahuje v tejto súvislosti presné údaje. V nadväznosti na žiadosť o informácie, ktorú Súdny dvor zaslal vnútroštátnemu súdu, tento súd uviedol, že toto vnútroštátne ustanovenie zavedením obmedzení realitných investícií do bulharských poľnohospodárskych pozemkov sleduje to, aby tieto poľnohospodárske pozemky zostali obhospodarované v súlade so svojím určením. Tento súd spresnil, že špekulatívne transakcie týkajúce sa takýchto poľnohospodárskych pozemkov, ako aj ich predaj zahraničným investorom s cieľom ich využitia na iné účely viedli k podstatnému úbytku ornej pôdy, ako aj súčasnému vymiznutiu veľkých aj malých bulharských poľnohospodárov.
- 40 V tejto súvislosti treba uviesť, že hoci takéto ciele majú samy osebe povahu všeobecného záujmu a môžu odôvodniť obmedzenia voľného pohybu kapitálu (pozri v tomto zmysle rozsudok z 25. januára 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, bod 28 a citovanú judikatúru), nič to nemení na tom, že tieto obmedzenia musia byť primerané a potrebné na dosiahnutie cieľov uvedených v predchádzajúcom bode tohto rozsudku.
- 41 Pokiaľ ide v prvom rade o primeranosť vnútroštátnej právnej úpravy dotknutej vo veci samej, treba poznamenať, že obsahuje len povinnosť bydliska a nie je spojená s povinnosťou osobne obhospodarovať nehnuteľnosť. Nezdá sa teda, že by takéto opatrenie samo osebe mohlo zaručiť dosiahnutie uvádzaného cieľa spočívajúceho v tom, aby poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa na bulharskom území zostali obhospodarované v súlade so svojím určením (pozri analogicky rozsudok z 25. januára 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, bod 30).

- 42 Čo sa týka cieľa spočívajúceho v predchádzaní nadobúdaniu poľnohospodárskych pozemkov na čisto špekulatívne účely, je pravda, že právna úprava dotknutá vo veci samej môže viesť k zníženiu počtu potenciálnych nadobúdateľov poľnohospodárskych pozemkov, a tak môže zmenšiť tlak dopytu po týchto pozemkoch. Podmienka bydliska, ktorú táto právna úprava stanovuje, však ako taká a sama osebe nezaručuje, že poľnohospodárske pozemky budú nadobúdané s cieľom ich využívania na poľnohospodárske účely alebo prinajmenšom nie na špekulatívne účely.
- 43 V druhom rade a v každom prípade treba ešte overiť, či povinnosť bydliska stanovená vnútroštátnou právnou úpravou predstavuje opatrenie, ktoré nejde nad rámec toho, čo je potrebné na dosiahnutie cieľov sledovaných touto právnou úpravou.
- 44 Pri takomto posúdení je dôležité zohľadniť okolnosť, že uvedená povinnosť obmedzuje nielen voľný pohyb kapitálu, ale aj právo nadobúdateľa slobodne si zvoliť bydlisko, ktoré mu však zaručuje článok 2 ods. 1 Protokolu č. 4 k Európskemu dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, podpísanému v Ríme 4. novembra 1950 (pozri analogicky rozsudok z 25. januára 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, bod 35).
- 45 Povinnosť bydliska stanovená vnútroštátnou právnou úpravou, o ktorú ide vo veci samej, ktorá tak zasahuje do základného práva zaručeného týmto dohovorom, sa teda javí ako osobitne obmedzujúca (rozsudok z 25. januára 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, bod 37). V dôsledku toho vzniká otázka, či na dosiahnutie cieľov sledovaných uvedenou právnou úpravou mohli byť prijaté iné opatrenia, ktoré by menej zasahovali do voľného pohybu kapitálu než tie, ktoré stanovuje táto právna úprava.
- 46 Ako pritom uviedla Komisia vo svojich písomných pripomienkach, ciele sledované právnou úpravou dotknutou vo veci samej, spočívajúce na jednej strane v tom, aby poľnohospodárske pozemky zostali obhospodarované v súlade so svojím určením, a na druhej strane v predchádzaní nadobúdaniu týchto pozemkov na špekulatívne účely, možno dosiahnuť prostredníctvom opatrení zavádzajúcich najmä vyššie zdaňovanie opätovného predaja poľnohospodárskych pozemkov, ku ktorému dochádza krátko po ich nadobudnutí, alebo požiadavku značného minimálneho obdobia trvania zmlúv o nájme poľnohospodárskych pozemkov (pozri analogicky rozsudok z 25. januára 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, bod 39). Opatrením menej zasahujúcim do voľného pohybu kapitálu môže byť aj zavedenie predkupného práva v prospech nájomcov pôdy na poľnohospodárske účely, ktoré by za predpokladu, že by sa títo nájomcovia nestali nadobúdateľmi, umožnilo fyzickým alebo právnickým osobám, ktorých činnosť nepatrí do poľnohospodárskeho odvetvia, nadobúdať tieto pozemky, no s povinnosťou zachovať poľnohospodárske určenie predmetného majetku (pozri v tomto zmysle rozsudok z 23. septembra 2003, Ospelt a Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, bod 52).
- 47 Zo všetkých týchto úvah vzhľadom na informácie, ktoré má Súdny dvor k dispozícii, vyplýva, že povinnosť bydliska stanovená v článku 3c ZSPZZ sa javí ako zachádzajúca nad rámec toho, čo je potrebné na dosiahnutie cieľov sledovaných touto vnútroštátnou právnou úpravou.
- 48 Vzhľadom na vyššie uvedené treba na položené otázky odpovedať tak, že článok 63 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že bráni právnej úprave členského štátu, podľa ktorej nadobudanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom nachádzajúcim sa na jeho území podlieha podmienke, aby nadobúdateľ mal postavenie rezidenta viac ako päť rokov.



## O trovách

- 49 Vzhľadom na to, že konanie pred Súdny dvorom má vo vzťahu k účastníkom konania vo veci samej incidenčný charakter a bolo začaté v súvislosti s prekážkou postupu v konaní pred vnútroštátnym súdom, o trovách konania rozhodne tento vnútroštátny súd. Iné trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti s predložením pripomienok Súdnemu dvoru a nie sú trovami uvedených účastníkov konania, nemôžu byť nahradené.

Z týchto dôvodov Súdny dvor (ôsma komora) rozhodol takto:

**Článok 63 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že bráni právnej úprave členského štátu, podľa ktorej nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom nachádzajúcim sa na jeho území podlieha podmienke, aby nadobúdateľ mal postavenie rezidenta viac ako päť rokov.**

Podpisy