



## Zbirka odločb sodne prakse

SODBA SODIŠČA (osmi senat)

z dne 18. januarja 2024\*

„Predhodno odločanje – Člen 63 PDEU – Prosti pretok kapitala – Omejitve – Nakup kmetijskih zemljišč v državi članici – Obveznost pridobitelja, da ima status rezidenta več kot pet let“

V zadevi C-562/22,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 267 PDEU, ki ga je vložilo Rayonen sad Burgas (okrajno sodišče v Burgasu, Bolgarija) z odločbo z dne 15. avgusta 2022, ki je na Sodišče prispela 25. avgusta 2022, v postopku

**JD**

proti

**OB,**

SODIŠČE (osmi senat),

v sestavi N. Piçarra, predsednik senata, M. Safjan (poročevalec) in M. Gavalec, sodnika,

generalni pravobranilec: N. Emiliou,

sodni tajnik: A. Calot Escobar,

na podlagi pisnega postopka,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

– za Evropsko komisijo M. Mataija, G. von Rintelen in I. Zaloguin, agenti,

na podlagi sklepa, sprejetega po opredelitvi generalnega pravobranilca, da bo v zadevi razsojeno brez sklepnih predlogov,

izreka naslednjo

\* Jezik postopka: bolgarščina.

## Sodbo

- 1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago členov 18, 49, 63 in 345 PDEU ter člena 45 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah.
- 2 Ta predlog je bil vložen v okviru spora med JD, avstrijskim državljanom, in OB, bolgarskim državljanom, v zvezi s predlogom za ugotovitev ničnosti pogodb o nakupu kmetijskih zemljišč v Bolgariji zaradi domnevno fiktivne narave teh pogodb.

### Pravni okvir

#### *Pravo Unije*

- 3 Člen 1(1) Direktive Sveta 88/361/EGS z dne 24. junija 1988 o izvajanju člena [63 PDEU] (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 10, zvezek 1, str. 10) določa:

„Države članice odpravijo omejitve pretoka kapitala med rezidenti držav članic, brez poseganja v nadaljnje določbe. Da bi olajšali uporabo te direktive, se pretoki kapitala razvrstijo v skladu z nomenklaturo v Prilogi I.“

- 4 Kot je razvidno iz točke II, A, Priloge I k Direktivi 88/361, nomenklatura iz te priloge določa, da pretoki kapitala, na katere se ta direktiva nanaša, zajemajo „naložbe nerezidentov v nepremičnine na nacionalnem ozemlju“.

- 5 V delu te nomenklaturo, naslovljenem „Pojasnila“, je navedeno:

„Samo za namene te nomenklaturo in [te] direktive imajo naslednji izrazi naslednje pomene:

[...]

Naložbe v nepremičnine

Nakupi stavb in zemljišč ter gradnja stavb s strani zasebnih oseb zaradi dobička ali za osebno uporabo. Ta kategorija vključuje tudi pravice uporabe, služnostne pravice in gradbene pravice.

[...]“

#### *Bolgarsko pravo*

- 6 Člen 3c zakon za lastništva i polzvaneto na zemedelskite zemi (zakon o lastništvu in uporabi kmetijskih zemljišč) v različici, ki se uporablja za spor o glavni stvari (v nadaljevanju: ZSPZZ), določa:

„1. Lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih lahko pridobijo fizične ali pravne osebe, ki prebivajo ali imajo sedež v Bolgariji več kot pet let.“

2. Pravne osebe, ki so registrirane v skladu z bolgarskim pravom manj kot pet let, lahko lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih pridobijo, če družbeniki družbe, člani združenja ali ustanovitelji delniške družbe izpolnjujejo zahteve iz odstavka 1.

[...]

4. Odstavek 1 se ne uporabi v primeru pridobitve lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih z zakonitim dedovanjem.“

### **Spor o glavni stvari in vprašanji za predhodno odločanje**

- 7 V letih 2004 in 2005 je EF, bolgarski državljan, oče in zapustnik tožene stranke iz postopka v glavni stvari, OB, avstrijskemu državljanu, JD, ponudil, da skupaj z drugimi osebami kupi idealni delež na treh ločenih parcelah kmetijskih zemljišč v Bolgariji (v nadaljevanju: zadevna kmetijska zemljišča).
- 8 JD je to ponudbo sprejel in plačal 51. 000 EUR za nakup idealnih deležev na zadevnih kmetijskih zemljiščih ter 9000 EUR za stroške transakcij. EF je v okviru te transakcije JD obvestil, da bi moral biti zaradi takrat veljavne prepovedi v bolgarskem pravu, da tujci pridobijo lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih v Bolgariji, v notarskih listinah o nakupu zadevnih kmetijskih zemljišč EF naveden kot kupec idealnih deležev JD, pri čemer bi bilo treba pojasniti, da je zadnjenavedeni dejanski kupec. EF je tudi navedel, da bodo ti idealni deleži po odpravi te prepovedi v bolgarskem pravu z notarsko listino uradno preneseni na JD.
- 9 Prodaja zadevnih kmetijskih zemljišč različnim sodedičem nerazdelne skupnosti dedičev je bila predmet treh pogodb, sklenjenih z notarskimi listinami v letih 2004 in 2005, v katerih je bil EF naveden kot kupec idealnih deležev, ki so nato pripadli JD.
- 10 EF je leta 2006 za vsako od zadevnih kmetijskih zemljišč pred notarjem sestavil tri zaprisežene izjave, v katerih je navedel, da je JD dejanski lastnik teh idealnih deležev.
- 11 EF je 3. aprila 2021 umrl, edini dedič pa je ostal njegov sin, OB.
- 12 JD s tožbo, ki jo je vložil pri Rayonen sad Burgas (okrajno sodišče v Burgasu, Bolgarija), ki je predložitveno sodišče, predlaga, naj se ugotovi, prvič, da je dejanski lastnik navedenih idealnih deležev in, drugič, ničnost treh pogodb o prodaji zadevnih kmetijskih zemljišč. JD v zvezi z zadnjenavedenim trdi, da so te pogodbe fiktivne, ker ga je treba v skladu z zapriseženimi izjavami, ki jih je sestavil EF, ki je ravnal le kot navidezni kupec šteti za dejanskega lastnika.
- 13 OB trdi, da z izjavami, na katere se je skliceval JD, ni bilo mogoče dokazati, da je imel njegov oče status navideznega kupca, ker teh izjav nista podpisali obe stranki, in sicer JD in EF.
- 14 Predložitveno sodišče navaja, da lahko v skladu s trenutno veljavno bolgarsko zakonodajo, natančneje s členom 3c ZSPZZ, lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih na ozemlju te države članice pridobijo le fizične in pravne osebe, ki prebivajo ali imajo sedež v Bolgariji več kot pet let.
- 15 Pojasnjuje, da se mora v tej zadevi izreči o tem, ali so tri prodajne pogodbe, ki jih je sklenil EF, fiktivne, in če je odgovor pritrdilen, ali mora sporazum, prikrit s temi tremi pogodbami, prevladati in imeti učinke. Za to bi moralo v skladu s trenutno veljavno nacionalno ureditvijo

preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za veljavnost prikritega sporazuma, pri čemer je eden od teh pogojev to, da ima kupec pravico kupiti kmetijska zemljišča v Bolgariji. JD pa naj tega pogoja ne bi izpolnjeval, ker naj ne bi izpolnjeval pogoja glede prebivanja iz člena 3c ZSPZZ.

- 16 V istem okviru naj bi se postavljalo vprašanje, ali je člen 3c ZSPZZ v nasprotju s pravom Unije, ker pomeni omejitev svobode ustanavljanja in prostega pretoka kapitala iz členov 49 in 63 PDEU. Odgovor na to vprašanje naj bi bil še toliko bolj upošteven, ker naj bi Evropska komisija proti Republiki Bolgariji začela postopek za ugotavljanje kršitev, ki se je med drugim nanašal na to določbo bolgarskega prava.
- 17 V teh okoliščinah je Rayonen sad Burgas (okrajno sodišče v Burgasu) prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ti vprašanji:
- „1. Ob upoštevanju člena 19(3)(b) PEU in člena 267, prvi odstavek, točka b, in tretji odstavek, PDEU: ali določbe Republike Bolgarije kot države članice [Evropske unije], ki so predmet postopka v glavni stvari, v skladu s katerimi je pridobitev lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih v Bolgariji pogojena s petletnim prebivanjem na ozemlju te države članice, pomenijo omejitev, ki je v nasprotju s členi 18, 49, 63 in 345 PDEU?
2. Konkretnije, ali je navedeni pogoj za pridobitev lastninske pravice nesorazmeren ukrep, ki je po temelju v nasprotju s prepovedjo diskriminacije v skladu s členom 18 PDEU ter načeloma prostega pretoka kapitala in svobode ustanavljanja v Uniji, ki sta določeni v členih 49 in 63 PDEU ter členu 45 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah?“

### **Vprašanji za predhodno odločanje**

- 18 Predložitveno sodišče z vprašanjema, ki ju je treba obravnavati skupaj, v bistvu sprašuje, ali je treba člene 18, 49, 63 in 345 PDEU razlagati tako, da nasprotujejo ureditvi države članice, v skladu s katero je pridobitev lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, ki so na njenem ozemlju, pogojena s tem, da ima kupec status rezidenta več kot pet let.

### ***Pristojnost Sodišča***

- 19 Kot je razvidno iz ustaljene sodne prakse, je Sodišče pristojno za razlago prava Evropske unije glede njegove uporabe v novi državi članici od dneva pristopa te države k Evropski uniji (sodba z dne 6. marca 2018, SEGRO in Horváth, C-52/16 in C-113/16, EU:C:2018:157, točka 39 in navedena sodna praksa).
- 20 V obravnavanem primeru je treba poudariti, da so bile prodajne pogodbe v zvezi z zadevnimi kmetijskimi zemljišči sklenjene v letih 2004 in 2005, torej pred pristopom Republike Bolgarije k Uniji, in sicer 1. januarja 2007. Prav tako so bile pred tem pristopom podane zaprisežene izjave, ki jih je EF sestavil leta 2006.
- 21 Vendar je iz predloga za sprejetje predhodne odločbe razvidno, da bi lahko obstajala obveznost, da predložitveno sodišče zaradi zahtev bolgarske ureditve veljavnost prikritega sporazuma presoja glede na nacionalno zakonodajo, ki je veljala na dan, ko je moralo odločiti o tožbi. V obravnavanem primeru bi moralo sodišče uporabiti člen 3c ZSPZZ, ki je bil sprejet leta 2014. V takem položaju bi bilo torej mogoče lastninske pravice JD priznati s pravnim pravilom, uvedenim po pristopu Republike Bolgarije k Uniji.

- 22 Poleg tega je iz predložitvene odločbe razvidno, da lahko JD lastninsko pravico pridobi le z uporabo trenutno veljavnih nacionalnih predpisov, ker je bilo z bolgarsko ureditvijo, ki je veljala pred sprejetjem navedenega člena 3c, vsem tujim fizičnim in pravnim osebam prepovedano pridobiti lastninsko pravico na bolgarskih kmetijskih zemljiščih.
- 23 Iz zgoraj navedenega izhaja, da se vprašanje, ki ga je postavilo predložitveno sodišče, nanaša na združljivost nacionalne ureditve, ki jo je država članica sprejela po datumu svojega pristopa k Uniji ter ki ima lahko pravne učinke na prodajne pogodbe in izjave, sestavljene pred tem datumom, s pravom Unije.
- 24 V teh okoliščinah je Sodišče pristojno, da odgovori na vprašanja, postavljeni v tej zadevi.

### ***Vsebinska presoja***

*Uporaba člena 49 PDEU, ki se nanaša na svobodo ustanavljanja, in/ali člena 63 PDEU, ki se nanaša na prosti pretok kapitala, v sporu o glavni stvari*

- 25 Najprej je treba opozoriti, da se člen 18 PDEU, na katerega se predložitveno sodišče sklicuje v vprašanjih za predhodno odločanje, samostojno uporablja le v položajih, ki so urejeni s pravom Unije in za katere Pogodba DEU ne določa posebnih pravil o prepovedi diskriminacije. Ta pogodba pa določa tako posebno pravilo v členu 49 PDEU na področju svobode ustanavljanja in členu 63 PDEU na področju prostega pretoka kapitala, tako da nacionalne ureditve iz postopka v glavni stvari ni treba preučiti glede na člen 18 PDEU (glej v tem smislu sodbi z dne 5. februarja 2014, *Hervis Sport- és Divatkereskedelmi, C-385/12*, EU:C:2014:47, točki 25 in 26, ter z dne 30. aprila 2020, *Société Générale, C-565/18*, EU:C:2020:318, točka 16).
- 26 Poleg tega člen 345 PDEU, na katerega se predložitveno sodišče prav tako sklicuje v vprašanjih za predhodno odločanje, izraža načelo nevtralnosti Pogodb glede lastninskopravne ureditve v državah članicah. Vendar ta člen ne omogoča, da bi se lastninskopravne ureditve, ki obstajajo v državah članicah, izognile temeljnemu pravilu Pogodbe DEU. Čeprav navedeni člen tako ne posega v pristojnost držav članic, da uvedejo ureditev pridobivanja lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, pa za tako ureditev med drugim velja pravilo o prepovedi diskriminacije ter pravila o svobodi ustanavljanja in o prostem pretoku kapitala (glej v tem smislu sodbo z dne 6. marca 2018, *SEGRO in Horváth, C-52/16 in C-113/16*, EU:C:2018:157, točka 51 in navedena sodna praksa).
- 27 Glede na ta pojasnila se vprašanja za predhodno odločanje nanašata tako na svobodo ustanavljanja, določeno v členu 49 PDEU, kot na prosti pretok kapitala, ki je zagotovljen v členu 63 PDEU. Zato je treba določiti svoboščino iz spora o glavni stvari, pri čemer je treba pri tem upoštevati predmet nacionalne ureditve, ki se obravnava v tem sporu (glej v tem smislu sodbo z dne 6. marca 2018, *SEGRO in Horváth, C-52/16 in C-113/16*, EU:C:2018:157, točki 52 in 53 ter navedena sodna praksa).
- 28 V obravnavanem primeru je predmet nacionalne ureditve iz postopka v glavni stvari, in sicer člena 3c ZSPZZ, urediti in omejiti pravico fizičnih in pravnih oseb nerezidentk do pridobitve kmetijskih zemljišč na bolgarskem ozemlju. Opozoriti pa je treba, da kadar se pravica pridobiti, izkoriščati in odsvojiti nepremičnine na ozemlju druge države članice uveljavlja kot dopolnitev pravice do ustanavljanja, ustvarja pretok kapitala (glej v tem smislu sodbo z dne 6. marca 2018, *SEGRO in Horváth, C-52/16 in C-113/16*, EU:C:2018:157, točka 54 in navedena sodna praksa).

- 29 Čepprav lahko tako v tem primeru člen 3c ZSPZZ *a priori* spada na področje obeh temeljnih pravic, na kateri se sklicuje predložitveno sodišče, še vedno velja, da so morebitne omejitve svobode ustanavljanja, ki izhajajo iz navedene ureditve, v postopkih v glavni stvari nujna posledica ovire za prosti pretok kapitala in torej ne upravičujejo samostojne preučitve iste ureditve glede na člen 49 PDEU (glej v tem smislu sodbo z dne 6. marca 2018, SEGRO in Horváth, C-52/16 in C-113/16, EU:C:2018:157, točka 55 in navedena sodna praksa).
- 30 Pretok kapitala namreč zajema med drugim transakcije, s katerimi nerezidenti opravijo naložbe v nepremičnine na ozemlju države članice, kot to izhaja iz nomenklature pretoka kapitala v Prilogi I k Direktivi Sveta 88/361, pri čemer je ta nomenklatura obdržala indikativno naravo za opredelitev pojma pretoka kapitala (sodba z dne 6. marca 2018, SEGRO in Horváth, C-52/16 in C-113/16, EU:C:2018:157, točka 56 in navedena sodna praksa).
- 31 Z navedenim pojmom so zajete zlasti naložbe v nepremičnine, ki se nanašajo na pridobitev lastninskih pravic na kmetijskih zemljiščih, kar je potrjeno zlasti z natančnostjo pojasnil k navedeni nomenklaturi, v skladu s katero so v kategorijo naložb v nepremičnine, zajetih s to nomenklaturou, vključeni „[n]akupi stavb in zemljišč“.
- 32 V obravnavanem primeru je iz predloga za sprejetje predhodne odločbe razvidno, da se spor o glavni stvari nanaša na vprašanje, ali je nerezident, to je avstrijski državljan, pridobil lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih na ozemlju Republike Bolgarije.
- 33 Ker ta položaj spada na področje prostega pretoka kapitala v smislu člena 63 PDEU, je treba nacionalno ureditev iz postopka v glavni stvari preučiti izključno glede na to svoboščino.

#### *Obstoj omejitve prostega pretoka kapitala*

- 34 V skladu z ustaljeno sodno prakso člen 63(1) PDEU na splošno prepoveduje vse omejitve pretoka kapitala med državami članicami. Ukrepi, ki so s to določbo prepovedani, ker omejujejo pretok kapitala, obsegajo ukrepe, ki bi nerezidente lahko odvrčali od naložb v državi članici ali ki bi lahko rezidente te države članice odvrčali od naložb v drugih državah (sodba z dne 29. aprila 2021, Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö (Dohodki, ki jih izplačajo KNPVP), C-480/19, EU:C:2021:334, točka 26 in navedena sodna praksa).
- 35 Ugotoviti pa je treba, da pogoj glede prebivanja iz člena 3c ZSPZZ že zaradi svojega cilja pomeni oviro za prosti pretok kapitala (glej po analogiji sodbo z dne 25. januarja 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, točka 25). Poleg tega ta nacionalna ureditev nerezidente odvrča od tega, da bi v prihodnosti vlagali v Bolgariji (glej po analogiji sodbo z dne 21. maja 2019, Komisija/Madžarska (Pravice užitka na kmetijskih zemljiščih), C-235/17, EU:C:2019:432, točka 58 in navedena sodna praksa).
- 36 Tako navedena nacionalna ureditev omejuje prosti pretok kapitala iz člena 63 PDEU.

#### *Upravičenost omejitve prostega pretoka kapitala*

- 37 Kot je razvidno iz sodne prakse Sodišča, je ukrep, ki omejuje prosti pretok kapitala, kakršen je ta iz nacionalne ureditve iz postopka v glavni stvari, mogoče dopustiti samo, če je utemeljen z nujnimi razlogi v splošnem interesu in če se z njim spoštuje načelo sorazmernosti, kar zahteva, da je

primeren za uresničitev legitimnega zelenega cilja in ne presega tega, kar je nujno za njegovo uresničitev (glej v tem smislu sodbo z dne 21. maja 2019, Komisija/Madžarska (Pravice užitka na kmetijskih zemljiščih), C-235/17, EU:C:2019:432, točka 59 in navedena sodna praksa).

- 38 V zvezi s tem je treba tudi opozoriti, da je nacionalna zakonodaja primerna za zagotovitev uresnitve navedenega cilja le, če resnično odraža prizadevanje za dosledno in sistematično doseganje tega cilja (glej v tem smislu sodbo z dne 21. maja 2019, Komisija/Madžarska (Pravice užitka na kmetijskih zemljiščih), C-235/17, EU:C:2019:432, točka 61 in navedena sodna praksa).
- 39 V obravnavanem primeru predlog za sprejetje predhodne odločbe ne vsebuje natančnih navedb v zvezi s cilji, ki se uresničujejo s členom 3c ZSPZZ. Na podlagi zahteve po informacijah, ki jo je Sodišče naslovilo na predložitveno sodišče, je to navedlo, da je namen te nacionalne določbe, da se z uvedbo omejitev za nepremičninske naložbe v bolgarska kmetijska zemljišča ta kmetijska zemljišča še naprej uporabljajo v skladu s svojo namembnostjo. To sodišče je pojasnilo, da bi špekuliranje v zvezi s takimi kmetijskimi zemljišči in prodaja teh zemljišč tujim vlagateljem za uporabo teh zemljišč v druge namene povzročila znatno zmanjšanje ornih zemljišč, pa tudi izginotje velikih in malih bolgarskih kmetov.
- 40 V zvezi s tem je treba poudariti, da čeprav so taki cilji sami po sebi v splošnem interesu in lahko upravičijo omejitve prostega pretoka kapitala (glej v tem smislu sodbo z dne 25. januarja 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, točka 28 in navedena sodna praksa), morajo biti te omejitve primerne in nujne za uresničitev ciljev, navedenih v prejšnji točki te sodbe.
- 41 Na prvem mestu, v zvezi s primernostjo nacionalne ureditve iz postopka v glavni stvari je treba ugotoviti, da ta ureditev vsebuje samo obveznost v zvezi s prebivanjem, ne pa tudi obveznosti osebne uporabe nepremičnine. Tak ukrep torej sam po sebi ne more zagotoviti uresnitve zatrjevanega cilja, da bi se kmetijska zemljišča na bolgarskem ozemlju še naprej uporabljala v skladu s svojo namembnostjo (glej po analogiji sodbo z dne 25. januarja 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, točka 30).
- 42 Kar zadeva cilj preprečevanja pridobitve kmetijskih zemljišč za zgolj špekulativne namene, je res, da lahko ureditev iz postopka v glavni stvari povzroči zmanjšanje števila potencialnih pridobiteljev kmetijskih zemljišč, tako da se s to ureditvijo lahko zmanjša pritisk nepremičninskega trga na ta zemljišča. Vendar pogoj glede prebivanja, ki ga določa ta ureditev, sam po sebi ne zagotavlja, da so kmetijska zemljišča pridobljena za kmetijsko gospodarstvo ali vsaj za nešpekulativne namene.
- 43 Na drugem mestu, vsekakor je treba še preveriti, ali obveznost glede prebivanja, ki jo določa nacionalna ureditev, pomeni ukrep, ki ne presega tega, kar je nujno za doseg ciljev, ki jim sledi ta ureditev.
- 44 Pri taki presoji je treba upoštevati okoliščino, da navedena obveznost ne omejuje zgolj prostega pretoka kapitala, temveč tudi pravico kupca do svobodne izbire prebivališča, ki mu je zagotovljena s členom 2(1) Protokola št. 4 h Konvenciji o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin, ki je bila podpisana v Rimu 4. novembra 1950 (glej po analogiji sodbo z dne 25. januarja 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, točka 35).

- 45 Obveznost glede prebivanja, ki jo določa nacionalna ureditev iz postopka v glavni stvari in ki tako posega v temeljno pravico, zagotovljeno z navedeno konvencijo, je zato še posebej obremenjujoča (sodba z dne 25. januarja 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, točka 37). Zato se postavlja vprašanje, ali bi bilo mogoče za uresničitev ciljev, ki jim sledi navedena ureditev, sprejeti druge ukrepe, ki manj posegajo v prosti pretok kapitala od tistih, ki jih določa ta ureditev.
- 46 Kot pa je Komisija navedla v pisnem stališču, je cilje, ki jim sledi ureditev iz postopka v glavni stvari in ki se nanašajo, prvič, na to, da se kmetijska zemljišča še naprej uporabljajo v skladu s svojo namembnostjo, in drugič, na preprečevanje pridobitve teh zemljišč v špekulativne namene, mogoče doseči z ukrepi, ki med drugim uvajajo višjo obdavčitev transakcij ponovne prodaje kmetijskih zemljišč, do katerih pride kmalu po pridobitvi, ali celo z zahtevo po daljšem minimalnem trajanju pogodb o najemu kmetijskih zemljišč (glej po analogiji sodbo z dne 25. januarja 2007, Festersen, C-370/05, EU:C:2007:59, točka 39). Prav tako je lahko ukrep, ki manj posega v prosti pretok kapitala, uvedba predkupne pravice v korist zakupnikov kmetijskih zemljišč, ki bi – če ti zakupniki ne bi bili kupci – fizičnim ali pravnim osebam, katerih dejavnost ne spada v kmetijski sektor, omogočala pridobitev teh zemljišč, pri čemer bi morali vseeno ohraniti kmetijsko namembnost zadevnega zemljišča (glej v tem smislu sodbo z dne 23. septembra 2003, Ospelt in Schlössle Weissenberg, C-452/01, EU:C:2003:493, točka 52).
- 47 Iz vseh teh preudarkov in ob upoštevanju elementov, ki jih ima na voljo Sodišče, izhaja, da obveznost glede prebivanja iz člena 3c ZSPZZ očitno presega to, kar je nujno za uresničitev ciljev, ki jim sledi ta nacionalna ureditev.
- 48 Glede na zgoraj navedeno je treba na postavljeni vprašanji odgovoriti, da je treba člen 63 PDEU razlagati tako, da nasprotuje ureditvi države članice, v skladu s katero je pridobitev lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, ki so na ozemlju te države članice, pogojena s tem, da ima pridobitelj status rezidenta več kot pet let.

## **Stroški**

- 49 Ker je ta postopek za stranki v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški navedenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (osmi senat) razsodilo:

**Člen 63 PDEU je treba razlagati tako, da nasprotuje ureditvi države članice, v skladu s katero je pridobitev lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, ki so na ozemlju te države članice, pogojena s tem, da ima pridobitelj status rezidenta več kot pet let.**

Podpisi