



---

**O PROCEDURĂ DE AUTORIZARE PREALABILĂ A INVESTIȚIILOR IMOBILIARE  
TRANSFRONTALIERE CONSTITUIE O RESTRICȚIE PRIVIND LIBERA CIRCULAȚIE A  
CAPITALURILOR**

*Pentru ca un astfel de regim să fie justificat, acesta trebuie să fie întemeiat pe criterii obiective, nediscriminatorii și cunoscute în prealabil, pentru putea circumscrie suficient puterea de apreciere a autorităților naționale.*

Dreptul olandez prevede că autoritățile trebuie să vegheze la promovarea ofertei în domeniul locuințelor. În acest scop, pot fi autorizate asociații și fundații care își desfășoară activitatea în domeniul locuințelor și care nu au ca scop distribuirea dividendelor altfel decât în interes locativ. Aceste organisme autorizate oferă cu prioritate locuințe persoanelor care, din cauza veniturilor sau din alte cauze, au dificultăți în găsirea unei locuințe corespunzătoare.

Woningstichting Sint Servatius este unul dintre aceste organisme autorizate. În vederea construirii de locuințe în orașul Liège (Belgia), situat la 30 de kilometri de frontiera olandeză, Servatius a constituit două societăți de drept belgian și a solicitat ministrului olandez competent să îi acorde o autorizație.

Pentru a finanța acest proiect, Servatius a împrumutat o sumă de bani uneia dintre filialele sale belgiene, după ce el însăși, în calitate de organism autorizat în Țările de Jos, a luat un împrumut în condiții deosebit de favorabile.

Prin decizia din 5 decembrie 2002, ministrul a refuzat să autorizeze proiectul propus de Servatius invocând motivul localizării acestuia în Belgia. Conform ministrului, Servatius nu a demonstrat că proiectul amintit ar fi util pieței olandeze a locuințelor și, în special, persoanelor care caută o locuință în regiunea Maastricht (Țările de Jos).

Raad van State, instanța sesizată cu soluționarea litigiului, a adresat Curții de Justiție mai multe întrebări preliminare.

Curtea constată că organismele autorizate olandeze trebuie să supună proiectele lor de investiții imobiliare transfrontaliere unei proceduri administrative de autorizare prealabilă și trebuie să demonstreze că investițiile respective sunt realizate în interesul politicii locuințelor în Țările de Jos. Potrivit Curții, o astfel de obligație constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor.

În acest context, guvernul olandez susține că regimul autorizației prealabile ar fi justificat prin cerințe legate de politica locuințelor și de finanțarea acesteia. Astfel, un asemenea sistem ar viza să garanteze că organismele autorizate investesc în proiecte ce țin de sectorul locuințelor sociale în Țările de Jos. S-ar urmări, de asemenea, evitarea faptului ca facilitățile financiare de care beneficiază aceste organisme pe baza misiunii lor statutare să fie deturnate spre alte activități economice, punând astfel în pericol eficacitatea și finanțarea politicii menționate a locuințelor.

Curtea admite că astfel de cerințe pot justifica anumite restricții. Cu toate acestea, un regim de autorizare administrativă prealabilă nu poate legitima un comportament discreționar din partea autorităților naționale, de natură să priveze de efectul lor util dispozițiile comunitare, în special pe cele referitoare la o libertate fundamentală precum libera circulație a capitalurilor. Așadar, pentru

ca un astfel de regim să fie justificat, acesta trebuie să fie întemeiat pe criterii obiective, nediscriminatorii și cunoscute în prealabil, care să asigure că regimul respectiv poate să circumscrie suficient exercitarea puterii de apreciere a autorităților naționale.

Or, nu se poate exclude, în lumina elementelor conținute în dosarul supus Curții, că dispozițiile naționale nu răspund pe deplin unor astfel de cerințe, aspect care trebuie verificat de instanța de trimitere.

În această privință, Curtea subliniază, pe de o parte, că dispozițiile naționale menționate supun eliberarea autorizației prealabile de către ministrul competent unei singure condiții, și anume aceea ca proiectul avut în vedere să fie realizat în interesul politicii locuințelor sociale în Țările de Jos. Pe de altă parte, în ceea ce privește problema dacă o asemenea condiție este îndeplinită, reiese că o astfel de verificare a fost efectuată de la caz la caz, fără ca aceasta să fie reglementată într-un text normativ și în lipsa oricărui alt criteriu specific și obiectiv care să permită organismelor implicate să ia cunoștință în prealabil de împrejurările în care se admite cererea lor de autorizare, iar instanțelor care au fost eventual sesizate cu o acțiune împotriva refuzului de acordare a autorizației să exercite pe deplin controlul jurisdicțional.

---

**MENȚIUNE:** Procedura trimiterii preliminare permite instanțelor din statele membre, în cadrul unui litigiu aflat pe rolul acestora, să adreseze întrebări Curții cu privire la interpretarea dreptului comunitar sau la validitatea unui act comunitar. Curtea nu soluționează litigiul național. Instanța națională trebuie să soluționeze cauza în conformitate cu decizia Curții. Tot astfel, această decizie este obligatorie pentru celelalte instanțe naționale care ar fi sesizate cu o problemă identică.

---

*Document neoficial, destinat presei, care nu angajează răspunderea Curții de Justiție.*

*[Textul integral](#) al hotărârii se publică pe site-ul CURIA în ziua pronunțării.*

*Persoana de contact pentru presă: Claudiu Ecedi-Stoisavlevici ☎ (+352) 4303 3720*