



Tisk a informace

Soudní dvůr Evropské unie
TISKOVÁ ZPRÁVA č. 57/13
V Lucemburku dne 8. května 2013

Rozsudek ve spojených věcech C-197/11 a C-203/11
Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleeckx, Syndicat national des
propriétaires et copropriétaires ASBL, Olivier de Clippele v. Vlaamse
Regering

Vlámské nařízení o politice v oblasti půdy a nemovitostí je v rozporu s unijním právem

Podmínka „dostatečné vazby“ mezi případným nabyvatelem nemovitého majetku a cílovou obcí představuje neodůvodněné omezení základních svobod.

V Belgii váže nařízení Vlámského regionu ze dne 27. března 2009 o politice v oblasti půdy a nemovitostí převod nemovitého majetku v některých vlámských obcích na podmínku existence dostatečné vazby potenciálního nabyvatele nebo nájemce k dotyčné obci. Stejně nařízení rovněž ukládá developerům a stavebníkům, aby realizovali nabídku sociálního bydlení, a současně stanoví daňové pobídky a dotační mechanismy.

Pokud jde konkrétně o podmínku existence dostatečné vazby k cílové obci, nařízení o půdě a nemovitostech stanoví tři alternativní kritéria pro splnění uvedené podmínky. První kritérium spočívá v požadavku, aby osoba, na kterou má být nemovitý majetek převeden, měla po dobu alespoň šesti let před převodem bydliště v cílové obci. Podle druhého kritéria musí být potenciální nabyvatel nebo nájemce k datu převodu v dotyčné obci činný. Třetí kritérium stanoví existenci profesní, rodinné, sociální nebo hospodářské vazby případného nabyvatele nebo nájemce k dotyčné obci na základě významné a dlouhodobé okolnosti. Provinční hodnotící komisi přísluší, aby posoudila, zda potenciální nabyvatel nebo nájemce nemovitého majetku splňuje jedno či několik těchto kritérií.

Cour constitutionnelle (Belgie), ke kterému bylo podáno několik žalob na neplatnost tohoto nařízení, se zabývá otázkou jeho slučitelnosti s unijním právem, zejména se základními svobodami, s pravidly týkajícími se státních podpor a veřejných zakázek. Tato otázka byla položena Soudnímu dvoru.

Soudní dvůr v rozsudku z dnešního dne konstatoval, že vlámské nařízení stanoví postup předchozího schválení, jehož cílem je ověření existence „dostatečné vazby“ mezi potenciálním nabyvatelem nebo nájemcem nemovitého majetku a dotyčnou cílovou obcí. Existence takového postupu ve skutečnosti vede k tomu, že některým osobám je zakázáno, aby kupovaly nebo najímaly na dobu delší než devět let pozemky a stavby na nich zřízené. Soudní dvůr tudíž zastává názor, že tato ustanovení představují omezení základních svobod, jejichž odůvodněnost musí být prokázána.

Vlámská vláda v tomto ohledu tvrdila, že podmínka „dostatečné vazby“ je odůvodněna zejména cílem uspokojit bytové potřeby nejméně majetných místních obyvatel v cílových obcích. Soudní dvůr sice připustil, že takový cíl může představovat naléhavý důvod obecného zájmu, který může odůvodnit taková omezení, jako jsou omezení zavedená nařízením, nicméně uvedl, že žádná z uvedených podmínek přímo nesouvisí se socioekonomickými aspekty, které odpovídají cíli chránit výlučně nejméně majetné místní obyvatele na trhu s nemovitostmi. Takové podmínky totiž mohou být splněny nejen těmito nejméně majetnými obyvateli, ale rovněž jinými osobami, které mají dostatečné prostředky, a které proto nepotřebují zvláštní sociální ochranu na uvedeném trhu. K dosažení uplatňovaného cíle mohou navíc připadat v úvahu jiná opatření, například režim dotací vytvořených konkrétně ve prospěch nejméně majetných osob. Tato opatření tak jdou nad rámec toho, co je nezbytné k dosažení sledovaného cíle.

Soudní dvůr kromě toho zastává názor, že takové hospodářské subjekty, jako jsou developři a stavebníci, kterým je při vydání stavebního povolení nebo povolení k parcelování uložena „sociální povinnost“, nemohou svobodně využívat nabyté pozemky. V důsledku toho takové opatření může odradit rezidenty jednoho členského státu od investování do nemovitostí v jiných členských státech, a tudíž představuje omezení volného pohybu kapitálu. Soudní dvůr nicméně uvedl, že takové omezení, jelikož má za cíl zajištění dostatečné nabídky ubytování pro osoby s nízkými příjmy nebo pro jiné znevýhodněné kategorie místních obyvatel, může být odůvodněno požadavky souvisejícími s politikou členského státu v oblasti sociálního bydlení jakožto naléhavým důvodem veřejného zájmu. Předkládajícímu soudu přísluší, aby posoudil, zda taková povinnost splňuje kritérium proporcionality, tedy zda je nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle.

Soudní dvůr je dále toho názoru, že daňové pobídky a dotační mechanismy stanovené v nařízení mohou být kvalifikovány jako státní podpory. Předkládajícímu soudu přísluší, aby ověřil, zda tato opatření musí být kvalifikována jako státní podpory podle kritérií poskytnutých Soudními dvorem.

Nakonec Soudní dvůr odpověděl, že pojem „veřejná zakázka na stavební práce“ uvedený ve směrnici 2004/18¹ se v projednávané věci použije, pokud právní úprava podmiňuje vydání stavebního povolení nebo povolení k parcelování sociální povinností spočívající ve výstavbě sociálních bytů, které musí být následně prodány za regulovanou cenu veřejnoprávní entitě nebo v zastoupení touto entitou, a konečně pokud jsou splněna kritéria stanovená tímto ustanovením, což přísluší ověřit předkládajícímu soudu.

UPOZORNĚNÍ: Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce umožňuje soudům členských států, aby v rámci sporu, který projednávají, položily Soudnímu dvoru otázky týkající se výkladu práva Unie nebo platnosti aktu Unie. Soudní dvůr nerozhoduje ve sporu před vnitrostátním soudem. Vnitrostátní soud musí věc rozhodnout v souladu s rozhodnutím Soudního dvora. Toto rozhodnutí je stejně tak závazné pro ostatní vnitrostátní soudy, které případně budou projednávat podobný problém.

Neoficiální dokument pro potřeby sdělovacích prostředků, který nezavazuje Soudní dvůr.

[Úplné znění](#) rozsudku se zveřejňuje na internetové stránce CURIA v den vyhlášení.

Kontaktní osoba pro tisk: Balázs Lehoczki ☎ (+352) 4303 5499

Obrazový záznam z vyhlášení rozsudku je dostupný na "[Europe by Satellite](#)" ☎ (+32) 2 2964106

¹ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby (Úř. věst. L 134, s. 114; Zvl. vyd. 06/07, s. 132).