



Tlač a informácie

Súdny dvor Európskej únie
TLAČOVÉ KOMUNIKÉ č. 57/13
v Luxemburgu 8. mája 2013

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

Flámsky dekrét o politike v oblasti pôdy a nehnuteľností je v rozpore s právom Únie

Podmienka „dostatočnej väzby“ medzi potenciálnym kupujúcim nehnuteľnosti a cieľovou obcou predstavuje obmedzenie základných slobôd, ktoré nie je odôvodnené

Dekrét Flámskeho regiónu z 27. marca 2009 o politike v oblasti pôdy a nehnuteľností spája v Belgicku prevod nehnuteľností v určitých flámskych obciach s podmienkou existencie dostatočnej väzby potenciálneho kupujúceho alebo nájomcu s cieľovou obcou. Ten istý dekrét tiež ukladá developerom a stavebníkom povinnosť vytvárať ponuku sociálneho bývania, pričom stanovuje daňové stimuly a dotačné mechanizmy.

Pokiaľ ide konkrétne o podmienku existencie dostatočnej väzby s cieľovou obcou, dekrét o politike v oblasti pôdy a nehnuteľností stanovuje tri alternatívne kritériá na splnenie tejto podmienky. Prvé kritérium spočíva v požiadavke trvalého pobytu osoby, na ktorú má byť nehnuteľnosť prevedená, v cieľovej obci počas najmenej šiestich mesiacov pred prevodom. V zmysle druhého kritéria musí potenciálny kupujúci alebo nájomca v čase prevodu vykonávať v dotknutej obci činnosť. Tretie kritérium stanovuje pracovnú, rodinnú, sociálnu alebo hospodársku väzbu potenciálneho kupujúceho alebo nájomcu s cieľovou obcou z dôvodu významnej a dlhodobej okolnosti. Provinčnej hodnotiacej komisii prináleží, aby posúdila, či potenciálny kupujúci alebo nájomca nehnuteľnosti spĺňa jedno alebo viaceré z týchto kritérií.

Cour constitutionnelle (Belgicko), ktorý prejednáva viacero návrhov na zrušenie tohto dekrétu, si kladie otázku zlučiteľnosti tohto dekrétu s právom Únie, najmä so základnými slobodami a s pravidlami týkajúcimi sa štátnej pomoci a verejného obstarávania. Táto otázka bola predložená Súdnemu dvoru.

V dnešnom rozsudku Súdny dvor konštatuje, že flámsky dekrét stanovuje postup vydania predchádzajúceho povolenia, ktorého účelom je preveriť existenciu „dostatočnej väzby“ medzi kupujúcim alebo potenciálnym nájomcom nehnuteľnosti a dotknutou cieľovou obcou. Existencia takéhoto postupu v skutočnosti vedie k zákazu, aby si určité osoby kúpili alebo prenajali na viac ako deväť rokov pozemky a stavby, ktoré sú na nich postavené. Preto Súdny dvor dospel k záveru, že tieto ustanovenia predstavujú obmedzenia základných slobôd, ktorých odôvodnenosť treba preukázať.

V tejto súvislosti Vlaamse Regering tvrdí, že podmienka „dostatočnej väzby“ je odôvodnená najmä cieľom uspokojiť realitné potreby najchudobnejšieho autochtónneho obyvateľstva v cieľových obciach. Súdny dvor pripustil, že takýto cieľ môže predstavovať naliehavý dôvod všeobecného záujmu, ktorý by mohol odôvodniť obmedzenia, aké boli stanovené dekrétom, ale uvádza, že žiadna z uvedených podmienok nie je v priamom vzťahu so sociálno-ekonomickými aspektmi zodpovedajúcimi cieľu chrániť výlučne najchudobnejšie autochtónne obyvateľstvo na realitnom trhu. Uvedené podmienky totiž môže splniť nielen toto najchudobnejšie obyvateľstvo, ale takisto iné osoby, ktoré majú dostatok prostriedkov a ktoré v dôsledku toho nemajú žiadnu špecifickú potrebu sociálnej ochrany na uvedenom trhu. Navyše na účely dosiahnutia uvádzaného cieľa možno stanoviť iné opatrenia, ako napríklad režim dotácií vytvorený špecificky v prospech najchudobnejších osôb. Tieto opatrenia teda presahujú to, čo je nevyhnutné na dosiahnutie sledovaného cieľa.

Súdny dvor sa okrem toho domnieva, že hospodárske subjekty, akými sú developeri a stavebníci, ktorým bola pri vydávaní stavebného povolenia alebo povolenia na parceláciu uložená „sociálna povinnosť“, nemôžu nadobudnuté pozemky voľne využívať. Takéto opatrenie teda môže odradiť rezidentov členského štátu od investovania do nehnuteľností v iných členských štátoch, a preto predstavuje obmedzenie voľného pohybu kapitálu. Súdny dvor však uvádza, že takéto obmedzenie, keďže jeho cieľom je zabezpečiť dostatočnú ponuku bývania pre osoby s nízkym príjmom alebo iné znevýhodnené kategórie miestneho obyvateľstva, môže byť odôvodnené požiadavkami týkajúcimi sa politiky sociálneho bývania členského štátu, ako naliehavým dôvodom všeobecného záujmu. Prináleží vnútroštátnemu súdu, aby posúdil, či takáto povinnosť spĺňa kritérium proporcionality, teda či je nevyhnutná a vhodná na dosiahnutie sledovaného cieľa.

Ďalej sa Súdny dvor domnieva, že daňové stimuly a dotačné mechanizmy stanovené v dekréte môžu byť kvalifikované ako štátna pomoc. Prináleží vnútroštátnemu súdu, aby overil, či sa tieto opatrenia musia považovať za štátnu pomoc podľa kritérií poskytnutých Súdnym dvorom.

Napokon Súdny dvor odpovedá v tom zmysle, že pojem „verejná zákazka na práce“ stanovený v smernici 2004/18¹ sa vzťahuje na predmetný prípad, keď právna úprava podmieňuje vydanie stavebného povolenia alebo povolenia na parceláciu splnením sociálnej povinnosti spočívajúcej vo výstavbe sociálnych bytov, ktoré musia byť následne predané za stanovené maximálne ceny verejnoprávnej inštitúcii alebo ich predaj táto inštitúcia sprostredkuje, a keď sú splnené kritériá stanovené v tomto ustanovení, čo prináleží overiť vnútroštátnemu súdu.

UPOZORNENIE: Návrh na začatie prejudiciálneho konania umožňuje súdom členských štátov v rámci sporu, ktorý rozhodujú, položiť Súdnemu dvoru otázky o výklade práva Únie alebo o platnosti aktu práva Únie. Súdny dvor nerozhoduje vnútroštátny spor. Vnútroštátnemu súdu prináleží, aby rozhodol právnu vec v súlade s rozhodnutím Súdneho dvora. Týmto rozhodnutím sú rovnako viazané ostatné vnútroštátne súdne orgány, na ktoré bol podaný návrh s podobným problémom.

Neoficiálny dokument pre potreby médií, ktorý nezaväzuje Súdny dvor.

[Úplné znenie](#) rozsudku sa uverejňuje na internetovej stránke CURIA v deň vyhlásenia rozsudku.

Kontaktná osoba pre tlač: Balázs Lehóczki ☎ (+352) 4303 5499

Fotografie z vyhlásenia rozsudku sú k dispozícii na „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106

¹ Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2004/18/ES z 31. marca 2004 o koordinácii postupov zadávania verejných zákaziek na práce, verejných zákaziek na dodávku tovaru a verejných zákaziek na služby (Ú. v. EÚ L 134, s. 114; Mim. vyd. 06/007, s. 132).