

Дело C-714/23

**Резюме на преюдициалното запитване съгласно член 98, параграф 1 от
Процедурния правилник на Съда****Дата на постъпване в Съда:**

23 ноември 2023 г.

Запитваща юрисдикция:

Landesverwaltungsgericht Tirol (Австрия)

Дата на акта за преюдициално запитване:

22 ноември 2023 г.

Жалбоподател:

Benediktinerabtei Ettal

Отвeтник:

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck

Предмет на главното производство

В съответствие ли е със свободното движение на капитали придобиването на земеделски имоти от земеделски стопанин да е обвързано от възможността да ги обработва, респ. да ги обработва съвместно с останалата част от стопанството, което предполага основното стопанство на земеделския стопанин да не е прекалено отдалечено от тези имоти?

Предмет и правно основание на преюдициалното запитване

Член 263 ДФЕС

Преюдициални въпроси

1. **Трябва ли член 63 ДФЕС да се тълкува в смисъл,** че не допуска национална разпоредба като член 6, параграф 3 от TGVG 1996, съгласно която придобиването на права върху земеделски имоти от земеделски стопанин по смисъла на член 2, параграф 5, буква а) следва

да се разреши от органа, отговорен за пазара на недвижими имоти, само ако придобиването на правата не противоречи на принципите, установени в член 1, параграф 1, буква а), и приобретателят на правата докаже, че ще обработва земеделския имот по устойчив и целесъобразен начин в рамките на своето стопанство?

2. **При утвърдителен отговор на този въпрос:** налице ли е обективно сходно положение между, от една страна, земеделски стопанин, чието земеделско стопанство се намира в близост до подлежащите на придобиване имоти и който възнамерява да обработва тези имоти в рамките на своето стопанство, и от друга страна, земеделски стопанин, чието земеделско стопанство нито е в (обоснована от икономическа гледна точка) близост до подлежащите на придобиване имоти, нито възнамерява да обработва тези имоти в рамките на своето стопанство, за да допринесе за издръжката на стопанството си, а предоставя за обработване съответните имоти на местни земеделски стопани чрез аренда или за неопределен срок чрез отстъпване на ползването до поискване?
- 2.а **При утвърдителен отговор на този въпрос:** обосновано ли е ограничаването на свободното движение на капитали от съображенията за създаването, запазването или укрепването на ефективни земеделски или горски стопанства, доколкото разпоредбите на членове 6, 7 и 7а от TGVG 1996 целят устойчивото и целесъобразно обработване на земеделски имоти от земеделски стопани в рамките на тяхното стопанство с цел укрепване на земеделските стопанства и възпрепятстване на разпокъсване и нецелесъобразно използване?

Цитирани разпоредби на правото на Съюза

ДФЕС, членове 63—65.

Цитирани национални разпоредби

Tiroler Grundverkehrsgesetz (Закон за пазара на недвижими имоти в Тирол, наричан по-нататък „TGVG 1996“), членове 1—7а.

Кратко представяне на фактите и производството, както и на основните доводи на страните в главното производство

- 1 С нотариално заверен договор манастир от Бенедиктинския орден дарява на бенедиктинско абатство Етал, Германия, имоти в Шарниц, Австрия. Някои от тези имоти са полета, а някои са застроени с обори.

- 2 Жалбоподателят (и дарено лице) е юридическо лице, учредено съгласно каноничното право. В Етал, Германия, той управлява земеделско стопанство с производство на плодове и зеленчуци и животновъдство и има средно 65 млекодайни крави. Това стопанство се намира на около 40—45 km от дарените земеделски имоти в Шарниц.
- 3 Пазарната стойност на обработваемата земеделска земя е около 330 500 евро.
- 4 Досега земеделската земя в Шарниц е обработвана от местни земеделски стопани чрез отстъпване на ползването до поискване.
- 5 В рамките на процедурата относно заинтересованите лица няколко лица заявяват интерес за закупуване на земеделските имоти.
- 6 Жалбоподателят управлява земеделско стопанство с животновъдство в Етал, Германия. Използват се земеделска земя с площ от около 120 ha и горски площи от около 200 ha. Необходимата за тази цел инфраструктура (сгради, машини и оборудване и др.) е налична. Оперативната работа в стопанството се извършва от работници.
- 7 Benediktinerinnen-Konvent Scharnitz (Бенедиктински конвент в Шарниц, Австрия) притежава земя с обща площ от 59 923 m² земеделска земя, 1 036 m² гора и 9 809 m² застроена и друга земя, включително градини. Вече повече от 20 години земеделските земи на Benediktinerinnen-Konvent Scharnitz не се използват самостоятелно, а се обработват безвъзмездно от 4—5 активни земеделски стопани. По информация на Gemeinde Scharnitz (Община Шарниц, Австрия) през 2003 г. компетентният орган по строителството издава за най-южната сграда разрешение за преустройството на останалата част селскостопанската сграда, което е изпълнено. Според проверките на място сградата никога не е използвана за земеделски цели, а само за складиране и съхранение.
- 8 Жалбоподателят не възнамерява да обработва (дори отчасти) дарените му имоти в рамките на своето земеделско стопанство. Няма промяна в досегашното управление в Шарниц. Както и досега, земеделските имоти се обработват безвъзмездно от местни земеделски стопани чрез отстъпване на ползването до поискване.
- 9 С решение от 30 април 2020 г. Bezirkshauptmannschaft Innsbruck (Административен орган на Инсбрук, Австрия) отказва да разреши правната сделка по придобиването на собственост по същество с мотива, че поради намерението си за отдаване под аренда купувачът не се явява земеделски стопанин в процедурата и следователно трябва да се проведе процедура относно заинтересованите лица. Поради обстоятелството, че в хода на тази процедура като потенциални купувачи на земеделската земя се установили няколко заинтересовани земеделски стопани, налице било специално основание за отказ съгласно член 7, параграф 1, буква d) от TGVG 1996.

- 10 С решение от 20 август 2020 г. Landesverwaltungsgericht Tirol (Областен административен съд, Тирол, Австрия) отхвърля като неоснователна подадената срещу това решение жалба. Той обосновава решението си по същество с обстоятелството, че жалбоподателят няма качеството на земеделски стопанин по смисъла на член 2, параграф 5 от TGVG 1996. Дори само поради квалификацията като юридическо лице не е налице принос към издръжката на земеделския стопанин и семейството му като основен критерий, поради което качеството на земеделски стопанин е изключено съгласно член 2, параграф 2 от TGVG 1996. Доколкото по отношение на придобиването на права жалбоподателят не следва да се счита за земеделски стопанин по смисъла на член 2, параграф 5 от TGVG 1996, разпоредбата на член 7а от TGVG 1996 също е правилно приложена и е открита процедура относно заинтересованите лица. С модела относно заинтересованите лица се следва практиката на Съда на Европейския съюз. Следователно задължението за самостоятелно обработване отпада, а вместо това не трябва да има заинтересовано към имота лице, което е готово да заплати обичайната цена.
- 11 Жалбоподателят обжалва това решение пред Verfassungsgerichtshof (Конституционен съд, Австрия).
- 12 С решение от 10 март 2021 г. Verfassungsgerichtshof отменя това решение. В мотивите си по същество той посочва, че с оглед на условията за получаване на разрешение, посочени в член 6, параграф 1 от TGVG 1996, следва да се вземе предвид обстоятелството, че жалбоподателят отдавна извършва земеделска дейност на обекта си. В това отношение следва да се провери (от Verwaltungsgericht, който трябва да се произнесе), доколко земеделската дейност се извършва от назначен член на ордена със специализирани познания в областта на земеделието и дали това изпълнява условията за получаване на разрешение, предвидени в член 6, параграф 1 от TGVG 1996, и може да се приравни на земеделска дейност на юридически лица.
- 13 С решение от 26 юли 2022 г. жалбата, подадена пред Landesverwaltungsgericht Tirol, отново е отхвърлена. Landesverwaltungsgericht Tirol обосновава решението си по същество с обстоятелството, че въз основа на констатациите в експертното становище на компетентния експерт по земеделието следва да се приеме, че жалбоподателят е земеделски стопанин по смисъла на член 2, параграф 5, буква а) от TGVG 1996 и ответникът неправилно е провел процедурата относно заинтересованите лица. Следователно не е налице условието за отказ по (настоящия) член 7, параграф 1, буква е) от TGVG 1996.
- 14 Въпреки това придобиването на земеделски имоти в Шарниц от едър земевладелец в Етал, Германия, който възнамерява да извършва обработването чрез местни земеделски стопани в Шарниц чрез отстъпване на ползването до поискване, нарушава закрепените в член 1, параграф 1, буква а) от TGVG 1996 принципи.

- 15 Освен това жалбоподателят не е доказал, че ще обработва земеделските имоти в рамките на стопанството си по устойчив и целесъобразен начин по смисъла на член 6, параграф 3 от TGVG 1996, още повече че не е възнамерявал да обработва спорните имоти от земеделското си стопанство в Етал.
- 16 Жалбоподателят отново подава жалба пред Verfassungsgerichtshof срещу това решение.
- 17 В жалбата си жалбоподателят излага накратко, че от много години (поне от повече от десет години) настоящите собственици предоставят земеделските имоти на местни земеделци за обработване чрез отстъпване на ползването до поискване. Само несигурната съдба на въпросната земеделска земя в резултат от промените в членовете на ордена на дарителя поради възрастта им и по-специално в резултат от изхода от спорната процедура била пречка за отдаването под аренда на местни земеделски стопани. Вече имало заявен интерес от страна на потенциални местни земеделски стопани. Това обстоятелство било известно и на Landesverwaltungsgericht Tirol. Поради това не било логично заключението на Landesverwaltungsgericht Tirol, че придобиването на права от жалбоподателя противоречи на създаването, запазването и укрепването на ефективни земеделски стопанства. В крайна сметка правните основания на решението противоречали на правото на Съюза и конституционното право. С оглед на решението на Съда на Европейския съюз от 23 септември 2003 г., Ospelt (C-452/01, EU:C:2003:493), член 6, параграфи 1 и 3 и член 7, параграф 1, буква а) от TGVG 1996 противоречали на правото на Съюза, тъй като се въвеждало самостоятелно обработване, респ. обработване съвместно с останалата част от стопанството. Освен това член 6, параграф 3 и член 7, параграф 1, буква а) от TGVG 1996 нарушавали принципа на равенство, тъй като било налице съществено нарушение на правото на Съюза.
- 18 С решение от 15 юни 2023 г. Verfassungsgerichtshof отменя решението на Landesverwaltungsgericht Tirol от 26 юли 2022 г.
- 19 Verfassungsgerichtshof основава решението си по същество на следните съображения:

Verfassungsgerichtshof приема, че предвиденото в член 6, параграф 3 от TGVG 1996 задължение за обработване съвместно с останалата част от стопанството предполага задължение за самостоятелно обработване поне отчасти. Това следва по-специално от обстоятелството, че с член 6, параграф 3 от TGVG 1996 законодателят цели да гарантира близостта на придобиващия земеделски стопанин с придобивания земеделски имот. Последващото отдаване под аренда на земеделски имот или отстъпването на ползването на местни земеделски стопани обаче би означавало, че не винаги би могла да се гарантира близост. Ако законодателят цели да включи в понятието за обработване съвместно с останалата част от стопанството и

отдаването под аренда или отстъпването на ползването, би трябвало земеделски стопани от други федерални области или държави да имат възможност да получат разрешение от компетентната поземлена комисия.

В решението си по дело *Ospelt* Съдът на Европейския съюз посочва, че за постигането на целите на (*Vorarlberger*) Grundverkehrsgesetz (Закон за пазара на имоти на провинция Форалберг) не винаги е необходимо ограничителното условие за самостоятелно обработване: всъщност изискването за самостоятелно обработване не допуска и продажба на имот, ако към датата на продажбата имотът не се обработва от собственика, а от земеделски стопанин като арендатор, а новият собственик (който не би обработвал земята самостоятелно) се задължава да запази условията за обработване на имота от същия арендатор (*Ospelt*, т. 51). Освен това по дело *Ospelt* (т. 53) Съдът на Европейския съюз е посочил, че с оглед на целите на (*Vorarlberger*) Grundverkehrsgesetz ограничителните условия за придобиване на земеделски имоти не винаги са необходими. Ако националните органи тълкуват (*Vorarlberger*) Grundverkehrsgesetz в смисъл, че независимо от самостоятелното обработване и задължението за уседналост, би могло да се издаде предварително разрешение на лица, които не са земеделски и горски стопани, при условие че същите предоставят необходимите гаранции относно земеделското използване, респ. използването за горски дейности на тези имоти, свободното движение на капитали няма да бъде ограничено повече от необходимото за постигането на тези цели (вж. *Ospelt*, т. 48—52).

В обжалваното решение на Landesverwaltungsgericht Tirol искането на жалбоподателя за потвърждение на разрешението на компетентната поземлена комисия е отхвърлено по същество с мотива, че същият не е доказал, че ще обработва земеделските имоти в рамките на стопанството си по устойчив и целесъобразен начин по смисъла на член 6, параграф 3 от TGVG 199, въпреки че все още се предвижда спорните имоти да се обработват от местни земеделски стопани чрез отстъпване на ползването до поискване. Също така поради качеството му на земеделски стопанин по смисъла на TGVG 1996 за жалбоподателя не се прилага режимът относно заинтересованите лица съгласно член 6, параграф 4 във връзка с член 7а от TGVG.

Това противоречи на изискванията на правото на Съюза, които Съдът на Европейския съюз подробно е изяснил в решението си по дело *Ospelt* (т. 50 и сл.):

Националните органи не са длъжни да се съобразяват с национално законодателство, което при всички положения обуславя издаването на разрешението от компетентната поземлена комисия за прехвърлянето на собствеността от наличието на самостоятелно обработване. Такъв може да е напр. случаят, когато нито един земеделски стопанин не е заявил интерес от придобиването или когато е изпълнена някоя от дерогациите, предвидени в член 7, параграф 8 от TGVG 1996.

Член 7, параграф 8, буква f) от TGVG 1996 установява, че разрешение от компетентната поземлена комисия може да бъде издадено без процедура относно заинтересованите лица, ако земеделски имот е придобит от лице, което не е земеделски стопанин, и през последните десет години е обработван в рамките на същото земеделско стопанство и е от съществено значение за стопанството на арендатора, доколкото обработването под аренда от земеделския стопанин, който до последно е обработвал земята, продължава да е гарантирано за срок от най-малко десет години.

Ако обаче земеделски стопанин по смисъла на TGVG 1996 иска да придобие земеделски имот и в съответствие с дерогацията по член 7а, параграф 8, буква f) от TGVG 1996 няма самостоятелно да обработва имота, който следва да се придобие (напр. поради голямото разстояние от „основното му стопанство“), а дори ще продължи да го отдава под аренда, на придобиващия земеделски стопанин следва да се откаже разрешение от компетентната поземлена комисия поради липсата на обработване съвместно с останалата част от стопанството, въпреки че в случай напр. на професионално обработване от арендатор (законните) цели на член 1, параграф 1, буква а) от TGVG 1996 — запазването и укрепването на ефективен земеделски сектор в Тирол чрез създаването, запазването или укрепването на действащи земеделски или горски стопанства, създаването, запазването или укрепването на икономически стабилно земеделско или горско стопанство и запазването или постигането на устойчиво цялостно обработване на земеделски или горски земи — биха могли да бъдат постигнати също както при съответно обработване (съвместно с останалата част от стопанството) от самия купувач или напр. в случай на продължаването на отдаването под аренда от лице, което не е земеделски стопанин, ако същото изпълнява изискванията на член 7, параграф 8, буква f) от TGVG 1996. Следователно издаването на разрешение от компетентната поземлена комисия за прехвърляне на собствеността върху земеделски имот на земеделски стопанин при всички положения зависи от наличието на самостоятелно обработване от страна на земеделския стопанин, което обаче според Съда на Европейския съюз противоречи на правото на Съюза.

- 20 На основание решението на Verfassungsgerichtshof от 15 юни 2023 г. по настоящото дело е висящо ново производство по обжалване пред Landesverwaltungsgericht Tirol.

Кратко представяне на мотивите за преюдициалното запитване

- 21 Настоящото дело е аналогично на дело Ospelt (C-452/01). В него Съдът постановява, че не може да бъде отказано разрешение за придобиване на земеделски имот само поради това, че купувачът не обработва сам имота в рамките на земеделско стопанство и че не живее в стопанството (вж. т. 54 от решение Ospelt).

- 22 Настоящото дело обаче е различно, доколкото релевантният в случая TGVG, разграничава земеделските стопани от лицата, които не са земеделски стопани, и доколкото в случая купувачът е земеделски стопанин.
- 23 Съгласно TGVG земеделският стопанин трябва най-малкото да обработва придобивания имот съвместно с останалата част от стопанството (т.е. поне отчасти да го обработва сам). Това означава, от една страна, че той иска да го включи в основното си стопанство и от друга страна, че основното му стопанство не трябва да е твърде отдалечено от този имот.
- 24 В настоящия случай двете условия не са изпълнени, поради което следва да се изясни дали същите са в съответствие с правото на Съюза и следователно на жалбоподателя правилно е отказано разрешение за придобиване на земеделски имоти.
- 25 TGVG 1996 цели да се запази във възможно най-голяма степен обработваемата земя и същата да се използва по устойчив и целесъобразен за земеделски цели начин. Придобиването на права върху земеделски имоти цели укрепването и запазването на ефективен местен земеделски сектор, по-специално на дребните земеделски стопанства, чието запазване в крайна сметка е в полза на обществото (член 1, параграф 1, буква а) от TGVG 1996).
- 26 Съгласно тази цел земеделските имоти трябва да се придобиват най-вече от земеделски стопани със съществуващо земеделско стопанство, респ. установена оперативна концепция, за да се гарантира устойчиво и целесъобразно обработване на земеделските имоти, по-специално чрез включване на новопридобитите имоти в стопанството на купувача. Чрез покупката на още земеделска земя земеделските стопанства трябва да станат по-големи, респ. по-конкурентоспособни и по този начин да се избегне разпокъсване, нецелесъобразно използване и разхищаване на земеделски имоти. В това отношение правоприлагащите органи се насърчават също да възпрепятстват по възможно най-добрия начин евентуални сделки по заобикаляне, напр. придобиването на земеделска земя със спекулативна цел или създаване на нови ваканционни места за настаняване от чуждестранни инвеститори.
- 27 Друга цел на TGVG 1996 е да осигури устойчива и екологично приемлива земеделска обработка. Следователно законът трябва да се прилага и съобразно международната Конвенция за опазване на Алпите от 1994 г. (Алпийската конвенция), както и допълнителните протоколи към нея и определените в нея цели и стратегии. Република Австрия и Европейският съюз са договарящи страни по Алпийската конвенция. Един от протоколите за изпълнение е Протокол за изпълнение на Алпийската конвенция в областта на транспорта (Протокол за транспорта). Европейският съюз подписва и сключва Протокола за транспорта на основание Решения на Съвета 2007/799/ЕО и 2013/332/ЕС.

- 28 В обобщение, поради това запитващата юрисдикция счита, че при всички положения е необходимо тълкуване на член 63 ДФЕС от Съда по въпроса дали, като се вземат предвид разпоредбите на членове 7 и 7а и член 6, параграф 4 от TGVG и целта на TGVG 1996, условията за разрешение по член 6, параграф 3 от TGVG 1996 са обосновани и пропорционални.

РАБОТЕН ДОКУМЕНТ