

Földtulajdon-szerzés az Európai Unióban

1. Az EU piacgazdasága és a föld

Az Európai Unióban alapvető tendencia a piacgazdaság megléte és folyamatos fejlesztése. A piacgazdaság megvalósításához és működéséhez szervesen hozzátartozik az Unió belső piacán *a termelési tényezők szabad áramlásának biztosítása*. Ilyen termelési tényezőnek számít a termőföld.

Ezzel kapcsolatban alapvető követelmény, hogy

- a termőföld magántulajdonban álljon és *forgalomképes* legyen;
- további követelmény a *föld magánkézbe* adásának (privatizációjának) jogi rendezése;

- a föld korábbi tulajdonosának való *visszaadása*, valamint a földnyilvántartás, földzáloghitel a kereskedelem biztosítása céljából megbízható működése.

A közösségi jog elsődlegességét úgy kell értelmezni tematikánk legfontosabb kérdése tekintetében, hogy *a tagországok termőföldre vonatkozó szabályozása nem állhat szemben a közösségi jogi szabályozással*.

2. A termőföldszerzés összefüggése az EU-ban az alapvető szabadságjogokkal, a termőföldvásárlás liberalizációja mellett szóló érvrendszer

Az EU termőföldre vonatkozó előírásai, a földdel való rendelkezés kérdései *az alapszabadságokat érintik*.

Ebbe a körbe tartozik:

A) *a letelepedés szabadsága;*

B) *tőke mozgásának szabadsága;*

C) *a diszkrimináció tilalma* különös jelentőséggel bírnak;

D) az Európai Unió *közérdek* értelmezése nem az országok közrendjét és közérdekét, hanem egy központi közérdeket képvisel és inkább az alapszabadságok feltétlen érvényesülését és a termőföld megszerzésének a lehetőségét támogatja.

* Dr. Tattay Levente, egyetemi tanár, Pázmány Péter Katolikus Egyetem, Jog- és Államtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, Budapest

Ad A) A letelepedés szabadsága

Az EUMSZ 50.cikk¹ (EK-Szerződés² 44. cikk) (2) bekezdés e) pontja értelmében az Európai Parlament, Európai Tanács és az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság irányelvek kibocsátásával bármely tagállam állampolgára számára lehetővé teszi, hogy egy másik állam területén földet és épületet szerezzen és használjon.

Ez az előírás elsősorban a közösségi vállalatok és állampolgárok letelepedésére vonatkozó szabályok körében érvényesül, mégis érinti a földtulajdonlás, sőt a földtulajdonszerzés kérdését is.

Ad B) A tőkeozgás szabadsága

Az Európai Unió belső piacának alapelvét képezi a tőkeozgás szabadsága. A 88/361/EGK. irányelv a tagállamok számára teljes egészében felszabadította a tőkeozgást. Eszerint az ingatlan tőkének minősül. A tőke szabad mozgásába beleszámít a termőföld értékesítése, forgalma is. A tőkeozgásba az Irányelv értelmezése szerint különösen beletartoznak az ingatlanbefektetések és a spekulációk, ingatlanok, továbbá lakás és telephely céljából történő ingatlan vásárlások, továbbá mezőgazdasági ingatlanok szerzése.

Az 1995-ös Fehér Könyv³ a Közép- és Kelet-Európa társult országainak felkészüléséről az Európai Unió egységes belső piacába történő integrációra szinte teljes liberalizációt ajánl. A fehér könyv a tőkeozgások körébe sorolja be az ingatlan befektetéseket, ideértve a termőföldvásárlást.

Az 1997-ben megfogalmazott letelepedés szabadságára vonatkozó általános program állást foglalt a föld tekintetében is. A földtulajdon szerzése vonatkozásában egy másik tagállam területén történő ingatlan-szerzés a letelepedési szabadság szükséges kiegészítését jelenti.

A Bizottság 97/C/1220/06. sz. közleménye az EU-n belüli befektetések jogi aspektusairól tartalmazza az ingatlanszerzésről szóló korlá-

¹ Az Európai Unió Működéséről Szóló Szerződés 2009 december 1-én lépett hatályba.

² EK-Szerződés, vagy Római Szerződés, a Közösség többször módosított 1957.évi alapító szerződése.

³ A Brüsszelben 1995. V. 3-án COM (95) 163 végső jelű, *a Közép- és Kelet-Európa társult országainak felkészülése az Európai Unió egységes belső piacába történő integrációba* címmel kiadott Fehér könyv.

tozások eltörlését, továbbá a lakás- telephely- és termőföld szerzésének szabadságát deklarálja.

Ad C) A diszkrimináció tilalma

A földet és a termőföldet érinti az EUMSZ-49 cikk [EK-Szerződés 43. cikke (1)] bekezdése, miszerint el kell törölni azon korlátozásokat, melyek egyik tagállam polgárainak más állam területén való letelepedésére, azaz vállalkozások létesítésére vonatkoznak. Ugyanez érvényes *a képviselők, fióktelepek, leányvállalatok alapítására vonatkozó korlátozásokra is. A letelepedés szabadsága tehát* felöleli az önálló kereső tevékenység, ideértve a mezőgazdasági vállalkozás megkezdését, gyakorlását, illetve vállalkozások alapítását és irányítását.

Ad D) Az Európai Bíróság közérdek értelmezése

az Európai Unió közérdek értelmezése nem az országok közrendjét és közérdekét, hanem inkább az alapszabadságok megvalósulását és a termőföld megszerzésének a lehetőségét támogatja.

A Gebhard v. Consiglio dell' Ordine degli avvocati Procuratori di Milano ügy, C 55/94.⁴ európai bírósági ügy eldöntése alakította ki az ún. Gebhard tesztet.

Ennek a lényege az, hogy azon nemzeti intézkedések esetén, amelyek korlátozzák valamelyik alapvető szabadságjog, így a letelepedés szabadságát, négy feltételnek kell eleget tenni:

- nem szabad diszkriminatív módon alkalmazni azokat;
- a közérdek feltétlen érvényesülését kívánó parancsoló követelményeknek kell igazolni létüket;
- alkalmasnak kell lenni a kitűzött cél elérésére;
- nem haladhatják meg a szabályozási cél eléréséhez szükséges mértéket.

Az Európai Bíróság számos döntésében azonban nem volt hajlandó elismerni a földszerzés vonatkozásában a tagállamok alapvető érdekeit.

Az Albore ügyben⁵ Az olasz állam jogi szabályozása csak olasz állampolgároknak biztosította azt a jogát, az állam védelmi érdekeire

⁴ C 55/94. „Gebhard v. Consiglio Nazionale Forense dell' Ordine degli avvocati Procuratori di Milano [1995] ECR I.-4165.

hivatkozással katonai jelentőségű területeken ingatlant vásároljanak, ezzel szemben más ország állampolgárainak engedélyt kellett kérni a kérdéses tartomány prefektusától. Az Európai Bíróság álláspontja szerint az ország biztonsága sem indokolhat önkényes megkülönböztetést. Más döntés csak akkor volna hozható, hogyha bizonyítanák, hogy a jogegyenlőség biztosítása a többi tagállam polgárának „valós, különleges és komoly” kockázatot jelentene. Továbbá mérlegelni kell azt a lehetőséget, hogy vajon az érintett tagország katonai érdekei szempontjából nem alkalmazhatók-e enyhébb, kevésbé korlátozó intézkedések.

A Görögország/Bizottság ügy alapja⁶ az volt Görög elnöki dekrétum megtiltotta a nem görög állampolgárságú és honosságú magán és jogi személyek számára *a határok mentén fekvő ingatlanok* tulajdonjogának vagy ezekkel kapcsolatos más dologi jog megszerzését, továbbá haszonbérlését és bérlését. *Az ilyen jogügyletek semmiek.* A Római Szerződés 12. cikk általános diszkrimináció tilalmat létesített és tilos az állampolgárság alapján történő *bármely hátrányos megkülönböztetés.* A Bíróság e szakasz értelmezésekor utalt arra, hogy egy másik jogállam területén történő ingatlanszerzés, ingatlanhasználat és az azzal való rendelkezés jogának megszerzése, a letelepedés jogának szükséges kiegészítése. A letelepedés szabadsága vonatkozásában az EK szerződés 43. cikke más tagállamban önálló kereseti tevékenységet folytatni kívánó állampolgárai számára az adott ország állampolgáraival azonos elbírálást biztosít és tilt minden diszkriminációt állampolgárság szerint. Az Európai Bíróság álláspontja szerint *a görög szabályok, amelyek ingatlanok megvásárlását, használatát* egy másik tagállam állampolgárai számára úgy tilalmazzák, hogy *a tilalom nem érvényesül hazai állampolgárokkal szemben*, a letelepedés jogát korlátozzák. A letelepedés tiltására vonatkozó előírások a közösségi jog speciális diszkrimináció-tilalmi szabályai-iba ütköznek.

Az Európai Bíróság (I. Festersen ügy-2005)⁷ számos, különösen indokolt esetben is vitatja, hogy az államok rendelkezéseiket valóban az általuk megfogalmazott közérdekek szolgálatában hozzák, és ezért egyre inkább a saját szigorú kritériumai alapján vizsgálódik. Annak teljes körű bizonyítása pedig, hogy a szabott korlátok semmilyen más kevésbé kor-

⁵ C-423/98 Alfredo Albore/az olasz állam.[2000] I-5965

⁶ 305/87 Görögország/Bizottság [1989] ECR 1461

⁷ 370/05 U.K. Festersen -Dánia [2007] ECR I-1129.

látozó rendelkezéssel sem helyettesíthetők, ellehetleníti a nemzeti jogszabályok hozatalát és alkalmazását.

3) Mozgástér a földszerzés megakadályozására

A termőföld szabad vásárlásának megakadályozására azonban az országoknak van mozgástere. Ennek a mozgástérnek a tényezői az alábbiak: A) tulajdoni rend; B) szubszidiaritás; C) agrárpolitika; D) közérdek érvényesítése a letelepedés szabadsága és tőke mozgás szabadsága ellenében; E) Az Európai Bíróság méltányos döntései.

Ad A) Tulajdoni rend

Fontos hangsúlyozni, hogy az EUMSZ 345. cikke⁸ értelmében az EK szerződés nem érinti a tagállamokban fenn álló tulajdoni rendet. Ez nyilvánvalóan tagállami hatáskört biztosít a földtulajdonszerzés engedélyezés tekintetében.

Ad C) Agrárpolitika

Az EUMSZ 50. cikk (2) bekezdés e) pontja, miszerint egy tagállam területén található ingatlan (föld és épület) megszerzését és használatát egy másik tagállam állampolgára számára biztosítják, ameddig ez az EUMSZ 39. cikk (2) bekezdésének a közös agrárpolitikáról szóló különleges előírásokat nem károsítják- a mezőgazdasági ingatlanszerzés korlátját kell, hogy jelentse. A CAP (Közösségi Agrárpolitika) alapvető rendelkezései az alapszabadságok korlátozására jogosító közérdekek (vidéki népesség megtartása, életképes gazdaságok elősegítése, a táj megőrzése és a spekulációs nyomás csökkentése) érvényesülését segítik elő.⁹

⁸ Római Szerződés 295.§

⁹ 39. cikk (1) A közös agrárpolitika célkitűzései a következők:

- a) a mezőgazdasági termelékenység növelése a műszaki fejlődés előmozdításával, valamint a mezőgazdasági termelés ésszerű fejlesztésének és a termelési tényezők, így különösen a munkaerő lehető legjobb hasznosításának biztosításával;
- b) ily módon a mezőgazdasági népesség megfelelő életszínvonalának biztosítása, különösen a mezőgazdaságban dolgozók egy főre jutó jövedelmének növelésével;
- c) a piacok stabilizálása;
- d) az ellátás hozzáférhetőségének biztosítása;

A CAP 1957. évi létrejöttétől, az alapítók élelmezésbiztonsága megteremtéséig – míg a termelés mennyiségi növelésével az önellátásokat létrehozták – célrendszerével értékalapú agrár- és birtokpolitikát teljesített: egyidejűleg biztosította a fogyasztók megfelelő élelmezését és – a termelési-, jövedelembiztonság alapján – a termelők életminőségét. Mindez mélyreható társadalmi modernizációra épült, amely – polgári demokratikus földreformokkal – megteremtette a polgári földmagántulajdont, annak – közgazdasági működőképességen alapuló – viszonylagos önállóságát, a tulajdonosi autonómia alkotmányos szavatolását, továbbá – a földtulajdon és a földhasználat alanyi és üzemszervezeti egységének létrehozásával – a földtulajdonos agrártermelő saját (és családja) munkáján alapuló, családi gazdaság modelljét.

A CAP 1984-től – végérvényesen – átvette a kínálatkorlátozás amerikai agrármodelljét. Ezzel áttért a neoliberais termelés- és piacszabályozásra. Ez – közgazdaságilag abszurd, piacidegen módszerekkel – az erőforrások (föld, munkaerő, humántőke, stb.) szigorú, központi korlátozásával, a művelésben tartható földterület meghatározásával, a versenyképtelennek minősített gazdaságok felszámolásával és az ágazat elhagyására ítélt gazdák népességének szinten tartásával, a termelési kapacitásoknak felére csökkentésével, versenyképességi igény címén egyes ágazatok kiiktatásával, a mindenkori, általa korlátozott kínálatot igazítja a fizetőképes kereslethez, hogy ezzel a mesterséges egyensúllyal biztosítsa az újratemelést.

Elvileg a mezőgazdaság lakosság megtartása, életképes gazdaságok elősegítése, a táj megőrzése és a spekulációs nyomás csökkentése, uniós szintű közérdeknek minősülnek, amelyek az alapszabadságok korlátozására kellő jogalapot biztosítanak.

Ad D) Közérdek érvényesítése a letelepedés szabadsága és a tőkemozgás szabadsága ellenében

Az EUMSZ 45.cikk alapján a tőkemozgás szabadsága közrendi, közbiztonsági vagy közegészségügyi okok alapján korlátozható. A tőkemozgás korlátozása kizárólag akkor megengedett, ha közérdek érvényesítését célozza. Kulcsszerepe van tehát annak, hogy mi számít ennek. A tagállamok indokolt esetben különbséget tehetnek az adóalany lakóhe-

e) a fogyasztók elfogadható ár ellenében történő ellátásának biztosítása.

lye szerinti jogalkalmazásban, sőt lehetőségük van a *pénzintézetek és a tőkemozgások felügyeletére*.

Az EUMSZ 52. cikk (1) bekezdésébe foglalt rend hangsúlyossá teszi a letelepedés engedélyezése alóli kivételeket.

A letelepedés szabadságáról szóló rendelkezések nem érintik azoknak a törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezéseknek az alkalmazhatóságát, amelyek közrendi, közbiztonsági vagy közegészségügyi okokból különleges elbánást írnak elő a külföldi állampolgárokra nézve.

Ad E) Az Európai Bíróság méltányos döntései

Az Európai Bíróság több döntésében megvédte a tagállamok földről szóló rendelkezéseit és a mezőgazdasági művelés biztosításának nemzeti érdekeit.

A Robert Fearon által indított ügyben az Ír Földbizottság kisajátíthatta azon természetes és jogi személyek földjeit, akik nem éltek az adott földterület három mérföldes körzetében. A kérdéses személyeknek legalább egy éve a körzetben kellett lakniuk.¹⁰

Az Ospelt ügyben¹¹ az Európai Bíróság az ítélet több pontjában is kifejtette, hogy a tulajdonszerzés-szigorú kritériumok alapján- előzetes közigazgatási engedélyhez kötése nem ellentétes a közösségi joggal, amennyiben az elbírálásnak objektív alapja van, melyet a kérelmező előre megismerhet, illetve a döntés ellen fellebbezési lehetőséget biztosítanak.

Az Európai Bíróság földvásárlás vonatkozásában hozott döntései vonatkozásában különös figyelmet érdemelnek az Ospelt ügy (2003) és a Festersen ügy (2005).

¹⁰ C-198/86 Robert Fearon & Company Limited/Irish Land Commission [1987] ECR 03677

¹¹ C-452/01 Margarethe Ospelt és Schössle Weissenburg előzetes döntéshozatali eljárás [2003] ECR I. 09743.

4) Két jellegzetes földszerzési ügy: Ospelt-ügy (2003) és Festersen-ügy (2007)

Az Ospelt-ügy 2003¹²

Előzmények

A lichtensteini állampolgárságú Ospelt az ausztriai Voralberg tartományban 43.532 m² területű mezőgazdasági művelés alatt álló terület tulajdonosa volt. A területen egy kastély is állt, melyben Margarethe Ospelt lakott. A földterület erdőművelési ágú része a tulajdonos saját művelésében állt, míg a másik része bérbe volt adva.

Az ügy megértését elősegíti annak ismerete, hogy Ausztriában Voralberg tartomány területe 260.144 hektár, melyből 47% áll mezőgazdasági művelés alatt, melynek 94,58%-a „hegyvidéki terület” minősítésű és 3,55% ún. hátrányos terület. Az osztrák szabályozás szerint a művelt terület 98,13%-a mezőgazdasági szempontból hátrányos területnek minősül, és csak tejtermelésre alkalmas, más művelési ág szinte kizárt. A tejtermelés a táj védelme érdekében tavasztól ősziig a völgyekben zajlik, a termelők nyárra pedig a magasabban fekvő területekre terelik a teheneket. Ezzel megvalósul a tájgondozás és a kultúrtájra vonatkozó előírás is.

Az Európai Bíróság megkeresése

1998-ban Ospelt egy alapítványt hozott létre Lichtensteinben, melynek az lett volna a szerepe, hogy az alapító halála után az ingatlanokat „egy kézben” tartsa.

Ezért Ospelt ingatlanait az alapítványára kívánta átruházni, mely alapítvány vállalta, hogy az eddigi bérlőknek továbbra is bérbe adja a földterületeket. Az átíráshoz be kellett szerezni az osztrák szabályok alapján a Közigazgatási Hivatal előzetes engedélyét.

A hivatal a kérelmet elutasította arra hivatkozással, hogy a Lichtensteinben bejegyzett alapítvány „nem tud” az ingatlanban lakni, azt nem saját maga műveli. Így még akkor is, ha a korábbi tulajdonos bérbe is adja az ingatlant, elvárt, hogy az új tulajdonos az ingatlanban

¹² C-452/01 Margarethe Ospelt és Schössle Weissenburg előzetes döntéshozatali eljárás [2003] ECR I. 09743.

lakjon és a területet saját maga művelje. A döntés ellen mind Ospelt, mind pedig az alapítvány fellebbezett.

Az Európai Bíróságnak két kérdést kellett megválaszolnia. A Bíróságnak az ügyben egyrészt azt kellett eldöntenie, hogy a tulajdonszerzésnek feltétele lehet-e az előzetes közigazgatási engedély megkövetelése és ez nem sérti-e az EK-Szerződés 12¹³ és 56¹⁴. cikkeiben foglaltakat, másrészt az előzetes közigazgatási engedély jogos megkövetelése esetén jogos-e az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltételekhez (helybenlakás és a tulajdonos által történő művelés) kötése.

Az Európai Bíróság ítélete

A Bíróság az ítélet több pontjában is kifejtette, hogy a tulajdonszerzés előzetes közigazgatási engedélyhez kötése nem ellentétes a közösségi joggal, amennyiben az elbírálásnak objektív alapja van, melyet a kérelmező előre megismerhet, a döntés ellen fellebbezési lehetőséget biztosítanak, illetve hozzájárul a táj megőrzéséhez, akkor az közérdeknek minősül, így megfelelő alapot biztosít a föld jogutódlásának megakadályozására.

A Bíróság azt azonban már túlzónak tartotta, hogy abban az esetben is a saját műveléshez és helyben lakáshoz ragaszkodott a hatóság, amikor sem az eladó, sem a vevő nem maga műveli a területet, de a vevő nyilatkozik, hogy a korábbi bérlőknek a továbbiakban is változatlan formában lehetőséget biztosít a föld művelésére. Ebben az esetben éppen azok a helyi gazdák kerülnek hátrányos helyzetbe, akiknek nincs anyagi lehetőségük arra, hogy területet vásároljanak, és azt saját maguk megműveljék. Vagyis ezzel a szabályozással a közérdekekkel ellentétes eredmény születik, így a szabályozásnak ez a része ellentétes a közérdekekkel, így a közösségi joggal is. A bíróság döntésében az EK-szerződés 57. és 60. cikkeire hivatkozott.¹⁵

Az Európai Bíróság ítéletének indokolásából

A Bíróság a művelési ág speciális jellegét a döntésénél figyelembe vette, sőt megállapította, hogy a közigazgatási szervek által kijelölt

¹³ Az EK-Szerződés 12. cikke az állampolgárság szerint hátrányos megkülönböztetés tilalmát tartalmazta.

¹⁴ Az 56. cikk a tőkemozgás és a fizetések korlátozását tartalmazta.

¹⁵ Az EK-Szerződés ezen cikkei a tőkemozgásra és a tőkemozgás indokolt korlátozására vonatkoztak.

célok és feltételek mindenben megfelelnek a mezőgazdasági (erdőgazdasági) termeléssel foglalkozó lakosság méltányos életkörülményeinek biztosítása elősegítése és a mezőgazdaságot övező különleges viszonyok figyelembevétele követelményeinek.

Az előzetes engedélyeztetés elősegíti a speciális mezőgazdasági területek védelmét – tehát az osztrák szabályozás nem ellentétes a közösségi joggal. Azonban a Bíróság azt is megállapította, hogy a szabályozás a jogi személyeket (alapítvány) indokolatlanul megfosztja termőföldek tulajdonjogának megszerzésétől.

Festersen ügy (C370/05)¹⁶

Felperes: U.K. Festersen német állampolgár

Alperes: A dán kormány

Előzmények

U.K. Festersen német állampolgár 1998-ban megszerezte egy Dániában, Dél Jülland megyében fekvő földterület tulajdonjogát, amely az ingatlan-nyilvántartásban mezőgazdasági földterületként szerepelt. A földterület egy belterületen fekvő, 24 hektáros, beépített ingatlanból és egy külterületen fekvő, 3 hektáros legelőből állt.

A dán mezőgazdasági törvény szerint a vevő csak akkor szerezhet tulajdont (Mezőgazdasági törvény 16. cikk) ha a szerző fél a szerzést követő hat hónapon belül a földterületre helyezi át állandó lakhelyét és maga műveli a földterületet.

Az említett törvény 18.§-a értelmében külterületet csak az élelmezésügyi, mezőgazdasági és halászati miniszter engedélyével lehetett szerezni, ha a törvényi feltételek nem álltak fenn.

A mezőgazdasági törvény értelmezésére körlevelet adtak ki, amely szerint a helyben lakás követelményét úgy kell érteni, hogy a kötelezett – meghatározott ideig fennálló, kivételes körülmények bekövetkeztén kívül – állandó és folyamatos jelleggel éjszakánként is az adott földterületen tartózkodik. A kötelezettek a település-nyilvántartásban az adott földterületen lakó személyként kell szerepelnie és így az adózás szempontjából is állandó lakóhellyel rendelkezőnek minősül.

¹⁶ C-370/05 U.K. Festersen/A dán kormány.[2007] I-1129.

A hirdetmény szerint a szerző félnek a földterület megszerzésétől számított nyolc éven át kell eleget tenni a helyben lakás követelményének.

Mivel Festersen nem tett eleget – engedélykérési időben – a letelepedési kötelezettségének, 2003. augusztusra vonatkozó grøsteni bíróság 5.000 dán korona pénzbüntetést szabott ki rá.

Festersen nyilvánvalóan a bíróság hatására – mivel annak összege havonta 5.000 dán koronával növekedett volna – átköltözött a megszerzett ingatlan szerinti területre, Bor községbe és fellebbezett a döntés ellen.

Az Európai Bíróság megkeresése

A dán bíróság (Vestre Landsret) előzetes döntéshozatal végett megkereste az Európai Bíróságot, két kérdés eldöntése céljából.

1. Az EK 43. és az EK 56. cikkébe ütközik-e, ha valamely tagállam a mezőgazdasági földterület megszerzését ahhoz a feltételhez köti, hogy a szerző fél állandó lakóhelyét oda helyezze át?

2. Jelentősége van-e az első kérdés megválaszolása szempontjából annak, hogy a földterület önmagában nem minősülhet működőképes gazdaságnak, illetve hogy a rajta álló lakóépület belterületen fekszik?

Az Európai Bíróság ítélete

1. Az EK 56. cikke ellentétes az olyan nemzeti jogszabállyal, mint amely az alapügyben szerepel, és amely a mezőgazdasági földterület megszerzését ahhoz a feltételhez köti, hogy a szerző fél állandó lakóhelyet létesítsen ezen a földterületen.
2. Az EK 56. cikket abban az esetben is így kell értelmezni, ha a megszerzett mezőgazdasági földterület önmagában nem minősül működőképes gazdaságnak, illetve ha a rajta álló lakóépület belterületen fekszik. Azaz az Európai Bíróság által jogellenesnek minősített követelményt nem befolyásolja a nemzeti szabályozás, a birtoknagyság vonatkozásában.

Az Európai Bíróság ítéletének indokolásából

A tőkemozgások körébe tartoznak azok a műveletek, amelyekkel valamely tagállam területén az ott lakóhellyel nem rendelkező szemé-

lyek ingatlan beruházást hajtanak végre, amint az EK-Szerződés [Amszterdami Szerződés által hatályon kívül helyezett] 67. cikkének végrehajtásáról szóló, 1988. június 24-i 88/361/EGK tanácsi irányelv I. mellékletében szereplő tőkemozgások nomenklatúrájából következik. Ezen irányelv által meghatározott minősítés szerint jelenleg is tőkemozgásnak kell tekinteni a mezőgazdasági ingatlan vásárlását.

Azt kell tehát megvizsgálni, hogy akadályozza-e a tőkemozgást az olyan nemzeti jogszabály, mint amilyen az alapügyben szerepel. E tekintetben az ítélkezési gyakorlatból az következik, hogy az EK 56. cikk (1) bekezdése szerint tiltott, tőkemozgást korlátozó intézkedések azon intézkedéseket foglalják magukban, amelyek alkalmasak arra, hogy eltántorítsák a külföldieket attól, hogy valamely tagállamban beruházásokat hajtsanak végre, illetve az említett tagállam lakosait attól, hogy más államokban beruházásokat hajtsanak végre.

A dán Mezőgazdasági Törvény nem keletkeztet hátrányos megkülönböztetést a dán állampolgárok és az Európai Unió vagy az Európai Gazdasági Térség más tagállamainak állampolgárai között, ez azonban nem változtat azon, hogy az e jogszabályban megállapított helyben lakási feltétel, amely alól csak a mezőgazdasági miniszter engedélyével adható mentesítés, korlátozza a tőke szabad mozgását.

Az ilyen intézkedés mégis elfogadható akkor, ha közérdekű célra irányul, azt nem hátrányosan megkülönböztető módon alkalmazzák, továbbá megfelel az arányosság elvének, azaz alkalmas a kitűzött cél megvalósítására, és nem megy túl az annak eléréséhez szükséges mértéken. (Gebhard Teszt)

A dán kormány által hivatkozott célok: földterület megművelése és a népesség megtartása önmagukban közérdekű jellegűek, és alkalmasak a tőke szabad mozgása korlátozásának igazolására. Másfelől, mint ahogyan a dán kormány és az Európai Közösségek Bizottsága előadja, ezek a célkitűzések megfelelnek a Közös Agrárpolitika célkitűzéseinek, amely politika az EK 33. cikk (1) bekezdésének b) pontja alapján „a mezőgazdasági népesség megfelelő életszínvonalának [...] biztosítására” irányul, és amelynek kidolgozása során figyelembe kel venni „a mezőgazdasági tevékenységnek a mezőgazdaság társadalmi szerkezetéből és a különböző mezőgazdasági régiók közötti szerkezeti és természeti egyenlőtlenségekből adódó sajátos természetét”.

Az arányosság elvét illetően meg kell vizsgálni, hogy a megszerzett mezőgazdasági földterületen állandó lakóhely létesítésére vonatkozó kötelezettség megfelelő és szükséges intézkedésnek minősül-e. A mező-

gazdasági földterület hasznosítására és a népesség megtartásának megvalósítására, mint ahogyan ezt a dán kormány állította.

A helybenlakási követelmény alkalmas a vidéki népesség megtartására és főként azoknak a mezőgazdasági termelőknek kell eleget tenniük ennek, akik a mezőgazdasági törvénynek megfelelően maguk hasznosítják termelőeszközeiket.

A helybenlakás követelménye a mezőgazdasági földterületek potenciális megszerzőinek számát hivatott csökkenteni, és következésképpen enyhítheti a rájuk nehezedő ingatlanpiaci nyomást. Elfogadható tehát, hogy az olyan tagállamban, ahol kifejezett földhiány van, hogy ezeket a földeket elsődlegesen olyanok szerezzék meg, akik azt meg akarják művelni, és logikus következmény a helyben lakás.

Ennek vizsgálatakor figyelembe kell venni azt a követelményt, hogy az említett kötelezettség nemcsak a tőke szabad mozgását korlátozza, hanem a lakóhely szabad megválasztásának jogát is, amelyet pedig az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt egyezmény (a továbbiakban: az emberi jogokról szóló európai egyezmény) negyedik kiegészítő jegyzőkönyve 2. cikkének (1) bekezdése biztosít a szerző fél számára.

A helyben lakás követelménye így ellentétes az Európai Emberi Jogi Egyezményben biztosított egyik alapvető joggal, és ennél fogva különösen erős korlátozásnak bizonyul.