CONCLUZIILE AVOCATULUI GENERAL
SHARPSTON
prezentate la 18 iulie 2007 [1]

1. În această cerere de pronunțare a unei hotărâri preliminare formulată de Unabhängiger Finanzsenat, Außenstelle Wien (tribunal fiscal independent din Viena, Austria), acesta dorește să afle dacă noțiunea „leasing sau închiriere de bunuri imobile" din dreptul comunitar referitoare la TVA include concesionarea dreptului de pescuit pe un luciu de apă determinat, sub forma unui contract de concesiune încheiat pe 10 ani de către proprietarul bunului imobil pe care se află luciul de apă sau de către titularul dreptului de pescuit pe un luciu de apă aparținând domeniului public.

Legislația comunitară

2. La data faptelor din acțiunea principală, TVA-ul fusese armonizat prin A șasea directivă [2], articolul 13 secțiunea B prevăzând printre altele:

„Fără a aduce atingere altor dispoziții comunitare, statele membre scutesc, în anumite condiții pe care acestea le stabilesc în scopul de a asigura aplicarea corectă și directă a scutirilor de mai jos și de a preveni orice posibilă evaziune, fraudă sau abuz:

[…]

(b) leasingul sau închirierea de bunuri imobile, cu excepția:

1. prestării de servicii de cazare, definite de legislația statelor membre, în sectorul hotelier sau în sectoare cu funcție similară, inclusiv cazări în tabere de vacanță sau în locuri amenajate pentru camping;

1 — Limba originală: engleza.

2 — A șasea directivă 77/388/CEE a Consiliului din 17 mai 1977 privind armonizarea legislațiilor statelor membre referitoare la impozitele pe cifra de afaceri – sistemul comun de taxă pe valoarea adăugată: baza unitară de evaluare (JO 1977, L 145, p. 1, modificată în repetate rânduri, dar nu în ceea ce privește dispozițiile relevante în speță). La 1 ianuarie 2007, A șasea directivă a fost abrogată și înlocuită cu Directiva 2006/112/CE a Consiliului din 28 noiembrie 2006 privind sistemul comun al taxei pe valoarea adăugată (JO 2006, L 347, p. 1, Ediție specială, 09/vol. 3, p. 7).

2. închirierii de spații pentru parcarea vehiculelor;

3. închirierii de echipamente și de instalații fixate definitiv;

4. închirierii de seifuri.

Statele membre pot aplica excluderi suplimentare din sfera de aplicare a acestei scutiri;

[…]" [3] [traducere neoficială]

3. Articolul 13 secțiunea C litera (a) permite statelor membre să acorde persoanelor impozabile – cu excepția restricțiilor și a normelor de exercitare stabilite de stat – dreptul de opțiune în ceea ce privește impozitarea în cazul leasingului și al închirierii de bunuri imobile [4].

Dreptul austriac

4. Conform articolului 6 alineatul 1 punctul 16 din Legea din 1994 privind impozitul pe cifra de afaceri (Umsatzsteuergesetz, denumită în continuare „UStG"), sunt scutite de TVA leasingul și închirierea de bunuri imobile, inclusiv „drepturile cărora li se aplică dispozițiile de drept civil în materie de bunuri imobile și de proprietăți funciare și imobiliare de stat", cu excepția celor prevăzute la articolul 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă.

5. Instanța de trimitere arată că noțiunea de bun imobil în sensul articolului 6 alineatul 1 punctul 16 din UStG este cea utilizată în dreptul civil. Codul civil austriac clasifică bunurile ca fiind mobile cu excepția cazului în care au legătură cu proprietatea unui bun imobil, altfel spus, cu excepția cazului în care sunt deținute în temeiul acestei proprietăți, precum în cazul servituților reale. O servitute reală este un drept real, recunoscut în general prin înregistrare [5]. Dreptul de pescuit pe suprafețe de apă private reprezintă în principiu o prelungire a dreptului de proprietate asupra suprafețelor de apă. Atunci când sunt deținute în baza dreptului de proprietate

3 — A se vedea în prezent articolul 131 și articolul 135 alineatul (1) literele (a) și (b) din Directiva 2006/112.

4 — A se vedea în prezent articolul 137 alineatul (1) litera (d) și alineatul (2) din Directiva 2006/112.

5 — Nu există vreo indicație că Austria a utilizat dreptul de opțiune prevăzut la articolul 5 alineatul (3) din A șasea directivă (care se regăsește în prezent la articolul 15 alineatul (2) din Directiva 2006/112) pentru a considera ca fiind mobile drepturile reale care conferă titularilor dreptul de uz asupra bunurilor imobile. A se vedea Hotărârea din 7 septembrie 2006, Heger (C-166/05, Rec., p. I-7749, punctul 19), precum și punctul 28 din concluziile noastre prezentate în acea cauză.

asupra unui alt bun imobil, aceste drepturi constituie servituți reale. Altfel, acestea pot fi concesionate ca servituți personale neregulate și ca drepturi reale de sine stătătoare, care pot fi transmise în mod liber prin vânzare și prin moștenire (totuși, dreptul de vânătoare nu mai poate fi considerat un drept real de sine stătător, ci însoțește mereu proprietatea asupra bunului). Animalele sălbatice și peștii care trăiesc în mediul natural [6] nu aparțin nimănui și nu sunt bunuri accesorii terenului. Codul civil le clasifică la bunuri imobile până în momentul capturării și al uciderii, indicând în mod clar că dreptul de a captura animale sălbatice derivă din dreptul de proprietate asupra terenului, și nu dintr-un drept preexistent asupra acestora ca bunuri mobile de sine stătătoare. Ceea ce cuprinde dreptul de proprietate asupra terenului nu sunt animalele, ci dreptul de a vâna sau de a pescui.

6. Articolul 4 din Legea privind pescuitul în sudul Austriei (NÖ Fischereigesetz 2001) definește dreptul de pescuit în diferite moduri: ca fiind un drept care include dreptul de a conserva, de a captura, de a-și însuși și de a ucide animalele acvatice și de a permite capturarea și/sau însușirea acestora de către alte persoane; ca fiind un drept inseparabil de obligația de a administra apele de pescuit în mod adecvat și durabil; ca fiind un drept autonom, fără legătură cu fondul, care poate fi dobândit și deținut conform dispozițiilor generale care guvernează drepturile particularilor, supus competenței instanțelor de drept comun.

6 — „In freier Natur". Acest aspect nu este menționat în prezenta cauză, dar ne putem întreba dacă acest termen ar include, spre exemplu, peștii crescuți în helești închise, destinați anume pescuitului sportiv.

Situația de fapt și procedura

7. Doamna Gabriele Walderdorff deține și conduce o exploatație agricolă și forestieră la Zwettl, în sudul Austriei, pentru care plătește cota normală de TVA. Printre drepturile deținute se numără un drept de pescuit înregistrat pentru câteva luciuri de apă aparținând domeniului public. În plus, în cadrul exploatației există helești pentru care aceasta deține dreptul de pescuit în calitate de proprietară a terenului.

8. Doamna Walderdorff a concesionat ambele drepturi de pescuit unei societăți locale de pescuit sportiv, pentru o perioadă de 10 ani, începând de la 1 ianuarie 1996. Potrivit contractului, remunerația anuală a fost stabilită la 60 000 ATS. Dacă doamna Walderdorff ar opta pentru aplicarea TVA-ului, această sumă ar fi compusă din 50 000 ATS net, plus 20 % TVA. În fapt, aceasta nu și-a exprimat opțiunea în ceea ce privește impozitarea și, în consecință, nu a facturat societății de pescuit TVA-ul.

9. În urma unui control fiscal, administrația fiscală a stabilit că remunerația trebuia supusă la plata unei cote normale de TVA pentru motivul că nu era vorba despre închirierea unui bun imobil scutită în temeiul UStG. Această administrație a emis, prin urmare, decizii de rectificare a calculului TVA-ului, aplicând o cotă de 20 %.

10. Doamna Walderdorff a formulat o acțiune împotriva acestor decizii și a solicitat scutirea de TVA în temeiul articolului 6 alineatul 1 punctul 16 din UStG. În prezent, acțiunea se află pe rolul instanței de trimitere.

11. Administrația fiscală se întemeiază pe opinia Ministerului Federal de Finanțe, conform căreia dreptul de pescuit este un drept care nu are legătură cu solul și nu poate fi asimilat folosirii terenului. În consecință, concesionarea unui astfel de drept de către o persoană impozabilă nu este scutită în temeiul articolului 6 alineatul 1 punctul 16 din UStG, ci este supusă impozitării la cota normală.

12. Doamna Walderdorff susține că articolul 6 alineatul 1 punctul 16 din UStG se aplică drepturilor care, deși nu sunt componente ale unui drept real imobiliar, pot face în sine obiectul unui contract de concesiune. Dreptul de vânătoare nu este inclus în această definiție, din moment ce nu mai poate fi individualizat ca un drept real imobiliar autonom înregistrabil ca atare. Cu toate acestea, dreptul de pescuit poate fi exercitat de o altă persoană decât proprietarul terenului, caz în care este considerat o servitute care poate fi înregistrată în registrul de carte funciară. Acest drept este așadar un drept real imobiliar în sensul articolului 6 alineatul 1 punctul 16 din UStG.

13. Fiind nesigură cu privire la această situație din punctul de vedere al dreptului comunitar, Unabhängiger Finanzsenat a adresat Curții următoarea întrebare preliminară:

„Articolul 13 secțiunea B litera (b) din [A șasea directivă] trebuie interpretat în sensul că o concesionare cu titlu oneros a dreptului de a practica pescuitul în baza unui contract de concesiune încheiat pe o durată de 10 ani

(1) de către proprietarul bunului imobil pe care se află luciul de apă pentru care a fost acordat dreptul,

(2) de către titularul dreptului de pescuit pe un luciu de apă aparținând domeniului public,

se încadrează la «leasing sau închiriere de bunuri imobile»?"

14. Numai Comisia a depus observații scrise și nu s-a solicitat și nici nu s-a desfășurat vreo ședință.

Apreciere

15. Decizia de trimitere cuprinde informații pe larg cu privire la natura și la clasificarea drepturilor reale imobiliare în dreptul austriac, în special în ceea ce privește dreptul de pescuit și cel de vânătoare. Argumentul invocat în fața instanței de trimitere pare de asemenea întemeiat în cea mai mare parte pe această clasificare.

16. Cu toate acestea, întrebarea adresată privește interpretarea noțiunii „leasing sau închiriere de bunuri imobile" care se regăsește la articolul 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă; or, potrivit jurisprudenței constante a Curții, scutirile prevăzute la articolul 13 constituie noțiuni autonome de drept comunitar care au ca obiect evitarea unor divergențe în aplicarea sistemului de TVA de la un stat membru la altul [7].

17. În consecință, clasificarea dreptului de pescuit în dreptul austriac sau diferențele existente în raport cu dreptul de vânătoare nu vor constitui factori decisivi în a determina dacă noțiunea „leasing sau închiriere de bunuri imobile" acoperă sau nu acoperă concesionarea acestor drepturi în vederea aplicării scutirii prevăzute la articolul 13 secțiunea B litera (b). Nici faptul că acest contract este desemnat în dreptul austriac ca fiind un contract de leasing (*Pachtvertrag*) nu este esențial.

18. O problemă implicită în decizia de trimitere este totuși dacă dreptul de pescuit poate constitui, în sine, un drept real imobiliar care poate face obiectul unui leasing sau al unei închirieri în sensul articolului 13 secțiunea B litera (b), din moment ce în dreptul austriac este clasificat ca fiind un drept real imobiliar – și poate și în alte sisteme de drept.

7 — A se vedea, spre exemplu, Hotărârea din 14 iunie 2007, Horizon College (C-434/05, Rep., p. I-4793, punctul 15 și jurisprudența citată), și, în ceea ce privește clasificarea dreptului de vânătoare pentru aplicarea TVA-ului, Hotărârea din 26 mai 2005, Stadt Sundern (C-43/04, Rec., p. I-4491, punctul 24).

19. Suntem de opinie că o astfel de interpretare a conceptului de drept real imobiliar din dreptul comunitar ar fi artificială în contextul existent. Conceptul de leasing sau închiriere de bunuri imobile este adecvat numai în cazul bunurilor tangibile, nu și în cazul bunurilor care sunt prin natura lor intangibile, indiferent de obiectul la care pot fi atașate. Curtea s-a pronunțat în sensul că bunurile imobile se limitează la bunurile care nu sunt mobile și nici ușor deplasabile [8]. O astfel de limitare trebuie, *a fortiori*, să excludă bunurile imateriale. Această opinie pare să fie confirmată prin declarația Curții, potrivit căreia una dintre caracteristicile esențiale ale unui bun imobil este aceea că este alipit unei părți determinate din suprafața terestră [9].

20. Opinia noastră nu este influențată de referirea instanței de trimitere la o declarație care figurează în procesele-verbale ale Consiliului în legătură cu adoptarea Celei de a șasea directive, potrivit căreia posibilitatea de a restrânge domeniul de aplicare al scutirii prevăzute la articolul 13 secțiunea B litera (b) a fost introdusă mai ales pentru a oferi statelor membre opțiunea de a supune la TVA, printre altele, vânătoarea și pescuitul, cu posibila consecință – în opinia instanței de trimitere – ca vânătoarea și pescuitul să fie în mod normal, în acest context, clasificate ca drepturi reale imobiliare. Oricare ar fi consecința acestora, potrivit jurisprudenței constante, unor astfel de declarații nu li se poate recunoaște niciun efect juridic și, prin urmare, nici nu pot fi reținute pentru interpretarea unei directive atunci când textul dispoziției respective nu face nicio trimitere la conținutul declarațiilor [10].

21. Curtea a definit închirierea de bunuri imobile, în sensul articolului 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă, ca fiind dreptul pe care proprietarul unui imobil îl acordă locatarului, în schimbul unei remunerații și pe o durată determinată, de a ocupa acest imobil și de a exclude orice altă persoană de la beneficiul unui astfel de drept [11]. Curtea s-a mai pronunțat deja în sensul că o suprafață imersă în tot sau în parte poate fi ea însăși calificată drept bun imobil, susceptibil de a face obiectul unei închirieri sau al unui leasing [12].

22. Un luciu de apă poate face așadar obiectul unui leasing sau al unei închirieri în sensul articolului 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă și este cert că, în prezenta cauză, contractul în discuție conferă drepturi asupra anumitor luciuri de apă, pe o durată determinată și în schimbul unei remunerații anuale. Aceste aspecte sunt conforme cu

8 — A se vedea Hotărârea din 16 ianuarie 2003, Maierhofer (C-315/00, Rec., p. I-563, punctul 30 și următoarele).

9 — A se vedea Hotărârea Heger, citată la nota de subsol 5, punctul 20.

10 — A se vedea, spre exemplu, în domeniul fiscal, Hotărârea din 13 februarie 1996, Bautiaa și Société française maritime (C-197/94 și C-252/94, Rec., p. I-505, punctul 51), și Hotărârea din 8 iunie 2000, Epson Europe (C-375/98, Rec., p. I-4243, punctul 26 și jurisprudența citată).

11 — A se vedea Hotărârea din 3 martie 2005, Fonden Marselisborg Lystbådehavn (C-428/02, Rec., p. I-1527, punctul 30 și jurisprudența citată).

12 — Ibidem, punctul 34. A se vedea, în ceea ce privește clasificarea ca bun imobil a unei suprafețe de apă care poate face obiectul unui permis de pescuit, și Hotărârea Heger, citată la nota de subsol 5, punctele 20-22.

criteriile stabilite în jurisprudența Curții. Se poate de asemenea sublinia că dreptul de pescuit pe aceste luciuri de apă și obligația de a le administra în mod adecvat și durabil par a fi specifice unui contract de leasing, la care, în versiunea în limba germană a articolului 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă, se face referire ca „Verpachtung” [13].

23. Cu toate acestea, nu este suficient ca un contract să cuprindă anumite elemente specifice leasingului sau închirierii de bunuri imobile, dacă nu întrunește toate criteriile esențiale care definesc leasingul sau închirierea în dreptul comunitar. Un astfel de criteriu este măsura în care contractul conferă dreptul de a ocupa un imobil și de a exclude orice altă persoană de la beneficiul unui astfel de drept.

24. O primă întrebare este dacă un contract care conferă accesul la un bun imobil și dreptul de a-l folosi doar în scopul de a pescui poate fi considerat leasing sau închiriere.

25. Desigur, nu este neobișnuit ca un contract să specifice faptul că bunul vizat trebuie sau nu trebuie folosit în unul sau în mai multe scopuri speciale. Nici nu se poate afirma că activitatea de pescuit cuprinde un element intrinsec care s-ar opune posibilității ca un contract care conferă accesul la un imobil și dreptul de a-l folosi în scopul de a pescui să fie clasificat drept închiriere.

26. Cu toate acestea, fiecare contract trebuie analizat pentru a stabili dacă se conferă dreptul de a ocupa imobilul și de a exclude orice altă persoană de la beneficiul unui astfel de drept.

27. În prezenta cauză, contractul – a cărui copie se află în dosarul transmis Curții de către instanța de trimitere – nu menționează alt scop decât acela de a pescui, pentru care societatea de pescuit sportiv poate avea acces la teren sau la luciurile de apă. Nu conține nicio specificație de natură să sugereze că doamna Walderdorff nu poate folosi ea însăși heleștieiele aflate pe terenul său ori că nu poate permite altor persoane să le folosească în alte scopuri decât acela de a pescui (deși se poate subînțelege că o astfel de folosire, de orice fel, nu se poate suprapune exercitării dreptului de pescuit). În mod similar (și sub aceeași rezervă), nu există nicio indicație că dreptul acesteia de pescuit în luciurile de apă aparținând domeniului public, conferit societății de pescuit sportiv pe durata

13 — Distincția dintre „Vermietung” (închiriere) și „Verpachtung” (leasing) se face în unele versiuni lingvistice, dar nu în toate, și reflectă o distincție făcută des în sistemele de drept naționale. A se vedea punctul 76 din Concluziile avocatului general Jacobs prezentate în cauza „Goed Wonen” (Hotărârea din 4 octombrie 2001, C-326/99, Rec., p. I-6831).

contractului, îi dă acesteia sau societății dreptul de a exclude orice altă persoană de la desfășurarea de alte activități pe aceste luciuri de apă.

28. Prin urmare, considerăm că ar fi dificil de conciliat situația descrisă cu definiția constantă dată de Curte leasingului sau închirierii, în sensul că implică acordarea dreptului de a ocupa un imobil și de a exclude orice altă persoană de la beneficiul unui astfel de drept.

29. Mai mult, se poate face distincție între acordarea unui drept de pescuit exclusiv pe un anumit luciu de apă, însoțit de dreptul de a interzice oricărei alte persoane să pescuiască, și eliberarea de permise de pescuit, prin care particularii sunt autorizați să pescuiască în compania altor deținători de permise. Astfel de permise, deși conferă un drept efectiv de folosință a imobilului în discuție [14], nu permit în mod normal deținătorului să excludă orice altă persoană și, prin urmare, în opinia noastră, nu îndeplinesc criteriul care se regăsește în definiția dată de Curte închirierii [15].

30. În prezenta cauză, contractul nu cuprinde nicio indicație că drepturile conferite sunt exclusive, în sensul că societatea de pescuit sportiv are dreptul să decidă cine poate și cine nu poate pescui pe luciurile de apă vizate. Cu toate acestea, contractul prevede că doamna Walderdorff își rezervă dreptul de a pescui în mod liber pe aceste luciuri de apă și dreptul de a permite zilnic unui invitat să pescuiască. Se mai stipulează că doamna Walderdorff are dreptul de a deveni membră a societății de pescuit sportiv în mod gratuit pe durata contractului și prevede că, în situația rezilierii acestuia, va acorda celor 12 membri ai societății un drept prioritar care să le permită să încheie cu ea noi contracte individuale având același obiect.

31. Este adevărat că un drept de acces nelimitat precum cel acordat în prezenta cauză este un element specific, mai precis esențial, al unui leasing sau al unei închirieri. Totuși, în speță, locatorul își rezervă în mod explicit nu doar propriul drept de acces pe luciurile de apă cu același scop pentru care i se acordă acces societății– în contrast cu un alt scop decât utilizarea sau folosința, cum ar fi, de exemplu, întreținerea bunului, care rămâne în sarcina proprietarului [16] –, dar își rezervă și dreptul de a acorda același acces unor terțe persoane.

14 — Hotărârea Heger, citată la nota de subsol 5, punctul 25.

15 — A se vedea și punctele 34 și 35 din Concluziile avocatului general Jacobs prezentate în cauza Stockholm Lindöpark (Hotărârea din 18 ianuarie 2001, C-150/99, Rec., p. I-493).

16 — A se vedea, spre exemplu, Hotărârea din 18 noiembrie 2004, Temco Europe (C-284/03, Rec., p. I-11237, punctele 24 și 25), în care anumite limitări ale dreptului de a ocupa în mod exclusiv (precum dreptul de vizită al proprietarului sau dreptul de utilizare în comun cu alți locatari a anumitor părți din imobil) nu sunt considerate incompatibile cu clasificarea ca leasing sau ca închiriere.

32. În plus, în cazul dizolvării societății și al încheierii de contracte separate cu fiecare dintre foștii săi membri, aceste contracte (deși denumite tot „Pachtverträge") ar reprezenta puțin mai mult decât niște permise de pescuit individuale pe termen lung – și nimic nu indică faptul că în acest caz doamna Walderdorff nu ar putea încheia alte contracte de același fel.

33. Determinarea acestor aspecte se află, desigur, în sarcina instanței de trimitere, dar, în opinia noastră, conceptul de leasing sau de închiriere de bunuri imobile, astfel cum este definit în jurisprudența Curții referitoare la articolul 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă, trebuie limitat la contractele în temeiul cărora dreptul de acces și dreptul de folosință și de exploatare a unui astfel de bun este un drept exclusiv, în sensul că locatarul nu este obligat să tolereze aceleași drepturi de acces, de exploatare sau de utilizare din partea locatorului și/sau a altor persoane autorizate de locator.

34. Considerațiile de mai sus conduc la un rezultat – excluderea scutirii – care este compatibil cu principiul recurent al Curții conform căruia termenii folosiți pentru a desemna scutirile sunt de strictă interpretare, dat fiind că acestea constituie derogări de la principiul general potrivit căruia TVA-ul este perceput pentru fiecare prestare de servicii efectuată cu titlu oneros de către o persoană impozabilă [17].

35. În sfârșit, după ce am concluzionat că acordarea unui drept de pescuit în forma descrisă nu intră în domeniul de aplicare al noțiunii de leasing sau închiriere de bunuri imobile utilizată la articolul 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă, apreciem că este inutil să se încerce a se da o clasificare mai exactă. În mod evident, este vorba despre o livrare de bunuri sau despre o prestare de servicii efectuată cu titlu oneros de către o persoană impozabilă care acționează ca atare în cadrul unei activități economice [18]. Astfel de livrări sau de prestări sunt supuse la plata TVA-ului la cota normală, cu excepția cazului în care intră în domeniul de aplicare al unei anumite scutiri, al unei cote reduse sau al unui regim special. Nicio cotă redusă, niciun regim special și nicio scutire, altele decât cele prevăzute la articolul 13 secțiunea B litera (b), nu au fost propuse sau nu par a fi aplicabile.

17 — A se vedea, spre exemplu, Hotărârea Horizon College, citată la nota de subsol 7, punctul 16 și jurisprudența citată. Nu este mai puțin adevărat că noțiunea de leasing sau închiriere a bunurilor imobile utilizată la articolul 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă poate fi mai largă decât cea existentă în anumite sisteme de drept național – aceasta poate include, spre exemplu, cazarea la hotel și uzufructul. A se vedea Hotărârea din 12 septembrie 2000, Comisia/Irlanda (C-358/97, Rec., p. I-6301, punctul 54), și Hotărârea „Goed Wonen", citată la nota de subsol 13, punctul 49.

18 — A se vedea articolul 2 punctul 1, articolul 4 alineatele (1) și (2), articolul 5 alineatele (1) și (3) și articolul 6 alineatul (1) din A șasea directivă. Poate fi o livrare de bunuri dacă Austria și-a exercitat dreptul de opțiune prevăzut la articolul 5 alineatul (3) – a se vedea nota de subsol 5 de mai sus

Concluzie

36. Prin urmare, propunem Curții să răspundă la întrebarea preliminară în modul următor:

„Conceptul de leasing sau închiriere de bunuri imobile utilizat la articolul 13 secțiunea B litera (b) din A șasea directivă 77/388/CEE a Consiliului presupune acordarea dreptului de a ocupa imobilul și de a exclude orice altă persoană de la beneficiul unui astfel de drept. Acest concept nu se extinde și la situația în care proprietarul imobilului acordă dreptul de folosire a bunului pentru un anumit scop, dar își rezervă dreptul de a folosi el însuși bunul în același scop sau în alte scopuri."