

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ  
PHILIPPE LÉGER

της 30ής Ιανουαρίου 2003<sup>1</sup>

1. Στο αυστριακό δίκαιο, τα ομόσπονδα κράτη δύνανται να υποβάλλουν τις αγορές ακινήτων σε σύστημα διοικητικού ελέγχου. Με τις αποφάσεις της 1ης Ιουνίου 1999, C-302/97, Konle<sup>2</sup>, και της 5ης Μαρτίου 2002, C-515/99, C-519/99 έως C-524/99 και C-526/99 έως C-540/99, Reisch κ.λπ.<sup>3</sup>, το Δικαστήριο εξέτασε τα συστήματα κτήσεως κυριότητας ακινήτων που υιοθέτησαν, αντιστοίχως, το ομόσπονδο κράτος του Tyrol (Αυστρία) και το ομόσπονδο κράτος του Salzburg (Αυστρία).

2. Στην παρούσα υπόθεση, το Landesgericht Feldkirch (Αυστρία) υποβάλλει στην κρίση του Δικαστηρίου ερωτήματα περί του αν συμβιβάζεται με την ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων το σύστημα κτήσεως κυριότητας ακινήτων που καθιέρωσε το ομόσπονδο κράτος του Forarlberg (Αυστρία). Το δικαστήριο αυτό ερωτά επίσης ποια αποτελέσματα μπορεί να έχει επί του συστήματος αυτού μια ρήτρα standstill που περιέχεται στη Συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992<sup>4</sup>.

1 — Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

2 — Συλλογή 1999, σ. I-3099.

3 — Συλλογή 2002, σ. I-2157.

4 — ΕΕ 1994, L 1, σ. 3 (στο εξής: Συμφωνία ΕΟΧ).

## I — Το νομικό πλαίσιο

### A — Το κοινοτικό δίκαιο

3. Το άρθρο 73 Β της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρο 56 ΕΚ) ορίζει τα εξής:

«1. Στα πλαίσια των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, απαγορεύεται οποιοσδήποτε περιορισμός των κινήσεων κεφαλαίων μεταξύ κρατών μελών και μεταξύ κρατών μελών και τρίτων χωρών.

2. Στα πλαίσια των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, απαγορεύονται όλοι οι περιορισμοί στις πληρωμές μεταξύ κρατών μελών και μεταξύ κρατών μελών και τρίτων χωρών.»

4. Κατά το άρθρο 73 Δ, παράγραφος 1, της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρο 58, παράγραφος 1, ΕΚ), το άρθρο 73 Β της Συνθήκης δεν θίγει το δικαίωμα των κρατών μελών, μεταξύ

άλλων, να λαμβάνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή παραβάσεων των εθνικών νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων ή τα μέτρα που υπαγορεύονται από λόγους δημοσίας τάξεως ή δημοσίας ασφαλείας. Ωστόσο, στο άρθρο 73 Δ, παράγραφος 3, της Συνθήκης διευκρινίζεται ότι τα μέτρα αυτά δεν μπορούν να αποτελούν ούτε μέσο αυθαίρετων διακρίσεων ούτε συγκεκαλυμμένο περιορισμό της ελεύθερης κινήσεως των κεφαλαίων.

5. Το παράρτημα XII, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ ορίζει τα εξής:

«[κ]ατά τη διάρκεια των μεταβατικών περιόδων, τα κράτη της ΕΖΕΣ [Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών] δεν εφαρμόζουν στις υφιστάμενες και στις νέες επενδύσεις εταιριών ή υπηρεσιών των κρατών μελών της ΕΚ ή των άλλων κρατών της ΕΖΕΣ λιγότερο ευνοϊκό καθεστώς από εκείνο που προβλέπει η ισχύουσα κατά την ημερομηνία υπογραφής της συμφωνίας νομοθεσία τους, με την επιφύλαξη του δικαιώματος των κρατών της ΕΖΕΣ να θεσπίζουν νομοθετικές διατάξεις που συμβιβάζονται με τη συμφωνία, και ιδίως διατάξεις σχετικές με την αγορά δευτερεύουσας κατοικίας οι οποίες, όσον αφορά τα κράτη αυτά, αντιστοιχούν σε διατάξεις που διατηρούνται εν ισχύ στο εσωτερικό της Κοινότητας σύμφωνα με το άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας [88/361/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 24ης Ιουνίου 1988, για τη θέση σε εφαρμογή του άρθρου 67 της Συνθήκης<sup>5</sup>].»

6. Το άρθρο 70 της Πρόξεως περί των όρων προσχωρήσεως της Δημοκρατίας της Αυστρίας, της Δημοκρατίας της Φινλανδίας και του Βασιλείου της Σουηδίας και περί των προσαρμογών των ιδρυτικών Συνθηκών της Ευρωπαϊκής Ένωσεως<sup>6</sup> ορίζει τα εξής:

«Παρά τις υποχρεώσεις της δυνάμει των Συνθηκών επί των οποίων βασίζεται η Ευρωπαϊκή Ένωση, η Δημοκρατία της Αυστρίας δύναται να διατηρήσει την υφισταμένη νομοθεσία της περί δευτερεύουσας κατοικίας επί πενταετία μετά την προσχώρηση.»

## B — Το εθνικό δίκαιο

7. Ο Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (νόμος περί ακίνητης ιδιοκτησίας εφαρμοστέος στο ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως τροποποιήθηκε<sup>7</sup>, προβλέπει ότι για κάθε κτήση κυριότητας ακινήτου απαιτείται, κατ' αρχήν, άδεια της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής<sup>8</sup>. Σε περίπτωση αρνήσεως χορηγήσεως της άδειας αυτής, δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί εγγραφή της αγοράς στο κτηματολόγιο, βάσει της οποίας γεννάται το δικαίωμα κυριότητας. Η αγορά είναι, συνεπώς, αυτοδικαίως άκυρη<sup>9</sup>.

6 — ΕΕ 1994, C 241, σ. 21, και ΕΕ 1995, L 1, σ. 1, (στο εξής: Πρόξη Προσχωρήσεως).

7 — LGBl. 1993/61, τροποποιηθείς και δημοσιευθείς στις LGBl. 1995/11, 1996/9 και 1997/85 (στο εξής: VGVG).

8 — Διάταξη περί παραπομπής (σημείο 4).

9 — Όπ.π. (σημείο 5).

5 — ΕΕ L 178, σ. 5.

8. Ο VGVG διακρίνει μεταξύ οικοδομήσιμων και οικοδομημένων οικοπέδων.

επήλθε κατόπιν της ακυρώσεως το 1996 εκ μέρους του Verfassungsgerichtshof (Αυστρία) της προηγουμένως ισχύουσας διατάξεως<sup>10</sup>.

9. Όσον αφορά τα οικοδομήσιμα οικόπεδα, το άρθρο 8 του VGVG ορίζει τα εξής:

«3. Για την κτήση κυριότητας ανοικοδομήτων οικοπέδων, πλην των προοριζομένων για εξοχικές κατοικίες, χορηγείται άδεια, όταν [...]

[...]

b) ο αγοραστής παράσχει αληθοφανείς αποδείξεις περί του ότι θα χρησιμοποιήσει εντός εύλογης προθεσμίας το οικόπεδο σύμφωνα με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή ότι η κτήση του δικαιώματος κυριότητας είναι αναγκαία χάριν του δημοσίου ή του γενικού συμφέροντος ή για πολιτιστικούς σκοπούς. Συναφώς, πρέπει να ληφθεί επίσης υπόψη ενδεχόμενη ανάγκη του αγοραστή.»

11. Όσον αφορά τα οικοδομημένα οικόπεδα, το άρθρο 7 του VGVG προβλέπει ότι μπορεί να εισαχθεί παρέκκλιση από την προϋπόθεση της χορηγήσεως αδείας της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής, αν ο αγοραστής προσκομίσει έγγραφη δήλωση στην οποία αναγράφεται ότι το οικόπεδο είναι οικοδομημένο, ότι η αγορά δεν πραγματοποιείται με σκοπό την απόκτηση εξοχικής κατοικίας και ότι ο ίδιος είναι αυστριακής ιθαγενείας ή πληροί μία από τις προϋποθέσεις του άρθρου 3 του VGVG.

12. Κατά το εν λόγω άρθρο 3, οι αγοραστές που δεν είναι αυστριακής ιθαγενείας, αλλά είναι υπήκοοι άλλου κράτους μέλους, τυγχάνουν ίσης μεταχειρίσεως προς τους Αυστριακούς αγοραστές οσάκις επικαλούνται θεμελιώδη ελευθερία της Ευρωπαϊκής Ενώσεως<sup>11</sup>.

## II — Πραγματικά περιστατικά και διαδικασία

13. Η D. Salzmann, αυστριακής ιθαγενείας, κάτοικος του δήμου του Fußach (Αυστρία), αγόρασε από τον Walter Schneider, της ίδιας ιθαγενείας και επίσης κάτοικο Fußach, οικο-

10. Το άρθρο 8, παράγραφος 3, στοιχείο β', του VGVG τροποποιήθηκε για τελευταία φορά το 1997, με έναρξη ισχύος την 1η Ιανουαρίου 1998. Η τροποποίηση αυτή

10 — Ό.π.π. (σημείο 7).

11 — Ό.π.π. (σημείο 6).

δομήσιμο οικοπέδο κείμενο στον ως άνω δήμο. Δεν ζήτησε τη χορήγηση της προβλεπόμενης από το άρθρο 8 του VGVG αδειάς.

14. Στις 9 Νοεμβρίου 1998 η προσφεύγουσα ζήτησε από το Bezirksgericht Bregenz (Αυστρία) την εγγραφή του δικαιώματός της κυριότητας επί του οικοπέδου αυτού στο κτηματολόγιο. Προσκόμισε δήλωση ανάλογη εκείνης που θα απαιτούνταν για την κτήση της κυριότητας επί οικοδομημένου οικοπέδου, με την οποία ανέλαβε τη δέσμευση να μη χρησιμοποιήσει το οικόπεδο του οποίου την κυριότητα απέκτησε για την οικοδόμηση εξοχικής κατοικίας. Ισχυρίστηκε ότι η διαδικασία χορήγησης αδειάς αντιβαίνει στις υποχρεώσεις που υπέχει η Δημοκρατία της Αυστρίας από το κοινοτικό δίκαιο και ότι μια δήλωση πρέπει να αρκεί για την αιτούμενη εγγραφή.

15. Με απόφαση της 16ης Νοεμβρίου 1998, το Bezirksgericht Bregenz απέρριψε την αίτησή της, με την αιτιολογία ότι δεν είχε χορηγηθεί η άδεια μεταβιβάσεως.

16. Στις 18 Νοεμβρίου 1998 η προσφεύγουσα άσκησε προσφυγή κατά της απόφασης αυτής ενώπιον του Landesgericht Feldkirch<sup>12</sup>.

17. Με διάταξη της 29ης Δεκεμβρίου 1998, το Bezirksgericht Bregenz υπέβαλε στο Δικαστήριο

στηρίδιο προδικαστικά ερωτήματα στην υπόθεση C-178/99, Salzmann<sup>13</sup>. Με την εκδοθείσα επί της υποθέσεως αυτής απόφαση, το Δικαστήριο έκρινε εαυτό αναρμόδιο να απαντήσει στα ερωτήματα αυτά, δεδομένου ότι το Bezirksgericht Bregenz ασκούσε, στην εν λόγω διαφορά, διοικητική φύσεως λειτουργία. Κατόπιν της εκδόσεως της αποφάσεως αυτής, το Bezirksgericht Bregenz παρέπεμψε την προσφυγή στο Landesgericht Feldkirch.

### III — Τα προδικαστικά ερωτήματα

18. Το Landesgericht Feldkirch αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τρία προδικαστικά ερωτήματα, σχεδόν πανομοιότυπα προς τα υποβληθέντα στην προπαρατεθείσα υπόθεση C-178/99. Υπέβαλε τα ακόλουθα ερωτήματα:

«1) Μπορούν οι πολίτες κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ενώσεως να επικαλούνται την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων για διεπόμενη από το εθνικό δίκαιο δικαιοπραξία, όταν το εθνικό δίκαιο προβλέπει την απαγόρευση της εισβάρους των ημεδαπών διακρίσεως, πλην όμως το εθνικό δίκαιο δεν εξασφαλίζει ρητώς στους πολίτες της Ενώσεως την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων;

2) Συμβιβάζεται με την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων το γεγονός ότι για

<sup>12</sup> — Διάταξη περί παραπομπής (σημείο 4).

<sup>13</sup> — Απόφαση της 14ης Ιουνίου 2001, C-178/99 (Συλλογή 2001, σ. I-4421).

την κτήση κυριότητας επί ανοικοδόμητου οικοπέδου απαιτείται άδεια της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής, αποτελούσα απαραίτητη προϋπόθεση του κύρους της δικαιοπραξίας;

στην έκδοση αποφάσεως δικαιοδοτικής φύσεως<sup>14</sup>.

- 3) Τι αποτέλεσμα έχει η ρήτρα standstill του παραρτήματος ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε, της Συμφωνίας [ΕΟΧ] επί νέων ειδών καταστάσεων που απαιτούν άδεια σύμφωνα με το δίκαιο περί μεταβιβάσεως ακινήτων, δημιουργήθηκαν δε μετά την από 2 Μαΐου 1992 υπογραφή της Συμφωνίας [ΕΟΧ];»

20. Το ζήτημα του παραδεκτού της υπό κρίση αιτήσεως για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως τίθεται ωστόσο εξ άλλου λόγου. Με τις γραπτές παρατηρήσεις τους επί του πρώτου προδικαστικού ερωτήματος, η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων<sup>15</sup> και η Αυστριακή Κυβέρνηση<sup>16</sup> υποστηρίζουν ότι η διαφορά της κύριας δίκης δεν εμπίπτει στο κοινοτικό δίκαιο και, επομένως, η ερμηνεία του δικαίου αυτού είναι αλυσιτελής. Υπογραμμίζουν ότι όλα τα στοιχεία της εν λόγω ένδικης διαφοράς περιορίζονται ενός του ίδιου κράτους μέλους και ισχυρίζονται ότι, σε μια τέτοια περίπτωση, το άρθρο 73 Β της Συνθήκης δεν έχει εφαρμογή. Προς στήριξη της αναλύσεώς τους επικαλούνται το γράμμα του άρθρου αυτού και τη νομολογία του Δικαστηρίου, κατά την οποία οι περί θεμελιωδών ελευθεριών διατάξεις της Συνθήκης δεν έχουν εφαρμογή επί αμιγώς εσωτερικών πραγματικών περιστατικών.

#### IV — Εκτίμηση

##### A — Επί του παραδεκτού

19. Κατ' αρχάς, πρέπει να διευκρινιστεί ότι η αρμοδιότητα του Δικαστηρίου να αποφανθεί επί των υποβληθέντων από το Landesgericht Feldkirch ερωτημάτων προφανώς δεν μπορεί να αμφισβητηθεί. Εξάλλου, δεν τίθεται υπό αμφισβήτηση από τους παρεμβαίνοντες. Έτσι, αντιθέτως προς το Bezirksgericht Bregenz στην προπαρατεθείσα υπόθεση C-178/99, το Landesgericht Feldkirch έχει επιληφθεί ένδικης διαφοράς και πρέπει να αποφανθεί επ' αυτής ως εθνικό δικαστήριο τελευταίου βαθμού δικαιοδοσίας, στο πλαίσιο διαδικασίας σκοπούσας να καταλήξει

21. Η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ, μολονότι θεωρεί ότι η υπό κρίση αίτηση για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως είναι παραδεκτή, κατ' εφαρμογήν της κρίσεως που διατύπωσε το Δικαστήριο με τις αποφάσεις της 6ης Ιουνίου 2000, C-281/98, *Angonese*<sup>17</sup>, και της 5ης Δεκεμβρίου 2000, C-448/98, *Guimont*<sup>18</sup>, συμμερίζεται την άποψη της Επιτροπής και της Αυστριακής Κυβερνήσεως ότι η διαφορά της κύριας δίκης δεν εμπίπτει στο άρθρο 73 Β της Συνθήκης<sup>19</sup>.

14 — Διάταξη περί παραπομπής (σημείο 2).

15 — Σημεία 11 έως 17.

16 — Σελίδες 2 έως 5.

17 — Συλλογή 2000, σ. I-4139.

18 — Συλλογή 2000, σ. I-10663.

19 — Βλ. τις γραπτές παρατηρήσεις της (σημεία 17 έως 23).

22. Φρονώ ότι παραδεκτό της υπό κρίση αιτήσεως για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως μπορεί να συναχθεί από την προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., η οποία εκδόθηκε πριν από την επ' ακροατηρίου συζήτηση επί της υπό κρίση υποθέσεως και της οποίας οι νομικές και πραγματικές περιστάσεις προσεγγίζουν πολύ αυτές της υποθέσεως της κύριας δίκης.

23. Όπως επισήμανα στο σημείο 1 των παρουσών προτάσεων, η προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ. αφορά το αν συμβιβάζεται προς την ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων το σύστημα κτήσεως κυριότητας ακινήτων στο ομόσπονδο κράτος του Salzburg. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, η μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμου οικοπέδου προϋπέθετε την προσκόμιση πιστοποιητικού εκδιδομένου βάσει δηλώσεως και, σε ορισμένες περιπτώσεις, τη χορήγηση αδείας μεταβίβασης. Ένας από τους παρεμβαίνοντες αμφισβήτησε το παραδεκτό της αιτήσεως για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως με την αιτιολογία ότι η διαφορά της κύριας δίκης ήταν αμυγώς εσωτερικού χαρακτήρα όσον αφορούσε την εκ μέρους αυστριακής εταιρίας αγορά οικόπεδου κειμένου στην Αυστρία.

24. Κατά την εκτίμησή του, το Δικαστήριο διαπίστωσε, κατ' αρχάς, ότι όλα τα στοιχεία της διαφοράς της κύριας δίκης περιορίζονταν στο εσωτερικό ενός και μόνου κράτους μέλους<sup>20</sup>. Εξάλλου, επισήμανε ότι μια κανονιστική ρύθμιση όπως αυτή του ομόσπονδου κράτους του Salzburg, που εφαρμόζεται αδιακρίτως τόσο επί των Αυστριακών υπηκόων όσο και επί των υπηκόων των άλλων κρατών μελών της Κοινότητας, δεν εμπίπτει κατά κανόνα στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της Συνθήκης περί θεμελιωδών ελευθεριών παρά μόνον κατά το μέτρο που

εφαρμόζεται σε καταστάσεις που έχουν σχέση με το ενδοκοινοτικό εμπόριο<sup>21</sup>.

25. Το Δικαστήριο εξέθεσε, στη συνέχεια, ότι οι διαπιστώσεις αυτές δεν το απαλλάσσουν από την υποχρέωση να δώσει απάντηση στα υποβληθέντα από το αιτούν δικαστήριο ερωτήματα. Υπενθύμισε ότι, κατά παγία νομολογία, μόνο στα εθνικά δικαστήρια, στην κρίση των οποίων έχει υποβληθεί η διαφορά και τα οποία αναλαμβάνουν την ευθύνη της εκδοθησομένης αποφάσεως, εναπόκειται να εκτιμούν, ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε υποθέσεως, τόσο την αναγκαιότητα εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως, προκειμένου να είναι σε θέση να αποφανθούν επί της υποθέσεως, όσο και τη λυσιτέλεια των ερωτημάτων που υποβάλλουν στο Δικαστήριο. Η απόρριψη από το Δικαστήριο αιτήσεως εθνικού δικαστηρίου είναι δυνατή μόνον όταν είναι πρόδηλο ότι η ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου που ζητεί το δικαστήριο αυτό ουδεμία σχέση έχει με το υποστατό ή το αντικείμενο της κύριας δίκης<sup>22</sup>.

26. Το Δικαστήριο συνήγαγε ότι η ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου την οποία ζήτησε το αιτούν δικαστήριο μπορούσε να του είναι χρήσιμη για την επίλυση της διαφοράς της κύριας δίκης στην περίπτωση κατά την οποία το εθνικό δίκαιο του επέβαλλε να παρέχει στους Αυστριακούς υπηκόους τα ίδια δικαιώματα τα οποία θα απένεμε το κοινοτικό δίκαιο στον υπήκοο άλλου κράτους μέλους που θα τελούσε σε ανάλογη με αυτούς κατάσταση<sup>23</sup>.

21 — Ό.π.

22 — Αποφάσεις της 16ης Ιουνίου 1981, 126/80, Salonia (Συλλογή 1981, σ. 1563, σκέψη 6), και Angonese, προπαρατεθείσα (σκέψη 18).

23 — Απόφαση Reisch κ.λπ., προπαρατεθείσα (σκέψη 26).

20 — Απόφαση Reisch κ.λπ., προπαρατεθείσα (σκέψη 24).

27. Έτσι, το Δικαστήριο έλαβε την ίδια θέση με αυτή που είχε λάβει στην προπαρατεθείσα απόφαση *Guimont*, στο πλαίσιο της ελεύθερης κυκλοφορίας των εμπορευμάτων και μιας διαφοράς της κύριας δίκης της οποίας όλα τα στοιχεία ωσαύτως περιορίζονταν στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους μέλους<sup>24</sup>.

28. Οι προπαρατεθείσες αποφάσεις *Reisch κ.λπ.* και *Guimont* συνάδουν προς τη νομολογία στην οποία εντάσσεται η απόφαση *Dzodzi*<sup>25</sup> με την οποία το Δικαστήριο έκρινε ότι είναι αρμόδιο να αποφανθεί επί των αιτήσεων για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως που αφορούν διατάξεις του κοινοτικού δικαίου σε περιπτώσεις κατά τις οποίες τα πραγματικά περιστατικά της κύριας δίκης κείνται εκτός του πεδίου εφαρμογής του δικαίου αυτού, αλλά κατά τις οποίες οι εν λόγω διατάξεις του ως άνω δικαίου έχουν καταστεί εφαρμοστέες από το εθνικό δίκαιο. Πράγματι, στις δύο αυτές περιπτώσεις η αρμοδιότητα του Δικαστηρίου εξαρτάται αποκλειστικά από το εθνικό δίκαιο.

29. Όπως επισήμανα με τις προτάσεις μου στην υπόθεση *Berliner Kindl Brauerei*<sup>26</sup>, η νομολογία αυτή προκάλεσε σημαντικές αντιπαραθέσεις απόψεων. Με την απόφαση της 7ης Ιανουαρίου 2003, C-306/99, *ΒΙΑΟ*<sup>27</sup>, η ολομέλεια του Δικαστηρίου ενέμεινε στην

νομολογία στην οποία εντάσσεται η προπαρατεθείσα απόφαση *Dzodzi*, μολονότι ο γενικός εισαγγελέας F. G. Jacobs πρότεινε τη μεταστροφή ή, άλλως, την ουσιαστική τροποποίηση της εν λόγω νομολογίας<sup>28</sup>.

30. Λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων αυτών, δεν θεωρώ σκόπιμο να ανακινήσω των αντιπαραθέσεων απόψεων επί της νομολογίας αυτής.

31. Επισημαίνω λοιπόν απλώς ότι, στην υπό κρίση υπόθεση, το αιτούν δικαστήριο επισήμανε, με το σκεπτικό της διατάξεως περί παραπομπής<sup>29</sup> και με το πρώτο προδικαστικό ερώτημα, ότι το εθνικό του δίκαιο απαγορεύει τις διακρίσεις εις βάρος των Αυστριακών υπηκόων. Σε μια τέτοια περίπτωση, δεδομένου ότι οι Αυστριακοί υπήκοοι μπορούν να επικαλεστούν τα ίδια δικαιώματα με αυτά που θα αντλούσε από το άρθρο 73 Β της Συνθήκης ο υπήκοος άλλου κράτους μέλους, η ερμηνεία την οποία ζητεί το εθνικό δικαστήριο μπορεί να είναι χρήσιμη για την επίλυση της διαφοράς της κύριας δίκης.

32. Συνεπώς, τα υποβληθέντα από το αιτούν δικαστήριο ερωτήματα που αφορούν την ερμηνεία της διατάξεως αυτής πρέπει να κριθούν παραδεκτά.

24 — Επρόκειτο περί παγκύβης διάξεως κινήσεως βάσει της εκθέσεως μιας γαλλικής διοικητικής αρχής κατά του διευθυντή εταιρίας εγκατεστημένης στην Γαλλία, λόγω του ότι παρήγαγε και επώλησε στο έδαφος αυτού του κράτους μέλους τυριά χωρίς φλούδα υπό την ονομασία «έμμενταλ», κατά παράβαση της εθνικής κανονιστικής ρυθμίσεως.

25 — Απόφαση της 18ης Οκτωβρίου 1990, C-297/88 και C-197/89 (Συλλογή 1990, σ. I-3763). Η πρώτη απόφαση της οικείας νομολογίας ήταν η απόφαση της 26ης Σεπτεμβρίου 1985, 166/84, *Thomasdünger* (Συλλογή 1985, σ. 3001), ακολουθήσαν δε πολλές αποφάσεις στη ίδια πνεύμα, μεταξύ των οποίων οι αποφάσεις της 17ης Ιουλίου 1997, C-28/95, *Leur-Bloem* (Συλλογή 1997, σ. I-4161), C-130/95, *Giloy* (Συλλογή 1997, σ. I-4291).

26 — Απόφαση της 23ης Μαρτίου 2000, C-208/98 (Συλλογή 2000, σ. I-1741, σημείο 24).

27 — Συλλογή 2003, σ. I-1, σκέψεις 86 έως 92.

28 — Σημεία 47 έως 70.

29 — Σημείο 10.

**B** — *Επί του πρώτου και του δευτέρου προδικαστικού ερωτήματος*

33. Με τα δύο αυτά ερωτήματα, τα οποία πρέπει να εξετασθούν από κοινού, το αιτούν δικαστήριο ερωτά κατ' ουσίαν αν το άρθρο 73 Β της Συνθήκης έχει την έννοια ότι απαγορεύει διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς όπως η προβλεπόμενη από το σύστημα κτήσεως κυριότητας ακινήτων που θεσπίζει ο VGGV.

34. Κατ' αρχάς, πρέπει να διευκρινιστεί ότι, μολονότι το σύστημα ακίνητης περιουσίας εξακολουθεί να εναπόκειται σε κάθε κράτος μέλος δυνάμει του άρθρου 222 της Συνθήκης (νυν άρθρου 295 ΕΚ), η διάταξη αυτή δεν έχει ως αποτέλεσμα το σύστημα αυτό να εκφεύγει των θεμελιωδών κανόνων της Συνθήκης<sup>30</sup>.

35. Τα μέτρα τα οποία, όπως εν προκειμένω, διέπουν την κτήση κυριότητας ακινήτων, υπόκεινται στον σεβασμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των εργαζομένων, της ελεύθερης εγκαταστάσεως και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών<sup>31</sup>.

36. Τα μέτρα αυτά πρέπει επίσης να συνάδουν προς τις διατάξεις της Συνθήκης περί ελεύθερης κινήσεως κεφαλαίων<sup>32</sup>.

37. Είναι αναμφισβήτητο ότι διατάξεις οι οποίες, όπως το άρθρο 8 του VGGV, καθιερώνουν μια διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς για την κτήση της κυριότητας ακινήτων, περιορίζουν λόγω αυτού τούτου του αντικειμένου τους την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων<sup>33</sup>. Πράγματι, οι διατάξεις αυτές έχουν ως σκοπό να παρέχουν στις αρμόδιες αρχές του οικείου κράτους μέλους τη δυνατότητα να απαγορεύουν αυτή την κτήση κυριότητας. Συνεπώς, είναι ικανές να εμποδίζουν τους επενδυτές άλλων κρατών μελών να επενδύουν τα κεφάλαιά τους ή να τους αποτρέπουν από την επένδυση αυτή.

38. Είναι γνωστό ότι η ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων, ως θεμελιώδης αρχή της Συνθήκης, μπορεί να περιοριστεί από εθνική κανονιστική ρύθμιση μόνον αν αυτή πληροί ορισμένες προϋποθέσεις. Έτσι, η κανονιστική ρύθμιση αυτή πρέπει να βασίζεται στους προβλεπόμενους στο άρθρο 73 Δ, παράγραφος 1, της Συνθήκης λόγους ή σε επιτακτικούς λόγους γενικού συμφέροντος. Επιπλέον, πρέπει να είναι πρόσφορη για τη διασφάλιση της υλοποιήσεως του στόχου που επιδιώκει και να μη βγαίνει πέραν του αναγκαίου για την επίτευξή του μέτρου, ώστε να ανταποκρίνεται στο κριτήριο της αναλογικότητας<sup>34</sup>.

32 — Προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle (σκέψη 22) και Reisch κ.λπ. (σκέψη 28).

33 — Προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle (σκέψη 39) και Reisch κ.λπ. (σκέψη 32).

34 — Αποφάσεις της 4ης Ιουνίου 2002, C-367/98, Επιτροπή κατά Πορτογαλίας (Συλλογή 2002, σ. I-4731, σκέψη 49), C-483/99, Επιτροπή κατά Γαλλίας (Συλλογή 2002, σ. I-4781, σκέψη 45), και C-503/99, Επιτροπή κατά Βελγίου (Συλλογή 2002, σ. I-4809, σκέψη 45).

30 — Αποφάσεις της 6ης Νοεμβρίου 1984, 182/83, Fearon (Συλλογή 1984, σ. 3677, σκέψη 7) και Konle, προπαρατεθείσα (σκέψη 38).

31 — Βλ., υπό την έννοια αυτή, απόφαση της 30ής Μαΐου 1989, 305/87, Επιτροπή κατά Ελλάδος (Συλλογή 1989, σ. 1461, σκέψεις 18 έως 27).

39. Συνεπώς, θα εξετασθεί κατ' αρχάς αν το επίδικο σύστημα επιδιώκει θεμιτό από πλευράς του κοινοτικού δικαίου σκοπό, ικανό να δικαιολογήσει τον περιορισμό μιας θεμελιώδους ελευθερίας της Συνθήκης. Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, κατά το μέτρο που δεν αμφισβητείται ότι το επίδικο σύστημα μπορεί να διασφαλίσει την υλοποίηση του σκοπού τον οποίο επιδιώκει, θα εξετασθεί στη συνέχεια αν ο περιορισμός τον οποίο επιφέρει το σύστημα αυτό στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων είναι ανάλογος προς τον σκοπό που επιδιώκει.

#### 1. Επί του επιδιωκόμενου σκοπού

40. Η προϋπόθεση αυτή μάλλον δεν δημιουργεί πραγματικές δυσχέρειες εν προκειμένω, βάσει των εξηγήσεων που παρέσχε η Αυστριακή Κυβέρνηση και της νομολογίας του Δικαστηρίου.

41. Από τις εξηγήσεις της Αυστριακής Κυβερνήσεως προκύπτει ότι το άρθρο 8 του VGVG επιδιώκει κυρίως χωροταξικό σκοπό. Πρόκειται για τη διασφάλιση του ότι τα οικοδομήσιμα οικοπέδα τυγχάνουν, εντός εύλογης προθεσμίας, οικοδομήσεως σύμφωνης προς το γενικό συμφέρον και ανταποκρινόμενης στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Συνεπώς, το επίδικο σύστημα σκοπεί να εμποδίσει την αγορά ανοικοδομήτων οικοπέδων από άτομα που δεν προτίθενται προοιονιστικά σε ανοικοδόμηση ή να προοιονιστικά σε ανοικοδόμηση εντός εύλογης προθεσμίας, προκειμένου να ευνοήσει την πλέον προσι-

κουσα χρήση των προς οικοδόμηση ακινήτων<sup>35</sup>. Σκοπεί επίσης στην αντιμετώπιση μιας ανεπάρκειας οικοδομήσιμων οικοπέδων στο ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg λόγω της ορεινής μορφολογίας του εδάφους της περιοχής αυτής και της δημογραφικής αναπτύξεως<sup>36</sup>.

42. Κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου, τέτοιου είδους λόγοι μπορούν να δικαιολογήσουν περιορισμούς στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων. Πράγματι, αφότου το Δικαστήριο δέχθηκε ότι τα εμπόδια στην άκηση των θεμελιωδών ελευθεριών μπορούσαν να δικαιολογηθούν από μη προβλεπόμενους στη Συνθήκη λόγους, οι οποίοι όμως συνίστανται στην επιδίωξη ενός «σκοπού γενικού συμφέροντος»<sup>37</sup> ή χαρακτηρίζονται ως «επιτακτικοί λόγοι συνδεδεμένοι με το γενικό συμφέρον»<sup>38</sup> ή, ακόμη, ως «επιτακτικοί λόγοι γενικού συμφέροντος»<sup>39</sup>, διαρκώς διευρύνει τον κατάλογο των θεμιτών λόγων τους οποίους μπορούν να επικαλούνται τα κράτη μέλη υπέρ των εμποδίων αυτών<sup>40</sup>. Μεταξύ άλλων, το Δικαστήριο έκρινε ότι η διατήρηση, σε ορισμένη γεωγραφική ζώνη κράτους μέλους, μόνιμου πληθυσμού και ανεξάρτητης έναντι του τουριστικού τομέα οικονομικής δραστηριότητας μπορεί να θεωρηθεί ως σκοπός γενικού συμφέροντος, ικανός να δικαιολογήσει περιορισμούς στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων<sup>41</sup>.

35 — Βλ. γραπτές παρατηρήσεις της Αυστριακής Κυβερνήσεως (σ. 16 και 17).

36 — Βλ. προφορικές παρατηρήσεις της Αυστριακής Κυβερνήσεως.

37 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση του Δικαστηρίου της 28ης Ιανουαρίου 1992, Bachmann C-204/90, (Συλλογή 1992, σ. I-249, σκέψη 29).

38 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 26ης Φεβρουαρίου 1991, C-154/89, Επιτροπή κατά Γαλλίας (Συλλογή 1991, σ. I-659, σκέψη 15).

39 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 25ης Ιουλίου 1991, C-288/89, Collectieve Antennevoorziening Gouda (Συλλογή 1991, σ. I-4007, σκέψη 14).

40 — Βλ., συναφώς, τα παρατιθέμενα στην προπαρατεθείσα υπόθεση Collectieve Antennevoorziening Gouda (σκέψη 14) παραδείγματα των επιτακτικών λόγων γενικού συμφέροντος που έχει ήδη δεχθεί το Δικαστήριο.

41 — Προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle (σκέψη 40) και Reichs κ.λπ. (σκέψη 34).

43. Λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων αυτών, φρονώ ότι το άρθρο 8 του VGVG επιδιώκει θεμτό από πλευράς του κοινοτικού δικαίου σκοπό, ικανό να δικαιολογήσει τον περιορισμό της ελεύθερης κινήσεως κεφαλαίων.

## 2. Επί της αναλογικότητας

44. Η προϋπόθεση αυτή αποτελεί την κύρια δυσχέρεια της υπό κρίση υποθέσεως.

### α) Επιχειρήματα των διαδίκων

45. Η Αυστριακή Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG είναι ανάλογο προς τον σκοπό που του έχει ανατεθεί και όσο το δυνατόν λιγότερο περιοριστικό. Κατά την κυβέρνηση αυτή, διαδικασίες όπως αυτή της προηγούμενης υποβολής δηλώσεως, οι οποίες έχουν κριθεί επαρκείς για τα οικοδομημένα οικόπεδα, είναι προδήλως ακατάλληλες για τα οικοδομήσιμα οικόπεδα. Πράγματι, οι διαδικασίες αυτές δεν διασφαλίζουν την καλύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των προς οικοδόμηση ακινήτων. Συγκεκριμένα, οι αρχές θα έπρεπε να αναμείνουν την παρέλευση της τασσόμενης στον αγοραστή προθεσμίας προς ανοικοδόμηση, ήτοι δεκαπέντε ετών, πριν να έχουν τη δυνατότητα να στραφούν κατά του υποβαλόντος ψευδή δήλωση. Αντιθέτως, η προϋπόθεση λήψεως προηγούμενης αδειάς, η οποία επιτρέπει να απαιτούνται από τον αγοραστή ορισμένες συγκεκριμένες ενέργειες, επιτρέπει την αποφυγή τέτοιων καταστάσεων. Τούτο καθίσταται κατά μείζοντα λόγο αναγκαίο καθόσον στο ομόσπονδο

κράτος του Vorarlberg υφίσταται έντονη δημογραφική πίεση υπέρ της προσήκουσας χρήσεως των οικοδομήσιμων οικοπέδων. Εξάλλου, ένα σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς είναι επίσης ευμενέστερο για τον αγοραστή, ο οποίος θα μπορεί να νέμεται το ακίνητό του ανενόχλητος, απ' ό,τι ένα σύστημα εκ των υστέρων κυρώσεων.

46. Η Αυστριακή Κυβέρνηση υπογραμμίζει επίσης ότι το άρθρο 8 του VGVG εφαρμόζεται αδιακρίτως και ότι πρέπει να ερμηνεύεται υπό το πρίσμα της αρχής της νομιμότητας που διατυπώνεται στο αυστριακό Ομοσπονδιακό Σύνταγμα. Συνεπώς, η αρμόδια αρχή δεν έχει διακριτική ευχέρεια και υποχρεούται να χορηγεί την αιτούμενη άδεια άπαξ πληρούνται οι προϋποθέσεις από τις οποίες εξαρτάται η χορηγήσή της. Τούτο προκύπτει επίσης, κατ' αυτήν, και από τις επεξηγηματικές σημειώσεις περί του άρθρου 8 του VGVG.

47. Αντιθέτως, η D. Salzmann, η Επιτροπή και η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ φρονούν ότι η επίδικη κανονιστική ρύθμιση είναι δυσανάλογη σε σχέση με τον σκοπό της και ότι ο σκοπός αυτός θα μπορούσε να επιτευχθεί με ένα λιγότερο περιοριστικό σύστημα προηγούμενης γνωστοποίησης ή δηλώσεως. Η D. Salzmann και η Επιτροπή φρονούν, εξάλλου, ότι το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG, επιβάλλοντας στον αγοραστή την υποχρέωση να αποδείξει τη μελλοντική χρήση του ακινήτου που θα αγοράσει, αφήνει στην αρμόδια αρχή περιθώριο εκτιμήσεως το οποίο υπάρχει κίνδυνος να χρησιμοποιηθεί κατά τρόπο εισάγοντα δυσμενή διάκριση.

## β) Νομική εκτίμηση

48. Όπως η D. Salzmann, η Επιτροπή και η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ, φρονώ ότι πρέπει να θεωρηθεί ότι η επίδικη κανονιστική ρύθμιση αντιβαίνει στο άρθρο 73 Β της Συνθήκης.

49. Η εκτίμησή μου αυτή βασίζεται σε δύο στοιχεία. Πρώτον, δεν αποδεικνύεται, κατά την άποψή μου, ότι το σύστημα χορηγίας προηγούμενης αδείας, το οποίο καθιερώνει το άρθρο 8 του VGVG είναι απολύτως απαραίτητο για την επίτευξη των σκοπών τους οποίους επιδιώκει. Δεύτερον, το άρθρο αυτό προφανώς απονέμει στην αρμόδια αρχή διακριτική ευχέρεια μη δικαιολογούμενη από την επίτευξη των επιδιωκόμενων σκοπών.

ι) Η αναγκαιότητα ενός συστήματος χορηγίας προηγούμενης αδείας

50. Πρέπει, κατ' αρχάς να υπομνησθεί εν συντομία το παρόν στάδιο εξέλιξης της νομολογίας όσον αφορά τους περιορισμούς στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων τους οποίους επιφέρει ένα σύστημα χορηγίας προηγούμενης αδείας για την κτήση κυριότητας ακινήτων.

51. Με τις αποφάσεις της 23ης Φεβρουαρίου 1995, C-358/93 και C-416/93, Bordessa κ.λπ.<sup>42</sup>, και της 14ης Δεκεμβρίου 1995, C-163/94, C-165/94 και C-250/94, Sanz de Lera κ.λπ.<sup>43</sup>, το Δικαστήριο έκρινε ότι οι περιορισμοί στην ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων τους οποίους συνεπαγόταν ένα σύστημα που εξαρτούσε τις εξαγωγές συναλλάγματος από τη χορήγηση προηγούμενης διοικητικής αδείας μπορούσαν να εξαλειφθούν, χάρη σε ένα σύστημα υποβολής κατάλληλης δηλώσεως, χωρίς εντούτοις να θιγεί η υλοποίηση των στόχων στους οποίους η ρύθμιση αυτή αποβλέπει.

52. Το Δικαστήριο εφάρμοσε τη νομολογία αυτή στο ζήτημα της κτήσεως κυριότητας ακινήτων με τις προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle και Reisch κ.λπ.

53. Με την προπαρατεθείσα απόφαση Konle, το Δικαστήριο εξέτασε την περίπτωση ενός συστήματος που εξαρτούσε από προηγούμενη διοικητική άδεια την κτήση της κυριότητας ακινήτων, προκειμένου να αποφευχθεί η χρησιμοποίηση των ακινήτων αυτών για την οικοδόμηση δευτερευουσών κατοικιών. Το Δικαστήριο επισήμανε ότι η συλλογιστική που αναπτύχθηκε στις προπαρατεθείσες υποθέσεις Bordessa κ.λπ. και Sanz de Lera κ.λπ. δεν μπορούσε να μεταφερθεί απευθείας στην υπόθεση εκείνη. Επισήμανε ότι, στο ζήτημα της κτήσεως κυριότητας, η προϋπόθεση της χορηγίας προηγούμενης αδείας δεν ανταποκρίνεται απλώς σε ανάγκη πληροφορήσεως, όπως στην περίπτωση της μεταφοράς συναλλάγματος, αλλά μπορεί να καταλήξει σε άρνηση χορηγίας της αδείας, χωρίς να είναι οπωσδήποτε αντίθετη προς το κοινοτικό δίκαιο<sup>44</sup>.

42 — Συλλογή 1995, σ. I-361 (σκέψεις 24 έως 27).

43 — Συλλογή 1995, σ. I-4821 (σκέψεις 26 και 27).

44 — Απόφαση Konle, προπαρατεθείσα (σκέψη 45).

54. Από την ανάλυση αυτή, το Δικαστήριο συνήγαγε ότι μια διαδικασία απλής υποβολής δηλώσεως δεν επιτρέπει, καθαυτή, τη διασφάλιση της χρήσεως ενός οικοπέδου σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική κανονιστική ρύθμιση. Το Δικαστήριο επισήμανε ότι, παρά ταύτα, μια διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας δεν είναι πάντοτε απαραίτητη. Έκρινε ότι το κράτος διέθετε άλλες δυνατότητες για να διασφαλίσει την τήρηση των κατευθυντηρίων γραμμών που έχει διατυπώσει για τη χωροταξία του, όπως είναι τα πρόστιμα, μια απόφαση επιβάλλουσα στον αγοραστή να παύσει αμέσως την παράνομη χρήση του ακινήτου, ειδάλως το ακίνητο θα τεθεί σε αναγκαστικό πλειστηριασμό, και η διαπίστωση της ακυρότητας της πωλήσεως<sup>45</sup>.

55. Το Δικαστήριο υιοθέτησε την ίδια προσέγγιση και στην προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ. Η επίμαχη κανονιστική ρύθμιση προέβλεπε ότι ορισμένες δικαιωπραξίες που αφορούσαν οικοδομήσιμα ακίνητα, όπως η μεταβίβαση κυριότητας ή η παραχώρηση δικαιώματος οικοδομήσεως, επιτρέπονταν μόνον εφόσον ο αποκτών το δικαίωμα κατέθετε δήλωση με την οποία να βεβαιώνει, μεταξύ άλλων, ότι θα χρησιμοποιούσε το ακίνητο ως κύρια κατοικία ή για οικονομικούς σκοπούς. Αν η δήλωση αυτή δεν κρινόταν ικανοποιητική, ο αγοραστής έπρεπε να λάβει άδεια μεταβιβάσεως από μια άλλη αρχή, η οποία θα εξακριβώνε ότι πληρούνταν οι ουσιαστικές προϋποθέσεις σχετικά με την απαγόρευση χρησιμοποίησεως του ακινήτου ως δευτερεύουσας κατοικίας<sup>46</sup>.

56. Το Δικαστήριο έκρινε ότι η διαδικασία προηγούμενης υποβολής δηλώσεως μπο-

ρούσε να θεωρηθεί ότι συμβιβάζεται προς το κοινοτικό δίκαιο. Αντιθέτως, έκρινε ότι η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας δεν μπορούσε να κριθεί ως απόλυτα αναγκαίο μέτρο, αν ληφθούν υπόψη η δυνατότητα ελέγχου που παρέχει στις δημόσιες αρχές το σύστημα της προηγούμενης υποβολής δηλώσεως, η ύπαρξη ποινικών κυρώσεων και η ύπαρξη της δυνατότητας ασκήσεως ειδικής αγωγής περί ακυρώσεως ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων σε περίπτωση μη εκτελέσεως του σχεδίου σύμφωνα με την αρχική δήλωση<sup>47</sup>.

57. Φρονώ ότι η θέση την οποία έλαβε το Δικαστήριο με τις προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle και Reisch κ.λπ. μπορεί να μεταφερθεί στις πραγματικές περιστάσεις της υπό κρίση υποθέσεως.

58. Βεβαίως, αντιθέτως προς τα συστήματα τα οποία αφορούσαν εκείνες οι δύο αποφάσεις, το άρθρο 8 του VGVG δεν περιορίζεται στο να επιβάλλει στον αγοραστή την υποχρέωση να καθορίσει ως προορισμό του οικοδομήσιμου οικοπέδου τη οικοδόμηση κύριας κατοικίας. Το άρθρο αυτό σκοπεύει επίσης στην επίτευξη της οικοδομήσεως επί του οικοδομήσιμου οικοπέδου εντός εύλογης προθεσμίας και της συμφωνίας της οικοδομήσεως αυτής προς το γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Συνεπώς, είναι σημαντικότεροι οι σκοποί τους οποίους επιδιώκει το επίδικο σύστημα και, κατά συνέπεια, οι υποχρεώσεις τις οποίες επιβάλλει στον αγοραστή, δεδομένου ότι συνεπάγονται την εντός εύλογης προθεσμίας πραγματοποίηση της οικοδομήσεως και τη συμφωνία της προς ορισμένες επιταγές.

45 — Ό.π. (σκέψη 47).

46 — Σκέψεις 6 και 7.

47 — Ό.π. (σκέψεις 36 έως 38).

59. Παρά ταύτα, δεν αποδείχθηκε, κατά τη γνώμη μου, ότι η υλοποίηση των σκοπών αυτών μπορεί να διασφαλιστεί μόνο με ένα σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδείας όπως αυτό που καθιέρωσε το ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg, δηλαδή ένα σύστημα βάσει του οποίου κάθε μεταβίβαση μη οικοδομημένου οικοπέδου πρέπει να εξαρτάται από την έγκριση της διοικητικής αρχής, η οποία ζητείται με ειδική αίτηση και αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της δικαιοπραξίας.

60. Συγκεκριμένα, τα επιχειρήματα που προέβαλε η Αυστριακή Κυβέρνηση προκειμένου να αποδείξει ότι ένα σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδείας συνοδευόμενο από κυρώσεις θα ήταν ανεπαρκές δεν μου φαίνονται πειστικά. Πρέπει να εξετασθούν διαδοχικά.

— Ένα σύστημα προηγούμενης δηλώσεως είναι προδήλως ανεπαρκές για τη διασφάλιση της καλύτερης δυνατής χρησιμοποίησης των οικοδομήσιμων οικοπέδων

61. Στο επιχειρήμα αυτό μπορεί να αντιταχθεί ότι τα συστήματα τα οποία αφορούσαν οι προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle<sup>48</sup> και Reischl<sup>49</sup> αφορούσαν επίσης την κτήση κυριότητας οικοδομήσιμων οικοπέδων. Το Δικαστήριο έκρινε με τις αποφάσεις αυτές ότι ένα σύστημα προηγούμενης δηλώσεως παρείχε στη διοικητική αρχή τη δυνατότητα να ελέγξει αν η αγορά του οικοπέδου συμβι-

βαζόταν με ορισμένες επιταγές, ειδικότερα με τη δέσμευση του αγοραστή να χρησιμοποιήσει το οικόπεδο για την οικοδόμηση της κύριας κατοικίας του.

62. Ένα τέτοιο σύστημα παρέχει επίσης, κατά τη γνώμη μου, τη δυνατότητα ελέγχου της δεσμεύσεως του αγοραστή να πραγματοποιήσει επί του αγορασθέντος οικοπέδου κατασκευή σύμφωνα με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Θα αρκούσε να κληθεί ο αγοραστής να διευκρινίσει, με την έγγραφη δήλωσή του, το είδος της κατασκευής που σκοπεύει να πραγματοποιήσει. Συνεπώς, η διοικητική αρχή θα έχει τη δυνατότητα να εξακριβώσει αν αυτό το είδος κατασκευής είναι σύμφωνο προς κάποιο από τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία είδη και να αντιταχθεί σ' αυτό σε περίπτωση μη συμφωνίας, υπό την επιφύλαξη ότι πρέπει να το πράξει εντός σύντομης και προκαθορισμένης προθεσμίας με έναρξη την ημερομηνία λήψεως της δηλώσεως.

63. Περαιτέρω, δεν συντρέχει ιδιαίτερος κίνδυνος αν προβλεφθεί ότι ο έλεγχος της διοικητικής αρχής ασκείται στο πλαίσιο ενός συστήματος υποβολής δηλώσεως, δυνάμει του οποίου η σύμβαση πώλησεως την οποία συνάπτουν τα συμβαλλόμενα μέρη είναι κατ' αρχήν έγκυρη, εκτός αν αντιταχθεί η διοικητική αρχή<sup>50</sup>. Η κατάσταση εν προκειμένω διαφέρει από τις περιπτώσεις κατά τις οποίες η πρόσβαση σε ένα επάγγελμα υπόκειται σε ρύθμιση για λόγους δεοντολογίας, προσόντων και υπευθυνότητας<sup>51</sup> ή η άσκηση μιας δραστηριότητας εξαρτάται από υποχρε-

50 — Βλ., υπό την έννοια αυτή, απόφαση της 22ας Ιανουαρίου 2002, C-390/99, Canal Satellite Digital (Συλλογή 2002, σ. I-607, σκέψη 40).

51 — Βλ., όσον αφορά την άσκηση του επαγγέλματος του ανωκατο, απόφαση της 30ής Νοεμβρίου 1995, C-55/94, Gebhard (Συλλογή 1995, σ. I-4163, σκέψη 35).

48 — Σκέψη 4.

49 — Σκέψη 6.

ώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας<sup>52</sup> ή ακόμη πρόκειται περί της αναγνωρίσεως ενός πτυχίου ληφθέντος εντός άλλου κράτους μέλους<sup>53</sup>. Στις περιπτώσεις αυτές, το γενικό συμφέρον επιβάλλει όπως η άδεια της αρχής αποτελεί προϋπόθεση της ασκήσεως της διεκδικούμενης ελευθερίας. Θα συνέτρεχε κίνδυνος για το δημόσιο συμφέρον αν η ελευθερία αυτή ασκούνταν ακόμη και κατά τον χρόνο εξετάσεως της προηγούμενης δηλώσεως. Τούτο δεν συμβαίνει εν προκειμένω.

64. Συναφώς, πρέπει να υπογραμμισθεί ότι, με την προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., το Δικαστήριο επισήμανε ότι ο προηγούμενος έλεγχος που πραγματοποιείται κατόπιν της δηλώσεως του αγοραστή καθιστά δυνατή την αποφυγή ορισμένων δυσχερώς αποκαταστάσιμων ζημιών που θα μπορούσαν να προκληθούν από την ταχεία εκτέλεση των κατασκευαστικών σχεδίων<sup>54</sup>.

65. Τέλος, η τήρηση της περί κατασκευής δεσμεύσεως την οποία αναλαμβάνει ο αγοραστής θα μπορούσε να διασφαλιστεί, όπως και η τήρηση της δεσμεύσεως περί χρησιμοποίησης του αγορασθέντος οικοπέδου για την οικοδόμηση της κύριας κατοικίας του, με ένα σύστημα ποινικών και αστικών κυρώσεων, από τις οποίες η επεικότερη θα μπορούσε να είναι η όχληση και η αυστηρότερη η άσκηση αγωγής περί ακυρώσεως της πωλήσεως.

52 — Βλ., όσον αφορά την παροχή υπηρεσιών τακτικών θαλασσιών ενδομεταφορών, απόφαση της 20ής Φεβρουαρίου 2001, C-205/99, Anallir κ.λπ. (Σύλλογη 2001, σ. I-1271, σκέψη 36).

53 — Απόφαση της 31ης Μαρτίου 1993, C-19/92, Kraus (Σύλλογη 1993, σ. I-1663, σκέψη 35).

54 — Σκέψη 36.

— Το σύστημα αυτό κυρώσεων δεν διασφαλίζει την καλύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των προς οικοδόμηση ακινήτων διότι μπορεί να θεθεί σε εφαρμογή μόνο μετά από μια δεκαπενταετία

66. Υπενθυμίζεται ότι η τασσόμενη στον αγοραστή προθεσμία για την πραγματοποίηση της κατασκευής που προβλέπει το γενικό πολεοδομικό σχέδιο επιπίπτει στην κυρίαρχη αρμοδιότητα των αυστριακών αρχών ή του ομόσπονδου κράτους του Vorarlberg. Συνεπώς, η διάρκεια της προθεσμίας αυτής δεν αποτελεί πειστικό επιχείρημα για την απόρριψη ενός συστήματος δηλώσεως υπέρ ενός συστήματος χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς. Εξάλλου, ακόμη και ένα σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς δεν είναι ικανό να διασφαλίσει ότι όλοι οι αγοραστές οικοδομήσιμων οικοπέδων θα συμμορφωθούν προς τις δεσμεύσεις τους.

— Η αίτηση χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς είναι ευμενέστερη για τον αγοραστή

67. Φρονώ ότι ο ισχυρισμός αυτός δεν ισχύει άνευ ετέρου. Ένας αγοραστής του οποίου το σχέδιο οικοδομήσεως που εκτίθεται στη δήλωσή του δεν απορρίφθηκε από τη διοικητική αρχή και του οποίου ο τίτλος κυριότητας ενεργόφη στο κτηματολόγιο θα είναι σε θέση να γνωρίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του. Συνεπώς, δεν πρόκειται να διαταραχθεί η νομή του αν πραγματοποιήσει την κατασκευή που προβλέπεται στη δήλωσή του και την χρησιμοποίησε ως κύρια κατοικία.

68. Την ανάλυση αυτή εξέθεσε και το Δικαστήριο με την προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., με την οποία επισήμανε ότι μια ελάχιστη υποχρέωση προηγούμενης υποβολής δηλώσεως προσφέρει το πλεονέκτημα ότι παρέχει στον αγοραστή, έως ένα βαθμό, ασφάλεια δικαίου, αντίθετα από ό,τι συμβαίνει με τα μέτρα ελέγχου που εφαρμόζονται εκ των υστέρων<sup>55</sup>.

69. Κατόπιν των σκέψεων αυτών, μια πολιτική χωροταξίας όπως η ακολουθούμενη εν προκειμένω δεν δικαιολογεί, κατά τη γνώμη μου, την υποβολή της κτήσεως κυριότητας των οικοδομήσιμων οικοπέδων σε ένα σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς, από την οποία εξαρτάται το κύρος της κτήσεως κυριότητας. Η εκτίμηση αυτή ενισχύεται από την εξουσία εκτιμήσεως που απονέμει στην αρμόδια διοικητική αρχή το άρθρο 8 του VGVG.

ii) Η διακριτική ευχέρεια της διοικητικής αρχής

70. Υπενθυμίζεται ότι το άρθρο 8 του VGVG εξαρτά τη χορήγηση αδειάς για την κτήση κυριότητας ανοικοδόμητου οικοπέδου από δύο προϋποθέσεις. Ο αγοραστής πρέπει να παράσχει αληθοφανείς αποδείξεις περί του ότι, πρώτον, δεν προβαίνει στην αγορά του οικοπέδου προκειμένου να οικοδομήσει σ' αυτό εξοχική κατοικία και, δεύτερον, περί του ότι θα χρησιμοποιήσει το οικοπέδο αυτό εντός εύλογης προθεσμίας

σύμφωνα με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή χάριν του δημοσίου ή του γενικού συμφέροντος ή για πολιτιστικούς σκοπούς<sup>56</sup>.

71. Όσον αφορά την πρώτη προϋπόθεση, όπως επισήμανε σαφέστατα το Δικαστήριο με την προπαρατεθείσα απόφαση Konle, ο αιτών τη χορήγηση αδειάς αδυνατεί ν' αποδείξει πέραν πάσης αμφιβολίας τη μελλοντική χρήση του προς απόκτηση ακινήτου. Επομένως, η διοικητική αρχή, για να αποφανθεί επί της αποδεικτικής αξίας των παρασχεθεισών από τον αγοραστή πληροφοριών, διαθέτει ευρύ περιθώριο εκτιμήσεως προσομοιάζον με διακριτική ευχέρεια<sup>57</sup>.

72. Όσον αφορά τη δεύτερη προϋπόθεση, επισημαίνεται ότι απαριθμούνται πλείονες δυνατές χρήσεις του προς οικοδόμηση ακινήτου, χωρίς άλλη διευκρίνιση επί του τρόπου με τον οποίο η αρμόδια διοικητική αρχή μπορεί να προτιμήσει μία από αυτές για ένα συγκεκριμένο οικοπέδο. Συγκεκριμένα, αναγράφεται απλώς ότι η κατασκευή πρέπει να είναι σύμφωνη με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή να χρησιμοποιηθεί χάριν του δημοσίου ή του γενικού συμφέροντος ή για πολιτιστικούς σκοπούς. Εξάλλου, ο αγοραστής πρέπει να παράσχει «αληθοφανείς» αποδείξεις περί του ότι εντός εύλογης προθεσμίας το οικοπέδο θα χρησιμοποιηθεί κατά τους ως άνω τρόπους χωρίς να επισημαίνονται τα στοιχεία που μπορούν να αποτελέσουν τέτοια απόδειξη.

56 — Βλ. παρατηρήσεις της Αυστριακής Κυβερνήσεως (α. 8 και 9).

57 — Σκέψη 41.

73. Ελλείπει διευκρινίσεων εκ μέρους της Αυστριακής Κυβερνήσεως επί των κριτηρίων που χρησιμοποίησε η διοικητική αρχή για να εκτιμήσει αν πληρούνται η δεύτερη προϋπόθεση, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι μια τέτοια έλλειψη σαφηνείας μπορεί να παράσχει στην εν λόγω διοικητική αρχή ευρύτατη εξουσία εκτιμήσεως προσομοιάζουσα με διακριτική ευχέρεια.

74. Κατά παγία νομολογία, ένα σύστημα προηγούμενης χορηγήσεως αδείας όπως το επίμαχο εν προκειμένω πρέπει να βασίζεται σε αντικειμενικά κριτήρια, μη εισάγοντα διακρίσεις και εκ των προτέρων γνωστά στους ενδιαφερομένους, κατά τρόπο που να περιορίζουν την άσκηση της εξουσίας εκτιμήσεως των αρμοδίων αρχών προκειμένου αυτή να μην χρησιμοποιείται κατά τρόπο αυθαίρετο<sup>58</sup>.

75. Οσάκις, όπως εν προκειμένω, δεν μπορούν να προσδιορισθούν οι αντικειμενικές και συγκεκριμένες συνθήκες υπό τις οποίες η προηγούμενη άδεια χορηγείται ή όχι, το Δικαστήριο έκρινε ότι η ως άνω προσδιοριστία δεν επιτρέπει στους ιδιώτες να γνωρίζουν την έκταση των απορροφώντων από το άρθρο 73 Β της Συνθήκης δικαιωμάτων και υποχρεώσεών τους, οπότε το σύστημα αυτό πρέπει να θεωρηθεί αντίθετο προς την αρχή της ασφαλείας δικαίου<sup>59</sup>.

76. Κατόπιν των ανωτέρω σκέψεων, φρονώ ότι προβλεπόμενο στο άρθρο 8 του VGVG σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδείας αντιβαίνει στο άρθρο 73 Β της Συνθήκης.

77. Επικουρικώς, η Αυστριακή Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι, αν το Δικαστήριο κρίνει ότι το επίδικο σύστημα αντιβαίνει στο άρθρο 73 Β της Συνθήκης, πρέπει να θεωρηθεί ότι το σύστημα αυτό καλύπτεται από το άρθρο 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως, κατά το οποίο η Δημοκρατία της Αυστρίας δύναται να διατηρήσει την υφισταμένη νομοθεσία της περί δευτερεύουσας κατοικίας επί πενταετία μετά την προσχώρηση.

78. Όπως προεκτέθηκε, το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG, το οποίο προβλήθηκε εν προκειμένω κατά της D. Salzmann, άρχισε να ισχύει την 1η Ιανουαρίου 1998. Δεν πρόκειται λοιπόν, κατ' αρχήν, περί νομοθεσίας υφισταμένης κατά την ημερομηνία προσχωρήσεως της Δημοκρατίας της Αυστρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Πάντως, με την προπαρατεθείσα απόφαση Konle, το Δικαστήριο έκρινε ότι κάθε διάταξη που θεσπίζεται μετά την ημερομηνία αυτή δεν αποκλείεται, εκ του γεγονότος αυτού και μόνον, από το σύστημα παρεκκλίσεων του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως. Το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι η παρέκκλιση του άρθρου αυτού μπορεί να εφαρμοστεί μόνον εάν η εκ των υστέρων θεσπισθείσα διάταξη είναι, κατ' ουσίαν, πανομοιότυπη προς την προηγούμενη νομοθεσία ή εάν μόνον περιορίζει ή εξαλείφει εμπόδιο από την άσκηση των κοινωνικών δικαιωμάτων και ελευθεριών που περιλαμβάνονταν στην προηγούμενη νομοθεσία<sup>60</sup>.

58 — Προπαρατεθείσες αποφάσεις Analir κ.λπ. (σκέψη 38), Επιτροπή κατά Πορτογαλίας (σκέψη 50), και Canal Satellite Digital (σκέψη 35).

59 — Αποφάσεις της 14ης Μαρτίου 2000, C-54/99, Église de scientologie (Συλλογή 2000, σ. I-1335, σκέψεις 21 και 22), και της 4ης Ιουνίου 2002, Επιτροπή κατά Γαλλίας, προπαρατεθείσα (σκέψη 50).

60 — Απόφαση Konle, προπαρατεθείσα (σκέψη 52).

79. Το Δικαστήριο επισήμανε επίσης ότι στα εθνικά δικαστήρια εναπόκειται να καθορίζουν το περιεχόμενο της υφισταμένης νομοθεσίας περί δευτερευουσών κατοικιών κατά την ημερομηνία προσχωρήσεως της Αυστριακής Δημοκρατίας<sup>61</sup>.

80. Συνεπώς, το αιτούν δικαστήριο θα πρέπει να εκτιμήσει αν το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG πληροί τις προϋποθέσεις που διατύπωσε το Δικαστήριο με την προπαρατεθείσα απόφαση Kopple, προκειμένου να τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως.

81. Προκειμένου να βοηθήσει το εθνικό δικαστήριο στην εκτίμηση αυτή, το Δικαστήριο, με την προπαρατεθείσα απόφαση Kopple, συνέκρινε τη νομοθεσία που ίσχυε κατά την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Αυστρίας με το εκ των υστέρων θεσπισθέν σύστημα και επισήμανε για ποιους λόγους αυτό δεν μπορούσε να θεωρηθεί υφιστάμενη νομοθεσία, υπό την έννοια του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως<sup>62</sup>.

82. Τούτο δεν μου φαίνεται σκόπιμο εν προκειμένω, κατά το μέτρο που το εθνικό δικαστήριο μερίμνησε να εκθέσει στη διάταξη περί παραπομπής ότι η νομοθεσία που ίσχυε κατά την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Αυστρίας ήταν λιγότερο περιοριστική από τη

θεσπισθείσα το 1997, η οποία εφαρμόστηκε στη διαφορά της κύριας δίκης<sup>63</sup>. Επιπλέον, το εθνικό δικαστήριο το οποίο, θα ήθελα να υπενθυμίσω, δεν υπέβαλε προδικαστικό ερώτημα ως προς την ερμηνεία του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως, δεν παρέθεσε επί λέξει την ισχύουσα το 1995 διάταξη.

83. Λαμβανομένων υπόψη όλων των ανωτέρω στοιχείων, προτείνω στο Δικαστήριο να δώσει στο αιτούν δικαστήριο την απάντηση ότι το άρθρο 73 Β της Συνθήκης έχει την έννοια ότι απαγορεύει διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας όπως η προβλεπόμενη από το σύστημα κτήσεως κυριότητας ακινήτων που θεσπίζει ο VGVG.

Γ — *Επί του τρίτου προδικαστικού ερωτήματος*

84. Με το ερώτημα αυτό το αιτούν δικαστήριο ερωτά αν η ρήτρα *standstill* του παραρτήματος XII, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ δεν επέτρεπε τη θέσπιση, το 1993, κανονιστικής ρυθμίσεως υποβάλλουσας την αγορά των οικοδομησίων οικοπέδων σε σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδείας.

85. Το αιτούν δικαστήριο ζητά συνεπώς από το Δικαστήριο να αποφανθεί επί των αποτελεσμάτων μιας διατάξεως της συμφωνίας ΕΟΧ στην αυστριακή έννομη τάξη, όσον

61 — Όπ.π. (σκέψεις 27 και 51).

62 — Σκέψεις 51 έως 54.

63 — Διάταξη περί παραπομπής, σημείο 7.

αφορά χρόνο πριν από την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Αυστρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

συμφωνίας αυτής όσον αφορά την εφαρμογή της εντός των κρατών της ΕΖΕΣ και τέτοια αρμοδιότητα δεν απονέμεται στο Δικαστήριο ούτε στο πλαίσιο της Συμφωνίας ΕΟΧ<sup>65</sup>.

86. Βάσει της νομολογίας του Δικαστηρίου, αυτό δεν είναι αρμόδιο να δώσει απάντηση στο εν λόγω ερώτημα.

87. Πράγματι, στην απόφαση της 15ης Ιουνίου 1999, C-321/97, Andersson et Wåkerås-Andersson<sup>64</sup>, το Δικαστήριο κλήθηκε επίσης να αποφανθεί επί των αποτελεσμάτων μιας διατάξεως της Συμφωνίας ΕΟΧ στην έννομη τάξη κράτους μέλους όσον αφορά χρόνο πριν από την προσχώρηση του κράτους αυτού. Κατ' ουσίαν, ένα σουηδικό δικαστήριο ερωτούσε αν το άρθρο 6 της Συμφωνίας ΕΟΧ είχε την έννοια ότι μπορούσε να στοιχειοθετηθεί ευθύνη του Βασιλείου της Σουηδίας για τις ζημιές που προκλήθηκαν στους ιδιώτες από την εσφαλμένη μεταφορά μιας οδηγίας στο εσωτερικό δίκαιο πριν από την προσχώρηση του κράτους αυτού στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

89. Το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι το γεγονός ότι το οικείο κράτος της ΕΖΕΣ προσχώρησε στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οπότε το προδικαστικό ερώτημα έχει υποβληθεί από δικαστήριο κράτους μέλους, δεν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα να απονεμηθεί στο Δικαστήριο αρμοδιότητα ερμηνείας της Συμφωνίας ΕΟΧ όσον αφορά την εφαρμογή της σε καταστάσεις που δεν ανάγονται στην κοινοτική έννομη τάξη<sup>66</sup>.

90. Με μια άλλη απόφαση της 15ης Ιουνίου 1999, C-140/97, Rechberger κ.λπ.<sup>67</sup>, το Δικαστήριο επανέλαβε την εκτίμηση αυτή, αποφαινόμενο ότι δεν είναι αρμόδιο ούτε δύναμει του άρθρου 177 της Συνθήκης ούτε δύναμει της Συμφωνίας ΕΟΧ να αποφαινεται ως προς την ερμηνεία της Συμφωνίας ΕΟΧ όσον αφορά την εφαρμογή της από ένα κράτος της ΕΖΕΣ κατά τον προ της προσχωρήσεώς του στην Ευρωπαϊκή Ένωση χρόνο.

88. Το Δικαστήριο έκρινε ότι, μολονότι κατ' αρχήν είναι αρμόδιο να αποφαινεται με προδικαστική απόφαση επί της ερμηνείας της Συμφωνίας ΕΟΧ όταν ένα τέτοιο ζήτημα έχει εγερθεί ενώπιον δικαστηρίου κράτους μέλους, αυτή η βάση του άρθρου 177 της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρου 234 ΕΚ) αρμοδιότητα ισχύει μόνον όσον αφορά την Κοινότητα. Συνεπώς, το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο να αποφανθεί επί της ερμηνείας της

91. Συνεπώς, βάσει των στοιχείων αυτών, προτείνω στο Δικαστήριο να αποφανθεί ότι δεν είναι αρμόδιο να δώσει απάντηση στο τρίτο προδικαστικό ερώτημα.

65 — Απόφαση Andersson και Wåkerås-Andersson, προπαρατεθείσα (σελίφες 27 έως 31).

66 — Ο.π. (σελίφη 30).

67 — Συλλογή 1999, α. I-3499 (σελίφη 38).

64 — Συλλογή 1999, α. I-3551.

**V — Πρόταση**

92. Κατόπιν των ανωτέρω σκέψεων, προτείνω στο Δικαστήριο να δώσει την ακόλουθη απάντηση στα υποβληθέντα από το Landesgericht Feldkirch ερωτήματα:

- «1) Το άρθρο 73 Β της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρο 56 ΕΚ) έχει την έννοια ότι απαγορεύει διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας όπως η προβλεπόμενη από το σύστημα κτήσεως κυριότητας ακινήτων που θεσπίζει ο Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (νόμος περί ακίνητης ιδιοκτησίας, εφαρμοστέος στο ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως τροποποιήθηκε το 1997.
- 2) Το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων δεν είναι αρμόδιο να δώσει απάντηση στο τρίτο προδικαστικό ερώτημα.»