

ΔΙΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (όγδοο τμήμα)

της 24ης Ιουνίου 2011 *

Στην υπόθεση C-476/10,

με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, την οποία υπέβαλε το Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg (Αυστρία) με διάταξη της 22ας Σεπτεμβρίου 2010, που περιήλθε στο Δικαστήριο την 1η Οκτωβρίου 2010, στο πλαίσιο της διαδικασίας

projektart Errichtungsgesellschaft mbH,

Eva Maria Pepic,

Herbert Hilbe,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (όγδοο τμήμα),

συγκείμενο από τους K. Schiemann, πρόεδρο τμήματος, L. Bay Larsen και A. Prechal (εισηγήτρια), δικαστές,

γενική εισαγγελέας: J. Kokott
γραμματέας: A. Calot Escobar

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

κρίνοντας ότι πρέπει να αποφανθεί με αιτιολογημένη διάταξη, σύμφωνα με το άρθρο 104, παράγραφος 3, πρώτο εδάφιο, του Κανονισμού Διαδικασίας,

αφού άκουσε τη γενική εισαγγελέα,

εκδίδει την ακόλουθη

Διάταξη

- ¹ Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 40 της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3, στο εξής: Συμφωνία για τον ΕΟΧ).
- ² Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ της projektart Errichtungsgesellschaft mbH (στο εξής: projektart) καθώς και της E. Pepic και του H. Hilbe, αφενός, και της Grundverkehrslandeskommission des Landes Vorarlberg (Αυστρία) (αρμόδιας επιτροπής του Land του Vorarlberg για τη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας), αφετέρου, σχετικά με την άρνηση της τελευταίας να επιτρέψει στην E. Pepic και τον H. Hilbe την αγορά διαμερίσματος από την projektart, με την αιτιολογία ότι δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις τις οποίες η νομοθεσία του Land του Vorarlberg επιβάλλει στους αλλοδαπούς για την απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας.

Το νομικό πλαίσιο

Η Συμφωνία για τον ΕΟΧ

- 3 Το άρθρο 40 της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ ορίζει τα εξής:

«Στα πλαίσια των διατάξεων της παρούσας Συμφωνίας, δεν επιβάλλονται περιορισμοί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, στις κινήσεις κεφαλαίων που ανήκουν σε πρόσωπα που έχουν κατοικία σε κράτος μέλος της [Ευρωπαϊκής Κοινότητας] ή της [Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών] (ΕΖΕΣ) ούτε διάκριση μεταχείρισης που βασίζεται στην ιθαγένεια ή στην κατοικία των μερών ή στον τόπο της επένδυσής τους. Στο παράρτημα ΧΙΙ περιέχονται οι αναγκαίες διατάξεις για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

- 4 Το παράρτημα ΧΙΙ της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ, το οποίο φέρει τον τίτλο «Ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων», παραπέμπει στην οδηγία 88/361/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 24ης Ιουνίου 1988, για τη θέση σε εφαρμογή του άρθρου 67 της Συνθήκης [που καταργήθηκε με τη Συνθήκη του Άμστερνταμ] (ΕΕ L 178, σ. 5).

- 5 Κατά το γράμμα του εν λόγω παραρτήματος ΧΙΙ:

«[...]

Για τους σκοπούς της παρούσας συμφωνίας, οι διατάξεις της οδηγίας [88/361] προσαρμόζονται ως εξής:

[...]

- ε) [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 υπηκόων 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 σχετικά με την αγορά δευτερεύουσας κατοικίας οι οποίες, όσον αφορά τα κράτη αυτά, αντιστοιχούν σε διατάξεις που διατηρούνται εν ισχύι στο εσωτερικό της Κοινότητας σύμφωνα με το άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας·

[...]».

Η οδηγία 88/361

- 6 Βάσει του άρθρου 1, παράγραφος 1, της οδηγίας 88/361, οι κινήσεις κεφαλαίων ταξινομούνται σύμφωνα με την ονοματολογία του παραρτήματος Ι της οδηγίας αυτής.
- 7 Από το παράρτημα αυτό προκύπτει ότι η έννοια του όρου «κινήσεις κεφαλαίων» καλύπτει μεταξύ άλλων τις πράξεις με τις οποίες πραγματοποιούνται επενδύσεις σε ακίνητα στο έδαφος κράτους μέλους από μη κατοίκους.
- 8 Το άρθρο 6, παράγραφος 4, της εν λόγω οδηγίας ορίζει τα εξής:

«Η ισχύουσα εθνική νομοθεσία που διέπει την αγορά δευτερεύουσας κατοικίας δύναται να διατηρηθεί μέχρις ότου εγκρίνει το Συμβούλιο [της Ευρωπαϊκής Ένωσης] περαιτέρω σχετικές διατάξεις σύμφωνα με το άρθρο 69 της Συνθήκης [ΕΟΚ (άρ-

θρο 69 της Συνθήκης ΕΚ, καταργηθέν με τη Συνθήκη του Άμστερνταμ)]. Η παρούσα διάταξη δεν θίγει την εφαρμογή άλλων διατάξεων του κοινοτικού δικαίου.»

Η εθνική νομοθεσία

- 9 Ο νόμος περί συναλλαγών επί ακινήτων του Land του Vorarlberg (Grundverkehrsgesetz, *LGBl.* 42/2004), όπως δημοσιεύθηκε στο *LGBl.* 19/2009 (στο εξής: GVG), ορίζει στο άρθρο του 2, παράγραφος 7, τα εξής:

«Ως αγορά για σκοπούς δημιουργίας κατοικίας διακοπών νοείται η αγορά με σκοπό την ανέγερση ή τη χρησιμοποίηση εξοχικών κατοικιών [...] ή τη διάθεση κατοικίας σε τρίτους για τους εν λόγω σκοπούς.»

- 10 Το άρθρο 3 του GVG προβλέπει τα εξής:

«1) Στο μέτρο που αυτό απορρέει από το δίκαιο της Ένωσης, οι εφαρμοστέοι κανόνες για την αγορά ακινήτων από αλλοδαπούς δεν εφαρμόζονται, υπό την επιφύλαξη της παραγράφου 2,

- a) στα πρόσωπα που ενεργούν στο πλαίσιο της ελεύθερης κυκλοφορίας των εργαζομένων·
- b) στα πρόσωπα και τις εταιρίες που ενεργούν στο πλαίσιο της ελευθερίας εγκαταστάσεως·
- c) στα πρόσωπα και τις εταιρίες που ενεργούν στο πλαίσιο της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών·

- d) στα πρόσωπα που ασκούν το δικαίωμά τους διαμονής·
- e) στα πρόσωπα και τις εταιρίες που ασκούν το δικαίωμα ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν την έδρα τους στο έδαφος κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή στο έδαφος επί του οποίου ισχύει η Συμφωνία [ΕΟΧ].

2) Από τις διατάξεις περί ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ δεν προκύπτει καμία εξαίρεση από τους κανόνες που ρυθμίζουν τις συναλλαγές ακινήτων στις οποίες ενέχονται αλλοδαποί, οσάκις η αγορά γίνεται με σκοπό τη δημιουργία εξοχικής κατοικίας.

3) Αν από διεθνείς δεσμεύσεις εμφανίζεται ότι ορισμένα πρόσωπα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως ημεδαποί, οι διατάξεις που αφορούν την αγορά ακινήτων στην οποία ενέχονται αλλοδαποί δεν εφαρμόζονται.

[...]»

¹¹ Το άρθρο 7, παράγραφος 1, του GVG έχει ως εξής:

«Η απόκτηση από αλλοδαπούς των δικαιωμάτων που έπονται εξαρτάται από την άδεια της αρμόδιας αρχής στον τομέα των συναλλαγών ακινήτων:

a) τα δικαιώματα ιδιοκτησίας επί των ακινήτων ή των κτηρίων υπό την έννοια του άρθρου 435 του αστικού κώδικα [Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch].

[...]»

12 Το άρθρο 8 του GVG έχει ως εξής:

«1) Η απόκτηση δικαιωμάτων επιτρέπεται μόνον:

[...]

b) αν τα πολιτικά συμφέροντα του Δημοσίου δεν θίγονται και

c) αν υφίσταται οικονομικό, πολιτιστικό ή κοινωνικό συμφέρον για την απόκτηση του δικαιώματος από τον εν λόγω αλλοδαπό.

2) Η παράγραφος 1 δεν εφαρμόζεται αν διεθνείς δεσμεύσεις αντιτίθενται σ' αυτήν.»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

13 Η Ε. Perić και ο Η. Hilbe, υπήκοοι του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν και κάτοικοι του εν λόγω κράτους, προτίθενται να αγοράσουν από την projektart διαμέρισμα το οποίο αποτελεί μέρος του σχεδίου κατασκευής κατοικιών στο Lochau, στο Land του Vorarlberg.

14 Οι ενδιαφερόμενοι έχουν την πρόθεση να χρησιμοποιήσουν το εν λόγω διαμέρισμα αρχικά ως δευτερεύουσα κατοικία, κατόπιν δε, σε δέκα περίπου έτη, όταν θα έχουν συνταξιοδοτηθεί, να το χρησιμοποιήσουν ως κύρια κατοικία τους.

- 15 Στις 23 Μαρτίου 2010, η Grundverkehrslandeskommission του Land Vorarlberg αρνήθηκε στην Ε. Pepic και τον Η. Hilbe την άδεια που απαιτείται κατά το άρθρο 7, παράγραφος 1, του GVG για την αγορά του εν λόγω διαμερίσματος.
- 16 Η Ε. Pepic και ο Η. Hilbe καθώς και η projektart αμφισβήτησαν την απόφαση αυτή ενώπιον του Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg.
- 17 Το αιτούν δικαστήριο παρατηρεί ότι το άρθρο 3, παράγραφος 2, του GVG εφαρμόζεται εν προκειμένω, εφόσον πρόκειται για την αγορά εξοχικής κατοικίας από αλλοδαπούς. Κατά συνέπεια, κατά το εν λόγω δικαστήριο, αυτή η αγορά υπόκειται σε προηγούμενη άδεια κατ' εφαρμογήν του άρθρου 7, παράγραφος 1, στοιχείο α, του GVG.
- 18 Επομένως, η έκβαση της διαφοράς της κύριας δίκης εξαρτάται ουσιαστικώς από την απάντηση στο ερώτημα αν το άρθρο 3, παράγραφος 2, του GVG, το οποίο στηρίζεται στο άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361, συμβιβάζεται με τη Συμφωνία για τον ΕΟΧ.
- 19 Συναφώς, τίθεται το ερώτημα αν το άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361, διάταξη η οποία αποσκοπεί στη θέση σε εφαρμογή του άρθρου 67 της Συνθήκης ΕΟΚ, πρέπει ακόμη να εφαρμόζεται στην αγορά εκ μέρους υπηκόου κράτους της ΕΖΕΣ που είναι συμβαλλόμενο μέρος της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ, εν προκειμένω του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν, δευτερεύουσας κατοικίας ευρισκομένης εντός κράτους μέλους της Ενώσεως.
- 20 Το αιτούν δικαστήριο εκτιμά, αφενός, ότι, όσον αφορά την κατάσταση στο εσωτερικό της Ενώσεως, η μεταγενέστερη διάταξη του άρθρου 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης ΕΚ (που κατέστη άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ) ασφαλώς διέφερε, επί της ουσίας, από το άρθρο 67 της Συνθήκης ΕΟΚ, όσον αφορά όμως τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (στο εξής: ΕΟΧ), η οδηγία 88/361 δεν καταργήθηκε τυπικώς ούτε εξάλλου υπέστη ουσιαστική τροποποίηση, οπότε αυτή εξακολουθεί να αποτελεί

μέρος της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ. Επομένως, ως προς τον ΕΟΧ, η νομική κατάσταση εξακολουθεί να διέπεται από το άρθρο 67 της Συνθήκης ΕΟΚ.

- 21 Το αιτούν δικαστήριο υπενθυμίζει, αφετέρου, ότι το Δικαστήριο έκρινε, με τη σκέψη 31 της αποφάσεως της 23ης Σεπτεμβρίου 2003, C-452/01, Ospelt και Schlössle Weissenberg (Συλλογή 2003, σ. I-9743), ότι από την 1η Μαΐου 1995, ημερομηνία ενάρξεως ισχύος της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ έναντι του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν, και στους τομείς που καλύπτονται από αυτήν, τα κράτη μέλη δεν μπορούν πλέον να επικαλούνται το άρθρο 73 Γ της Συνθήκης ΕΚ (που κατέστη άρθρο 57 ΕΚ) έναντι του εν λόγω κράτους της ΕΖΕΣ.
- 22 Πάντως, εφόσον η εν λόγω απόφαση αφορούσε μόνον τη μεταβίβαση αγροτικής γηγείου ιδιοκτησίας, το ερώτημα αν η εν λόγω νομολογία αφορά μόνον αυτό το ζήτημα ή αν, αντιθέτως, έχει γενικό χαρακτήρα δεν διευκρινίστηκε σαφώς.
- 23 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:
- «1) Εξακολουθεί να έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρου 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361/ΕΟΚ [...] —κατά την οποία η ισχύουσα εθνική νομοθεσία που διέπει την αγορά δευτερεύουσας κατοικίας δύναται να διατηρηθεί— επί της αγοράς δευτερευουσών κατοικιών, οι οποίες βρίσκονται εντός κράτους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, από υπήκοο του ανήκοντος στον ΕΟΧ Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν;
- 2) Είναι αντίθετη προς τις διατάξεις της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ που αφορούν την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων εθνική ρύθμιση η οποία, βασιζόμενη στο άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361/ΕΟΚ, απαγορεύει σε υπήκοο του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν την απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας που βρίσκεται εντός κράτους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και υποχρεούται, επομένως, μια εθνική αρχή να μη την εφαρμόζει;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

- 24 Κατά το άρθρο 104, παράγραφος 3, πρώτο εδάφιο, του Κανονισμού Διαδικασίας του Δικαστηρίου, όταν η απάντηση στο προδικαστικό ερώτημα μπορεί να συναχθεί σαφώς από τη νομολογία, το Δικαστήριο μπορεί, αφού ακούσει τον γενικό εισαγγελέα, να αποφανθεί με αιτιολογημένη διάταξη παραπέμπουσα στη σχετική νομολογία.
- 25 Το Δικαστήριο εκτιμά ότι αυτό συμβαίνει εν προκειμένω.
- 26 Με τα δύο του ερωτήματα, τα οποία πρέπει να εξεταστούν από κοινού, το αιτούν δικαστήριο ερωτά κατ' ουσίαν αν το άρθρο 40 της Συμφωνίας για την ΕΟΧ έχει την έννοια ότι απαγορεύει εθνική νομοθεσία, όπως η επίδικη στο πλαίσιο της κύριας δίκης, η οποία, βασιζόμενη στο άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361, απαγορεύει σε υπήκοο του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν την απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας ευρισκομένης εντός κράτους μέλους της Ενώσεως, οπότε μία εθνική αρχή υποχρεούται να μην την εφαρμόζει.
- 27 Το άρθρο 40 της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ προβλέπει ότι οι αναγκαίες διατάξεις για την εφαρμογή του εν λόγω άρθρου περιλαμβάνονται στο παράρτημα XII της Συμφωνίας αυτής. Το εν λόγω παράρτημα XII ορίζει ότι η οδηγία 88/361 και το παράρτημα I αυτής εφαρμόζονται στον ΕΟΧ.
- 28 Αποτελεί πάγια νομολογία ότι, εφόσον η Συνθήκη δεν περιέχει ορισμό του όρου «κινήσεις κεφαλαίων», υπό την έννοια, του άρθρου 63, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, η ονοματολογία του παραρτήματος I της οδηγίας 88/361 έχει ενδεικτική αξία, μολοντί η οδηγία αυτή εκδόθηκε βάσει των άρθρων 69 και 70, παράγραφος 1, της Συνθήκης ΕΟΚ (τα άρθρα 67 έως 73 της Συνθήκης ΕΟΚ αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 73 Β έως 73 Ζ της Συνθήκης ΕΚ, τα οποία εν συνεχεία κατέστησαν άρθρα 56 ΕΚ έως 60

ΕΚ), δεδομένου ότι, κατά το τρίτο εδάφιο της εισαγωγής του παραρτήματος, η ονοματολογία που περιλαμβάνει το εν λόγω παράρτημα δεν είναι περιοριστική όσον αφορά την έννοια του όρου «κινήσεις κεφαλαίων» (βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 31ης Μαρτίου 2011, C-450/09, Schröder, Συλλογή 2011, σ. I-2497, σκέψη 25 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

- 29 Από την εν λόγω ονοματολογία προκύπτει ότι στις κινήσεις κεφαλαίων περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα που πραγματοποιούνται από μη κατοίκους στο έδαφος κράτους μέλους (βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 14ης Σεπτεμβρίου 2006, C-386/04, Centro di Musicologia Walter Stauffer, Συλλογή 2006, σ. I-8203, σκέψη 23).
- 30 Δεν αμφισβητείται ότι η E. Perić και ο H. Hilbe, υπήκοοι του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν και κάτοικοι του εν λόγω κράτους, επιθυμούν να προβούν σε επένδυση σε ακίνητο στην Αυστρία, ήτοι στην αγορά διαμερίσματος.
- 31 Αυτή η διασυνοριακή επένδυση αποτελεί κίνηση κεφαλαίων κατά την έννοια της εν λόγω ονοματολογίας (βλ., υπό την έννοια αυτή, απόφαση της 28ης Οκτωβρίου 2010, C-72/09, Établissements Rimbaud, Συλλογή 2010, σ. I-10659, σκέψη 18).
- 32 Κατά συνέπεια, οι διατάξεις του άρθρου 40 και του παραρτήματος XII της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ έχουν εφαρμογή επί διαφοράς όπως αυτή της κύριας δίκης, η οποία αφορά συναλλαγή μεταξύ υπηκόων κρατών που είναι μέρη της εν λόγω Συμφωνίας. Κατά πάγια νομολογία, το Δικαστήριο μπορεί να τις ερμηνεύσει καθόσον υποβάλλεται ενώπιόν του, από δικαστήριο κράτους μέλους, προδικαστικό ερώτημα σχετικό με την ισχύ, στο ίδιο αυτό κράτος, μιας συμφωνίας η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της έννομης τάξεως της Ένωσης (βλ., μεταξύ άλλων, προπαρατεθείσα απόφαση Établissements Rimbaud, σκέψη 19 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

- 33 Ένας από τους κύριους σκοπούς της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ είναι η κατά το δυνατόν πληρέστερη πραγμάτωση της ελεύθερης κυκλοφορίας των εμπορευμάτων, των προσώπων, των υπηρεσιών και των κεφαλαίων σε ολόκληρο τον ΕΟΧ, ούτως ώστε η υλοποιηθείσα στο έδαφος της Κοινότητας εσωτερική αγορά να επεκταθεί στα κράτη της ΕΖΕΣ. Με την προοπτική αυτή, πολλές διατάξεις της εν λόγω Συμφωνίας έχουν ως σκοπό να διασφαλίσουν την κατά το δυνατόν ομοιόμορφη ερμηνεία της στο σύνολο του ΕΟΧ. Στο πλαίσιο αυτό, απόκειται στο Δικαστήριο να μεριμνά ώστε οι κανόνες της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ, οι οποίοι ταυτίζονται κατ' ουσία με τους αντίστοιχους της Συνθήκης ΛΕΕ, να ερμηνεύονται κατά ομοιόμορφο τρόπο εντός των κρατών μελών (βλ., μεταξύ άλλων, προαναφερθείσα απόφαση *Établissements Rimbaud*, σκέψη 20).
- 34 Από τις διατάξεις του άρθρου 40 της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ προκύπτει ότι οι κανόνες περί απαγορεύσεως των περιορισμών των κινήσεων κεφαλαίων και της συνεπαγόμενης δυσμενούς διακρίσεως ταυτίζονται, όσον αφορά τις σχέσεις μεταξύ κρατών που είναι μέλη της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ, είτε πρόκειται για μέλη της Ένωσης είτε για μέλη της ΕΖΕΣ, με τους κανόνες τους οποίους επιβάλλει το δίκαιο της Ένωσης στις σχέσεις μεταξύ των κρατών μελών (βλ., μεταξύ άλλων, προαναφερθείσα απόφαση *Établissements Rimbaud*, σκέψη 21).
- 35 Επομένως, μολονότι οι περιορισμοί της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων μεταξύ υπηκόων των συμβαλλομένων στη Συμφωνία για τον ΕΟΧ κρατών πρέπει να εκτιμώνται με γνώμονα το άρθρο 40 και το παράρτημα XII της εν λόγω Συμφωνίας, οι διατάξεις αυτές έχουν το ίδιο νομικό περιεχόμενο με εκείνες του άρθρου 63 ΣΛΕΕ (βλ., μεταξύ άλλων, προαναφερθείσα απόφαση *Établissements Rimbaud*, σκέψη 22).
- 36 Το Δικαστήριο έχει επιπλέον ήδη κρίνει ότι αντίκειται στον σκοπό ομοιόμορφης εφαρμογής των κανόνων σχετικά με την ελευθερία κινήσεως κεφαλαίων στον ΕΟΧ, που υπομνήσθηκε στη σκέψη 33 της παρούσας διατάξεως, το γεγονός ότι ένα κράτος όπως η Δημοκρατία της Αυστρίας, που είναι μέλος της Συμφωνίας αυτής, η οποία τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 1994, μπορεί, μετά την προσχώρησή της στην Ένωση, την 1η Ιανουαρίου 1995, να διατηρεί νομοθεσία περιοριστική της ελευθερίας αυτής έναντι άλλου κράτους μέλους της Συμφωνίας αυτής βάσει του άρθρου 64 ΣΛΕΕ (βλ. προαναφερθείσα απόφαση *Ospelt και Schlössle Weissenberg*, σκέψη 30).

- 37 Συναφώς, τα κράτη μέλη της ΕΖΕΣ που είναι συμβαλλόμενα μέρη της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ οφείλουν, πράγματι, να διακρίνονται από άλλα κράτη όπως η Ελβετική Συνομοσπονδία, η οποία δεν δέχθηκε το σχέδιο δημιουργίας ενός ενοποιημένου οικονομικού συνόλου με ενιαία αγορά, στηριζόμενου σε κοινούς μεταξύ των μελών του κανόνες, αλλά προέκρινε τη λύση των διμερών συμφωνιών, σε συγκεκριμένους τομείς, με την Ένωση και τα κράτη μέλη της (βλ. απόφαση της 11ης Φεβρουαρίου 2010, C-541/08, Fokus Invest, Συλλογή 2010, σ. I-1025, σκέψη 27).
- 38 Συνεπώς, από την 1η Μαΐου 1995, ημερομηνία ενάρξεως της ισχύος της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ έναντι του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν, και στους τομείς που καλύπτονται από αυτήν, τα κράτη μέλη δεν μπορούν πλέον να επικαλούνται το άρθρο 64 ΣΛΕΕ έναντι του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν (βλ. προαναφερθείσα απόφαση Ospelt και Schlössle Weissenberg, σκέψη 31).
- 39 Εξ αυτού συνάγεται επίσης ότι, από την ίδια ημερομηνία και στους εν λόγω τομείς, τα κράτη μέλη μπορούν να διατηρούν και να επικαλούνται περιοριστική νομοθεσία της ελεύθερης κυκλοφορίας κεφαλαίων έναντι του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν μόνον αν, δυνάμει του δικαίου της Ενώσεως, η νομοθεσία αυτή μπορεί να εφαρμόζεται έναντι άλλων κρατών μελών της Ενώσεως.
- 40 Το ίδιο ισχύει για την εθνική νομοθεσία στον τομέα των δευτερευουσών κατοικιών, που μπορεί να διατηρείται δυνάμει κανόνων του πρωτογενούς δικαίου της Ενώσεως που αφορούν τις εν λόγω κατοικίες, όπως είναι οι μεταβατικές διατάξεις που περιλαμβάνονται στις Συνθήκες Προσχωρήσεως στην Ένωση ορισμένων κρατών μελών.
- 41 Πάντως, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι, ελλείψει τέτοιων κανόνων πρωτογενούς δικαίου δυναμένων να είναι λυσιτελείς εν προκειμένω, εθνική νομοθεσία όπως η επίδικη στο πλαίσιο της κύριας δίκης, αν χρησιμοποιούταν για να απαγορευθεί σε υπηκόους κρατών μελών να αποκτήσουν δευτερεύουσα κατοικία εντός άλλου κράτους μέλους για τον μόνο λόγο ότι αυτοί δεν είναι υπήκοοι του τελευταίου αυτού κράτους, θα συνιστούσε δυσμενή διάκριση λόγω ιθαγενείας η οποία θα ήταν προδήλως αντίθετη προς το άρθρο 63 ΣΛΕΕ.

- 42 Επιπλέον, στο πλαίσιο των σχέσεων μεταξύ κρατών μελών της Ενώσεως, αυτή η νομοθεσία δεν είναι δυνατόν να βασίζεται στο άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361.
- 43 Πράγματι, όπως υπομνήσθηκε στη σκέψη 28 της παρούσας διατάξεως, η ονοματολογία των κινήσεων κεφαλαίων, την οποία περιλαμβάνει το παράρτημα Ι της οδηγίας 88/361, διατηρεί την ενδεικτική αξία την οποία είχε όσον αφορά την έννοια του όρου «κινήσεις κεφαλαίων».
- 44 Το άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361 στερείται πλέον οιασδήποτε κανονιστικής ισχύος εντός της εννόμου τάξεως της Ενώσεως, δεδομένου ότι η διάταξη αυτή αποτελεί μεταβατική διάταξη που καθιστούσε δυνατή τη διατήρηση υφισταμένων διατάξεων του εθνικού δικαίου περί αγοράς δευτερευουσών κατοικιών, εν αναμονή της εκδόσεως από το Συμβούλιο άλλων διατάξεων στον εν λόγω τομέα, σύμφωνα με το άρθρο 69 της Συνθήκης ΕΟΚ.
- 45 Πάντως, από την ημερομηνία ενάρξεως της ισχύος της Συνθήκης του Μάαστριχτ, η τελευταία αυτή διάταξη καταργήθηκε και η απελευθέρωση των κινήσεων κεφαλαίων μεταξύ κρατών μελών πραγματοποιήθηκε προοδευτικώς στον τομέα αυτό με διατάξεις του πρωτογενούς δικαίου της Ενώσεως.
- 46 Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμήσεις που περιλαμβάνονται στη σκέψη 39 της παρούσας διατάξεως, το άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361 επίσης δεν μπορεί να προβληθεί ως βάση για να δικαιολογηθεί εθνική νομοθεσία περιέχουσα περιορισμό της ελευθερίας των κινήσεων κεφαλαίων, όπως η επίδικη στο πλαίσιο της κύριας δίκης, έναντι των υπηκόων του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν.
- 47 Συνεπώς, το άρθρο 40 της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι απαγορεύει αυτήν την εθνική νομοθεσία.

- 48 Ομοίως, από πάγια νομολογία προκύπτει ότι κάθε εθνικό δικαστήριο, επιληφθέν αρμοδίως μιας υποθέσεως, έχει την υποχρέωση, ως όργανο κράτους μέλους, κατ' εφαρμογήν της αρχής της συνεργασίας που διατυπώνεται στο άρθρο 4, παράγραφος 3, ΣΛΕΕ, να εφαρμόζει στο ακέραιο το έχον απευθείας εφαρμογή δίκαιο της Ένωσης και να προστατεύει τα δικαιώματα που αυτό απονέμει στους ιδιώτες, αφήνοντας ανεφάρμοστη κάθε ενδεχομένως αντίθετη διάταξη του εθνικού δικαίου, είτε προγενέστερη είτε μεταγενέστερη του κανόνα του δικαίου της Ένωσης (βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 8ης Σεπτεμβρίου 2010, C-409/06, Winner Wetten, Συλλογή 2010, σ. I-8015, σκέψη 55 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 49 Συναφώς, πρέπει να υπομνηστεί, όπως ήδη αναφέρθηκε στη σκέψη 32 της παρούσας διατάξεως, ότι η Συμφωνία για τον ΕΟΧ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εννόμου τάξεως της Ενώσεως.
- 50 Το Δικαστήριο έχει επίσης κατ' επανάληψη κρίνει ότι όλα τα όργανα της διοικήσεως έχουν την υποχρέωση να σέβονται την υπεροχή του δικαίου της Ενώσεως, που αναφέρθηκε στη σκέψη 48 της παρούσας διατάξεως (βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 12ης Ιανουαρίου 2010, C-341/08, Petersen, Συλλογή 2010, σ. I-47, σκέψη 80 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία). Η υποχρέωση αυτή εφαρμόζεται σε διοικητικό οργανισμό όπως η Grundverkehrslandeskommission του Land Vorarlberg.
- 51 Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι στα υποβληθέντα ερωτήματα πρέπει να δοθεί ως απάντηση ότι το άρθρο 40 της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ έχει την έννοια ότι αντίκειται σε εθνική νομοθεσία η οποία, όπως η αμφισβητούμενη στο πλαίσιο της κύριας δίκης, βασιζόμενη στο άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361, απαγορεύει σε υπήκοο του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν την απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας ευρισκομένης εντός κράτους μέλους της Ενώσεως, οπότε μία εθνική αρχή υποχρεούται να μην εφαρμόζει την εν λόγω εθνική νομοθεσία.

Επί των δικαστικών εξόδων

- 52 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (όγδοο τμήμα) αποφαινεται:

Το άρθρο 40 της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992, έχει την έννοια ότι αντίκειται σε εθνική νομοθεσία η οποία, όπως η αμφισβητούμενη στο πλαίσιο της κύριας δίκης, βασιζόμενη στο 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 [άρθρο που καταργήθηκε με τη Συνθήκη του Άμστερνταμ], απαγορεύει σε υπήκοο του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν την απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας ευρισκομένης εντός κράτους μέλους της Ενώσεως, οπότε μία εθνική αρχή υποχρεούται να μην εφαρμόζει την εν λόγω εθνική νομοθεσία.

(υπογραφές)