

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (έκτο τμήμα)
της 5ης Μαρτίου 2002 *

Στις συνεκδικαζόμενες υποθέσεις C-515/99, C-519/99 έως C-524/99 και C-526/99 έως C-540/99,

που έχουν ως αντικείμενο αιτήσεις του Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg (Αυστρία) προς το Δικαστήριο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 234 ΕΚ, με την οποία ζητείται, στο πλαίσιο των διαφορών που εκκρεμοούν ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου μεταξύ

Hans Reisch (C-515/99),

Walter Riedl (C-527/99),

Alexander Hacker (C-528/99),

Gerhard Eckert (C-529/99),

Franz Gstöttenbauer (C-530/99),

Helmut Hechwarter (C-531/99),

Alois Bixner (C-532/99),

Geza Aumüller (C-533/99),

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

REISCH κ.λπ.

Berthold Garstenauer (C-534/99 και C-536/99),

Robert Eder (C-535/99),

Hartmut Ramsauer (C-537/99 και C-538/99),

Harald Kronberger (C-539/99),

Erich Morianz (C-540/99)

και

Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg,

Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburg,

και μεταξύ

Anton Lassacher,

Heinz Schäfer (C-519/99),

Dertnig GmbH & Co. KG,

Heinrich Reutter (C-520/99),

Francesco Branka (C-521/99),

Neubau GmbH,

Baumeister Bogensberger GmbH & Co. KG (C-522/99 και C-526/99),

Peter Fidelsberger (C-523/99),

GWP Gewerbeparkentwicklung GmbH,

Johann Lindner και Emma Lindner (C-524/99),

και

Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburg,

Grundverkehrslandeskommission des Landes Salzburg,

η έκδοση προδικαστικής απόφασης ως προς την ερμηνεία των άρθρων 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (έκτο τμήμα),

συγκείμενο από την Ν. Colneric, πρόεδρο του δευτέρου τμήματος, προεδρεύουσα του έκτου τμήματος, και τους C. Gulmann, J.-P. Puissochet (εισηγητή), R. Schintgen και Β. Σκουρή, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: L. A. Geelhoed

γραμματέας: H. A. Rühl, κύριος υπάλληλος διοικήσεως,

λαμβάνοντας υπόψη τις γραπτές παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

— ο H. Schäfer, εκπροσωπούμενος από τον A. Pirkner, Rechtsanwalt,

- η GWP Gewerbeparkentwicklung GmbH, εκπροσωπούμενη από τον J. W. Aichleiter, Rechtsanwalt,
- η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την C. Pesendorfer,

έχοντας υπόψη την έκθεση ακροατηρίου,

αφού άκουσε τις προφορικές παρατηρήσεις της Ολλανδικής Κυβερνήσεως, εκπροσωπούμενης από την H. Sevenster, και της Επιτροπής, εκπροσωπούμενης από τον U. Wölker και τη M. Πατακιά, κατά τη συνεδρίαση της 12ης Σεπτεμβρίου 2001,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 20ής Νοεμβρίου 2001,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Με είκοσι δύο διατάξεις της 22ας Δεκεμβρίου 1999, που περιήλθαν στο Δικαστήριο στις 30 Δεκεμβρίου 1999, το Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg υπέβαλε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 234 ΕΚ, δύο προδικαστικά ερωτήματα ως προς την ερμηνεία των άρθρων 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ.

- 2 Στις υποθέσεις C-515/99 και C-527/99 έως C-540/99 ανέκλυψε ένα πρώτο ερώτημα στο πλαίσιο προσφυγών που είχαν ασκηθεί κατά αποφάσεων του Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg (δημάρχου του Salzburg) περί επιβολής χρηματικών ποινών λόγω καθυστέρησης υποβολής στον Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburg (την αρμόδια για τις μεταβιβάσεις ακινήτων στο ομόσπονδο κράτος του Salzburg αρχή, στο εξής: Grundverkehrsbeauftragter) της δηλώσεως που προβλέπει ο Salzburger Grundverkehrsgesetz του 1997 (νόμος του Salzburg περί μεταβιβάσεως ακινήτων, που δημοσιεύθηκε στο Salzburger LGBl. αριθ. 11/97, στο εξής: SGVG).

- 3 Στις υποθέσεις C-519/99 έως C-524/99 και C-526/99 ανέκλυψε ένα δεύτερο ερώτημα στο πλαίσιο εφέσεων που είχαν ασκηθεί κατά ορισμένων αποφάσεων που είχε λάβει, κατ' εφαρμογή του SGVG, η Grundverkehrslandeskommission des Landes Salzburg (επιτροπή για τις μεταβιβάσεις ακινήτων του ομόσπονδου κράτους του Salzburg, στο εξής: Grundverkehrslandeskommission) και με τις οποίες δεν είχε επιτρέψει την αγορά ορισμένων οικοδομήσιμων ακινήτων ή την είχε επιτρέψει μόνον υπό την προϋπόθεση συστάσεως ασφάλειας.

Νομικό πλαίσιο

Το κοινοτικό δίκαιο

- 4 Το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ ορίζει τα εξής:

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

Η εθνική νομοθεσία

- 5 Κατά το αυστριακό δίκαιο, η κυριότητα ακινήτου αποκτάται με καταχώριση στο βιβλίο μεταγραφών, η οποία εγκρίνεται από το Grundbuchgericht (το αρμόδιο για τις μεταβιβάσεις ακινήτων δικαστήριο), το οποίο ελέγχει κατά πόσον είναι αναγκαία για τη μεταβίβαση η χορήγηση άδειας και αν η άδεια αυτή έχει χορηγηθεί.
- 6 Στο ομόσπονδο κράτος του Salzburg το άρθρο 12 του SGVG προβλέπει ότι ορισμένες δικαιοπραξίες που αφορούν οικοδομήσιμα ακίνητα, όπως η μεταβίβαση κυριότητας ή η παραχώρηση δικαιώματος οικοδομήσεως, επιτρέπονται μόνον εφόσον ο αποκτών το δικαίωμα καταθέσει δήλωση με την οποία να βεβαιώνει, πρώτον, ότι είναι Αυστριακός ή υπήκοος άλλου κράτους μέλους που ασκεί μία από τις ελευθερίες που του παρέχει η Συνθήκη ΕΚ ή η Συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο. Ο αποκτών πρέπει, δεύτερον, να δηλώσει ότι θα χρησιμοποιήσει το ακίνητο ως κύρια κατοικία ή για επαγγελματικούς σκοπούς. Η χρησιμοποίησή του ακινήτου για δευτερεύουσα κατοικία επιτρέπεται μόνον αν το ακίνητο χρησιμοποιούνταν ήδη πριν από την 1η Μαρτίου 1993 ως δευτερεύουσα κατοικία ή βρίσκεται σε περιοχή στην οποία επιτρέπεται η εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών.
- 7 Βάσει της ανωτέρω δηλώσεως ο Grundverkehrsbeauftragter εκδίδει συναφώς πιστοποιητικό. Δεν μπορεί να αρνηθεί να το εκδώσει παρά μόνον αν έχει λόγους να φοβείται ότι ο αποκτών δεν θα χρησιμοποιήσει το αγαθό σύμφωνα με τη δήλωσή του ή ότι η μεταβίβαση αντιβαίνει προς τους σκοπούς του SGVG. Στην περίπτωση αυτή τον παραπέμπει στην Grundverkehrslandeskommission, η οποία δίδει άδεια για τη μεταβίβαση, αφού προηγουμένως εξακριβώσει ότι πληρούνται οι ίδιες ουσιαστικές προϋποθέσεις σχετικά με την απαγόρευση χρησιμοποίησεως του ακινήτου ως δευτερεύουσας κατοικίας.

- 8 Χωρίς πιστοποιητικό του Grundverkehrsbeauftragter ή άδεια της Grundverkehrslandeskommission δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση κανενός ακινήτου εντός του ομόσπονδου κράτους του Salzburg.
- 9 Κατά το άρθρο 19 του SGVG, ο αποκτών πρέπει να χρησιμοποιήσει το ακίνητο σύμφωνα με την προβλεπόμενη στο άρθρο 12 δήλωση. Το ίδιο αυτό άρθρο επιτρέπει να συνοδεύεται η άδεια της Grundverkehrslandeskommission από την επιβολή όρων και προϋποθέσεων, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι ο αποκτών θα χρησιμοποιήσει το ακίνητο σύμφωνα με τα προβλεπόμενα, π.χ. να επιβληθεί η υποχρέωση εγγυοδοσίας για ποσό μη υπερβαίνον το τίμημα της πωλήσεως ή την αξία του ακινήτου.
- 10 Το άρθρο 36 του ίδιου νόμου προβλέπει τις προθεσμίες εντός των οποίων ο αποκτών πρέπει να υποβάλει τη δήλωση περί αγοράς ή αποκτήσεως.
- 11 Το άρθρο 42 επιτρέπει στον Grundverkehrsbeauftragter να ζητήσει από τον εθνικό δικαστή να ακυρώσει τη σχετική με το ακίνητο δικαιοπραξία, εφόσον σκοπός της είναι η καταστρατήγηση του SGVG.
- 12 Το άρθρο 43 προβλέπει χρηματικές ποινές μέχρι 500 000 αυστριακά σελίνια (ATS) και στερητιμίες της ελευθερίας ποινές μέχρι έξι εβδομάδες, σε περίπτωση, μεταξύ άλλων, που ο αποκτών δεν έχει υποβάλει την προβλεπόμενη δήλωση ή δεν έχει ζητήσει την απαιτούμενη άδεια ή χρησιμοποιεί το ακίνητο για μη επιτρεπόμενο σκοπό.

Οι διαφορές στις κύριες δίκες και τα προδικαστικά ερωτήματα

- 13 Στις υποθέσεις C-515/99 και C-527/99 έως C-540/99 ο δήμαρχος του Salzburg είχε επιβάλει σε κάθε προσφεύγοντα χρηματική ποινή λόγω μη υποβολής στον Grundverkehrsbeauftragter, εντός της προβλεπόμενης από το άρθρο 36 του SGVG προθεσμίας, δηλώσεως σχετικά με την αγορά οικοδομήσιμου ακινήτου. Κατά των αποφάσεων αυτών ασκήθηκαν προσφυγές ενώπιον του Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg.
- 14 Στις υποθέσεις C-519/99 έως C-522/99 και C-526/99, επειδή η Grundverkehrslandeskommission δεν είχε χορηγήσει, σε πρώτο βαθμό, την αναγκαία άδεια για την πώληση οικοδομήσιμου ακινήτου, οι αγοραστές άσκησαν έφεση κατά των σχετικών αποφάσεων ενώπιον του Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg.
- 15 Στις υποθέσεις C-523/99 και C-524/99 είχε χορηγηθεί η άδεια για την αγορά οικοδομήσιμου ακινήτου, αλλά η Grundverkehrslandeskommission είχε επιβάλει τη σύσταση ασφάλειας κατά το άρθρο 19, παράγραφος 3, του SGVG. Οι αγοραστές άσκησαν έφεση κατά των σχετικών αποφάσεων ενώπιον του Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg.
- 16 Λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση της 1ης Ιουνίου 1999, C-302/97, Konle (Συλλογή 1999, σ. I-3099), αντικείμενο της οποίας ήταν η νομοθεσία του ομοσπόνδου κράτους του Τρόλου περί δικαιοπραξιών επί ακινήτων, το αιτούν δικαστήριο αντιμετώπισε το ερώτημα αν η επιβολή της υποχρεώσεως υποβολής δηλώσεως/κατοχής άδειας για την αγορά οικοδομήσιμων ακινήτων και οι σχετικές με την υποχρέωση αυτή ποινικές διατάξεις συμβιβάζονται με τις θεμελιώδεις ελευθερίες της Συνθήκης.

- 17 Κατόπιν αυτού, το Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg υπέβαλε στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

Στις υποθέσεις C-515/99 και C-527/99 έως C-540/99:

«Έχουν οι διατάξεις των άρθρων 56 ΕΚ επ. την έννοια ότι απαγορεύουν την εφαρμογή των άρθρων 12, 36 και 43 του SGGV 1997, όπως δημοσιεύθηκε στην LGBI. αριθ. 11/99, που προβλέπουν ότι η αγορά οικοδομήσιμου ακινήτου εντός του ομόσπονδου κράτους του Salzburg υπόκειται σε διαδικασία υποβολής δηλώσεως και χορηγήσεως άδειας, πράγμα που σημαίνει ότι προσβάλλεται εν προκειμένω μια θεμελιώδης ελευθερία του υποψήφιου αγοραστή, την οποία εγγυάται η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ενώσεως;»

Στις υποθέσεις C-519/99 έως C-524/99 και C-526/99:

«Έχουν οι διατάξεις των άρθρων 56 ΕΚ επ. την έννοια ότι απαγορεύουν την εφαρμογή των άρθρων 12 έως 14 του SGGV 1997, όπως δημοσιεύθηκε στην LGBI. αριθ. 11/99, που προβλέπουν ότι η αγορά οικοδομήσιμου ακινήτου εντός του ομόσπονδου κράτους του Salzburg υπόκειται σε διαδικασία υποβολής δηλώσεως και χορηγήσεως άδειας, πράγμα που σημαίνει ότι προσβάλλεται εν προκειμένω μια θεμελιώδης ελευθερία του υποψήφιου αγοραστή, την οποία εγγυάται η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ενώσεως;»

- 18 Με διάταξη του Προέδρου του Δικαστηρίου της 24ης Φεβρουαρίου 2000 αποφασίστηκε η συνεκδίκαση των υποθέσεων C-515/99 και C-527/99 έως C-540/99 προς διευκόλυνση της έγγραφης και της προφορικής διαδικασίας και προς έκδοση κοινής αποφάσεως. Με διάταξη του Προέδρου του Δικαστηρίου της 24ης Φεβρουαρίου 2000 αποφασίστηκε ομοίως η συνεκδίκαση των υποθέσεων C-519/99 έως C-524/99 και C-526/99 προς διευκόλυνση της έγγραφης και της προφορικής διαδικασίας και προς έκδοση κοινής αποφάσεως.
- 19 Προς τον σκοπό εκδόσεως της παρούσας αποφάσεως επιβάλλεται η συνεκδίκαση όλων των ανωτέρω υποθέσεων.

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του παραδεκτού

- 20 Η GWP Gewerbeparkentwicklung GmbH ισχυρίζεται, πρώτον, ότι το προδικαστικό ερώτημα που έχει υποβληθεί στις υποθέσεις C-519/99 έως C-524/99 και C-526/99 είναι απαράδεκτο, διότι δεν αφορά την ερμηνεία της Συνθήκης, αλλά την ερμηνεία ή την εκτίμηση του κύρους των διατάξεων του SGVG, στις οποίες αρμόδιο να προβεί είναι μόνο το εθνικό δικαστήριο.
- 21 Δεύτερον, φρονεί ότι η διαφορά της κύριας δίκης στην οποία είναι η ίδια διάδικος και της οποίας αντικείμενο είναι μόνον οι προϋποθέσεις αγοράς από αυστριακή εταιρία, κατ' εφαρμογή του SGVG, ακινήτου ευρισκόμενου στην Αυστρία δεν έχει καμία σχέση με το κοινοτικό δίκαιο και ανάγεται σε μια αμιγώς εσωτερική κατάσταση, πράγμα που σημαίνει ότι η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως είναι απαράδεκτη.

- 22 Όσον αφορά τον πρώτο ισχυρισμό, επιβάλλεται συναφώς να υπομνηστεί ότι, μολονότι το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο, κατά το άρθρο 234 ΕΚ, να εφαρμόσει τον κοινοτικό κανόνα σε συγκεκριμένη περίπτωση ούτε, επομένως, να προβεί σε χαρακτηρισμό μιας διατάξεως του εσωτερικού δικαίου σε σχέση με τον κοινοτικό κανόνα, μπορεί όμως, στο πλαίσιο της δικαστικής συνεργασίας που καθιερώνει το εν λόγω άρθρο και βάσει των στοιχείων της δικογραφίας, να παράσχει στο εθνικό δικαστήριο τα στοιχεία ερμηνείας του κοινοτικού δικαίου που θα του ήταν χρήσιμα κατά την εκτίμηση των αποτελεσμάτων της εν λόγω διατάξεως (απόφαση της 8ης Δεκεμβρίου 1987, 20/87, Gauchard, Συλλογή 1987, σ. 4879, σκέψη 5).
- 23 Όσον αφορά τις υποθέσεις των κύριων δικών όμως, το αιτούν δικαστήριο ζητεί την ερμηνεία από το Δικαστήριο των διατάξεων της Συνθήκης με σκοπό μόνο να εξακριβωθεί κατά πόσον οι διατάξεις αυτές είναι ικανές να επηρεάσουν τα αποτελέσματα των εθνικών κανόνων τους οποίους καλείται να εφαρμόσει. Δεν μπορεί επομένως να υποστηρίζεται ότι το προδικαστικό ερώτημα που ανακύπτει σε καθεμία από τις εν λόγω υποθέσεις δεν αποσκοπεί στην ερμηνεία των διατάξεων της Συνθήκης.
- 24 Όσον αφορά τον δεύτερο ισχυρισμό, από τη δικογραφία προκύπτει, και άλλωστε δεν αμφισβητείται, ότι όλα τα στοιχεία των διαφορών των κύριων δικών περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους μέλους. Μια εθνική ρύθμιση όμως όπως ο SGVG, που εφαρμόζεται αδιακρίτως τόσο επί των Αυστριακών υπηκόων όσο και επί των υπηκόων των άλλων κρατών μελών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, δεν εμπίπτει κατά κανόνα στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της Συνθήκης περί θεμελιωδών ελευθεριών παρά μόνον αν εφαρμόζεται σε καταστάσεις που έχουν σχέση με το ενδοκοινοτικό εμπόριο (βλ. συναφώς τις αποφάσεις της 15ης Δεκεμβρίου 1982, 286/81, Oosthoek's Uitgeversmaatschappij, Συλλογή 1982, σ. 4575, σκέψη 9, και της 18ης Φεβρουαρίου 1987, 98/86, Mathot, Συλλογή 1987, σ. 809, σκέψεις 8 και 9).
- 25 Πάντως, η διαπίστωση αυτή δεν συνεπάγεται ότι δεν πρέπει να δοθεί απάντηση στα προδικαστικά ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στο Δικαστήριο στην παρούσα υπόθεση. Συγκεκριμένα, μόνο στα εθνικά δικαστήρια εναπόκειται καταρχήν να εκτιμούν, ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε υποθέσεως, τόσο την ανα-

γκαιότητα της υποβολής προδικαστικού ερωτήματος, προκειμένου να αποφανθούν επί της υποθέσεως, όσο και τη λυσιτέλεια των ερωτημάτων που υποβάλλουν στο Δικαστήριο (βλ. απόφαση της 5ης Δεκεμβρίου 2000, C-448/98, Guimont, Συλλογή 2000, σ. I-10663, σκέψη 22). 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 (βλ. απόφαση της 6ης Ιουνίου 2000, C-281/98, Angonese, Συλλογή 2000, σ. I-4139, σκέψη 18).

- 26 Εν προκειμένω, δεν προκύπτει προδήλως ότι η αιτούμενη ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου δεν είναι αναγκαία για το αιτούν δικαστήριο. Πράγματι, η απάντηση μπορεί να του είναι χρήσιμη στην περίπτωση κατά την οποία το εθνικό του δίκαιο του επιβάλλει να παρέχει στους Αυστριακούς υπηκόους τα ίδια δικαιώματα τα οποία θα απένεμε το κοινοτικό δίκαιο στον υπήκοο άλλου κράτους μέλους που θα τελούσε στην ίδια με αυτούς κατάσταση (προπαρατεθείσα απόφαση Guimont, σκέψη 23).
- 27 Κατά συνέπεια, πρέπει να εξεταστεί κατά πόσον οι διατάξεις της Συνθήκης των οποίων ζητείται η ερμηνεία απαγορεύουν την εφαρμογή εθνικής ρυθμίσεως όπως είναι η επίμαχη στις κύριες δίκες, οσάκις η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται σε πρόσωπα κατοικούντα σε άλλα κράτη μέλη.

Επί της ουσίας

- 28 Επιβάλλεται εκ προοιμίου να διευκρινιστεί ότι τα εθνικά μέτρα που ρυθμίζουν την κτήση ακίνητης περιουσίας, απαγορεύοντας, για λόγους χωροταξίας, την εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών σε ορισμένες ζώνες, υπόκεινται στην υποχρέωση

τηρήσεως των διατάξεων της Συνθήκης περί ελεύθερης κινήσεως κεφαλαίων (προ-
πρατατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 22).

- 29 Συγκεκριμένα, αφενός, η άσκηση του δικαιώματος κτήσεως, εκμεταλλεύσεως και εκποιήσεως ακινήτων κειμένων στο έδαφος άλλου κράτους μέλους, το οποίο απο-
τελεί αναγκαίο συμπλήρωμα της ελευθερίας εγκαταστάσεως, όπως προκύπτει από
το άρθρο 44, παράγραφος 2, στοιχείο ε', ΕΚ (απόφαση της 30ής Μαΐου 1989, 305/87,
Επιτροπή κατά Ελλάδος, Συλλογή 1989, σ. 1461, σκέψη 22), δημιουργεί κινήσεις
κεφαλαίων.
- 30 Αφετέρου, οι κινήσεις κεφαλαίων περιλαμβάνουν την πραγματοποίηση επενδύσεων
σε ακίνητα εντός κράτους μέλους από πρόσωπα μη κατοικούντα στο κράτος αυτό,
όπως προκύπτει από την ονοματολογία των κινήσεων κεφαλαίων που περιλαμβά-
νεται στο παράρτημα Ι της οδηγίας 88/361/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 24ης Ιουνίου
1988, για τη θέση σε εφαρμογή του άρθρου 67 της Συνθήκης [το άρθρο αυτό
καταργήθηκε με τη Συνθήκη του Άμστερνταμ] (ΕΕ L 178, σ. 5), καθόσον η ονομα-
τολογία αυτή εξακολουθεί να έχει ενδεικτική αξία, όσον αφορά τον ορισμό της
έννοιας των κινήσεων κεφαλαίων (βλ. αποφάσεις της 16ης Μαρτίου 1999, C-222/97,
Trummer και Mayer, Συλλογή 1999, σ. I-1661, σκέψη 21, και της 11ης Ιανουαρίου
2001, C-464/98, Stefan, Συλλογή 2001, σ. I-173, σκέψη 5).
- 31 Κατά συνέπεια, το Δικαστήριο πρέπει να εξετάσει, σύμφωνα με την αίτηση του
αιτούντος δικαστηρίου, το περιεχόμενο των επίμαχων στις κύριες δίκες εθνικών
μέτρων από την άποψη των άρθρων 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ.
- 32 Δεν αμφισβητείται ότι τα εν λόγω μέτρα, καθιερώνοντας μια διαδικασία υποβολής
δηλώσεως και χορηγήσεως άδειας για την κτήση της κυριότητας ακινήτων, περιο-
ρίζουν εξ ορισμού την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων (βλ. προπρατατεθείσα
απόφαση Konle, σκέψη 39).

- 33 Αυτού του είδους οι περιορισμοί μπορεί πάντως να επιτρέπονται, αν οι εθνικοί κανόνες επιδιώκουν, χωρίς να δημιουργούν διακρίσεις, σκοπό γενικού συμφέροντος και τηρούν την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή αν το ίδιο αποτέλεσμα δεν θα μπορούσε να επιτευχθεί με άλλα, λιγότερο επαχθή, μέτρα.
- 34 Όσον αφορά την πρώτη προϋπόθεση, από τη σκέψη 40 της προπαρατεθείσας αποφάσεως Konle προκύπτει ότι οι περιορισμοί στην εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών σε ορισμένη γεωγραφική ζώνη, τους οποίους επιβάλλει ένα κράτος μέλος που επιδιώκει, προς εξυπηρέτηση χωροταξικών σκοπών, τη διατήρηση μόνιμου πληθυσμού και ανεξάρτητης έναντι του τουριστικού τομέα οικονομικής δραστηριότητας, μπορούν να θεωρηθούν ως συμβάλλοντες στην επίτευξη σκοπού γενικού συμφέροντος. Η ορθότητα της διαπιστώσεως αυτής επιβεβαιώνεται οπωσδήποτε από τους άλλους λόγους στους οποίους μπορεί να οφείλεται η θέσπιση των ίδιων μέτρων, όπως είναι οι αναγόμενοι στην προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, από τις διατάξεις του SGVG προκύπτει ότι οι διατάξεις αυτές δεν κάνουν καμία διάκριση μεταξύ των Αυστριακών αγοραστών και των προσώπων που κατοικούν στα άλλα κράτη μέλη και ασκούν τις ελευθερίες που εγγυάται η Συνθήκη.
- 35 Όσον αφορά τη δεύτερη προϋπόθεση, το Δικαστήριο δέχτηκε, με τις σκέψεις 44 έως 48 της προπαρατεθείσας αποφάσεως Konle, ότι η υποχρέωση υποβολής δηλώσεως πριν από την αγορά οικοδομήσιμου ακινήτου, η οποία συνοδεύεται, προς εξυπηρέτηση χωροταξικών σκοπών, από τη δυνατότητα επιβολής κυρώσεων σε περίπτωση μη τηρήσεως των δηλωθέντων, είναι σύμφωνη με το κοινοτικό δίκαιο. Η διαδικασία όμως που καθιερώνει ο SGVG έχει, καταρχήν, ουσιαστικά δηλωτικό χαρακτήρα.
- 36 Όπως υποστηρίζει η Αυστριακή Κυβέρνηση, ο Grundverkehrsbeauftragter παρέμπει τον αγοραστή στην Grundverkehrslandeskommission, προκειμένου να κινηθεί για τη σχετική δικαιοπραξία η διαδικασία χορηγήσεως άδειας, μόνον αν πιθανολογεί ότι το ακίνητο δεν θα χρησιμοποιηθεί νόμιμα. Αυτή η ελάχιστη υποχρέωση προηγούμενης υποβολής δηλώσεως παρέχει το πλεονέκτημα ότι δημιουργεί

στον αγοραστή, έως ένα βαθμό, ασφάλεια δικαίου, αντίθετα από ό,τι συμβαίνει με τα μέτρα ελέγχου που εφαρμόζονται εκ των υστέρων. Επιπλέον, η αποφυγή ορισμένων δυσχερώς αποκαταστάσιμων ζημιών που θα μπορούσαν να προκληθούν από την ταχεία εκτέλεση των κατασκευαστικών σχεδίων επιτυγχάνεται καταρχήν ευχερέστερα με τον προληπτικό έλεγχο. Επομένως, η υποχρέωση προηγούμενης υποβολής δηλώσεως μπορεί να θεωρηθεί ως συμπληρωματικό μέτρο σε σχέση με τις ποινικές κυρώσεις και την αγωγή που μπορεί να ασκήσει η διοίκηση ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων για να ζητήσει την ακύρωση της συμβάσεως πώλησεως. Υπό τις συνθήκες αυτές, το πρώτο αυτό στοιχείο της διαδικασίας που καθιερώνει ο SGVG μπορεί να θεωρηθεί ότι συμβιβάζεται με το κοινοτικό δίκαιο.

37 Αντίθετα, όσον αφορά τη διαδικασία χορηγήσεως άδειας που διεξάγεται ενώπιον της Grundverkehrslandeskommission, το Δικαστήριο έχει ήδη δεχτεί ότι οι περιορισμοί της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων, τους οποίους συνεπάγεται η επιβολή της υποχρεώσεως κατοχής άδειας, θα μπορούσαν να εξαιρεθούν με την καθιέρωση του κατάλληλου συστήματος υποβολής δηλώσεως, χωρίς εντούτοις να επηρεάζεται η υλοποίηση των στόχων στους οποίους αποβλέπει η οικεία ρύθμιση (βλ. αποφάσεις της 23ης Φεβρουαρίου 1995, C-358/93 και C-416/93, Bordessa κ.λπ., Σύλλογος 1995, σ. I-361, σκέψη 27, και της 14ης Δεκεμβρίου 1995, C-163/94, C-165/94 και C-250/94, Sanz de Lera κ.λπ., Σύλλογος 1995, σ. I-4821, σκέψεις 26 και 27).

38 Όσον αφορά τις κύριες δίκες, 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, η διαδικασία χορηγήσεως άδειας, την οποία μπορεί να κινήσει μόνον ο Grundverkehrsbeauftragter βάσει απλώς και μόνο τεκμηρίων, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως απόλυτα αναγκαίο μέτρο για την αποφυγή παραβάσεων της επίμαχης στις κύριες δίκες νομοθεσίας περί δευτερευουσών κατοικιών. Η ορθότητα του συμπεράσματος αυτού επιρρωννύεται από το γεγονός ότι οι αρμόδιες αρχές μπορούν να εξαρτούν τη χορήγηση της άδειας από την τήρηση υποχρεώσεων για τις οποίες ο SGVG δεν προβλέπει κανένα ουσιαστικό πλαίσιο και να απαιτούν από τον αγοραστή τη σύσταση ασφάλειας που μπορεί να ισούται με την αξία του ακινήτου.

39 Κατά συνέπεια, οι διατάξεις του SGGV σχετικά με την ενώπιον της Grundverkehrslandeskommission διαδικασία χορηγίσεως άδειας βαίνουν πέραν αφενός του μέτρου που είναι αναγκαίο για την επίτευξη του επιδιωκόμενου χωροταξικού σκοπού και αφετέρου των μέτρων που μπορούν να λαμβάνουν τα κράτη μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 58, παράγραφος 1, στοιχείο β', ΕΚ, για την αποφυγή παραβάσεων των εθνικών νομοθετικών και κανονιστικών διατάξεων.

40 Κατά συνέπεια, στο αιτούν δικαστήριο πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι οι διατάξεις των άρθρων 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ

— δεν απαγορεύουν διαδικασία υποβολής δηλώσεως, όπως είναι η προβλεπόμενη από τη ρύθμιση του SGGV περί κτήσεως κυριότητας ακινήτων,

— απαγορεύουν διαδικασία χορηγίσεως άδειας, όπως είναι η προβλεπόμενη από τη ρύθμιση αυτή.

Επί των δικαστικών εξόδων

41 Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν η Αυστριακή και η Ολλανδική Κυβέρνηση καθώς και η Επιτροπή, που κατέθεσαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, δεν αποδίδονται. Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους των κύριων διμών τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων.

Για τους λόγους αυτούς,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (έκτο τμήμα),

κρίνοντας επί των ερωτημάτων που του υπέβαλε με διατάξεις της 22ας Δεκεμβρίου 1999 το Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg, αποφαινεται:

Τα άρθρα 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ

- **δεν απαγορεύουν διαδικασία υποβολής δηλώσεως, όπως είναι η προβλεπόμενη από τη ρύθμιση του Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 περί κτήσεως κυριότητας ακινήτων,**

- **απαγορεύουν διαδικασία χορηγήσεως άδειας, όπως είναι η προβλεπόμενη από τη ρύθμιση αυτή.**

Colneric

Gulmann

Puissochet

Schintgen

Σκουρής

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 5 Μαρτίου 2002.

Ο Γραμματέας

Η Πρόεδρος του έκτου τμήματος

R. Grass

F. Macken