

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (έκτο τμήμα)
της 15ης Μαΐου 2003*

Στην υπόθεση C-300/01,

που έχει ως αντικείμενο αίτηση του Landesgericht Feldkirch (Αυστρία) προς το Δικαστήριο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 234 ΕΚ, με την οποία ζητείται, στο πλαίσιο της εξετάσεως αιτήσεως περί καταχωρίσεως στο κτηματολόγιο που υπέβαλε η

Doris Salzmann,

η έκδοση προδικαστικής αποφάσεως ως προς την ερμηνεία του άρθρου 73 Β της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρου 56 ΕΚ) και του παραρτήματος ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3),

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (έκτο τμήμα),

συγκείμενο από τον J.-P. Puissechet (εισηγητή), πρόεδρο τμήματος, τους R. Schintgen και B. Σκουρή, την F. Macken και τον J. N. Cunha Rodrigues, δικαστές,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

γενικός εισαγγελέας: P. Léger
γραμματέας: M.-F. Contet, κύρια υπάλληλος διοικήσεως,

λαμβάνοντας υπόψη τις γραπτές παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

- η D. Salzmann, εκπροσωπούμενη από τον W. L. Weh, Rechtsanwalt,
- η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την C. Pesendorfer,
- η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τους G. Braun και Μ. Πατακιά,
- η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ, εκπροσωπούμενη από τον V. Kronenberger,

έχοντας υπόψη την έκθεση ακροατηρίου,

αφού άκουσε τις προφορικές παρατηρήσεις της D. Salzmann, εκπροσωπούμενης από τον W. L. Weh, της Αυστριακής Κυβερνήσεως, εκπροσωπούμενης από τους P. Kustor και H. Kraft, και της Επιτροπής, εκπροσωπούμενης από τον G. Braun και τη Μ. Πατακιά, κατά τη συνεδρίαση της 24ης Οκτωβρίου 2002,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 30ής Ιανουαρίου 2003,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

- 1 Με διάταξη της 10ης Ιουλίου 2001, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 27 Ιουλίου 2001, το Landesgericht Feldkirch υπέβαλε, δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, τρία προδικαστικά ερωτήματα ως προς την ερμηνεία του άρθρου 73 Β της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρου 56 ΕΚ) και του παραρτήματος ΧΠ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3, στο εξής: Συμφωνία ΕΟΧ).
- 2 Τα ερωτήματα αυτά ανέκυψαν στο πλαίσιο προσφυγής που άσκησε η D. Salzmann κατά της απορρίψεως της αιτήσεώς της περί καταχωρίσεως στο κτηματολόγιο του συμβολαίου πώλησεως ανοικοδόμητου οικοπέδου στο Fußach του ομόσπονδου κρατους του Vorarlberg (Αυστρία).

Το νομικό πλαίσιο

Το κοινοτικό δίκαιο

- 3 Το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης 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.»

4 Σύμφωνα με το παράρτημα XII, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας για τον ΕΟΧ, «κατά 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 [88/361/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 24ης Ιουνίου 1988, για τη θέση σε εφαρμογή του άρθρου 67 της Συνθήκης (ΕΕ L 178, σ. 5)]».

5 Το άρθρο 6, παράγραφος 4, της οδηγίας 88/361 ορίζει τα εξής:

«Η ισχύουσα εθνική νομοθεσία που διέπει την αγορά δευτερεύουσας κατοικίας δύναται να διατηρηθεί μέχρις ότου εγκρίνει το Συμβούλιο περαιτέρω σχετικές διατάξεις σύμφωνα με το άρθρο 69 της Συνθήκης. Η παρούσα διάταξη δεν θίγει την εφαρμογή άλλων διατάξεων του κοινοτικού δικαίου.»

6 Το άρθρο 70 της Πράξεως περί των όρων προσχωρήσεως της Δημοκρατίας της Αυστρίας, της Δημοκρατίας της Φινλανδίας και του Βασιλείου της Σουηδίας και των προσαρμογών των ιδρυτικών Συνθηκών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως (ΕΕ 1994, C 241, σ. 21, και ΕΕ 1995, L 1, σ. 1, στο εξής: Πράξη Προσχωρήσεως) ορίζει τα εξής:

«Παρά τις υποχρεώσεις της δυνάμει των συνθηκών επί των οποίων βασιζείται η Ευρωπαϊκή Ένωση, η Δημοκρατία της Αυστρίας δύναται να διατηρήσει την υφιστάμενη νομοθεσία της περί δευτερεύουσας κατοικίας επί πενταετία μετά την προσχώρησή.»

Το εθνικό δίκαιο

- 7 Ο Bundes-Verfassungsgesetznovelle (νόμος περί αναθεωρήσεως του ομοσπονδιακού Συντάγματος), της 5ης Ιουνίου 1992 (BGBl. 1992/276), παρέσχε στα ομόσπονδα κράτη την αρμοδιότητα να θεσπίζουν διοικητικούς ελέγχους στις μεταβιβάσεις ακινήτων που αφορούν οικοδομησίμα οικοπέδα. Όσον αφορά το ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg, ο Grundverkehrsgesetz (νόμος περί ακίνητης ιδιοκτησίας), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993 (LGBL. 1993/61), όπως τροποποιήθηκε και δημοσιεύθηκε στις LGBL. 1995/11, 1996/9 και 1997/85 (στο εξής: VGVG), ορίζει στο άρθρο 3, παράγραφος 1, τα εξής:

«Καθόσον τούτο προκύπτει από το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ενώσεως, δεν ισχύουν [...] οι διατάξεις περί της κτήσεως κυριότητας ακινήτων από αλλοδαπούς ως προς

[...]

(e) πρόσωπα και εταιρίες με σκοπό άμεσες επενδύσεις, επενδύσεις ακινήτων και λοιπές εμπορικές δραστηριότητες στο πλαίσιο της κινήσεως κεφαλαίων.»

- 8 Το άρθρο 7 του VGVG ορίζει τα εξής:

«1. Για την κτήση κυριότητας [...] οικοδομημένων οικοπέδων, πλην των προοριζόμενων για εξοχικές κατοικίες, δεν απαιτείται άδεια της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής όταν ο ιδιοκτήτης προβαίνει εγγράφως σε δήλωση κατά την παράγραφο 2 [...]

2. Ο αγοραστής πρέπει να δηλώσει ότι το οικοπέδο είναι οικοδομημένο, ότι η αγορά δεν πραγματοποιείται με σκοπό την απόκτηση εξοχικής κατοικίας και ότι είναι αυστριακής ιθαγενείας [...] ή πληροί μία από τις προϋποθέσεις του άρθρου 3 [...].»

- 9 Το άρθρο 8, παράγραφος 3, στοιχείο β', του VGVG ορίζει τα εξής:

«Για την κτήση κυριότητας ανοικοδόμητων 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 οικοπέδο 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.»

- 10 Το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG, όπως παρατέθηκε ανωτέρω, το οποίο δημοσιεύθηκε στην LGBl. 1997/85 και άρχισε να ισχύει την 1η Ιανουαρίου 1998, θεσπίστηκε κατόπιν της απόφασης του Verfassungsgerichtshof (Αυστρία) της 10ης Δεκεμβρίου 1996 με την οποία ακυρώθηκε το προηγουμένως εφαρμοστέο άρθρο 8, παράγραφος 3, το οποίο είχε θεσπιστεί στις 23 Σεπτεμβρίου 1993 και είχε την εξής διατύπωση:

«Για την αγορά οικοδομήσιμων οικοπέδων, πλην των προοριζομένων για εξοχικές κατοικίες, χορηγείται άδεια, όταν [...]

- α) η αγορά αυτή είναι αναγκαία για κατοικία, για βιομηχανικές και εμπορικές εγκαταστάσεις και για την εκπλήρωση σκοπών δημοσίου ή γενικού συμφέροντος ή πολιτιστικών σκοπών

[...]»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

- 11 Η D. Salzmann, αυστριακής ιθαγενείας, κάτοικος Fußach, αγόρασε από τον επίσης αυστριακής ιθαγενείας Walter Schneider, οικόπεδο κείμενο στον ίδιο δήμο. Δεν ζήτησε τη χορήγηση της προηγούμενης διοικητικής αδειάς μεταβιβάσεως που προβλέπει το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG (στο εξής: προηγούμενη άδεια), η οποία αποτελεί προϋπόθεση του κύρους αυτού του είδους μεταβιβάσεως.
- 12 Η D. Salzmann ζήτησε από τον Grundbuchsrichter des Bezirksgerichts Bregenz (αρμόδιο για τα ζητήματα κτηματολογίου δικαστή του Bezirksgericht Bregenz) (Αυστρία) την εγγραφή αυτής της μεταβιβάσεως ακινήτου στο κτηματολόγιο και συνήψε στην αίτησή της μια δήλωση ανάλογη προς την προβλεπόμενη στο άρθρο 7, παράγραφος 2, του VGVG, 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 χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς, την οποία θεσπίζει το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG, αντιβαίνει στις υποχρεώσεις που υπέχει η Δημοκρατία της Αυστρίας από το κοινοτικό δίκαιο και ότι δεν είναι αναγκαία, δεδομένου ότι μια δήλωση ανάλογη προς την προβλεπόμενη από το εν λόγω άρθρο 7, παράγραφος 2, αρκεί κατ' αυτήν για την εγγραφή στο κτηματολόγιο.

- 13 Η αίτηση της D. Salzmann απορρίφθηκε με την από 16 Νοεμβρίου 1998 διάταξη του Rechtspfleger des Bezirksgerichts Bregenz, δικαστικού υπαλλήλου απασχολούμενου από το Bezirksgericht Bregenz και ασκούντος ορισμένες κατ' ανάθεση αρμοδιότητες υπό την εποπτεία του δικαστηρίου αυτού, με την αιτιολογία ότι η προηγούμενη άδεια, η οποία απαιτείται για τη σύσταση του δικαιώματος, δεν είχε χορηγηθεί. Η D. Salzmann άσκησε τότε κατά της διατάξεως αυτής «Rekurs», την οποία εξέτασε το Bezirksgericht Bregenz.
- 14 Κατόπιν αιτήσεως του Bezirksgericht Bregenz προς το Δικαστήριο για την έκδοση προδικαστικής απόφασεως, το Δικαστήριο έκρινε με την απόφαση της 14ης Ιουνίου 2001, C-178/99, Salzmann (Συλλογή 2001, I-4421, σκέψη 21), ότι δεν ήταν αρμόδιο να απαντήσει στα υποβληθέντα ερωτήματα, δεδομένου ότι το Bezirksgericht Bregenz ασκούσε, στην ενώπιόν του εκκρεμή διαφορά, διοικητικής φύσεως λειτουργία και, συνεπώς, δεν μπορούσε να θεωρηθεί δικαστήριο υπό την έννοια του άρθρου 177 της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρου 234 ΕΚ).
- 15 Ως εκ τούτου, το Bezirksgericht Bregenz υπέβαλε τη «Rekurs» της D. Salzmann στην κρίση του Landesgericht Feldkirch.
- 16 Το Landesgericht διερωτάται αν συμβιβάζεται με το κοινοτικό δίκαιο η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας.
- 17 Πρώτον, διερωτάται αν η D. Salzmann, η οποία είναι αυστριακής ιθαγενείας, μπορεί να επικαλεσθεί το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης, το οποίο απαγορεύει τους περιορισμούς στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων, λαμβανομένης υπόψη της ελλείψεως κάθε υπερεθνικού στοιχείου στη διαφορά της κύριας δίκης.

- 18 Το Landesgericht φρονεί, δεύτερον, ότι, αν η D. Salzmann μπορεί να επικαλεσθεί τη διάταξη αυτή, πρέπει τότε να εξετασθούν οι τρεις σωρευτικές προϋποθέσεις κύρους που απαρίθμησε το Δικαστήριο στην απόφαση της 1ης Ιουνίου 1999, C-302/97, Konle (Σύλλογή 1999, σ. I-3099, σκέψη 40). Πρώτον, πρέπει να εξακριβωθεί αν το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG δικαιολογείται από σκοπό γενικού συμφέροντος. Περαιτέρω, πρέπει να διασφαλιστεί ότι η αρμόδια για τη χορήγηση προηγούμενης αδείας αρχή δεν διαθέτει, λαμβανομένου υπόψη του ότι ο αγοραστής οικοδομήσιμου οικοπέδου πρέπει να παράσχει «αληθοφανείς» αποδείξεις περί του μελλοντικού προορισμού του επιμάχου οικοπέδου, περιθώριο εκτιμήσεως ικανό να χρησιμοποιηθεί κατά τρόπο εισάγοντα δυσμενή διάκριση. Τέλος, πρέπει να εκτιμηθεί αν το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG είναι ανάλογο προς τον σκοπό που του ανέθεσε ο νομοθέτης του ομόσπονδου κράτους του Vorarlberg. Κατά το Landesgericht, το κύρος του VGVG φαίνεται αβέβαιο από πλευράς των τριών αυτών προϋποθέσεων.
- 19 Τρίτον, αν θεωρηθεί ότι η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας είναι ασυμβίβαστη προς το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης, το Landesgericht διερωτάται αν η διαδικασία αυτή θα μπορούσε παρά ταύτα να τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχώρησεως. Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, το δικαστήριο αυτό φρονεί ότι η Δημοκρατία της Αυστρίας είχε τη δυνατότητα να διατηρήσει σε ισχύ τη διαδικασία αυτή επί πενταετία μετά την προσχώρησή της στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 20 Τέλος, το Landesgericht διερωτάται αν συμβιβάζεται η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας προς το παράρτημα ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ, λαμβανομένου υπόψη του ότι ο VGVG που έχει εφαρμογή στη διαφορά της κύριας δίκης άρχισε να ισχύει μετά την υπογραφή της εν λόγω συμφωνίας.
- 21 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Landesgericht Feldkirch αποφάσισε να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά 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 την κτήση κυριότητας επί ανοικοδόμητου οικοπέδου απαιτείται άδεια της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής, αποτελούσα απαραίτητη προϋπόθεση του κύρους της δικαιοπραξίας;

- 3) Τι αποτέλεσμα έχει η ρήτρα standstill του παραρτήματος XII, 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;»

Επί του πρώτου και του δευτέρου ερωτήματος

- 22 Με το πρώτο και το δεύτερο ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ερωτά κατ' ουσίαν αν το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης απαγορεύει εθνική κανονιστική ρύθμιση όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας και, σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, αν η διαδικασία αυτή θα μπορούσε παρά ταύτα να τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως.

Επί του παραδεκτού

- 23 Η Αυστριακή Κυβέρνηση και η Επιτροπή υποστηρίζουν ότι η επίμαχη στην κύρια δίκη κατάσταση είναι αμιγώς εσωτερικής φύσεως και ότι, ως εκ τούτου, δεν συντρέχει λόγος να ερμηνευθεί το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης. Συνεπώς, τα προδικαστικά ερωτήματα είναι κατ' αυτές απαράδεκτα.
- 24 Η D. Salzmann και η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ ισχυρίζονται, αντιθέτως, ότι η ερμηνεία του άρθρου 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης δικαιολογείται από την ύπαρξη, στη διαφορά της κύριας δίκης, στοιχείων συνδέσεως προς το κοινοτικό δίκαιο.
- 25 Η D. Salzmann εκθέτει, αφενός, ότι το άρθρο 3, παράγραφος 1, του VGVG παρέππει κατ' ουσίαν στο περιεχόμενο του κοινοτικού δικαίου. Έτσι, ο εκ μέρους του Δικαστηρίου εκ προοιμίου καθορισμός του ακριβούς περιεχομένου των υποχρεώσεων που επιβάλλει στα κράτη μέλη το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης είναι αναγκαίος προκειμένου να είναι σε θέση το αιτούν δικαστήριο να εφαρμόσει το άρθρο 3, παράγραφος 1, του VGVG. Εν πάση περιπτώσει, η D. Salzmann φρονεί ότι στο εθνικό δικαστήριο απόκειται να εκτιμήσει τη λυσιτέλεια των ερωτημάτων που υποβάλλει. Συναφώς, αναφέρεται στη σκέψη 33 της προπαρατεθείσας αποφάσεως Kopfe, με την οποία το Δικαστήριο έκρινε ότι μπορεί να μην απαντήσει σε προδικαστικό ερώτημα υποβληθέν από εθνικό δικαστήριο μόνον υπό εξαιρετικές συνθήκες, συνιστάμενες στην πρόδηλη έλλειψη σχέσεως μεταξύ μια ενδεχόμενης ερμηνείας του κοινοτικού δικαίου και του υποστατού ή του αντικειμένου της διαφοράς της κύριας δίκης ή στην υποθετική φύση του υποβληθέντος προβλήματος και στην έλλειψη νομικών ή πραγματικών στοιχείων παρεχόντων στο Δικαστήριο τη δυνατότητα να δώσει χρήσιμη απάντηση στα ερωτήματα που του υποβλήθηκαν. Εν προκειμένω, η D. Salzmann φρονεί ότι αυτές οι εξαιρετικές συνθήκες δεν συντρέχουν στην υπόθεση της κύριας δίκης.
- 26 Η D. Salzmann ισχυρίζεται, αφετέρου, ότι το άρθρο 3, παράγραφος 1, του VGVG παρέχει στους κοινοτικούς υπηκόους ίση μεταχείριση όσον αφορά την κτήση της

κυριότητας ακινήτων. Συνεπώς, η έλλειψη προηγούμενης άδειας την οποία της αντέταξε το Bezirksgericht Bregenz θα μπορούσε να ληφθεί υπόψη επίσης και για να θεωρηθεί άκυρη η εκ μέρους των υπηκόων άλλων κρατών μελών κτήση της κυριότητας οικοδομήσιμων οικοπέδων κειμένων στο ομόσπονδο κράτους του Vorarlberg. Στην περίπτωση αυτή, η προηγούμενη άδεια θα αποτελούσε εμπόδιο στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων την οποία διασφαλίζει το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης. Κατά συνέπεια, το γεγονός ότι τα συστατικά στοιχεία της διαφοράς περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους μέλους είναι εντελώς τυχαίο, η δε εν δυνάμει ύπαρξη διασυνοριακού στοιχείου είναι ακόμη πιο σημαντική δεδομένου ότι ο δήμος του Fußach είναι όμορος προς τη Γερμανία. Η D. Salzmann φρονεί ότι, σε μια τέτοια περίπτωση, το Δικαστήριο δέχεται να ερμηνεύσει το κοινοτικό δίκαιο (απόφαση της 7ης Μαΐου 1997, C-321/94 έως C-324/94, Pistre κ.λπ., Συλλογή 1997, σ. I-2343, σκέψεις 44 και 45).

- 27 Συναφώς, η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ προσθέτει ότι το Δικαστήριο έκρινε γενικότερα ότι είναι αρμόδιο, στο πλαίσιο προδικαστικής παραπομπής, να ερμηνεύει το κοινοτικό δίκαιο άπαξ το εθνικό δίκαιο επιβάλλει να αναγνωρίζονται στους ημεδαπούς τα ίδια δικαιώματα με εκείνα τα οποία οι υπήκοοι άλλων κρατών μελών στην ίδια κατάσταση θα αρύεντο από το κοινοτικό δίκαιο (αποφάσεις της 6ης Ιουνίου 2000, C-281/98, Angonese, Συλλογή 2000, σ. I-4139, σκέψεις 14 και 18, και της 5ης Δεκεμβρίου 2000, C-448/98, Guimont, Συλλογή 2000, σ. I-10663, σκέψη 23).
- 28 Συναφώς, πρέπει κατ' αρχάς να υπομνηστεί ότι το άρθρο 234 ΕΚ αποτελεί ένα μέσο δικαστικής συνεργασίας, χάριν του οποίου το Δικαστήριο παρέχει στα εθνικά δικαστήρια τα στοιχεία ερμηνείας του κοινοτικού δικαίου που μπορεί να τους είναι αναγκαία για την εκτίμηση των αποτελεσμάτων μιας επίμαχης διατάξεως του εθνικού δικαίου επί της διαφοράς επί της οποίας έχουν κληθεί να αποφανθούν (βλ., υπό την έννοια αυτή, αποφάσεις της 13ης Ιανουαρίου 2000, C-254/98, TK-Heimdienst, Συλλογή 2000, σ. I-151, σκέψη 12, 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., Συλλογή 2002, σ. I-2157, σκέψη 22).
- 29 Εν προκειμένω, το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο να ερμηνεύσει το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης, προκειμένου να είναι σε θέση να εκτιμήσει το περιεχόμενο των κανόνων του εθνικού δικαίου που παραπέμπουν σ' αυτό. Δεδομένου ότι τα υποβληθέντα ερωτήματα αφορούν την ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου, το Δικαστήριο υποχρεούται, κατ' αρχήν, να απαντήσει (βλ., υπό την έννοια αυτή, απόφαση της 15ης Δεκεμβρίου 1995, C-415/93, Bosman, Συλλογή 1995, σ. I-4921, σκέψη 59).

- 30 Εξάλλου, κατά παγία νομολογία, μόνο στα εθνικά δικαστήρια εναπόκειται κατ' αρχήν να εκτιμούν, ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε υποθέσεως, τόσο την αναγκαιότητα της υποβολής προδικαστικού ερωτήματος όσο και τη λυσιτελεία του (βλ., υπό την έννοια αυτή, προπαρατεθείσες αποφάσεις *Guimont*, σκέψη 22, και *Reisch κ.λπ.*, σκέψη 25).
- 31 Συνεπώς, τα ερωτήματα που υπέβαλε το εθνικό δικαστήριο, εντός του πραγματικού και κανονιστικού πλαισίου που αυτό προσδιόρισε με δική του ευθύνη και την ακρίβεια του οποίου δεν οφείλει να ελέγξει το Δικαστήριο, απολαμβάνουν τεκμηρίου λυσιτέλειας (απόφαση της 7ης Σεπτεμβρίου 1999, C-355/97, *Beck και Bergdorf*, Συλλογή 1999, σ. I-4977, σκέψεις 22 έως 24).
- 32 Βεβαίως, από τη δικογραφία προκύπτει ότι όλα τα στοιχεία της διαφοράς της κύριας δίκης περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους μέλους και είναι αληθές ότι μια εθνική ρύθμιση όπως όπως ο VGVG, που εφαρμόζεται αδιακρίτως τόσο επί των Αυστριακών υπηκόων όσο και επί των υπηκόων των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, δεν εμπίπτει κατά κανόνα στις διατάξεις της Συνθήκης περί θεμελιωδών ελευθεριών, παρά μόνον κατά το μέτρο που εφαρμόζεται σε καταστάσεις που έχουν σχέση με το ενδοκοινοτικό εμπόριο. Πάντως, οι διαπιστώσεις αυτές δεν ασκούν επιρροή στην υποχρέωση του Δικαστηρίου να δώσει απάντηση στο εθνικό δικαστήριο ερμηνεύοντας τις κοινοτικές διατάξεις που διαπνέουν το περιεχόμενο των επιμάχων στην κύρια δίκη εθνικών διατάξεων. Πράγματι, μόνο στην εξαιρετική περίπτωση στην οποία προδήλως προκύπτει ότι η ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου που ζητεί το εθνικό δικαστήριο δεν έχει καμία σχέση με το υποστατό ή το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης το Δικαστήριο δεν δίδει απάντηση (βλ., υπό την έννοια αυτή, προπαρατεθείσες αποφάσεις *Konle*, σκέψη 33, *Angonese*, σκέψη 18, και *Reisch κ.λπ.*, σκέψη 25).
- 33 Η περίπτωση κατά την οποία το εθνικό δίκαιο επιβάλλει να αναγνωρίζονται στους ημεδαπούς τα ίδια δικαιώματα με εκείνα τα οποία οι υπήκοοι άλλων κρατών μελών στην ίδια κατάσταση θα αρέντο από το κοινοτικό δίκαιο δεν αντιστοιχεί στην προαναφερθείσα εξαιρετική περίπτωση. Αντιθέτως, σε μια τέτοια κατάσταση, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι η απάντησή του μπορούσε να είναι χρήσιμη για το εθνικό δικαστήριο (προπαρατεθείσα απόφαση *Reisch κ.λπ.*, σκέψη 26).

- 34 Εξάλλου, όταν η εθνική νομοθεσία εναρμονίζει τις λύσεις που προβλέπει για τις καθαρά εσωτερικές καταστάσεις προς τις λύσεις που έχουν γίνει δεκτές στο κοινοτικό δίκαιο, προκειμένου ιδίως να αποφευχθεί η δημιουργία διακρίσεων σε βάρος των ημεδαπών, υφίσταται οπωσδήποτε κοινοτικό συμφέρον για ομοιόμορφη ερμηνεία των διατάξεων ή των εννοιών που συμπίπτουν με διατάξεις ή έννοιες του κοινοτικού δικαίου, ανεξάρτητα από τις συνθήκες υπό τις οποίες εφαρμόζονται, προκειμένου να αποφευχθούν στο μέλλον ερμηνευτικές αποκλίσεις (βλ. απόφαση της 15ης Ιανουαρίου 2002, C-43/00, Andersen og Jensen, Συλλογή 2002, σ. I-379, σκέψη 18). Εν προκειμένω, από τη δικογραφία προκύπτει ότι τα αυστριακά δικαστήρια θεωρούν ότι οι Αυστριακοί υπήκοοι δύνανται, οσάκις ασκούν τα δικαιώματα που αντλούν από την ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων, να επικαλούνται την ίση μεταχείριση που προβλέπεται υπέρ των υπηκόων των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του ΕΟΧ με το άρθρο 3, παράγραφος 1, του VGVG.
- 35 Επομένως, δεν προκύπτει προδήλως ότι η ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου που ζητεί το εθνικό δικαστήριο δεν έχει καμία σχέση με το υποστατό ή το αντικείμενο της διαφοράς που έχει υποβληθεί στην κρίση του αιτούντος δικαστηρίου. Επομένως, τα προδικαστικά ερωτήματα είναι παραδεκτά.
- 36 Συνεπώς, πρέπει να εξετασθεί αν το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης απαγορεύει την εφαρμογή εθνικής κανονιστικής ρυθμίσεως όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας.

Επί της ουσίας

- 37 Η D. Salzmann υποστηρίζει, αφενός, ότι απλώς και μόνον η ύπαρξη της διαδικασίας χορηγήσεως προηγούμενης αδείας την οποία προβλέπει το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG αποτελεί περιορισμό της ελεύθερης κινήσεως κεφαλαίων και, λόγω της υπάρξεως της διαδικασίας αυτής, δεν τηρείται καμία από τις τρεις προϋποθέσεις κύρους που διατύπωσε το Δικαστήριο στη σκέψη 40 της προπαρατεθείσας αποφά-

σεως Konle. Συναφώς, η D. Salzmann ισχυρίζεται κατ' αρχάς ότι η προηγούμενη άδεια, η οποία συνεπάγεται «υποχρέωση οικοδομήσεως» την οποία υπέχει ο αγοραστής του οικοδομήσιμου οικοπέδου, δεν δικαιολογείται από σκοπό γενικού συμφέροντος. Περαιτέρω, φρονεί 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 ως διακριτική ευχέρεια, υπό την έννοια της σκέψης 41 της προπαρατεθείσας αποφάσεως Konle. Τέλος, όσον αφορά το εάν το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG είναι ανάλογο προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, η D. Salzmann ισχυρίζεται ότι το Landtag Vorarlberg είχε την ευχέρεια να θεσπίσει μέτρα τα οποία σέβονται περισσότερο τις θεμελιώδεις ελευθερίες. Εξ αυτού συνάγει ότι η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας δεν συμβιβάζεται προς το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης.

38 Η D. Salzmann ισχυρίζεται, αφετέρου, ότι το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG δεν μπορεί να τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως, διότι άρχισε να ισχύει την 1η Ιανουαρίου 1998, δηλαδή πολλούς μήνες μετά την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Αυστρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, και είναι περιοριστικότερο από το καθεστώς που θέσπιζε η προηγουμένως ισχύουσα διάταξη.

39 Κατ' αρχάς, υπενθυμίζεται ότι, μολονότι το νομικό σύστημα που έχει εφαρμογή επί της ακίνητης περιουσίας εμπίπτει στις αρμοδιότητες που επιφυλάσσονται στα κράτη μέλη δυνάμει του άρθρου 222 της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρου 295 ΕΚ), ωστόσο δεν εκφεύγει των θεμελιωδών κανόνων της Συνθήκης (προπαρατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 38). Έτσι, εθνικά μέτρα όπως τα επίμαχα στην κύρια δίκη, που ρυθμίζουν την κτήση ακίνητης περιουσίας σε ορισμένες ζώνες, απαγορεύοντας την εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών, υπόκεινται στην υποχρέωση τηρήσεως των διατάξεων της Συνθήκης περί ελεύθερης κινήσεως κεφαλαίων (προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 22, και Reisch κ.λπ., σκέψη 28).

40 Συνεπώς, πρέπει να εξετασθεί μήπως το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης δεν επιτρέπει εθνικά μέτρα όπως τα επίμαχα στην κύρια δίκη, σύμφωνα με το ερώτημα του εθνικού δικαστηρίου προς το Δικαστήριο.

- 41 Μολονότι το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG δεν εισάγει ρητή διάκριση μεταξύ των αυστριακών υπηκόων και των υπηκόων των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και του ΕΟΧ, η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας την οποία θεσπίζει περιορίζει εξ ορισμού την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων (βλ., υπό την έννοια αυτή, προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., σκέψη 32). Η εν λόγω διαδικασία εμπίπτει, συνεπώς, στο πεδίο εφαρμογής της απαγορεύσεως του άρθρου 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης.
- 42 Το μέτρο αυτό μπορεί πάντως να επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι επιδιώκει σκοπό γενικού συμφέροντος, ότι εφαρμόζεται χωρίς να δημιουργεί διακρίσεις και ότι τηρεί την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή ότι είναι πρόσφορο προς εξασφάλιση της επιτεύξεως του σκοπού που επιδιώκεται και δεν βαίνει πέραν του αναγκαίου για την επίτευξη του σκοπού μέτρου (προπαρατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 40· απόφαση της 22ας Ιανουαρίου 2002, C-390/99, Canal Satellite Digital, Συλλογή 2002, σ. I-607, σκέψη 33, και προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., σκέψη 33).
- 43 Όσον αφορά, κατ' αρχάς την προϋπόθεση της εξυπηρέτησεως σκοπού γενικού συμφέροντος, η Αυστριακή Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι, θεσπίζοντας τη διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας, το Landtag Vorarlberg επιδιώκει συγκεκριμένο χωροταξικό σκοπό. Το Landtag Vorarlberg, εκτός του ότι έχει τη βούληση να εμποδίσει την οικοδόμηση ακινήτων που δεν πληρούν τους όρους του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, επιθυμεί να ευνοήσει την πλέον προσήκουσα χρήση των προς οικοδόμηση ακινήτων εκ μέρους των αγοραστών. Από τις επεξηγηματικές σημειώσεις περί του άρθρου 8, παράγραφοι 1 και 3, του VGVG (οι οποίες δημοσιεύθηκαν στην έκθεση πεπραγμένων της 26ης βουλευτικής περιόδου του Landtag Vorarlberg, 1997), τη σπουδαιότητα των οποίων για την ερμηνεία και την εφαρμογή του νόμου στην Αυστρία δέχθηκε το Δικαστήριο (προπαρατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 41), προκύπτει η μέριμνα του Landtag Vorarlberg για τα θέματα αυτά.
- 44 Συναφώς, από παγία νομολογία 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 (βλ. προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 40, και Reisch κ.λπ., σκέψη 34).

- 45 Όσον αφορά, στη συνέχεια, την προϋπόθεση της εφαρμογής του περιοριστικού μέτρου χωρίς να δημιουργούνται διακρίσεις, η Αυστριακή Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι το γράμμα του άρθρου 8, παράγραφος 3, του VGVG πρέπει να ερμηνεύεται αφενός υπό το πρίσμα της αρχής της νομιμότητας του άρθρου 18 του Ομοσπονδιακού Συντάγματος της Αυστρίας και αφετέρου λαμβανομένων υπόψη των επεξηγηματικών σημειώσεων τις οποίες αναφέρει η σκέψη 43 της παρούσας απόφασης. Από το άρθρο 18 του Ομοσπονδιακού Αυστριακού Συντάγματος προκύπτει ότι η αρμόδια αρχή υποχρεούται να χορηγεί την προηγούμενη άδεια εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις χορηγήσεώς της. Ομοίως, δυνάμει των εν λόγω επεξηγηματικών σημειώσεων, η προηγούμενη άδεια πρέπει να θεωρείται ως «μη εισάγων διάκριση περιορισμός κατά την κτήση της κυριότητας μη οικοδομημένων οικοπέδων». Συνεπώς, δεν υπάρχει λόγος να θεωρηθεί ότι η άδεια αυτή δεν συμβιβάζεται για τον ως άνω λόγο με το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης.
- 46 Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι ένα μέτρο όπως το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG, δεδομένου ότι επιβάλλει στον αγοραστή να αποδείξει τη μελλοντική χρήση του οικοπέδου που αγοράζει, αφήνει στην αρμόδια αρχή ευρύ περιθώριο εκτιμήσεως που μπορεί να προσομοιάζει με διακριτική ευχέρεια (βλ., υπό την έννοια αυτή, προπαρατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 41).
- 47 Συνεπώς, δεν αποκλείεται μια διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη να εφαρμόζεται κατά τρόπο εισάγοντα διακρίσεις.
- 48 Όσον αφορά, τέλος, την προϋπόθεση της αναλογικότητας, η Αυστριακή Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG είναι ανάλογο προς τον σκοπό γενικού συμφέροντος που του ανέθεσε το Landtag Vorarlberg. Εν πάση περιπτώσει, μια διαδικασία προηγούμενης δηλώσεως η οποία έχει κριθεί επαρκής για τα οικοδομημένα οικόπεδα προδήλως δεν αποτελεί, όσον αφορά τα οικοδομησιμα οικόπεδα, μια λιγότερο περιοριστική εναλλακτική λύση σε σχέση με τη χορήγηση προηγούμενης αδειάς, δεδομένου ότι δεν διασφαλίζει την καλύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των προς οικοδόμηση ακινήτων. Μόνον η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς, η οποία παρέχει τη δυνατότητα, ενδεχομένως, να απαιτούνται από τον αγοραστή ορισμένες συγκεκριμένες ενέργειες, διασφαλίζει το αποτέλεσμα αυτό.

- 49 Συναφώς, αναγνωρίζεται ότι μια διαδικασία απλής δηλώσεως δεν επιτρέπει οπωσδήποτε, αφ' εαυτής, την επίτευξη του στόχου που επιδιώκει η δημόσια αρχή με τη διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας (προπαρατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 46).
- 50 Εντούτοις, όπως έχει κρίνει το Δικαστήριο, μια διαδικασία απλής δηλώσεως, εφόσον συνοδεύεται από κατάλληλα νομοθετήματα, μπορεί πράγματι να καταστήσει δυνατή την εξάλειψη της προϋποθέσεως της χορηγήσεως προηγούμενης αδείας, χωρίς να θιγεί η υλοποίηση των στόχων που επιδιώκει η δημόσια αρχή (αποφάσεις της 14ης Δεκεμβρίου 1995, C-163/94, C-165/94 και C-250/94, Sanz de Lera κ.λπ., Συλλογή 1995, σ. I-4821, σκέψη 27, και Konle, προπαρατεθείσα, σκέψεις 46 και 47).
- 51 Εν προκειμένω, σε μια κατάσταση η οποία διακρίνεται, αφενός, από τη δυνατότητα ελέγχου του αν η μελλοντική αγορά και οικοδόμηση συμβιβάζονται με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, την οποία παρέχει στη δημόσια αρχή το σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδείας, και, αφετέρου, από την ύπαρξη χρηματικών κυρώσεων, από την ύπαρξη δυνατότητας ασκήσεως ειδικής αγωγής περί ακυρώσεως της συμβάσεως πωλήσεως, την οποία προβλέπει το άρθρο 25, παράγραφος 2, του VGVG και από την ύπαρξη κυρώσεως συνισταμένης στον αναγκαστικό πλειστηριασμό του επίμαχου οικοπέδου, που μπορεί να διαταχθεί δυνάμει του άρθρου 28 του VGVG, η διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας δεν μπορεί να θεωρηθεί ως απόλυτα αναγκαίο μέτρο για την επίτευξη του χωροταξικού σκοπού τον οποίο επιδιώκει η επίμαχη στην κύρια δίκη εθνική νομοθεσία (βλ., υπό την έννοια αυτή, προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 47, και Reisch κ.λπ., σκέψη 38). Σε μια τέτοια περίπτωση, το γενικό συμφέρον δεν επιτάσσει όπως η εκ μέρους της διοικητικής αρχής εξέταση του σχεδίου αγοράς ενός οικοδομήσιμου οικοπέδου αναστέλλει την άσκηση της ελευθερίας που διεκδικείται.
- 52 Λαμβανομένου υπόψη του κινδύνου δυσμενούς διακρίσεως που ενυπάρχει σε μια διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη και του ότι η διαδικασία αυτή δεν είναι απόλυτα αναγκαία για την επίτευξη του χωροταξικού σκοπού που επιδιώκει, η διαδικασία αυτή αποτελεί περιορισμό στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων ασυμβίβαστο προς το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης.

- 53 Η Αυστριακή Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι η επίμαχη στην κύρια δίκη διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς πρέπει ωστόσο να τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως. Συνεπώς, η διατήρησή της σε ισχύ μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2000 δεν είναι ασυμβίβαστη προς το κοινοτικό δίκαιο. Πράγματι, μολονότι δεν αμφισβητείται ότι το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG θεσπίστηκε πολλούς μήνες μετά την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Αυστρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η διαπίστωση του Landesgericht ότι η «υποχρέωση οικοδομήσεως», την οποία υπέχει ο αγοραστής οικοδομήσιμου οικοπέδου, υφίσταται μόλις από της ενάρξεως ισχύος του νυν άρθρου 8, παράγραφος 3, είναι ανακριβής. Αντιθέτως, ορισμένες αγορές οικοπέδων είχαν ήδη υποβληθεί σε διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδειάς δυνάμει των άρθρων 5, παράγραφος 2, και 1, στοιχείο b, του Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (LGBL 1977/18), όπως τροποποιήθηκε και δημοσιεύθηκε στην LGBL 1987/63 (στο εξής: VGVG 1977). Το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG είναι κατ' ουσίαν πανομοιότυπο προς τη νομοθεσία αυτή, η οποία ίσχυε κατά την ημερομηνία προσχωρήσεως της Δημοκρατίας της Αυστρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με όσα έκρινε το Δικαστήριο στις προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle (σκέψη 52) και Beck και Bergdorf (σκέψη 34), θα μπορούσε να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως.
- 54 Πράγματι, υπενθυμίζεται ότι κάθε διάταξη που θεσπίζεται μετά την ημερομηνία της προσχωρήσεως δεν αποκλείεται, εκ του γεγονότος αυτού και μόνον, από το σύστημα παρεκκλίσεων του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως. Έτσι, αν η νομοθετική αυτή ρύθμιση είναι κατ' ουσίαν παρεμφερής με την προηγούμενη ή εάν μόνον περιορίζει ή εξαλείφει εμπόδιο στην άσκηση των κοινοτικών δικαιωμάτων και ελευθεριών που περιλαμβάνονται στην προηγούμενη νομοθεσία, θα τύχει της παρεκκλίσεως (προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 52, και Beck και Bergdorf, σκέψη 34).
- 55 Το κριτήριο της κατ' ουσίαν ταυτίσεως, το οποίο επιτρέπει να περιλαμβάνεται μια νομοθεσία μεταγενέστερη της ημερομηνίας προσχωρήσεως στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως, πρέπει να ερμηνεύεται αυστηρά, ώστε η μεταγενέστερη νομοθεσία που βασίζεται σε διαφορετική λογική απ' ό,τι η προγενέστερη και θέτει σε εφαρμογή νέες διαδικασίες δεν μπορεί να εξομοιωθεί με την υφιστάμενη κατά τον χρόνο της προσχωρήσεως νομοθεσία. Έτσι, το ευεργέτημα του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως δεν μπορεί να επεκταθεί σε μεταγενέστερη νομοθεσία που έχει πλείονες ουσιαστικές διαφορές σε σχέση με την υφιστάμενη κατά την ημερομηνία της προσχωρήσεως νομοθεσία (προπαρατεθείσα απόφαση Konle, σκέψη 53).

- 56 Εν προκειμένω, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εκτιμήσει αν το άρθρο 8, παράγραφος 3, του VGVG έχει ως μοναδικό αποτέλεσμα να διατηρεί σε ισχύ τη νομοθεσία περί δευτερευουσών κατοικιών, η οποία είχε εφαρμογή την 1η Ιανουαρίου 1995, ή αν έχει πλείονες ουσιώδεις διαφορές οι οποίες δεν επιτρέπουν να τύχει της παρεκκλίσεως την οποία θεσπίζει το άρθρο 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως (βλ., υπό την έννοια αυτή, προπαρατεθείσα απόφαση Beck και Bergdorf, σκέψη 36).
- 57 Συνεπώς, στα δύο πρώτα προδικαστικά ερωτήματα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης απαγορεύει διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας όπως αυτή την οποία καθιερώνει ο VGVG και ότι στο αιτούν δικαστήριο απόκειται να εκτιμήσει αν η διαδικασία αυτή θα μπορούσε να τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πράξεως Προσχωρήσεως.

Επί του τρίτου ερωτήματος

- 58 Με το τρίτο ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ερωτά κατ' ουσία αν το παράρτημα ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ δεν επέτρεπε τη θέσπιση, το 1993, κανονιστικής ρυθμίσεως υποβάλλουσας την αγορά των οικοδομήσιμων οικοπέδων σε σύστημα χορηγήσεως προηγούμενης αδείας.
- 59 Η D. Salzmann ισχυρίζεται ότι η χορήγηση προηγούμενης αδείας είναι ασυμβίβαστη προς το παράρτημα ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ.
- 60 Αφενός, θεωρεί ότι η ρήτρα standstill έχει κυρίως εφαρμογή στην αυστριακή νομοθεσία περί δευτερευουσών κατοικιών. Επισημαίνει ότι ο Bundes-Verfassungsgesetznovelle, ο οποίος παρέσχε στα ομόσπονδα κράτη την αρμοδιότητα να επιβάλλουν περιορισμούς στις μεταβιβάσεις ακινήτων που αφορούν οικοδομήσιμα

οικόπεδα, εκδόθηκε στις 5 Ιουνίου 1992. Δεδομένου ότι είναι μεταγενέστερος της συμφωνίας ΕΟΧ δεν συμβιβάζεται προς το παράρτημα ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ. Κατά μείζονα λόγο, ο VGVG που εκδόθηκε στις 23 Σεπτεμβρίου 1993 βάσει αυτού του συνταγματικού νόμου είναι ωσαύτως ασυμβίβαστος προς τη Συμφωνία ΕΟΧ.

- 61 Αφετέρου, η D. Salzmann υποστηρίζει ότι η έννοια του όρου «υφιστάμενη νομοθεσία [κατά τον χρόνο συνάψεως της Συμφωνίας ΕΟΧ]» μπορεί να καλύπτει τις εθνικές διατάξεις που θεσπίστηκαν μετά τη σύναψη της Συμφωνίας ΕΟΧ, αλλά υπενθυμίζει ότι, κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου, τούτο μπορεί να συμβαίνει μόνον υπό την προϋπόθεση ότι οι διατάξεις αυτές δεν είναι σε καμία περίπτωση περιοριστικότερες των υφισταμένων στις 2 Μαΐου 1992 διατάξεων. Η προϋπόθεση αυτή δεν πληρούται όσον αφορά την επίμαχη στην κύρια δίκη εθνική νομοθεσία.
- 62 Η Αυστριακή Κυβέρνηση, η Επιτροπή και η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ ισχυρίζονται ότι το Δικαστήριο έκρινε, με την απόφαση της 15ης Ιουνίου 1999, C-321/97, Andersson και Wåkerås-Andersson (Συλλογή 1999, σ. I-3551, σκέψεις 27 επ.), ότι δεν είναι αρμόδιο να ερμηνεύει τη Συμφωνία ΕΟΧ όσον αφορά τον πριν από την προσχώρηση των οικείων κρατών μελών στην Ευρωπαϊκή Ένωση χρόνο.
- 63 Η Αυστριακή Κυβέρνηση, η Επιτροπή και η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ συνάγουν από τα ανωτέρω ότι παρέλκει η απάντηση στο τρίτο ερώτημα του αιτούντος δικαστηρίου.
- 64 Η Αυστριακή Κυβέρνηση φρονεί, επικουρικώς, ότι, σε περίπτωση που το Δικαστήριο κρίνει ότι είναι αρμόδιο να ερμηνεύσει το παράρτημα ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ, πρέπει να αναγνωρισθεί ότι ο VGVG που εκδόθηκε στις 23 Σεπτεμβρίου 1993 δεν είναι, εν πάση περιπτώσει, περιοριστικότερος από τον VGVG 1977, τον οποίο αντικατέστησε.

- 65 Συναφώς, υπενθυμίζεται ότι το Δικαστήριο είναι κατ' αρχήν αρμόδιο να αποφανθεί με προδικαστική απόφαση επί της ερμηνείας της Συμφωνίας ΕΟΧ, δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, όταν ένα τέτοιο ζήτημα έχει εγερθεί ενώπιον δικαστηρίου κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ενώσεως (προπαρατεθείσα απόφαση Andersson και Wåkerås-Andersson, σκέψη 27).
- 66 Όμως, η αρμοδιότητα αυτή για την ερμηνεία της Συμφωνίας ΕΟΧ βάσει του άρθρου 234 ΕΚ ισχύει μόνον όσον αφορά τις Κοινότητες. Συνεπώς, το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο να αποφανθεί επί της ερμηνείας της Συμφωνίας αυτής όσον αφορά την εφαρμογή της εντός των κρατών της ΕΖΕΣ (προπαρατεθείσα απόφαση Andersson και Wåkerås-Andersson, σκέψη 28).
- 67 Τέτοια αρμοδιότητα δεν απονέμεται στο Δικαστήριο ούτε στο πλαίσιο της Συμφωνίας ΕΟΧ. Συγκεκριμένα, από τα άρθρα 108, παράγραφος 2, της Συμφωνίας αυτής και 34 της Συμφωνίας μεταξύ των κρατών της ΕΖΕΣ για τη σύσταση Εποπτεύουσας Αρχής και Δικαστηρίου (ΕΕ 1994, L 344, σ. 1), η οποία συνήφθη στις 2 Μαΐου 1992, προκύπτει ότι το Δικαστήριο ΕΖΕΣ είναι αρμόδιο να αποφάινεται επί της ερμηνείας της εφαρμοστέας εντός των κρατών της ΕΖΕΣ Συμφωνίας ΕΟΧ. Η Συμφωνία ΕΟΧ δεν περιέχει διάταξη προβλέπουσα παράλληλη αρμοδιότητα του Δικαστηρίου (προπαρατεθείσα απόφαση Andersson και Wåkerås-Andersson, σκέψη 29).
- 68 Το γεγονός ότι το οικείο κράτος της ΕΖΕΣ προσχώρησε στη συνέχεια στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οπότε το 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 (προπαρατεθείσα απόφαση Andersson και Wåkerås-Andersson, σκέψη 30).

- 69 Συγκεκριμένα, στις αρμοδιότητες του Δικαστηρίου περιλαμβάνεται η ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου, αναπόσπαστο μέρος του οποίου είναι η Συμφωνία ΕΟΧ, όσον αφορά την εφαρμογή της εντός των νέων κρατών μελών από την ημερομηνία της προσχωρήσεώς τους (προπαρατεθείσα απόφαση Andersson και Wåkerås-Andersson, σκέψη 31).
- 70 Εν προκειμένω, το Δικαστήριο καλείται να ερμηνεύσει την έννοια των όρων «υφιστάμενη νομοθεσία», υπό την έννοια του παραρτήματος ΧΙΙ, σημείο 1, στοιχείο ε', της Συμφωνίας ΕΟΧ, προκειμένου να εκτιμήσει το εθνικό δικαστήριο μήπως ο VGVG που εκδόθηκε στις 23 Σεπτεμβρίου 1993 είναι περιοριστικότερος από τον VGVG 1977 και αν η Συμφωνία ΕΟΧ απαγόρευε το 1993 αυτή την τροποποίηση της νομοθεσίας. Έτσι, το Δικαστήριο θα οδηγείτο να αποφανθεί επί των συνεπειών της Συμφωνίας ΕΟΧ στην εθνική έννομη τάξη του αιτούντος δικαστηρίου για τον προ της προσχωρήσεως της Δημοκρατίας της Αυστρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση χρόνο, δηλαδή επί καταστάσεως που δεν εμπίπτει στην κοινοτική έννομη τάξη.
- 71 Υπό τις συνθήκες αυτές, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο να απαντήσει στο τρίτο υποβληθέν ερώτημα.

Επί των δικαστικών εξόδων

- 72 Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν η Αυστριακή Κυβέρνηση, η Επιτροπή και η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ, που κατέθεσαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, δεν αποδίδονται. 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.

Για τους λόγους αυτούς,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (έκτο τμήμα),

κρίνοντας επί των ερωτημάτων που του υπέβαλε με διάταξη της 10ης Ιουλίου 2001 το Landesgericht Feldkirch, αποφαινεται:

- 1) Το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ) απαγορεύει διαδικασία χορηγήσεως διοικητικής αδειάς πριν από την κτήση κυριότητας ακινήτου, όπως αυτή την οποία καθιερώνει ο Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (νόμος του ομόσπονδου κράτους του Vorarlberg), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως τροποποιήθηκε και δημοσιεύθηκε στην LGBI. 1997/85. Στο αιτούν δικαστήριο απόκειται να εκτιμήσει αν η διαδικασία αυτή θα τύχει της παρεκκλίσεως του άρθρου 70 της Πρόξεως περί των όρων προσχωρήσεως της Δημοκρατίας της Αυστρίας, της Δημοκρατίας της Φινλανδίας και του Βασιλείου της Σουηδίας και των προσαρμογών των ιδρυτικών Συνθηκών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως.

- 2) Το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων δεν είναι αρμόδιο να απαντήσει στο τρίτο υποβληθέν ερώτημα.

Puissochet

Schintgen

Σκουρής

Macken

Cunha Rodrigues

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 15 Μαΐου 2003.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος του έκτου τμήματος

R. Grass

J.-P. Puissochet