

SKLEPNI PREDLOGI GENERALNEGA PRAVOBRANILCA

F. G. JACOBSE,

predstavljeni 29. septembra 2005¹

1. Zakonodaja avstrijskih zveznih dežel predvideva, da imajo organi oblasti nadzor nad pridobivanjem zemljišč. V določenih okoliščinah omejuje pridobitve zaradi ureditve sekundarnega prebivališča.

državami članicami ter med državami članicami in tretjimi državami.“

2. V obravnavani zadevi avstrijski Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče) sprašuje Sodišče, ali člen 56 ES o prostem pretoku kapitala nasprotuje zakonodaji zvezne dežele Vorarlberg, ki ureja pridobivanje zemljišč, na podlagi katere je posledica nepravočasne vložitve predpisane izjave ničnost pravnega posla za nazaj.

4. Člen 6(4) Direktive 88/361² določa:

Upoštevno pravo Skupnosti

3. Člen 56(1) ES določa:

„V okviru določb tega poglavja so prepovedane vse omejitve pretoka kapitala med

„Obstoječa nacionalna zakonodaja, ki ureja nakupe sekundarnih prebivališč, se lahko zadrži, dokler Svet ne sprejme nadaljnjih določb na tem področju v skladu s členom 69 Pogodbe. Ta določba ne vpliva na veljavnost drugih določb zakonodaje Skupnosti.“ Člen 69 je Amsterdamska pogodba razveljavila.³ Ob razveljavitvi Svet ni sprejel nadaljnjih določb na tem področju.

¹ Jezik izvirnika: angleščina.

² — Direktiva Sveta 88/361/EGS z dne 24. junija 1988 o izvajanju člena 67 (zdaj člen 56) Pogodbe (UL L 178, str. 5).

³ — Glej Amsterdamsko pogodbo, drugi del, člen 6(1), točka 39.

Upoštevno nacionalno pravo

5. Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (zakon dežele Vorarlberg o prometu z nepremičninami, v nadaljevanju: VGVG) ureja pridobivanje zemljišč v Vorarlbergu.

6. Na podlagi navedenega zakona, kot je veljal v letu 1969⁴ (v nadaljevanju: VGVG iz leta 1969), se je za tuje državljane za pridobitev nepremičnine zahtevalo dovoljenje organa, pristojnega za promet z nepremičninami.

7. V kasnejši različici tega zakona (v nadaljevanju: VGVG iz leta 1993)⁵ se je tako dovoljenje zahtevalo za pridobitev zazidanega zemljišča na splošno.

8. V skladu s členom 7(2) VGVG iz leta 1993 se dovoljenje za pridobitev zazidanega zemljišča za uporabo, ki ni povezana s počitniškim namenom, ni zahtevalo, če je pridobitelj podal pisno izjavo, ki je med drugim vsebovala trditev, da pridobitev ni povezana s počitniškim namenom. V členu 2(6) je bila

pridobitev zemljišča, povezana s počitniškim namenom, opredeljena kot pridobitev zaradi vzpostavitve ali uporabe počitniškega domovanja bodisi s strani pridobitelja ali tretjega.

9. Na podlagi kasnejše različice VGVG,⁶ ki ga navajam kot VGVG iz leta 2000, se je pravica do pridobitve zazidanega zemljišča le s pisno izjavo in ne s prejemom dovoljenja razširila na pridobitve, povezane s počitniškim namenom. Na podlagi člena 7(2) VGVG iz leta 2000 mora pridobitelj izjaviti, da je zemljišče zazidano, da je pridobitev povezana s počitniškim namenom ali da ni in da je avstrijski državljan ali izpolnjuje enega od pogojev, ki so določeni v členu 3.

10. Člen 3(1) določa:

„Če to izhaja iz prava Evropske unije in pod pogoji iz člena 3(2), se pravila o pridobitvi zemljišča tujih državljanov ne uporabljajo za

[...]

(d) osebe, ki uveljavljajo pravico do prebivališča;

4 — Vorarlberger LGBl. 12/1969.

5 — Vorarlberger LGBl. 61/1993.

6 — Vorarlberger LGBl. 29/2000.

(e) osebe in družbe, ki uveljavljajo pravico do prostega gibanja kapitala, če prebivajo na ozemlju države članice Evropske unije ali na ozemlju, ki ga zajema Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru.⁷

13. V skladu s členom 7(4) VGVG iz leta 2000 mora pridobitelj pri pridobitvi, povezani s počitniškim namenom, predložiti potrdilo pristojnega organa, da je uporaba nepremičnine kot počitniškega domovanja v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju. Če je v skladu s temi predpisi, je organ dolžan izdati potrdilo.

11. Člen 3(2) določa:

„Za pridobivanje, povezano s počitniškim namenom, iz določb Sporazuma o EGP o prostem pretoku kapitala ne izhaja nobena izjema od pravil, ki urejajo promet z nepremičninami, katerega stranke so tuji državljani.“⁸

14. V zadnji povedi člena 17(2) je določeno, da mora biti izjava, ki jo zahteva člen 7(2), vložena v roku treh mesecev od sklenitve pogodbe.

15. Člen 29 ureja pravne posledice omejitev prometa. V njegovem prvem odstavku je določeno, da se pogodba ne sme izvršiti, dokler ni predloženo zakonsko zahtevano soglasje ali izjava; predvsem se stvarna pravica ne sme vpisati v zemljiško knjigo. Stranki pogodba vseeno zavezuje.

12. V členu 9 je urejena obveznost izdaje dovoljenja za promet z nepremičninami, katerega stranke so tuji državljani. V členu 9(1) je določeno, za kateri promet se zahteva izdaja dovoljenja, v členu 9(2) pa so postavljena natančna pravila, ki urejajo posamezne dele postopka izdaje dovoljenja.

16. Člen 29(2) določa:

7 — Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru (v nadaljevanju: Sporazum o EGP) med Evropskimi skupnostmi, njihovimi državami članicami in Republiko Avstrijo, Republiko Finsko, Republiko Islandijo, Kneževino Lihtenštajn, Kraljevino Norveško, Kraljevino Švedsko in Švicarsko konfederacijo (UL 1994, L 1, str. 3).

8 — Naveden v opombi 7 zgoraj. Členi od 40 do 45 Sporazuma o EGP vsebujejo določbe o prostem pretoku kapitala.

„Če [...] se [...] ne predloži izjava v skladu s členom 7 v roku dveh let po preteku roka iz zadnjega stavka člena 17(2), nastopi ničnost pravnega posla za nazaj.“

Dejansko stanje in nacionalni postopek

17. E. Burtscher je avstrijski državlján in zemljiškoknjižni lastnik zazidanega zemljišča v Vorarlbergu. Njegova mama je 9. novembra 1995 z izročilno pogodbo nanj prenesla lastništvo nepremičnine.

18. J. Stauderer je nemški državlján, ki ima glavno prebivališče v Nemčiji. Skupaj z družino uporablja nepremičnino kot počitniško hišo od leta 1974.

19. V predložitveni odločbi je navedeno, da kot nemški državlján zaradi prava, ki je veljalo takrat,⁹ od pristojnega organa ni mogel dobiti dovoljenja, ki se je zahtevalo za pridobitev nepremičnine.

20. Starši E. Burtscherja in J. Stauderer so v zvezi z nepremičnino 16. junija 1975 podpisali dve pogodbi. S prvo pogodbo so se dogovorili, da se nepremičnina da v najem J. Staudererju s 1. januarjem 1975 za dobo 99 let in da se obveznosti strank prenašajo na njihove pravne naslednike. J. Stauderer se je zavezal, da bo kot predplačilo najemnine

plačal znesek 350.000 ATS; če bi se najemna pogodba predčasno prekinila, bi se mu neuporabljeni del predplačila vrnil. Prevzel je tudi odgovornost za vzdrževanje nepremičnine in plačilo davkov in dajatev v zvezi z njeno uporabo.

21. Z drugo pogodbo sta se starša E. Burtscherja zavezala, da bosta nepremičnino prodala J. Staudererju za znesek 350.000 ATS, če bo postalo pravno mogoče, da najemnik pridobi lastninsko pravico. Ob sklenitvi pogodbe to ni bilo mogoče.

22. 12. julija 1994 je pristojni občinski organ odločil, da je uporaba sporne nepremičnine kot počitniške hiše prepovedana na podlagi pravil o prostorskem načrtovanju. J. Stauderer je nepremičnino še naprej uporabljal kot počitniško hišo.

23. E. Burtscher je 11. septembra 2000 vložil tožbo, s katero je od J. Staudererja zahteval, naj izprazni nepremičnino, ker naj ne bi imel lastninske pravice (v nadaljevanju: prvi sodni postopek). Tako Berufungsgericht (pritožbeno sodišče) kot Oberster Gerichtshof sta odločili, da sta bili pogodbi, sklenjeni v letu 1975, pravna posla, sklenjena z namenom obida zakona. Pravne posle, sklenjene z

⁹ — Glej točko 6 zgoraj.

namenom obida zakona, ureja pravo, ki velja za nameravane pravne posle. Zato bi moral J. Stauderer na podlagi upoštevnihi določi VGVG iz leta 2000 podati izjavo v roku dveh let od sprejema zadevne določi. Ker izjave ni podal, je izgubil možnost, da pridobi lastninsko pravico na nepremičnini. Tako je bilo treba pravni posel razglasiti za ničnega za nazaj.

24. V drugem sodnem postopku je sodišče prve stopnje določilo znesek stroškov, ki jih je imel J. Stauderer z nepremičnino, in mu naložilo, da nepremičnino izprazni ob prejemu 38.280,57 EUR, kot je navedeno v predložitveni odločbi. Pritožbeno sodišče je sodbo potrdilo. V izrednem pravnem sredstvu pred Oberster Gerichtshof o pravnem vprašanju je J. Stauderer zatrjeval, da je sodbo v prvem sodnem postopku nadomestila sodba Sodišča v zadevi Salzmann II.¹⁰

25. V omenjeni zadevi je Sodišče odločilo, da je predhodni postopek izdaje dovoljenja, kakršen je določen v VGVG, omejitev prostega pretoka kapitala, ki ni združljiva s členom 73b(1) (zdaj člen 56(1)) Pogodbe, tako z vidika tveganja za diskriminacijo, ki jo vsebuje sam postopek, kot z vidika dejstva, da ni strogo potreben za dosego cilja javnega interesa, ki ga zasleduje.¹¹

26. Glede na navedeno odločitev je Oberster Gerichtshof prekinilo postopek in na podlagi člena 234 ES Sodišču predložilo naslednje vprašanje:

„Ali je treba člen 56 ES razlagati tako, da nasprotuje nacionalni zakonodaji (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz), v skladu s katero pri pridobitvi zemljišča na podlagi pravnega posla, za katerega ni potrebno dovoljenje upravnega organa, ki je pristojen za promet z nepremičninami, nepravčasna izjava pridobitelja, da je zemljišče zazidano, da pridobitev ni povezana s počitniškim namenom in da je pridobitelj avstrijski državljani oziroma ga je treba obravnavati enako, pelje do ničnosti pravnega posla, ki učinkuje za nazaj?“

27. Pisna stališča so predložili E. Bartscher, J. Stauderer, Avstrija, Španija in Komisija. Vsi so bili zastopani na obravnavi.

Dopustnost

28. J. Stauderer ugovarja dopustnosti predloga za sprejetje predhodne odloči iz dveh

10 — Sodba z dne 15. maja 2003 (C-300/01, Recueil, str. I-4899).

11 — Točka 52.

razlogov. Najprej izpodbija pristojnost avstrijskih sodišč v postopkih v glavni stvari na podlagi Bruseljske konvencije.¹² Kot drugo ugovarja, da je predlog brezpredmeten, ker nova različica VGVG od 1. junija 2004 ne omejuje več pridobivanja zazidanega zemljišča.

30. J. Stauderer navaja tudi člen 18 Konvencije, ki določa, da je pristojno tisto sodišče, pred katerim se toženec spusti v postopek, razen če se je v postopek spustil le zaradi izpodbijanja pristojnosti. V zvezi s tem zatrjuje, da avstrijska sodišča niso upoštevala prave narave njegove navzočnosti v postopku pred sodiščem prve stopnje. Avstrijska sodišča zato niso pristojna.

Bruseljska konvencija

29. J. Stauderer zatrjuje, da člen 16 Bruseljske konvencije ne podeljuje pristojnosti avstrijskim sodiščem. V postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičnini ali najem/zakup nepremičnin, podeljuje člen 16 izključno pristojnost sodiščem držav pogodbenic, v katerih se nahaja nepremičnina. V obravnavani zadevi se člen 16 ne uporablja, ker je pravica do izpraznitve nepremičnine osebna pravica.

31. Menim, da bi se morali – v postopkih, ki so se pred Sodiščem začeli na podlagi člena 234 ES – ugovori dopustnosti predloga za sprejetje predhodne odločbe, ker naj predložitveno sodišče v zadevi ne bi bilo pristojno, praviloma zavreči. Ugovore pristojnosti mora obravnavati nacionalno sodišče. Kot je Sodišče že večkrat odločilo, je na podlagi razdelitve pristojnosti med nacionalnim sodiščem in Sodiščem v takih postopkih nacionalno sodišče dolžno, da uporabi pravila, ki urejajo organizacijo sodišč in postopek pred njimi.¹³ Glede na navedene sodbe mora nacionalno sodišče odločiti o pristojnosti, če ugovor temelji na pravilih nacionalnega prava.

12 — Z dne 27. septembra 1968 o jurisdikciji in izvrševanju odločb iz civilnih in gospodarskih zadev. Prečiščena različica Konvencije, kot je bila spremenjena s štirimi kasnejšimi pristopnimi konvencijami, je objavljena v UL 1998, Č 27, str. 1. S 1. marcem 2002 je Konvencijo, razen glede Danske in določenih čezmorskih ozemelj drugih držav članic, zamenjala Uredba Sveta št. 44/2001 z dne 22. decembra 2000 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL 2001, L 12, str. 1).

13 — Glej sodbo z dne 11. julija 1996 v zadevi SFEI in drugi (C-39/94, Recueil, str. I-3547, točka 24), sodbo z dne 20. oktobra 1993 v zadevi Balocchi (C-10/92, Recueil, str. I-5105, točki 16 in 17) in sodbo z dne 14. januarja 1982 v zadevi Reina (65/81, Recueil, str. 33, točki 7 in 8).

32. Enako velja, če ugovor temelji na pravilih Bruseljske konvencije (zdaj Uredbe št. 44/2001¹⁴), razen če so določbe navedene konvencije izrecno predmet predloga za sprejetje predhodne odločbe.¹⁵

33. Ta pristop ima povsem praktične razloge. Sodišče na splošno ne sme biti ovirano pri podaji odgovora na predloženo vprašanje. Poleg tega bi sodba Sodišča o vsebinskem vprašanju predloga za sprejetje predhodne odločbe lahko še vedno bila v pomoč za odločitev v zadevi, tudi če bi se na koncu ugotovilo, da nacionalno sodišče ni pristojno.

34. Stališče bi lahko bilo drugačno, če nacionalno sodišče očitno ne bi bilo pristojno.

35. Po analogiji Sodišče v skladu z ustaljeno sodno prakso ni pristojno, da presodi, ali zahtevana razlaga očitno ni povezana z resničnim dejanskim stanjem ali predme-

tom postopka v glavni stvari,¹⁶ medtem ko naj bi nacionalno sodišče v posameznih okoliščinah določilo pomembnost vprašanja, predloženega na podlagi člena 234 ES.

36. Podobno bi morale Sodišče po mojem mnenju odgovor na vprašanje za predhodno odločanje zavrniti zaradi nepristojnosti nacionalnega sodišča le, če je ta nepristojnost očitna.

37. V tej zadevi nikakor ni očitno, da avstrijsko sodišče ni pristojno.

38. Lahko, da se člen 16(1) Bruseljske konvencije ne bi uporabil, kot zatrjuje J. Stauderer, ker pogodbene pravice, sporne v postopku v glavni stvari, zadevajo osebne pravice in ne stvarnih,¹⁷ zato navedena določba ne bi podelila izključne pristojnosti avstrijskim sodiščem.

¹⁴ — Navedena v opombi 12 zgoraj.

¹⁵ — Sodba z dne 15. junija 1997 v zadevi Celestini (C-105/94, Recueil, str. I-2971, točka 20).

¹⁶ — Glej sodbo z dne 21. januarja 2003 v zadevi Bacardi-Martini in Cellier des Dauphins (C-318/00, Recueil, str. I-905, točki 40 in 42 (v elektronski različici sodbe točki 41 in 43) in tam navedena sodna praksa). Razlika med oštevilčenjem točk v tiskani in elektronski različici naj bi nastala zato, ker sedma točka v tiskani različici ni oštevilčena.

¹⁷ — Schlosserjevo poročilo (UL 1979, C 59, str. 71) v točki 166 stvarno pravico opredeljuje kot pravico, ki učinkuje zoper vsakega; imetnik lahko stvar, na katero se nanaša, zahteva od vsakogar, ki te pravice nima. Nasprotno se lahko osebna pravica terjla le od določene osebe. Glej tudi sklepne predloge generalnega pravobranilca Mischoja z dne 22. novembra 1989 v zadevi Reichert in Kockler (sodba z dne 10. januarja 1990, C-115/88, Recueil, str. I-27, točke od 14 do 16), v katerih je potrdil navedbe Združenega kraljestva in Francije, ki so jih potrdile navedbe Nemčije, Italije in Komisije, da je bistvo stvarne pravice njen absolutni učinek zoper vse.

39. Vendar se mi zdi, da bi se moral v tem primeru uporabiti člen 5, s katerim se podeljuje pristojnost sodiščem po kraju izvajanja pogodbenih obveznosti. Glede na dejansko stanje bi bil verjetno kraj izvajanja Avstrija, zato bi bila v vsakem primeru avstrijska sodišča pristojna za obravnavo zadeve.

40. Poleg tega mora biti po mojem mnenju zavrnjena tudi trditev J. Staudererja, da avstrijska sodišča niso pristojna na podlagi člena 18. V tej določbi je navedeno, da je pristojno sodišče, pred katerim se toženec spusti v postopek, razen če se je v postopek spustil le zaradi izpodbijanja pristojnosti. Zdi se, da se je J. Stauderer v obeh sodnih postopkih pred avstrijskimi sodišči očitno spustil v postopek zato, da bi izpodbijal vsebino tožbe, ki jo je vložil E. Burtscher.

41. Iz navedenega izhaja, da ni razloga, da bi Sodišče še preučevalo pristojnost predložitvenega sodišča.

Brezpredmetnost

42. J. Stauderer dopustnost predloga za sprejetje predhodne odločbe izpodbija tudi

zato, ker naj bi bil brezpredmeten, saj je deželni zakonodajalec Vorarlberga s sprejetjem zakona z dne 11. maja 2004, ki spreminja VGVG iz leta 2000,¹⁸ odpravil omejitve za pridobitev zazidanega zemljišča. Zatrjuje, da bi moralo Oberster Gerichtshof svojo odločitev opreti na najnovejšo zakonodajo, ki je začela veljati 1. junija 2004 in ki je med drugim razveljavila zahtevo iz člena 7(2) VGVG iz leta 2000, da je za pridobitev zazidanega zemljišča potrebna izjava.

43. Prečiščeno besedilo Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, sprejeto 19. avgusta 2004¹⁹ (v nadaljevanju: VGVG iz leta 2004), je bilo hkrati z odpravo navedene zahteve spremenjeno tako, da se v okviru ukrepov, ki nalagajo ničnost določenih pridobitev zemljišč za nazaj, ne sklicuje na pridobitev zazidanega zemljišča. V členu 29 VGVG iz leta 2000 je navedeno, da je pravni posel ničen za nazaj, če za pridobitev zazidanega zemljišča ni bila predložena izjava v skladu s členom 7(2) v predpisanem roku dveh let po sklenitvi prodajne pogodbe. Nasprotno enakovredna določba v VGVG iz leta 2004, člen 27, v zvezi z zazidanim zemljiščem ne določa ničnosti pravnega posla, če taka izjava ni predložena. Vendar v drugačnih okoliščinah ohrani to sankcijo.

18 — Vorarlberger LGBl. 28/2004.

19 — Vorarlberger LGBl. 42/2004.

44. Predložitvena odločba ne navaja nobene od sprememb zakona, niti tiste z dne 11. maja 2004 niti VGVG iz leta 2004.

Temelj

45. Avstrija je na obravnavi navedla, da je v zadevni tožbi v skladu z avstrijskimi pravili civilnega postopka veljavno tisto pravo, ki velja med obravnavo postopka na prvi stopnji.

46. Katero nacionalno pravo velja v postopku v glavni stvari, mora določiti nacionalno sodišče na podlagi nacionalnih postopkovnih pravil.

47. V VGVG iz leta 2004 ni nobene določbe, ki bi nakazovala na njegov učinek za nazaj glede pridobitve zazidanih zemljišč. Torej ni očitnega razloga za domnevo, da navedeni zakon velja v obravnavani zadevi in da je predlog za sprejetje predhodne odločbe brezpredmeten.

48. Menim, da bi moralo Sodišče dopustiti predlog za sprejetje predhodne odločbe. Zato bom zdaj obravnaval predloženo vprašanje.

49. E. Burtscher navaja, da se pravni posel nanaša na kmetijsko zemljišče, kot je vpisano v zemljiško knjigo, in da je predmet postopka izdaje dovoljenja za pridobitev takega zemljišča, ki ga določa VGVG iz leta 2000. Prav tako zatrjuje, da naložitev sankcije ničnosti pravnega posla za nazaj zaradi nepravočasne predložitve predpisane izjave ne krši člena 56 ES. Glede navedenega ga Avstrija podpira.

50. J. Stauderer zatrjuje, da morajo biti sankcije zaradi neupoštevanja postopka predložitve izjave primerne in ne smejo povzročiti izgube pravice do pridobitve nepremičnine, kar se zahteva v obravnavani zadevi.

51. Najprej je treba opozoriti, da pravna ureditev, ki velja za lastništvo nepremičnin, čeprav sodi med pristojnosti, ki so na podlagi člena 295 ES pridržane državam članicam, ni izvzeta iz temeljnih pravil Pogodbe. Nacionalna zakonodaja o pridobivanju zemljišč mora biti torej skladna z določbami Pogodbe o prostem pretoku kapitala.²⁰

20 — Sodba Salzmänn II, navedena v opombi 10, točka 39, in sodba z dne 1. junija 1999 v zadevi Konle (C-302/97, Recueil, str. I-3099, točka 22).

52. Zato se zastavlja vprašanje, ali je nacionalna zakonodaja, ki določa ničnost pravnega posla prodaje zemljišča, ker ni bila predložena predpisana izjava, skladna s členom 56 ES.

tavljanje, da se zasledovani cilj doseže, in v ta namen ne prekorači okvirov, ki so za to potrebni.²² Zdaj bom obravnaval vsako od teh treh točk.

53. Sodišče je že odločilo, da postopek predhodne izdaje dovoljenja za pridobitev zemljišča sam po sebi omejuje prosti pretok kapitala.²¹

Javni interes

54. Prav tako postopek predložitve izjave, ki določa ukrepe, na podlagi katerih se pravni posel prodaje zemljišča zaradi kršitve lahko razglasi za ničnega, po naravi omejuje prosti pretok kapitala podobno. Zato sodi na področje uporabe prepovedi iz člena 56 ES.

56. Avstrija v stališčih navaja, da postopek predhodne izjave in z njim povezana sankcija ničnosti za nazaj zasledujeta cilj, da je, prvič, pristojni organ obveščen o pridobitvi zazidanega zemljišča in, drugič, da je pridobitelj zavezan, da bo nepremičnino še naprej uporabljal za prijavljeni namen, kar je po navedbah Avstrije tesno povezano s ciljem preprečevanja uporabe zazidanega zemljišča kot počitniškega domovanja, ki bi bilo v nasprotju z upoštevniimi pravili prostorskega načrtovanja.

55. Prosti pretok kapitala se vseeno lahko omeji z navedenim postopkom, če ta zasleduje cilj, ki je v javnem interesu, če se ne uporablja diskriminatorno in če je sorazmeren oziroma, natančneje, ustrezen za zago-

57. Člen 6(4) Direktive 88/361 dovoljuje uporabo nacionalne zakonodaje, ki ureja nakupe sekundarnih prebivališč, dokler Svet ne sprejme nadaljnjih določb na tem področju, česar pa ni storil.²³

21 — Glej sodbo Konle, točka 39; sodbo z dne 5. marca 2002 v zadevi Reich in drugi (združene zadeve C-515/99, od C-519/99 do C-524/99 in od C-526/99 do C-540/99, Recueil, str. I-2157, točka 32) in sodbo Salzmann II, točka 41.

22 — Glej sodbo Salzmann II, točka 42 in tam navedena sodna praksa.

23 — Glej točko 4 zgoraj.

58. Sodišče je tudi odločilo, da se omejitve ustanavljanja sekundarnih prebivališč na določenem zemljepisnem območju, ki jih država članica uvede v zvezi s prostorskim načrtovanjem zaradi vzdrževanja stalnega prebivalstva in gospodarske dejavnosti, ki ni odvisna od turizma, lahko upoštevajo kot prispevek k cilju javnega interesa.²⁴

treba najprej opomniti naslednje. Sodišče je pri uporabi pristopa, ki ga je razvilo v okviru prostega pretoka storitev v zadevi Säger,²⁵ ugotovilo, da se nacionalna pravila, ki ne ustvarjajo neenakega obravnavanja zaradi državljanstva, kljub temu lahko izkažejo kot ovira prostemu pretoku kapitala in s tem naredijo prosti pretok kapitala zgolj navideznega.²⁶

59. Kot razumem pogoje navedene odločitve, čeprav precej splošne, je postopek predložitve izjave dopusten, če je povezan s ciljem preprečevanja uporabe zazidanega zemljišča kot počitniškega domovanja. Zato se mi zdi, da postopek predložitve izjave zasleduje cilj, ki je skladen s pravom Skupnosti, omejitev prostega pretoka kapitala, ki jo povzroča, pa se lahko upraviči, če je potreben in sorazmeren za doseganje tega cilja.

61. Da bi se ugotovila kršitev člena 56 ES, torej ni bistveno, da se dokaže, da so sporna nacionalna pravila diskriminatorna sama po sebi.

Nediskriminatorna uporaba

60. V zvezi z odgovorom na vprašanje, ali se postopek in z njim povezana sankcija ničnosti za nazaj uporabljata diskriminatorno, je

62. Za ugotovitev, ali ta pravila povzročajo diskriminacijo, je treba obravnavati dva vidika: morebitno prepoved za državljane drugih držav članic, ki pridobivajo nepremičnine zaradi vzpostavitve počitniškega domovanja s sklicevanjem na določbe prostega pretoka kapitala, in izvrševanje diskrecijske pravice pri izdaji dovoljenja, ki je potrebno za vpis lastništva, na podlagi predložene izjave.

24 — Glej sodbo Konle, navedeno v opombi 20, točka 40; sodbo Reich, navedeno v opombi 21, točka 34, in sodbo Salzmann II, navedeno v opombi 10, točka 44.

25 — Sodba z dne 25. julija 1991 (C-76/90, Recueil, str. 4221). Glej zlasti točko 12.

26 — Glej sodbo z dne 4. junija 2002 v zadevi Komisija proti Franciji (C-483/99, Recueil, str. I-4781, točka 41) in sodbo z dne 4. junija 2002 v zadevi Komisija proti Portugalski (C-367/98, Recueil, str. I-4731, točka 45).

63. J. Stauderer zatrjuje, da člen 3(2) VGVG iz leta 2000 diskriminira med avstrijskimi državljani in državljani drugih držav članic.

velja enako za državljane drugih držav članic in avstrijske državljane.

64. Španija navaja, da je avstrijska zakonodaja diskriminatorna zato, ker velja za nerezidente, ki se morajo opredeliti kot taki.

67. Tudi če bi se pogoji iz člena 3(2) zdeli diskriminatorni, po mojem mnenju postopek predložitve izjave državljanov drugih držav ne obravnava drugače kot avstrijske državljane.

65. Pogoji člena 3(2) VGVG iz leta 2000 se na prvi pogled zdijo diskriminatorni. Po eni strani se zdi, da prepovedujejo promet z nepremičninami, katerega stranke so tuji državljani, kadar se ti želijo ogniti pravilom, ki tak promet urejajo, s sklicevanjem na določbe prostega pretoka kapitala v Sporazumu o EGP. Po drugi strani člen 3(2) ne vpliva na promet z nepremičninami med avstrijskimi državljani, ker je očitno, da ga pravila, ki se uporabljajo v zgoraj navedenem primeru, ne urejajo.

68. Drugi vidik za ugotovitev, ali se postopek predložitve izjave in z njim povezana sankcija razveljavitve za nazaj lahko uporabljata diskriminatorno, pa je, (a) ali je izdaja potrdila pristojnega organa na podlagi predložene izjave v skladu s členom 7(4) VGVG iz leta 2000 oziroma (b) ali razglasitev ničnosti prometa za nazaj na podlagi člena 29(2) VGVG iz leta 2000 sodi na področje izvajanja diskrecijske pravice.

66. Vendar se, kot kaže, v členu 7(2) VGVG iz leta 2000 pogoj, da izjavijo, ali je pridobitev zazidanega zemljišča povezana z namenom vzpostavitve počitniškega domovanja ali ne, postavlja tako avstrijskim državljanom kot državljanom drugih držav članic. Iz navedene ne sledi, da ta zahteva, kadar se uporablja,

69. Iz sodne prakse v zvezi s postopkom izdaje dovoljenja, katerega namen je preprečiti pridobitev zemljišča zaradi vzpostavitve sekundarnega prebivališča, izhaja, da okoliščina, da se od pridobitelja zahteva dokaz o prihodnji uporabi nepremičnine, daje pristojnemu organu pristojnost, podobno

diskrecijski pravici, ki je lahko uporabljena *Potrebnost in primernost*
diskriminatorno.²⁷

70. Nasprotno v postopku predložitve izjave, ki ga določa VGVG iz leta 2000, z ničemer ni nakazano, da pristojni organ pri izdaji potrdila izvaja diskrecijsko pravico. Pridobitelj mora izjaviti, da je zemljišče zazidano, da je avstrijski državljani, ali uveljavlja pravico do prostega pretoka kapitala in da je prebivalec ozemlja države članice Evropske unije ali Evropskega gospodarskega prostora, ter da pridobitev ni povezana s počitniškim namenom. Če so upoštevana pravila prostorskega načrtovanja, se izjava preprosto prizna in pristojni organ izda potrdilo.

71. Če pa izjava ni podana v roku dveh let od sklenitve prodajne pogodbe, je pravni posel ničn za nazaj. Samodejnost tega pravila pomeni, da ne gre za izvajanje diskrecijske pravice.

72. Tako je malo verjetno, da bi se postopek lahko uporabil diskriminatorno.

73. Kot tretje se mora obravnavati, ali sta postopek predložitve izjave in z njim povezana sankcija ničnosti za nazaj potrebna in primerna za preprečitev pridobitve zemljišč zaradi vzpostavitve sekundarnega prebivališča s kršitvijo zadevnih pravil prostorskega načrtovanja.

74. Sodišče je že presojalo, ali je postopek predložitve izjave, katerega legitimni namen je omejitev pridobivanja nepremičnin zaradi uporabe za sekundarno prebivališče, primerno sredstvo za doseg tega cilja.

75. Sodišče je v sodbi Konle navedlo, da bi bil lahko postopek predložitve izjave, ki določa ukrepe, ki naj bi se uporabili ob njegovi kršitvi, učinkovito sredstvo nadzora, s katerim bi se zakonito preprečilo, da se nepremičnina pridobi kot sekundarno prebivališče.²⁸ Poleg tega je navedlo, kateri bi lahko bili primerni spremljajoči ukrepi:

„V zvezi s tem zadostuje opomba, da se lahko kršitev nacionalne zakonodaje o sekundarnih prebivališčih, kakršna je sporna v postopku v glavni stvari, sankcionira z globo, z

27 — Sodba Konle, navedena v opombi 20, točka 41, in sodba Salzmann II, navedena v opombi 10, točka 46.

28 — Navedena v opombi 20, točke od 46 do 48.

odločbo, ki od pridobitelja zahteva, da nemudoma preneha nezakonito uporabljati zemljišče ob zagroženi sankciji obvezne prodaje, ali z izjavo, da je prodaja nična, posledica česar je obnovitev vpisov v zemljiški knjigi, kakršni so bili pred pridobitvijo nepremičnine.“²⁹

76. Sodišče je v sodbi Reisch spet navedlo, da je podoben postopek predložitve izjave, ki določa kazni za njegovo kršitev, skladen s pravom Skupnosti.³⁰

77. Sodišče je v sodbi Salzmann II spet dalo prednost uporabi postopka predložitve izjave skupaj s primernimi pravnimi sredstvi namesto pretirano omejevalnemu postopku izdaje dovoljenja iz VGVG iz leta 1993.³¹

78. V zvezi z navedenimi sodbami se zdi, da je postopek predložitve izjave, kakršen je sporni, primerno sredstvo za doseg cilja, ki ga zasleduje nacionalna zakonodaja. Pristojnemu organu dovoljuje, da preveri, ali je pridobitev nepremičnine v povezavi s počitniškimi nameni. In v tem primeru lahko preveri skladnost s pravili o prostorskem načrtovanju.

79. Vendar je glavno vprašanje, ali sankcija ničnosti pravnega posla pridobitve za nazaj, ker izjava ni bila predložena, presega potrebne okvire za zagotovitev skladnosti z navedenim postopkom.

80. Avstrija navaja, da je sankcija sorazmerna, ker nobena druga ne bi zadostno vzpodbudila pridobitelja zazidanega zemljišča, da v določenem roku predloži predpisano izjavo; namen, da se prepreči nezakonita uporaba nepremičnine za počitniške namene, se lahko zagotovi le s sankcijo ničnosti pridobitve za nazaj.

81. J. Stauderer, Komisija in Španija zatrjujejo, da sankcija ni sorazmerna.

82. Komisija navaja, da sankcija ni sorazmerna zaradi njene samodejnosti. S tem se strinjam.

83. Ob tem bi dodal, da bi bila lahko naložena sankcija tudi neprimerna. Ničnost pravnega posla, kakršna je dopuščena v sodbi Konle, bi bila primerna le, če bi se ugotovilo, da je bila kršena zakonita omejitev pridobitve za sekundarno prebivališče. Taka odločitev bi

29 — Sodba Konle, točka 47.

30 — Navedena v opombi 21, točka 35.

31 — Navedena v opombi 10, točka 50.

običajno temeljila na izjavi, ki bi jo prejel pristojni organ. Vendar se zdi ničnost pravnega posla le zaradi neprejetja izjave in torej brez ugotovitve kršitve zakonitih omejitev prezgodnja in bi lahko nasprotovala cilju, ki ga zasleduje avstrijska zakonodaja, saj bi lahko preprečila s tem ciljem skladno uporabo.

84. Z avstrijsko navedbo, da upravne sankcije ne zadostujejo kot nadomestilo, da se prepreči pridobivanje nepremičnin v počitniške namene, se ne strinjam.

85. V členu 34 VGVG iz leta 2000 so, kot poudarja Komisija, našete kršitve tega zakona, za katere se lahko naloži globa. Ne vidim razloga, da se na ta seznam ne bi moglo vključiti nepravočasne predložitve predpisane izjave.

86. Tako ugotavljam, da je nacionalna zakonodaja, katere posledica je ničnost pravnega posla pridobitve zemljišča za nazaj, če pridobitelj ne predloži pravočasno predpisane izjave, nesorazmerna ter se z njo ne doseže zasledovanega cilja in mu lahko celo nasprotuje.

Predlog

87. V skladu z navedenim predlagam, naj Sodišče na vprašanje, ki ga je predložilo Oberster Gerichtshof, odgovori:

Člen 56 ES nasprotuje nacionalni zakonodaji, ki ureja pridobitev zemljišča na podlagi pravnega posla, na podlagi katere je posledica nepravočasne predložitve predpisane izjave ničnost pravnega posla pridobitve zemljišča za nazaj.