ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τρίτο τμήμα)
της 25ης Ιανουαρίου 2007 *

Στην υπόθεση C-370/05,

με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, που υπέβαλε το Vestre Landsret (Δανία) με απόφαση της 5ης Οκτωβρίου 2005, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 10 Οκτωβρίου 2005, στο πλαίσιο της ποινικής δίκης κατά

Uwe Kay Festersen,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τρίτο τμήμα),

συγκείμενο από τους A. Rosas, πρόεδρο τμήματος, A. Tizzano, A. Borg Barthet, J. Malenovský (εισηγητή) και U. Lõhmus, δικαστές,

γενική εισαγγελέας: C. Stix-Hackl
γραμματέας: B. Fülöp, υπάλληλος διοικήσεως,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 12ης Ιουλίου 2006,

* Γλώσσα διαδικασίας: η δανική.

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— ο U. Festersen, εκπροσωπούμενος από τον K. Berning, advokat,

— η Δανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον J. Molde, επικουρούμενο από τον P. Biering, advokat,

— η Νορβηγική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον K. Moen και την I. Holten,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τον H. Støvlbæk,

αφού άκουσε τη γενική εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις της κατά τη συνεδρίαση της 3ης Οκτωβρίου 2006,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία των άρθρων 43 ΕΚ και 56 ΕΚ.

2 Η υπό κρίση αίτηση υποβλήθηκε στο πλαίσιο ποινικής δίκης κατά του U. Festersen, λόγω μη τηρήσεως της υποχρεώσεώς του να μεταφέρει μόνιμη κατοικία του στο γεωργικό ακίνητο που αγόρασε, το οποίο βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Bov, στο διαμέρισμα Søenderjylland (Δανία).

Το εθνικό νομικό πλαίσιο

3 Το άρθρο 2 του δανικού νόμου περί γεωργίας (landbrugsloven), ως έχει μετά την υπ' αριθ. 598 απόφαση περί κωδικοποιήσεως (lovbekendtgørelse nr. 598), της 15ης Ιουλίου 1999 (στο εξής: νόμος περί γεωργίας), ορίζει:

«1. Για όλα τα γεωργικά ακίνητα υφίσταται υποχρέωση καλλιέργειας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Ως γεωργικό ακίνητο νοείται κάθε έκταση που είναι καταχωρισμένη στο κτηματολόγιο ως γεωργική.

[...]»

4 Το άρθρο 4, παράγραφος 6, του νόμου περί γεωργίας έχει ως εξής:

«Οσάκις γεωργικό ακίνητο κατατέμνεται ή περιορίζεται με άλλον τρόπο σε επιφάνεια μικρότερη των δύο εκταρίων, η υποχρέωση καλλιέργειας αίρεται, εκτός αν ο κύριος επιθυμεί να διατηρηθεί σε ισχύ. [...]»

5 Κατά το άρθρο 7 του ίδιου νόμου:

«1. Κάθε γεωργικό ακίνητο πρέπει να αποτελεί αυτοτελή γεωργική εκμετάλλευση και να διαθέτει επαρκή αριθμό οικημάτων, τα οποία χρησιμοποιούνται από τους κατοικούντες για την καλλιέργεια των γαιών, υπό την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 8, παράγραφοι 4 και 6, του άρθρου 9, παράγραφοι 1 και 2, και του άρθρου 10.

2. Η εκμετάλλευση του γεωργικού ακινήτου πρέπει να πραγματοποιείται κατά πρόσφορο τρόπο, λαμβανομένων υπόψη των δυνατοτήτων αποκομίσεως οικονομικού οφέλους, των επιταγών της προστασίας της υγείας των κατοικίδιων ζώων, καθώς και της φύσεως και του περιβάλλοντος.

[...]»

6 Το άρθρο 16 του ίδιου νόμου ορίζει:

«1. Κάθε φυσικό πρόσωπο μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα γεωργικού ακινήτου το οποίο βρίσκεται σε αγροτική ζώνη και η επιφάνειά του υπερβαίνει τα 30 εκτάρια, υπό την αίρεση ότι:

[...]

4) ο αγοραστής μεταφέρει την κατοικία του στο γεωργικό ακίνητο εντός 6 μηνών από της αγοράς του,

5) ο αγοραστής εκμεταλλεύεται ο ίδιος το γεωργικό ακίνητο

[...].

2. Ο αγοραστής αποκτά την κυριότητα γεωργικού ακινήτου του οποίου η επιφάνεια δεν υπερβαίνει τα 30 εκτάρια εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1, σημεία 1 έως 4.

[...]»

7 Το άρθρο 18 του νόμου περί γεωργίας έχει ως εξής:

«1. Εξαιρουμένων των περιπτώσεων των άρθρων 16, 17 και 17a, η κυριότητα γεωργικού ακινήτου ευρισκόμενου σε αγροτική ζώνη αποκτάται μόνον κατόπιν αδείας του Υπουργού Τροφίμων, Γεωργίας και Αλιείας.

[...]

4. Ο υπουργός χορηγεί άδεια αγοράς γεωργικού ακινήτου, εφόσον συντρέχει οποιαδήποτε μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

1) η αγορά γίνεται προκειμένου να χρησιμοποιηθεί το ακίνητο για έναν από τους σκοπούς που προβλέπει το άρθρο 4, παράγραφος 1, σημείο 1, και αναμένεται ευλόγως ότι το γεωργικό ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί προς τον σκοπό αυτό στο εγγύς μέλλον·

2) η αγορά γίνεται για εκμετάλλευση του ακινήτου μη συνδεόμενη με γεωργική χρήση η οποία κρίνεται επιθυμητή από απόψεως γενικού συμφέροντος·

3) η αγορά γίνεται προς επίτευξη ειδικών σκοπών, όπως μεταξύ άλλων, η χρήση του γεωργικού ακινήτου για επιστημονικούς, εκπαιδευτικούς, κοινωνικούς, θεραπευτικούς ή ψυχαγωγικούς σκοπούς·

4) η αγορά γίνεται προς δημιουργία ποτιστικών λιβαδιών ή αποκατάσταση γαιών ευρισκομένων σε φυσικές ζώνες ή

5) άλλες ειδικές περιστάσεις δικαιολογούν τη χορήγηση της αδείας αυτής.

[...]»

8 Το άρθρο 27, παράγραφος 2, του νόμου περί γεωργίας ορίζει:

«2. Σε περίπτωση μη έγκαιρης υποβολής της αιτήσεως για τη χορήγηση αδείας περί αγοράς ή περί μισθώσεως του γεωργικού ακινήτου, ο [...] αρμόδιος υπουργός μπορεί να υποχρεώσει τον κύριο να μεταβιβάσει την κυριότητα του γεωργικού ακινήτου εντός χρονικού διαστήματος από έξι μήνες έως ένα έτος ή να υποχρεώσει τον μισθωτή να καταγγείλει τη συμβατική σχέση εντός της ίδιας προθεσμίας. Το αυτό ισχύει και σε περίπτωση απορρίψεως της αιτήσεως για τη χορήγηση αδείας ή λήξεως της ισχύος της ή οσάκις δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις χορηγήσεως της αδείας αυτής. [...]»

9 Κατά το άρθρο 33 του νόμου αυτού:

«1. Τιμωρείται με πρόστιμο όποιος:

[...]

3) παραλείπει να συμμορφωθεί προς εντολή που του απευθύνθηκε βάσει του άρθρου 8, παράγραφοι 5 και 7, του άρθρου 9, παράγραφος 5, ή του άρθρου 27.

[...]»

10 Κατά το άρθρο 62 της εγκυκλίου 26, της 22ας Φεβρουαρίου 2000, για τον νόμο περί γεωργίας:

«Η κατά το άρθρο 18 του νόμου [περί γεωργίας] άδεια αγοράς γεωργικού ακινήτου με αορίστου διάρκειας απαλλαγή από την προβλεπόμενη στο άρθρο 16, παράγραφος 1, περίπτωση 4, υποχρέωση του ενδιαφερομένου να έχει την κατοικία του στο ακίνητο αυτό χορηγείται μόνο σε εξαιρετικές περιστάσεις. Παραδείγματος χάρη, στην περίπτωση κατά την οποία η τήρηση της υποχρεώσεως του ενδιαφερομένου να κατοικεί στο γεωργικό ακίνητο είναι αδύνατη για μεγάλο διάστημα του έτους λόγω των ιδιαιτεροτήτων της τοποθεσίας του. Η διάταξη αυτή τυγχάνει περιοριστικής εφαρμογής.»

11 Κατά το άρθρο 4, παράγραφος 1, της υπ' αριθ. 627 κανονιστικής αποφάσεως, της 26ης Ιουλίου 1999, για τις προϋποθέσεις εκπαιδεύσεως και κατοικίας σε σχέση με την εφαρμογή του νόμου περί γεωργίας (bekendtgørelse nr. 627 af 26. juli 1999 om uddannelseskrav og bopælskrav m.v. i henhold til landbrugsloven), η τήρηση της υποχρεώσεως του ενδιαφερομένου να έχει την κατοικία του στο γεωργικό ακίνητο συνεπάγεται ότι αυτός διαμένει στο εν λόγω ακίνητο αδιαλείπτως και διαρκώς και διανυκτερεύει εκεί, πλην εκτάκτων περιπτώσεων απουσίας του για περιορισμένο χρονικό διάστημα. Ο ενδιαφερόμενος πρέπει να είναι εγγεγραμμένος στο οικείο δημοτολόγιο ως κατοικών στο γεωργικό αυτό ακίνητο, το οποίο, ως εκ τούτου, συνιστά την κύρια κατοικία του από φορολογικής απόψεως.

12 Το άρθρο 4, παράγραφος 2, της ίδιας αποφάσεως προβλέπει ότι ο αγοραστής οφείλει να τηρήσει την υποχρέωσή του να κατοικεί στο γεωργικό ακίνητο επί οκτώ έτη από της ημερομηνίας αγοράς.

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

13 Το 1998, ο U. Festersen, γερμανός υπήκοος, προέβη στην αγορά γεωργικού ακινήτου το οποίο βρίσκεται στο διαμέρισμα Søenderjylland και είναι καταχωρισμένο στο κτηματολόγιο ως γεωργική έκταση. Η γεωργική αυτή έκταση αποτελείται από δύο αγροτεμάχια: το ένα, εμβαδού 24 εκταρίων, είναι οικοδομήσιμο και βρίσκεται σε αστική ζώνη και το άλλο, εμβαδού 3,29 εκταρίων, είναι λιβάδι ευρισκόμενο σε αγροτική ζώνη.

14 Δεδομένου ότι ο ενδιαφερόμενος δεν τήρησε την υποχρέωσή του να μεταφέρει την κατοικία του στο γεωργικό αυτό ακίνητο, η επιτροπή γεωργίας του διαμερίσματος Søenderjylland τον κάλεσε να τακτοποιήσει την κατάστασή του, υποχρεώνοντάς τον, στις 8 Σεπτεμβρίου 2000, να μεταβιβάσει την κυριότητά του επί του γεωργικού ακινήτου εντός προθεσμίας 6 μηνών, εκτός αν, εν τω μεταξύ, εξυγίαινε τον τίτλο του κυριότητας είτε με την απαλλαγή του από την υποχρέωση καλλιέργειας είτε με την εκπλήρωση της υποχρεώσεως κατοικίας στην οικεία έκταση.

15 Στις 16 Ιουλίου 2001, η επιτροπή γεωργίας έταξε στον U. Festersen νέα προθεσμία έξι μηνών για να μεταβιβάσει την κυριότητά του επί του εν λόγω ακινήτου, εκτός αν πριν από τη λήξη της προθεσμίας αυτής, ελάμβανε τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου είτε να περιορίσει την έκταση του ακινήτου του σε επιφάνεια μικρότερη των 2 εκταρίων, ζητώντας ταυτοχρόνως την απαλλαγή του από την υποχρέωση καλλιέργειας, είτε να μεταφέρει την κατοικία του στην οικεία έκταση.

16 Στις 18 Αυγούστου 2003, το τοπικό δικαστήριο του Gråsten επέβαλε στον U. Festersen πρόστιμο 5 000 DKK για παράβαση των άρθρων 33, παράγραφος 1, σημείο 3, και 27, παράγραφος 2, του νόμου περί γεωργίας, καθόσον δεν συμμορφώθηκε προς την εντολή της επιτροπής γεωργίας του διαμερίσματος Søenderjylland. Επιπλέον, ο U. Festersen καταδικάσθηκε στην καταβολή χρηματικής ποινής 5 000 DKK για κάθε μήνα καθυστερήσεως αν δεν συμμορφωνόταν προς την εντολή της επιτροπής γεωργίας πριν από την 1η Δεκεμβρίου 2003.

17 Στις 12 Ιουνίου 2003, ο U. Festersen μετέφερε την κατοικία του στο γεωργικό ακίνητο και, από 12ης Σεπτεμβρίου 2003, είναι εγγεγραμμένος στο δημοτολόγιο του Δήμου Bov με αυτήν τη διεύθυνση.

18 Ο U. Festersen άσκησε ενώπιον του Vestre Landsret έφεση κατά της καταδικαστικής αποφάσεως και ζήτησε την αθώωσή του. Η εισαγγελική αρχή ζήτησε την επιβεβαίωση της πρωτόδικης αποφάσεως.

19 Ο U. Festersen και η εισαγγελική αρχή διαφωνούν ως προς το ζήτημα κατά πόσον η προβλεπόμενη από τον νόμο περί γεωργίας υποχρέωση κατοικίας είναι συμβατή προς τις αρχές της ελευθερίας εγκαταστάσεως και της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων, τις οποίες καθιερώνουν τα άρθρα 43 ΕΚ και 56 ΕΚ.

20 Υπό αυτές τις συνθήκες, το Vestre Landsret αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Απαγορεύουν τα άρθρα 43 ΕΚ και 56 ΕΚ σε κράτος μέλος να εξαρτά την κτήση της κυριότητας γεωργικού ακινήτου από την προϋπόθεση ότι ο αγοραστής πρέπει να μεταφέρει την κατοικία του στην οικεία έκταση;

2) Έχει σημασία για την απάντηση που θα δοθεί στο πρώτο ερώτημα το γεγονός ότι το γεωργικό ακίνητο δεν μπορεί να αποτελέσει αυτοτελή εκμετάλλευση και ότι το κατοικήσιμο κτίσμα του ακινήτου αυτού βρίσκεται σε αστική ζώνη;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του πρώτου ερωτήματος

21 Με το πρώτο του ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινισθεί αν οι διατάξεις της Συνθήκης ΕΚ που αφορούν την ελευθερία εγκαταστάσεως (άρθρο 43 ΕΚ) και την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων (άρθρο 56 ΕΚ) απαγορεύουν εθνική κανονιστική ρύθμιση, όπως η επίμαχη στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, η οποία εξαρτά την κτήση της κυριότητας γεωργικού ακινήτου από την προϋπόθεση ότι ο αγοραστής πρέπει να μεταφέρει την κατοικία του στην οικεία έκταση.

22 Προκαταρκτικώς, πρέπει να υπομνησθεί ότι η άσκηση του δικαιώματος κτήσεως, εκμεταλλεύσεως και μεταβιβάσεως ακινήτων ευρισκομένων στο έδαφος άλλου κράτους μέλους, η οποία αποτελεί 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 (απόφαση 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 29).

23 Οι κινήσεις κεφαλαίων περιλαμβάνουν την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα ευρισκόμενα στο έδαφος κράτους μέλους από πρόσωπα που δεν κατοικούν στο κράτος αυτό, όπως προκύπτει από την ονοματολογία των κινήσεων κεφαλαίων που περιλαμβάνεται στο παράρτημα I 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 ονοματολογία αυτή εξακολουθεί να έχει ενδεικτική αξία, όσον αφορά τον ορισμό της έννοιας των κινήσεων κεφαλαίων (βλ. τις 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, την προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., σκέψη 30, και την απόφαση της 14ης Σεπτεμβρίου 2006, C-386/04, Centro di Musicologia Walter Stauffer, η οποία δεν έχει ακόμη δημοσιευθεί στη Συλλογή, σκέψη 22).

24 Συνεπώς, πρέπει να εξετασθεί αν εθνική κανονιστική ρύθμιση, όπως η επίμαχη στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, συνιστά περιορισμό στις κινήσεις κεφαλαίων. Συναφώς, κατά πάγια νομολογία, ως μέτρα που απαγορεύονται από το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης, καθόσον συνιστούν περιορισμούς στις κινήσεις κεφαλαίων, νοούνται εκείνα που μπορούν είτε να αποτρέψουν τους κατοίκους της αλλοδαπής να πραγματοποιήσουν επενδύσεις σε κράτος μέλος είτε να αποτρέψουν τους κατοίκους του οικείου κράτους μέλους να πραγματοποιήσουν επενδύσεις σε άλλα κράτη (βλ., υπ' αυτή την έννοια, την απόφαση της 23ης Φεβρουαρίου 2006, C-513/03, Van Hilten-van der Heijden, Συλλογή 2006, σ. I-1957, σκέψη 44).

25 Καίτοι ο δανικός νόμος περί γεωργίας δεν εισάγει διάκριση μεταξύ των Δανών υπηκόων και των υπηκόων των λοιπών κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ενώσεως ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, η επιβαλλόμενη με τον νόμο αυτό υποχρέωση κατοικίας, η οποία μπορεί να αρθεί μόνον κατόπιν αδείας του Υπουργού Γεωργίας, περιορίζει την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων.

26 Εντούτοις, παρόμοιοι περιορισμοί μπορεί να επιτρέπονται υπό την προϋπόθεση ότι επιδιώκουν σκοπό γενικού συμφέροντος, εφαρμόζονται κατά τρόπο που δεν εισάγει διακρίσεις και είναι συμβατοί προς την αρχή της αναλογικότητας, ήτοι είναι πρόσφοροι για τη διασφάλιση της επιτεύξεως του επιδιωκόμενου σκοπού χωρίς να βαίνουν πέραν αυτού που είναι αναγκαίο για την επίτευξή του (απόφαση της 1ης Ιουνίου 1999, C-302/97, Konle, Συλλογή 1999, σ. I-3099, σκέψη 40, προπαρατεθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., σκέψη 33, και απόφαση της 23ης Σεπτεμβρίου 2003, C-452/01, Ospelt και Schlössle Weissenberg, Συλλογή 2003, σ. I-9743, σκέψη 34).

27 Όσον αφορά την προϋπόθεση περί επιδιώξεως σκοπού γενικού συμφέροντος, η Δανική Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι σκοπός της εθνικής κανονιστικής ρυθμίσεως είναι, πρώτον, η συνέχιση της εφαρμογής του συστήματος εκμεταλλεύσεως των γεωργικών ακινήτων από τους ίδιους τους κυρίους αυτών, το οποίο αποτελεί μία εκ των παραδοσιακών μορφών εκμεταλλεύσεως στη Δανία και αποσκοπεί στη διασφάλιση του ότι οι κύριοι γεωργικών ακινήτων, ως επί το πλείστον, κατοικούν σε αυτά και έχουν την εκμετάλλευσή τους, δεύτερον, η διατήρηση, για λόγους χωροταξίας, μόνιμου πληθυσμού στις αγροτικές περιοχές και τρίτον, η παροχή κινήτρων για ορθολογικότερη χρήση των διαθέσιμων εκτάσεων προς αντιμετώπιση των πιέσεων στην αγορά γης.

28 Οι σκοποί αυτοί έχουν καθαυτοί χαρακτήρα γενικού συμφέροντος και μπορούν να δικαιολογήσουν την επιβολή περιορισμών στην ελευθερία κινήσεως των κεφαλαίων (βλ., υπ' αυτή την έννοια, τις προπαρατεθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 40, Reisch κ.λπ., σκέψη 34, και Ospelt και Schlössle Weissenberg, σκέψεις 38 και 39). Εξάλλου, όπως υποστηρίζουν η Δανική Κυβέρνηση και η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, οι σκοποί αυτοί αντιστοιχούν σε εκείνους της κοινής γεωργικής πολιτικής, η οποία έχει ως στόχο, βάσει του άρθρου 3 άρθρο 33, παράγραφος 1, στοιχείο β', ΕΚ, «να εξασφαλίζει [...] ένα δίκαιο βιοτικό επίπεδο στον γεωργικό πληθυσμό», η δε χάραξή της πρέπει να λαμβάνει υπόψη, σύμφωνα με την παράγραφο 2, στοιχείο α', του άρθρου αυτού, «τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της γεωργικής δραστηριότητας, που απορρέει από την κοινωνική δομή της γεωργίας και τις διαρθρωτικές και φυσικές ανισότητες μεταξύ των διαφόρων γεωργικών περιοχών» (βλ., υπ' αυτή την έννοια, την προπαρατεθείσα απόφαση Ospelt και Schlössle Weissenberg, σκέψη 40).

29 Όσον αφορά την προϋπόθεση της αναλογικότητας, πρέπει να διαπιστωθεί αν η υποχρέωση του αγοραστή γεωργικού ακινήτου να μεταφέρει την κατοικία του σε αυτή συνιστά, όπως ισχυρίζονται η Δανική και η Νορβηγική Κυβέρνηση, πρόσφορο και αναγκαίο μέτρο για την επίτευξη των προαναφερθέντων στην ανωτέρω σκέψη 27 σκοπών.

30 Ως προς τον πρόσφορο χαρακτήρα του επίμαχου στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης εθνικού μέτρου, πρέπει να επισημανθεί ότι το μέτρο αυτό συνεπάγεται απλώς και μόνον την υποχρέωση κατοικίας, χωρίς να συνοδεύεται, στην περίπτωση του αγοραστή γεωργικού ακινήτου μικρότερου των 30 εκταρίων, από υποχρέωση ιδίας εκμεταλλεύσεως του αγαθού. Συνεπώς, το μέτρο αυτό μάλλον δεν είναι καθαυτό ικανό να διασφαλίσει την επίτευξη του προβαλλόμενου σκοπού του που αφορά τη διατήρηση της παραδοσιακής μορφής εκμεταλλεύσεως των γεωργικών ακινήτων από τους ίδιους τους κυρίους τους.

31 Πάντως, όσον αφορά τον δεύτερο σκοπό που φέρεται ότι επιδιώκει ο νόμος περί γεωργίας, πρέπει να υπομνησθεί ότι η υποχρέωση κατοικίας μπορεί εξ ορισμού να συμβάλει στη διατήρηση του αγροτικού πληθυσμού, τούτο δε επιτυγχάνεται, κατά μείζονα λόγο, όταν οι καλλιεργητές των γεωργικών εκτάσεων εκμεταλλεύονται οι ίδιοι τη μονάδα τους παραγωγής, σύμφωνα με έναν από τους γενικούς σκοπούς του νόμου περί γεωργίας που συνίσταται στην ενίσχυση του συστήματος εκμεταλλεύσεως των γεωργικών γαιών από τους ίδιους τους κυρίους των οικείων ακινήτων.

32 Εντούτοις, πρέπει να επισημανθεί ότι, λαμβανομένου υπόψη του ότι οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις μειώνονται σε αριθμό και, ταυτοχρόνως, συνενώνονται, διαπίστωση η οποία προέκυψε από τις γραπτές παρατηρήσεις που κατατέθηκαν ενώπιον του Δικαστηρίου και δεν αμφισβητήθηκε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, ο σκοπός

της διατηρήσεως του αγροτικού πληθυσμού δεν μπορεί να επιτευχθεί όταν ακριβώς ο αγοραστής του ακινήτου είναι γεωργός που έχει την κατοικία του σε άλλη εκμετάλλευση. Στην περίπτωση αυτή, η υποχρέωση κατοικίας δεν διασφαλίζει την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού και, επομένως, δεν είναι ικανή καθαυτή να εξυπηρετήσει τον σκοπό αυτό.

33 Όσον αφορά τον τρίτο σκοπό που επιδιώκει ο νόμος περί γεωργίας, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι η υποχρέωση κατοικίας μπορεί να μειώσει τον αριθμό των πιθανών αγοραστών γεωργικών ακινήτων και, συνεπώς, να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των πιέσεων στην οικεία αγορά. Επομένως, μπορεί να γίνει δεκτό ότι εθνική κανονιστική ρύθμιση που επιβάλλει παρόμοια υποχρέωση, η οποία έχει ως σκοπό να αποτρέψει την αγορά γεωργικών ακινήτων για αμιγώς κερδοσκοπικούς λόγους και να διευκολύνει την κατά προτεραιότητα κτήση της κυριότητας των ακινήτων αυτών από γεωργούς, επιδιώκει πράγματι σκοπό γενικού συμφέροντος σε ένα κράτος μέλος όπου οι γεωργικές εκτάσεις συνιστούν, αδιαμφισβήτητα, περιορισμένο φυσικό πόρο.

34 Επομένως, πρέπει να εξετασθεί αν η υποχρέωση κατοικίας συνιστά μέτρο βαίνον πέραν αυτού που είναι αναγκαίο για την επίτευξη του εν λόγω σκοπού.

35 Στο πλαίσιο αυτής της εκτιμήσεως, πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι η υποχρέωση αυτή όχι μόνον περιορίζει την ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων, αλλά προσβάλλει και το δικαίωμα του αγοραστή να επιλέξει ελεύθερα τον τόπο κατοικίας του, το οποίο διασφαλίζεται με το άρθρο 2, παράγραφος 1, του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου αριθ. 4 της Συμβάσεως για την Προάσπιση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και των Θεμελιωδών Ελευθεριών που υπογράφηκε στη Ρώμη στις 4 Νοεμβρίου 1950 (στο εξής: ΕΣΔΑ).

36 Κατά το άρθρο 6, παράγραφος 2, της ΕΕ, «[η] Ένωση σέβεται τα θεμελιώδη δικαιώματα, όπως κατοχυρώνονται με την [ΕΣΔΑ] και όπως [απορρέουν] από τις κοινές συνταγματικές παραδόσεις των κρατών μελών, ως γενικές αρχές του κοινοτικού δικαίου» (απόφαση της 27ης Ιουνίου 2006, C-540/03, Κοινοβούλιο κατά Συμβουλίου, η οποία δεν έχει δημοσιευθεί ακόμη στη Συλλογή, σκέψη 36).

37 Κατόπιν τούτου, διαπιστώνεται ότι η υποχρέωση κατοικίας είναι ιδιαιτέρως επαχθής, καθόσον θίγει θεμελιώδες δικαίωμα διασφαλιζόμενο από την ΕΣΔΑ. Τίθεται, συνεπώς, το ερώτημα αν θα μπορούσαν να θεσπισθούν άλλα νομοθετικά μέτρα λιγότερο περιοριστικά από την εν λόγω υποχρέωση.

38 Συναφώς, η Δανική Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι τα λιγότερο περιοριστικά μέτρα που θα μπορούσαν, ενδεχομένως, να αντικαταστήσουν την επίμαχη εν προκειμένω υποχρέωση κατοικίας δεν θα περιόριζαν με την ίδια αποτελεσματικότητα τον επηρεασμό των τιμών των προοριζόμενων για καλλιέργεια γεωργικών ακινήτων από τη βλαπτική για τα συμφέροντα των επαγγελματιών γεωργών ζήτηση που οφείλεται αποκλειστικώς στην επιθυμία πραγματοποιήσεως επενδύσεων.

39 Καίτοι η Δανική Κυβέρνηση ισχυρίζεται ότι η μοναδική λύση για τη διατήρηση των τιμών των γεωργικών ακινήτων στο επιθυμητό επίπεδο θα ήταν η ρύθμισή τους από το κράτος, εντούτοις δεν διευκρινίζει τους λόγους για τους οποίους το μέτρο αυτό θα ήταν επαχθέστερο από την υφιστάμενη υποχρέωση κατοικίας. Η Δανική Κυβέρνηση δεν εξήγησε επίσης τους λόγους για τους οποίους το μνημονευθέν στη δικογραφία μέτρο της παροχής κινήτρων για την εκμίσθωση των αγορασθέντων κατοικιών που βρίσκονται σε γεωργικά ακίνητα θα ήταν πιο περιοριστικό από την επίμαχη υποχρέωση. Επιπλέον, από τις γραπτές της παρατηρήσεις προκύπτει ότι η Δανική Κυβέρνηση ούτε εξέτασε ως ενδεχόμενα ούτε εκτίμησε άλλα μέτρα που θα περιόριζαν, πιθανώς, λιγότερο την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων, όπως η θέσπιση διατάξεων περί επιβολής υψηλότερου φόρου στις μεταπωλήσεις γεωργικών ακινήτων που πραγματοποιούνται εντός μικρού χρονικού διαστήματος από την αγορά τους ή η απαίτηση αυξήσεως της ελάχιστης προβλεπόμενης διάρκειας των συμβάσεων μισθώσεως γεωργικών ακινήτων.

40 Καμία από τις ανωτέρω σκέψεις δεν παρέχει στο Δικαστήριο έρεισμα για να διαπιστώσει ότι η υποχρέωση κατοικίας είναι αναγκαία για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού.

41 Ακόμη και αν υποτεθεί ότι η επίμαχη εν προκειμένω υποχρέωση κρίνεται αναγκαία για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, καθόσον παράγει καθαυτή θετικά αποτελέσματα για την αγορά γης (λόγω των δεσμεύσεων που ενέχει η μεταφορά κατοικίας, οι οποίες συνεπάγονται την αποθάρρυνση των κερδοσκοπικών πράξεων στην οικεία αγορά), πρέπει να υπομνησθεί ότι η επιβολή στον αγοραστή της πρόσθετης υποχρεώσεως διατηρήσεως της κατοικίας του στο γεωργικό ακίνητο επί τουλάχιστον οκτώ έτη βαίνει, προδήλως, πέραν αυτού που θα μπορούσε να θεωρηθεί αναγκαίο, ιδίως δε στο μέτρο που έχει ως συνέπεια την επί μακρό χρόνο αναστολή της ασκήσεως του θεμελιώδους δικαιώματός του να επιλέγει ελεύθερα τον τόπο κατοικίας του.

42 Ασφαλώς, όπως ισχυρίζεται η Δανική Κυβέρνηση, το άρθρο 18 του νόμου περί γεωργίας παρέχει στον Υπουργό Τροφίμων, Γεωργίας και Αλιείας τη δυνατότητα να χορηγεί άδεια αγοράς γεωργικού ακινήτου με αόριστης διάρκειας απαλλαγή από την υποχρέωση κατοικίας. Εντούτοις, σύμφωνα με την εγκύκλιο 26 για τον νόμο περί γεωργίας, η άσκηση της αρμοδιότητας αυτής περιορίζεται σε «εξαιρετικές περιστάσεις» και η οικεία διάταξη πρέπει να «τυγχάνει περιοριστικής εφαρμογής».

43 Επιπλέον, η εγκύκλιος αυτή, καθόσον παρέχει ένα μόνον παράδειγμα παρόμοιων εξαιρετικών περιστάσεων, δεν διευκρινίζει στους πιθανούς αγοραστές τις ειδικές και αντικειμενικές καταστάσεις στις οποίες το αίτημα περί εξαιρέσεως από την υποχρέωση κατοικίας μπορεί να γίνει δεκτό ή να απορριφθεί. Η απροσδιοριστία αυτή δεν παρέχει στους ιδιώτες τη δυνατότητα να γνωρίζουν την έκταση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεών τους που απορρέουν από το άρθρο 56 ΕΚ, με συνέπεια το σύστημα αυτό να πρέπει να θεωρηθεί αντίθετο προς την αρχή της ασφάλειας δικαίου (βλ., υπ' αυτή την έννοια, τις αποφάσεις της 4ης Ιουνίου 2002, C-483/99, Επιτροπή κατά Γαλλίας, Συλλογή 2002, σ. I-4781, σκέψη 50, και της 13ης Μαΐου 2003, C-463/00, Επιτροπή κατά Ισπανίας, Συλλογή 2003, σ. I-4483, σκέψεις 74 και 75). Εν πάση περιπτώσει το σύστημα αυτό δεν λαμβάνει υπόψη την κατάσταση των πολιτών της Ενώσεως που δεν διαμένουν στη Δανία προς αποφυγή του ενδεχομένου δημιουργίας διακρίσεων κατά την εφαρμογή του.

44 Υπό τις συνθήκες αυτές, η υποχρέωση κατοικίας, από την οποία η επίμαχη στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης εθνική κανονιστική ρύθμιση εξαρτά την κτήση της κυριότητας γεωργικών ακινήτων εκτάσεως μικρότερης των 30 εκταρίων, δεν αποτελεί μέτρο ανάλογο προς τον σκοπό που επιδιώκει, κατά μείζονα λόγο καθόσον συνοδεύεται εν προκειμένω από την πρόσθετη προϋπόθεση οκταετούς κατοικίας στο εν λόγω ακίνητο και, συνεπώς, συνιστά ασύμβατο προς το άρθρο 56 ΕΚ περιορισμό της ελευθερίας κινήσεως των κεφαλαίων.

45 Η Δανική Κυβέρνηση ισχυρίζεται επίσης ότι η επίμαχη στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης υποχρέωση κατοικίας καλύπτεται από την εξαίρεση που προβλέπει το προσαρτημένο στη Συνθήκη πρωτόκολλο 16, το οποίο προβλέπει ότι «κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις της Συνθήκης, η Δανία μπορεί να διατηρήσει σε ισχύ την υφιστάμενη νομοθεσία της περί αγοράς δευτερεύουσας κατοικίας»

46 Συναφώς, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι η υποχρέωση του αγοραστή να έχει την κατοικία του στο γεωργικό ακίνητο τυγχάνει εφαρμογής ανεξαρτήτως του αν η επίμαχη κατοικία είναι κύρια ή δευτερεύουσα. Συνεπώς, η Δανική Κυβέρνηση δεν μπορεί να επικαλεσθεί λυσιτελώς το πρωτόκολλο 16 προκειμένου να δικαιολογήσει αυτήν την υποχρέωση.

47 Κατόπιν όλων των ανωτέρω σκέψεων, παρέλκει η εξέταση των ερωτημάτων που αφορούν την ερμηνεία του άρθρου 43 ΕΚ.

48 Συνεπώς, στο πρώτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 56 ΕΚ απαγορεύει εθνική κανονιστική ρύθμιση, όπως η επίμαχη στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, η οποία εξαρτά την κτήση της κυριότητας γεωργικού ακινήτου από την προϋπόθεση ότι ο αγοραστής μεταφέρει την κατοικία του στην οικεία έκταση.

Επί του δεύτερου ερωτήματος

49 Με το δεύτερό του ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινισθεί αν η προκριθείσα στο πλαίσιο της απαντήσεως που πρέπει να δοθεί στο πρώτο ερώτημα ερμηνεία του άρθρου 56 ΕΚ θα ήταν διαφορετική στην περίπτωση που το αγορασθέν γεωργικό ακίνητο δεν συνιστούσε βιώσιμη γεωργική εκμετάλλευση και το κατοικήσιμο κτίσμα του ακινήτου αυτού βρισκόταν σε αστική ζώνη.

50 Από την απάντηση που δόθηκε στο πρώτο ερώτημα προκύπτει ότι το άρθρο 56 ΕΚ αντίκειται στην επίμαχη εν προκειμένω υποχρέωση κατοικίας, ανεξαρτήτως των συγκεκριμένων περιστάσεων που συνδέονται με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικείου γεωργικού ακινήτου. Επομένως, ειδικές περιστάσεις, όπως αυτές στις οποίες αναφέρεται το αιτούν δικαστήριο με το δεύτερο ερώτημά του, δεν ασκούν επιρροή για την ερμηνεία του άρθρου αυτού.

51 Συνεπώς, στο δεύτερο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι η ανωτέρω ερμηνεία του άρθρου 56 ΕΚ δεν μπορεί να είναι διαφορετική ούτε στην περίπτωση που το αγορασθέν γεωργικό ακίνητο δεν συνιστά βιώσιμη γεωργική εκμετάλλευση και το κατοικήσιμο κτίσμα του ακινήτου αυτού βρίσκεται σε αστική ζώνη.

Επί των δικαστικών εξόδων

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

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τρίτο τμήμα) αποφαίνεται:

1) Το άρθρο 56 ΕΚ απαγορεύει εθνική κανονιστική ρύθμιση, όπως η επίμαχη στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, η οποία εξαρτά την κτήση της κυριότητας γεωργικού ακινήτου από την προϋπόθεση ότι ο αγοραστής μεταφέρει την κατοικία του στην οικεία έκταση.

2) Η ερμηνεία αυτή του άρθρου 56 ΕΚ δεν μπορεί να είναι διαφορετική ούτε στην περίπτωση που το αγορασθέν γεωργικό ακίνητο δεν συνιστά βιώσιμη γεωργική εκμετάλλευση και το κατοικήσιμο κτίσμα του ακινήτου αυτού βρίσκεται σε αστική ζώνη.

(υπογραφές)