ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ

της 23ης Σεπτεμβρίου 2003 *

Στην υπόθεση C-452/01,

που έχει ως αντικείμενο αίτηση του Verwaltungsgerichtshof (Αυστρία) προς το Δικαστήριο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 234 ΕΚ, με την οποία ζητείται, στο πλαίσιο της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου μεταξύ

Margarethe Ospelt

και

Schlössle Weissenberg Familienstiftung,

η έκδοση προδικαστικής αποφάσεως ως προς την ερμηνεία των άρθρων 6 της Συνθήκης ΕΚ (νυν, κατόπιν τροποποιήσεως, άρθρου 12 ΕΚ) καθώς και 73 Β έως 73 Δ, 73 ΣΤ και 73 Ζ της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρων 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ),

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ,

συγκείμενο από τους G. C. Rodríguez Iglesias, Πρόεδρο, J.-P. Puissochet (εισηγητή), M. Wathelet, R. Schintgen και C. W. A. Timmermans, προέδρους τμήματος, C. Gulmann, D. A. O. Edward, A. La Pergola, P. Jann, B. Σκουρή, F. Macken, N. Colneric, S. von Bahr, J. N. Cunha Rodrigues και A. Rosas, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: L. A. Geelhoed
γραμματέας: H. A. Rühl, κύριος υπάλληλος διοικήσεως,

λαμβάνοντας υπόψη τις γραπτές παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

— η M. Ospelt και το Schlössle Weissenberg Familienstiftung, εκπροσωπούμενοι από τον C. Hopp, Rechtsanwalt,

— η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον H. Dossi,

— η Κυβέρνηση του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν, εκπροσωπούμενη από την A. Entner-Koch,

— η Νορβηγική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την I. Holten,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τον G. Braun και τη M. Πατακιά,

— η εποπτεύουσα αρχή της ΕΖΕΣ, εκπροσωπούμενη από τις E. Wright και D. Sif Tynes,

έχοντας υπόψη την έκθεση ακροατηρίου,

αφού άκουσε τις προφορικές παρατηρήσεις της M. Ospelt και του Schlössle Weissenberg Familienstiftung, εκπροσωπουμένων από τον C. Hopp, της Αυστριακής Κυβερνήσεως, εκπροσωπούμενης από τους P. Kustor και H. Kraft, της Νορβηγικής Κυβερνήσεως, εκπροσωπούμενης από την I. Holten, της Επιτροπής, εκπροσωπούμενης από τον G. Braun και τη Μ. Πατακιά, της εποπτεύουσας αρχής της ΕΖΕΣ, εκπροσωπούμενης από τις E. Wright και D. Sif Tynes, κατά τη συνεδρίαση της 7ης Ιανουαρίου 2003,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 10ης Απριλίου 2003,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Με διάταξη της 19ης Οκτωβρίου 2001, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 22 Νοεμβρίου 2001, το Verwaltungsgerichtshof υπέβαλε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 234 ΕΚ, δύο προδικαστικά ερωτήματα ως προς την ερμηνεία των άρθρων 6 της Συνθήκης ΕΚ (νυν, κατόπιν τροποποιήσεως, άρθρου 12 ΕΚ) καθώς και 73 Β έως 73 Δ, 73 ΣΤ και 73 Ζ της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρων 56 ΕΚ έως 60 ΕΚ).

2 Τα ερωτήματα αυτά ανέκυψαν στο πλαίσιο διαδικασίας που κίνησαν η M. Ospelt και το Schlössle Weissenberg Familienstiftung (στο εξής: ίδρυμα) κατά αποφάσεως με την οποία η Grundverkehrslandeskommission του ομοσπόνδου κράτους του Vorarlberg αρνήθηκε να χορηγηθεί στο ίδρυμα ακίνητο ανήκον στην M. Ospelt για τον λόγο ότι δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις κτήσεως αγροτικών και δασικών ακινήτων που έχουν καθοριστεί με τη νομοθεσία του ομοσπόνδου κράτους του Vorarlberg (Αυστρία).

Το νομικό πλαίσιο

Το κοινοτικό δίκαιο και η Συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο

3 Σύμφωνα με το άρθρο 6, πρώτο εδάφιο, της Συνθήκης:

«Εντός του πεδίου εφαρμογής της παρούσας Συνθήκης και με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεών της, απαγορεύεται κάθε διάκριση λόγω ιθαγενείας.»

4 Το άρθρο 73 Β, παράγραφος 1, της Συνθήκης ορίζει:

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

5 Σύμφωνα με το άρθρο 73 Γ, παράγραφος 1, της Συνθήκης:

«Οι διατάξεις του άρθρου 73 Β δεν θίγουν την εφαρμογή, έναντι τρίτων χωρών, τυχόν περιορισμών που ισχύουν στις 31 Δεκεμβρίου 1993 δυνάμει του εθνικού ή του κοινοτικού δικαίου σχετικά με τις κινήσεις κεφαλαίων από ή προς τρίτες χώρες που αφορούν άμεσες επενδύσεις, στις οποίες περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα, εγκατάσταση, παροχή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών ή εισδοχή τίτλων σε κεφαλαιαγορές [...].»

6 Το άρθρο 40 της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3, στο εξής: Συμφωνία ΕΟΧ), ορίζει:

«Στα πλαίσια των διατάξεων της παρούσας συμφωνίας, δεν επιβάλλονται περιορισμοί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, στις κινήσεις κεφαλαίων που ανήκουν σε πρόσωπα που έχουν κατοικία σε κράτος μέλος της ΕΚ ή της ΕΖΕΣ ούτε διάκριση μεταχείρισης που βασίζεται στην ιθαγένεια ή στην κατοικία των μερών ή στον τόπο της επενδύσεως. Στο παράρτημα XII περιέχονται οι αναγκαίες διατάξεις για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

7 Το εν λόγω παράρτημα XII κρίνει εφαρμοστέα στον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (στο εξής: ΕΟΧ) την οδηγία 88/361/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 24ης Ιουνίου 1988, για τη θέση σε εφαρμογή του άρθρου 67 της Συνθήκης (ΕΕ L 178, σ. 5). Το παράρτημα I της οδηγίας αυτής, που θεσπίζει την ονοματολογία των κινήσεων κεφαλαίων, η οποία διατήρησε την ενδεικτική αξία που είχε, για να καθορίσει την έννοια των κινήσεων κεφαλαίων (βλ. απόφαση της 16ης Μαρτίου 1999, C-222/97, Trummer και Mayer, Συλλογή 1999, σ. I-1661, σκέψη 21), διευκρινίζει ότι στην έννοια αυτή περιλαμβάνονται οι πράξεις με τις οποίες οι μη κάτοικοι πραγματοποιούν επενδύσεις σε ακίνητα στο έδαφος κράτους μέλους.

8 Το άρθρο 6 της Συμφωνίας ΕΟΧ προβλέπει μεταξύ άλλων ότι, καθόσον οι διατάξεις της Συμφωνίας αυτής είναι «κατ' ουσίαν ταυτόσημες με τους αντίστοιχους κανόνες της Συνθήκης [...], ερμηνεύονται, κατά τη θέση σε ισχύ και την εφαρμογή τους, σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, που έχουν εκδοθεί πριν από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας συμφωνίας».

Η αυστριακή κανονιστική ρύθμιση

9 Σύμφωνα με το άρθρο VII του Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974 (νόμος του 1974 περί αναθεωρήσεως του ομοσπονδιακού Συντάγματος, BGBl. αριθ. 444), τα ομόσπονδα κράτη (Länder) μπορούν να προβαίνουν σε νομοθετικές ρυθμίσεις, διά των οποίων οι συναλλαγές αγροτικών και δασικών ακινήτων υπόκεινται σε διοικητικούς περιορισμούς προς το συμφέρον της διατηρήσεως, ενισχύσεως ή δημιουργίας μιας ικανής προς βιοπορισμό αγροτικής τάξεως.

10 Όσον αφορά το ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg, ο Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (νόμος εγγείου ιδιοκτησίας) της 23ης Σεπτεμβρίου 1993 (LGBl. 1993/61), όπως τροποποιήθηκε (LBGl. 1995/11, 1996/9, 1997/21 και 1997/85, στο εξής: VGVG), ορίζει στο άρθρο 1:

«1. Οι διατάξεις του νόμου αυτού διέπουν τις συναλλαγές επί:

a) αγροτικών και δασικών ακινήτων,

b) οικοπέδων,

c) ακινήτων, καθόσον σ' αυτά αποκτούν αλλοδαποί δικαιώματα.

[...]

3) Σκοπός του νόμου είναι:

a) να διατηρηθούν αγροτικά και δασικά ακίνητα αγροτικών οικογενειακών επιχειρήσεων προς το συμφέρον βελτιώσεως των διαρθρωτικών τους σχέσεων ανάλογα με τα φυσικά δεδομένα του ομόσπονδου κράτους·

[...]

c) να διατηρηθεί μια όσο το δυνατόν ευρεία, κοινωνικώς ανεκτή και προς το μέγεθος του ομόσπονδου κράτους ανάλογη διασπορά της εγγείου ιδιοκτησίας·

d) να υπόκειται σε περιορισμούς η απόκτηση ακινήτων από αλλοδαπούς, οι οποίοι δεν εξομοιώνονται με ημεδαπούς σύμφωνα με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ενώσεως.»

11 Το άρθρο 3, παράγραφος 1, του VGVG προβλέπει:

«Καθόσον προκύπτει από το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ενώσεως, οι ρυθμίσεις σχετικά με την απόκτηση ακινήτου από αλλοδαπούς, υπό την επιφύλαξη της παραγράφου 2, δεν ισχύουν για

[...]

e) πρόσωπα και εταιρίες για σκοπούς αμέσων επενδύσεων, επενδύσεων ακινήτων και λοιπών πράξεων που εμπίπτουν στην ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων.»

12 Το άρθρο 4, παράγραφος 1, του VGVG έχει ως εξής:

«Οι συναλλαγές που έχουν ως αντικείμενο αγροτικά ή δασικά ακίνητα χρήζουν αδείας από την αρμόδια για τις συναλλαγές επί ακινήτων αρχή [...], αν έχουν ως αντικείμενο ένα από τα επόμενα δικαιώματα:

a) την ιδιοκτησία,

b) το δικαίωμα ανοικοδομήσεως [...],

c) το δικαίωμα χρήσεως ή το δικαίωμα καρπώσεως,

d) το δικαίωμα εκμισθώσεως σε αγροτικές επιχειρήσεις,

[...]».

13 Το άρθρο 5 του VGVG έχει ως εξής:

«1. Η απόκτηση του δικαιώματος μπορεί να εγκριθεί μόνο:

a) στην περίπτωση αγροτικών ακινήτων — αν ανταποκρίνεται στο γενικό συμφέρον για τη συντήρηση αποδοτικής αγροτικής τάξεως και ο αποκτών εκμεταλλεύεται ο ίδιος το ακίνητο στο πλαίσιο αγροτικής επιχειρήσεως και έχει επίσης τη μόνιμη κατοικία του στην εκμετάλλευση ή, καθόσον δεν πρόκειται για κάτι τέτοιο, η απόκτηση του δικαιώματος δεν αντίκειται στη διατήρηση και δημιουργία μιας οικονομικά υγιούς, μικρομεσαίας αγροτικής γαιοκτησίας,

b) στην περίπτωση δασικών ακινήτων — αν αυτή δεν αντίκειται στο συμφέρον της δασοοικονομίας ειδικότερα και στο γενικό συμφέρον της εν γένει οικονομίας,

[...]

2. Οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1 δεν συντρέχουν, ιδίως, αν:

a) το ακίνητο, άνευ σημαντικού λόγου, έπαυσε να έχει αγροτική ή δασική χρήση,

[...]

c) πρέπει να γίνει δεκτό ότι το ακίνητο αποκτήθηκε μόνο για τη δημιουργία ή τη μεγέθυνση μεγάλης εγγείου ιδιοκτησίας ή περιοχών θήρας,

d) πρέπει να γίνει δεκτό ότι μακροπρόθεσμα δεν είναι σίγουρη η εκμετάλλευση από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη ή ότι δεν υπάρχουν οι αναγκαίες ειδικές γνώσεις για την εκμετάλλευση από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη,

e) η κατά τη διάρκεια αγροτικής διαδικασίας επιδιωκόμενη ευνοϊκή διαμόρφωση κτηματικής περιουσίας διαταράχθηκε εκ νέου άνευ αποχρώντος λόγου,

[...]».

14 Το άρθρο 11 του VGVG προβλέπει ότι δεν απαιτείται άδεια για την απόκτηση διαφόρων δικαιωμάτων, ιδίως μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας ευθείας γραμμής ή των πράξεων που πραγματοποιούνται από κληρονόμους εκ του νόμου κατόπιν κληρονομίας ή κληροδοτήματος.

15 Σύμφωνα με το άρθρο 25 του VGVG, σε περίπτωση αρνήσεως χορηγήσεως αδείας, η απόκτηση δικαιώματος χάνει αναδρομικώς τις έννομες συνέπειές της.

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

16 Η M. Ospelt, υπήκοος του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν, κατέχει ακίνητο 43 532 m^2 επί του οποίου διαμένει στο Zwischenwasser, στο ομόσπονδο κράτος του Vorarlberg. Στην ιδιοκτησία αυτή περιλαμβάνεται ένας πύργος όπου κατοικεί η M. Ospelt. Η πλειονότητα των λοιπών οικοπέδων που αποτελούν την ιδιοκτησία αυτή είναι αγροτικά ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί σε αγροτικές εκμεταλλεύσεις. Άλλα οικόπεδα είναι δασικά ακίνητα.

17 Στις 16 Απριλίου 1998, το σύνολο της ιδιοκτησίας αποτέλεσε το αντικείμενο συμβολαιογραφικής πράξεως με σκοπό να περιέλθει η ιδιοκτησία αυτή στην περιουσία του ιδρύματος, το οποίο έχει έδρα στο Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν, πρώτη δικαιούχος του οποίου είναι η M. Ospelt. Η εν λόγω πράξη είχε σκοπό να εμποδίσει την κληρονομική κατάτμηση αυτής της οικογενειακής περιουσίας. Το ίδρυμα δήλωσε ότι έχει την πρόθεση να συνεχίσει να εκμισθώνει τα αγροτικά ακίνητα στους ίδιους αγρότες όπως προηγουμένως.

18 Στις 22 Απριλίου 1998, η απαιτούμενη από το άρθρο 4, παράγραφος 1, του VGVG άδεια (στο εξής: προηγούμενη άδεια) ζητήθηκε από την Grundverkehrslandeskommission του ομοσπόνδου κράτους του Vorarlberg. Η αρχή αυτή απέρριψε το αίτημα, θεωρώντας ότι δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις κτήσεως ακινήτων από αλλοδαπούς.

19 Το Unabhängiger Verwaltungssenat (Αυστρία), επιληφθέν κατ' έφεση ασκηθείσα από την M. Ospelt και το ίδρυμα, με απόφαση της 19ης Οκτωβρίου 1998, αρνήθηκε να χορηγήσει την προηγουμένη άδεια, για τον λόγο ότι το ίδρυμα, όπως και η

M. Ospelt, δεν ασκεί αγροτική δραστηριότητα ούτε προτίθεται στο μέλλον να την ασκήσει και η πράξη αυτή ήταν αντίθετη προς τους σκοπούς δημοσίου συμφέροντος που θεσμοθετούνται με τον VGVG ως προς τη συντήρηση και δημιουργία οικονομικώς υγιών μικρομεσαίων αγροτικών εκμεταλλεύσεων. Το Unabhängiger Verwaltungssenat έκρινε ότι αυτός ο λόγος αρνήσεως ισχύει επίσης όταν, όπως στην υπόθεση της κύριας δίκης, ο μέχρι τότε ιδιοκτήτης δεν εκμεταλλευόταν το επίδικο οικόπεδο.

20 Η M. Ospelt και το ίδρυμα άσκησαν προσφυγή κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον του Verfassungsgerichtshof (Αυστρία). Με απόφαση της 26ης Σεπτεμβρίου 2000, το Verfassungsgerichtshof αποποιήθηκε την εκδίκαση της υποθέσεως αυτής και την παρέπεμψε ενώπιον του Verwaltungsgerichtshof.

21 Το Verwaltungsgerichtshof επισήμανε στη διάταξη περί παραπομπής ότι το Δικαστήριο έχει κρίνει, με την απόφαση της 1ης Ιουνίου 1999, C-302/97, Konle (Συλλογή 1999, σ. I-3099), προκειμένου για τα προς ανοικοδόμηση ακίνητα, ότι οι περιορισμοί στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων επιτρέπονται για σκοπούς χωροταξίας. Το Verwaltungsgerichtshof τόνισε, αφενός, ότι το Δικαστήριο δεν έχει εντούτοις ακόμη κρίνει αν οι σκοποί που επιδιώκονται από καθεστώς χορηγήσεως προηγουμένης αδείας, όπως το επίδικο στην κύρια δίκη, σχετικά με αγροτικά και δασικά ακίνητα, θεσπισθέν προς το συμφέρον του αγροτικού τομέα, μπορούν να δικαιολογήσουν περιορισμούς στην ελευθερία κινήσεως κεφαλαίων. Αφετέρου, το Verwaltungsgerichtshof έκρινε ότι το Δικαστήριο δεν εξέτασε περαιτέρω στην προαναφερθείσα απόφαση Konle αν ένα τέτοιο καθεστώς χορηγήσεως προηγουμένης αδείας, κριθέν ανέκαθεν αναγκαίο από τον νομοθέτη του ομοσπόνδου κράτους του Vorarlberg και εφαρμοσθέν κατά τρόπο μη δημιουργούντα δυσμενείς διακρίσεις, μπορεί να θεωρηθεί απαραίτητο ενόψει των εν λόγω σκοπών.

22 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Verwaltungsgerichtshof αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Έχουν την έννοια το άρθρο 12 ΕΚ (πρώην άρθρο 6 της Συνθήκης ΕΚ) και τα άρθρα 56 ΕΚ επ. (πρώην άρθρα 73 Β επ. της Συνθήκης ΕΚ) ότι ρυθμίσεις, βάσει

των οποίων οι συναλλαγές αγροτικών και δασικών ακινήτων, χάριν του γενικού συμφέροντος της διατηρήσεως, ενισχύσεως ή δημιουργίας βιώσιμης αγροτικής τάξεως, υπόκεινται σε διοικητικούς περιορισμούς, επιτρέπονται ενόψει των βασικών ελευθεριών που διασφαλίζει εφαρμοστέα νομοθετική διάταξη της Ευρωπαϊκής Ενώσεως, ειδικότερα της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων, και έναντι κρατών μελών του ΕΟΧ υπό την έννοια των "τρίτων χωρών" σύμφωνα με το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ [...];

2) Στην περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο πρώτο ερώτημα, έχουν την έννοια το άρθρο 12 ΕΚ [...] και τα άρθρα 56 ΕΚ επ. [...] ότι το γεγονός ότι οι προσφεύγοντες έπρεπε σύμφωνα [με τον VGVG] να υποβληθούν κατά την αγορά αγροτικών ακινήτων σε "διαδικασία αδείας" ήδη πριν από την ενσωμάτωση του δικαιώματος ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο συνιστά παραβίαση του κοινοτικού δικαίου και μιας θεμελιώδους ελευθερίας των προσφευγόντων, την οποία εγγυώνται νομοθετικές διατάξεις της Ευρωπαϊκής Ενώσεως που έχουν εφαρμογή επίσης έναντι κρατών μελών του ΕΟΧ υπό την έννοια των "τρίτων χωρών" σύμφωνα με το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ [...] της Συνθήκης ΕΚ;»

Επί του πρώτου ερωτήματος

23 Με το πρώτο ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί να μάθει αν κανόνες όπως οι κανόνες του VGVG, βάσει των οποίων οι συναλλαγές αγροτικών και δασικών ακινήτων υπόκεινται σε διοικητικούς περιορισμούς, μπορούν, στην περίπτωση που τα άρθρα 6 καθώς και 73 Β έως 73 Δ, 73 ΣΤ και 73 Ζ της Συνθήκης δεν εμποδίζουν την εφαρμογή τους στις συναλλαγές αυτές μεταξύ υπηκόων κρατών μελών, επίσης να γίνουν δεκτοί, ενόψει των ιδίων άρθρων, για τις συναλλαγές μεταξύ των υπηκόων των κρατών μελών και των υπηκόων τρίτης χώρας. Λαμβανομένων υπόψη των πραγματικών στοιχείων της διαφοράς της κύριας δίκης και της διατυπώσεως των

προδικαστικών ερωτημάτων, το αιτούν δικαστήριο φαίνεται ότι θεωρεί, κατά συνέπεια, σιωπηρώς το Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν, μέλος της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών (στο εξής: ΕΖΕΣ), ως τρίτη χώρα υπό την έννοια του άρθρου 73 Β της Συνθήκης.

24 Εκ προοιμίου, υπενθυμίζεται ότι, μολονότι το άρθρο 222 της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρο 295 ΕΚ) δεν θέτει υπό αμφισβήτηση την ευχέρεια των κρατών μελών να θεσπίζουν σύστημα κτήσεως της εγγείου ιδιοκτησίας, προβλέποντας ειδικά μέτρα για τις συναλλαγές που αφορούν αγροτικά και δασικά ακίνητα, ένα τέτοιο καθεστώς εξακολουθεί να διέπεται από τους θεμελιώδεις κανόνες του κοινοτικού δικαίου, ιδίως τους κανόνες απαγορεύσεως των διακρίσεων, της ελευθερίας εγκαταστάσεως και της ελευθερίας κινήσεως των κεφαλαίων (βλ., συναφώς, αποφάσεις της 6ης Νοεμβρίου 1984, 182/83, Fearon, Συλλογή 1984, σ. 3677, σκέψη 7, και προαναφερθείσα απόφαση Konle, σκέψεις 7 και 22). Ειδικότερα, το Δικαστήριο έκρινε ότι τα εθνικά μέτρα που ρυθμίζουν την κτήση εγγείου ιδιοκτησίας πρέπει να εκτιμώνται ενόψει των διατάξεων της Συνθήκης σχετικά με τις κινήσεις κεφαλαίων (βλ., συναφώς, 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, σκέψεις 28 έως 31).

25 Περαιτέρω, η Συμφωνία ΕΟΧ, μέλη της οποίας είναι μεταξύ άλλων η Δημοκρατία της Αυστρίας από την 1η Ιανουαρίου 1994 και το Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν από την 1η Μαΐου 1995 (απόφαση 1/95 του Συμβουλίου του ΕΟΧ, της 10ης Μαρτίου 1995, σχετικά με την έναρξη ισχύος της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο ως προς το Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν, ΕΕ L 86, σ. 58), ορίζει, στο άρθρο 40, ότι, «[σ]τα πλαίσια των διατάξεων της παρούσας συμφωνίας, δεν επιβάλλονται περιορισμοί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, στις κινήσεις κεφαλαίων που ανήκουν σε πρόσωπα που έχουν κατοικία σε κράτος μέλος της ΕΚ ή της ΕΖΕΣ ούτε διάκριση μεταχείρισης που βασίζεται στην ιθαγένεια ή στην κατοικία των μερών ή στον τόπο της επενδύσεως».

26 Το παράρτημα XII της Συμφωνίας ΕΟΧ, που περιλαμβάνει τις απαιτούμενες για την εφαρμογή του άρθρου 40 διατάξεις, κρίνει εφαρμοστέα στον ΕΟΧ την οδηγία 88/361 και το παράρτημα I της οδηγίας αυτής.

27 Οι διατάξεις του άρθρου 40 και του παραρτήματος XII της Συμφωνίας ΕΟΧ εφαρμόζονται στη διαφορά της κύριας δίκης, η οποία αφορά συναλλαγή μεταξύ υπηκόων κρατών μελών της Συμφωνίας αυτής. Το Δικαστήριο μπορεί να τις ερμηνεύσει καθόσον υποβάλλεται ενώπιόν του υπόθεση από το δικαστήριο κράτους μέλους ως προς την ισχύ στο ίδιο αυτό κράτος συμφωνίας που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της κοινοτικής έννομης τάξεως (βλ. αποφάσεις της 15ης Ιουνίου 1999, C-321/97, Andersson Wåkerås-Andersson, Συλλογή 1999, σ. I-3551, σκέψεις 26 έως 31, και της 15ης Μαΐου 2003, C-300/01, Salzmann, που δεν έχει ακόμη δημοσιευθεί στη Συλλογή, σκέψη 65).

28 Πάντως, από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι οι κανόνες που απαγορεύουν τους περιορισμούς της κινήσεως κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη δυσμενή διάκριση, όσον αφορά τη σχέση μεταξύ κρατών μελών της Συμφωνίας ΕΟΧ, είτε είναι μέλη της Κοινότητας είτε μέλη της ΕΖΕΣ, ταυτίζονται με τους κανόνες που επιβάλλει το κοινοτικό δίκαιο στις σχέσεις μεταξύ των κρατών μελών. Επομένως, τα εθνικά μέτρα σχετικά με την απόκτηση αγροτικών και δασικών ακινήτων διέπονται από την εφαρμογή των εν λόγω κανόνων όπως και από την εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου.

29 Εξάλλου, ένας από τους κύριους σκοπούς της Συμφωνίας ΕΟΧ είναι η κατά το δυνατό πληρέστερη πραγματοποίηση της ελεύθερης κυκλοφορίας των εμπορευμάτων, προσώπων, υπηρεσιών και κεφαλαίων, ούτως ώστε η πραγματοποιηθείσα στο έδαφος της Κοινότητας εσωτερική αγορά να επεκταθεί στα κράτη της ΕΖΕΣ. Με την προοπτική αυτή, πολλές διατάξεις της εν λόγω Συμφωνίας σκοπούν να διασφαλίσουν την κατά το δυνατό ομοιόμορφη ερμηνεία της Συμφωνίας αυτής στο σύνολο του ΕΟΧ (βλ. γνωμοδότηση 1/92, της 10ης Απριλίου 1992, Συλλογή 1992, σ. I-2821). Στο πλαίσιο αυτό, εναπόκειται στο Δικαστήριο να μεριμνά ώστε οι κανόνες της Συμφωνίας ΕΟΧ, οι οποίοι ταυτίζονται κατ' ουσίαν με τους κανόνες της Συνθήκης, να ερμηνεύονται κατά ομοιόμορφο τρόπο εντός των κρατών μελών.

30 Αντίκειται στον σκοπό αυτό ομοιόμορφης εφαρμογής των κανόνων σχετικά με την ελευθερία κινήσεως κεφαλαίων στον ΕΟΧ το γεγονός ότι ένα κράτος όπως η Δημοκρατία της Αυστρίας, που είναι μέλος της Συμφωνίας αυτής, η οποία τέθηκε σε

ισχύ την 1η Ιανουαρίου 1994, μπορεί, μετά την προσχώρησή της στην Ευρωπαϊκή Ένωση την 1η Ιανουαρίου 1995, να διατηρεί νομοθεσία περιοριστική της ελευθερίας αυτής ενόψει άλλου κράτους μέλους της Συμφωνίας αυτής βάσει του άρθρου 73 Γ της Συνθήκης.

31 Υπό τις συνθήκες αυτές, από την 1η Μαΐου 1995, ημερομηνία ενάρξεως της Συμφωνίας ΕΟΧ ως προς το Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν, και στους τομείς που καλύπτονται από τη Συμφωνία αυτή, τα κράτη μέλη δεν μπορούν πλέον να επικαλούνται το άρθρο 73 Γ ως προς το Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν. Στη συνέχεια και αντίθετα προς ό,τι ισχυρίζεται η Αυστριακή Κυβέρνηση, το Δικαστήριο δεν πρέπει να εξετάσει, βάσει της διατάξεως αυτής, αν οι προκύπτοντες από τον VGVG περιορισμοί της κινήσεως των κεφαλαίων μεταξύ της Αυστρίας και του Λιχτενστάιν ίσχυαν ήδη κατ' ουσίαν στις 31 Δεκεμβρίου 1993 και αν, ως εκ τούτου, μπορούν, κατ' εφαρμογήν του ιδίου άρθρου, να διατηρούνται.

32 Συνεπώς, στο πρώτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι κανόνες όπως οι κανόνες του VGVG, βάσει των οποίων οι συναλλαγές σχετικά με αγροτικά και δασικά ακίνητα υπόκεινται σε διοικητικούς περιορισμούς, πρέπει, προκειμένου για συναλλαγή μεταξύ υπηκόων κρατών μελών της Συμφωνίας ΕΟΧ, να εκτιμώνται ενόψει του άρθρου 40 και του παραρτήματος XII της εν λόγω Συμφωνίας, διατάξεις που έχουν το ίδιο νομικό περιεχόμενο όπως οι κατ' ουσίαν ταυτόσημες διατάξεις του άρθρου 73 Β της Συνθήκης.

Επί του δευτέρου ερωτήματος

33 Με το δεύτερο ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ρωτά αν τα άρθρα 6 καθώς και 73 Β έως 73 Δ, 73 ΣΤ και 73 Ζ της Συνθήκης απαγορεύουν διαδικασία χορηγήσεως προηγουμένης αδείας όπως αυτή που θεσπίζει ο VGVG σε περίπτωση συναλλαγής σχετικά με αγροτικά ακίνητα.

34 Μέτρα τα οποία, όπως τα επίδικα στην κύρια δίκη, περιορίζουν ως εκ του ιδίου του αντικειμένου τους την ελευθερία κινήσεως των κεφαλαίων (βλ., συναφώς, την προαναφερθείσα απόφαση Konle, σκέψη 39) μπορούν πάντως να επιτρέπονται αν, αφενός, επιδιώκουν, χωρίς να δημιουργούν διακρίσεις, σκοπό γενικού συμφέροντος και αν, αφετέρου, τηρούν την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή αν είναι πρόσφορα για εξασφάλιση επιτεύξεως του επιδιωκομένου σκοπού και δεν βαίνουν πέραν αυτού που είναι αναγκαίο για την επίτευξή του (βλ., συναφώς, τις προαναφερθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 40, και Salzmann, σκέψη 42). Εξάλλου, όσον αφορά τη χορήγηση της προηγουμένης αδείας, τα μέτρα αυτά πρέπει να στηρίζονται σε αντικειμενικά κριτήρια, εκ των προτέρων γνωστά, και οποιοσδήποτε πλήττεται από περιοριστικό μέτρο τέτοιου είδους πρέπει να μπορεί να διαθέτει μέσο ένδικης προστασίας (βλ., συναφώς, την απόφαση της 20ής Φεβρουαρίου 2001, C-205/99, Analir κ.λπ., Συλλογή 2001, σ. I-1271, σκέψη 38).

35 Πρώτον, όσον αφορά την προϋπόθεση της απαγορεύσεως δημιουργίας διακρίσεων, από το άρθρο 3 του VGVG προκύπτει ότι οι κανόνες σχετικά με την απόκτηση εγγείου ιδιοκτησίας από αλλοδαπούς δεν εφαρμόζονται, «καθόσον τούτο προκύπτει από τις διατάξεις της Ευρωπαϊκής Ενώσεως», «στα πρόσωπα και στις εταιρίες που έχουν σκοπό να πραγματοποιήσουν [...] επενδύσεις σε ακίνητα και άλλες πράξεις που εμπίπτουν στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων». Οι διατάξεις αυτές τηρούν την απαίτηση της ίδιας μεταχειρίσεως των Αυστριακών αγοραστών και των προσώπων που δεν έχουν την υπηκοότητα αυτή και τα οποία κατοικούν σε κάποιο κράτος μέλος και ασκούν τις ελευθερίες που εγγυάται η Συνθήκη (βλ., συναφώς, την προαναφερθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., σκέψη 34).

36 Πάντως, οι εν λόγω διατάξεις δεν σκοπούν ρητώς ούτε τη Συμφωνία ΕΟΧ ούτε την άσκηση της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων εκ μέρους των κατοίκων των κρατών μελών της Συμφωνίας αυτής. Συνεπώς, οι διατάξεις αυτές εξομοιώνουν προφανώς μόνον τους κατοίκους των κρατών μελών με τους ημεδαπούς. Επομένως, δεν είναι βέβαιο ότι μπορούν να απαγορεύσουν πρακτικές δημιουργούσες δυσμενείς διακρίσεις σε βάρος των κατοίκων των κρατών της ΕΖΕΣ, που είναι μέλη της Συμφωνίας ΕΟΧ και δεν είναι μέλη της Κοινότητας. Ελλείψει άλλων προσκομισθέντων ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχείων, εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να κρίνει αν η νομοθεσία αυτή, ενόψει των λοιπών διατάξεων του άρθρου 3 και του συνόλου του VGVG, μπορεί, επί του σημείου αυτού, να ερμηνευθεί κατά τρόπο συνάδοντα προς το άρθρο 40 της Συμφωνίας ΕΟΧ.

37 Αντιθέτως, όσον αφορά την υποχρέωση διαμονής που θεσπίζεται στο άρθρο 5, παράγραφος 1, στοιχείο a, του VGVG συνομολογείται ότι θεσπίστηκε στο πλαίσιο νομοθεσίας περί της εγγείου αγροτικής ιδιοκτησίας με την οποία επιδιώκονται συγκεκριμένοι σκοποί συντηρήσεως αγροτικού πληθυσμού και βιώσιμων εκμεταλλεύσεων. Αντίθετα προς ό,τι ισχυρίζεται η M. Ospelt και το ίδρυμα, η νομοθεσία αυτή δεν προβαίνει σε καμία διάκριση μεταξύ ημεδαπών και υπηκόων άλλων κρατών μελών της Κοινότητας ή, ευρύτερα, των κρατών μελών της Συμφωνίας ΕΟΧ. Επομένως, η νομοθεσία αυτή δεν ενέχει, a priori, χαρακτήρα δημιουργούντα δυσμενείς διακρίσεις (βλ., συναφώς, την προαναφερθείσα απόφαση Fearon, σκέψη 10).

38 Δεύτερον, όσον αφορά την προϋπόθεση που αφορά τους σκοπούς των επιδίκων εθνικών μέτρων, δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ο VGVG επιδιώκει σκοπούς γενικού συμφέροντος που μπορούν να δικαιολογήσουν περιορισμούς στην ελευθερία κινήσεως των κεφαλαίων.

39 Αφενός, η συντήρηση του αγροτικού πληθυσμού, η διατήρηση κατατμήσεως της εγγείου ιδιοκτησίας για να διασφαλίζεται η ανάπτυξη βιωσίμων εκμεταλλεύσεων και η αρμονική διατήρηση του χώρου και των τοπίων καθώς και η διευκόλυνση της ορθολογικής χρήσεως των διαθεσίμων γαιών, με συγκράτηση της οικιστικής πιέσεως και με λήψη μέτρων προλήψεως κατά των φυσικών κινδύνων αποτελούν κοινωνικούς στόχους.

40 Αφετέρου, όπως υποστηρίζουν η Αυστριακή Κυβέρνηση και η Επιτροπή, οι σκοποί αυτοί αντιστοιχούν στους σκοπούς της κοινής γεωργικής πολιτικής, πολιτική που σκοπεί, δυνάμει του άρθρου 39, παράγραφος 1, στοιχείο β', της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρο 33, παράγραφος 1, στοιχείο β', ΕΚ), «να εξασφαλίζει [...] ένα δίκαιο βιοτικό επίπεδο στον γεωργικό πληθυσμό» και η επεξεργασία της οποίας 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».

41 Τρίτον, όσον αφορά την προϋπόθεση της αναλογικότητας, υπενθυμίζεται ότι ένα καθεστώς χορηγήσεως προηγουμένης αδείας μπορεί, σε ορισμένες περιπτώσεις, να είναι αναγκαίο και ανάλογο προς τους επιδιωκόμενους σκοπούς αν οι ίδιοι σκοποί δεν μπορούν να επιτευχθούν με λιγότερο περιοριστικά μέτρα, ιδίως μέσω συστήματος δηλώσεων (βλ., συναφώς, τις 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, σκέψεις 23 έως 28· Konle, προπαραταθείσα, σκέψη 44, και της 4ης Ιουνίου 2002, C-483/99, Επιτροπή κατά Γαλλίας, Συλλογή 2002, σ. I-4781, σκέψη 46).

42 Τούτο συμβαίνει όταν οι εθνικές αρχές επιδιώκουν να ελέγχουν την εξέλιξη των εγγείων αγροτικών δομών καθορίζοντας σκοπούς όπως οι σκοποί του VGVG.

43 Πράγματι, ο σκοπός διατηρήσεως και αναπτύξεως βιώσιμης γεωργίας, επ' ονόματι κοινωνικών θεωρήσεων και χωροταξικών σκοπών, συνεπάγεται τη διατήρηση της αγροτικής εκμεταλλεύσεως των οικοπέδων που προορίζονται για τη χρήση αυτή και τη συνέχιση της εκμεταλλεύσεώς τους υπό ικανοποιητικές συνθήκες. Στο πλαίσιο αυτό, ο προηγούμενος έλεγχος που ασκείται από τις αρμόδιες αρχές δεν ανταποκρίνεται απλώς σε ανάγκη πληροφορήσεως, αλλά σκοπεί να διασφαλίσει ότι η μεταβίβαση αγροτικών ακινήτων δεν θα έχει ως συνέπεια την παύση της εκμεταλλεύσεώς τους ή χρησιμοποίηση που ενέχει κίνδυνο ασυμβατότητας με τη διαρκή χρησιμοποίησή τους για γεωργικούς σκοπούς.

44 Έλεγχος των εθνικών αρχών που πραγματοποιείται κατόπιν της μεταβιβάσεως των ακινήτων αυτών δεν παρέχει τις ίδιες εγγυήσεις. Δεν μπορεί να εμποδίσει μεταβίβαση που αντίκειται στη συνέχιση της εκμεταλλεύσεως και επομένως δεν αντιστοιχεί στον εν λόγω σκοπό. Εξάλλου, οι εκ των υστέρων επεμβάσεις, όπως τα μέτρα ακυρώσεως της συναλλαγής, κυρώσεις ή αποφάσεις εξώσεως, εναπόκεινται μόνο στα δικαστήρια και εγείρουν προθεσμίες που συμβιβάζονται ελάχιστα με τις απαιτήσεις της συνεχίσεως της εκμεταλλεύσεως και ορθής διαχειρίσεως της εγγείου περιουσίας. Επομένως, αλλοιώνεται η ασφάλεια δικαίου, ενώ η ασφάλεια αυτή συνιστά μία από τις βασικές μέριμνες κάθε καθεστώτος μεταβιβάσεως ακίνητης περιουσίας.

45 Αντίθετα προς τα μέτρα ελέγχου που σκοπούν την απαγόρευση εγέρσεως δευτερευουσών κατοικιών κατόπιν μεταβιβάσεως οικοδομήσιμων ακινήτων, που μπορούν να επέλθουν μετά τη συναλλαγή χωρίς να βλάπτουν τον σκοπό αυτό (βλ., συναφώς, την προαναφερθείσα απόφαση Reisch κ.λπ., σκέψεις 37 έως 39), εθνικές διατάξεις όπως οι διατάξεις του VGVG μπορούν επομένως να επιτύχουν τους καθορισθέντες σκοπούς μόνον αν δεν θιγεί ανεπανόρθωτα η αγροτική χρήση των ακινήτων. Υπό τις συνθήκες αυτές, δεν μπορεί να αμφισβητηθεί η ίδια η αρχή ενός καθεστώτος χορηγήσεως προηγουμένης αδείας. Το Δικαστήριο έχει εξάλλου δεχθεί ότι ένα τέτοιο σύστημα σε θέματα ιδιοκτησίας δεν αντίκειται κατ' ανάγκη στο κοινοτικό δίκαιο (βλ. προαναφερθείσα απόφαση Konle, σκέψη 45).

46 Πάντως, ο μηχανισμός χορηγήσεως προηγουμένης αδείας που έγινε δεκτός δεν πρέπει, λόγω των λεπτομερειών εφαρμογής του και των ουσιαστικών προϋποθέσεων που προβλέπει, να βαίνει πέραν αυτού που είναι αναγκαίο για την επίτευξη του επιδιωκομένου σκοπού.

47 Μία από τις καθοριζόμενες από τον VGVG προϋποθέσεις δεν ανταποκρίνεται πλήρως στις απαιτήσεις αυτές.

48 Πράγματι, μολονότι ο VGVG στηρίζεται σε κριτήρια βάσει των οποίων οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές μπορούσαν να γνωρίζουν τις ειδικές και αντικειμενικές περιστάσεις υπό τις οποίες γίνεται δεκτό το αίτημά τους (βλ., συναφώς, την προαναφερθείσα απόφαση Επιτροπή κατά Γαλλίας, σκέψη 50), το άρθρο 5, παράγραφος 1, στοιχείο α', εξαρτά την κτήση αγροτικών ακινήτων από περιοριστική προϋπόθεση που δεν είναι σε όλες τις περιπτώσεις αναγκαία ενόψει των σκοπών που επιδιώκει.

49 Στη διαφορά της κύριας δίκης, η συναλλαγή μεταξύ της M. Ospelt και του ιδρύματος δεν έγινε δεκτή, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 5, παράγραφος 1, στοιχείο α', του VGVG για τον λόγο ότι το ίδρυμα δεν ασκεί δραστηριότητα αγροτικής εκμεταλ-

λεύσεως, δεν προτίθεται περαιτέρω να την ασκήσει, η δε κτήση αγροτικών ακινήτων για την εκ νέου εκμίσθωση σε αγρότες αντίκειται στον σκοπό του VGVG να διασφαλίζει ότι οι αγοραστές αγροτικών ακινήτων θα τα εκμεταλλευθούν οι ίδιοι. Το Unabhängiger Verwaltungssenat διευκρίνισε ότι οι λόγοι αυτοί ισχύουν επίσης όταν, όπως στην υπόθεση της κύριας δίκης, άλλα πρόσωπα πλην του ιδιοκτήτη των ακινήτων εκμεταλλεύονταν τα εν λόγω ακίνητα πριν από τη μεταβίβαση. Κρίνοντας έτσι, η αρμόδια αρχή στηρίχθηκε προφανώς στο γεγονός ότι δεν πληρούται η θεσπιζόμενη στο άρθρο 5, παράγραφος 1, στοιχείο α', του VGVG προϋπόθεση ότι ο αγοραστής πρέπει να εκμεταλλεύεται ο ίδιος το ακίνητο στο πλαίσιο εκμεταλλεύσεως εντός της οποίας επίσης διαμένει.

50 Πάντως, αν ο VGVG ερμηνευθεί από τις εθνικές αρχές υπό την έννοια ότι εξαρτά, εν πάση περιπτώσει, τη χορήγηση της προηγουμένης αδείας για τη μεταβίβαση κυριότητας από την τήρηση της προϋποθέσεως αυτής, βαίνει πέραν αυτού που είναι αναγκαίο για την επίτευξη των σκοπών του γενικού συμφέροντος που επιδιώκει και πρέπει, στο μέτρο αυτό, να θεωρηθεί ασυμβίβαστος με την ελευθερία της κινήσεως των κεφαλαίων.

51 Έτσι, όταν, σε κατάσταση όπως η κατάσταση της κύριας δίκης, κατά τον χρόνο της πωλήσεως, όχι ο ιδιοκτήτης αλλά ένας αγρότης εκμισθωτής εκμεταλλεύεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, η προϋπόθεση αυτή εμποδίζει τη συναλλαγή με την οποία διενεργείται η μεταβίβαση αυτή υπέρ του νέου ιδιοκτήτη που δεν θα εκμεταλλευτεί πλέον το ακίνητο και δεν κατοικεί σ' αυτό, αλλά αναλαμβάνει τη δέσμευση να διατηρήσει τους όρους εκμεταλλεύσεως του ακινήτου αυτού με τον ίδιο εκμισθωτή. Επιφυλάσσοντας τις δυνατότητες κτήσεως και εκμεταλλεύσεως στους αγρότες που διαθέτουν πόρους βάσει των οποίων μπορούν να αποκτήσουν τα εν λόγω ακίνητα, η προϋπόθεση αυτή έχει συνεπώς ως συνέπεια τον περιορισμό των δυνατοτήτων εκμισθώσεως που προτείνεται στους αγρότες οι οποίοι δεν διαθέτουν τέτοιους πόρους. Η προϋπόθεση αυτή έχει περαιτέρω ως αποτέλεσμα να αποκλείει ότι τα νομικά πρόσωπα, περιλαμβανομένων αυτών που έχουν σκοπό την αγροτική εκμετάλλευση, μπορούν να αποκτήσουν αγροτικό ακίνητο. Επομένως, η προϋπόθεση αυτή εμποδίζει τα σχέδια μεταβιβάσεως που καθαυτά ουδόλως θέτουν σε αμφισβήτηση την αγροτική εκμετάλλευση και τη συνέχιση της εκμεταλλεύσεως ακινήτων από αγρότες ή νομικά πρόσωπα όπως ενώσεις αγροτών.

52 Εξάλλου, όπως ισχυρίζεται η Κυβέρνηση του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν, λιγότερο δεσμευτικά της ελευθερίας της κινήσεως κεφαλαίων μέτρα μπορούν να συμβάλλουν στον ίδιο σκοπό της διατηρήσεως βιώσιμου αγροτικού πληθυσμού. Η μεταβίβαση αγροτικών ακινήτων σε νομικό πρόσωπο μπορεί, παραδείγματος χάρη, να συνδυάζεται με ιδιαίτερες υποχρεώσεις, όπως τη μακροπρόθεσμη αγροτική εκμετάλλευση του ακινήτου. Μπορούν επίσης να προβλεφθούν μηχανισμοί προτιμήσεως υπέρ των εκμισθωτών, οι οποίοι θα δεχθούν, στην περίπτωση που δεν παρουσιαστούν ως αγοραστές, τις δυνατότητες κτήσεως από ιδιοκτήτες που δεν θα εκμεταλλεύονται τα ακίνητα οι οποίοι θα αναλάβουν την υποχρέωση να διατηρήσουν την αγροτική εκμετάλλευση του ακινήτου.

53 Πάντως, ο VGVG προβλέπει στο άρθρο 5, παράγραφος 1, στοιχείο α', ότι η κτήση μπορεί να επιτρέπεται, μολονότι δεν πληρούται η προϋπόθεση των σκέψεων 48 έως 52 της παρούσας αποφάσεως, αν η κτήση αυτή «δεν αντίκειται στη διατήρηση και δημιουργία υγιών αγροτικών εγγείων ιδιοκτησιών, μικρών και μεσαίων διαστάσεων». Αν, λαμβανομένης υπόψη της διατάξεως αυτής, ο VGVG ερμηνευθεί από τις εθνικές αρχές υπό την έννοια ότι η προηγούμενη άδεια μπορεί να χορηγείται, ανάλογα με τις περιστάσεις, σε πρόσωπα που δεν είναι οι έχοντες την εκμετάλλευση και διαμένουν στα εν λόγω ακίνητα αλλά παρέχουν τις απαραίτητες εγγυήσεις για τη διατήρηση της αγροτικής εκμεταλλεύσεως των εν λόγω ακινήτων, ο VGVG δεν περιορίζει την ελευθερία της κινήσεως κεφαλαίων πέραν αυτού που είναι αναγκαίο για την επίτευξη των σκοπών του.

54 Επομένως, στο δεύτερο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι τα άρθρα 73 Β έως 73 Δ, 73 ΣΤ και 73 Ζ της Συνθήκης δεν απαγορεύουν να εξαρτάται η κτήση αγροτικών ακινήτων από τη χορήγηση προηγουμένης αδείας όπως αυτή που θεσπίζεται με τον VGVG. Πάντως, εν πάση περιπτώσει, τα άρθρα αυτά απαγορεύουν τη μη χορήγηση της άδειας αυτής για τον λόγο ότι ο αγοραστής δεν εκμεταλλεύεται ο ίδιος τα εν λόγω ακίνητα στο πλαίσιο αγροτικής εκμεταλλεύσεως και δεν κατοικεί εντός αυτής.

Επί των δικαστικών εξόδων

55 Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν η Αυστριακή Κυβέρνηση, η Κυβέρνηση του Πριγκιπάτου του Λιχτενστάιν και η Νορβηγική Κυβέρνηση, καθώς και 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,

κρίνοντας επί των ερωτημάτων που του υπέβαλε με διάταξη της 19ης Οκτωβρίου 2001 το Verwaltungsgerichtshof, αποφαίνεται:

1) Κανόνες όπως οι κανόνες του Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (νόμου περί της εγγείου ιδιοκτησίας), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως τροποποιήθηκε, βάσει των οποίων οι συναλλαγές σχετικά με αγροτικά και δασικά ακίνητα υπόκεινται σε διοικητικούς περιορισμούς, πρέπει, προκειμένου για συναλλαγή

μεταξύ υπηκόων κρατών μελών της Συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, να εκτιμώνται ενόψει του άρθρου 40 και του παραρτήματος XII της εν λόγω Συμφωνίας, διατάξεις που έχουν το ίδιο νομικό περιεχόμενο όπως οι κατ' ουσίαν ταυτόσημες διατάξεις του άρθρου 73 Β της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρου 56 ΕΚ).

2) **Τα άρθρα 73 Β της Συνθήκης καθώς και τα άρθρα 73 Γ, 73 Δ, 73 ΣΤ και 73 Ζ της Συνθήκης ΕΚ (νυν άρθρα 57 ΕΚ έως 60 ΕΚ) δεν απαγορεύουν να εξαρτάται η κτήση αγροτικών ακινήτων από τη χορήγηση προηγουμένης αδείας όπως αυτή που θεσπίζεται με τον εν λόγω νόμο. Πάντως, εν πάση περιπτώσει, τα άρθρα αυτά απαγορεύουν τη μη χορήγηση της άδειας αυτής για τον λόγο ότι ο αγοραστής δεν εκμεταλλεύεται ο ίδιος τα εν λόγω ακίνητα στο πλαίσιο αγροτικής εκμεταλλεύσεως και δεν κατοικεί εντός αυτής.**

Rodríguez Iglesias	Puissochet	Wathelet
Schintgen	Timmermans	Gulmann
Edward	La Pergola	Jann
Σκουρής	Macken	Colneric
von Bahr	Cunha Rodrigues	Rosas

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 23 Σεπτεμβρίου 2003.

Ο Γραμματέας

R. Grass

Ο Πρόεδρος

G. C. Rodríguez Iglesias