ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τρίτο τμήμα)
της 1ης Δεκεμβρίου 2005 *

Στην υπόθεση C-213/04,

που έχει ως αντικείμενο αίτηση την οποία υπέβαλε βάσει του άρθρου 234 ΕΚ το Oberster Gerichtshof (Αυστρία), με απόφαση της 29ης Απριλίου 2004 που περιήλθε στο Δικαστήριο στις 19 Μαΐου 2004, στο πλαίσιο της δίκης

Ewald Burtscher

κατά

Josef Stauderer,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τρίτο τμήμα)

συγκείμενο από τους A. Rosas, πρόεδρο τμήματος, J. Malenovský, J.-P. Puissochet (εισηγητής), S. von Bahr και U. Lõhmus, δικαστές,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

γενικός εισαγγελέας: F. G. Jacobs
γραμματέας: K. Sztranc, υπάλληλος διοικήσεως,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της συνεδριάσεως της 5ης Ιουλίου 2005,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

— ο E. Burtscher, εκπροσωπούμενος από τους G. Lins και T. Lins, Rechtsanwälte,

— ο G. Stauderer, εκπροσωπούμενος από τον W. Weh, Rechtsanwalt,

— η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον E. Riedl και την S. Pfanner,

— η Ισπανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον E. Braquehais Conesa,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τους G. Braun και H. Støvlbaek,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 29ης Σεπτεμβρίου 2005,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 56 ΕΚ.

2 Το ερώτημα αυτό υποβλήθηκε στο πλαίσιο αγωγής που άσκησε ο E. Burtscher, κύριος μιας κατοικίας κι ενός οικοπέδου που βρίσκονται στον Δήμο Sonntag, ζητώντας την έξωση του J. Stauderer, ο οποίος κατέχει τα ακίνητα αυτά βάσει μακροπρόθεσμης μίσθωσης και διεκδικεί το δικαίωμα να τα αποκτήσει.

Το νομικό πλαίσιο

Το κοινοτικό δίκαιο

3 Κατά το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ:

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

Η αυστριακή ρύθμιση

4 Ο νόμος περί αναθεωρήσεως του ομοσπονδιακού Συντάγματος (Bundes-Verfassungsgesetznovelle, *BGBl.* 276/1992), της 5ης Ιουνίου 1992, εξουσιοδότησε τα ομόσπονδα κράτη να θεσπίσουν διοικητικούς ελέγχους όσον αφορά τις συναλλαγές με αντικείμενο οικοδομήσιμα οικόπεδα.

5 Βάσει του άρθρου VII του νόμου 1974 περί αναθεωρήσεως του ομοσπονδιακού Συντάγματος (Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974, *BGBl.* 444/1974) τα ομόσπονδα κράτη εξουσιοδοτήθηκαν επίσης να θεσπίσουν διοικητικούς περιορισμούς στις συναλλαγές για ακίνητα προς το γενικό συμφέρον της διατηρήσεως ενισχύσεως ή δημιουργίας ακμαίου αγροτικού πληθυσμού.

6 Στο ομόσπονδο κράτος Vorarlberg, ο νόμος περί συναλλαγών επί ακινήτων (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, *LGBl.* 61/1993), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως έχει τροποποιηθεί (LGBl. 29/2000, στο εξής: VGVG), ορίζει στο άρθρο 7 που φέρει τον τίτλο «Απόκτηση για την οποία δεν απαιτείται άδεια, δήλωση»:

«1. Για την απόκτηση οικοδομημένων οικοπέδων κατά την έννοια του άρθρου 6, παράγραφος 1, δεν απαιτείται άδεια της αρμόδιας αρχής για τις συναλλαγές επί ακινήτων αν ο αποκτών παράσχει στην επιτροπή του Land την αρμόδια για τις συναλλαγές επί ακινήτων ή στον δήμο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το οικόπεδο έγγραφη δήλωση σύμφωνα με τις παραγράφους 2 έως 4.

2. Ο αποκτών δηλώνει ότι

α) το οικόπεδο είναι οικοδομημένο,

β) είναι Αυστριακός υπήκοος ή —αν δεν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο— δεν θεωρείται ως αλλοδαπός κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 4, στοιχεία b) έως d), ή ότι πληροί τους όρους του άρθρου 3, παράγραφος 1 και 2, και ότι

γ) το αποκτώμενο ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί ή δεν θα χρησιμοποιηθεί ως εξοχική κατοικία.

3. Με τη δήλωσή του ο αποκτών παρέχει πληροφορίες οι οποίες αποδεικνύουν την ταυτότητα και την υπηκοότητά του ή από τις οποίες προκύπτει ότι δεν θεωρείται ως αλλοδαπός σύμφωνα με το άρθρο 2, παράγραφος 4, στοιχεία b) έως d), ή ότι είναι εξομοιούμενο πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 3. Εφόσον είναι δυνατόν, προσκομίζονται βεβαιώσεις.

[...]»

7 Το άρθρο 17 του VGVG ορίζει τα ακόλουθα:

«1. Η αίτηση χορηγήσεως άδειας της αρμόδιας αρχής για τις συναλλαγές επί ακινήτων υποβάλλεται εγγράφως. Η αίτηση περιλαμβάνει τα στοιχεία και τα έγγραφα που είναι αναγκαία για την απόφαση και ιδίως στοιχεία για τον σκοπό της αποκτήσεως του δικαιώματος ιδιοκτησίας καθώς και θεωρημένο αντίγραφο των εγγράφων που πιστοποιούν το δικαίωμα του αποκτώντος.

2. Η αίτηση μπορεί να υποβληθεί και πριν από τη σύναψη της συμβάσεως που αποτελεί τη βάση της υποκειμένης σε άδεια αποκτήσεως. Περιέχει, αναλόγως της περιπτώσεως, τα κύρια σημεία της συναλλαγής και φέρει την υπογραφή όλων των συμβαλλομένων. Αν η σύμβαση αποτελεί τη βάση του δικαιώματος, η αίτηση χορηγήσεως άδειας ή η δήλωση υποβάλλεται εντός τριών μηνών από της συνάψεως της συμβάσεως.

[...]»

8 Το άρθρο 29 του VGVG ορίζει:

«1. Εφόσον η άδεια που απαιτεί ο παρών νόμος δεν χορηγηθεί ή δεν υποβληθεί η δήλωση, η συναλλαγή δεν μπορεί να εκτελεσθεί· ειδικότερα το δικαίωμα δεν μπορεί να εγγραφεί στο κτηματολόγιο. Η συναλλαγή πάντως εξακολουθεί να δεσμεύει τους συμβαλλομένους.

2. Αν δεν χορηγηθεί η άδεια ή αν δεν υποβληθεί σχετική αίτηση ή η δήλωση του άρθρου 7 εντός δύο ετών μετά την εκπνοή της προθεσμίας του άρθρου 17, παράγραφος 2, τελευταία φράση, η συναλλαγή είναι αναδρομικώς άκυρη.»

9 Κατά το άρθρο 32 του VGVG:

«1. Αν μια συναλλαγή που αναφέρεται σε αίτηση χορηγήσεως άδειας είναι άκυρη λόγω μη χορηγήσεως άδειας ή παρελεύσεως της προθεσμίας του άρθρου 29,

παράγραφος 2, ο πωλητής μπορεί να αρνηθεί την επιστροφή στον αγοραστή αν δεν γνώριζε ή δεν όφειλε να γνωρίζει ότι η πράξη υπόκειται σε άδεια ή σε δήλωση σύμφωνα με το άρθρο 7 ή ότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις σχετικά με την άδεια ή τη δήλωση.

2. Αν η συναλλαγή ακυρωθεί, ο πωλητής μπορεί να απαιτήσει τη διαγραφή των καταχωρημένων δικαιωμάτων που δεν αποκτήθηκαν λαμβάνοντας υπόψη καλοπίστως το αποτέλεσμα του προς διαγραφή δικαιώματος σύμφωνα με το άρθρο 31, παράγραφος 5, ιδίως κατόπιν κοινοποιήσεως βάσει του άρθρου 31, παράγραφος 2.

[...]»

Η κύρια δίκη και το προδικαστικό ερώτημα

10 Ο E. Burtscher έχει στην κατοχή του οικοδομημένο οικόπεδο στον Δήμο Sonntag που του μεταβίβασε η μητέρα του το 1995.

11 Ο J. Stauderer, Γερμανός υπήκοος, συμφώνησε το 1974 με τους γονείς του E. Burtscher, που ήταν τότε κύριοι του οικοπέδου, να το αγοράσει αντί 250 000 αυστριακών σελινίων (ATS). Άρχισε δε από τότε μεγάλης εκτάσεως εργασίες ανακαινίσεως του ακινήτου. Έκτοτε το χρησιμοποιεί ως εξοχική κατοικία.

12 Το 1975 οι γονείς του E. Burtscher και ο J. Stauderer συνήψαν ταυτόχρονα δύο συμβάσεις. Αφενός, μία «σύμβαση μισθώσεως» με διάρκεια ισχύος 99 έτη χωρίς δυνατότητα καταγγελίας. Η σύμβαση αυτή που προέβλεπε ότι τα δικαιώματα και οι

υποχρεώσεις που ιδρύει μεταβιβάζονται στους δικαιοδόχους των συμβαλλομένων προέβλεπε την καταβολή μηνιαίου μισθώματος 291 ATS καθώς και προκαταβολή επί των μισθωμάτων ύψους 350 000 ATS. Με την ίδια σύμβαση ο αποκτών ανέλαβε όλες τις επιβαρύνσεις περιλαμβανομένων και των φορολογικών που συνδέονται με τη χρήση του ακινήτου. Αφετέρου, συνήψαν σύμβαση βάσει της οποίας αν ο μισθωτής αποκτήσει τη δυνατότητα να αγοράσει το ακίνητο, πράγμα που του απαγόρευε η τότε ισχύουσα νομοθεσία, οι εκμισθωτές υποχρεούνται να του το πωλήσουν αντί 350 000 ATS.

13 Κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, το 1995, στον E. Burtscher, ο τελευταίος δήλωσε ότι αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση μισθώσεως μεταξύ των γονέων του και του J. Stauderer.

14 Με απόφαση της 12ης Ιουλίου 1994, ο Δήμος Sonntag απαγόρευσε στον J. Stauderer να χρησιμοποιεί το επίδικο ακίνητο ως εξοχική κατοικία. Η αρμόδια αρχή, επικαλούμενη τις διατάξεις του νόμου με τον οποίο τροποποιήθηκε ο νόμος περί πολεοδομίας του ομόσπονδου κράτους Vorarlberg (Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle, *LGBl.* 27/1993), θεώρησε ότι η προαναφερθείσα σύμβαση μισθώσεως παράγει τα ίδια αποτελέσματα με τη σύμβαση πωλήσεως και ότι συνήφθη με σκοπό την παράκαμψη των νομοθετικών διατάξεων που διέπουν την απόκτηση ακινήτων από αλλοδαπούς.

15 Ο J. Stauderer υπέβαλε ένσταση κατά της αποφάσεως αυτής την οποία απέρριψε η Bezirkshauptmannschaft (περιφερειακή διοικητική αρχή). Η προσφυγή που άσκησε ο ενδιαφερόμενος ενώπιον του Verwaltungsgerichtshof απορρίφθηκε επίσης.

16 Στις 11 Σεπτεμβρίου 2000, ο E. Burtscher ζήτησε από το Bezirksgericht Bludenz (περιφερειακό δικαστήριο του Bludenz) να διατάξει τον J. Stauderer να εγκαταλείψει το ακίνητο υποστηρίζοντας ότι οι συμφωνίες που συνήφθησαν το 1975 ήταν δόλιες και εξαρχής άκυρες. Ο εναγόμενος ζήτησε την απόρριψη της αγωγής επικαλούμενος τα δικαιώματα που έλκει από τις συμβάσεις αυτές.

17 Το Bezirksgericht απέρριψε την αγωγή εξώσεως, αλλά ο ενάγων άσκησε έφεση ενώπιον του Landesgericht Feldkirch το οποίο ακύρωσε την πρωτοβάθμια απόφαση και ανέπεμψε την υπόθεση ενώπιον του Bezirksgericht. Το Oberster Gerichtshof απέρριψε την αίτηση αναιρέσεως που ασκήθηκε κατά της αποφάσεως του Landesgericht Feldkirch.

18 Τόσο το Landesgericht όσο και το Oberster Gerichtshof έκριναν ότι οι πράξεις που είχαν σκοπό την καταστρατήγηση του νόμου διέπονται από τους κανόνες που ισχύουν για τη γνήσια πράξη και τα αποτελέσματά τους αναστέλλονται μέχρις ότου τηρηθούν οι κανόνες αυτοί. Οι νέες διατάξεις που διέπουν την απόκτηση οικοδομημένων οικοπέδων που θεσπίστηκαν μετά την υπογραφή της συμφωνίας για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο της 2ας Μαΐου 1992 (ΕΕ 1994, L 1, σ. 3) δεν υποχρεώνουν πλέον τους αποκτώντες να λάβουν προηγουμένως άδεια της αρμόδιας για τις συναλλαγές επί ακινήτων αρχής. Μετά την έναρξη ισχύος του VGVG όπως δημοσιεύθηκε στο *LGBl.* 61/1993, ο αποκτών πρέπει απλώς να υποβάλει εντός δύο ετών δήλωση στην εν λόγω αρχή σύμφωνα με το άρθρο 7, παράγραφος 2, του VGVG, διαφορετικά η συναλλαγή καθίσταται αναδρομικώς άκυρη.

19 Το Landesgericht όπως και το Oberster Gerichtshof έκριναν κατά συνέπεια ότι, επειδή ο J. Stauderer δεν υπέβαλε τη δήλωση αυτή εντός διετούς προθεσμίας που άρχισε να τρέχει το αργότερο από την έναρξη ισχύος του VGVG, όπως δημοσιεύθηκε στο *LGBl.* 29/2000, οι συμφωνίες του 1975 είναι άκυρες και συνεπώς ο J. Stauderer οφείλει να εγκαταλείψει το ακίνητο.

20 Στο πλαίσιο δεύτερης δίκης, το Bezirksgericht καθόρισε σε 38 280,57 ευρώ το ποσό των δαπανών που πραγματοποίησε ο J. Stauderer για το ακίνητο και τον διέταξε να το εγκαταλείψει αντί καταβολής του ποσού αυτού. Το Landesgericht επικύρωσε την απόφαση αυτή και όρισε ότι η απόφασή του δεν υπόκειται σε τακτική αναίρεση (revision). Θεώρησε ότι η δεύτερη αυτή δίκη περιορίζεται στο ποσό που πρέπει να επιστραφεί κατά τα περί αδικαιολογήτου πλουτισμού και δεν εγείρει μείζονα νομικά ζητήματα.

21 Ο J. Stauderer άσκησε έκτακτη αναίρεση ενώπιον του Oberster Gerichtshof. Υποστήριξε ότι η ανάλυση που αναπτύσσει το εν λόγω δικαστήριο με την πρώτη απόφασή του δεν είναι δεσμευτική λαμβανομένης υπόψη της πρόσφατης νομολογίας του Δικαστηρίου. Το τελευταίο έκρινε με απόφαση της 15ης Μαΐου 2003, C-300/01, Salzmann (Συλλογή 2003, σ. I-4899), ότι το σύστημα προηγουμένης άδειας που θεσπίζει ο VGVG αντιβαίνει στην ελευθερία κινήσεων κεφαλαίων την οποία κατοχυρώνει το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ. Το ίδιο συμπέρασμα επιβάλλεται και για την ποινή της ακυρότητας της συναλλαγής που προβλέπεται στο πλαίσιο του συστήματος της δηλώσεως του άρθρου 7, παράγραφος 2, του VGVG.

22 Το Oberster Gerichtshof διευκρινίζει ότι ο νόμος που τροποποίησε τον VGVG έδωσε, σε σχέση με τις εξοχικές κατοικίες, τη δυνατότητα αποκτήσεως οικοδομημένων οικοπέδων μέσω δηλώσεως. Θεωρεί ότι η διαδικασία αυτή, αντίθετα με το σύστημα της προηγουμένης άδειας, έχει ως σκοπό να ενημερώσει τις αρμόδιες αρχές για την απόκτηση του ακινήτου. Παρατηρεί πάντως ότι ο J. Stauderer υπέβαλε την απαιτουμένη δήλωση τον Ιανουάριο του 2003, μετά την παρέλευση της διετούς προθεσμίας που του είχε ταχθεί, και ότι η ποινή της ακυρότητας της συναλλαγής εφαρμόζεται επίσης και σε περίπτωση απλώς εκπρόθεσμης δήλωσης. Πράγματι κανένα στοιχείο δεν στηρίζει το συμπέρασμα ότι ο Αυστριακός νομοθέτης θέλησε να περιορίσει την ποινή της ακυρότητας στις περιπτώσεις που οι αρμόδιες αρχές δεν χορηγούν άδεια ή που δεν έχει γίνει καμιά ενέργεια στις αρχές αυτές.

23 Το αιτούν δικαστήριο παρατηρεί ότι, στο πλαίσιο της πρώτης δίκης, έκρινε, έχοντας υπόψη την απόφαση της 1ης Ιουνίου 1999, C-302/97, Konle (Συλλογή 1999, σ. I-3099), ότι μια ρύθμιση όπως ο VGVG, που προβλέπει σύστημα δηλώσεως με τη δυνατότητα επιβολής κυρώσεων που μπορούν να φθάσουν μέχρι απαγόρευση της συναλλαγής, δεν αντιβαίνει στην ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων εφόσον ο νόμος αυτός καθορίζει αρκούντως τις προϋποθέσεις της απαγόρευσης και αποκλείει κάθε κίνδυνο δυσμενούς διακρίσεως εις βάρος αλλοδαπών αποκτώντων.

24 Ωστόσο, το εν λόγω δικαστήριο κρίνει ότι η προαναφερθείσα απόφαση Salzmann, που εξέδωσε στη συνέχεια το Δικαστήριο και την οποία οφείλει να λάβει υπόψη, μπορεί να θέσει υπό αμφισβήτηση την ανάλυση αυτή. Ειδικότερα εκφράζει αμφιβολίες ως προς το ανάλογον των διατάξεων του άρθρου 29, παράγραφος 2, του VGVG που τιμωρούν την παράβαση ενός τυπικού κανόνα με την απώλεια ενός δικαιώματος.

25 Υπό τις συνθήκες αυτές το Oberster Gerichtshof ανέστειλε τη δίκη και υπέβαλε στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Πρέπει να ερμηνευθεί το άρθρο 56 ΕΚ υπό την έννοια ότι αντίκειται σε εθνική κανονιστική ρύθμιση (VGVG) σύμφωνα με την οποία, στην περίπτωση της κατόπιν δικαιοπραξίας κτήσεως κυριότητας ακινήτου για την οποία δεν απαιτείται άδεια της αρμόδιας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχής, η εκπρόθεσμη δήλωση του αποκτώντος την κυριότητα ότι το οικόπεδο είναι οικοδομημένο, ότι θα χρησιμοποιηθεί ως εξοχική κατοικία και ότι ο ίδιος είναι Αυστριακός υπήκοος ή εξομοιούμενος με Αυστριακόν υπήκοο έχει ως συνέπεια ότι η δικαιοπραξία καθίσταται αναδρομικώς ανίσχυρη;»

Επί του παραδεκτού

Επιχειρήματα του εναγομένου της κύριας δίκης

26 Ο J. Stauderer υποστηρίζει ότι το προδικαστικό ερώτημα είναι απαράδεκτο για διαφόρους λόγους.

27 Πρώτον, τα αυστριακά δικαστήρια δεν είναι αρμόδια να εκδικάσουν την κύρια υπόθεση, δεδομένου ότι το άρθρο 16 της Σύμβασης της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για την διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 1982, L 388, σ. 7), όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας (ΕΕ 1982, L 388, σ. 24), με τη Σύμβαση της 25ης Οκτωβρίου 1982, για την προσχώρηση της Ελληνικής Δημοκρατίας (ΕΕ 1982, L 388, σ. 1), με τη Σύμβαση της 26ης Μαΐου 1989 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Ισπανίας και της Πορτογαλικής Δημοκρατίας (ΕΕ 1989, L 285, σ. 1) και με τη Σύμβαση της 29ης Νοεμβρίου 1996 για την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Αυστρίας, της Δημοκρατίας της Φινλανδίας και του Βασιλείου της Σουηδίας (ΕΕ 1997, C 15, σ. 1, στο εξής: Σύμβαση των Βρυξελλών), δεν έχει εφαρμογή εν προκειμένω.

28 Δεύτερον, το ερώτημα αυτό δεν ασκεί επιρροή. Το σύστημα της δηλώσεως περί αποκτήσεως που προβλέπει το άρθρο 7, παράγραφος 2, του VGVG, το οποίο επεκτάθηκε το 2000 στις εξοχικές κατοικίες δεν έχει εφαρμογή στους αλλοδαπούς. Το άρθρο 3, παράγραφος 2, του VGVG ορίζει ότι, «οσάκις η απόκτηση πραγματοποιείται για τη δημιουργία εξοχικής κατοικίας, από την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων δεν προκύπτει καμιά εξαίρεση από τους κανόνες που διέπουν τις συναλλαγές επί ακινήτων με αλλοδαπούς». Συνεπώς ο J. Stauderer δεν θα μπορούσε εν πάση περιπτώσει να ακολουθήσει τη διαδικασία δηλώσεως και να υποβάλει την απαιτούμενη δήλωση.

29 Τέλος, μετά την 1η Ιουνίου 2004 η διαδικασία αυτή καταργήθηκε. Δεδομένου ότι το αιτούν δικαστήριο οφείλει να αποφανθεί βάσει του δικαίου που ισχύει κατά τον χρόνο εκδόσεως της απόφασής του στην κύρια δίκη το προδικαστικό ερώτημα δεν έχει αντικείμενο.

Εκτίμηση του Δικαστηρίου

30 Όσον αφορά την ένσταση αναρμοδιότητας του αιτούντος δικαστηρίου υπενθυμίζεται ότι δεν απόκειται στο Δικαστήριο να εξετάζει αν η απόφαση περί παραπομπής εκδόθηκε σύμφωνα με τους εθνικούς δικονομικούς κανόνες (βλ. αποφάσεις της 14ης Ιανουαρίου 1982, 65/81, Reina, Συλλογή 1982, σ. 33, σκέψεις 7 και 8· της 20ής Οκτωβρίου 1993, C-10/92, Balocchi, Συλλογή 1993, σ. I-5105, σκέψεις 16 και 17, και της 11ης Ιουλίου 1996, C-39/94, SFEI κ.λπ., Συλλογή 1996, σ. I-3547, σκέψη 24).

31 Το Δικαστήριο εξάλλου δεν είναι αρμόδιο να εξετάζει αν το αιτούν δικαστήριο επελήφθη της κύριας διαφοράς σύμφωνα με τους κανόνες περί δικαιοδοσίας που θεσπίζει η Σύμβαση των Βρυξελλών, εκτός αν οι όροι εφαρμογής των κανόνων αυτών συνιστούν αυτό τούτο το αντικείμενο της αιτήσεως για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως (βλ. κατ' αυτή την έννοια απόφαση της 5ης Ιουνίου 1997, C-105/94, Celestini, Συλλογή 1997, σ. I-2971, σκέψη 20).

32 Το Δικαστήριο δεσμεύεται από την απόφαση περί παραπομπής που εξέδωσε το κράτος μέλος εφόσον αυτή δεν ακυρώθηκε κατόπιν ασκήσεως ενδίκου μέσου που ενδεχομένως προβλέπει το εθνικό δίκαιο (προαναφερθείσες αποφάσεις Reina, σκέψη 7, Balocchi, σκέψη 17, και SFEI κ.λπ., σκέψη 24).

33 Όσον αφορά τους άλλους λόγους απαραδέκτου που προβάλλει ο J. Stauderer στηριζόμενος στην εθνική ρύθμιση, διαπιστώνεται, αφενός, ότι βάσει του άρθρου 234 ΕΚ το Δικαστήριο είναι αρμόδιο να αποφαίνεται προδικαστικώς επί των ερωτημάτων κοινοτικού δικαίου που του υποβάλλει κάποιο δικαστήριο ενός των κρατών μελών. Η διαδικασία αυτή δεν έχει ως αντικείμενο την ερμηνεία εθνικών νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων. Οι ασάφειες που περιέχονται ενδεχομένως στην περιγραφή των επιμάχων εθνικών διατάξεων, στην οποία προβαίνει με την απόφαση περί παραπομπής το εθνικό δικαστήριο, δεν μπορούν να συνεπάγονται

αναρμοδιότητα του Δικαστηρίου να απαντήσει επί του προδικαστικού ερωτήματος που υποβάλλει το δικαστήριο αυτό (βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 30ής Απριλίου 1986, 209/84 έως 213/84, Asjes κ.λπ., Συλλογή 1986, σ. 1425, σκέψη 12).

34 Αφετέρου, όπως έχει κρίνει επανειλημμένα το Δικαστήριο, μόνο στα εθνικά δικαστήρια εναπόκειται κατ' αρχήν να εκτιμούν ενόψει των ιδιαιτέρων χαρακτηριστικών κάθε υποθέσεως τόσο την αναγκαιότητα της υποβολής προδικαστικού ερωτήματος όσο και το λυσιτελές αυτού (βλ., κατ' αυτή την έννοια, μεταξύ άλλων, αποφάσεις 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 25, και Salzmann, προαναφερθείσα, σκέψη 30).

35 Εξ αυτού προκύπτει ότι τα ερωτήματα που υποβάλλει το εθνικό δικαστήριο, εντός του πραγματικού και κανονιστικού πλαισίου που προσδιορίζει με δική του ευθύνη και την ακρίβεια του οποίου δεν ελέγχει το Δικαστήριο, απολαύουν τεκμηρίου λυσιτέλειας (αποφάσεις της 7ης Σεπτεμβρίου 1999, C-355/97, Beck και Bergdorf, Συλλογή 1999, σ. I-4977, σκέψεις 22 έως 24, και Salzmann, προαναφερθείσα, σκέψη 31).

36 Στην υπό κρίση υπόθεση, δεν είναι πρόδηλο ότι η ζητουμένη ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου είναι άνευ σημασίας για το αιτούν δικαστήριο.

37 Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι το προδικαστικό ερώτημα είναι παραδεκτό.

38 Συνεπώς πρέπει να εξεταστεί αν το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ εμποδίζει την εφαρμογή εθνικής ρύθμισης όπως η επίδικη στην κύρια δίκη, βάσει της οποίας η εκπρόθεσμη υποβολή της απαιτουμένης δηλώσεως περί αποκτήσεως επιφέρει αναδρομικώς ακυρότητα της συναλλαγής.

Επί της ουσίας

39 Όπως έχει κρίνει το Δικαστήριο, μια ρύθμιση, όπως ο επίδικος στην κύρια δίκη VGVG, που έχει ως αντικείμενο να απαγορεύει ή να εξαρτά από ειδικές προϋποθέσεις την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με σκοπό την εγκατάσταση δευτερεύουσας κατοικίας υπόκειται στις διατάξεις της Συνθήκης ΕΚ περί ελεύθερης κίνησης των κεφαλαίων (βλ., κατ' αυτή την έννοια, προαναφερθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 22, Reisch κ.λπ., σκέψη 28, και Salzmann, σκέψη 39).

40 Πρέπει συνεπώς, όπως ζητεί το αιτούν δικαστήριο από το Δικαστήριο, να εξετασθεί η έκταση εφαρμογής του επίδικου στην κύρια δίκη εθνικού μέτρου με γνώμονα τις διατάξεις του άρθρου 56, παράγραφος 1, ΕΚ.

41 Σύμφωνα με τις διευκρινίσεις που έδωσε η Αυστριακή Κυβέρνηση, στο σύστημα αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας που θεσπίζει ο VGVG, η αποτελεσματικότητα των συναλλαγών εξαρτάται από την υποβολή της δηλώσεως του άρθρου 7, παράγραφος 2, του VGVG. Ο αυτόματος χαρακτήρας της ποινής της αναδρομικής ακυρότητας της συναλλαγής έχει σκοπό να προσδώσει προσωρινά στη δήλωση προς την αρμόδια αρχή τις έννομες συνέπειες μιας «αναβλητικής αίρεσης» υπό την οποίαν τελεί η οικεία συναλλαγή.

42 Από τις διευκρινίσεις αυτές προκύπτει ότι η δήλωση αυτή, ακόμη και αν δεν αποτελεί προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της συναλλαγής, συνιστά πάντως τυπική προϋπόθεση, αναγκαία για την εγγραφή της πράξης πωλήσεως στο κτηματολόγιο, που είναι και η μόνη με την οποία κατοχυρώνεται η αποτελεσματικότητα της πράξης αυτής έναντι της αρμόδιας αρχής και των τρίτων. Επιπλέον κατά το άρθρο 12, παράγραφος 1, πρώτη περίοδος, του VGVG η δήλωση αυτή συνοδεύεται από την υποχρέωση να μη χρησιμοποιηθεί το ακίνητο για σκοπό διαφορετικό από τον δηλούμενο.

43 Ένα τέτοιο σύστημα δηλώσεως έχει συνεπώς εξ ορισμού ως αποτέλεσμα να περιορίζει την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων (βλ., κατ' αυτή την έννοια, σε σχέση με ένα σύστημα δήλωσης/άδειας ως προϋπόθεσης για την απόκτηση ακινήτων, προαναφερθείσα απόφαση Reisch, σκέψη 32).

44 Αυτού του είδους οι περιορισμοί μπορεί πάντως να επιτρέπονται υπό τον όρο ότι τα οικεία εθνικά μέτρα επιδιώκουν σκοπό γενικού συμφέροντος, εφαρμόζονται κατά τρόπο που δεν εισάγει διακρίσεις και τηρούν την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή είναι κατάλληλα για την επίτευξη του επιδιωκομένου σκοπού και δεν υπερακοντίζουν το αναγκαίο προς τούτο μέτρο (βλ., κατ' αυτή την έννοια, αποφάσεις Konle, προαναφερθείσα, σκέψη 40· της 22ας Ιανουαρίου 2002, C-390/99, Canal Satélite Digital, Συλλογή 2002, σ. I-607, σκέψη 33· Reisch κ.λπ., προαναφερθείσα, σκέψη 33, και Salzmann, προαναφερθείσα, σκέψη 42).

45 Όσον αφορά, πρώτον, τον λόγο της εξυπηρετήσεως σκοπού γενικού συμφέροντος, η Αυστριακή Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι, θεσπίζοντας την προαναφερθείσα διαδικασία δηλώσεως, το Landtag Vorarlberg επιδιώκει σκοπό χωροταξίας, δηλαδή την πλέον ορθολογική χρησιμοποίηση του χώρου, πράγμα που ενέχει περιορισμούς στην εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών και επιδιώκει να συμβιβάσει την ανάγκη ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές της τηρήσεως των κανόνων πολεοδομίας με την ανάγκη ασφάλειας δικαίου όσον αφορά τις συναλλαγές επί ακινήτων.

46 Συναφώς, κατά παγία νομολογία, οι περιορισμοί στην εγκατάσταση δευτερευουσών κατοικιών σε ορισμένη γεωγραφική ζώνη, τους οποίους επιβάλλει ένα κράτος μέλος που επιδιώκει, προς εξυπηρέτηση χωροταξικών σκοπών, τη διατήρηση μονίμου πληθυσμού και ανεξάρτητης έναντι του τουριστικού τομέα οικονομικής δραστηριότητας, μπορούν να θεωρηθούν ως συμβάλλοντες στην επίτευξη σκοπού γενικού συμφέροντος (βλ. προαναφερθείσες αποφάσεις Konle, σκέψη 40, Reisch κ.λπ., σκέψη 34, και Salzmann, σκέψη 44). Δεν υπάρχει εξάλλου αμφιβολία ότι η μέριμνα των εθνικών αρχών να εξασφαλίσουν την εφαρμογή των κανόνων πολεοδομίας στο πλαίσιο τηρήσεως της ασφάλειας δικαίου των συναλλαγών συνιστά σκοπό γενικού συμφέροντος.

47 Όσον αφορά, δεύτερον, την προϋπόθεση ότι η εφαρμογή της οικείας εθνικής ρύθμισης δεν δημιουργεί δυσμενείς διακρίσεις, προϋπόθεση η οποία εν προκειμένω πρέπει να εξετασθεί σε σχέση με ολόκληρη τη διαδικασία δηλώσεως, ο J. Stauderer υποστηρίζει ότι ο VGVG εισάγει διακρίσεις διότι αποκλείει για τους υπηκόους άλλου κράτους μέλους τη δυνατότητα αποκτήσεως δευτερεύουσας κατοικίας. Η Ισπανική Κυβέρνηση φρονεί ομοίως ότι ο VGVG πράγματι εισάγει διακρίσεις καθόσον υποχρεώνει τους υπηκόους άλλου κράτους μέλους να αναφέρουν την εθνικότητά τους, χωρίς όμως να διευκρινίζει ποιες συνέπειες έχει αυτό το στοιχείο για την κατ' ουσίαν εξέταση της δηλώσεως.

48 Από τις παρατηρήσεις της Αυστριακής Κυβέρνησης όπως και από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει όμως ότι στην κύρια υπόθεση η εθνική ρύθμιση περί δευτερεύουσας κατοικίας εφαρμόζεται αδιακρίτως στους Αυστριακούς υπηκόους και στους υπηκόους των άλλων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (στο εξής: ΕΟΧ).

49 Πράγματι, οι υπήκοοι άλλου κράτους μέλους της Ένωσης όπως ο Stauderer, όπως και οι υπήκοοι κράτους του ΕΟΧ, υπόκεινται στη διαδικασία δηλώσεως και μπορούν να αποκτήσουν ακίνητο με τις ίδιες διατυπώσεις όπως και οι Αυστριακοί υπήκοοι.

50 Επιπλέον η υποχρέωση του αποκτώντος να αναφέρει την εθνικότητά του στη δήλωση που υποβάλλει έχει ως αντικείμενο να διακρίνει τους υπηκόους κράτους μέλους της Ενώσεως ή κρατών του ΕΟΧ, των οποίων τα δικαιώματα αποκτήσεως είναι τα ίδια με αυτά των Αυστριακών υπηκόων, από τους υπηκόους τρίτων κρατών που δεν μπορούν να αποκτήσουν ακίνητα υπό τους ίδιους όρους. Η υποχρέωση αυτή αναγραφής της εθνικότητας και η υποχρέωση του δηλούντος να αναφέρει ενδεχομένως ότι το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί ως εξοχική κατοικία δεν έχουν ως σκοπό να απαγορευθεί η κτήση δευτερευουσών κατοικιών από υπηκόους άλλων κρατών μελών, αλλά μόνον, όπως διευκρίνισε η Αυστριακή Κυβέρνηση, να εξασφαλισθεί η τήρηση των ειδικών προϋποθέσεων δημιουργίας τέτοιων κατοικιών.

51 Όσον αφορά, τέλος, την προϋπόθεση της αναλογικότητας, η Αυστριακή Κυβέρνηση υποστηρίζει ότι η δήλωση του άρθρου 7, παράγραφος 2, του VGVG, αντίθετα με ό,τι διαπιστώνει το αιτούν δικαστήριο, έχει απλώς τυπικό χαρακτήρα. Από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του VGVG, όπως δημοσιεύθηκε στο *LGBl.* 61/1993 (και όπως δημοσιεύθηκε στο *LBGl.* 29/2000), προκύπτει ότι η δήλωση δεν σκοπεί μόνον να πληροφορήσει τις αρμόδιες αρχές για την πρόθεση αποκτήσεως, αλλά έχει επίσης ως σκοπό να εξασφαλισθεί ότι το οικοδομημένο οικόπεδο θα χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό που αναφέρεται στη δήλωση, και ειδικότερα ότι η ενδεχομένη χρησιμοποίηση ως δευτερεύουσας κατοικίας ανταποκρίνεται στις ιδιαίτερες προϋποθέσεις από τις οποίες εξαρτάται η χρήση αυτή. Οι έλεγχοι τους οποίους ασκούν εκ των υστέρων οι αρχές αυτές δεν επηρεάζουν την πραγματοποίηση του σχεδίου αποκτήσεως, δεδομένου ότι η εγγραφή στο κτηματολόγιο γίνεται μετά την απλή κατάθεση της δηλώσεως. Όσον αφορά την ποινή της ακυρότητας που προβλέπεται σε περίπτωση μη υποβολής δηλώσεως εντός δύο ετών, αυτή δίνει τη δυνατότητα, με τον αυτόματο χαρακτήρα της, της κατάλληλης ενημέρωσης των εν λόγω αρχών για τις αποκτήσεις οικοδομημένων οικοπέδων και

κατ' αυτό τον τρόπο οι αρχές αυτές μπορούν να λάβουν εντός ευλόγου χρόνου τα αναγκαία μέτρα ελέγχου. Συνεπώς η ποινή αυτή είναι ανάλογη του στόχου της αποτροπής της παράνομης χρήσης των ακινήτων ως εξοχικών κατοικιών. Μια διοικητική κύρωση που θα αντικαθιστούσε την ποινή της ακυρότητας της σύμβασης δεν θα ήταν οπωσδήποτε ελαφρύτερη για τον αποκτώντα δεδομένου ότι θα μπορούσε να επιβληθεί με την εκπνοή τρίμηνης προθεσμίας και θα ήταν λιγότερο αποτελεσματική.

52 Ένα σύστημα προηγουμένης δηλώσεως όταν συνοδεύεται από τα κατάλληλα νομικά νομοθετήματα μπορεί πράγματι να συνιστά μέτρο ανάλογο προς τον επιδιωκόμενο σκοπό γενικού συμφέροντος. Το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι ένα τέτοιο σύστημα μπορεί να καταστήσει δυνατή την εξάλειψη της προϋπόθεσης της προηγουμένης άδειας που είναι κατά κανόνα περισσότερο περιοριστική για την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων χωρίς ωστόσο να θίγει την αποτελεσματικότητα των στόχων που επιδιώκει η δημόσια αρχή (βλ., κατ' αυτή την έννοια, απόφαση της 14ης Δεκεμβρίου 1995, C-163/94, C-165/94 και C-250/94, Sanz de Lera κ.λπ., Συλλογή 1995, σ. I-4821, σκέψη 27, καθώς και τις προαναφερθείσες αποφάσεις Konle, σκέψεις 46 και 47, και Salzmann, σκέψη 50). Όπως ορθά υποστηρίζει η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ένα τέτοιο σύστημα δηλώσεως δεν μπορεί καθ' εαυτό να συνιστά μέτρο δυσανάλογο.

53 Ωστόσο, το προδικαστικό ερώτημα δεν αναφέρεται στη διαδικασία δηλώσεως που προβλέπει ο VGVG, στο σύνολό της, αλλά μόνο στο μέτρο της κυρώσεως που προβλέπεται σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής της απαιτουμένης δήλωσης, δηλαδή στην αναδρομική ακύρωση της συναλλαγής επί του ακινήτου.

54 Η ποινή αυτή δεν είναι ανάλογη προς τους γενικού συμφέροντος σκοπούς που επιδιώκονται εν προκειμένω.

55 Πράγματι, αφενός, επέρχεται αυτόματα απλώς και μόνο με την παρέλευση της προθεσμίας για την υποβολή της απαιτουμένης δήλωσης ανεξαρτήτως των λόγων της εκπρόθεσμης υποβολής. Συγκεκριμένα στην κύρια υπόθεση προκύπτει ότι η εκπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης από τον J. Stauderer συνδέεται εν μέρει με τη νομική ασάφεια στην οποία βρέθηκε, δεδομένου ότι το αιτούν δικαστήριο σε προηγουμένη δίκη έκρινε ότι ήταν εν πάση περιπτώσει πολύ αργά για να εκπληρώσει ο ενδιαφερόμενος την υποχρέωση αυτή.

56 Αφετέρου, η ποινή αυτή ανατρέπει ριζικά, χωρίς να συντρέχει παράβαση των εφαρμοστέων ουσιαστικών κανόνων, μια σύμβαση που δηλώνει τις προθέσεις των μερών και δεν μπορεί για τον λόγο αυτό να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις ασφάλειας δικαίου που είναι ιδιαίτερα σημαντικές στον τομέα της απόκτησης ακίνητης περιουσίας. Το γεγονός ότι, όπως παρατήρησε η Επιτροπή, η προθεσμία «υπολογίστηκε γενναιόδωρα» δεν αρκεί για να θεωρηθεί η ποινή αυτή ως ανάλογη προς τους επιδιωκομένους σκοπούς.

57 Βεβαίως το Δικαστήριο έχει δεχθεί ότι η αγωγή περί ακυρώσεως μιας σύμβασης πωλήσεως είναι δυνατόν να συνιστά ανάλογη κύρωση στο πλαίσιο ενός συστήματος προηγουμένης δήλωσης (προαναφερθείσα απόφαση Salzmann, σκέψη 51). Ομοίως το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι ορισμένοι στόχοι χωροταξίας, όπως είναι η στήριξη και η ανάπτυξη σταθερής γεωργίας με τον έλεγχο της εξέλιξης των αγροτικών εγγείων δομών, μπορούν να επιτευχθούν μ' ένα απλό σύστημα προηγουμένης δηλώσεως και ότι συνεπώς ακόμη κι ένα σύστημα προηγουμένης άδειας μπορεί υπό ορισμένους όρους να θεωρηθεί ότι συμβιβάζεται με την ελεύθερη κίνηση των κεφαλαίων (βλ., κατ' αυτή την έννοια, ιδίως απόφαση της 23ης Σεπτεμβρίου 2003, C-452/01, Ospelt και Schlössle Weissenberg, Συλλογή 2003, σ. I-9743, σκέψεις 41 έως 45).

58 Δεν αποκλείεται συνεπώς κατ' αρχήν ένα σύστημα προηγουμένης δήλωσης που είναι λιγότερο περιοριστικό της ελεύθερης κίνησης των κεφαλαίων από ένα

σύστημα προηγουμένης άδειας να συνοδεύεται με την εκ των υστέρων επιβολή αυστηρών κυρώσεων αρκούντως αποτρεπτικών ώστε να γίνονται πράγματι σεβαστοί οι στόχοι χωροταξίας και πολεοδομίας.

59 Πάντως ναι μεν μια κύρωση όπως η επίδικη στην κύρια δίκη μπορεί να γίνει ανεκτή σε περίπτωση παραβάσεως των ουσιαστικών κανόνων που καθορίζει η οικεία νομοθεσία, δεόντως διαπιστούμενη από την αρμόδια αρχή βάσει όλων των στοιχείων του φακέλου, το μέτρο αυτό είναι όμως υπερβολικό καθόσον προβλέπει αυτόματες συνέπειες για την εκπρόθεσμη κατάθεση της δήλωσης και δεν δίνει τη δυνατότητα στην αρχή αυτή να εξετάσει αν επί της ουσίας το πρόγραμμα αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας συνάδει προς τους εφαρμοστέους κανόνες πολεοδομίας.

60 Για την κύρωση της εκπρόθεσμης κατάθεσης μιας δήλωσης, θα μπορούσαν να επιβληθούν άλλα μέτρα με πιο περιορισμένα αποτελέσματα όπως είναι τα πρόστιμα. Το άρθρο 34 του VGVG περιλαμβάνει εξάλλου κατάλογο των πράξεων ή παραλείψεων που δικαιολογούν την επιβολή χρηματικών ποινών. Ομοίως, θα μπορούσε ενδεχομένως να δοθεί στον αιτούντα η δυνατότητα να διευκρινίσει τους λόγους της καθυστέρησής του ή να αναγνωρισθεί στην αρμόδια αρχή η δυνατότητα, ιδίως αν δεν θίγονται τα συμφέροντα τρίτων, να δεχτεί, υπό ορισμένους όρους, έστω και εκπρόθεσμη δήλωση ή να διατηρήσει, επίσης υπό ορισμένους όρους, το κύρος της σύμβασης.

61 Συνεπώς μια ποινή όπως η επίδικη στην κύρια δίκη δεν μπορεί να θεωρηθεί ως απαραίτητη για την εξασφάλιση της υποχρέωσης υποβολής δηλώσεως αποκτήσεως και για την επίτευξη του γενικού συμφέροντος σκοπού που επιδιώκει ο VGVG.

62 Κατόπιν αυτού στο αιτούν δικαστήριο πρέπει να δοθεί απάντηση ότι το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ αντίκειται στην εφαρμογή εθνικής ρύθμισης όπως ο VGVG, βάσει της οποίας η εκπρόθεσμη υποβολή της απαιτουμένης δήλωσης περί αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας αρκεί για να επιφέρει αναδρομικώς την ακυρότητα της οικείας συναλλαγής.

Επί των δικαστικών εξόδων

63 Δεδομένου ότι η διαδικασία έχει έναντι των διαδίκων της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την υποβολή παρατηρήσεων στο Δικαστήριο, εκτός αυτών των εν λόγω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

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

Το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ αντίκειται στην εφαρμογή εθνικής ρύθμισης όπως ο νόμος περί συναλλαγών επί ακινήτων (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz), της 23ης Σεπτεμβρίου 1993, όπως έχει τροποποιηθεί, βάσει της οποίας η εκπρόθεσμη υποβολή της απαιτούμενης δήλωσης περί αποκτήσεως ακίνητης περιουσίας αρκεί για να επιφέρει αναδρομικώς την ακυρότητα της οικείας συναλλαγής.

(υπογραφές)