EUROOPA KOHTU OTSUS (kolmas koda)

1. detsember 2005 *

Kohtuasjas C-213/04,

mille esemeks on EÜ artikli 234 alusel Oberster Gerichtshof'i (Austria) 29. aprilli 2004. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 19. mail 2004, menetluses

Ewald Burtscher

versus

Josef Stauderer,

EUROOPA KOHUS (kolmas koda)

koosseisus: koja esimees A. Rosas, kohtunikud J. Malenovský, J.-P. Puissochet (ettekandja), S. von Bahr ja U. Lõhmus,

* Kohtumenetluse keel: saksa.

kohtujurist: F. G. Jacobs,
kohtusekretär: ametnik K. Sztranc,

arvestades kirjalikus menetluses ja 5. juulil 2005. aasta kohtuistungil esitatut,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

— E. Burtscher, esindajad: *Rechtsanwalt* G. Lins ja *Rechtsanwalt* T. Lins,

— J. Stauderer, esindaja: *Rechtsanwalt* W. Weh,

— Austria valitsus, esindajad: E. Riedl ja S. Pfanner,

— Hispaania valitsus, esindaja: E. Braquehais Conesa,

— Euroopa Ühenduste Komisjon, esindajad: G. Braun ja H. Støvlbaek,

olles 29. septembri 2005. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

otsuse

1 Eelotsusetaotlus käsitleb EÜ artikli 56 tõlgendamist.

2 Taotlus esitati kohtuvaidluses, mille hageja E. Burtscher on Sonntagi kommuunis asuva elamu ja krundi omanik, kes taotleb üürnik J. Staudereri väljatõstmist; J. Stauderer kasutab seda kinnisvara pikaajalise üürilepingu alusel ja nõuab vara omandamise õigust.

Õiguslik raamistik

Ühenduse õigus

3 EÜ artikli 56 lõige 1 sätestab:

„Käesoleva peatüki sätete kohaselt keelatakse kõik kapitali liikumise piirangud liikmesriikide vahel ning liikmesriikide ja kolmandate riikide vahel."

Austria õigus

4 5. juunil 1992. aastal vastu võetud föderaalkonstitutsiooni muutmise seadusega (Bundes-Verfassungsgesetznovelle, *BGBl.* 276/1992) anti liidumaadele pädevus teostada hoonestatud maadega seotud tehingute üle halduskontrolli.

5 Föderaalkonstitutsiooni muutmise seaduse (Bundes-Verfassungsgesetznovelle, 1974, *BGBl.* 444/1974) VII artikli alusel anti liidumaadele pädevus seada maatehingutele piiranguid seoses üldise huviga säilitada, tugevdada või luua elujõuline põllumajandusega tegelev elanikkond.

6 Vorarlbergi liidumaa puhul sätestab 23. septembri 1993. aasta maatehingute seaduse (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, *LGBl.* 61/1993), mida on muudetud (*LGBl.* 29/2000, edaspidi „VGVG"), § 7 pealkirjaga „Omandamine, milleks ei ole luba vaja; deklareerimine":

„1. Hoonestatud maade omandamiseks vastavalt § 6 lõikele 1 ei ole vaja maatehinguid käsitleva pädeva ametiasutuse luba, kui omandaja esitab liidumaa maatehingute komisjonile või kommuunile, mille territooriumil asub krunt, vastavalt lõigetele 2–4 koostatud deklaratsiooni.

2. Omandaja deklareerib,

a) et krunt on hoonestatud,

b) et ta on Austria kodanik või — juhul, kui ta ei ole füüsiline isik — et ta ei ole § 2 lõike 4 punktide b–d tähenduses välismaalane või et tema puhul on täidetud üks § 3 lõigetes 1 ja 2 sätestatud tingimustest ja

c) kas omandamine toimub puhkekoha rajamise eesmärgil või mitte.

3. Deklaratsioonis esitab omandaja oma isikuandmed ja andmed kodakondsuse kohta, millest nähtub, et ta ei ole välismaalane § 2 lõike 4 punktide b–d tähenduses või et ta on vastavalt § 3 kodakondsusega isikutega võrdsustatud seisundis. Võimaluse korral tuleb lisada tõendid.

[...]".

7 VGVG § 17 on sõnastatud nii:

„1. Taotlus maatehinguid käsitleva pädeva ametiasutuse loa saamiseks koostatakse kirjalikult. Taotluses tuleb märkida otsuse tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid, eelkõige need, millest selgub õiguse omandamise eesmärk, ning kinnitatud koopiad omandaja õigust tõendavatest dokumentidest.

2. Taotluse võib esitada ka enne, kui sõlmitakse leping, mis on aluseks luba eeldavale omandamisele. Vastaval juhul peab taotlus sisaldama kavandatava tehingu põhipunkte ja kõikide poolte allkirju. Kui leping on õiguse aluseks, esitatakse loa taotlus või deklaratsioon kolme kuu jooksul pärast lepingu sõlmimist.

[...]".

8 VGVG § 29 näeb ette:

„1. Kui ei ole antud käesolevas seaduses nõutud luba või esitatud deklaratsiooni, ei saa tehingut teha; eelkõige ei saa kinnistusraamatusse kandmise õigust. Samas on nimetatud tehing pooltele siduv.

2. Kui loa andmisest keeldutakse või kui kaks aastat pärast § 17 lõike 2 viimases lauses ette nähtud tähtaja lõppemist ei ole luba taotletud või ei ole esitatud § 7 nimetatud deklaratsiooni, on tehing tagasiulatuvalt tühine."

9 VGVG § 32 kohaselt:

„1. Kui tehing, milleks ei ole luba antud, on tühine seetõttu, et loa andmisest keelduti või et lõppes § 29 lõikes 2 sätestatud tähtaeg, võib müüja keelduda

ostjale hüvitise maksmisest, kui ta ei teadnud või ei pidanudki teadma, et tehinguks oli vastavalt § 7 vaja luba või deklaratsiooni või et loaga seotud tingimused või deklaratsiooni esitamise tingimused ei olnud täidetud.

2. Kui tehing tühistatakse, võib müüja, eelkõige pärast § 31 lõike 2 alusel toimunud teavitamist nõuda registreeritud, kuid omandamata õiguste kustutamist, võttes heast usust lähtudes arvesse õiguse ammendumist vastavalt § 31 lõikele 5.

[...]".

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

10 E. Burtscherile kuulub Sonntagi kommuunis hoonestatud maa, mille tema ema talle 1995. aastal võõrandas.

11 Saksamaa kodanik J. Stauderer oli 1974. aastal kokku leppinud E. Burtscheri vanematega, kes olid sellel ajal nimetatud maa omanikud, et ta ostab selle maa 250 000 Austria šillingi eest. Alates sellest kuupäevast tegi J. Stauderer nimetatud vara korrastamiseks olulisi töid. Sellest ajast alates kasutab ta seda kinnisvara oma puhkekohana.

12 1975. aastal sõlmisid E. Burtscheri vanemad ja J. Stauderer ühel ajal kaks lepingut. Esiteks allkirjastati 99 aastaks ilma ülesütlemise võimaluseta „üürileping". Leping, mis sätestas, et selle õigused ja kohustused lähevad üle poolte õigusjärglastele, nägi

ette igakuise üüri maksmise 291 šillingi ulatuses ja ettemaksu 350 000 šillingit. Lepingu alusel kohustus üürnik kandma kõik kulud, sh vara kasutamisega seonduvad maksud. Teiseks sõlmiti leping, mille kohaselt pidid üürileandjad juhul, kui üürnik saab võimaluse nimetatud vara ostuks, mis oli antud hetkel kehtinud õigusega keelatud, loovutama talle vara 350 000 šillingi eest.

13 Kui E. Burtscher 1995. aastal vara omandas, deklareeris ta, et võtab üle kõik tema vanemate ja J. Staudereri vahel sõlmitud üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused.

14 Sonntagi kommuun keelas 12. juuli 1994. aasta otsusega J. Staudereril vara puhkekohana kasutamise. Tuginedes Vorarlbergi liidumaa territoriaalplaneerimise seaduse muutmise seadusele (Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle, *LGBl.* 27/1993), leidis ta, et eespool nimetatud üürilepingul oli sama mõju kui müügilepingul ja et see oli sõlmitud pettuse teel, vältimaks välismaalaste maaomandamist reguleerivate õigusnormide täitmist.

15 J. Stauderer esitas selle otsuse peale halduskaebuse, mille Bezirkshauptmannschaft (ringkonna haldusasutus) jättis rahuldamata. Huvitatud isiku poolt Verwaltungsgerichtshof'ile esitatud kaebus jäeti samuti rahuldamata.

16 11. septembril 2000 palus E. Burtscher Bezirksgericht Bludenz'il (Bludenzi ringkonnakohus) anda J. Staudererile korraldus kõnealuselt krundilt lahkumiseks, väites, et 1975. aastal sõlmitud lepingud olid sõlmitud petmise teel ja algusest peale tühised. Kostja nõudis lepingust tulenevatele õigustele tuginedes selle taotluse rahuldamata jätmist.

17 Bezirksgericht jättis krundilt lahkuma sundimise taotluse rahuldamata, kuid Landesgericht Feldkirch, olles saanud hageja apellatsioonkaebuse, tühistas esimese astme kohtu otsuse ja saatis asja Bezirksgericht'ile uuesti lahendamiseks. Oberster Gerichtshof jättis Landesgericht Feldkirch'i otsuse peale esitatud kaebuse rahuldamata.

18 Nii Landesgericht kui ka Oberster Gerichtshof leidsid, et tehingute suhtes, mille eesmärk on seaduse rikkumine, tuleb kohaldada neid õigusnorme, mida kohaldatakse tegelikult silmas peetud tehingutele, ja nende mõju tuleb peatada selle ajani, mil nimetatud norme hakatakse järgima. Pärast 2. mail 1992 toimunud Euroopa Majanduspiirkonna lepingu (EÜT 1994, L 1, lk 3) allkirjastamist vastu võetud hoonestatud maade omandamist reguleerivad õigusnormid ei nõua enam seda, et omandaja taotleks maatehinguid käsitlevalt ametiasutuselt eelnevat luba. Alates VGVG jõustumisest *LGBl.*-s 61/1993 avaldatud versioonis peavad omandajad kaheaastase tähtaja jooksul esitama nimetatud ametiasutusele vaid vastavalt VGVG § 7 lõikele 2 koostatud deklaratsiooni, vastupidisel juhul on tehing tagasiulatuvalt tühine.

19 Nii Landesgericht kui ka Oberster Gerichtshof järeldasid sellest, et kuna J. Stauderer ei esitanud nimetatud deklaratsiooni kaheaastase tähtaja jooksul, mis hakkas kulgema hiljemalt VGVG jõustumisel *LGBl.*-s 29/2000 avaldatud versioonis, tuli 1975. aasta lepinguid käsitleda tühistena ja seega pidi J. Stauderer krundilt lahkuma.

20 Teises menetluses määratles Bezirksgericht J. Staudereri poolt krundile tehtud kulutuste summaks 38 280,57 eurot ja andis talle korralduse selle summa saamisel omandi territooriumilt lahkuda. Landesgericht kinnitas seda kohtuotsust ja otsustas, et tema otsus ei kuulu tavakorras edasikaebamisele. Ta leidis, et teine menetlus piirdus alusetult makstud hüvitamisele kuuluva summa kindlaksmääramisega, milles olulisi õiguslikke küsimusi ei tõusetunud.

21 J. Stauderer esitas Oberster Gerichtshof'ile erakorralise teistmishagi. Ta väitis, et nimetatud kohtu esimeses otsuses tehtud analüüs ei ole Euroopa Kohtu hiljutist praktikat arvestades kohustusliku iseloomuga. Euroopa Kohus oli 15. mai 2003. aasta kohtuotsuses C-300/01: Salzmann (EKL 2003, lk I-4899) otsustanud, et VGVG-ga kehtestatud eelneva lubamise kord oli vastuolus EÜ artikli 56 lõikega 1 tagatud kapitali liikumise vabadusega. See järeldus kehtib ka VGVG § 7 lõikes 2 ette nähtud eelneva deklareerimise korraga kaasneva tehingut tühistava sanktsiooni kohta.

22 Oberster Gerichtshof täpsustab, et *BGBl.*-s 29/2000 avaldatud VGVG muutmise seadus lubas hoonestatud kruntide omandamist deklaratsiooni abil seoses puhkekohtadega. Ta leiab, et erinevalt varasemast korrast on selle menetluse eesmärk teavitada pädevaid asutusi maa omandamisest. Samas märgib ta, et J. Stauderer esitas nõutud deklaratsiooni alles jaanuaris 2003, pärast kaheaastase tähtaja möödumist, ja et tehingut tühistav sanktsioon kehtib ka deklareerimisega hilinemisel. Ükski asjaolu ei võimalda arvata seda, et Austria seadusandja tahtis piirata tühistavat sanktsiooni juhtudega, mil loa andmisest keeldutakse või pädevate asutuste poole üldse ei pöörduta.

23 Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et esimese menetluse puhul leidis ta 1. juuni 1999. aasta kohtuotsusest C-302/97: Konle (EKL 1999, lk I-3099) lähtudes, et kapitali liikumise vabadusega ei olnud vastuolus niisugune õigusakt nagu VGVG, mis nägi ette deklareerimise korra, millega võis kaasneda kuni tehingu keelamiseni ulatuv sanktsioon, kuna keelamise tingimused olid selle seadusega piisavalt määratletud, vältimaks igasugust diskrimineerimise ohtu välismaalasest omandaja suhtes.

24 Siiski leiab eelotsusetaotluse esitanud kohus, et Euroopa Kohtu poolt hiljem tehtud eespool viidatud kohtuotsus Salzmann, millega ta peab arvestama, võib seada selle analüüsi kahtluse alla. Ta väljendab kahtlust eelkõige VGVG § 29 lõike 2, mille alusel karistatakse formaalse normi rikkumist õigusest ilma jätmisega, proportsionaalsuse osas.

25 Neil asjaoludel otsustas Oberster Gerichtshof menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas EÜ artiklit 56 peab tõlgendama nii, et sellega on vastuolus siseriiklik õigusakt [VGVG], mille alusel on tehing maaomandi seadusliku omandamise korral tagasiulatuvalt tühine juhul, kui omandaja deklaratsioon selle kohta, et maa on hoonestatud, et omandamine ei toimu puhkekoha rajamiseks ja et ta on Austria kodanik, esitati pärast tähtaja lõppemist?"

Vastuvõetavus

Põhikohtuasja kostja argumentatsioon

26 J. Stauderer väidab, et eelotsuse küsimus on mitmel põhjusel vastuvõetamatu.

27 Kõigepealt ei ole Austria kohtud pädevad põhikohtuasjas otsust tegema, kuna 27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 1972, L 299, lk 32), muudetud 9. oktoobri 1978. aasta konventsiooniga Taani Kuningriigi, Iirimaa ning Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriigi ühinemise kohta (EÜT L 304, lk 1 ja muudetud tekst lk 77), 25. oktoobri 1982. aasta konventsiooniga Kreeka Vabariigi ühinemise kohta (EÜT L 388, lk 1), 26. mai 1989. aasta konventsiooniga Hispaania Kuningriigi ja Portugali Vabariigi ühinemise kohta (EÜT L 285, lk 1) ja 29. novembri 1996. aasta konventsiooniga Austria Vabariigi, Soome Vabariigi ja Rootsi Kuningriigi ühinemise kohta (EÜT 1997, C 15, lk 1, edaspidi „Brüsseli konventsioon"), artiklit 16 ei saa käesolevas asjas kohaldada.

28 Järgmiseks ei ole eelotsuse küsimus asjakohane. VGVG § 7 lõikes 2 ette nähtud omandamise deklareerimise kord, mida 2000. aastal puhkekohtadele laiendati, ei ole välismaalastest omandajatele kohaldatav. VGVG § 3 lõige 2 sätestab, et „kui omandamistehing toimub puhkekoha soetamise eesmärgil, ei tulene kapitali vaba liikumise sätetest mingeid erandeid eeskirjade suhtes, mis reguleerivad välismaalaste osalusega maatehinguid". Seega ei oleks J. Stauderer mingil juhul saanud kasutada deklareerimismenetlust ega esitada nõutud deklaratsiooni.

29 Peale selle tunnistati nimetatud menetlus 1. juunil 2004 kehtetuks. Kuna eelotsusetaotluse esitanud kohus peab tegema otsuse selle õiguse alusel, mis kehtib põhikohtuasjas otsuse tegemise kuupäeval, kaotab eelotsuse küsimus oma eseme.

Euroopa Kohtu hinnang

30 Mis puudutab väidet, et eelotsusetaotluse esitanud kohtul puudub pädevus, siis tuleb meelde tuletada, et Euroopa Kohus ei pea kontrollima seda, kas eelotsusetaotluse esitamise otsus on tehtud kooskõlas siseriiklike menetlusnormidega (vt 14. jaanuari 1982. aasta otsus kohtuasjas 65/81: Reina, EKL 1982, lk 33, punktid 7 ja 8; 20. oktoobri 1993. aasta otsus kohtuasjas C-10/92: Balocchi, EKL 1993, lk I-5105, punktid 16 ja 17, ja 11. juuli 1996. aasta otsus kohtuasjas C-39/94: SFEI jt, EKL 1996, lk I-3547, punkt 24).

31 Samuti ei ole Euroopa Kohtu pädevuses kontrollida, kas põhikohtuasjas pöörduti eelotsusetaotluse esitanud kohtu poole Brüsseli konventsioonis sätestatud kohtu pädevuse norme järgides, välja arvatud juhul, kui nimetatud normide kohaldamise tingimused on eelotsusetaotluse esemeks (vt selle kohta 5. juuni 1997. aasta otsus kohtuasjas C-105/94: Celestini, EKL 1997, lk I-2971, punkt 20).

32 Euroopa Kohus peab lähtuma liikmesriigi kohtu esitatud eelotsusetaotluse otsusest seni, kuni seda ei ole siseriiklikus õiguses sätestatud võimaliku edasikaebemenetluse käigus tühistatud (eespool viidatud kohtuotsus Reina, punkt 7, ja kohtuotsus SFEI jt, punkt 24).

33 Teiste J. Staudereri esitatud vastuvõetamatuse põhjuste puhul, mis tulenevad siseriiklikust õigusest, tuleb meelde tuletada ühelt poolt seda, et Euroopa Kohus on pädev tegema eelotsuseid, mis käsitlevad liikmesriigi kohtu esitatud ühenduse õiguse küsimusi. Selle menetluse eesmärk ei ole siseriiklike seaduste ega määruste sätete tõlgendamine. Siseriikliku kohtu koostatud vastavate siseriiklike õigusnormide

ülevaates sisalduvad võimalikud ebatäpsused ei piira Euroopa Kohtu pädevust nimetatud kohtu eelotsuseküsimusele vastamisel (vt eelkõige 30. aprilli 1986. aasta otsus liidetud kohtuasjades 209/84–213/84: Asjes jt, EKL 1986, lk 1425, punkt 12).

34 Teiselt poolt, nagu Euroopa Kohus on korduvalt otsustanud, on vaid siseriiklikul kohtul pädevus otsustada kohtuasja konkreetseid asjaolusid arvestades, kas eelotsuse küsimuse esitamine on vajalik ja kas sellel on kohtuasja suhtes tähtsust (vt selle kohta eriti 5. märtsi 2002. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-515/99, C-519/99–C-524/99 ja C-526/99–C-540/99: Reisch jt, EKL 2002, lk I-2157, punkt 25, ja eespool viidatud kohtuotsus Salzmann, punkt 30).

35 Sellest tuleneb, et selles õiguslikus ja faktilises kontekstis, mille siseriiklik kohus on loonud omal vastutusel ja mille täpsust Euroopa Kohus ei pea kontrollima, eeldatakse siseriikliku kohtu esitatud küsimuste asjakohasust (vt 7. septembri 1999. aasta otsus kohtuasjas C-355/97: Beck ja Bergdorf, EKL 1999, lk I-4977, punktid 22–24, ja eespool viidatud kohtuotsus Salzmann, punkt 31).

36 Käesoleval juhul ei ole ilmne, nagu poleks küsitud ühenduse õiguse tõlgendusel eelotsusetaotluse esitanud kohtu jaoks tähtsust.

37 Eespool toodud kaalutlustest tuleneb, et eelotsuse küsimus on vastuvõetav.

38 Seega tuleb uurida, kas EÜ artikli 56 lõikega 1 on vastuolus niisugune põhikohtuasjas käsitletav siseriiklik õigusakt, mille kohaselt on tehing nõutud omandamisdeklaratsiooni hilinenult esitamise korral tagasiulatuvalt tühine.

Põhiküsimus

39 Nagu Euroopa Kohus on juba otsustanud, kohaldatakse niisugusele õigusaktile nagu põhikohtuasjas käsitletav VGVG, mille eesmärk on keelata maa omandamine lisaeluasemete rajamiseks või allutada see eritingimustele, EÜ asutamislepingu sätteid, mis reguleerivad kapitali liikumisvabadust (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Konle, punkt 22, kohtuotsus Reisch jt, punkt 28, ja kohtuotsus Salzmann, punkt 39).

40 Nagu eelotsusetaotluse esitanud kohus palub, tuleb uurida põhikohtuasjas käsitletava siseriikliku meetme mõju EÜ artikli 56 lõikest 1 lähtudes.

41 Vastavalt Austria valitsuse selgitustele sõltub tehingu kehtivus VGVG-ga kehtestatud maa omandamise korra kohaselt VGVG § 7 lõikes 2 ette nähtud deklaratsiooni esitamisest. Tehingut tagasiulatuvalt tühistava sanktsiooni automaatse laadi eesmärk on piirata pädevale ametiasutusele esitatava deklaratsiooni mõju ajas nii, et see toimiks nagu kõnealust tehingut mõjutav „edasilükkav tingimus".

42 Nende selgituste kohaselt kujutab nimetatud deklaratsioon, isegi kui ta ei sea tehingu materiaalseks toimumiseks tingimusi, endast siiski kohustuslikku formaalsust, mis eelneb müügitehingu kandmisele kinnistusraamatusse, mis ainsana tagab selle tehingu toimumise avaliku võimu organite ja kolmandate isikute suhtes. VGVG § 12 lõike 1 esimese lause kohaselt kaasneb selle deklaratsiooniga kohustus mitte kasutada krunti muul kui deklareeritud eesmärgil.

43 Seega mõjub niisugune deklareerimise kord juba oma eesmärgi poolest kapitali liikumise vabadust piiravalt (vt sellega seoses kinnisvara omandamisele eelneva deklareerimise/lubamise kohta eespool viidatud kohtuotsus Reisch, punkt 32).

44 Niisuguseid piiranguid võib siiski lubada tingimusel, et vastavad siseriiklikud meetmed on võetud üldistes huvides, neid kohaldatakse diskrimineerimata ja proportsionaalsuse põhimõtet järgides, st et need meetmed on taotletud eesmärgi saavutamiseks sobivad ega lähe kaugemale sellest, mis on vajalik eesmärgi saavutamiseks (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Konle, punkt 40; 22. jaanuari 2002. aasta otsus kohtuasjas C-390/99: Canal Satélite Digital, EKL 2002, lk I-607, punkt 33; eespool viidatud kohtuotsus Reisch jt, punkt 33, ning eespool viidatud kohtuotsus Salzmann, punkt 42).

45 Esiteks, mis puudutab üldise huvi eesmärgi täitmist, siis Austria valitsus väidab, et eespool nimetatud korra kehtestamisega taotleb Vorarlbergi liidumaa territoriaalplaneerimise eesmärki, mis on kõige mõistlikum maapinna kasutamise viis, millega kaasnevad piirangud lisaeluasemete rajamiseks, ning tahab omavahel sobitada pädevate asutuste kontrollikohustuse linnaplaneerimist reguleerivate normide täitmise üle ja õiguskindluse nõude seoses piiriüleste maatehingutega.

46 Väljakujunenud kohtupraktikast tuleneb, et lisaeluasemete rajamiseks geograafiliselt kindlaksmääratud alal seatud piiranguid, mille liikmesriik kehtestab selleks, et säilitada territoriaalplaneerimise huvidest lähtudes alaline elanikkond ja turismisektorist sõltumatu tegevus, võidakse käsitleda üldist huvi teenivate piirangutena (vt eespool viidatud kohtuotsus Konle, punkt 40, kohtuotsus Reisch jt, punkt 34, ja kohtuotsus Salzmann, punkt 44). Peale selle ei ole kahtlust, et siseriiklike ametiasutuste püüd tagada linnaplaneerimist reguleerivate normide kohaldamine, järgides õiguskindluse nõuet seoses piiriüleste maatehingutega, on üldistes huvides.

47 Teiseks, mis puudutab tingimust, et siseriiklikku õigust tuleb kohaldada diskrimineerimata — see on tingimus, mida käesoleval juhul tuleb uurida deklareerimise korra puhul tervikuna —, siis väidab J. Stauderer, et VGVG on diskrimineeriv, kuna ta välistab võimaluse, et teiste liikmesriikide kodanikud saaksid lisaeluaset omandada. Hispaania valitsus leiab siiski, et VGVG on formaalselt diskrimineeriv, kuna ta kohustab teiste liikmesriikide kodanikel nimetama oma kodakondsust, kuid ei täpsusta, millised tagajärjed sellega deklaratsioonide põhjaliku uurimise käigus seonduvad.

48 Samas selgub Austria valitsuse märkustest ja ka eelotsusetaotlusest, et põhikohtuasjas kohaldatakse siseriiklikku lisaeluasemeid käsitlevat õigust, tegemata vahet Austria, Euroopa Liidu teiste liikmesriikide või Euroopa Majanduspiirkonna (edaspidi „EMP") liikmesriigi kodanike vahel.

49 Teiste Euroopa Liidu liikmesriikide kodanikud, nagu J. Stauderer, ja EMP riikide kodanikud peavad järgima deklareerimise korda ja võivad omandada kinnisvara samu formaalsusi täites, milleks on kohustatud ka Austria kodanikud.

50 Peale selle on omandaja kohustuse — märkida esitatavas deklaratsioonis oma kodakondsus — eesmärk eristada Austria kodanikega samades õigustes olevate Euroopa Liidu või EMP kodanike vastavaid olukordi olukorrast, milles on kolmandate riikide kodanikud, kes ei saa kinnisvara samadel tingimustel omandada. Rahvuse märkimise kohustusega ja deklaratsioonis vajaduse korral ka selle märkimise kohustusega, et krunti kasutatakse puhkekoha rajamiseks, ei püüta keelata teiste liikmesriikide kodanikel lisaeluaseme omandamist, vaid, nagu Austria valitsus täpsustas, püütakse ainult tagada nende eluasemete rajamise eritingimuste täitmine.

51 Kolmandaks, mis puudutab proportsionaalsuse tingimust, siis Austria valitsus kinnitab vastupidiselt eelotsusetaotluse esitanud kohtule, et VGVG § 7 lõikes 2 nimetatud deklaratsioonil on vaid formaalne iseloom. *LGBl*-s. 61/1993 (ja *LBG1.*-s 29/2000) avaldatud VGVG-i ettevalmistustöödest selgub, et deklaratsiooni eesmärk ei ole mitte ainult pädevaid ametiasutusi omandamise plaanist teavitada, vaid ka tagada see, et hoonestatud maad tõesti deklaratsioonis nimetatud eesmärgil kasutataks ja eelkõige see, et võimalik puhkekohana kasutamine vastaks sellise kasutusliigi eritingimustele. Hilisemad pädevate asutuste kontrollid omandamise plaani elluviimist ei mõjuta, kinnistusraamatusse kandmine toimub juba pärast deklaratsiooni esitamist. Mis puudutab juhuks, kui kahe aasta jooksul deklaratsiooni ei esitata, ette nähtud tühistavat sanktsiooni, siis see võimaldab oma automaatse laadi tõttu tagada pädevate asutuste hea informeerituse hoonestatud kruntide omandamisest ja võimaldab neil asutustel võtta mõistliku aja jooksul vajalikud

kontrollimeetmed. Seega on sanktsioon proportsionaalne eesmärgiga, milleks on takistada kruntide ebaseaduslikku kasutamist puhkekohtade rajamiseks. Halduskaristus tühistava sanktsiooni asemel ei pruugiks olla omandajale kergem, kuna seda saaks kohaldada kolmekuise tähtaja lõppedes ja see ei oleks nii tõhus.

52 On tõsi, et eelneva deklareerimise kord, kui sellega kaasnevad asjakohased õiguslikud instrumendid, võib endast tõesti kujutada proportsionaalset meedet üldistes huvides seatud eesmärgi saavutamiseks. Euroopa Kohus on juba otsustanud, et niisugune kord võib võimaldada loobumist eelneva deklareerimise nõudest, mis on enamasti rohkem kapitali liikumisvabadust piirav, kahjustamata sealjuures avaliku võimu organi seatud eesmärki (vt selle kohta 14. detsembri 1995. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-163/94, C-165/94 ja C-250/94: Sanz de Lera jt, EKL 1995, lk I-4821, punkt 27, ning samuti eespool viidatud kohtuotsus Konle, punktid 46 ja 47, ning kohtuotsus Salzmann, punkt 50). Nagu Euroopa Ühenduste Komisjon õigesti märgib, ei saa selline deklareerimise kord iseenesest olla ebaproportsionaalne meede.

53 Samas ei käsitle eelotsuse küsimus VGVG-ga loodud deklareerimise korda tervikuna, vaid ainult selles osas, milles nõutud deklaratsiooni hilinenult esitamise korral on ette nähtud sanktsioon — maatehingu tagasiulatuv tühistamine.

54 Selline sanktsioon ei ole käesoleval juhul taotletud üldise huvi eesmärgiga proportsionaalne.

55 Ühelt poolt kohaldub see nõutud deklaratsiooni esitamise tähtaja lõppemisel automaatselt, sõltumata esitamisega hilinemise põhjustest. Nii näib, et põhikohtuasjas oli J. Staudereri poolne deklaratsiooni hilinenult esitamine osaliselt seotud tema õiguslikult ebakindla olukorraga, kuna eelotsusetaotluse esitanud kohus oli varasemas menetluses leidnud, et huvitatud isikul oli juba igal juhul liiga hilja seda kohustust täita.

56 Teiselt poolt seab niisugune sanktsioon poolte tahet väljendava lepingu radikaalselt kahtluse alla, ilma et selleks oleks kohaldatavate põhinormide rikkumisest tingitud põhjus, ja seega ei saa see sanktsioon olla kooskõlas õiguskindluse nõuetega, mis on maa omandamise valdkonnas eriti olulised. Asjaolu, et tähtaeg on „arvutatud heldelt", nagu märgib komisjon, ei ole seega piisav selleks, et nimetatud karistust saaks käsitleda seatud eesmärgiga proportsionaalsena.

57 Euroopa Kohus on tõesti kinnitanud, et müügilepingu tühistamine võib olla eelneva deklareerimise korra puhul proportsionaalne sanktsioon (eespool viidatud kohtuotsus Salzmann, punkt 51). Samuti on Euroopa Kohus leidnud, et mõned territoriaalplaneerimise eesmärgid, nagu põllumajandusmaade struktuuride kontrollimise kaudu stabiilse põllumajanduse toetamine ja arendamine, võivad jääda lihtsa eelneva deklareerimise korraga saavutamata ja seega võib teatud tingimustel olla kapitali liikumisvabadusega kooskõlas isegi eelneva lubamise kord (vt selle kohta eelkõige 23. septembri 2003. aasta otsus kohtuasjas C-452/01: Ospelt ja Schlössle Weissenberg, EKL 2003, lk I-9743, punktid 41–45).

58 Seega ei ole põhimõtteliselt välistatud, et eelneva lubamise korrast vähem kapitali liikumisvabadust piirava eelneva deklareerimise korraga võiks kaasneda *a posteriori*

rangete sanktsioonide kohaldamine, mis on piisavalt hoiatavad selleks, et territoriaal- ja linnaplaneerimise eesmärgid saaksid tõhusalt täidetud.

59 Kui põhikohtuasjas käsitletav sanktsioon võib olla lubatav asjakohaste põhinormide rikkumisel, mille pädev asutus on kõiki toimikus sisalduvaid asjaolusid arvestades nõuetekohaselt tuvastanud, on niisugune meede siiski ülemäärane selles osas, milles see toob deklaratsiooni hilinenult esitamisel kaasa automaatse tagajärje, mis keelab nimetatud asutusel uurida, kas omandamise plaan on oma olemuselt linnaplaneerimist reguleerivate õigusnormidega kooskõlas.

60 Deklaratsiooni hilinenult esitamist võiks karistada väiksema mõjuga meetmetega, nagu trahvid. Peale selle on VGVG § 34 loetelu rahaliste karistuste määramist õigustavatest asjaoludest. Samuti võiks olla ette nähtud võimalus lasta taotlejal oma hilinemist põhjendada või pädevale asutuse võimalus, eelkõige juhul, kui tegemist ei ole kolmandate isikute õigustega, aktseptida lepingu kehtivust teatud tingimustel, isegi deklaratsiooniga hilinemisel, või jätta leping teatud tingimustel kehtima.

61 Seega ei saa põhikohtuasjas käsitletavat sanktsiooni pidada vajalikuks, et tagada omandamise deklareerimise kohustuse täitmine ja saavutada VGVG-s üldistes huvides seatud eesmärk.

62 Seega tuleb eelotsusetaotluse esitanud kohtule vastata, et EÜ artikli 56 lõikega 1 on vastuolus niisuguse siseriikliku õigusakti kohaldamine nagu VGVG, mille kohaselt on käsitletav maatehing nõutud omandamisdeklaratsiooni hilinenult esitamise korral tagasiulatuvalt tühine.

Kohtukulud

63 Et põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule märkuste esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (kolmas koda) otsustab:

EÜ artikli 56 lõikega 1 on vastuolus niisuguse siseriikliku õigusakti kohaldamine nagu muudetud 23. septembri 1993. aasta maatehingute seadus (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz), mille kohaselt on käsitletav maatehing nõutud omandamisdeklaratsiooni hilinenult esitamise korral tagasiulatuvalt tühine.

Allkirjad