TIESAS SPRIEDUMS (trešā palāta)

2005. gada 1. decembrī *

Lieta C-213/04

par lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu atbilstoši EKL 234. pantam, ko *Oberster Gerichtshof* (Austrija) iesniedza ar lēmumu, kas pieņemts 2004. gada 29. aprīlī un kas Tiesā iesniegts 2004. gada 19. maijā, tiesvedībā

Ewald Burtscher

pret

Josef Stauderer.

TIESA (trešā palāta)

šādā sastāvā: palātas priekšsēdētājs A. Ross (*A. Rosas*), tiesneši J. Malenovskis [*J. Malenovský*], Ž. P. Puisošē [*J.-P. Puissochet*] (referents), S. fon Bārs [*S. von Bahr*] un U. Lehmuss [*U. Lõhmus*],

* Tiesvedības valoda — vācu.

ģenerāladvokāts F. Dž. Džeikobss [*F. G. Jacobs*],
sekretāre K. Štranca [*K. Sztranc*], administratore,

ņemot vērā rakstveida procesu un tiesas sēdi 2005. gada 5. jūlijā,

ņemot vērā apsvērumus, ko sniedza:

— Burčera [*Burtscher*] kunga vārdā — G. Linss [*G. Lins*] un T. Linss [*T. Lins*], advokāti,

— Štauderera [*Stauderer*] kunga vārdā — V. Vē [*W. Weh*], advokāts;

— Austrijas valdības vārdā — E. Rīdls [*E. Riedl*] un Z. Fanere [*S. Pfanner*], pārstāvji,

— Spānijas valdības vārdā — E. Brakehaiss Konesa [*E. Braquehais Conesa*], pārstāvis,

— Eiropas Kopienu Komisijas vārdā — G. Brauns [*G. Braun*] un H. Stēvlbeks [*H. Støvlbaek*], pārstāvji,

noklausījusies ģenerāladvokāta secinājumus tiesas sēdē 2005. gada 29. septembrī,

pasludina šo spriedumu.

Spriedums

1 Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu ir par to, kā interpretēt EKL 56. pantu.

2 Šis lūgums ir iesniegts sakarā ar prasību, ko cēla Burčers, kam pieder ēka un zemes gabals, kas atrodas Zontāgas [*Sonntag*] pašvaldībā, lai izliktu Štaudereru, kas par šiem nekustamajiem īpašumiem ir noslēdzis ilgtermiņa īres līgumu ar izpirkuma tiesībām.

Atbilstošās tiesību normas

Kopienu tiesības

3 EKL 56. panta 1. punkts noteic:

"Ievērojot šajā nodaļā izklāstītos noteikumus, ir aizliegti visi kapitāla aprites ierobežojumi dalībvalstu, kā arī dalībvalstu un trešo valstu starpā."

Austrijas tiesiskais regulējums

4 1992. gada 5. jūnija Likums, ar ko groza federālo konstitūciju (*Bundes-Verfassungsgesetznovelle, BGBl. 276/1992*), piešķīra tiesības federālajām zemēm [*Länder*] ieviest administratīvo kontroli pār nekustamā īpašuma darījumiem ar apbūves gabaliem.

5 Saskaņā ar 1974. gada Likuma, ar ko groza federālo konstitūciju (*Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974, BGBl. 444/1974*) VII pantu, lai uzturētu, pastiprinātu vai izveidotu rentablu lauksaimniecības kopienu, federālajām zemēm tika piešķirtas arī tiesības ieviest administratīvus ierobežojumus attiecībā uz nekustamā īpašuma darījumiem.

6 Attiecībā uz Forarlbergas federālo zemi [*Land Vorarlberg*] 1993. gada 23. septembra Likums par darījumiem ar nekustamo īpašumu (*Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, LGBl. 61/1993*), kas ir grozīts (*LGBl. 29/2000*, turpmāk tekstā — "*VGVG*"), 7. pantā ar nosaukumu "Pirkumu, kam nepiemēro piekrišanu, deklarēšana" noteic:

"1. Apbūves gabalu iegādei, kas atbilst 6. panta 1. punktam, nav vajadzīga kompetentās iestādes piekrišana veikt darījumu ar nekustamo īpašumu, ja pircējs nosūta zemes komisijai, kas atbild par nekustamo īpašumu darījumiem, vai pašvaldībai, kuras teritorijā zemes gabals atrodas, deklarāciju, kas sagatavota atbilstoši 2.–4. punktam.

2. Pircējs deklarē, ka

a) zemes apgabals ir apbūves gabals;

b) viņš ir Austrijas pilsonis vai — gadījumā, ja tas neattiecas uz fizisku personu — ka tas netiek uzskatīts par ārvalstnieku saskaņā ar 2. panta 4. punkta b)–d) apakšpunktu vai ka tas atbilst vienam no 3. panta 1. un 2. punktā paredzētajiem nosacījumiem, un ka

c) pirkums ir vai nav paredzēts brīvdienu mītnes izveidošanai.

3. Deklarācijā pircējs norāda ziņas, ar ko pierāda tā identitāti un pilsonību vai tā dzīvesvietu, kas netiek uzskatīta par ārvalstīm saskaņā ar 2. panta 4. punkta b)–d) apakšpunktu, vai ka to pielīdzina atbilstoši 3. pantam. Apliecinājumi tiek iesniegti atbilstoši iespējām.

[..]"

7 *VGVG* 17. pants ir izteikts šādi:

"1. Lūgumu kompetentajai iestādei atļaut veikt nekustamā īpašuma darījumus iesniedz rakstiski. Lūgums ietver lēmuma pieņemšanai vajadzīgās norādes un dokumentus, it īpaši par tiesību iegūšanas mērķi, kā arī dokumentu, ar ko pierāda pircēja tiesības, apliecinātas kopijas.

2. Lūgums var tikt iesniegts arī pirms pašas līguma noslēgšanas, kas ir pirkuma, kam vajadzīga piekrišana, pamats. Tajā vajadzības gadījumā ir paredzētā darījuma būtiskie punkti, un uz tā ir visu pušu paraksti. Ja līgums rada tiesisko pamatu, trīs mēnešu laikā pēc līguma noslēgšanas iesniedz lūgumu par piekrišanas saņemšanu vai nosūta deklarāciju.

[..]"

8 *VGVG* 29. pants noteic:

"1. Ja saskaņā ar šo likumu prasītā piekrišana nav piešķirta vai deklarācija nav iesniegta, attiecīgo darījumu nevar veikt; it īpaši tiesības nevar tikt ierakstītas nekustamā īpašuma reģistrā. Šis darījums tomēr ir saistošs pusēm.

2. Ja piekrišana ir atteikta vai divus gadus pēc 17. panta 2. punkta pēdējā teikumā noteiktā termiņa piekrišana nav lūgta vai nav iesniegta 7. pantā paredzētā deklarācija, darījums retroaktīvi nav spēkā."

9 Saskaņā ar *VGVG* 32. pantu:

"1. Ja darījums, kas saistīts ar piekrišanas atteikumu, ir atzīts par spēkā neesošu sakarā ar piekrišanas atteikumu vai sakarā ar 29. panta 2. punkta noteiktā

termiņa notecējumu, pārdevējs var atteikt pircējam restitūciju, ja tas nav zinājis vai tam nav bijis pienākums zināt, ka aktam vajadzīga piekrišana vai deklarācija atbilstoši 7. pantam vai ka nav tikuši ievēroti nosacījumi par piekrišanu vai deklarācijas iesniegšanu.

2. Ja darījums ir atcelts, pārdevējs var prasīt reģistrēto tiesību, kas nav iegūtas labā ticībā novērtējot tiesību iedarbību saskaņā ar 31. panta 5. punktu, dzēšanu, it īpaši pēc paziņojuma saskaņā ar 31. panta 2. punktu.

[..]"

Pamata prāva un prejudiciālais jautājums

10 Burčeram pieder apbūves gabals Zontāgas pašvaldībā, ko tam 1995. gadā nodeva viņa māte.

11 Štauderers, Vācijas pilsonis, 1974. gadā ar Burčera vecākiem, zemes gabala tā laika īpašniekiem, noslēdza pirkuma līgumu par ATS 250 000. No šī brīža Štauderers veica nopietnus darbus nekustamā īpašuma atjaunošanā. Kopš tā laika viņš izmanto šo īpašumu kā brīvdienu mītni.

12 1975. gadā Burčera vecāki un Štauderers vienlaicīgi noslēdza divas vienošanās. Pirmkārt, tika parakstīts "īres līgums" uz 99 gadiem bez iespējām līgumu lauzt. Šis līgums, kas paredzēja, ka tajā ietvertās tiesības un pienākumi pāriet pušu tiesību

pārņēmējiem, paredzēja ikmēneša īres maksājumu ATS 291, kā arī īres maksas avansu — ATS 350 000. Ar šo pašu līgumu pircējs apņēmās uzņemties visas izmaksas, ieskaitot nodokļu izmaksas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma izmantošanu. Otrkārt, tika noslēgta vienošanās, saskaņā ar kuras noteikumiem, ja īrnieks iegūtu iespēju iegādāties šo nekustamo īpašumu, ko tā laika spēkā esošie tiesību akti aizliedza, izīrētāji apņemas to viņam pārdot par cenu ATS 350 000.

13 Kad 1995. gadā šis nekustamais īpašums pārgāja Burčeram, viņš paziņoja, ka ir pārņēmis visas tiesības un pienākumus, kas izriet no īres līguma, kas noslēgts starp viņa vecākiem un Štaudereru.

14 Ar 1994. gada 12. jūlija lēmumu Zontāgas pašvaldība aizliedza Štaudereram izmantot minēto nekustamo īpašumu kā brīvdienu mītni. Pamatojoties uz likuma noteikumiem, ar ko groza likumu par Forarlbergas federālās zemes teritorijas plānošanu (*Vorarlberger Raumplanuungsgesetznovelle, LGBl. 27/1993*), tā uzskatīja, ka augstākminētajam īres līgumam ir tāda pati iedarbība kā pārdevuma līgumam un ka tas ir noslēgts, lai apietu tiesību normas, ar ko regulē kārtību, kādā ārvalstnieki iegādājas nekustamo īpašumu.

15 Štauderers pārsūdzēja šo lēmumu, ko *Bezirkshauptmannschaft* (apgabala administratīvā iestāde) noraidīja. Ieinteresētās personas iesniegtā prasība *Verwaltungsgerichtshof* arī tika noraidīta.

16 2000. gada 11. septembrī Burčers lūdza *Bezirksgericht Bludenz* (Bludencas apgabala tiesa, Austrija) likt Štaudereram atbrīvot attiecīgo zemes gabalu, uzsverot, ka 1975. gadā noslēgtie līgumi bijuši negodīgi darījumi, kas nav spēkā *ab initio*. Atbildētājs lūdza prasību noraidīt, norādot uz tiesībām, kas izriet no šiem līgumiem.

17 Šo prasību par zemes gabala atbrīvošanu *Bezirksgericht* noraidīja, tomēr, prasītājam iesniedzot apelācijas sūdzību, *Landesgericht Feldkirch* [Feldkirhes federālās zemes tiesa, Austrija] pirmās instances spriedumu atcēla un nosūtīja lietu atpakaļ *Bezirksgericht*. *Oberster Gerichtshof* [Augstākā tiesa, Austrija] noraidīja kasācijas sūdzību par šīs *Landesgericht* lēmumu.

18 Gan *Landesgericht*, gan *Oberster Gerichtshof* ir uzskatījusi, ka aktiem, ar kuriem likums tika apiets, bija jāpiemēro noteikumi, kas attiecās uz patiesībā domāto aktu, un to iedarbība jāaptur līdz šo noteikumu izpildei. Tomēr tie jaunie noteikumi, ar ko regulē apbūves gabalus, kas pieņemti pēc 1992. gada 2. maija Līguma par Eiropas Ekonomikas zonu (OV L 1, 3. lpp.) parakstīšanas, vairs neprasa pircējiem saņemt iepriekšēju par nekustamo īpašumu darījumiem kompetentās iestādes piekrišanu. Kopš *VGVG* spēkā stāšanās tā *LGBl. 61/1993* publicētajā versijā noteikts, ka pircējiem divu gadu laikā šai iestādei ir jāuzrāda tikai deklarācija saskaņā ar *VGVG* 7. panta 2. punktu un ka nepildīšanas gadījumā darījums retroaktīvi zaudē spēku.

19 Kā to secina *Landesgericht* un *Oberster Gerichtshof*, šajā lietā, ja Štauderers neiesniedza deklarāciju divu gadu laikā, kas aizsākās no *VGVG*, tā *LGBl. 29/2000* versijā, spēkā stāšanās brīža, 1975. gada vienošanās bija jāatzīst par spēkā neesošām un līdz ar to Štaudereram bija jāatstāj apbūves gabals.

20 Otrā procesa ietvaros *Bezirksgericht* noteica Štauderera veiktās izmaksas šajā zemes gabalā EUR 38 280,57 apmērā un nosprieda, ka viņam ir jāatstāj īpašums, pretī saņemot šo naudas summu. *Landesgericht* atstāja spēkā šo spriedumu un paziņoja, ka tās spriedums parastā kārtībā nav pārsūdzams. Tā uzskatīja, ka šis otrais process attiecas tikai uz nepienākošos naudas summu atgūšanu, kas nav materiālo tiesību jautājums.

21 Štauderers iesniedza īpašu apelāciju *Oberster Gerichtshof*. Viņš apgalvoja, ka šīs tiesas pirmajā spriedumā izveidotajai analīzei nebija saistošs raksturs, ņemot vērā Tiesas jaunāko judikatūru. Tā 2003. gada 15. maija spriedumā lietā *Salzmann* (C-300/01, *Recueil*, I-4899. lpp.) ir nospriedusi, ka iepriekšējas piekrišanas sistēma, ko izveido *VGVG*, nav saderīga ar kapitāla brīvu apriti, ko garantē EKL 56. panta 1. punkts. Šis pats secinājums skaidri izriet no soda atzīt darījumu par spēkā neesošu, ar ko papildina iepriekšējās deklarēšanas sistēmu, ko paredz *VGVG* 7. panta 2. punkts.

22 *Oberster Gerichtshof* precizē, ka likums, ar ko groza *VGVG* un kas ir publicēts *BGBl. 29/2000*, tiesības iegūt apbūves gabalus deklarēšanas ceļā attiecināja arī uz brīvdienu mītņu iegādi. Tā uzskata, ka šīs procedūras mērķis atšķirībā no iepriekšējas piekrišanas sistēmas ir informēt kompetentās iestādes par nekustamā īpašuma iegādi. Tā norāda, ka Štauderers prasīto deklarāciju nosūtīja tikai 2003. gada janvārī, pēc tam, kad bija beidzies tam noteiktais divu gadu termiņš, un ka sods, atzīstot darījumu par spēkā neesošu, attiecas arī uz gadījumiem, kad deklarācijas vienkārši tiek iesniegtas novēloti. Nekādi pierādījumi nav ļāvuši domāt, ka Austrijas likumdevējs paredzēja piemērot spēka zaudēšanas sodu tikai gadījumos, kad ir atteikta piekrišana vai kad netiek veiktas nekādas darbības kompetentajās iestādēs.

23 Iesniedzējtiesa norāda, ka pirmā procesa laikā tā atbilstoši 1999. gada 1. jūnija spriedumam lietā *Konle* (C-302/97, *Recueil*, I-3099. lpp.) ir uzskatījusi, ka tāds tiesiskais regulējums kā *VGVG*, ar ko paredz deklarēšanas sistēmu, kas ir saistīta ar to, ka maksimālais sods var būt darījuma aizliegšana, nebija pretrunā kapitāla brīvai apritei tiktāl, ciktāl aizlieguma nosacījumi ir pietiekami noteikti šajā likumā, lai izvairītos no jebkādas diskriminācijas attiecībā pret pircējiem ārvalstniekiem.

24 Tomēr šī tiesa uzskata, ka ar iepriekš minēto spriedumu lietā *Salzmann*, ko Eiropas Kopienu Tiesa ir pieņēmusi un kas tai būtu jāņem vērā, varētu apšaubīt šo analīzi. Tā it īpaši izsaka šaubas par *VGVG* 29. panta 2. punkta noteikumu, ar ko par procedūras prasības pārkāpumu paredz sodīšanu ar tiesību zaudēšanu, samērīgumu.

25 Šādos apstākļos *Oberster Gerichtshof* nolēma apturēt tiesvedību un uzdot Eiropas Kopienu Tiesai šādu prejudiciālu jautājumu:

"Vai EKL 56. pants ir interpretējams tādējādi, ka ar to nepieļauj valsts tiesību aktu (*VGVG*), saskaņā ar kuru tiesiskas nekustamā īpašuma iegūšanas gadījumā, ieguvējam noteiktajā termiņā nedeklarējot to, ka zemes gabals ir apbūvēts, ka īpašums nav iegūts, lai izveidotu brīvdienu mītni, un ka ieguvējs ir Austrijas pilsonis vai pret to būtu piemērojama tāda pati attieksme kā pret Austrijas pilsoni, ir pamats darījuma atzīšanai par spēkā neesošu retroaktīvi?"

Par pieņemamību

Atbildētāja argumenti pamata prāvā

26 Štauderers apgalvo, ka prejudiciālais jautājums nav pieņemams vairāku iemeslu dēļ.

27 Vispirms, Austrijas tiesai nav kompetences spriest par pamata lietu, jo šajā gadījumā nevar piemērot 1968. gada 27. septembra Konvencijas par jurisdikciju un spriedumu izpildi civillietās un komerclietās (OV 1972, L 299, 32. lpp.), kas grozīta ar grozīta ar 1978. gada 9. oktobra Konvenciju par Dānijas Karalistes, Īrijas un Lielbritānijas un Ziemeļīrijas Apvienotās Karalistes pievienošanos (OV L 304, 1. lpp., un grozījumu teksts — 77. lpp.), ar 1982. gada 25. oktobra Konvenciju par Grieķijas Republikas pievienošanos (OV L 388, 1. lpp.), ar 1989. gada 26. maija Konvenciju par Spānijas Karalistes un Portugāles Republikas pievienošanos (OV L 285, 1. lpp.) un ar 1996. gada 29. novembra Konvenciju par Austrijas Republikas, Somijas Republikas un Zviedrijas Karalistes pievienošanos (OV 1997, C 15, 1. lpp., turpmāk tekstā — "Briseles konvencija") 16. pantu.

28 Turklāt šis jautājums nav atbilstošs. Iegādes deklarēšanas sistēma, ko paredz *VGVG* 7. panta 2. punkts, kas saskaņā ar grozījumiem 2000. gadā attiecas uz brīvdienu mītnēm, nav piemērojama attiecībā uz pircējiem ārvalstniekiem. *VGVG* 3. panta 2. punkts noteic, ka, "ja iegādes mērķis ir brīvdienu mītnes izveidošana, no kapitāla brīvas aprites neizriet nekādi izņēmumi attiecībā uz normām, ar ko regulē nekustamā īpašuma darījumus ar ārvalstniekiem". Štauderers līdz ar to nevarēja izmantot deklarēšanas procedūru un iesniegt prasīto deklarāciju.

29 Visbeidzot, kopš 2004. gada 1. jūnija šī procedūra ir atcelta. Tā kā iesniedzējtiesai bija jāspriež, pamatojoties uz tiesību aktiem, kas bija spēkā, pieņemot spriedumu pamata lietā, prejudiciālajam jautājumam nav pamata.

Tiesas vērtējums

30 Attiecībā uz apgalvoto iesniedzējtiesas kompetences trūkumu ir jāatgādina, ka Tiesas pienākums nav pārbaudīt, vai lēmums par prejudiciālā jautājuma uzdošanu ir pieņemts atbilstoši valsts noteikumiem par tiesu darba organizāciju un procedūru (skat. 1982. gada 14. janvāra spriedumu lietā 65/81 *Reina*, *Recueil*, 33. lpp., 7. un 8. punkts; 1993. gada 20. oktobra spriedumu lietā C-10/92 *Balocchi*, *Recueil*, I-5105. lpp., 16. un 17. punkts, un 1996. gada 11. jūlija spriedumu lietā C-39/94 *SFEI* Komisija, *Recueil*, I-3547. lpp., 24. punkts).

31 Tiesas kompetencē nav arī pārbaudīt, vai prasība pamata prāvā iesniedzējtiesā ir celta atbilstoši juridiskajai piekritībai, ko nosaka Briseles konvencija, ja vien šo noteikumu piemērošanas nosacījumi nav arī lūguma par prejudiciālo nolēmumu priekšmets (skat. šajā sakarā 1997. gada 5. jūnija spriedumu lietā C-105/94 *Celestini*, *Recueil*, I-2971. lpp., 20. punkts).

32 Tiesai ir jāievēro lēmums par lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu, ko pieņēmusi kādas dalībvalsts tiesa, ja šis lēmums nav atcelts saskaņā ar valsts tiesībām (iepriekš minētie spriedumi lietā *Reina*, 7. punkts, *Balocchi*, 17. punkts, un *SFEI* Komisija, 24. punkts).

33 Attiecībā uz pārējiem nepieņemamības motīviem, uz ko norāda Štauderers, kas saistīti ar valsts tiesisko regulējumu, ir jāatgādina, pirmkārt, ka saskaņā ar EKL 234. pantu Eiropas Kopienu Tiesai ir kompetence prejudiciālā kārtībā spriest par Kopienu tiesību jautājumiem, ko tai iesniegusi kāda no dalībvalstu tiesām. Šī procedūra nav paredzēta valsts tiesību un normatīvo aktu interpretēšanai. Iespējamās neprecizitātes, kas ietvertas attiecīgo valsts noteikumu aprakstā valsts tiesas lēmumā par prejudiciāla jautājuma uzdošanu, nemazina Eiropas Kopienu

Tiesas kompetenci atbildēt uz šīs tiesas uzdoto prejudiciālo jautājumu (skat. it īpaši 1986. gada 30. aprīļa spriedumu lietās no 209/84 līdz 213/84 *Asjes* Komisija, *Recueil*, 1425. lpp., 12. punkts).

34 Otrkārt, kā Eiropas Kopienu Tiesa nemainīgi ir spriedusi, tikai pašām valstu tiesām būtībā atbilstoši katras lietas īpatnībām ir jāizvērtē gan nepieciešamība uzdot prejudiciālo jautājumu, gan arī šī jautājuma nozīme (skat. šajā sakarā 2002. gada 5. marta spriedumu apvienotajās lietās C-515/99, no C-519/99 līdz C-524/99 un no C-526/99 līdz C-540/99 *Reisch* u.c, *Recueil*, I-2157. lpp., 25. punkts, un iepriekš minēto spriedumu lietā *Salzmann*, 30. punkts).

35 No tā izriet, ka valsts tiesas uzdotie jautājumi [tiesiskā] regulējuma un pašas noteikto faktisko apstākļu ietvaros, kuru precizitāte Eiropas Kopienu Tiesai nav jāpārbauda, tiek uzskatīti par nozīmīgiem (skat. 1999. gada 7. septembra spriedumu lietā C-355/97 *Beck* un *Bergdorf*, *Recueil*, I-4977. lpp., 22.–24. punkts, un iepriekš minēto spriedumu lietā *Salzmann*, 31. punkts).

36 Tomēr šajā lietā nav acīmredzams tas, ka no Kopienu tiesībām izrietošā interpretācija iesniedzējtiesai būtu maznozīmīga.

37 No iepriekš minētajiem apsvērumiem izriet, ka prejudiciālais jautājums ir pieņemams.

38 Līdz ar to ir jāpārbauda, vai EKL 56. panta 1. punkts pieļauj tādu valsts tiesisko regulējumu kā šīs lietas pamatā, saskaņā ar kuru novēlota pirkuma deklarācijas iesniegšana ir darījuma atzīšanas par spēkā neesošu pamats.

Par lietas būtību

39 Kā jau Tiesa ir spriedusi, tiesiskais regulējums, tāds kā *VGVG* pamata prāvā, kura mērķis ir aizliegt vai piemērot īpašus nosacījumus nekustamā īpašuma iegādei, lai izveidotu sekundāru mītni (vasarnīcu), ir pakļauts EK līguma nosacījumiem par kapitāla brīvu apriti (skat. šajā sakarā iepriekš minētos spriedumus lietās *Konle*, 22. punkts, *Reisch* Komisija, 28. punkts, un *Salzmann*, 39. punkts).

40 Līdz ar to, kā arī iesniedzējtiesa lūdz Tiesu, ir jāpārbauda pamata prāvā minēto valsts pasākumu piemērojamība EKL 56. panta 1. panta kontekstā.

41 Saskaņā ar Austrijas valdības iesniegtajiem paskaidrojumiem *VGVG* izveidotajā nekustamo īpašumu iegādes sistēmā darījuma spēkā esamība ir atkarīga no šī *VGVG* 7. panta 2. punktā paredzētās deklarācijas iesniegšanas. Retroaktīvas spēkā neesamības kā sankcijas automātiskais raksturs kā "atliekošs nosacījums", kas ietekmē attiecīgo darījumu, paredz uz laiku ierobežot deklarācijas, kas iesniedzama kompetentajām iestādēm, tiesiskās sekas.

42 No šiem paskaidrojumiem izriet, ka šī deklarācija, pat ja ar to nerada nosacījumus darījuma reālai norisei, tik un tā ir obligāta formalitāte pirms pārdevuma akta tiesiskās ierakstīšanas nekustamo īpašumu grāmatā kaut vai tikai tādēļ, lai garantētu šī akta iedarbību attiecībā uz valsts iestādēm un trešām personām. Turklāt saskaņā ar *VGVG* 12. panta 1. punkta pirmo teikumu šo deklarāciju papildina pienākums izmantot zemes gabalu tikai deklarētajām vajadzībām.

43 Šāda deklarēšanas sistēma pēc savas būtības ierobežo kapitāla brīvu apriti (skat. šajā sakarā attiecībā uz iepriekšēju deklarēšanu/piekrišanu, iegādājoties nekustamo īpašumu, iepriekš minēto spriedumu lietā *Reisch*, 32. punkts).

44 Šādi ierobežojumi tomēr ir pieļaujami ar nosacījumu, ka attiecīgie valsts noteikumi, kas ir paredzēti vispārēju interešu mērķa sasniegšanai, tiek piemēroti nediskriminējošā veidā un tiek ievērots samērīguma princips, t.i., tie tiek piemēroti, lai nodrošinātu iecerēto mērķi, un nepārsniedz to, kas ir vajadzīgs tā sasniegšanai (skat. šajā sakarā iepriekš minētos spriedumus lietā *Konle*, 40. punkts, 2002. gada 22. janvāra spriedumu lietā C-390/99 *Canal Satélite Digital*, *Recueil*, I-607. lpp., 33. punkts, iepriekš minētos spriedumus lietā *Reisch* Komisija, 33. punkts, un lietā *Salzmann*, 42. punkts).

45 Vispirms, attiecībā uz nosacījumu par vispārēju interešu mērķa apmierināšanu Austrijas valdība apgalvo, ka, izveidojot augstākminēto deklarēšanas procedūru, Forarlbergas zemes parlaments [*Landtag Vorarlberg*] tiecas sasniegt teritorijas plānošanas mērķi, vissaprātīgāk izmantot nekustamā īpašuma platību, kas uzliek ierobežojumus sekundārās mītnes (vasarnīcas) izveidošanai, un cenšas saskaņot kompetento iestāžu veiktās kontroles prasības attiecībā uz pilsētplānošanas noteikumu ievērošanu un nekustamo īpašumu darījumu tiesiskās noteiktības prasības.

46 Šajā sakarā no pastāvīgās judikatūras izriet, ka ierobežojumi izveidot sekundāru mītni (vasarnīcu) noteiktā ģeogrāfiskā zonā, ko kāda dalībvalsts rada, lai teritorijas plānošanas nolūkiem uzturētu pastāvīgu iedzīvotāju kopumu un attīstītu autonomu ar tūrismu nesaistītu darbību, var tikt uzskatīti par tādiem, kas veicina vispārējās intereses (skat. iepriekš minētos spriedumus lietās *Konle*, 40. punkts, *Reisch* Komisija, 34. punkts, un *Salzmann*, 44. punkts). Tas turklāt nevarētu radīt šaubas par to, ka valsts iestāžu rūpes nodrošināt pilsētplānošanas noteikumu piemērošanu prasībai par darījumu tiesisko noteiktību veido vispārējo interešu mērķi.

47 Turklāt attiecībā uz nosacījumu par attiecīgās valsts tiesiskā regulējuma nediskriminējošu piemērošanu, apstākli, kas šajā lietā būtu jāpārbauda attiecībā uz deklarēšanas procedūru kā tādu, Štauderers apgalvo, ka *VGVG* ir diskriminējošs raksturs tādējādi, ka tas izslēdz iespēju citu dalībvalstu pilsoņiem iegādāties sekundāru mītni (vasarnīcu). Arī Spānijas valdība uzskata, ka *VGVG* ir ļoti diskriminējošs raksturs tādā ziņā, ka tas liek pircējiem, kas ir citu dalībvalstu iedzīvotāji, norādīt to pilsonību, neprecizējot, kādas sekas ir šādai norādei deklarācijas izskatīšanā pēc būtības.

48 Tomēr no Austrijas valdības apsvērumiem, tāpat kā no iesniedzējtiesas lēmuma izriet, ka pamata prāvā valsts tiesiskais regulējums par sekundārajām mītnēm (vasarnīcām) tiek piemērots neatkarīgi no tā, vai runa ir par Austrijas un pārējo dalībvalstu pilsoņiem vai Eiropas Ekonomikas zonas (turpmāk tekstā — "EEZ") pilsoņiem.

49 Citas Eiropas Savienības dalībvalsts pilsoņiem kā Štaudereram, tāpat kā kādas EEZ valsts pilsoņiem ir jāievēro deklarēšanas procedūra, un tie var iegādāties nekustamo īpašumu, ievērojot tās pašas formalitātes, kādas tiek piemērotas Austrijas pilsoņiem.

50 Otrkārt, pircēja pienākuma norādīt savu pilsonību nosūtāmajā deklarācijā mērķis ir nošķirt Eiropas Savienības vai EEZ pilsoņu attiecīgo situāciju, kuru pirkuma tiesības ir identiskas Austrijas pilsoņu situācijai, no trešo valstu pilsoņu attiecīgās situācijas, kas nevar kļūt par nekustamā īpašuma īpašniekiem tādā pašā veidā. Šis pienākums norādīt pilsonību un atzīmēt deklarācijā, ja vajadzīgs, ka zemes gabals tiks izmantots brīvdienu mītnei, neparedz aizliegumu citu dalībvalstu pilsoņiem iegādāties sekundārās mītnes (vasarnīcas), bet tikai, kā to precizē Austrijas valdība, nodrošina īpašo šādu mītņu izveidošanas nosacījumu ievērošanu.

51 Attiecībā, visbeidzot, uz samērīguma nosacījumu Austrijas valdība apliecina, ka *VGVG* 7. panta 2. punktā paredzētajai deklarācijai pretēji tam, ko norāda iesniedzējtiesa, ir tikai formāls raksturs. No *VGVG*, kāds tas ir publicēts *LGBl. 61/1993* (un tāds, kāds tas ir *publicēts LBGl. 29/2000*), *travaux préparatoires* izriet, ka deklarācija nav paredzēta tikai kompetento iestāžu informēšanai par iecerēto pirkumu, bet tās mērķis ir arī nodrošināt, ka apbūves gabals tiks pienācīgi izmantots šajā deklarācijā minētajiem mērķiem, it īpaši, ka iespējamā tā izmantošana brīvdienu mītnei atbilst šī veida izmantošanas īpašajiem nosacījumiem. Šo iestāžu *a posteriori* veiktās pārbaudes neietekmē iegādes projekta īstenošanu, jo ierakstīšana nekustamo īpašumu reģistrā tiek veikta vairs tikai pēc deklarācijas iesniegšanas. Attiecībā uz paredzēto [akta] spēka zaudēšanas sankciju, ja deklarācija nav iesniegta divu gadu termiņā, ar savu automātisko būtību tā nodrošina šo kompetento iestāžu labu informētību par apbūves gabaliem un arī ļauj šīm iestādēm saprātīgā termiņā veikt vajadzīgos kontroles pasākumus. Šāda sankcija būtu samērīga ar mērķi radīt šķēršļus

nelegālai zemes gabalu izmantošanai brīvdienu mītņu izveidošanai. Administratīvs sods, kas aizstātu līguma spēka zaudēšanu, pircējam noteikti nebūtu vieglāks, jo to varētu piemērot, beidzoties triju mēnešu termiņam, un tas būtu mazāk iedarbīgs.

52 Šajā sakarā ir taisnība, ka iepriekšējas deklarēšanas sistēma, ko papildina pienācīgi juridiskie instrumenti, var tiešām būt ar vispārējo interešu mērķi samērīgs pasākums. Eiropas Kopienu Tiesa ir jau spriedusi, ka šāda sistēma var ļaut izskaut iepriekšējas piekrišanas prasību, kas būtībā ir ierobežojošāks kapitāla brīvas aprites noteikums, nenodarot pāri valsts iestāžu iecerētā mērķa iedarbīgumam (skat. šajā sakarā 1995. gada 14. decembra spriedumu apvienotajās lietās C-163/94, C-165/94 un C-250/94 *Sanz de Lera* Komisija, *Recueil*, I-4821. lpp., 27. punkts, kā arī iepriekš minētos spriedumus lietā *Konle*, 46. un 47. punkts, un *Salzmann*, 50. punkts). Kā to pareizi apgalvo Eiropas Kopienu Komisija, šāda deklarēšanas sistēma pati par sevi nevarētu radīt nesamērīgu pasākumu.

53 Tomēr prejudiciālais jautājums neattiecas uz *VGVG*, aplūkojot to kopumā, izveidoto deklarēšanas procedūru, bet tikai uz sankciju, kas paredzēta, iesniedzot prasīto deklarāciju novēloti, proti, uz nekustamā īpašuma darījuma retroaktīvu atcelšanu.

54 Tomēr šāda sankcija nav samērīga ar šajā lietā noteikto vispārējo interešu mērķi.

55 Pirmkārt, tā stājas spēkā automātiski pēc prasītā deklarācijas iesniegšanas termiņa vienkāršas beigšanās neatkarīgi no tā, kādi varētu būt novēlotas iesniegšanas iemesli. Tā pamata prāvā ir redzams, ka tas, ka Štauderers iesniedza deklarāciju novēloti, daļēji bija saistīts ar neskaidro tiesisko situāciju, kādā viņš atradās, jo iesniedzējtiesa iepriekšējā [tiesas] procesā uzskatīja, ka jebkurā gadījumā ieinteresētajai personai bija par vēlu pildīt šo pienākumu.

56 Otrkārt, šāda sankcija, nenorādot uz piemērojamo pamatnoteikumu pārkāpumiem, radikāli apšauba vienošanos, kas pauž pušu nodomus, un nevar šī iemesla dēļ būt atbilstoša tiesiskās noteiktības prasībām, kas ir īpaši svarīgas, iegādājoties nekustamo īpašumu. Nosacījums, ka termiņš, kā norāda Komisija, varētu tikt "aprēķināts augstsirdīgi", līdz ar to nav pietiekams, lai uzskatītu šo sankciju par samērīgu paredzētajiem mērķiem.

57 Patiešām Tiesa ir atzinusi, ka pārdevuma līguma atcelšanas sankcija varētu būt samērīgs pasākums iepriekšējās deklarēšanas sistēmā (iepriekš minētais spriedums lietā *Salzmann*, 51. punkts). Tāpat Tiesa ir jau uzskatījusi, ka noteiktus teritorijas plānošanas mērķus, tādus kā stabilas lauksaimniecības attīstības atbalstīšana, kontrolējot lauksaimniecības zemju attīstību, nevar sasniegt ar vienkāršu iepriekšējas deklarēšanas sistēmu, pat ja iepriekšējas piekrišanas sistēma varētu noteiktos apstākļos būt saderīga ar kapitāla brīvu apriti (skat. šajā sakarā it īpaši 2003. gada 23. septembra spriedumu lietā C-452/01 *Ospelt* un *Schlössle Wissenberg*, *Recueil*, I-9743. lpp., 41.–45. punkts).

58 Līdz ar to principā nav izslēgts, ka iepriekšējas deklarēšanas sistēma, kas kapitāla brīvu apriti ierobežo mazāk nekā iepriekšējas piekrišanas sistēma, varētu tikt

pielīdzināta stingrām, pietiekoši iebiedējošām sankcijām, kas paziņotas *a posteriori*, lai patiešām tiktu ievēroti teritorijas plānošanas un pilsētplānošanas mērķi.

59 Tomēr, ja sankcija, tāda, kāda tā ir pamata prāvas pamatā, varētu būt pieļaujama attiecīgo valsts tiesību aktu noteikto pamatnoteikumu pārkāpuma gadījumā, ko kompetentās iestādes ir konstatējušas, ņemot vērā visus lietas materiālus, šāds pasākums ir pārmērīgs tādā ziņā, ka tas rada novēlotas deklarācijas iesniegšanas automātiskās sekas, aizliedzot šai iestādei pārbaudīt, vai iecerētā iegāde pēc būtības atbilst piemērojamajiem pilsētplānošanas noteikumiem.

60 Par deklarācijas novēlotu iesniegšanu varētu sodīt ar seku ziņā mazāk aizskarošiem pasākumiem, tādiem kā naudas sodi. *VGVG* 34. pantā turklāt ir faktu, kas attaisno naudas sodu piemērošanu, saraksts. Tāpat varētu tikt paredzēts, ka pieteicējam tiek dota iespēja paskaidrot kavējuma iemeslus vai kompetentajām iestādēm tiek dota iespēja, īpaši, ja netiek skartas trešo personu tiesības, noteiktos apstākļos pieņemt pat novēlotu deklarāciju vai, arī noteiktos apstākļos, atstāt vienošanos spēkā.

61 Sankcija, tāda, kāda tā ir pamata prāvas pamatā, līdz ar to nevar tikt uzskatīta par neizbēgamu, lai nodrošinātu iegādes deklarēšanas pienākuma ievērošanu un lai sasniegtu vispārējo interešu mērķi, uz ko ir vērsts *VGVG*.

62 Līdz ar to iesniedzējtiesai ir jāatbild, ka EKL 56. panta 1. punkts nepieļauj piemērot tādu valsts tiesisko regulējumu kā *VGVG*, saskaņā ar kuru vienkārša prasītās deklarācijas novēlota iesniegšana padara attiecīgo nekustamā īpašuma darījumu par spēkā neesošu retroaktīvi.

Par tiesāšanās izdevumiem

63 Attiecībā uz lietas dalībniekiem pamata prāvā šī tiesvedība ir stadija procesā, kuru izskata iesniedzējtiesa, un tā lemj par tiesāšanās izdevumiem. Tiesāšanās izdevumi, kas radušies saistībā ar apsvērumu iesniegšanu Tiesai, izņemot tos, kuri radušies minētajiem lietas dalībniekiem, nav atlīdzināmi.

Ar šādu pamatojumu Tiesa (trešā palāta) nospriež:

EKL 56. panta 1. punkts nepieļauj piemērot tādu valsts tiesisko regulējumu kā 1993. gada 23. septembra Likums par darījumiem ar nekustamo īpašumu (*Vorarlberger Grundverkehrsgesetz*) tā grozītajā redakcijā, saskaņā ar kuru vienkārša prasītās deklarācijas novēlota iesniegšana padara attiecīgo nekustamā īpašuma darījumu par spēkā neesošu retroaktīvi.

[Paraksti]