TEISINGUMO TEISMO (trečioji kolegija) SPRENDIMAS
2005 m. gruodžio 1 d.*

Byloje C-213/04

dėl 2004 m. balandžio 29 d. *Oberster Gerichtshof* (Austrija) sprendimu, kurį Teisingumo Teismas gavo 2004 m. gegužės 19 d., pagal EB sutarties 234 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

Ewald Burtscher

prieš

Josef Stauderer,

TEISINGUMO TEISMAS (trečioji kolegija)

kurį sudaro kolegijos pirmininkas A. Rosas, teisėjai J. Malenovský, J.-P. Puissochet (pranešėjas), S. von Bahr ir U. Lõhmus,

* Proceso kalba: vokiečių.

generalinis advokatas F. G. Jacobs,
posėdžio sekretorė K. Sztranc, administratorė,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį ir įvykus 2005 liepos 5 d. posėdžiui,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

— E. Burtscher, atstovaujamo *Rechtsanwälte* G. Lins ir T. Lins,

— J. Stauderer, atstovaujamo *Rechtsanwalt* W. Weh,

— Austrijos vyriausybės, atstovaujamos E. Riedl ir S. Pfanner,

— Ispanijos vyriausybės, atstovaujamos E. Braquehais Conesa,

— Europos Bendrijų Komisijos, atstovaujamos G. Braun ir H. Støvlbaek,

susipažinęs su 2005 m. rugsėjo 29 d. posėdyje pateikta generalinio advokato išvada,

priima šį

Sprendimą

1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą yra susijęs su EB 56 straipsnio aiškinimu.

2 Šis prašymas buvo pateiktas nagrinėjant Sonntag komunoje esančios sodybos ir žemės sklypo savininko E. Burtscher ieškinį dėl ilgalaikio šio nekilnojamojo turto nuomininko J. Stauderer, norinčio įsigyti šį turtą, iškeldinimo.

Teisinis pagrindas

Bendrijos teisė

3 EB 56 straipsnio 1 dalyje nurodyta:

„Pagal šiame skyriuje išdėstytas nuostatas uždraudžiami visi kapitalo judėjimo tarp valstybių narių ir tarp valstybių narių bei trečiųjų šalių apribojimai."

Austrijos teisė

4 1992 m. birželio 5 d. Įstatymas dėl federalinės Konstitucijos dalinio pakeitimo (*Bundes-Verfassungsgesetznovelle*, BGBl. 276/1992), suteikė *Länder* teisę nustatyti administracinę sandorių dėl statybai skirtų žemės sklypų kontrolę.

5 Pagal 1974 m. Įstatymą dėl federalinės Konstitucijos dalinio pakeitimo (*Bundes-Verfassungsgesetznovelle* 1974, BGBl. 444/1974) VII straipsnį *Länder* taip pat buvo suteikta teisė nustatyti administracinius apribojimus sandoriams dėl žemės sklypų siekiant apsaugoti bendrąjį interesą – remti, sustiprinti arba sukurti gyvybingas žemės ūkio bendruomenes.

6 Kalbant apie Land Voralberg, 1993 m. rugsėjo 23 d. Įstatymas dėl žemės sklypų n sandorių (*Vorarlberger Grundverkehrsgesetz*, LGBl. 61/1993), su atitinkamais pakeitimais (LGBl. 29/2000, toliau – VGVG), 7 straipsnyje, pavadintame „Įsigijimas, kuriam nereikia leidimo, deklaravimo", numato:

„1. Įsigyjant žemės sklypus su statiniais, remiantis 6 straipsnio 1 dalimi, nereikia kompetentingos institucijos leidimo dėl žemės sklypų apyvartos, jei įgijėjas žemės komisijai, atsakingai už operacijas su žemės sklypais, arba teritorijos, kurioje yra žemė, savivaldybei pateikia rašytinę deklaraciją, atitinkančią šio straipsnio 2–4 dalių reikalavimus.

2. Įgijėjas deklaruoja, kad:

a) žemės sklypas yra su statiniais,

b) jis pats yra Austrijos pilietis arba, jei jis nėra fizinis asmuo, kad jis nėra laikomas užsienio kilmės pagal 2 straipsnio 4 dalies b ir d punktus arba kad jis atitinka sąlygas, numatytas 3 straipsnio 1 ir 2 dalyse, ir kad

c) žemė įsigijama turint tikslą įrengti atostogų būstą arba neturint tokio tikslo.

3. Įgijėjas savo deklaracijoje pateikia duomenis apie savo asmenį ir pilietybę arba duomenis, kurie įrodo, kad jis nėra laikomas užsieniečiu pagal 2 straipsnio 4 dalies b ir d punktus, arba kad jis yra tokiu laikomas pagal 3 straipsnį. Esant galimybei, pateikiami tai patvirtinantys dokumentai.

<...>"

7 VGVG 17 straipsnyje numatyta:

„1. Prašymas žemės perleidimo klausimais kompetentingai institucijai išduoti leidimą turi būti rašytinis. Su prašymu pateikiami visi duomenys ir dokumentai, reikalingi sprendimui priimti, ypač tie, kurie yra susiję su įsigijimo tikslu, bei dokumentų, patvirtinančių įgijėjo teises, kopija.

2. Prašymas gali būti pateiktas prieš sudarant įsigijimo, kuriam reikia leidimo, sutartį. Jame, esant reikalui, nurodomi svarbiausi planuojamo sandorio aspektai, ir šį prašymą pasirašo abi šalys. Jei teisė į nuosavybę įgyjama šia sutartimi, tai prašymas dėl leidimo arba deklaracija turi būti pateikti per tris mėnesius nuo sutarties pasirašymo.

<...>"

8 VGVG 29 straipsnyje numatyta:

„1. Jei leidimas nebuvo suteiktas arba deklaracija, kurios reikalauja šis įstatymas, nebuvo pateikta, sandoris negali būti vykdomas; o būtent, teisė negali būti įregistruota žemės sklypų registre. Tačiau šis sandoris tebesaisto jo šalis.

2. Jeigu leidimas nesuteikiamas arba jei per dvejus metus nuo 17 straipsnio 2 dalies paskutiniame sakinyje numatyto termino pabaigos nebuvo kreiptasi dėl leidimo arba nepateikta 7 straipsnyje numatyta deklaracija, tai sutartis tampa negaliojančia nuo jos sudarymo momento."

9 VGVG 32 straipsnyje numatyta:

„1. Jei sandoris, kuriam buvo atsisakyta išduoti leidimą, tampa negaliojančiu dėl to, kad jam nebuvo duota leidimo, ar praėjus 29 straipsnio 2 dalyje nustatytam

terminui, pardavėjas gali atsisakyti taikyti restituciją pirkėjui, jei jis nežinojo arba negalėjo žinoti, jog šiam veiksmui reikia leidimo arba jį reikia deklaruoti pagal 7 straipsnį, arba nebuvo įvykdytos leidimo išdavimo arba deklaracijos pateikimo sąlygos.

2. Jei sandoris yra pripažįstamas negaliojančiu, pardavėjas gali gera valia, atsižvelgdamas į teisės panaikinti poveikį pagal 31 straipsnio 5 dalį, o ypač po 31 straipsnio 2 dalyje numatyto pranešimo, reikalauti išregistruoti neįgytas teises.

<...>"

Bylos aplinkybės ir prejudicinis klausimas

10 E. Burtscher yra žemės sklypo su statiniais Sonntag komunoje, kuriuos jo mama jam perleido 1995 m., savininkas.

11 J. Stauderer, Vokietijos pilietis, 1974 m. sutarė su E. Burtscher tėvais, šios žemės savininkais, ją pirkti už 250 000 ATS sumą. Po to J. Stauderer pradėjo didelius remonto darbus. Nuo to laiko jis naudojasi šia nuosavybe kaip atostogų būstu.

12 E. Burtscher tėvai ir J. Stauderer 1975 m. birželio 16 d. pasirašė dvi susijusias su nuosavybe sutartis. Pirmoji – „nuomos sutartis" – buvo sudaryta 99 metams be galimybės ją nutraukti. Ši sutartis, kurioje numatyta, kad šalių teisės ir pareigos

turėtų pereiti jų teisių perėmėjams, įpareigojo kas mėnesį pervesti 291 ATS už nuomą ir 350 000 ATS kaip išankstinį nuomos mokėjimą. Ta pačia sutartimi nuomininkas prisiėmė pareigą mokėti visas su nuosavybės išlaikymu susijusias išlaidas, įskaitant ir su jos naudojimu susijusius mokesčius. Pagal antrąją sutartį nuomotojai įsipareigojo parduoti nuomininkui nuosavybę už 350 000 ATS sumą, jei nuomininkui būtų leista ją įsigyti, nes tuo metu galioję teisės aktai tai draudė.

13 1995 m. šiai nuosavybei perėjus E. Burtscher, šis pareiškė prisiimantis visas teises ir pareigas, kylančias iš nuomos sutarties, sudarytos tarp jo tėvų ir J. Stauderer.

14 1994 m. liepos 12 d. sprendimu Sonntag komuna uždraudė J. Stauderer naudoti aptariamą nuosavybę kaip atostogų būstą. Remdamasi įstatymo, keičiančio įstatymą dėl Vorarlbergo žemės teritorijų planavimo (*Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle*, LGBl. 27/1993), nuostatomis, ji nusprendė, kad ši nuomos sutartis turėjo tokį pat efektą kaip ir pirkimo–pardavimo sutartis ir kad ji buvo sudaryta siekiant apeiti teisės aktus, reguliuojančius žemės sklypų pardavimą užsieniečiams.

15 J. Stauderer šį sprendimą apskundė jį priėmusiai įstaigai, kurią *Bezirkshauptmannschaft* (apskrities administracinė įstaiga) atmetė. Jo pateiktas ieškinys *Verwaltungsgerichtshof* taip pat buvo atmestas.

16 2000 m. rugsėjo 11 d. E. Burtscher pateikė *Bezirksgericht Bludenz* (Bludenz apskrities teismas) ieškinį reikalaudamas, kad J. Stauderer būtų įpareigotas išsikraustyti iš aptariamos žemės, ir nurodydamas, kad 1975 m. sudarytos sutartys buvo sudarytos apgaulės būdu ir negaliojo *ab initio*. Atsakovas pareikalavo atmesti ieškinį, tai grįsdamas iš šių susitarimų kylančiomis teisėmis.

17 Šis prašymas atlaisvinti žemę *Bezirksgericht* buvo atmestas bet, atsakovui pateikus apeliaciją, *Landesgericht Feldkirch* panaikino pirmosios instancijos teismo sprendimą ir perdavė bylą iš naujo nagrinėti *Bezirksgericht. Oberster Gerichtshof* atmetė apeliaciją dėl *Landesgericht Feldkirch* sprendimo panaikinimo.

18 Tiek *Landesgericht,* tiek ir *Oberster Gerichtshof* nusprendė, kad veiksmams, kuriais siekiama apeiti įstatymą, turėjo būti taikomos taisyklės, kurios taikomos realiai ketinamiems veiksmams, ir kol šių taisyklių nesilaikoma, tokių veiksmų teisinės pasekmės yra suspenduojamos. Tačiau naujos nuostatos, reguliuojančios žemės sklypų su statiniais įsigijimą, priimtos po to, kai 1992 m. gegužės 2 d. buvo pasirašytas susitarimas dėl Europos ekonominės erdvės (OL L 1, 1994, p. 3), daugiau nereikalauja iš pirkėjų, kad jie gautų išankstinį žemės perleidimo klausimais kompetentingos institucijos leidimą. Įsigaliojus VGVG, tokios redakcijos, koks jis buvo paskelbtas LGBI. 61/1993, pirkėjai per dvejus metus turi tik pateikti deklaraciją šiai institucijai, kaip to reikalauja VGVG 7 straipsnio 2 dalis, priešingu atveju sandoris pripažįstamas negaliojantis nuo jo sudarymo momento.

19 *Landesgericht,* kaip ir *Oberster Gerichtshof,* šioje byloje padarė išvadą, jog dėl to, kad J. Stauderer nepateikė šios deklaracijos per dvejus metus, skaičiuojant vėliausiai nuo VGVG redakcijos, paskelbtos LGB1 29/2000, reiškia, jog 1975 m. sudarytos sutartys turi būti laikomos niekinėmis, ir todėl J. Stauderer turėjo atlaisvinti teritoriją.

20 *Bezirksgericht* antrojo proceso metu priteisė J. Stauderer 38 280,57 EUR už jo atliktą turto pagerinimą ir įpareigojo jį išsikelti iš šio turto gavus šią sumą pinigų. *Landesgericht* šį sprendimą patvirtino ir paskelbė, kad jo sprendimas įprastine tvarka neskundžiamas. Jo nuomone, antrasis procesas buvo susijęs tik su atlyginimu už be pagrindo gautą turtą ir jame nekilo jokių svarbesnių teisės klausimų.

21 J. Stauderer išimties tvarka pateikė apeliaciją *Oberster Gerichtshof*. Jis teigė, kad šio teismo sprendimas pirmoje byloje buvo neprivalomas atsižvelgiant į paskutinę Teisingumo Teismo praktiką. Teisingumo Teismas 2003 m. gegužės 15 d. Sprendime *Salzmann* (C-300/01, Rink. p. I-4899) nusprendė, kad VGVG numatytas reikalavimas gauti išankstinį leidimą pažeidė EB 56 straipsnio 1 dalyje garantuojamą kapitalo judėjimo laisvę. Tokia pati išvada darytina ir dėl už VGVG 7 straipsnio 2 dalyje numatyto išankstinio leidimo režimo nesilaikymą numatytos sankcijos, sandorio pripažinimo niekiniu, atžvilgiu.

22 *Oberster Gerichtshof* patikslino, kad įstatymas, keičiantis VGVG ir paskelbtas BGBl. 29/2000, numato galimybę įsigyti žemės su statiniais, kaip atostogų būstą, juos deklaruojant. Jis teigia, kad šios procedūros, skirtingai nei išankstinio leidimo režimas, tikslas yra informuoti kompetentingas institucijas apie žemės sklypo įsigijimą. Jis nurodo, kad J. Stauderer reikalaujamą deklaraciją pateikė tik 2003 m. sausį, praėjus tam tikslui nustatytam dvejų metų terminui, ir norint taikyti sankciją ir pripažinti sandorį negaliojantį pakanka, kad ji būtų paprasčiausiai pateikta pavėluotai. Nėra jokių aplinkybių, kurios leistų manyti, kad Austrijos įstatymų leidėjas siekė negaliojimo sankcijos taikymą apriboti tik tais atvejais, kai atsisakoma išduoti leidimą ar visai nesikreipiama į kompetentingas institucijas.

23 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodo, kad, kai vyko pirmasis procesas, jis manė, jog, atsižvelgiant į 1999 m. birželio 1 d. Sprendimą *Konle* (C-302/97, Rink. p. I-3099), teisės aktai, kaip antai VGVG, numatantys deklaravimo režimą, už kurio nesilaikymą nustatytos sankcijos, tarp kurių gali būti ir sandorio uždraudimas, nepažeidžia laisvo kapitalo judėjimo, su sąlyga, kad uždraudimo sąlygos būtų pakankamai įstatymo apibrėžtos, jog būtų išvengta bet kokios pirkėjo iš užsienio diskriminavimo rizikos.

24 Bet kokiu atveju šis teismas mano, kad minėtas vėliau priimtas Teisingumo Teismo sprendimas *Salzmann*, į kurį taip pat reikia atsižvelgti, galėtų pakeisti šį vertinimą. Jis pirmiausia abejoja dėl VGVG 29 straipsnio 2 dalies nuostatų, kuriose numatoma, kad sankcija už proceso taisyklių pažeidimą yra teisės praradimas, proporcingumo.

25 Tokiomis aplinkybėmis *Oberster Gerichtshof* nusprendė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šį prejudicinį klausimą:

„Ar EB sutarties 56 straipsnį reikia aiškinti taip, kad jis draudžia nacionalinės teisės normas (VGVG), nustatančias, jog per nustatytą terminą pirkėjui nedeklaravus, kad žemė yra su statiniais, kad įsigyjama nesiekiant turėti atostogų būstą ir, kai įgijėjas yra Austrijos pilietis arba turi būti jam prilyginamas, žemės sklypo įgijimo sandoris, kuriam nereikia žemės perleidimo klausimais kompetentingos institucijos leidimo, yra negaliojantis nuo sudarymo momento?“

Dėl priimtinumo

Atsakovo argumentai pagrindinėje byloje

26 J. Stauderer teigia, kad prejudicinis klausimas yra nepriimtinas keliais aspektais.

27 Pirmiausia, Austrijos teismai neturėjo jurisdikcijos priimti sprendimo pagrindinėje byloje, 1968 m. rugsėjo 27 d. Konvencijos dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose vykdymo (OL L 299, 1972, p. 32) su pakeitimais, padarytais 1978 m. spalio 9 d. Konvencija dėl Danijos Karalystės, Airijos ir Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės prisijungimo (OL L 304, p. 1 ir – tekstas su pakeitimais – p. 77), 1982 m. spalio 25 d. Konvencija dėl Graikijos Respublikos prisijungimo (OL L 388, p. 1), 1989 m. gegužės 26 d. Konvencija dėl Ispanijos Karalystės ir Portugalijos Respublikos prisijungimo (OL L 285, p. 1) ir 1996 m. lapkričio 29 d. Konvencija dėl Austrijos Respublikos, Suomijos Respublikos ir Švedijos Karalystės prisijungimo (OL C 15, 1997, p. 1, toliau – Briuselio konvencija), 16 straipsnis negali būti taikomas šiuo atveju.

28 Be to, šis klausimas neturi pagrindo. VGVG 7 straipsnio 2 dalyje numatytas įsigijimo deklaravimo režimas, kuris 2000 metais buvo pradėtas taikyti ir atostogų būstui, netaikomas užsienio pirkėjams. VGVG 3 straipsnio 2 dalis iš esmės reglamentuoja, kad „jei įsigyjama siekiant įsirengti atostogų būstą, tai iš laisvo kapitalo judėjimo neišplaukia jokių žemės sklypų sandorius su užsieniečiais reglamentuojančių taisyklių išimčių“. Todėl J. Stauderer negalėjo pasinaudoti deklaravimo procedūra ir pateikti reikalaujamą deklaraciją.

29 Galiausiai nuo 2004 m. birželio 1 d. ši procedūra buvo panaikinta. Kadangi prašymą dėl prejudicinio sprendimo pateikęs teismas priimdamas sprendimą pagrindinėje byloje turi vadovautis tuo metu galiojusia teise, šis prejudicinis klausimas neturi prasmės.

Teisingumo Teismo vertinimas

30 Dėl tariamo prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo kompetencijos trūkumo reiktų priminti, kad Teisingumo Teismas neturi teisės patikrinti, ar prejudicinį klausimą pateikusio teismo sprendimas buvo priimtas pagal nacionalinę teisę, reglamentuojančią teismo organizavimą ir procesą (žr. sprendimus: 1982 m. sausio 14 d. *Reina*, 65/81, Rink. p. 33, 7 ir 8 punktus; 1993 m. spalio 20 d. *Balocchi*, C-10/92, Rink. p. I-5105, 16 ir 17 punktus, ir 1996 m. liepos 11 d. *SFEI ir kt.*, C-39/94, Rink. p. I-3547, 24 punktą).

31 Teisingumo Teismas taip pat neturi kompetencijos nagrinėti, ar prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pagrindinę bylą nagrinėjo pagal Briuselio konvencijoje įtvirtintas jurisdikcijos taisykles, nebent pačios šių taisyklių taikymo sąlygos yra prašymo priimti prejudicinį sprendimą dalykas (šiuo klausimu žr. 1997 m. birželio 5 d. Sprendimo *Celestini*, C-105/94, Rink. p. I-2971, 20 punktą).

32 Teisingumo Teismas privalo laikytis valstybės narės teismo sprendimo kreiptis į jį dėl prejudicinio sprendimo priėmimo, jeigu jis nėra panaikintas nacionalinėje teisėje numatyta apskundimo tvarka (minėti sprendimai *Reina*, 7 punktas; *Balocchi*, 17 punktas, ir *SFEI ir kt.*, 24 punktas).

33 Dėl kitų J. Stauderer pateiktų nepriimtinumo motyvų, susijusių su nacionaline teise, reikia priminti, kad, viena vertus, pagal EB 234 straipsnį Teisingumo Teismas yra kompetentingas spręsti prejudicinius klausimus dėl Bendrijos teisės klausimų, kuriuos jam pateikė valstybių narių teismai. Šios procedūros tikslas nėra aiškinti nacionalinių įstatyminių ar kitų teisės aktų nuostatas. Galimi netikslumai teismo sprendime pateikti prašymą priimti prejudicinį sprendimą nepanaikina Teisingumo

Teismo kompetencijos atsakyti į šio teismo pateiktus prejudicinius klausimus (žr., be kita ko, 1986 m. balandžio 30 d. Sprendimą *Asjes ir kt.*, 209/84–213/84, Rink. p. 1425, 12 punktą).

34 Kita vertus, kaip nuolat konstatuoja Teisingumo Teismas, iš esmės tik nacionaliniai teismai, atsižvelgdami į konkrečios bylos aplinkybes, sprendžia dėl būtinumo pateikti prašymą dėl prejudicinio sprendimo ir jo aktualumo (žr., be kita ko, 2002 m. kovo 5 d. Sprendimą *Reisch ir kt.*, C-515/99, C-519/99–C-524/99 ir C-526/99–C-540/99, Rink. p. I-2157, 25 punktas ir minėto sprendimo *Salzmann* 30 punktą).

35 Iš to išplaukia, kad nacionalinio teismo pateiktiems klausimams, atsižvelgiant į jo paties atsakomybe nurodytą faktinį ir teisinį pagrindą, kurio Teisingumo Teismas neprivalo tikrinti, taikoma svarbos prezumpcija (žr. 1999 m. rugsėjo 7 d. Teisingumo Teismo sprendimo *Beck et Bergdorf*, C-355/97, Rink. p. I-4977, 22–24 punktus ir minėto sprendimo *Salzmann* 31 punktą).

36 Taigi, šioje byloje nėra akivaizdu, kad prašomas Bendrijos teisės išaiškinimas bus nenaudingas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui.

37 Iš prieš tai išdėstytų motyvų išplaukia, kad prejudicinis klausimas yra priimtinas.

38 Taigi reikia nagrinėti, ar EB 56 straipsnio 1 dalis draudžia pagrindinėje byloje tokią nacionalinę taisyklę, pagal kurią pavėlavus pateikti reikalaujamą įsigijimo deklaraciją sandoris yra niekinis nuo jo sudarymo momento.

Dėl esmės

39 Kaip jau Teisingumo Teismas yra nusprendęs, tokiems teisės aktams, koks yra VGVG pagrindinėje byloje, kurių tikslas yra uždrausti arba taikyti specialias sąlygas žemės sklypų, skirtų antriniam atostogų būstui įsigyti nuosavybės teise, taikytinos EB sutarties nuostatos dėl laisvo kapitalo judėjimo (šiuo klausimu žr. minėtus sprendimus *Konle*, 22 punktą; *Reisch ir kt*, 28 punktą, ir *Salzmann*, 39 punktą).

40 Todėl nacionalinio teismo prašymu reikia išanalizuoti pagrindinėje byloje nagrinėjamą nacionalinę priemonę atsižvelgiant į EB 56 straipsnio 1 dalį.

41 Remiantis Austrijos vyriausybės pateiktais paaiškinimais, pagal VGVG numatytą žemės sklypo įsigijimo tvarką sandorių galiojimas priklauso nuo deklaracijos, numatytos paminėto VGVG 7 straipsnio 2 dalyje, pateikimo. Automatinė sankcija, kurią pritaikius sandoris laikomas niekiniu nuo sudarymo momento, yra skirta laiko prasme apriboti teisinį deklaracijos kompetentingoms institucijoms efektą – tai yra šį sandorį suspenduojanti sąlyga.

42 Iš šių paaiškinimų dėl paminėtos deklaracijos išplaukia, kad, nors ji ir nedaro įtakos sandorio vykdymui, tačiau vis tiek vertintina kaip privalomas išankstinis formalumas, kurį reikia atlikti prieš įregistruojant juridinį pardavimo faktą žemės sklypų registre, siekiant garantuoti, kad šia sutartimi galima būtų remtis prieš viešąsias institucijas ir trečiuosius asmenis. Be to, pagal VGVG 12 straipsnio 1 dalies pirmąjį sakinį žemės sklypą draudžiama naudoti deklaracijoje nenumatytiems tikslams.

43 Tokio deklaravimo tvarka, net sprendžiant vien tik iš jos tikslo, riboja laisvą kapitalo judėjimą (dėl deklaravimo režimo, išankstinio leidimo įsigyti nekilnojamąjį turtą žr. minėto sprendimą *Reisch* 32 punktą).

44 Tačiau tokie apribojimai gali būti priimtini su sąlyga, kad atitinkamomis nacionalinėmis priemonėmis siekiama bendrąjį interesą atitinkančio tikslo, jos taikomos nediskriminuojant ir laikantis proporcingumo principo, tai yra, kad jos būtų tinkamos užtikrinti siekiamus tikslus ir nenustatytų didesnių apribojimų, nei būtina jiems pasiekti (šiuo klausimu žr. minėtus sprendimus *Konle*, 40 punktą, ir *Reisch ir kt.*, 33 punktą, o taip pat 2002 m. sausio 22 d. Sprendimo *Canal Satélite Digital*, C-390/99, Rink. p. I-607, 33 punktą bei minėto sprendimo *Salzmann* 42 punktą).

45 Visų pirma, kalbant apie pirmąją sąlygą – bendrojo intereso patenkinimą, – Austrijos vyriausybė teigia, kad nustatydama paminėtą deklaravimo procedūrą *Landtag Vorarlberg* siekė teritorijų planavimo tikslo, siekiant kuo protingiau panaudoti teritoriją, o tam reikia nustatyti antrinių būstų įrengimo apribojimus, ir bandė suderinti kompetentingų institucijų vykdomą planavimo taisyklių laikymosi kontrolę ir reikalavimą dėl nekilnojamojo turto sandorių teisinio tikrumo.

46 Šiuo požiūriu iš nusistovėjusios Teisingumo Teismo praktikos matyti, kad apribojimai įkurti antrinius būstus apibrėžtoje geografinėje teritorijoje, kurioje, planuodama teritoriją, valstybė narė siekia išsaugoti nuolatinius gyventojus ir nuo turizmo nepriklausančią veiklą, gali būti laikomi atitinkančiais bendrąjį interesą (žr. minėtus sprendimus *Konle*, 40 punktą; *Reisch ir kt.*, 34 punktą, ir *Salzmann*, 44 punktą). Taip pat neabejotina, kad nacionalinių institucijų rūpestis užtikrinti, kad teritorijų planavimo taisyklės būtų taikomos laikantis sandorių teisinio tikrumo principo, atitinka bendrąjį interesą.

47 Be to, kalbant apie sąlygą, kad aptariama nacionalinė teisė būtų taikoma nediskriminuojant, kuri šiuo atveju turi būti nagrinėjama visos deklaravimo procedūros atžvilgiu, J. Stauderer teigia, kad VGVG yra diskriminacinio pobūdžio, nes jis draudžia kitos valstybės narės piliečiams įsigyti antrinį būstą. Ispanijos vyriausybė taip pat teigia, kad VGVG yra aiškiai diskriminacinio pobūdžio, nes jis iš kitos valstybės narės piliečių, įsigyjančių žemės sklypą, reikalauja nurodyti jų pilietybę, nenurodydamas, kokia yra šios informacijos reikšmė analizuojant deklaraciją iš esmės.

48 Iš Austrijos vyriausybės pastabų bei sprendimo kreiptis su prašymu priimti prejudicinį sprendimą išplaukia, kad pagrindinėje byloje nacionalinė teisė, susijusi su antriniais būstais, taikoma neišskiriant Austrijos piliečių ir kitų Europos Sąjungos ar Europos ekonominės erdvės (toliau – EEE) valstybių narių piliečių.

49 Taigi kitos Europos Sąjungos valstybės piliečiams, kaip antai J. Stauderer bei kitų EEE valstybių piliečiams, taikoma deklaravimo procedūra ir jie gali įsigyti nekilnojamojo turto laikydamiesi tų pačių formalumų, kaip ir Austrijos piliečiai.

50 Be to, pirkėjo pareiga nurodyti pilietybę deklaracijoje, kurią jis pateikia, skirta atriboti Europos Sąjungos arba EEE valstybių narių piliečius, kurių įsigijimo teisės yra vienodos, lyginant su Austrijos piliečiais, nuo trečiųjų valstybių piliečių, kuriems taikomos kitos nekilnojamojo turto įsigijimo sąlygos. Ši pareiga nurodyti pilietybę deklaracijoje ir, reikalui esant, nurodyti, kad žemė bus naudojama atostogų būstui, neuždraudžia kitų valstybių narių piliečiams įsigyti antrinių būstų, bet skirta, kaip teigia Austrijos vyriausybė, užtikrinti, kad būtų laikomasi specialiųjų šių būstų įkūrimo sąlygų.

51 Pagaliau, kalbant apie proporcingumo sąlygą, Austrijos vyriausybė teigia, kad VGVG 7 straipsnio 2 dalyje numatyta deklaracija, priešingai nei nurodo prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, yra tik formalaus pobūdžio. Iš VGVG, paskelbto LGB1. 61/1993 (bei paskelbto LBG1. 29/2000) parengiamųjų dokumentų matyti, kad deklaravimu siekiama ne vien tik informuoti kompetentingas institucijas apie planus įsigyti žemės, bet ir garantuoti, jog užstatytas žemės sklypas bus naudojamas deklaracijoje nurodytiems tikslams, pirmiausia, kad galimas šio būsto naudojimas atostogoms atitiktų specifines tokiam naudojimui taikytinas sąlygas. Institucijų *a posteriori* vykdoma kontrolė nedaro įtakos įsigijimui, nes norint įregistruoti žemės sklypų registre pakanka prieš tai pateikti deklaraciją. Kalbant apie sankciją, kai sandoris tampa niekinis, taikomą tuo atveju, jei per dvejus metus nepateikiama deklaracija, jos automatinis taikymas leidžia užtikrinti, kad kompetentingos institucijos būtų tinkamai informuojamos apie žemės sklypų su pastatais įsigijimą, ir leidžia šioms institucijoms per protingą terminą taikyti būtinas kontrolės

priemones. Todėl ši sankcija yra proporcinga, nes ja siekiama neleisti neteisėtai naudoti žemės atostogų būstui. Administracinė sankcija, kuri pakeistų sankciją dėl sandorio panaikinimo, nebūtinai būtų švelnesnė įgijėjui, nes ją galima būtų paskirti po trijų mėnesių ir ji būtų mažiau veiksminga.

52 Todėl galima teigti, kad išankstinio deklaravimo režimas, taikomas kartu su adekvačiomis teisinėmis priemonėmis, gali būti proporcinga priemonė siekiant bendrojo intereso tikslo. Teisingumo Teismas taip pat yra nusprendęs, kad toks režimas leistų panaikinti išankstinio leidimo reikalavimą, kuris paprastai labiau varžo laisvą kapitalo judėjimą, nepakenkiant viešųjų institucijų siekiamų tikslų įgyvendinimui (šiuo klausimu žr. 1995 m. gruodžio 14 d. Sprendimą *Sanz de Lera ir kt.*, C-163/94, C-165/94 ir C-250/94, Rink. p. I-4821, 27 punktą ir minėtus sprendimus *Konle*, 46 ir 47 punktus, bei *Salzmann*, 50 punktą). Be to, kaip teigia Europos Bendrijų Komisija, toks deklaravimo režimas savaime negali būti laikomas neproporcinga priemone.

53 Tačiau prejudiciniame klausime neklausiama dėl VGVG nustatytos deklaravimo procedūros apskritai, o tik apie taikomą sankciją, kai reikalaujama deklaracija pateikiama per vėlai, t. y. apie nekilnojamojo turto sandorio panaikinimą nuo sudarymo momento.

54 Taigi tokia sankcija šiuo atveju nėra proporcinga siekiamų bendrojo intereso tikslų atžvilgiu.

55 Viena vertus, ji paskiriama automatiškai, kai praleidžiamas reikalaujamos deklaracijos pateikimo terminas, nepaisant tokio vėlavimo priežasčių. Pavyzdžiui, iš pagrindinės bylos matyti, kad J. Stauderer pavėlavimas pateikti deklaraciją buvo iš dalies susijęs su teisiniu neaiškumu, kuris atsirado, kai prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas ankstesniame procese nusprendė, jog bet kokiu atveju suinteresuotajam asmeniui jau buvo per vėlu įgyvendinti šį reikalavimą.

56 Kita vertus, tokia sankcija, neatsižvelgiant į pagrindinių taikytinų taisyklių pažeidimą, daro esminę įtaką sandoriui, išreiškiančiam šalių ketinimus, ir todėl neatitinka teisinio saugumo reikalavimo, kuris yra ypač svarbus įsigyjant žemės sklypus. Aplinkybė, kad terminas, kaip nurodo Komisija, buvo „dosniai apskaičiuotas", nėra pakankama, kad šią sankciją galima būtų pripažinti esant proporcingą.

57 Iš tiesų Teisingumo Teismas yra nusprendęs, kad pirkimo–pardavimo sandorio negaliojimas galėjo būti proporcinga sankcija pagal ankstesnį deklaravimo režimą (minėto sprendimo *Salzmann* 51 punktas). Taip pat Teisingumo Teismas jau yra nusprendęs, kad siekiant tam tikrų teritorijų planavimo tikslų, pavyzdžiui, stabilaus ir tvaraus žemės ūkio vystymo, valdant žemės ūkio paskirties nekilojamojo turto rinką, gali nepakakti paprastos išankstinio deklaravimo sistemos ir kad pati išankstinio leidimo procedūra esant tam tikroms sąlygoms galėjo būti suderinama su laisvu kapitalo judėjimu (šiuo klausimu žr. 2003 m. rugsėjo 23 d. Sprendimą *Ospelt et Schlössle Weissenberg*, C-452/01, Rink. p. I-9743, 41–45 punktus).

58 Todėl galima įsivaizduoti išankstinio deklaravimo režimą, mažiau apribojantį laisvą kapitalo judėjimą nei išankstinio leidimo procedūra, kuri galėtų būti užtikrinama

a posteriori taikomomis ir pakankamai atgrasančiomis griežtomis sankcijomis, kad būtų efektyviai laikomasi teritorijų planavimo tikslų.

59 Tačiau, nors tokia sankcija, kokia buvo taikyta pagrindinėje byloje, galėtų būti priimtina baudžiant už aptariamuose teisės aktuose įtvirtintų pagrindinių taisyklių pažeidimą ir tinkamai kompetentingos institucijos paskirta atsižvelgiant į visas bylos aplinkybes, ji yra per griežta, nes automatiškai taikoma pavėlavus pateikti deklaraciją, nesuteikiant kompetentingai institucijai galimybės įvertinti, ar iš esmės sandoris atitinka teritorijų planavimo taisykles.

60 Už pavėluotą deklaracijų pateikimą galėtų būti taikomos kitos, mažiau griežtos sankcijos, pavyzdžiui, baudos. VGVG 34 straipsnyje įtvirtintas aplinkybių, kurioms esant galima paskirti piniginę sankciją, sąrašas. Taip pat prašymą pateikusiam asmeniui galėtų būti numatyta galimybė pateikti kompetentingai institucijai paaiškinimus dėl pavėluoto deklaracijos pateikimo arba, jeigu tai nedaro įtakos trečiųjų asmenų teisių, kompetentingai institucijai galėtų būti suteikta galimybė priimti, esant tam tikroms sąlygoms, nors ir pavėluotai pateikiamą deklaraciją, arba, esant tam tikroms aplinkybėms, patvirtinti sandorio galiojimą.

61 Tokia sankcija, kokia taikyta pagrindinėje byloje, negali būti laikoma būtina siekiant užtikrinti pareigą pateikti pirkimo deklaraciją ir siekiant įgyvendinti VGVG siekiamą bendrojo intereso tikslą.

62 Todėl prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui reikėtų atsakyti, kad EB sutarties 56 straipsnio 1 dalis draudžia taikyti nacionalinės teisės aktus, kaip antai VGVG, kuriuose numatoma, kad dėl paprasto vėlavimo pateikti reikalaujamą pirkimo deklaraciją atitinkamas nekilnojamojo turto sandoris tampa niekinis nuo sudarymo momento.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

63 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą dėl prejudicinio sprendimo pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti pastarasis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (trečioji kolegija) nusprendžia:

EB 56 straipsnio 1 dalis draudžia taikyti nacionalinės teisės aktus, kaip antai 1993 m. rugsėjo 23 d. Įstatymas dėl žemės sklypų sandorių (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz), redakcija su pakeitimais, kuriuose numatoma, kad dėl paprasto vėlavimo pateikti reikalaujamą pirkimo deklaraciją atitinkamas žemės sklypo sandoris tampa niekinis nuo jo sudarymo momento.

Parašai.