A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (harmadik tanács)

2005. december 1. *

A C-213/04. sz. ügyben,

az EK 234. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet az Oberster Gerichtshof (Ausztria), a Bírósághoz 2004. május 19-én érkezett 2004. április 29-i határozatával terjesztett elő az előtte

Ewald Burtscher

és

Josef Stauderer

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (harmadik tanács),

tagjai: A. Rosas tanácselnök, J. Malenovský, J.-P. Puissochet (előadó), S. von Bahr és U. Lõhmus bírák,

* Az eljárás nyelve: német.

főtanácsnok: F. G. Jacobs,
hivatalvezető: K. Sztranc tisztviselő,

tekintettel az írásbeli szakaszra és a 2005. július 5-i tárgyalásra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

— E. Burtscher képviseletében G. Lins és T. Lins Rechtsanwälte,

— J. Stauderer képviseletében W. Weh Rechtsanwalt,

— az osztrák kormány képviseletében E. Riedl és S. Pfanner, meghatalmazotti minőségben,

— a spanyol kormány képviseletében E. Braquehais Conesa, meghatalmazotti minőségben,

— az Európai Közösségek Bizottsága képviseletében G. Braun és H. Støvlbaek, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2005. szeptember 29-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgya az EK 56. cikk értelmezése.

2 A jelen kérelem előterjesztésére annak az eljárásnak a keretében került sor, amelyet E. Burtscher, egy, Sonntag községben található lakóház és telek tulajdonosa indított J. Stauderer ellen az ingatlan kiürítése iránt, aki ezen ingatlan tartós bérlője, és aki az ingatlan megszerzésének igényével lépett fel.

Jogi háttér

A közösségi jog

3 Az EK 56. cikk (1) bekezdése szerint:

„E fejezet rendelkezéseinek keretei között tilos a tagállamok, valamint a tagállamok és harmadik országok közötti tőkemozgásra vonatkozó minden korlátozás."

Az osztrák szabályozás

4 A szövetségi alkotmány módosításáról szóló 1992. június 5-i törvény (Bundesverfassungsgesetznovelle, BGBl. 276/1992) felhatalmazta a tartományokat arra, hogy közigazgatási felügyeletet vezessenek be az építési telkekkel kapcsolatos ingatlanforgalmi ügyletek terén.

5 A szövetségi alkotmány módosításáról szóló törvény (Bundesverfassungsgesetznovelle 1974, BGBl. 444/1974) VII. cikke alapján a tartományok arra is jogosultak, hogy közigazgatási korlátozásokat vezessenek be az ingatlanforgalmi ügyletek terén egy életképes, a mezőgazdaságban dolgozó népesség megtartásához, megerősítéséhez, megteremtéséhez fűződő közérdek védelmében.

6 Vorarlberg tartomány esetében az ingatlanforgalomról szóló 1993. szeptember 23-i törvény (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, LGBl. 61/1993) módosított változatának (LGBl. 29/2000, a továbbiakban: VGVG) „Jóváhagyáshoz nem kötött ingatlanszerzés, nyilatkozattétel" című 7. cikke a következőképpen rendelkezik:

„1. Az építési telkek megszerzéséhez a 6. cikk (1) bekezdésének megfelelően nem szükséges ingatlanforgalmi hatósági jóváhagyás, amennyiben az ingatlanszerző a tartományi ingatlanforgalmi bizottság vagy a telek fekvése alapján illetékes önkormányzat részére a (2)–(4) bekezdés szerinti írásbeli nyilatkozatot tesz.

2. Az ingatlanszerző kijelenti, hogy

a) a telek be van építve,

b) az ingatlanszerző osztrák állampolgár, vagy – ha nem természetes személyről van szó – nem tekintendő külföldinek a 2. cikk (4) bekezdésének b)–d) pontja értelmében, vagy megfelel a 3. cikk (1) és (2) bekezdésében írt feltételek valamelyikének, valamint hogy

c) az ingatlant üdülési célra vagy nem üdülési célra szerzi-e.

3. Nyilatkozatában az ingatlanszerző közli személyazonosságára, állampolgárságára, valamint az arra vonatkozó adatokat, hogy nem tekintendő külföldinek a 2. cikk (4) bekezdésének b)–d) pontja értelmében, illetve hogy a 3. cikk hatálya alá tartozik. Az ezeket igazoló okiratokat lehetőség szerint mellékelni kell.

[...]"

7 A VGVG 17. cikke a következőképpen rendelkezik:

„1. Ingatlanforgalmi hatósági jóváhagyást írásban kell kérni. A kérelemnek tartalmaznia kell a határozathozatalhoz szükséges adatokat és mellékleteket, különösen azokat, amelyek a jogszerzés céljára vonatkoznak, valamint az ingatlanszerző ingatlanszerzési jogosultságát bizonyító dokumentumok hitelesített másolatát.

2. A kérelmet már a jóváhagyáshoz kötött ingatlanszerzés alapját képező szerződés megkötését megelőzően is be lehet nyújtani. Ebben az esetben a kérelem tartalmazza a tervezett jogügylet lényegi pontjait és valamennyi fél aláírását. Ha a szerződés jelenti a jogalapot, akkor annak megkötésétől számított három hónapon belül be kell nyújtani a jóváhagyás iránti kérelmet, illetve meg kell tenni a nyilatkozatot.

[...]"

8 A VGVG 29. cikke szerint:

„1. Amíg a jelen törvény által megkövetelt jóváhagyást nem adták meg vagy nyilatkozatot nem tették meg, a kérdéses jogügylet nem bonyolítható le, különösen a megszerzett jog nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A feleket azonban az említett jogügylet köti.

2. Ha a jóváhagyást megtagadják, vagy a 17. cikk (2) bekezdésének utolsó mondatában meghatározott határidő leteltét követő két éven belül a jóváhagyást nem kérik, vagy nem teszik meg a 7. cikk szerinti nyilatkozatot, a jogügylet visszamenőleges hatállyal semmissé válik."

9 A VGVG 32. cikke a következőképpen rendelkezik:

„1. Ha a tulajdonszerzésre irányuló jogügylet a jóváhagyás megtagadása vagy a 29. cikk (2) bekezdése szerinti határidő letelte következtében semmis, az eladó

megtagadhatja a vevővel szemben az eredeti állapot visszaállítását, ha nem tudta, és nem is kellett tudnia, hogy a jogügylethez hatósági jóváhagyás vagy a 7. cikk szerinti nyilatkozat szükséges, vagy ha a jóváhagyás, illetve nyilatkozattétel feltételei nem álltak fenn.

2. Ha az ügylet semmissé válik, az eladó követelheti azoknak az időközben bejegyzett jogoknak a törlését, amelyeket nem jóhiszeműen, a 31. cikk (5) bekezdésének megfelelően törlendő jog érvényességében bízva, tehát különösen a 31. cikk (2) bekezdése szerinti értesítést követően szereztek meg.

[...]"

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

10 E. Burtscher tulajdonosa egy beépített teleknek Sonntag községben, amelyet az édesanyja ruházott rá 1995-ben.

11 J. Stauderer, aki német állampolgár, 1974-ben megállapodott a telek akkori tulajdonosaival, E. Burtscher szüleivel abban, hogy megvásárolja a telket 250 000 ATS áron. J. Stauderer már ekkor jelentős felújítási munkálatokat kezdett meg az ingatlanon. Azóta üdülőként használja az ingatlant.

12 E. Burtscher szülei és J. Stauderer 1975-ben egyidejűleg két megállapodást kötöttek. Egyrészt aláírtak egy 99 évre szóló, felmondási lehetőséget nem tartalmazó bérleti szerződést. Ez a szerződés, amely kimondta, hogy az abban meghatározott jogok és

kötelezettségek a felek jogutódaira szállnak, havi 291 ATS bérleti díj, valamint egy 350 000 ATS összegű bérletidíj-előleg fizetését írta elő. Ugyanebben a megállapodásban a bérlő kötelezettséget vállalt valamennyi, az ingatlan használatával összefüggő költség viselésére, beleértve az adóterheket is. Másrészt egy olyan megállapodást is kötöttek, amely szerint a bérbeadók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amint a bérlőnek lehetősége lesz ezen ingatlan megvásárlására, amit az akkor hatályos jogszabályok nem tettek lehetővé számára, a bérbeadók 350 000 ATS áron eladják neki az ingatlant.

13 Amikor 1995-ben az ingatlan tulajdonjoga E. Burtscherre szállt, ez utóbbi úgy nyilatkozott, hogy a szülei és J. Stauderer között létrejött bérleti szerződésből származó valamennyi jogot és kötelezettséget elismeri magára nézve.

14 1994. július 12-i határozatával Sonntag község önkormányzata megtiltotta J. Stauderer számára a szóban forgó ingatlan üdülőként történő használatát. A Vorarlberg tartományi területrendezési törvényt módosító törvényre (Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle, LGBl. 27/1993) hivatkozva az önkormányzat úgy vélte, hogy az említett bérleti szerződés hatásai azonosak voltak egy adásvételi szerződés hatásaival, és annak megkötésére a külföldiek ingatlanszerzését szabályozó jogszabályi rendelkezések megkerülése céljából került sor.

15 J. Stauderer e határozat ellen fellebbezést nyújtott be a határozatot hozó szervhez, amelyet a Bezirkshauptmannschaft (megyei közigazgatási hatóság) elutasított. Az érintett által a Verwaltungsgerichtshofhoz (Ausztria) benyújtott panasz szintén elutasításra került.

16 2000. szeptember 11-én E. Burtscher arra hivatkozva indított keresetet a Bezirksgericht Bludenz (Bludenz megyei bíróság) előtt J. Stauderer ellen az érintett ingatlan kiürítése iránt, hogy az 1975-ben kötött megállapodások színlelt ügyletek voltak, és ezért kezdettől fogva semmisek. Az alperes az említett megállapodásokból származó jogokra hivatkozva a kereset elutasítását kérte.

17 A Bezirksgericht elutasította ezt a kiürítési iránti kérelmet, azonban a Landesgericht Feldkirch, amelyhez mint fellebbviteli bírósághoz a felperes fordult, hatályon kívül helyezte az elsőfokú ítéletet, és az ügyet visszautalta a Bezirksgericht elé. Az említett Landesgericht határozata ellen benyújtott fellebbezést az Oberster Gerichtshof elutasította.

18 Mind a Landesgerichtnek, mind az Oberster Gerichtshofnak az volt az álláspontja, hogy a jogszabályok megkerülése céljából kötött szerződésekre a ténylegesen megkötni kívánt jogügyletre irányadó jogot kell alkalmazni, és azok joghatásai e jogszabályok betartásáig függőben vannak. Az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodás (HL 1994. L 1., 3. o.) 1992. május 2-i aláírását követően elfogadott, a beépített ingatlanok megszerzésére vonatkozó új rendelkezések szerint az ingatlanszerzőnek már nem kell az illetékes ingatlanforgalmi hatóságok előzetes jóváhagyásával rendelkeznie. A VGVG-nek az LGBl. 61/1993 számában közzétett változata hatálybalépése óta az ingatlanszerző mindössze arra köteles, hogy az említett hatóságnál a VGVG 7. cikke (2) bekezdésének megfelelően két éven belül nyilatkozatot tegyen, mivel enélkül a jogügylet visszamenőleges hatállyal semmis.

19 A jelen ügyben ebből a Landesgericht és az Oberster Gerichtshof is azt a következtetést vonta le, hogy mivel J. Stauderer a legkésőbb a VGVG-nek az LGBl. 29/2000. számában közzétett változata hatálybalépésétől kezdődő kétéves határidőn belül nem tette meg ezt a nyilatkozatot, az 1975. évi megállapodások semmisnek tekintendők, ezért köteles az ingatlan kiürítésére.

20 Egy második eljárás keretében a Bezirksgericht 38 280,57 euróban határozta meg a J. Stauderer által az ingatlanra fordított kiadások összegét, és kötelezte ez utóbbit, hogy miután ezt az összeget megfizették számára, haladéktalanul ürítse ki az ingatlant. A Landesgericht helybenhagyta ezt az ítéletet, és kimondta, hogy ellene rendes felülvizsgálatnak nincs helye. Álláspontja szerint e második eljárásnak a tárgya kizárólag a jogalap nélküli gazdagodás címén visszafizetendő összeg, ami lényeges jogkérdéseket nem vetett fel.

21 J. Stauderer rendkívüli jogorvoslatot kezdeményezett az Oberster Gerichtshof előtt. Előadta, hogy az ezen bíróság első ítéletében kifejtett jogi álláspont nem kötelező érvényű, tekintettel a Bíróság újabb ítélkezési gyakorlatára. A Bíróság a C-300/01. sz. Salzmann-ügyben 2003. május 15-én hozott ítéletében (EBHT 2003., I-4899. o.) ugyanis kimondta, hogy a VGVG által bevezetett előzetes jóváhagyási rendszer a tőkemozgásoknak az EK 56. cikk első bekezdése által biztosított szabadságába ütközik. Ugyanez érvényes a jogügylet semmisségére, mint jogkövetkezményre, amely a VGVG 7. cikkének (2) bekezdésében szabályozott előzetes nyilatkozattétel rendszeréhez kapcsolódik.

22 Az Oberster Gerichtshof utal arra, hogy a BGBl. 29/2000. számában közzétett, a VGVG-t módosító törvény az üdülők vonatkozásában lehetővé tette a beépített ingatlanok nyilatkozattétellel történő megszerzését. Álláspontja szerint ezen eljárás célja az előzetes jóváhagyás rendszerétől eltérően az illetékes hatóságok tájékoztatása az ingatlanszerzésről. Utal azonban arra, hogy J. Stauderer csak a számára engedélyezett kétéves határidő letelte után, 2003 januárjában tette meg a szükséges nyilatkozatot, illetve hogy a jogügylet semmisségének szankciója az egyszerűen késedelmes nyilatkozat esetére is alkalmazandó. Semmi sem szól ugyanis azon feltételezés mellett, hogy az osztrák jogalkotó mindössze azon esetekre kívánta volna korlátozni a semmisség szankciójának alkalmazását, ha a jóváhagyást megtagadják, vagy ha az illetékes hatóságoknál megteendő mindenféle lépés hiányzik.

23 A kérdést előterjesztő bíróság kifejti, hogy az első eljárás keretében a C-302/97. sz., Konle-ügyben 1999. június 1-jén hozott ítéletre (EBHT 1999., I-3099. o.) figyelemmel arra az álláspontra helyezkedett, hogy egy olyan szabályozás, mint a VGVG, amely nyilatkozattételi kötelezettséget ír elő olyan szankciókhoz kötötten, amelyek között a jogügylet megtiltása is szerepelhet, nem sérti a tőkemozgások szabadságát, mivel az adott törvény a tilalom feltételeit a külföldi ingatlanszerzővel szembeni hátrányos megkülönböztetés veszélyét teljes mértékben kizáró, elegendő pontossággal meghatározza.

24 Az említett bíróság azonban úgy véli, hogy az azóta a Bíróság által a fent hivatkozott Salzmann-ügyben hozott – és a bíróság által figyelembe veendő – ítélet megkérdőjelezheti ezt az álláspontot. Kétségei vannak különösen a VGVG 29. cikke (2) bekezdése rendelkezéseinek arányosságát illetően, amely rendelkezések egy formai szabály megsértését jogvesztéssel szankcionálják.

25 E körülmények között az Oberster Gerichtshof úgy határozott, hogy felfüggeszti eljárását, és a következő kérdést terjeszti előzetes döntéshozatalra a Bíróság elé:

„Úgy értelmezendő-e az EK 56. cikk, hogy azzal ellentétes egy olyan nemzeti szabályozás [a VGVG], amely szerint egy jogi aktussal megvalósuló ingatlanszerzés keretében, visszamenőleges hatállyal semmissé teszi a jogügyletet az, ha az ingatlanszerző nem az előírt határidőn belül tesz nyilatkozatot arról, hogy a telek be van építve, hogy azt nem üdülőnek szerezte, és hogy ő osztrák állampolgár, vagy hogy ugyanolyan bánásmódban kell részesíteni, mint egy osztrák állampolgárt?"

Az elfogadhatóságról

Az alapügy alperesének érvei

26 J. Stauderer álláspontja szerint az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés több szempontból is elfogadhatatlan.

27 Először is úgy véli, hogy az osztrák bíróságoknak nincs joghatósága az alapügyben való határozathozatalra, mivel a Dán Királyság, Írország, valamint Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága csatlakozásáról szóló 1978. október 9-i egyezménnyel (HL L 304., 1. o. és – módosított szöveg – 77. o.), a Görög Köztársaság csatlakozásáról szóló 1982. október 25-i egyezménnyel (HL L 388., 1. o.), a Spanyol Királyság és a Portugál Köztársaság csatlakozásáról szóló 1989. május 26-i egyezménnyel (HL L 285., 1. o.), valamint az Osztrák Köztársaság, a Finn Köztársaság és a Svéd Királyság csatlakozásáról szóló 1996. november 29-i egyezménnyel (HL 1997. C 15., 1. o.) módosított, a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló 1968. szeptember 27-i egyezmény (HL 1972. L 299., 32. o., a továbbiakban: Brüsszeli Egyezmény) 16. cikke a jelen ügyben nem alkalmazható.

28 Továbbá, az említett kérdés véleménye szerint nem releváns. Az ingatlanszerzésről történő nyilatkozattétel rendszere a VGVG 7. cikkének (2) bekezdése értelmében, amelyet 2000-ben az üdülőkre is kiterjesztettek, a külföldi ingatlanszerzőkre nem alkalmazandó. A VGVG 3. cikkének (2) bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy „amennyiben az ingatlant üdülőnek vásárolták, a tőkemozgások szabadságára vonatkozó rendelkezések nem eredményeznek semmilyen kivételt a külföldiek ingatlanszerzésére vonatkozó szabályok alól". J. Stauderer tehát semmi esetre sem vehette igénybe a nyilatkozattételi eljárást, és nem tehette volna meg a kért nyilatkozatot.

29 Végül előadja, hogy ez az eljárás 2004. június 1-je óta fel volt függesztve. Mivel a kérdést előterjesztő bíróságnak az alapügyben hozandó ítélete meghozatalakor hatályban lévő jog alapján kell határozatot hoznia, az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés tárgytalan.

A Bíróság álláspontja

30 Ami a kérdést előterjesztő bíróság joghatóságának állítólagos hiányát illeti, emlékeztetni kell arra, hogy nem a Bíróság feladata annak vizsgálata, hogy az előzetes döntéshozatalra utaló határozatot a nemzeti jog szervezeti és bírósági eljárási szabályaival összhangban hozták-e meg (lásd a 65/81. sz. Reina-ügyben 1982. január 14-én hozott ítélet [EBHT 1982., 33. o.] 7. és 8. pontját, a C-10/92. sz. Balocchi-ügyben 1993. október 20-án hozott ítélet [EBHT 1993., I-5105. o.] 16. és 17. pontját és a C-39/94. sz., SFEI és társai ügyben 1996. július 11-én hozott ítélet [EBHT 1996., I-3547. o.] 24. pontját).

31 A Bíróságnak annak vizsgálatára sincs hatásköre, hogy a kérdést előterjesztő bíróság elé a Brüsszeli Egyezmény bírósági joghatóságra vonatkozó említett szabályait betartva került-e az alapügy, kivéve ha az említett rendelkezések alkalmazási feltételei maguk is az előzetes döntéshozatalra utalás tárgyát képezik (ezzel kapcsolatban lásd a C-105/94. sz. Celestini-ügyben 1997. június 5-én hozott ítélet [EBHT 1997., I-2971. o.] 20. pontját).

32 A Bíróságot mindaddig köti a tagállami bíróság által hozott előzetes döntéshozatalra utaló határozat, amíg azt nem vonják vissza a nemzeti jog által lehetséges jogorvoslatok keretében (a fent hivatkozott Reina-ügyben hozott ítélet 7. pontja és az SFEI és társai ügyben hozott ítélet 24. pontja).

33 Ami a J. Stauderer által hivatkozott egyéb, a nemzeti jogban keresendő elfogadhatatlansági okokat illeti, emlékeztetni kell arra egyrészt, hogy az EK 234. cikk arra hatalmazza fel a Bíróságot, hogy előzetes döntéshozatali eljárás keretében egy tagállami bíróság által a közösségi jogra vonatkozóan hozzá intézett kérdések tárgyában határozzon. Ez az eljárás nem a nemzeti törvények vagy rendeletek rendelkezéseinek értelmezésére irányul. Így az a körülmény, hogy a nemzeti bíróság az előzetes döntéshozatalra utaló határozatában adott esetben esetleg pontatlanul ismerteti a vonatkozó nemzeti jogi rendelkezéseket, nem zárja ki

a Bíróság hatáskörét az e bíróság által előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés megválaszolására (lásd többek között a 209/84–213/84. sz., Asjes és társai ügyben 1986. április 30-án hozott ítélet [EBHT 1986., 1425. o.] 12. pontját).

34 Másrészt, az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében fő szabály szerint egyedül a nemzeti bíróság feladata, hogy az adott ügy sajátosságaira tekintettel az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés szükségességét és relevanciáját megítélje (ezzel kapcsolatban lásd többek között a C-515/99., C-519/99–C-524/99. és C-526/99–C-540/99. sz., Reisch és társai ügyben 2002. március 5-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-2157. o.) 25. pontját és a fent hivatkozott Salzmann-ügyben hozott ítélet 30. pontját).

35 Ebből következik, hogy a nemzeti bíró által saját felelősségére meghatározott ténybeli és jogi háttér – amelynek helytállóságát a Bíróság nem vizsgálhatja – keretében előterjesztett kérdések releváns voltát vélelmezni kell (lásd a C-355/97. sz., Beck és Bergdorf ügyben 1999. szeptember 7-én hozott ítélet [EBHT 1999., I-4977. o.] 22–24. pontját és a Salzmann-ügyben hozott ítélet 31. pontját).

36 A jelen ügyben azonban nem nyilvánvaló, hogy a kérdést előterjesztő bíróságnak ítélete meghozatalához nincs szüksége a közösségi jog kért értelmezésére.

37 A fenti megfontolásokból következik, hogy az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés elfogadható.

38 Ezért azt kell megvizsgálni, hogy az EK 56. cikk (1) bekezdésével ellentétes-e az olyan, az alapügyben szereplőhöz hasonló nemzeti szabályozás alkalmazása, amely szerint az ingatlanszerzésről szóló kötelező nyilatkozat késedelmes megtétele a jogügylet visszamenőleges hatályú semmisségét eredményezi.

Az ügy érdeméről

39 Amint azt a Bíróság korábban kimondta, egy olyan szabályozásra, mint az alapügyben szereplő VGVG, amelynek célja a másodlagos lakóhely létesítése céljából történő ingatlanszerzés megtiltása vagy különleges feltételektől történő függővé tétele, az EK-Szerződésnek a tőkemozgások szabadságára vonatkozó szabályai alkalmazandók (ezzel kapcsolatban lásd a fent hivatkozott Konle-ügyben hozott ítélet 22. pontját, a Reisch és társai ügyben hozott ítélet 28. pontját, valamint a Salzmann-ügyben hozott ítélet 39. pontját).

40 Ezért, a kérdést előterjesztő bíróság kérelmének megfelelően az alapügyben szereplő kérdéses nemzeti intézkedés hatályát az EK 56. cikk (1) bekezdése rendelkezéseinek fényében kell vizsgálni.

41 Az osztrák kormány által adott magyarázatok szerint a VGVG által bevezetett ingatlanszerzési rendszerben a jogügyletek érvényessége a VGVG 7. cikkének (2) bekezdése szerinti nyilatkozat megtételének függvénye. A visszamenőleges hatályú semmisség szankciója automatikus jellegének célja az ingatlanforgalmi hatóságnál tett nyilatkozat mint a kérdéses tranzakciót érintő „felfüggesztő feltétel" joghatásának időbeli korlátozása.

42 E magyarázatokból kiderül, hogy az említett nyilatkozat, még ha az nem is jelenti a jogügylet materiális megvalósulásának feltételét, olyan kötelező alaki feltételt képez, amelyet az ingatlanszerzés tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő jogerős bejegyzését megelőzően kell teljesíteni, és csak ez garantálja a jogi aktus érvényességét a hatóságok és harmadik személyek irányában. Továbbá, a VGVG 12. cikke (1) bekezdése első mondatának szövege alapján ez a nyilatkozat egyben azzal a kötelezettséggel jár, hogy az ingatlant nem lehet a nyilatkozatban szereplőktől eltérő célokra használni.

43 Egy ilyen nyilatkozattételi rendszer így tehát már csak a tárgya miatt is, hatásaiban korlátozza a tőkemozgás szabadságát (lásd az ingatlanszerzéshez kapcsolódó előzetes nyilatkozattételi/jóváhagyási rendszer vonatkozásában a fent hivatkozott Reisch-ügyben hozott ítélet 32. pontját).

44 Az ilyen korlátozások csak akkor elfogadhatók, ha a kérdéses nemzeti intézkedések közérdekű célokat követnek, azokat hátrányos megkülönböztetés nélkül alkalmazzák, és tiszteletben tartják az arányosság elvét, tehát ha alkalmasak az általuk elérni kívánt célok megvalósításának biztosítására, és nem lépnek túl az elérni kívánt cél megvalósításához szükséges mértéken (lásd ezzel kapcsolatban a fent hivatkozott Konle-ügyben hozott ítélet 40. pontját, a Reisch és társai ügyben hozott ítélet 33. pontját, valamint a C-390/99. sz. Canal Satélite Digital ügyben 2002. január 22-én hozott ítélet [EBHT 2002., I-607. o.] 33. pontját, illetve a fent hivatkozott Salzmann-ügyben hozott ítélet 42. pontját).

45 Ami először is a közérdekű cél elérésére irányuló feltételt illeti, az osztrák kormány előadja, hogy az említett nyilatkozattételi eljárás bevezetésével a Vorarlberg tartományi jogalkotó célja a területrendezés, és a települési ingatlanok ésszerűbb kihasználása volt, ami a másodlagos lakóhelyek létesítésének korlátozásával jár, és a városfejlesztési jogszabályok betartására vonatkozó szükséges hatósági ellenőrzés, illetve az ingatlanforgalmi jogügyletek jogbiztonsága követelményének összehangolására törekszik.

46 E tekintetben, az állandó ítélkezési gyakorlat szerint a másodlagos lakóhely létesítésének korlátozása egy meghatározott földrajzi területen, amit egy tagállam területrendezési célokat követve, az állandó népesség, illetve valamely, a turisztikai ágazattól független gazdasági tevékenység megtartása érdekében vezet be, közérdekű cél megvalósításához történő hozzájárulásnak tekinthető (lásd a fent hivatkozott Konle-ügyben hozott ítélet 40. pontját, a Reisch és társai ügyben hozott ítélet 34. pontját, valamint a Salzmann-ügyben hozott ítélet 44. pontját). Továbbá kétségtelen, hogy a nemzeti hatóságok törekvése a jogügyletek jogbiztonsága követelményének biztosítására a városfejlesztési jogszabályok alkalmazása során közérdekű célt jelent.

47 Az érintett nemzeti szabályozás hátrányos megkülönböztetés nélküli alkalmazásának feltételével kapcsolatban, amely feltételt a jelen ügyben a nyilatkozattételi eljárásra tekintettel a maga teljességében kell vizsgálni, J. Stauderer előadja, hogy a VGVG által alkalmazott hátrányos megkülönböztetés abban áll, hogy más tagállamok állampolgárai számára kizárja a másodlagos lakóhely létesítésének lehetőségét. A spanyol kormánynak ugyanez a véleménye, szerinte a VGVG azáltal alkalmaz formálisan hátrányos megkülönböztetést, hogy a más tagállamok állampolgárságával rendelkező ingatlanszerzőket annak pontosítása nélkül kötelezi állampolgárságuk közlésére, hogy e közlésnek a nyilatkozat érdemi vizsgálata során milyen következményei vannak.

48 Az osztrák kormány észrevételeiből és az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból is az következik, hogy a másodlagos lakóhelyekre vonatkozó, az alapügyben szereplő nemzeti szabályozás mind az osztrák állampolgárokra, mind az Európai Unió vagy az Európai Gazdasági Térség (a továbbiakban: EGT) más tagállamainak állampolgáraira különbségtétel nélkül alkalmazandó.

49 A nyilatkozattételi eljárás ugyanis éppúgy vonatkozik az Unió más tagállamainak és az EGT-tagállamoknak az állampolgáraira, mint pl. J. Staudererre, és ez előbbiek ugyanolyan formai követelmények betartása mellett szerezhetnek ingatlant, mint amelyek az osztrák állampolgárokat kötik.

50 Egyébként az ingatlanszerző állampolgársága közlésére irányuló kötelezettsége a nyilatkozattétel során azt célozza, hogy különbséget lehessen tenni az Európai Unió vagy az EGT tagállamai állampolgárainak – akik az osztrák állampolgárokkal azonos tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkeznek – a helyzete és harmadik államok állampolgárainak helyzete között, akikre más ingatlanszerzési feltételek vonatkoznak. Így tehát az állampolgárság közlésére irányuló kötelezettséggel, illetve azzal a kötelezettséggel, hogy a nyilatkozatban adott esetben meg kell jelölni, hogy az ingatlant üdülőként fogják-e használni, nem annak megtiltása a cél, hogy más tagállamok állampolgárai másodlagos lakóhelyet szerezzenek, hanem ahogy az osztrák kormány kifejtette, mindössze annyi, hogy az e lakóingatlanok létesítésére vonatkozó speciális feltételek betartását biztosítsák.

51 Végül, az arányosság feltételével kapcsolatban az osztrák kormány előadja, hogy a VGVG 7. cikkének (2) bekezdése szerinti nyilatkozat a kérdést előterjesztő bíróság által közöltekkel ellentétben nem formális jellegű. A VGVG-hez fűzött, az LGBl. 61/1993. (illetve 29/2000.) számában közzétett előkészítő dokumentációból kiderül, hogy a nyilatkozat célja nem pusztán az illetékes hatóságok tájékoztatása az ingatlanszerzési szándékról, hanem annak biztosítása is, hogy a beépített ingatlant valóban a nyilatkozatban megnevezett célokra fogják használni, különösen, hogy az esetleges üdülőkénti használat megfelel-e az ilyen használatra előírt speciális feltételeknek. Az e hatóságok által utólagosan elvégzett ellenőrzések nem érintik a tulajdonszerzési szándék megvalósítását, mivel az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre csak a nyilatkozattételt követően kerül sor. A semmisség szankciója, amely abban az esetben alkalmazandó, ha a nyilatkozatot két éven belül nem teszik meg, automatikus jellegénél fogva lehetővé teszi az illetékes hatóságok szabályszerű tájékoztatását a beépített ingatlanok megszerzésének tényéről, illetve lehetővé teszi e hatóságok számára azt is, hogy ésszerű határidőn belül a szükséges ellenőrzési intézkedéseket megtegyék. Ez a szankció ezért arányban áll az ingatlanok illegálisan

történő üdülőkénti használata megakadályozásának céljával. A szerződés érvénytelensége helyett közigazgatási szankció alkalmazása nem feltétlenül volna kevésbé terhes az ingatlanszerzőre nézve, mivel az már egy három hónapos határidő leteltét követően alkalmazható lenne, és kevésbé lenne hatékony.

52 E tekintetben igaz, hogy az előzetes nyilatkozattételi rendszer, ha azt megfelelő jogi eszközök kísérik, valóban arányos eszköz lehet a kitűzött közérdekű cél megvalósítására. Amint azt már a Bíróság kimondta, egy ilyen rendszer nélkülözhetővé teszi a tőkemozgások szabadságát általában erőteljesen korlátozó előzetes jóváhagyás előírását, anélkül hogy ezáltal veszélyeztetné a hatóságok által elérni kívánt célok megvalósulását (ezzel kapcsolatban lásd a C-163/94., C-165/94. és C-250/94. sz., Sanz de Lera és társai egyesített ügyekben 1995. december 14-én hozott ítélet [EBHT 1995., I-4821. o.] 27. pontját, valamint a fent hivatkozott Konle-ügyben hozott ítélet 46. és 47. pontját, és a Salzmann-ügyben hozott ítélet 50. pontját).

53 Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés azonban nem a VGVG szerinti nyilatkozattételi eljárást érinti összességében, hanem kizárólag az előírt nyilatkozat késedelmes megtétele esetére meghatározott szankciót, azaz az ingatlanforgalmi jogügylet visszamenőleges hatályú semmisségét.

54 Egy ilyen szankció azonban nem áll arányban a jelen ügyben szereplő közérdekű célokkal.

55 Egyrészt azért, mert a nyilatkozattételi határidő puszta elmulasztásával a késedelem okaitól függetlenül automatikusan bekövetkezik. Az alapeljárásban úgy tűnik, J. Stauderer késedelmes nyilatkozattétele részben az azáltal okozott jogbizonytalansággal is összefüggött, hogy a kérdést előterjesztő bíróság egy korábbi eljárás során úgy vélte, az érdekelt már semmiképpen sem tudja időben teljesíteni e kötelezettségét.

56 Másrészt, egy ilyen szankció, anélkül hogy azt az alkalmazandó anyagi jog megsértése indokolttá tenné, erőteljesen megkérdőjelezi a felek akaratát kifejező megállapodást, ezért nem felel meg a jogbiztonság követelményeinek, amelyeknek ingatlanszerzés esetében különösen nagy a jelentőségük. Ezért az a körülmény, hogy amint a Bizottság kifejtette, a határidőt „nagyvonalúan kell meghatározni", nem elegendő annak feltételezéséhez, hogy az említett szankció arányban áll a kitűzött céllal.

57 A Bíróság elismerte ugyan, hogy egy adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti kereset az előzetes nyilatkozattételi rendszer keretében arányos szankciót jelentő intézkedés lehet (a fent hivatkozott Salzmann-ügyben hozott ítélet 51. pontja). Ugyanakkor azt is kifejtette, hogy egyes területrendezési célkitűzések – mint például a stabil mezőgazdaság támogatása és fejlesztése a mezőgazdasági ingatlanstruktúra alakulásának ellenőrzésével – eléréséhez nem elegendő pusztán egy előzetes nyilatkozattételi rendszer, ezért akár egy előzetes jóváhagyási rendszer is összeegyeztethető lehet a tőkemozgások szabadságával (ezzel kapcsolatban lásd többek között a C-452/01. sz., Ospelt és Schlössle Weissenberg ügyben 2003. szeptember 23-án hozott ítélet [EBHT 2003., I-9743.o.] 41–45. pontját).

58 Ezért elvileg nem kizárt, hogy tőkemozgások szabadságát az előzetes jóváhagyási rendszerhez képest kevésbé akadályozó előzetes nyilatkozattételi rendszer szigorú

szankciók utólagos meghatározásával járhat, amelyek elegendő visszatartó erővel rendelkeznek a területrendezési és városfejlesztési célok tényleges tiszteletben tartásához.

59 Egy olyan szankció azonban, mint az alapügyben szereplő, kizárólag az érintett jogszabályokban foglalt anyagi jogi rendelkezések sérelme esetén engedhető meg, amit az illetékes hatóság állapít meg az ügy összes körülményeinek figyelembevételével, azonban egy ilyen szankció mégis aránytalan, mivel egy nyilatkozat késedelmes megtételéhez automatikusan jogkövetkezményeket fűz, miközben megtiltja e hatóságnak annak érdemi vizsgálatát, hogy az ingatlanszerzési szándék összhangban van-e az alkalmazandó városfejlesztési jogszabályokkal.

60 A nyilatkozat késedelmes megtételét más, enyhébb hatású intézkedésekkel, például pénzbírsággal is lehetne szankcionálni. A VGVG 34. cikke felsorolja azon tényeket, amelyek anyagi szankció kiszabását indokolják. Ugyancsak megfontolandó lehet a kérelmező számára biztosítani annak lehetőségét, hogy a késedelem okaira magyarázatot adjon, az illetékes hatóság számára pedig azt, hogy – különösen ha ez harmadik személyek jogait nem érinti – bizonyos feltételek mellett a késedelmes nyilatkozatot is elfogadhassa, vagy bizonyos feltételek mellett fenntarthassa a megállapodás érvényességét.

61 Ezért egy olyan szankció, mint az alapügyben szereplő, nem tekinthető elengedhetetlennek az ingatlanszerzésről történő nyilatkozattételi kötelezettség betartásának biztosítása és a VGVG által követett közérdekű cél elérése érdekében.

62 A kérdést előterjesztő bíróság részére ezért az a válasz adandó, hogy ellentétes az EK 56. cikk (1) bekezdésével egy olyan nemzeti szabályozás alkalmazása, mint a VGVG, amely az érintett ingatlanforgalmi jogügyletet pusztán az ingatlanszerzés tényéről szóló kötelező nyilatkozat késedelmes megtétele miatt visszamenőleges hatállyal semmissé teszi.

A költségekről

63 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján, a Bíróság (harmadik tanács) a következőképpen határozott:

Ellentétes az EK 56. cikk (1) bekezdésével egy olyan nemzeti szabályozás alkalmazása, mint az ingatlanforgalomról szóló 1993. szeptember 23-i törvény (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz) módosított változata, amely az érintett ingatlanforgalmi jogügyletet pusztán az ingatlanszerzés tényéről szóló kötelező nyilatkozat késedelmes megtétele miatt visszamenőleges hatállyal semmissé teszi.

Aláírások