ROZSUDOK SÚDNEHO DVORA (tretia komora)

z 1. decembra 2005 *

Vo veci C-213/04,

ktorej predmetom je návrh na začatie prejudiciálneho konania podľa článku 234 ES, podaný rozhodnutím Oberster Gerichtshof (Rakúsko) z 29. apríla 2004 a doručený Súdnemu dvoru 19. mája 2004, ktorý súvisí s konaním:

Ewald Burtscher

proti

Josef Stauderer,

SÚDNY DVOR (tretia komora),

v zložení: predseda tretej komory A. Rosas, sudcovia J. Malenovský, J.-P. Puissochet (spravodajca), S. von Bahr a U. Lõhmus,

* Jazyk konania: nemčina.

generálny advokát: F. G. Jacobs,
tajomník: K. Sztranc, referentka,

so zreteľom na písomnú časť konania a po pojednávaní z 5. júla 2005,

so zreteľom na pripomienky, ktoré predložili:

— E. Burtscher, v zastúpení: G. Lins a T. Lins, Rechtsanwälte,

— J. Stauderer, v zastúpení: W. Weh, Rechtsanwalt,

— rakúska vláda, v zastúpení: E. Riedl a S. Pfanner, splnomocnení zástupcovia,

— španielska vláda, v zastúpení: E. Braquehais Conesa, splnomocnený zástupca,

— Komisia Európskych spoločenstiev, v zastúpení: G. Braun a H. Støvlbaek, splnomocnení zástupcovia,

po vypočutí návrhov generálneho advokáta na pojednávaní 29. septembra 2005,

vyhlásil tento

Rozsudok

1 Návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článku 56 ES.

2 Táto prejudiciálna otázka vyplynula zo žaloby podanej pánom Burtscherom, vlastníkom budovy a pozemku nachádzajúcich sa v obci Sonntag s cieľom nariadiť vypratanie týchto nehnuteľností pánom Staudererom, dlhodobým nájomcom týchto nehnuteľností, ktorý si nárokuje právo na ich nadobudnutie.

Právny rámec

Právo Spoločenstva

3 Článok 56 ods. 1 ES znie:

„V rámci ustanovení tejto kapitoly sú zakázané všetky obmedzenia pohybu kapitálu medzi členskými štátmi a medzi členskými štátmi a tretími krajinami."

Rakúska právna úprava

4 Zákon o revízii Spolkovej ústavy (Bundes-Verfassungsgesetznovelle, BGBl. 276/1992) z 5. júna 1992 umožnil spolkovým krajinám zaviesť administratívne kontroly prevodov nehnuteľností, ktoré sa týkajú stavebných pozemkov.

5 Podľa článku VII zákona z roku 1974 o revízii Spolkovej ústavy (Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974, BGBl. 444/1974) bolo spolkovým krajinám umožnené zavádzať administratívne obmedzenia prevodov nehnuteľností vo všeobecnom záujme zachovania, posilnenia alebo vytvorenia životaschopnej vrstvy poľnohospodárov.

6 Pokiaľ ide o spolkovú krajinu Vorarlbersko, zákon o prevodoch nehnuteľností (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, LGBl. 61/1993) z 23. septembra 1993 v zmenenom a doplnenom znení (LGBl. 29/2000, ďalej len „VGVG") stanovuje v § 7 nazvanom „Nadobúdanie nepodliehajúce povoleniu, vyhlásenie":

„1. Nadobudnutie zastavaných pozemkov v súlade s § 6 ods. 1 nepodlieha povoleniu príslušného orgánu v oblasti prevodov nehnuteľností, ak nadobúdateľ predloží komisii spolkovej krajiny pre prevody nehnuteľností alebo obci, na ktorej území sa pozemok nachádza, vyhlásenie vyhotovené v súlade s odsekmi 2 až 4.

2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že

a) pozemok je zastavaný;

b) je rakúskym občanom alebo — v prípade, ak nejde o fyzickú osobu, — sa nepovažuje za cudzinca v súlade s § 2 ods. 4 body b) až d), alebo že spĺňa jednu z podmienok uvedených v § 3 ods. 1 a 2, a že

c) k nadobudnutiu došlo alebo nedošlo s cieľom zriadiť rekreačný objekt.

3. Nadobúdateľ vo vyhlásení predloží informácie preukazujúce jeho identitu a občianstvo alebo informácie, z ktorých vyplýva, že nie je považovaný za cudzinca v súlade s § 2 ods. 4 body b) až d) alebo že je asimilovaný v súlade s § 3. Dôkazy je potrebné predložiť v maximálnej možnej miere.

...“

7 § 17 VGVG znie:

„1. Žiadosť o povolenie od príslušného orgánu v oblasti prevodov nehnuteľností sa podáva písomne. Žiadosť musí obsahovať informácie a potrebné dokumenty pre rozhodnutie, najmä tie, ktoré sa týkajú účelu nadobudnutia práva, ako aj overenú kópiu dokladov potvrdzujúcich právo nadobúdateľa.

2. Žiadosť je možné podať aj pred uzavretím zmluvy, ktoré predstavuje základ nadobudnutia podliehajúceho povoleniu. V žiadosti sa uvedú, ak je to potrebné, podstatné body plánovaného prevodu a podpíšu ju všetky zmluvné strany. Ak je právnym základom zmluva, žiadosť o povolenie je potrebné podať, alebo vyhlásenie predložiť, do troch mesiacov od uzavretia zmluvy.

...“

8 § 29 VGVG stanovuje:

„1. Ak povolenie alebo vyhlásenie požadované podľa tohto zákona nebolo poskytnuté, predmetný prevod nemôže byť vykonaný; najmä právo nemôže byť zapísané do registra nehnuteľností. Uvedená transakcia však zmluvné strany zaväzuje.

2. Ak je súhlas zamietnutý alebo dva roky po uplynutí lehoty stanovenej v § 17 ods. 2 poslednej vete nebola podaná žiadosť o povolenie, alebo vyhlásenie uvedené v § 7 nebolo predložené, prevod je neplatný so spätnou účinnosťou.“

9 Podľa § 32 VGVG:

„1. Ak je prevod, pri ktorom je povolenie odmietnuté, neplatné z dôvodu odmietnutia povolenia alebo uplynutia lehoty stanovenej v § 29 ods. 2,

predávajúci môže odmietnuť vrátiť plnenie kupujúcemu, ak nevedel alebo nebol povinný vedieť, že úkon podlieha povoleniu alebo vyhláseniu v súlade s § 7 alebo že podmienky týkajúce sa povolenia alebo vydania vyhlásenia neboli splnené.

2. Ak dôjde k zrušeniu prevodu, predávajúci môže požadovať výmaz zapísaných práv, ktoré neboli nadobudnuté, v dobrej viere v účinnosť práva výmazu v súlade s § 31 ods. 5, najmä po oznámení v zmysle § 31 ods. 2.

...“

Spor vo veci samej a prejudiciálna otázka

10 Pán Burtscher vlastní stavebný pozemok v obci Sonntag, ktorý nadobudol od svojej matky roku 1995.

11 Pán Stauderer, nemecký štátny príslušník, sa dohodol roku 1974 s rodičmi pána Burtschera, vtedy vlastníkmi tohto pozemku, že odkúpi tento pozemok za cenu 250 000 ATS. Pán Stauderer od tohto dátumu vykonal podstatné rekonštrukčné práce na nehnuteľnosti. Túto nehnuteľnosť odvtedy používa ako rekreačný objekt.

12 Roku 1975 rodičia pána Burtschera a pán Stauderer uzatvorili súčasne dve zmluvy. Na jednej strane bola podpísaná „nájomná zmluva“ na obdobie 99 rokov bez možnosti výpovede. Táto zmluva, ktorá stanovovala, že práva a povinnosti, ktoré

obsahovala, budú prevzaté príslušnými nástupcami jednotlivých zmluvných strán, stanovila vyplácanie mesačného nájomného vo výške 291 ATS, ako aj zálohy na nájomné vo výške 350 000 ATS. Tou istou zmluvou sa nájomca zaviazal znášať všetky náklady vrátane daňových, spojených s užívaním nehnuteľnosti. Na druhej strane bola uzatvorená zmluva, podľa ktorej keby nájomca získal možnosť nehnuteľnosť odkúpiť, v čom mu bránila vtedy platná právna úprava, prenajímatelia boli povinní mu ju predať za cenu 350 000 ATS.

13 Pri prevedení uvedenej nehnuteľnosti na pána Burtschera roku 1995 ten vyhlásil, že preberá všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy uzavretej medzi jeho rodičmi a pánom Staudererom.

14 Rozhodnutím z 12. júla 1994 obec Sonntag zakázala pánovi Staudererovi používať predmetnú nehnuteľnosť ako rekreačný objekt. Opierajúc sa o ustanovenia zákona, ktorý mení a dopĺňa zákon o územnom plánovaní spolkovej krajiny Vorarlberg (Vorarlberger Raumplanungsgesetznovelle, LGBl. 27/1993), usúdila, že vyššie uvedená nájomná zmluva má tie isté účinky ako kúpno-predajná zmluva a že bola uzatvorená na to, aby sa obišli právne ustanovenia vzťahujúce sa na nadobúdanie nehnuteľností cudzincami.

15 Pán Stauderer podal námietku proti tomuto rozhodnutiu, ktorú Bezirkshauptmannschaft (správny orgán kantonu) zamietol. Žaloba podaná dotknutou osobou na Verwaltungsgerichtshof bola takisto zamietnutá.

16 Pán Burtscher 11. septembra 2000 požiadal Bezirksgericht Bludenz (Tribunál kantonu Bludenz), aby nariadil pánovi Staudererovi vypratať predmetný pozemok, uvádzajúc, že zmluvy uzatvorené roku 1975 boli protiprávne, a teda postihnuté neplatnosťou *ab initio*. Žalovaný navrhol zamietnuť žalobu, odvolávajúc sa na práva vyplývajúce z uvedených zmlúv.

17 Tento návrh na vypratanie bol zamietnutý Bezirksgericht, ale žalobca podal odvolanie na Landesgericht Feldkirch, ktorý zrušil rozhodnutie prvého stupňa a vrátil vec Bezirksgericht. Oberster Gerichtshof zamietol žalobu podanú proti uvedenému rozhodnutiu Landesgericht Feldkirch.

18 Tak Landesgericht, ako aj Oberster Gerichtshof rozhodli, že úkony, ktorých cieľom je obchádzať zákon, musia podliehať pravidlám vzťahujúcim sa na úkon, ktorý bol v skutočnosti zamýšľaný, a ich účinky pozastavené, až kým uvedené pravidlá nebudú dodržané. Nové ustanovenia upravujúce nadobúdanie zastavaných pozemkov, prijaté po podpísaní dohody o Európskom hospodárskom priestore z 2. mája 1992 (Ú. v. ES L 1, 1994, s. 3), nevyžadujú od nadobúdateľov, aby získali predchádzajúce povolenie od príslušného orgánu v oblasti prevodov nehnuteľností. Od nadobudnutia platnosti VGVG vo verzii uverejnenej v LGBl. 61/1993 nadobúdatelia musia iba predložiť v lehote dvoch rokov vyhlásenie uvedenému orgánu v súlade s § 7 ods. 2 VGVG s tým, že ak tak neurobia, prevod bude so spätnou účinnosťou neplatný.

19 Landesgericht, ako aj Oberster Gerichtshof z toho vyvodili v danom prípade, že vzhľadom na to, že pán Stauderer nepredložil toto vyhlásenie v lehote dvoch rokov plynúcich najneskôr od nadobudnutia platnosti VGVG, vo verzii uvedenej v LGBl. 29/2000, zmluvy z roku 1975 sa musia považovať za neplatné a že preto pán Stauderer musí vypratať dané nehnuteľnosti.

20 V rámci druhého konania Bezirksgericht stanovil výšku výdavkov vynaložených pánom Staudererom na tomto pozemku na 38 280,57 eur a nariadil mu vypratať nehnuteľnosť ako protiplnenie za vyplatenie tejto sumy. Landesgericht potvrdil tento rozsudok a vyhlásil, že proti jeho rozsudku už nemožno podať riadne opravné prostriedky. Usúdil, že toto druhé konanie sa obmedzilo iba na sumu, ktorá má byť vrátená ako bezdôvodné obohatenie, v ktorom nevznikli podstatné právne otázky.

21 Pán Stauderer podal mimoriadne dovolanie na Oberster Gerichtshof. Uviedol, že analýza vykonaná týmto súdom v jeho prvom rozsudku nebola záväzná vzhľadom na nedávnu judikatúru Súdneho dvora. Súdny dvor rozhodol v rozsudku z 15. mája 2003, Salzmann (C-300/01, Zb. s. I-4899), že režim predchádzajúcich povolení zriadený VGVG bol v rozpore so slobodou pohybu kapitálu, ktorá je zaručená článkom 56 ods. 1 ES. Ten istý záver vyplýva aj vo vzťahu k sankcii neplatnosti prevodu, ktorá je stanovená v režime predchádzajúceho vyhlásenia v § 7 ods. 2 VGVG.

22 Oberster Gerichtshof spresňuje, že zákon, ktorý zmenil a doplnil VGVG a bol uverejnený v BGBl. 29/2000, umožnil, pokiaľ ide o rekreačné objekty, možnosť nadobudnúť zastavané pozemky vyhlásením. Uvádza, že takýto postup na rozdiel od režimu predchádzajúcich povolení má za cieľ informovať príslušné orgány o nadobudnutí nehnuteľnosti. Uvádza pritom, že pán Stauderer predložil požadované vyhlásenie až v januári 2003, po uplynutí lehoty dvoch rokov, ktorú mal k dispozícii, a že sankcia neplatnosti prevodu sa vzťahuje takisto na oneskorené vyhlásenie. Žiadna skutočnosť totiž neumožňuje domnievať sa, že rakúsky zákonodarca chcel obmedziť sankciu neplatnosti na prípady, keď bolo zamietnuté povolenie alebo keď nebol vykonaný žiadny úkon voči príslušným orgánom.

23 Vnútroštátny súd uvádza, že v rámci prvého konania usúdil vzhľadom na rozsudok z 1. júna 1999, Konle (C-302/97, Zb. s. I-3099), že právna úprava ako VGVG, upravujúca režim vyhlásení a možných sankcií a ktorá môže viesť až k zákazu prevodu, nebola v rozpore so slobodou pohybu kapitálu, keďže podmienky zákazu boli dostatočne určené týmto zákonom tak, aby bola vylúčená možnosť akejkoľvek diskriminácie vo vzťahu k zahraničnému nadobúdateľovi.

24 Uvedený súd sa však domnieva, že už citovaný rozsudok Salzmann vydaný odvtedy Súdnym dvorom, ktorý musí vziať do úvahy, by mohol túto analýzu spochybniť. Vyjadruje najmä pochybnosti o proporcionálnom charaktere ustanovení § 29 ods. 2 VGVG, ktoré sankcionujú porušenie formálneho pravidla stratou práva.

25 Za týchto okolností Oberster Gerichtshof rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru túto prejudiciálnu otázku:

„Je potrebné vykladať článok 56 ES v tom zmysle, že mu odporuje vnútroštátna právna úprava [VGVG], podľa ktorej v rámci nadobúdania nehnuteľnosti právnym aktom skutočnosť, že dôjde mimo stanovenej lehoty k predloženiu vyhlásenia nadobúdateľa, že pozemok je zastavaný, že nadobudnutie sa neuskutočnilo s cieľom zriadiť tam rekreačný objekt a že je rakúskym občanom, alebo sa s ním musí zaobchádzať rovnako ako s rakúskym občanom, spôsobuje neplatnosť prevodu so spätnou účinnosťou?"

O prípustnosti

Argumentácia žalovaného vo veci samej

26 Pán Stauderer uvádza, že prejudiciálna otázka je neprípustná z viacerých dôvodov.

27 Po prvé rakúske súdne orgány nemajú právomoc rozhodovať vo veci samej, keďže článok 16 Dohovoru z 27. septembra 1968 o súdnej právomoci a výkone rozhodnutí v občianskych a obchodných veciach [*neoficiálny preklad*] (Ú. v. ES L 299, 1972, s. 32), zmeneného a doplneného Zmluvou o pristúpení Dánskeho kráľovstva, Írska a Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska z 9. októbra 1978 (Ú. v. ES L 304, s. 1, a zmenený a doplnený text — s. 77), Zmluvou o pristúpení Helénskej republiky z 25. októbra 1982 (Ú. v. ES L 388, s. 1), Zmluvou o pristúpení Španielskeho kráľovstva a Portugalskej republiky z 26. mája 1989 (Ú. v. ES L 285, s. 1) a Zmluvou o pristúpení Rakúskej republiky, Fínskej republiky a Švédskeho kráľovstva z 29. novembra 1996 (Ú. v. ES C 15, 1997, s. 1) (ďalej len „Bruselský dohovor") sa nemôže uplatniť na daný prípad.

28 Ďalej uvedená prejudiciálna otázka nie je relevantná. Režim vyhlásení o nadobudnutí upravený v § 7 ods. 2 VGVG, ktorý sa rozšíril roku 2000 na rekreačné objekty, sa nevzťahuje na zahraničných nadobúdateľov. § 3 ods. 2 VGVG stanovuje totiž, že „v prípade, že dôjde k nadobudnutiu s cieľom zriadiť rekreačný objekt, nevyplýva z voľného pohybu kapitálu žiadna výnimka z pravidiel upravujúcich prevody nehnuteľností s cudzincami". Pán Stauderer teda nemohol v žiadnom prípade mať prospech z režimu vyhlásení a predložiť požadované vyhlásenie.

29 Napokon od 1. júna 2004 bol tento postup zrušený. Keďže vnútroštátny súd musí rozhodovať na základe práva účinného v čase, v ktorom vydáva svoj rozsudok vo veci samej, prejudiciálna otázka je bezpredmetná.

Posúdenie Súdnym dvorom

30 Pokiaľ ide o údajný nedostatok právomoci vnútroštátneho súdu, je potrebné pripomenúť, že neprináleží Súdnemu dvoru preverovať, či rozhodnutie vnútroštátneho súdu bolo prijaté v súlade s vnútroštátnymi pravidlami organizácie a súdnych konaní (pozri rozsudky zo 14. januára 1982, Reina, 65/81, Zb. s. 33, body 7 a 8, z 20. októbra 1993, Balocchi, C-10/92, Zb. s. I-5105, body 16 a 17, a z 11. júla 1996, SFEI a i., C-39/94, Zb. s. I-3547, bod 24).

31 Nepatrí ďalej do právomoci Súdneho dvora preskúmať ani to, či bol spor predložený vnútroštátnemu súdu v súlade s pravidlami súdnej právomoci uvedenými v Bruselskom dohovore, jedine že by podmienky uplatnenia uvedených pravidiel boli samotným predmetom prejudiciálnej otázky (pozri v tomto zmysle rozsudok z 5. júna 1997, Celestini, C-105/94, Zb. s. I-2971, bod 20).

32 Súdny dvor sa musí pridržať rozhodnutia pochádzajúceho z vnútroštátneho súdu členského štátu, pokiaľ nie je zahrnuté do rámca vnútroštátnych prostriedkov právnej ochrany eventuálne upravovaných vnútroštátnym právom (rozsudky Reina, už citovaný, bod 7; Balocchi, už citovaný, bod 17, a SFEI a i., už citovaný, bod 24).

33 Pokiaľ ide o iné dôvody neprípustnosti uvádzané pánom Staudererom založené na vnútroštátnej právnej úprave, je potrebné pripomenúť na jednej strane, že podľa článku 234 ES Súdny dvor je oprávnený rozhodovať vo forme prejudiciálnej otázky o otázkach práva Spoločenstva, ktoré mu predloží súdny orgán jedného z členských štátov. Cieľom tohto konania nie je výklad vnútroštátnych zákonných ustanovení alebo vnútroštátnej právnej úpravy. Prípadné nepresnosti uvedené v popise predmetných vnútroštátnych ustanovení, ktorého sa dopustil vnútroštátny súd

v rozhodnutí, ktorým kladie prejudiciálnu otázku, nemôže pozbaviť Súdny dvor právomoci odpovedať na prejudiciálnu otázku položenú týmto súdom (pozri najmä rozsudok z 30. apríla 1986, Asjes a i., 209/84 až 213/84, Zb. s. 1425, bod 12).

34 Na druhej strane, tak ako Súdny dvor stále rozhoduje, prináleží v zásade samotným vnútroštátnym súdom, aby posúdili vzhľadom na osobitosti každej veci tak potrebu prejudiciálnej otázky, ako aj jej relevantnosť (pozri v tomto zmysle najmä rozsudky z 5. marca 2002, Reisch a i., C-515/99, C-519/99 až C-524/99 a C-526/99 až C-540/99, Zb. s. I-2157, bod 25, a Salzmann, už citovaný, bod 30).

35 Z toho vyplýva, že pri otázkach položených vnútroštátnym súdom v rámci právnej úpravy a skutkových okolností, ktoré tento vymedzí na svoju vlastnú zodpovednosť a ktorých presnosť neprináleží Súdnemu dvoru preverovať, platí prezumpcia relevantnosti (pozri rozsudky zo 7. septembra 1999, Beck a Bergdorf, C-355/97, Zb. s. I-4977, body 22 až 24, a Salzmann, už citovaný, bod 31).

36 V tejto veci sa však zjavne nezdá, že by požadovaný výklad práva Spoločenstva nebol relevantný pre vnútroštátny súd.

37 Z predchádzajúcich úvah vyplýva, že prejudiciálna otázka je prípustná.

38 Je teda potrebné preskúmať, či uplatnenie vnútroštátnej právnej úpravy, o ktorú ide vo veci samej, podľa ktorej oneskorené predloženie požadovaného vyhlásenia o nadobudnutí spôsobuje neplatnosť prevodu so spätnou účinnosťou, odporuje článku 56 ods. 1 ES.

O veci samej

39 Ako Súdny dvor už rozhodol, na právnu úpravu, akou je VGVG vo veci samej, ktorej predmetom je zákaz alebo podriadenie špecifickým podmienkam nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti s cieľom zriadiť rekreačný objekt, sa vzťahujú ustanovenia zmluvy ES týkajúce sa slobody pohybu kapitálu (pozri v tomto zmysle rozsudky Konle, už citovaný, bod 22; Reisch a i., už citovaný, bod 28, a Salzmann, už citovaný, bod 39).

40 Je teda potrebné, tak ako vnútroštátny súd k tomu vyzýva Súdny dvor, preskúmať rozsah vnútroštátneho opatrenia, o ktoré ide vo veci samej, vo vzťahu k ustanoveniam článku 56 ods. 1 ES.

41 Podľa vysvetlení poskytnutých rakúskou vládou je v režime nadobúdania vlastníctva nehnuteľností zriadenom VGVG právna účinnosť prevodov podriadená predloženiu vyhlásenia uvedeného v § 7 ods. 2 uvedeného VGVG. Automatický charakter sankcie neplatnosti so spätnou účinnosťou prevodu má za cieľ obmedziť v čase právny účinok vyhlásenia predloženého príslušnému orgánu, teda je „suspenzívnou podmienkou", ktorá má dopad na predmetný prevod.

42 Z týchto vysvetlení vyplýva, že uvedené vyhlásenie, hoci nepodmieňuje fyzickú realizáciu prevodu, predstavuje povinnú formálnu náležitosť predchádzajúcu právnemu zápisu aktu predaja do registra nehnuteľností, hoci aj keď len zaručuje platnosť tohto aktu vo vzťahu k verejnému orgánu a tretím osobám. Okrem toho podľa § 12 ods. 1 prvej vety VGVG toto vyhlásenie sprevádza povinnosť nepoužívať pozemok na iné ciele ako uvedené vo vyhlásení.

43 Cieľom a účinkom takéhoto režimu vyhlásení je teda obmedziť slobodu pohybu kapitálu (pozri v tomto zmysle v súvislosti s režimom vyhlásení/predchádzajúcich povolení pri nadobúdaní nehnuteľností rozsudok Reisch, už citovaný, bod 32).

44 Takéto obmedzenia môžu však byť prípustné za podmienky, že predmetné vnútroštátne opatrenia sledujú cieľ všeobecného záujmu, sú uplatňované nediskriminačným spôsobom a rešpektujú zásadu proporcionality, teda musia byť spôsobilé zaručiť dosiahnutie cieľa, ktorý sledujú, a nepresahovať rámec toho, čo je na jeho dosiahnutie potrebné (pozri v tomto zmysle rozsudky Konle, už citovaný, bod 40; z 22. januára 2002, Canal Satélite Digital, C-390/99, Zb. s. I-607, bod 33; Reisch a i., už citovaný, bod 33, a Salzmann, už citovaný, bod 42).

45 Pokiaľ ide v prvom rade o podmienku splnenia všeobecného záujmu, rakúska vláda uvádza, že tým, že bol zriadený vyššie uvedený postup s vyhláseniami, Landtag Vorarlberg sledoval cieľ územného plánu, rozumnejšieho využívania pozemkov implikujúc obmedzenia zriadenia sekundárnych bydlísk a chcel zosúladiť požiadavku kontroly rešpektovania pravidiel urbanizmu zo strany príslušných orgánov a požiadavku právnej istoty pri prevodoch nehnuteľností.

46 V tomto zmysle z ustálenej judikatúry vyplýva, že obmedzenia zriaďovania sekundárnych bydlísk v určenej geografickej zóne, ktoré členský štát zriadil s cieľom udržať v zmysle územného plánu trvalú populáciu a autonómnu aktivitu v porovnaní s turistickým sektorom, môžu byť považované za také, že prispievajú k cieľu všeobecného záujmu (pozri rozsudky Konle, už citovaný, bod 40; Reisch a i., už citovaný, bod 34, a Salzmann, už citovaný, bod 44). Nemožno pochybovať, že snaha vnútroštátnych orgánov zabezpečiť uplatňovanie pravidiel urbanizmu pri rešpektovaní požiadavky právnej istoty transakcií predstavuje cieľ všeobecného záujmu.

47 Pokiaľ ide ďalej o podmienku nediskriminačného uplatňovania predmetnej vnútroštátnej úpravy, podmienku, ktorú je potrebné v danom prípade skúmať vo vzťahu k postupu s vyhláseniami ako celku, pán Stauderer tvrdí, že VGVG má diskriminačný charakter, a to v tom, že vylučuje, aby štátni príslušníci iných členských krajín mohli nadobúdať sekundárne bydlisko. Španielska vláda takisto uvádza, že VGVG je formálne diskriminačný v tom, že ukladá povinnosť nadobúdateľom pochádzajúcim z iného členského štátu uvádzať ich štátnu príslušnosť bez toho, že by bolo spresnené, aké dôsledky sa viažu na takéto uvedenie údaja pri skúmaní podstaty vyhlásenia.

48 Tak z vyjadrení rakúskej vlády, ako aj z rozhodnutia vnútroštátneho súdu vyplýva, že v spore vo veci samej sa uplatňuje vnútroštátna právna úprava týkajúca sa sekundárnych bydlísk rovnakým spôsobom na rakúskych štátnych príslušníkov, ako aj na štátnych príslušníkov iných členských štátov Európskej únie alebo Európskeho hospodárskeho priestoru (ďalej len „EHP").

49 Štátni príslušníci iných členských štátov Európskej únie, ako je pán Stauderer, ako aj tí z iných členských štátov EHP podliehajú postupu s vyhláseniami a môžu nadobudnúť nehnuteľnosť, ak rešpektujú tie isté formálne požiadavky, ako sú tie, ktorými sú viazaní rakúski štátni príslušníci.

50 Okrem toho povinnosť pre nadobúdateľa uviesť jeho štátnu príslušnosť vo vyhlásení, ktoré predloží, má za cieľ rozlíšiť medzi situáciou štátnych príslušníkov jedného členského štátu Európskej únie alebo EHP, ktorých práva na nadobudnutie sú identické s tými, ktoré majú rakúski štátni príslušníci, a situáciou štátnych príslušníkov tretích štátov, ktorí nemôžu byť nadobúdateľmi nehnuteľností za tých istých podmienok. Táto povinnosť uviesť štátnu príslušnosť a povinnosť uviesť vo vyhlásení v prípade potreby, že pozemok sa použije ako rekreačný objekt, nesmerujú teda k zákazu nadobúdania sekundárneho bydliska štátnymi príslušníkmi iných členských krajín, ale iba, ako upresnila rakúska vláda, na zabezpečenie dodržiavania osobitných podmienok zriaďovania týchto bydlísk.

51 Pokiaľ ide napokon o podmienku proporcionality, rakúska vláda tvrdí, že vyhlásenie uvedené v § 7 ods. 2 VGVG v rozpore s tým, čo uvádza vnútroštátny súd, nemá formálny charakter. Z prípravných prác VGVG, tak ako bolo uverejnené v LGB1. 61/1993 (a takisto v LBG1. 29/2000), vyplýva, že vyhlásenie je nielen určené na informovanie príslušných orgánov o pláne nadobudnúť nehnuteľnosť, ale takisto je jeho cieľom zabezpečenie toho, aby zastavaný pozemok bol riadne využitý na účely uvedené v uvedenom vyhlásení, najmä aby prípadné používanie ako rekreačného objektu zodpovedalo špecifickým podmienkam na tento typ používania. Kontroly vykonávané *a posteriori* orgánmi neovplyvňujú realizáciu plánu nadobudnutia, keďže zápis do registra nehnuteľností nasleduje po samotnom predložení vyhlásenia. Pokiaľ ide o sankciu neplatnosti stanovenú pre prípad nepredloženia vyhlásenia v lehote dvoch rokov, umožňuje svojím automatickým charakterom zaistiť riadne informovanie príslušných orgánov o nadobudnutí zastavaných pozemkov a umožniť takisto týmto orgánom, aby prijali v primeranej lehote potrebné kontrolné opatrenia. Táto sankcia je teda proporcionálna cieľu zabrániť nezákonnému využívaniu

pozemkov ako pozemkov pre rekreačné objekty. Administratívna sankcia, ktorá by nahradila sankciu neplatnosti zmluvy, by nebola nevyhnutne prísnejšia pre nadobúdateľa, pretože by sa mohla ukladať už od uplynutia lehoty troch mesiacov, a bola by teda menej účinná.

52 V tomto zmysle je pravda, že režim predchádzajúcich vyhlásení, keď je sprevádzaný primeranými právnymi nástrojmi, môže efektívne zriadiť proporcionálne opatrenie so sledovaným cieľom všeobecného záujmu. Súdny dvor už rozhodol, že takýto režim môže umožniť eliminovať požiadavku predchádzajúceho povolenia, ktorý vo všeobecnosti prísnejšie obmedzuje slobodu voľného pohybu kapitálu, bez toho, aby poškodil efektívnosť cieľov sledovaných verejným orgánom (pozri v tomto zmysle rozsudok zo 14. decembra 1995, Sanz de Lera a i., C-163/94, C-165/94 a C-250/94, Zb. s. I-4821, bod 27, ako aj rozsudky Konle, už citovaný, body 46 a 47, a Salzmann, už citovaný, bod 50). Ako uvádza správne Komisia Európskych spoločenstiev, takýto režim vyhlásení nemôže predstavovať neprimerané opatrenie.

53 Prejudiciálna otázka sa však netýka postupu s vyhlásením zriadeného VGVG ako celku, ale výlučne opatrenia sankcie stanovenej pre prípad oneskoreného predloženia požadovaného vyhlásenia, teda neplatnosť prevodu nehnuteľnosti so spätným účinkom.

54 Takáto sankcia však nie je proporcionálna cieľom všeobecného záujmu, ktorý je sledovaný v danom prípade.

55 Na jednej strane k takejto neplatnosti dochádza automaticky po uplynutí lehoty na predloženie požadovaného vyhlásenia bez ohľadu na dôvody oneskorenia jeho podania. Teda v spore vo veci samej sa zdá, že oneskorené podanie vyhlásenia pánom Staudererom bolo sčasti spojené s právnou neistotou, v ktorej sa pán Stauderer nachádzal, pričom vnútroštátny súd v predchádzajúcom konaní usúdil, že bolo v každom prípade aj tak neskoro na to, aby dotknutý subjekt splnil túto povinnosť.

56 Na druhej strane takáto sankcia spochybňuje radikálnym spôsobom, bezdôvodne porušujúc základné uplatniteľné pravidlá, zmluvu vyjadrujúcu vôľu zmluvných strán, a nemôže preto zodpovedať požiadavke právnej istoty, čo je osobitne dôležité v oblasti nadobúdania nehnuteľností. Okolnosť, že dĺžka lehoty je, ako uvádza Komisia, „stanovená veľkoryso", nie je teda dostatočná na to, aby sa uvedená sankcia považovala za proporcionálnu uvedeným cieľom.

57 Iste, Súdny dvor pripustil, že žaloba o neplatnosť kúpno-predajnej zmluvy by mohla predstavovať primerané sankčné opatrenie v rámci režimu predchádzajúcich vyhlásení (rozsudok Salzmann, už citovaný, bod 51). Rovnako však Súdny dvor už usúdil, že určité ciele územného plánovania, ako je podpora a rozvoj stabilného poľnohospodárstva kontrolou vývoja štruktúry poľnohospodárskych pozemkov, by nemohli byť dosiahnuté jednoduchým systémom predchádzajúcich vyhlásení a že preto takisto samotný režim predchádzajúcich povolení by mohol za určitých podmienok byť kompatibilný so slobodou pohybu kapitálu (pozri v tomto zmysle najmä rozsudok z 23. septembra 2003, Ospelt a Schlössle Weissenberg, C-452/01, Zb. s. I-9743, body 41 až 45).

58 Nie je teda v zásade vylúčené, že režim predchádzajúceho vyhlásenia, menej reštriktívny voči slobode pohybu kapitálu ako režim predchádzajúceho povolenia, by

mohol byť sprevádzaný stanovením *a posteriori* prísnych sankčných opatrení, dostatočne odraďujúcich na to, aby účely územného plánovania a urbanizmu boli efektívne dodržané.

59 Hoci taká sankcia ako vo veci samej môže byť pripustená v prípade porušenia podstatných pravidiel stanovených príslušným právnym predpisom, ktoré je riadne skonštatované príslušným orgánom vzhľadom na všetky okolnosti daného prípadu, takéto opatrenie je excesívne, ak vyvodzuje automatické dôsledky z oneskoreného podania vyhlásenia, zakazujúc príslušnému orgánu preskúmať, či svojou podstatou je plán nadobudnutia v súlade s príslušnými urbanistickými pravidlami.

60 Iné opatrenia, menej rozsiahle z hľadiska účinkov, by mohli sankcionovať oneskorené podanie vyhlásenia, ako napríklad pokuty. § 34 VGVG obsahuje okrem toho zoznam skutočností odôvodňujúcich ukladanie peňažných pokút. Rovnako môže byť žiadateľovi daná možnosť vysvetliť dôvody svojho oneskorenia alebo umožniť príslušnému orgánu, najmä ak nie sú ohrozené práva tretích osôb, prijať za určitých podmienok takisto oneskorené vyhlásenie alebo umožniť, aby za určitých podmienok zostala zmluva platná.

61 Taká sankcia, o akú ide vo veci samej, sa teda nemôže považovať za nevyhnutnú na zabezpečenie dodržiavania povinnosti vyhlásenia o nadobudnutí a na dosiahnutie cieľa všeobecného záujmu sledovaného VGVG.

62 Je teda potrebné odpovedať na prejudiciálnu otázku tak, že článku 56 ods. 1 ES odporuje uplatňovanie vnútroštátnej právnej úpravy, akou je VGVG, podľa ktorej samotné oneskorené predloženie požadovaného vyhlásenia o nadobudnutí spôsobuje neplatnosť predmetného prevodu nehnuteľnosti so spätnou účinnosťou.

O trovách

63 Vzhľadom na to, že konanie pred Súdnym dvorom má vo vzťahu k účastníkom konania vo veci samej incidenčný charakter a bolo začaté v súvislosti s prekážkou postupu v konaní pred vnútroštátnym súdom, o trovách konania rozhodne tento vnútroštátny súd. Iné trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti s predložením pripomienok Súdnemu dvoru a nie sú trovami uvedených účastníkov konania, nemôžu byť nahradené.

Z týchto dôvodov Súdny dvor (tretia komora) rozhodol takto:

Článku 56 ods. 1 ES odporuje uplatňovanie vnútroštátnej právnej úpravy, akou je zákon o prevodoch nehnuteľností (Vorarlberger Grundverkehrsgesetz) z 23. septembra 1993 v zmenenom a doplnenom znení, podľa ktorej samotné oneskorené predloženie požadovaného vyhlásenia o nadobudnutí spôsobuje neplatnosť predmetného prevodu nehnuteľnosti so spätnou účinnosťou.

Podpisy