YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kuudes jaosto)

5 päivänä maaliskuuta 2002 *

Yhdistetyissä asioissa C-515/99, C-519/99—C-524/99 ja C-526/99—C-540/99,

jotka Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg (Itävalta) on saattanut EY 234 artiklan nojalla yhteisöjen tuomioistuimen käsiteltäviksi saadakseen tässä kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevissa asioissa

Hans Reisch (C-515/99),

Walter Riedl (C-527/99),

Alexander Hacker (C-528/99),

Gerhard Eckert (C-529/99),

Franz Gstöttenbauer (C-530/99),

Helmut Hechwarter (C-531/99),

Alois Bixner (C-532/99),

Geza Aumüller (C-533/99),

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

Berthold Garstenauer (C-534/99 ja C-536/99),

Robert Eder (C-535/99),

Hartmut Ramsauer (C-537/99 ja C-538/99),

Harald Kronberger (C-539/99) ja

Erich Morianz (C-540/99)

vastaan

Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg ja

Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburg

ja

Anton Lassacher,

Heinz Schäfer (C-519/99),

Dertnig GmbH & Co. KG,

Heinrich Reutter (C-520/99),

Francesco Branka (C-521/99),

Neubau GmbH,

Baumeister Bogensberger GmbH & Co. KG (C-522/99 ja C-526/99),

Peter Fidelsberger (C-523/99),

GWP Gewerbeparkentwicklung GmbH ja

Johann Lindner ja Emma Lindner (C-524/99)

vastaan

Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburg ja

Grundverkehrslandeskommission des Landes Salzburg

ennakkoratkaisun EY 56—60 artiklan tulkinnasta,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (kuudes jaosto),

toimien kokoonpanossa: toisen jaoston puheenjohtaja N. Colneric, joka hoitaa kuudennen jaoston puheenjohtajan tehtäviä, sekä tuomarit C. Gulmann, J.-P. Puissochet (esittelevä tuomari), R. Schintgen ja V. Skouris,

julkisasiamies: L. A. Geelhoed,
kirjaaja: johtava hallintovirkamies H. A. Rühl,

ottaen huomioon kirjalliset huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— H. Schäfer, edustajanaan Rechtsanwalt A. Pirkner,

— GWP Gewerbeparkentwicklung GmbH, edustajanaan Rechtsanwalt J. W. Aichlreiter,

— Itävallan hallitus, asiamiehenään C. Pesendorfer,

ottaen huomioon suullista käsittelyä varten laaditun kertomuksen,

kuultuaan Alankomaiden hallituksen, asiamiehenään H. Sevenster, ja Euroopan yhteisöjen komission, asiamiehinään U. Wölker ja M. Patakia, 12.9.2001 pidetyssä istunnossa esittämät suulliset huomautukset,

kuultuaan julkisasiamiehen 20.11.2001 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg on esittänyt yhteisöjen tuomioistuimelle 22.12.1999 tekemillään 22 päätöksellä, jotka ovat saapuneet yhteisöjen tuomioistuimeen 30.12.1999, EY 234 artiklan nojalla kaksi ennakkoratkaisukysymystä EY 56—60 artiklan tulkinnasta.

2 Ensimmäinen kysymys on esitetty asioissa C-515/99 ja C-527/99—C-540/99 sellaisten valitusten käsittelyn yhteydessä, jotka on tehty Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburgin (Salzburgin kaupungin pormestari) päätöksistä, joilla on määrätty sakkoja sillä perusteella, että Grundverkehrsbeauftragter des Landes Salzburgille (Salzburgin osavaltion virkamies, jonka tehtävänä on ottaa vastaan kiinteän omaisuuden luovutusta koskevia ilmoituksia; jäljempänä Grundverkehrsbeauftragter) on toimitettu myöhässä vuoden 1997 Salzburger Grundverkehrsgesetzissä (kiinteän omaisuuden luovutuksesta annettu Salzburgin osavaltion laki, Salzburger Landesgesetzblatt nro 11/97; jäljempänä SGVG) säädetty ilmoitus.

3 Toinen kysymys on esitetty asioissa C-519/99—C-524/99 ja C-526/99 sellaisten valitusten käsittelyn yhteydessä, jotka on tehty Salzburgin osavaltion Grundverkehrslandeskommissionin SGVG:n nojalla tekemistä päätöksistä, joissa kielletään rakentamiskelpoisen kiinteistön hankinta tai sallitaan se ainoastaan sillä edellytyksellä, että ostaja asettaa vakuuden.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Yhteisön lainsäädäntö

4 EY 56 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

"Tämän luvun määräysten mukaisesti kiellettyjä ovat kaikki rajoitukset, jotka koskevat pääomanliikkeitä jäsenvaltioiden välillä taikka jäsenvaltioiden ja kolmansien maiden välillä."

Kansallinen lainsäädäntö

5 Itävallan oikeuden mukaan kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen edellyttää sitä, että Grundbuchsgericht (kiinteistörekisteriä pitävä tuomioistuin) antaa luvan siirron merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin; Grundbuchsgerichtin on tällöin tutkittava, tarvitaanko omistusoikeuden siirtämiseksi lupa, ja jos tarvitaan, onko lupa myönnetty.

6 Salzburgin osavaltiossa SGVG:n 12 §:ssä säädetään, että tietyt rakentamiskelpoista kiinteistöä koskevat toimenpiteet kuten omaisuuden luovutus tai rakennusoikeuden myöntäminen ovat luvallisia ainoastaan, jos omistusoikeuden saaja esittää ilmoituksen, jossa hän vakuuttaa ensinnäkin, että hän on itävaltalainen tai muun jäsenvaltion kansalainen, joka käyttää jotakin EY:n perustamissopimuksessa tai Euroopan talousalueesta tehdyssä sopimuksessa taatuista vapauksista. Omistusoikeuden saajan on toiseksi vakuutettava, että hän aikoo käyttää kiinteistöä pääasiallisena asuntonaan tai ammattitoimintaan. Vapaa-ajan asuntoa varten kiinteistöä saadaan käyttää ainoastaan, jos kiinteistöä käytettiin vapaa-ajan asuntoa varten jo ennen 1.3.1993 tai jos se sijaitsee alueella, jolle vapaa-ajan asuntojen perustaminen on sallittua.

7 Grundverkehrsbeauftragter antaa edellisessä kohdassa tarkoitetun ilmoituksen perusteella todistuksen. Hän saa kieltäytyä sen antamisesta ainoastaan, jos hänellä on syitä epäillä, että kiinteistöä ei tulla käyttämään ilmoituksen mukaisesti, tai jos omistusoikeuden hankinta ei ole SGVG:n päämäärien mukainen. Tässä tapauksessa Grundverkehrsbeauftragter ohjaa omistusoikeuden saajan Grundverkehrslandeskommissioniin, joka voi hyväksyä omistusoikeuden siirron tarkistettuaan, että edellä mainitut aineelliset edellytykset, jotka koskevat kieltoa käyttää kiinteistöä vapaa-ajan asuntona, täyttyvät.

8 Ilman Grundverkehrsbeauftragterin todistusta tai Grundverkehrslandeskommissionin lupaa Salzburgin osavaltiossa ei voi hankkia kiinteistöä.

9 SGVG:n 19 §:ssä omistusoikeuden saaja velvoitetaan käyttämään kiinteistöä kyseisen lain 12 §:ssä säädetyn ilmoituksen mukaisesti. Lain 19 §:n mukaan Grundverkehrslandeskommissionin luvan saamiselle voidaan myös asettaa edellytyksiä ja antaa määräyksiä, joilla taataan, että omistusoikeuden saaja käyttää kiinteistöä antamansa ilmoituksen mukaisesti, esimerkiksi vaatimalla vakuutta, jonka määrä ei saa ylittää kiinteistön ostohintaa tai sen arvoa.

10 Kyseisen säädöksen 36 §:ssä vahvistetaan määräajat, joissa omistusoikeuden saajan on esitettävä ilmoitus omistusoikeuden siirrosta.

11 SGVG:n 42 §:n mukaan Grundverkehrsbeauftragter voi nostaa kansallisessa tuomioistuimessa kanteen, jossa vaaditaan kiinteistön omistusoikeuden siirron julistamista pätemättömäksi, jos sitä tehtäessä on yritetty kiertää SGVG:tä.

12 Grundverkehrsgesetzin 43 §:ssä säädetään sakosta, joka on suuruudeltaan enintään 500 000 Itävallan shillinkiä (ATS), ja enintään kuuden viikon pituisesta vapausrangaistuksesta muun muassa silloin, kun omistusoikeuden saaja ei ole esittänyt vaadittua ilmoitusta tai hakenut vaadittua lupaa tai kun hän käyttää ostamaansa kiinteistöä luvattomaan tarkoitukseen.

Pääasiat ja ennakkoratkaisukysymykset

13 Asioissa C-515/99 ja C-527/99—C-540/99 Salzburgin pormestari on määrännyt kullekin valittajista sakon sillä perusteella, että he eivät ole ilmoittaneet SGVG:n 36 §:ssä säädetyssä määräajassa Grundverkehrsbeauftragterille rakentamiskelpoisten kiinteistöjen hankinnasta. Valittajat valittivat näistä päätöksistä Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburgiin.

14 Asioissa C-519/99—C-522/99 ja C-526/99 Grundverkehrslandeskommission on ensimmäisenä asiaa käsittelevänä asteena jättänyt myöntämättä tarvittavan luvan rakentamiskelpoisen kiinteistön myyntiin, joten omistusoikeuden saajat ovat valittaneet kyseisistä päätöksistä Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburgiin.

15 Asioissa C-523/99 ja C-524/99 myönnettiin lupa rakentamiskelpoisen kiinteistön hankintaan, mutta Grundverkehrslandeskommission velvoitti ostajat asettamaan SGVG:n 19 §:n 3 momentissa säädetyn vakuuden. Ostajat valittivat kyseisistä päätöksistä Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburgiin.

16 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin on asiassa C-302/97, Konle, 1.6.1999 annetun tuomion (Kok. 1999, s. I-3099), jossa oli kyse kiinteistöluovutuksia koskevasta Tirolin osavaltion lainsäädännöstä, annetun tuomion perusteella pohtinut sitä, ovatko rakentamiskelpoisen kiinteistön hankintaan liittyvää ennakkoilmoitusta ja ennakkolupaa koskeva edellytys ja tähän edellytykseen liitetyt rikosoikeudelliset säännökset yhteensopivia perustamissopimuksessa määrättyjen perusvapauksien kanssa.

17 Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburg on näin ollen saattanut yhteisöjen tuomioistuimen käsiteltäväksi seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

Asioissa C-515/99 ja C-527/99—C-540/99:

"Onko EY 56 artiklan ja sitä seuraavien artiklojen määräyksiä tulkittava siten, että vuoden 1997 SGVG:n (LGBl. nro 11/1999) 12, 36 ja 43 §:n säännökset, joiden mukaan rakentamiskelpoisen kiinteistön hankkiminen Salzburgin osavaltiossa edellyttää ilmoitus- tai lupamenettelyä, ovat ristiriidassa mainittujen artiklojen kanssa, minkä vuoksi tässä asiassa on loukattu omistusoikeuden saajan Euroopan unionin oikeussäännöillä taattua perusvapautta?"

Asioissa C-519/99—C-524/99 ja C-526/99:

"Onko EY 56 artiklan ja sitä seuraavien artiklojen määräyksiä tulkittava siten, että vuoden 1997 SGVG:n (LGBl. nro 11/1999) 12—14 §:n säännökset, joiden mukaan rakentamiskelpoisen kiinteistön hankkiminen Salzburgin osavaltiossa edellyttää ilmoitus- tai lupamenettelyä, ovat ristiriidassa mainittujen artiklojen kanssa, minkä vuoksi tässä asiassa on loukattu omistusoikeuden saajan Euroopan unionin oikeussäännöillä taattua perusvapautta?"

18 Yhteisöjen tuomioistuimen presidentin 24.2.2000 antamalla määräyksellä asiat C-515/99 ja C-527/99—C-540/99 yhdistettiin kirjallista ja suullista käsittelyä sekä tuomion antamista varten. Yhteisöjen tuomioistuimen presidentin 24.2.2000 antamalla määräyksellä myös asiat C-519/99—C-524/99 ja C-526/99 yhdistettiin kirjallista ja suullista käsittelyä sekä tuomion antamista varten.

19 Kaikki kyseiset asiat on aihetta yhdistää tämän tuomion antamista varten.

Ennakkoratkaisukysymykset

Tutkittavaksi ottaminen

20 GWP Gewerbeparkenentwicklung GmbH väittää, että asioissa C-519/99—C-524/99 ja C-526/99 esitetty ennakkoratkaisukysymys on jätettävä tutkimatta sen takia, että se ei koske perustamissopimuksen tulkintaa vaan SGVG:n säännösten tulkintaa tai niiden pätevyyden arviointia, jotka kuuluvat ainoastaan kansalliselle tuomioistuimelle.

21 Toiseksi se katsoo, että sillä kansallisessa tuomioistuimessa esillä olevalla asialla, jonka asianosainen se on ja joka koskee ainoastaan niitä edellytyksiä, joilla itävaltalainen yhtiö voi SGVG:n mukaisesti hankkia Itävallassa sijaitsevan kiinteistön, ei ole mitään yhteyttä yhteisön oikeuteen ja se koskee jäsenvaltion täysin sisäistä tilannetta, minkä takia ennakkoratkaisupyyntöä ei voida ottaa tutkittavaksi.

22 Ensimmäisen prosessiväitteen osalta on muistettava, että vaikka yhteisöjen tuomioistuimella ei EY 234 artiklan mukaan ole toimivaltaa soveltaa yhteisön oikeussääntöä määrättyyn riitaan eikä se tästä syystä voi luonnehtia kansallisen oikeuden säännöstä tämän oikeussäännön kannalta, se voi kuitenkin tässä artiklassa määrätyn tuomioistuinten välisen yhteistyön mukaisesti ja asiakirjoista ilmenevien seikkojen perusteella esittää kansalliselle tuomioistuimelle sellaisia yhteisön oikeuden tulkintaan liittyviä seikkoja, jotka voivat olla kansalliselle tuomioistuimelle hyödyllisiä sen arvioidessa tämän säännöksen vaikutuksia (asia 20/87, Gauchard, tuomio 8.12.1987, Kok. 1987, s. 4879, 5 kohta).

23 Pääasioissa kansallinen tuomioistuin pyytää yhteisöjen tuomioistuinta tulkitsemaan perustamissopimuksen määräyksiä yksinomaan arvioidakseen, voivatko niistä riippua sen sovellettavina olevien kansallisten säännösten vaikutukset. Näin ollen ei voida väittää, että kussakin kyseisistä asioista esille nostettu ennakkoratkaisukysymys koskisi muuta kuin EY:n perustamissopimuksen määräysten tulkintaa.

24 Toisen prosessiväitteen osalta oikeudenkäyntiaineistosta ilmenee, että kaikkien pääasioiden tosiseikat ovat tapahtuneet vain yhden jäsenvaltion sisällä, mitä ei myöskään ole kiistetty. SGVG:n kaltainen kansallinen säännöstö, jota sovelletaan erotuksetta Itävallan kansalaisiin ja Euroopan yhteisöjen jäsenvaltioiden kansalaisiin, sisältää lähtökohtaisesti perustamissopimuksessa määrättyjä perusvapauksia koskevia säännöksiä ainoastaan siltä osin kuin sitä sovelletaan tilanteisiin, joilla on yhteys jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (ks. vastaavasti asia 286/81, Oosthoek's Uitgeversmaatschappij, tuomio 15.12.1982, Kok. 1982, s. 4575, 9 kohta; Kok. Ep. VI, s. 611 ja asia 98/86, Mathot, tuomio 18.2.1987, Kok. 1987, s. 809, 8 ja 9 kohta).

25 Tämä toteamus ei kuitenkaan merkitse, että yhteisöjen tuomioistuimelle käsiteltävinä olevissa asioissa esitettyihin ennakkoratkaisukysymyksiin ei olisi tarpeen vastata. Yksinomaan kansallisen tuomioistuimen tehtävänä on nimittäin kunkin asian erityispiirteiden perusteella harkita, onko ennakkoratkaisu tarpeen

asian ratkaisemiseksi ja onko sen yhteisöjen tuomioistuimelle esittämillä kysymyksillä merkitystä asian kannalta (ks. asia C-448/98, Guimont, tuomio 5.12.2000, Kok. 2000, s. I-10663, 22 kohta). Kansallisen tuomioistuimen esittämä pyyntö voidaan jättää tutkimatta vain, jos on ilmeistä, että tämän tuomioistuimen pyytämällä yhteisön oikeuden tulkitsemisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen (ks. asia C-281/98, Angonese, tuomio 6.6.2000, Kok. 2000, s. I-4139, 18 kohta).

26 Käsiteltävinä olevissa asioissa ei ole ilmeistä, että pyydetty yhteisön oikeuden tulkinta ei olisi tarpeellinen kansalliselle tuomioistuimelle. Vastaus voi nimittäin olla sille hyödyllinen tilanteessa, jossa Itävallan kansalaisella on kansallisen oikeuden nojalla oltava samat oikeudet kuin toisen jäsenvaltion kansalaisella yhteisön oikeuden perusteella samanlaisessa tilanteessa (em. asia Guimont, tuomion 23 kohta).

27 Näin ollen on tutkittava, onko perustamissopimuksen niiden määräysten vastaista, joiden tulkintaa on pyydetty, soveltaa pääasioissa kyseessä olevan kaltaista kansallista lainsäädäntöä niiltä osin kuin sitä voidaan soveltaa muissa jäsenvaltioissa asuviin henkilöihin.

Asiakysymys

28 Aluksi on täsmennettävä, että kansallisten toimenpiteiden, joilla maankäyttöä koskevista pakottavista syistä säännellään kiinteän omaisuuden hankkimista tarkoituksena kieltää vapaa-ajan asuntojen perustaminen tietyille alueille, on

oltava niiden perustamissopimuksen määräysten mukaisia, jotka koskevat pääomien vapaata liikkuvuutta (em. asia Konle, tuomion 22 kohta).

29 Ensinnäkin oikeus hankkia, käyttää ja luovuttaa kiinteää omaisuutta toisessa jäsenvaltiossa, joka täydentää välttämättömällä tavalla sijoittautumisvapautta EY 44 artiklan 2 kohdan e alakohdasta ilmenevällä tavalla (asia 305/87, komissio v. Kreikka, tuomio 30.5.1989, Kok. 1989, s. 1461, 22 kohta), synnyttää sitä käytettäessä pääomanliikkeitä.

30 Toiseksi pääomanliikkeisiin kuuluvat ne toimenpiteet, joilla henkilöt, jotka eivät asu kyseessä olevassa jäsenvaltiossa, tekevät sinne kiinteistösijoituksia, kuten perustamissopimuksen 67 artiklan [joka on kumottu Amsterdamin sopimuksella] täytäntöönpanosta 24 päivänä kesäkuuta 1988 annetun neuvoston direktiivin 88/361/ETY (EYVL L 178, s. 5) liitteessä I olevasta pääomanliikkeiden nimikkeistöstä ilmenee; kyseinen nimikkeistö on säilyttänyt pääomanliikkeiden käsitteen määrittämistä koskevan ohjeellisen arvonsa (ks. asia C-222/97, Trummer ja Mayer, tuomio 16.3.1999, Kok. 1999, s. I-1661, 21 kohta ja asia C-464/98, Stefan, tuomio 11.1.2001, Kok. 2001, s. I-173, 5 kohta).

31 Näin ollen yhteisöjen tuomioistuimen on toimittava kuten kansallinen tuomioistuin on sitä pyytänyt ja tutkittava pääasioissa kyseessä olevien kansallisten toimenpiteiden ulottuvuutta suhteessa EY 56—60 artiklaan.

32 Ensinnäkin on kiistatonta, että kyseiset toimenpiteet, joilla luodaan kiinteän omaisuuden hankintaa koskevaa ennakkoilmoitusta ja ennakkolupaa koskeva menettely, rajoittavat jo tarkoituksensa vuoksi pääomien vapaata liikkuvuutta (ks. vastaavasti em. asia Konle, tuomion 39 kohta).

33 Tällaiset rajoitukset voidaan kuitenkin hyväksyä, jos kansallisilla oikeussäännöillä pyritään syrjimättömällä tavalla yleistä etua koskevaan päämäärään ja jos ne ovat suhteellisuusperiaatteen mukaisia eli jos muilla, vähemmän rajoittavilla toimenpiteillä ei voida päästä samaan lopputulokseen.

34 Ensimmäisen edellytyksen osalta edellä mainitussa asiassa Konle annetun tuomion 40 kohdasta ilmenee, että rajoituksia, jotka koskevat vapaa-ajan asuntojen perustamista määrätyllä maantieteellisellä alueella ja joita jäsenvaltio asettaa maankäyttöä koskevin perustein tiettyjen alueiden pitämiseksi pysyvästi asuttuina ja taloudellisesti toimeliaina turismista riippumatta, voidaan pitää päämäärältään yleisen edun mukaisina toimenpiteinä. Tätä päätelmää ainoastaan vahvistavat sellaiset muut syyt, jotka voivat olla samojen toimenpiteiden toteuttamisen taustalla, kuten ympäristönsuojeluun liittyvät syyt. Lisäksi SGVG:n säännöksistä ilmenee, että niillä ei luoda erilaista kohtelua itävaltalaisten omistusoikeuden saajien ja muissa jäsenvaltioissa asuvien sellaisten henkilöiden välille, jotka käyttävät perustamissopimuksessa taattuja vapauksia.

35 Toisen edellytyksen osalta yhteisöjen tuomioistuin on edellä mainitussa asiassa Konle annetun tuomion 44—48 kohdassa katsonut, että maankäyttöä koskevin perustein asetettu rakentamiskelpoisten kiinteistöjen hankintaa edeltävää ennakkoilmoitusta koskeva edellytys, johon on liitetty seuraamuksia koskeva mahdollisuus siltä varalta, että annettua ilmoitusta rikotaan, oli yhteisön oikeuden mukainen. SGVG:llä luotu menettely on periaatteeltaan ennen kaikkea ilmoitusmenettely.

36 Kuten Itävallan hallitus toteaa, ainoastaan silloin, kun Grundverkehrsbeauftragter katsoo olevan aihetta olettaa, että kiinteistöä ei tulla käyttämään lainmukaisella tavalla, hänen on ohjattava ostaja Grundverkehrslandeskommissioniin, jotta omistusoikeuden siirtoon sovelletaan lupamenettelyä. Tällä ennakkoilmoitusta koskevalla vähimmäisvaatimuksella on se etu, että se

merkitsee omistusoikeuden saajan kannalta tiettyä oikeusvarmuutta jälkikäteisiin valvontatapoihin verrattuna. Lisäksi voidaan ajatella, että ennakkoon toteutettava tutkinta on omiaan ehkäisemään tiettyjä vaikeasti korjattavia vahinkoja, joita rakennushankkeiden nopea toteuttaminen voi aiheuttaa. Ennakkoilmoitusta koskevaa muodollisuutta voidaan pitää menettelynä, joka täydentää rikosoikeudellisia seuraamuksia ja kaupan pätemättömäksi toteamista koskevaa kannetta, jonka hallintoviranomainen voi nostaa kansallisessa tuomioistuimessa. Näin ollen SGVG:llä luodun menettelyn ensimmäistä osaa voidaan pitää yhteisön oikeuden mukaisena.

37 Grundverkehrslandeskommissionissa käytävän ennakkolupaa koskevan menettelyn osalta yhteisöjen tuomioistuin on sitä vastoin jo katsonut, että ennakkolupaa koskevasta vaatimuksesta aiheutuvat pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitukset voitiin estää riittävällä ilmoitusjärjestelmällä haittaamatta kuitenkaan niiden tavoitteiden tehokasta toteutumista, joihin tällä sääntelyllä pyritään (ks. yhdistetyt asiat C-358/93 ja C-416/93, Bordessa ym., tuomio 23.2.1995, Kok. 1995, s. I-361, 27 kohta ja yhdistetyt asiat C-163/94, C-165/94 ja C-250/94, Sanz de Lera ym., tuomio 14.12.1995, Kok. 1995, s. I-4821, 26 ja 27 kohta).

38 Pääasioiden osalta on todettava, että ottaen huomioon valvontamahdollisuus, joka viranomaisilla ennakkoilmoitusjärjestelmän ansiosta on, sekä rikosoikeudellisten seuraamusten ja sellaisen erityisen menettelyn olemassaolo, jossa kansallisessa tuomioistuimessa voidaan nostaa erityinen pätemättömäksi toteamista koskeva kanne silloin, kun toteutettu hanke ei ole alkuperäisen ilmoituksen mukainen, ennakkolupaa koskevaa menettelyä, jonka Grundverkehrsbeauftragter voi päättää aloittaa pelkkien olettamusten perusteella, ei voida pitää ehdottoman välttämättömänä toimenpiteenä pääasioissa kyseessä olevan vapaa-ajan asuntoja koskevan lainsäädännön rikkomisen estämiseksi. Näin on sitäkin suuremmalla syyllä sen takia, että toimivaltaiset viranomaiset voivat asettaa ennakkoluvan myöntämisen edellytykseksi sellaisten määräysten noudattamisen, joille ei SGVG:ssä ole asetettu minkäänlaisia aineellisia vaatimuksia, ja vaatia ostajaa asettamaan vakuuden, jonka määrä voi olla yhtä suuri kuin kyseisen omaisuuden arvo.

39 SGVG:n säännökset, jotka koskevat ennakkolupaa koskevaa menettelyä Grundverkehrslandeskommissionissa, menevät näin ollen pitemmälle kuin on tarpeen maankäyttöä koskevan päämäärän saavuttamiseksi ja pitemmälle kuin sellaiset toimenpiteet, joita jäsenvaltiot voivat EY 58 artiklan 1 kohdan b alakohdan mukaan toteuttaa estääkseen lakiensa ja asetustensa rikkomisen.

40 Kansalliselle tuomioistuimelle on näin ollen vastattava, että EY 56—60 artiklan vastaisena

— ei ole pidettävä SGVG:llä luodussa kiinteän omaisuuden hankintaa koskevassa järjestelmässä säädetyn kaltaista ennakkoilmoitusta koskevaa menettelyä

— on pidettävä kyseisessä järjestelmässä säädetyn kaltaista ennakkolupaa koskevaa menettelyä.

Oikeudenkäyntikulut

41 Yhteisöjen tuomioistuimelle huomautuksensa esittäneille Itävallan ja Alankomaiden hallituksille ja Euroopan yhteisöjen komissiolle aiheutuneita oikeudenkäyntikuluja ei voida määrätä korvattaviksi. Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Näillä perusteilla

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (kuudes jaosto)

on ratkaissut Unabhängiger Verwaltungssenat Salzburgin 22.12.1999 tekemillään päätöksillä esittämät kysymykset seuraavasti:

EY 56—60 artiklan vastaisena

— **ei ole pidettävä SGVG:llä luodussa kiinteän omaisuuden hankintaa koskevassa järjestelmässä säädetyn kaltaista ennakkoilmoitusta koskevaa menettelyä**

— **on pidettävä kyseisessä järjestelmässä säädetyn kaltaista ennakkolupaa koskevaa menettelyä.**

Colneric Gulmann Puissochet

Schintgen Skouris

Julistettiin Luxemburgissa 5 päivänä maaliskuuta 2002.

R. Grass F. Macken

kirjaaja kuudennen jaoston puheenjohtaja