YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kuudes jaosto)
15 päivänä toukokuuta 2003 *

Asiassa C-300/01,

jonka Landesgericht Feldkirch (Itävalta) on saattanut EY 234 artiklan nojalla yhteisöjen tuomioistuimen käsiteltäväksi saadakseen tässä kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa, kiinteistörekisteriin kirjaamista koskevassa asiassa, jossa kirjaamista hakee

Doris Salzmann,

ennakkoratkaisun EY:n perustamissopimuksen 73 b artiklan (josta on tullut EY 56 artikla) ja Euroopan talousalueesta 2 päivänä toukokuuta 1992 tehdyn sopimuksen (EYVL 1994, L 1, s. 3) liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan tulkinnasta,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (kuudes jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja J.-P. Puissochet (esittelevä tuomari) sekä tuomarit R. Schintgen, V. Skouris, F. Macken ja J. N. Cunha Rodrigues,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

julkisasiamies: P. Léger,
kirjaaja: johtava hallintovirkamies M.-F. Contet,

ottaen huomioon kirjalliset huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— Salzmann, edustajanaan Rechtsanwalt W. L. Weh,

— Itävallan hallitus, asiamiehenään C. Pesendorfer,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään G. Braun ja M. Patakia,

— EFTAn valvontaviranomainen, asiamiehenään V. Kronenberger,

ottaen huomioon suullista käsittelyä varten laaditun kertomuksen,

kuultuaan Salzmannin, edustajanaan W. L. Weh, Itävallan hallituksen, asiamiehinään P. Kustor ja H. Kraft, ja komission, asiamiehinään G. Braun ja M. Patakia, 24.10.2002 pidetyssä istunnossa esittämät suulliset huomautukset,

kuultuaan julkisasiamiehen 30.1.2003 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Landesgericht Feldkirch (Itävalta) on esittänyt yhteisöjen tuomioistuimelle 10.7.2001 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 27.7.2001, EY 234 artiklan nojalla kolme ennakkoratkaisukysymystä EY:n perustamissopimuksen 73 b artiklan (josta on tullut EY 56 artikla) ja Euroopan talousalueesta 2 päivänä toukokuuta 1992 tehdyn sopimuksen (EYVL 1994, L 1, s. 3; jäljempänä ETA-sopimus) liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan tulkinnasta.

2 Nämä kysymykset on esitetty asiassa, jossa on kyse siitä, että Doris Salzmann on valittanut päätöksestä, jolla hylättiin hänen hakemuksensa Vorarlbergin osavaltiossa Fußachissa (Itävalta) sijaitsevaa rakentamatonta kiinteistöä koskevan kaupan merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Yhteisön oikeus

3 Perustamissopimuksen 73 b artiklassa määrätään seuraavaa:

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

4 ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdassa määrätään seuraavaa: "Siirtymäkausien aikana EFTA-valtiot [Euroopan vapaakauppa-alue] eivät kohtele EY:n jäsenvaltioiden tai muiden EFTA-valtioiden yhtiöiden tai kansalaisten uusia eivätkä olemassa olevia sijoituksia epäsuotuisammin kuin sopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa olevan lainsäädännön mukaan, edellä sanotun kuitenkaan rajoittamatta EFTA-valtioiden oikeutta saattaa voimaan sopimuksen mukaisia lakeja ja erityisesti vapaa-ajan asunnon ostamista koskevia säännöksiä, jotka vastaavat vaikutukseltaan sitä lainsäädäntöä, joka on [perustamissopimuksen 67 artiklan täytäntöönpanosta 24 päivänä kesäkuuta 1988 annetun neuvoston direktiivin 88/361/ETY (EYVL L 178, s. 5)] 6 artiklan 4 kohdan mukaisesti hyväksytty yhteisössä."

5 Direktiivin 88/361/ETY 6 artiklan 4 kohdassa säädetään seuraavaa:

"Vapaa-ajan asunnon ostamista koskevan kansallisen lainsäädännön voimassaoloa voidaan jatkaa, kunnes neuvosto hyväksyy tätä koskevia uusia säännöksiä perustamissopimuksen 69 artiklan mukaisesti. Tämä säännös ei vaikuta muiden yhteisön lainsäädäntöön kuuluvien säännösten soveltamiseen."

6 Itävallan tasavallan, Suomen tasavallan ja Ruotsin kuningaskunnan liittymisehdoista ja niiden sopimusten mukautuksista, joihin Euroopan unioni perustuu, tehdyn asiakirjan (EYVL 1994, C 241, s. 21 ja EYVL 1995, L 1, s. 1; jäljempänä liittymisasiakirja) 70 artiklassa määrätään seuraavaa:

"Niiden velvoitteiden estämättä, joista määrätään sopimuksissa, joihin Euroopan unioni perustuu, Itävallan tasavalta saa pitää voimassa voimassaolevan vapaa-ajan asuntoja koskevan lainsäädäntönsä viiden vuoden ajan liittymispäivästä."

Kansallinen oikeus

7 Bundesverfassungsgesetznovellen (liittovaltion perustuslain muuttamisesta annettu laki; BGBl. 1992/276), joka annettiin 5.6.1992, nojalla osavaltiot saavat harjoittaa rakennusmaahan kohdistuvia oikeustoimia koskevaa hallinnollista valvontaa. Vorarlbergin osavaltiossa annettiin 23.9.1993 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (kiinteästä omaisuudesta annettu laki; LGBl. 1993/61), jonka 3 §:n 1 momentissa, sellaisena kuin tämä laki on muutettuna LGBl. 1995/11:llä, 1996/9:llä ja 1997/85:llä (jäljempänä VGVG), säädetään seuraavaa:

"Euroopan unionin oikeutta sovellettaessa säännöksiä, joita sovelletaan ulkomaalaisten hankkiessa kiinteää omaisuutta, ei sovelleta seuraaviin henkilöihin — —

— —

e) henkilöt ja yhtiöt, jotka tekevät suoria sijoituksia, sijoituksia kiinteistöihin tai muita pääomien vapaaseen liikkuvuuteen liittyviä liiketoimia."

8 VGVG:n 7 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Oikeuksien saamiseksi muuhun rakennettuun kiinteistöön kuin vapaa-ajan asuntoon ei edellytetä kiinteistöviranomaisten myöntämää lupaa, milloin oikeuksien saaja antaa 2 momentissa säädetyn kirjallisen ilmoituksen. — —

2. Saajan tulee ilmoittaa, että kiinteistö on rakennettu, että saannon tarkoituksena ei ole vapaa-ajan asunnon hankkiminen ja että hän on Itävallan kansalainen tai muutoin täyttää jonkin 3 §:ssä säädetyn edellytyksen. — — "

9 VGVG:n 8 §:n 3 momentin b kohdassa säädetään seuraavaa:

"Oikeuksien saamiseksi muuhun rakentamattomaan kiinteistöön kuin vapaa-ajan asuntoon myönnetään lupa

— —

b) milloin saaja osoittaa uskottavasti, että kiinteistö otetaan kohtuullisessa ajassa sille maankäyttösuunnitelmassa osoitettuun käyttöön tai osoitetaan yleisiin, yleishyödyllisiin tai kulttuurisiin tarkoituksiin. Tällöin otetaan huomioon saajan tarpeet."

10 Tämä VGVG:n 8 §:n 3 momentti julkaistiin LGBl. 1997/85:ssä, ja se tuli voimaan 1.1.1998; se annettiin sen jälkeen, kun Verfassungsgerichtshof (Itävalta) oli 10.12.1996 antamallaan tuomiolla kumonnut kyseisen lainkohdan aiemman, 23.9.1993 annetun version, joka oli seuraavanlainen:

"Oikeuksien saamiseksi muuhun rakentamattomaan kiinteistöön kuin vapaa-ajan asuntoon myönnetään lupa

— —

a) milloin tämä on tarpeen asuintarkoituksiin, teollisia tai kaupallisia laitoksia varten taikka yleisiin, yleishyödyllisiin tai kulttuurisiin tarkoituksiin

— — ."

Kansallisessa tuomioistuimessa vireillä oleva asia ja ennakkoratkaisukysymykset

11 Itävallan kansalainen Salzmann, jonka kotipaikka on Fußach, osti Itävallan kansalaiselta Walter Schneiderilta samassa kunnassa sijaitsevan rakennusmaan. Salzmann ei pyytänyt tätä omistusoikeuden siirtoa varten VGVG:n 8 §:n 3 momentissa säädettyä hallinnollista ennakkolupaa (jäljempänä ennakkolupa), joka on asetettu edellytykseksi sille, että tällainen siirto tulee voimaan.

12 Salzmann haki Grundbuchsrichter des Bezirksgerichts Bregenziltä (Bezirksgericht Bregenzin kiinteistörekisteriä pitävä tuomari) (Itävalta) tämän kiinteistön omistusoikeuden siirron kirjaamista kiinteistörekisteriin ja liitti hakemukseensa VGVG:n 7 §:n 2 momentissa säädettyä ilmoitusta vastaavan ilmoituksen, jossa hän sitoutui olemaan käyttämättä tätä kiinteistöä loma-asunnon rakentamiseen. Hän väitti, että VGVG:n 8 §:n 3 momentissa säädetty ennakkolupamenettely on ristiriidassa yhteisön oikeuteen perustuvien Itävallan tasavallan velvollisuuksien kanssa ja että tämä menettely ei ole tarpeen, koska VGVG:n 7 §:n 2 momentissa säädettyä ilmoitusta vastaava ilmoitus riittää kiinteistörekisteriin kirjaamista varten.

13 Bezirksgerichts Bregenzin Rechtspfleger, joka on tämän tuomioistuimen virkamies, joka hoitaa sen hänelle uskomia tehtäviä valtuutuksen perusteella ja sen alaisuudessa, hylkäsi Salzmannin hakemuksen 16.11.1998 tekemällään päätöksellä sillä perusteella, että sitä varten ei ollut myönnetty lupaa, joka on luonteeltaan konstitutiivinen. Salzmann haki muutosta (Rekurs) tähän päätökseen Bezirksgericht Bregenziltä.

14 Bezirksgericht Bregenz esitti yhteisöjen tuomioistuimelle ennakkoratkaisupyynnön mutta tämä katsoi asiassa C-178/99, Salzmann, 14.6.2001 antamassaan tuomiossa (Kok. 2001, s. I-4421, 21 kohta), että se ei ole toimivaltainen vastaamaan sille esitettyihin kysymyksiin, koska Bezirksgericht Bregenz toimi sen käsiteltävänä olleessa asiassa hallintoviranomaisena, joten sitä ei voitu pitää EY:n perustamissopimuksen 177 artiklassa (josta on tullut EY 234 artikla) tarkoitettuna lainkäyttöelimenä.

15 Bezirksgericht Bregenz siirsi Salzmannin muutoksenhaun (Rekurs) Landesgericht Feldkirchiin.

16 Landesgericht pohtii, onko ennakkolupamenettely ristiriidassa yhteisön oikeuden kanssa.

17 Se pohtii ensinnäkin, voiko Itävallan kansalainen Salzmann vedota perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohtaan, jossa kielletään pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitukset, kun otetaan huomioon, että kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa ei ole mitään valtioiden rajat ylittävää seikkaa.

18 Landesgericht pohtii toiseksi, että jos Salzmann voi vedota tähän määräykseen, on tutkittava, täyttyvätkö yhteisöjen tuomioistuimen asiassa C-302/97, Konle, 1.6.1999 antamassa tuomiossa (Kok. 1999, s. I-3099, 40 kohta) toteamat kolme säännöksen pätevyydelle asetettavaa kumulatiivista edellytystä. Ensinnäkin on tutkittava, voidaanko VGVG:n 8 §:n 3 momentti perustella yleisen edun mukaisella tavoitteella. Toiseksi on varmistettava, että ennakkoluvan myöntämiseen toimivaltaisella viranomaisella ei ole harkintavaltaa, jota se voi käyttää syrjivästi, kun otetaan huomioon se, että rakennusmaata hankkivan henkilön on osoitettava uskottavasti sen tuleva käyttötarkoitus. Kolmanneksi on arvioitava, onko VGVG:n 8 §:n 3 momentti oikeassa suhteessa Vorarlbergin osavaltion lainsäätäjän sillä tavoittelemaan päämäärään. Landesgerichtin mukaan VGVG:n pätevyys vaikuttaa epävarmalta näiden kolmen edellytyksen perusteella.

19 Kolmanneksi Landesgericht pohtii, että jos ennakkolupamenettelyn todetaan olevan ristiriidassa perustamissopimuksen 73 b artiklan kanssa, voidaanko siihen kuitenkin soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta. Jos näin on, se katsoo, että Itävallan tasavalta saattoi pitää menettelyn voimassa viisi vuotta siitä, kun se liittyi Euroopan unioniin.

20 Lopuksi Landesgericht pohtii, onko ennakkolupamenettely ristiriidassa ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan kanssa, kun otetaan huomioon, että kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa sovellettava VGVG on tullut voimaan tämän sopimuksen allekirjoittamispäivän jälkeen.

21 Tässä tilanteessa Landesgericht Feldkirch on päättänyt esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Voivatko Euroopan unionin jäsenvaltion kansalaiset vedota pääomien vapaaseen liikkuvuuteen, kun on kyse valtion sisäisestä oikeustoimesta, jos

tämän jäsenvaltion oikeudessa kielletään omien kansalaisten syrjintä mutta ei nimenomaisesti taata unionin kansalaisten hyväksi pääomien vapaata liikkuvuutta?

2) Onko pääomien vapaan liikkuvuuden mukaista, että rakennettavan kiinteistön hankkiminen edellyttää kiinteistöviranomaisten myöntämää, luonteeltaan konstitutiivista lupaa?

3) Mikä vaikutus on ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan standstill-lausekkeella niihin säännöksiin, joiden mukaan kiinteistörekisteriin kirjaaminen edellyttää lupaa ja joista säädettiin uusina säännöksinä vasta sen jälkeen, kun ETA-sopimus 2.5.1992 oli jo allekirjoitettu?"

Ensimmäinen ja toinen ennakkoratkaisukysymys

22 Ensimmäisellä ja toisella kysymyksellään kansallinen tuomioistuin haluaa tietää, onko perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan vastaisena pidettävä kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä olevaa ennakkolupamenettelyä koskevan sääntelyn kaltaista kansallista lainsäädäntöä, ja jos on, voidaanko siihen kuitenkin soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta.

Tutkittavaksi ottaminen

23 Itävallan hallitus ja komissio väittävät, että kansallisessa tuomioistuimessa kyseessä oleva tilanne on luonteeltaan täysin jäsenvaltion sisäinen, joten perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan tulkinta ei ole tarpeen. Ennakkoratkaisukysymykset on näin ollen jätettävä tutkimatta.

24 Salzmann ja EFTAn valvontaviranomainen väittävät päinvastoin, että perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan tulkinta on perusteltua, koska kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa on liittymäkohtia yhteisön oikeuteen.

25 Salzmann väittää toisaalta, että VGVG 3 §:n 1 momentissa viitataan keskeisiltä osin yhteisön oikeuden sisältöön. Tämän takia on tarpeen, että yhteisöjen tuomioistuin määrittelee ensin niiden velvoitteiden täsmällisen ulottuvuuden, jotka perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdassa asetetaan jäsenvaltioille, jotta kansallinen tuomioistuin voi soveltaa VGVG:n 3 §:n 1 momenttia. Joka tapauksessa Salzmann väittää, että kansallisen tuomioistuimen asiana on arvioida, onko sen esittämillä kysymyksillä merkitystä asian kannalta. Salzmann viittaa tältä osin edellä mainitussa asiassa Konle annetun tuomion 33 kohtaan, jossa yhteisöjen tuomioistuin on todennut, että se voi pidättäytyä vastaamasta kansallisen tuomioistuimen esittämään ennakkoratkaisukysymykseen vain poikkeuksellisissa olosuhteissa eli joko silloin, kun on ilmeistä, että yhteisön oikeussäännön mahdollisella tulkitsemisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen, tai silloin, kun kyseinen ongelma on luonteeltaan hypoteettinen, eikä yhteisöjen tuomioistuimella ole tiedossaan niitä tosiseikkoja ja oikeudellisia seikkoja, joiden perusteella se voisi antaa hyödyllisen vastauksen sille esitettyihin kysymyksiin. Salzmannin mukaan kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa ei ole kyse tällaisista poikkeuksellisista olosuhteista.

26 Salzmann väittää toisaalta, että VGVG:n 3 §:n 1 momentin mukaan yhteisön kansalaisilla on oikeus yhdenvertaiseen kohteluun kiinteistöjen hankinnan osalta. Bezirksgericht Bregenz on hylännyt hänen hakemuksensa sillä perusteella, että hänellä ei ole ennakkolupaa, joten samalla perusteella voidaan todeta, että muiden jäsenvaltioiden kansalaiset eivät voi pätevästi hankkia rakennusmaata

Vorarlbergin osavaltiosta. Tällaisessa tilanteessa ennakkolupa on perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdassa taatun pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus. Näin ollen se seikka, että kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan oikeusriidan keskeiset osatekijät sijoittuvat vain yhteen jäsenvaltioon, on pelkästään sattumaa; rajat ylittävän osatekijän olemassaolo on sitäkin todennäköisempää, kun Fußachin kunta sijaitsee Saksan rajalla. Salzmann väittää, että tällaisessa tilanteessa yhteisöjen tuomioistuin suostuu tulkitsemaan yhteisön oikeutta (yhdistetyt asiat C-321/94—C-324/94, Pistre ym., tuomio 7.5.1997, Kok. 1997, s. I-2343, 44 ja 45 kohta).

27 Tältä osin EFTAn valvontaviranomainen lisää, että yhteisöjen tuomioistuin on yleisesti todennut, että se on ennakkoratkaisupyyntöjen osalta toimivaltainen tulkitsemaan yhteisön oikeutta, jos kansallisen oikeuden nojalla kyseisen jäsenvaltion kansalaisella on oltava samat oikeudet kuin toisten jäsenvaltioiden kansalaisilla olisi yhteisön oikeuden nojalla samanlaisessa tilanteessa (asia C-281/98, Angonese, tuomio 6.6.2000, Kok. 2000, s. I-4139, 14 ja 18 kohta ja asia C-448/98, Guimont, tuomio 5.12.2000, Kok. 2000, s. I-10663, 23 kohta).

28 Tältä osin on todettava aluksi, että EY 234 artikla on tuomioistuinten välisen yhteistyön väline, jonka avulla yhteisöjen tuomioistuin antaa kansallisille tuomioistuimille ne yhteisön oikeuden tulkintaa koskevat seikat, jotka voivat olla niille hyödyllisiä niiden arvioidessa, mitä vaikutuksia kyseessä olevalla kansallisen oikeuden säännöksellä on niiden ratkaistavana olevassa oikeusriidassa (ks. vastaavasti asia C-254/98, TK-Heimdienst, tuomio 13.1.2000, Kok. 2000, s. I-151, 12 kohta ja yhdistetyt asiat C-515/99, C-519/99—C-524/99 ja C-526/99—C-540/99, Reisch ym., tuomio 5.3.2002, Kok. 2002, s. I-2157, 22 kohta).

29 Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa kansallinen tuomioistuin pyytää yhteisöjen tuomioistuinta tulkitsemaan perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohtaa niiden kansallisen oikeuden säännösten ulottuvuuden arvioimiseksi, joissa viitataan tähän määräykseen. Koska esitetyt kysymykset koskevat yhteisön oikeuden tulkintaa, yhteisöjen tuomioistuimen on siten lähtökohtaisesti ratkaistava esitetyt kysymykset (ks. vastaavasti asia C-415/93, Bosman, tuomio 15.12.1995, Kok. 1995, s. I-4921, 59 kohta).

30 Lisäksi vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan lähtökohtaisesti yksinomaan kansallisen tuomioistuimen tehtävänä on kunkin asian erityispiirteiden perusteella harkita, onko ennakkoratkaisu tarpeen ja onko sillä merkitystä (ks. vastaavasti em. asia Guimont, tuomion 22 kohta ja em. asia Reisch ym., tuomion 25 kohta).

31 Tästä seuraa, että kansallisen tuomioistuimen, joka vastaa sovellettavien sääntöjen ja tosiseikkojen määrittelemisestä, jolloin yhteisöjen tuomioistuimen asiana ei ole tarkastaa niiden paikkansapitävyyttä, esittämillä kysymyksillä oletetaan olevan merkitystä (asia C-355/97, Beck ja Bergdorf, tuomio 7.9.1999, Kok. 1999, s. I-4977, 22—24 kohta).

32 Oikeudenkäyntiasiakirjoista tosin ilmenee, että kaikki kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan oikeusriidan osatekijät sijoittuvat vain yhteen jäsenvaltioon, ja on totta, että VGVG:n kaltainen kansallinen säännöstö, jota sovelletaan erotuksetta Itävallan kansalaisiin ja muiden Euroopan unionin jäsenvaltioiden kansalaisiin, koskee yleensä perustamissopimuksen perusvapauksia koskevia määräyksiä ainoastaan siltä osin kuin sitä sovelletaan tilanteeseen, jolla on yhteys jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Näillä toteamuksilla ei kuitenkaan ole vaikutusta yhteisöjen tuomioistuimen velvollisuuteen vastata kansalliselle tuomioistuimelle tulkitsemalla yhteisön säännöksiä, jotka vaikuttavat kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä olevien kansallisten säännösten ulottuvuuteen. Yhteisöjen tuomioistuin jättää ratkaisun antamatta ainoastaan poikkeustapauksessa, jossa on ilmeistä, että pyydetyllä yhteisön oikeuden tulkitsemisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen (ks. vastaavasti em. asia Konle, tuomion 33 kohta; em. asia Angonese, tuomion 18 kohta ja em. asia Reisch ym., tuomion 25 kohta).

33 Hypoteesi, jonka mukaan kansallisen oikeuden nojalla kyseisen jäsenvaltion kansalaisella on oltava samat oikeudet kuin toisten jäsenvaltioiden kansalaisilla olisi yhteisön oikeuden nojalla samanlaisessa tilanteessa, ei vastaa edellä mainittua poikkeustapausta. Päinvastoin tällaisessa tilanteessa yhteisöjen tuomioistuin on jo todennut, että sen vastaus voi olla hyödyllinen kansalliselle tuomioistuimelle (em. asia Reisch, tuomion 26 kohta).

34 Silloin, kun kansallisen lainsäädännön mukaan täysin jäsenvaltion sisäisten tilanteiden ratkaisemisessa on noudatettava yhteisön oikeudessa annettuja ratkaisuja, jotta muun muassa vältettäisiin se, että maan omia kansalaisia syrjitään, yhteisöllä on selvä intressi sen osalta, että yhteisön oikeudesta omaksuttuja säännöksiä ja käsitteitä tulkitaan yhdenmukaisesti, jotta vältettäisiin myöhemmät tulkintaerot, eikä tämä riipu siitä, missä olosuhteissa näitä säännöksiä ja käsitteitä sovelletaan (ks. asia C-43/00, Andersen og Jensen, tuomio 15.1.2002, Kok. 2002, s. I-379, 18 kohta). Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa asiakirjoista ilmenee, että Itävallan tuomioistuinten käsityksen mukaan Itävallan kansalaiset voivat pääomien vapaaseen liikkuvuuteen perustuvia oikeuksia käyttäessään vedota VGVG:n 3 §:n 1 momentissa säädettyyn Euroopan unionin ja ETAn jäsenvaltioiden kansalaisten yhdenvertaiseen kohteluun.

35 Näin ollen ei ole ilmeistä, että pyydetyllä yhteisön oikeuden tulkitsemisella ei olisi mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen. Ennakkoratkaisukysymykset on siis otettava tutkittavaksi.

36 Näin ollen on tutkittava, onko perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan vastaisena pidettävä kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä olevan ennakkolupamenettelyä koskevan sääntelyn kaltaisen kansallisen lainsäädännön soveltamista.

Asiakysymys

37 Salzmann väittää ensinnäkin, että VGVG:n 8 §:n 3 momentissa säädetty ennakkolupamenettely on jo olemassaolonsa takia pääomien vapaata liikkuvuutta koskeva rajoitus, joka ei ole yhdenkään yhteisöjen tuomioistuimen edellä mainitussa asiassa Konle antaman tuomion 40 kohdassa todetun pätevyyttä koskevan edellytyksen mukainen. Hän väittää ensin, että ennakkolupaa, josta

seuraa rakennusmaan hankkijalle rakentamisvelvoite, ei voida perustella yleistä etua koskevalla tavoitteella. Seuraavaksi hän arvioi, että koska VGVG:n 8 §:n 3 momentissa asetetaan kiinteistön hankkijalle hankittavan omaisuuden tulevaa käyttötarkoitusta koskeva näyttötaakka, siinä annetaan toimivaltaisille viranomaisille harkintavaltaa, jonka osalta on vaarana, että sitä sovelletaan edellä mainitussa asiassa Konle annetun tuomion 41 kohdassa tarkoitetun vapaan harkinnan tavoin. Salzmann väittää siitä, onko VGVG:n 8 §:n 3 momentti oikeasuhteinen vai ei, että Landtag Vorarlberg olisi aivan hyvin voinut toteuttaa toimenpiteitä, joilla otetaan perusvapaudet paremmin huomioon. Tästä hän päättelee, että lupamenettely on ristiriidassa perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan kanssa.

38 Toiseksi Salzmann väittää, että VGVG:n 8 §:n 3 momenttiin ei voida soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta, koska tämä säännös tuli voimaan 1.1.1998 eli useita kuukausia sen jälkeen, kun Itävallan tasavalta oli liittynyt Euroopan unioniin, ja koska tämä säännös on rajoittavampi kuin aiemmin voimassa olleella säännöksellä perustettu järjestelmä.

39 Aluksi on todettava, että vaikka kiinteää omaisuutta koskevasta omistusoikeusjärjestelmästä määrääminen kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan EY:n perustamissopimuksen 222 artiklan (josta on tullut EY 295 artikla) nojalla, tähän järjestelmään sovelletaan kuitenkin perustamissopimuksen perustavanlaatuisia määräyksiä (em. asia Konle, tuomion 38 kohta). Näin ollen kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä olevan kaltaisten kansallisten toimenpiteiden, joilla säännellään kiinteän omaisuuden hankkimista tietyillä alueilla tarkoituksena kieltää vapaa-ajan asuntojen perustaminen, on oltava niiden perustamissopimuksen määräysten mukaisia, jotka koskevat pääomien vapaata liikkuvuutta (em. asia Konle, tuomion 22 kohta ja em. asia Reisch ym., tuomion 28 kohta).

40 On siis tutkittava, onko perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan vastaisina pidettävä kansallisessa tuomioistuimessa kyseessä olevan kaltaisia kansallisia toimenpiteitä, kuten kansallinen tuomioistuin on yhteisöjen tuomioistuimelta pyytänyt.

41 VGVG:n 8 §:n 3 momentissa ei nimenomaisesti säädetä Itävallan kansalaisten ja Euroopan unionin tai ETAn jäsenvaltioiden kansalaisten välisestä syrjinnästä, mutta siinä säädetyllä ennakkolupamenettelyllä rajoitetaan jo sen tarkoituksen vuoksi pääomien vapaata liikkuvuutta (ks. em. asia Reisch ym., tuomion 32 kohta). Tämä menettely kuuluu siis perustamissopimuksen 73 b artiklassa määrätyn kiellon soveltamisalaan.

42 Tällainen toimenpide voidaan kuitenkin hyväksyä, jos sillä pyritään yleisen edun mukaiseen tavoitteeseen, jos sitä ei sovelleta syrjivästi ja jos sen osalta noudatetaan suhteellisuusperiaatetta eli jos se on omiaan takamaan sillä tavoitellun tavoitteen toteutumisen ja jos sillä ei ylitetä sitä, mikä on tarpeen tämän tavoitteen saavuttamiseksi (em. asia Konle, tuomion 40 kohta; asia C-390/99, Canal Satélite Digital, tuomio 22.1.2002, Kok. 2002, s. I-607, 33 kohta ja em. asia Reisch ym., tuomion 33 kohta).

43 Itävallan hallitus väittää ensinnäkin edellytyksestä, joka koskee yleisen edun mukaisen tavoitteen saavuttamista, että Landtag Vorarlberg pyrkii ennakkolupamenettelyllä erityiseen maankäytölliseen tavoitteeseen. Landtag Vorarlberg haluaa estää maankäyttösuunnitelman vastaisten rakennusten rakentamisen, minkä lisäksi se haluaa edistää sitä, että kiinteistön hankkiva henkilö käyttää rakennusmaan mahdollisimman järkevästi. VGVG:n 8 §:n 1 ja 3 momenttia koskevat selittävät huomautukset (julkaistu Landtag Vorarlbergin vuoden 1997 26. istunnon pöytäkirjassa), joiden yhteisöjen tuomioistuin on todennut olevan merkityksellisiä Itävallan lain tulkinnassa ja soveltamisessa (em. asia Konle, tuomion 41 kohta), ovat osoituksena Landtag Vorarlbergin huolista.

44 Tältä osin on todettava vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenevän, että rajoitusten, jotka koskevat vapaa-ajan asuntojen perustamista määrätyllä maantieteellisellä alueella ja joita jäsenvaltio asettaa maankäytöllisessä tarkoituksessa tiettyjen alueiden pitämiseksi pysyvästi asuttuina ja taloudellisesti toimeliaina turismista riippumatta, voidaan katsoa myötävaikuttavan yleisen edun mukaiseen tavoitteeseen (ks. em. asia Konle, tuomion 40 kohta ja em. asia Reisch, tuomion 34 kohta).

45 Itävallan hallitus toteaa edellytyksestä, jonka mukaan rajoittavaa toimenpidettä on sovellettava syrjintäkiellon periaatetta noudattaen, että VGVG:n 8 §:n 3 momentin sanamuotoa on tulkittava ensinnäkin Itävallan liittovaltion perustuslain 18 §:ssä säädetyn laillisuusperiaatteen valossa ja toiseksi tämän tuomion 43 kohdassa mainitut selittävät huomautukset huomioon ottaen. Itävallan liittovaltion perustuslain 18 §:stä seuraa, että toimivaltaisen viranomaisen on myönnettävä ennakkolupa, jos sen myöntämät edellytykset täyttyvät. Näiden selittävien huomautusten mukaan ennakkolupaa on pidettävä "rakentamattomien kiinteistöjen hankintaa koskevana rajoituksena, joka ei ole syrjivä". Näin ollen ei voida katsoa, että rajoitus on tällä perusteella ristiriidassa perustamissopimuksen 73 b artiklan kanssa.

46 On kuitenkin todettava, että kun VGVG:n 8 §:n 3 momentin kaltaisessa toimenpiteessä edellytetään, että kiinteistön hankkija osoittaa hankittavan kiinteistön tulevan käyttötarkoituksen, siinä annetaan toimivaltaisille viranomaisille laaja harkintavalta, joka saattaa muistuttaa vapaata harkintaa (ks. vastaavasti em. asia Konle, tuomion 41 kohta).

47 Ei siis ole poissuljettua, että kansallisessa tuomioistuimessa kyseessä olevan kaltaista ennakkolupamenettelyä voidaan soveltaa syrjivästi.

48 Itävallan hallitus toteaa lopuksi oikeasuhteisuutta koskevasta edellytyksestä, että VGVG:n 8 §:n 3 momentti on oikeassa suhteessa Landtag Vorarlbergin sille asettamaan yleisen edun mukaiseen tavoitteeseen nähden. Missään tapauksessa rakennusmaan osalta riittävänä pidetty ennakkoilmoitus ei selvästikään ole rakennettavien kiinteistöjen osalta vaihtoehto, joka olisi vähemmän rajoittava kuin ennakkolupa, sillä ennakkoilmoitus ei takaa, että rakennusmaa hyödynnetään parhaalla mahdollisella tavalla. Tällainen tulos saavutetaan ainoastaan ennakkolupamenettelyllä, jossa voidaan tarpeen vaatiessa vaatia kiinteistön hankkijalta tiettyjä konkreettisia toimenpiteitä.

49 Tältä osin on todettava, että yksinkertainen ilmoitusmenettely ei välttämättä yksinään mahdollista siihen päämäärään pääsemistä, johon viranomainen pyrkii ennakkolupamenettelyllä (em. asia Konle, tuomion 46 kohta).

50 Kuten yhteisöjen tuomioistuin on kuitenkin jo todennut, pelkän ilmoitusmenettelyn avulla voidaan tosiasiallisesti poistaa ennakkolupaa koskeva vaatimus vahingoittamatta viranomaisen tavoittelemien päämäärien tehokasta toteutumista, jos ilmoitusmenettelyyn liitetään riittävät oikeudelliset keinot (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, 27 kohta ja em. asia Konle, tuomion 46 ja 47 kohta).

51 Nyt kyseessä olevalle tilanteelle on tyypillistä yhtäältä, että viranomaisella on ennakkoilmoitusjärjestelmässä mahdollisuus valvoa sitä, että kiinteistön hankintaa ja rakentamista koskevat hankkeet ovat maankäyttösuunnitelman mukaisia, ja toisaalta, että on säädetty rahamääräisistä sanktioista, että VGVG:n 25 §:n 2 momentissa on säädetty erityisestä kanteesta kauppasopimuksen pätemättömäksi toteamista varten ja että VGVG:n 28 §:n mukaan voidaan määrätä kyseessä olevan kiinteistön pakkomyyntiä koskevasta sanktiosta, joten ennakkolupamenettelyn ei voida katsoa olevan ehdottoman välttämätön toimenpide kansallisessa tuomioistuimessa kyseessä olevan kansallisen lainsäädännön maankäytöllisen tarkoituksen saavuttamiseksi (ks. em. asia Konle, tuomion 47 kohta ja em. asia Reisch ym., tuomion 38 kohta). Tällaisessa tilanteessa yleinen etu ei edellytä, että sillä, että viranomainen tutkii rakennusmaan hankintaa koskevaa hanketta, olisi lykkäävä vaikutus vedotun vapauden käyttöön.

52 Kun otetaan huomioon syrjimisvaara, joka kiinteästi liittyy kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kysymyksessä olevan kaltaiseen ennakkolupamenettelyyn, ja se seikka, että tämä menettely ei ole ehdottoman välttämätön sillä tavoitellun maankäytöllisen tavoitteen saavuttamiseksi, tällä menettelyllä rajoitetaan pääomien vapaata liikkuvuutta tavalla, joka on ristiriidassa perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan kanssa.

53 Itävallan hallitus väittää, että kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kysymyksessä olevan kaltaiseen ennakkolupamenettelyyn on kuitenkin voitava soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta. Tämän menettelyn pitäminen voimassa 1.1.2000 saakka ei siis sen mukaan ole ristiriidassa yhteisön oikeuden kanssa. Vaikka on selvää, että VGVG:n 8 §:n 3 momentti säädettiin useita kuukausia sen jälkeen, kun Itävallan tasavalta liittyi Euroopan unioniin, Landesgerichtin väite, jonka mukaan rakennusmaan hankkijalle asetettu rakentamisvelvoite on ollut voimassa vasta nykyisen 8 §:n 3 momentin voimaantulosta alkaen, on virheellinen. Päinvastoin jo Vorarlberger Grundverkehrsgesetzin (LGBl. 1977/18) 5 §:n 2 momentissa ja 1 §:n b momentissa, sellaisena kuin tämä laki on muutettuna LGBl. 1987/63:lla (jäljempänä vuoden 1977 VGVG), säädettiin siitä, että tiettyjä kiinteistön hankintoja koski ennakkolupamenettely. VGVG:n 8 §:n 3 momentti vastaa keskeisiltä osin tätä lainsäädäntöä, joka oli voimassa Itävallan tasavallan liittyessä Euroopan unioniin. Näin ollen tähän säännökseen voidaan soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklaa se mukaisesti, mitä yhteisöjen tuomioistuin on todennut edellä mainitussa asiassa Konle antamassaan tuomiossa (52 kohta) ja edellä mainitussa asiassa Beck ja Bergdorf antamassaan tuomiossa (34 kohta).

54 Jokainen säännös, joka on annettu liittymispäivän jälkeen, ei ole pelkästään antamispäivänsä vuoksi ilman muuta suljettu pois liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrätystä poikkeusjärjestelystä. Jos säännös vastaa keskeisiltä osin sitä edeltänyttä lainsäädäntöä tai jos sillä vain väljennetään tai poistetaan aiempaan lainsäädäntöön sisältyneitä rajoituksia, jotka kohdistuvat yhteisön oikeuteen perustuvien vapauksien ja oikeuksien käyttämiseen, sen hyväksi sovelletaan tätä poikkeusta (em. asia Konle, tuomion 52 kohta ja em. asia Beck ja Bergdorf, tuomion 34 kohta).

55 Asiallista vastaavuutta koskevaa arviointiperustetta, jonka perusteella on mahdollista katsoa, että liittymispäivän jälkeen annettuun lainsäädäntöön sovelletaan liittymisasiakirjan 70 artiklaa, on tulkittava suppeasti siten, että lainsäädäntöä, joka perustuu aiemmista säännöksistä poikkeavaan ajatteluun ja jolla otetaan käyttöön uusia menettelyjä, ei voida rinnastaa liittymispäivänä voimassa olleeseen lainsäädäntöön. Näin ollen liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta ei voida soveltaa myöhemmin annettuun lainsäädäntöön, joka useassa kohdin eroaa merkittävästi liittymisajankohtana voimassa olleesta lainsäädännöstä (em. asia Konle, tuomion 53 kohta).

56 Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa kansallisen tuomioistuimen asiana on arvioida, onko VGVG:n 8 §:n 3 momentin ainoana vaikutuksena pitää voimassa 1.1.1995 sovellettu, loma-asuntoja koskeva lainsäädäntö vai eroaako se siitä merkittävästi siten, ettei siihen voida soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta (ks. vastaavasti em. asia Beck ja Bergdorf, tuomion 36 kohta).

57 Kahteen ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymykseen on siis vastattava, että VGVG:ssä säädetyn kaltaista ennakkolupamenettelyä on pidettävä perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan vastaisena ja että kansallisen tuomioistuimen asiana on ratkaista, voidaanko siihen soveltaa liittymisasiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta.

Kolmas ennakkoratkaisukysymys

58 Kolmannella kysymyksellään kansallinen tuomioistuin haluaa tietää, onko sellaisten säännösten antaminen vuonna 1993, joiden mukaan rakennusmaan hankintaan on saatava ennakkolupa, ristiriidassa ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan kanssa.

59 Salzmann väittää, että ennakkolupa on ristiriidassa ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan kanssa.

60 Hän väittää toisaalta, että standstill-lauseketta sovelletaan muun muassa loma-asuntoja koskevaan Itävallan lainsäädäntöön. Hän väittää, että Bundesverfassungsgesetznovelle, jolla osavaltioille annettiin toimivalta säätää rajoituksia, jotka koskevat rakennusmaata koskevia oikeustoimia, annettiin 5.6.1992. Koska

se annettiin ETA-sopimuksen voimaantulon jälkeen, se on ristiriidassa ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdan kanssa. Sitäkin suuremmalla syyllä myös 23.9.1993 tämän perustuslain nojalla annettu VGVG on ristiriidassa ETA-sopimuksen kanssa.

61 Toisaalta Salzmann myöntää, että käsite ETA-sopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa oleva lainsäädäntö voi kattaa ETA-sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen annetut kansalliset säännökset, mutta hän muistuttaa, että yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan asia on näin vain sillä edellytyksellä, että nämä säännökset eivät missään tapauksessa ole rajoittavampia kuin 2.5.1992 voimassa olleet säännökset. Tämä edellytys ei täyty kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä olevan kansallisen lainsäädännön osalta.

62 Itävallan hallitus, komissio ja EFTAn valvontaviranomainen väittävät, että yhteisöjen tuomioistuin on asiassa C-321/97, Andersson ja Wåkeråas-Andersson, 15.6.1999 antamassaan tuomiossa (Kok. 1999, s. I-3551, 27 kohta ja sitä seuraavat kohdat) todennut, että se ei ole toimivaltainen tulkitsemaan ETA-sopimusta sen ajanjakson osalta, jolloin kyseessä olevat valtiot eivät olleet Euroopan unionin jäseniä.

63 Itävallan hallitus, komissio ja EFTAn valvontaviranomainen päättelevät tästä, että kansallisen tuomioistuimen esittämään kolmanteen kysymykseen ei ole tarpeen vastata.

64 Toissijaisesti Itävallan hallitus väittää, että jos yhteisöjen tuomioistuin katsoisi olevansa tässä asiassa toimivaltainen tulkitsemaan ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohtaa, sen olisi todettava, että 23.9.1993 annettu VGVG ei missään tapauksessa ole rajoittavampi kuin vuoden 1977 VGVG, jonka se korvaa.

65 Tältä osin on todettava, että yhteisöjen tuomioistuimella on lähtökohtaisesti EY 234 artiklan nojalla toimivalta antaa ennakkoratkaisuja ETA-sopimuksen tulkinnasta, kun tällainen tulkintakysymys tulee esiin Euroopan unionin jäsenvaltion tuomioistuimessa (em. asia Andersson ja Wåkerås-Andersson, tuomion 27 kohta).

66 Toimivalta tulkita ETA-sopimusta EY 234 artiklan nojalla on kuitenkin olemassa ainoastaan yhteisöjen osalta. Yhteisöjen tuomioistuimella ei siis ole toimivaltaa antaa ratkaisuja ETA-sopimuksen tulkinnasta silloin, kun kyse on tämän sopimuksen soveltamisesta EFTA-valtioissa (em. asia Andersson ja Wåkerås-Andersson, tuomion 28 kohta).

67 Yhteisöjen tuomioistuimelle ei ole myöskään annettu tällaista toimivaltaa ETA-sopimuksen yhteydessä. ETA-sopimuksen 108 artiklan 2 kohdasta ja valvontaviranomaisen ja tuomioistuimen perustamisesta 2 päivänä toukokuuta 1992 tehdyn EFTA-valtioiden sopimuksen (EYVL 1994, L 344, s. 1) 34 artiklasta ilmenee nimittäin, että EFTAn tuomioistuimella on toimivalta antaa ETA-sopimuksesta tulkintoja, joita sovelletaan EFTA-valtioissa. ETA-sopimuksessa ei määrätä, että yhteisöjen tuomioistuimella olisi vastaava toimivalta (em. asia Andersson ja Wåkerås-Andersson, tuomion 29 kohta).

68 Vaikka kyseisestä EFTA-valtiosta on sittemmin tullut Euroopan unionin jäsenvaltio, minkä vuoksi ennakkoratkaisupyynnön on esittänyt jäsenvaltion tuomioistuimeksi katsottava tuomioistuin, tästä ei voi seurata, että yhteisöjen tuomioistuin olisi toimivaltainen tulkitsemaan ETA-sopimusta silloin, kun kyse on sen soveltamisesta tilanteisiin, jotka eivät kuulu Euroopan yhteisön oikeusjärjestyksen piiriin (em. asia Andersson ja Wåkerås-Andersson, tuomion 30 kohta).

69 Yhteisöjen tuomioistuimen toimivaltaan kuuluu yhteisön oikeuden — jonka erottamaton osa ETA-sopimus on — tulkitseminen sellaisissa tilanteissa, joissa kyse on yhteisön oikeuden soveltamisesta uusissa jäsenvaltioissa niiden liittymisen jälkeen (em. asia Andersson ja Wåkerås-Andersson, tuomion 31 kohta).

70 Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa yhteisöjen tuomioistuinta on pyydetty tulkitsemaan ETA-sopimuksen liitteessä XII olevan 1 kohdan e alakohdassa olevaa käsitettä voimassa oleva lainsäädäntö, jotta kansallinen tuomioistuin voisi arvioida, onko 23.9.1993 annettu VGVG rajoittavampi kuin vuoden 1977 VGVG ja oliko tämä lainsäädännön muuttaminen vuonna 1993 ristiriidassa ETA-sopimuksen kanssa. Näin ollen yhteisöjen tuomioistuinta on pyydetty antamaan ratkaisu niistä vaikutuksista, joita ETA-sopimuksella on Itävallan tasavallan Euroopan unioniin liittymistä edeltäneen ajanjakson osalta siinä kansallisessa oikeusjärjestyksessä, johon ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kuuluu, eli tilanteessa, joka ei kuulu yhteisön oikeuden soveltamisalaan.

71 Näin ollen on todettava, että yhteisöjen tuomioistuimella ei ole toimivaltaa vastata esitettyyn kolmanteen kysymykseen.

Oikeudenkäyntikulut

72 Yhteisöjen tuomioistuimelle huomautuksensa esittäneille Itävallan hallitukselle sekä komissiolle ja EFTAn valvontaviranomaiselle 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 Landesgericht Feldkirchin 10.7.2001 tekemällään päätöksellä esittämät kysymykset seuraavasti:

1) **EY:n perustamissopimuksen 73 b artiklan 1 kohdan (josta on tullut EY 56 artiklan 1 kohta) vastaisena on pidettävä 23.9.1993 annetussa Vorarlberger Grundverkehrsgesetzissä (Vorarlbergin osavaltion laki), sellaisena kuin tämä laki on muutettuna LGBl. 1997/85:llä, säädetyn kaltaista kiinteistön hankintaa koskevaa hallinnollista ennakkolupamenettelyä. Kansallisen tuomioistuimen asiana on ratkaista, voidaanko tähän menettelyyn soveltaa Itävallan tasavallan, Suomen tasavallan ja Ruotsin kuningaskunnan liittymisehdoista ja niiden sopimusten mukautuksista, joihin Euroopan unioni perustuu, tehdyn asiakirjan 70 artiklassa määrättyä poikkeusta.**

2) **Euroopan yhteisöjen tuomioistuimella ei ole toimivaltaa vastata esitettyyn kolmanteen kysymykseen.**

Puissochet Schintgen Skouris

Macken Cunha Rodrigues

Julistettiin Luxemburgissa 15 päivänä toukokuuta 2003.

R. Grass J.-P. Puissochet

kirjaaja kuudennen jaoston puheenjohtaja