

## EUROOPA KOHTU OTSUS

1. juuni 1999\*

Asutamisevabadus – Kapitali vaba liikumine – EÜ asutamislepingu artikkel 52 (muudetuna EÜ artikkel 43) ja artikkel 73b (nüüd artikkel 56) – Kinnisvara ostu loa taotlemise menetlus – Austria Vabariigi ühinemistingimusi käsitleva akti artikkel 70 –  
Lisaeluasemed – Vastutus ühenduse õiguse rikkumise eest

Kohtuasjas C-302/97,

mille esemeks on Euroopa Kohtule EÜ asutamislepingu artikli 177 (nüüd EÜ artikkel 234) alusel Landesgericht für Zivilrechtssachen Wieni (Austria) esitatud taotlus, millega soovitakse saada selles kohtus pooleli olevas vaidluses järgmiste poolte vahel:

**Klaus Konle**

ja

**Republik Österreich**

eelotsust EÜ asutamislepingu artikli 5 (nüüd EÜ artikkel 10), EÜ asutamislepingu artikli 6 (muudetuna EÜ artikkel 12), EÜ asutamislepingu artiklite 52, 54, 56 ja 57 (muudetuna EÜ artikkel 43, EÜ artikkel 44, EÜ artikkel 46 ja EÜ artikkel 47), EÜ asutamislepingu artikli 53 (tunnistati kehtetuks Amsterdami lepinguga), EÜ asutamislepingu artiklite 55 ja 58 (nüüd EÜ artikkel 45 ja EÜ artikkel 48), EÜ asutamislepingu artiklite 73b–73d, 73f ja 73g (nüüd EÜ artiklid 56–60), EÜ asutamislepingu artiklite 73e ja 73h (tunnistati kehtetuks Amsterdami lepinguga) ning Austria Vabariigi, Soome Vabariigi ja Rootsi Kuningriigi ühinemistingimusi ning Euroopa Liidu aluslepingutesse tehtavaid muudatusi käsitleva akti (EÜT 1994, C 241, lk 21, ja EÜT 1995, L 1, lk 1) artikli 70 tõlgendamise kohta,

## EUROOPA KOHUS

koosseisus: president G. C. Rodríguez Iglesias, kodade esimehed P. J. G. Kapteyn, J.-P. Puissochet (ettekandja), G. Hirsch ja P. Jann, kohtunikud G. F. Mancini, J. C. Moitinho de Almeida, C. Gulmann, J. L. Murray, D. A. O. Edward, H. Ragnemalm, L. Sevón ja M. Wathelet,

kohtujurist: A. La Pergola,

kohtusekretär: vanemametnik H. A. Rühl,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

– hr Konle, keda esindas advokaat A. Fuith, Innsbruck,

---

\* Kohtumenetluse keel: saksa.

– Republik Österreich, mida esindas M. Windisch, *Oberkommissär* Finanzprokuratori juures,

– Austria valitsus, mida esindas välisministeeriumi *Gesandte* C. Stix-Hackl,

– Kreeka valitsus, mida esindasid välisministeeriumi Euroopa õiguse asjade eritalituse erakorraline õigusnõunik A. Samoni-Rantu ning nimetatud talituse teadusspetsialistid S. Vodina ja G. Karipsiadis,

– Hispaania valitsus, mida esindas *abogado del Estado* N. Díaz Abad,

– Euroopa Ühenduste Komisjon, mida esindasid õigusnõunikud C. Tufvesson ja V. Kreuzschitz,

arvestades kohtuistungil ettekannet,

olles 1. detsembri 1998. aasta kohtuistungil ära kuulanud suulised märkused, mille esitasid hr Konle (esindaja: A. Fuith), Republik Österreich (esindaja: M. Windisch), Austria valitsus (esindaja: C. Stix-Hackl, keda abistas Amt der Tiroler Landesregierungi konsultant J. Unterlechner), Kreeka valitsus (esindaja: A. Samoni-Rantu), Hispaania valitsus (esindaja: *abogado del Estado* M. López-Monís Gallego) ja komisjon (esindajad: C. Tufvesson ja V. Kreuzschitz),

olles 23. veebruari 1999. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

### otsuse

- 1 Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien esitas 13. augusti 1997. aasta otsusega, mis saabus Euroopa Kohtusse sama aasta 22. augustil, EÜ asutamislepingu artikli 177 (nüüd EÜ artikkel 234) alusel neli eelotsuse küsimust EÜ asutamislepingu artikli 5 (nüüd EÜ artikkel 10), EÜ asutamislepingu artikli 6 (muudetuna EÜ artikkel 12), EÜ asutamislepingu artiklite 52, 54, 56 ja 57 (muudetuna EÜ artikkel 43, EÜ artikkel 44, EÜ artikkel 46 ja EÜ artikkel 47), EÜ asutamislepingu artikli 53 (tunnistati kehtetuks Amsterdami lepinguga), EÜ asutamislepingu artiklite 55 ja 58 (nüüd EÜ artikkel 45 ja EÜ artikkel 48), EÜ asutamislepingu artiklite 73b–73d, 73f ja 73g (nüüd EÜ artiklid 56–60), EÜ asutamislepingu artiklite 73e ja 73h (tunnistati kehtetuks Amsterdami lepinguga) ning Austria Vabariigi, Soome Vabariigi ja Rootsi Kuningriigi ühinemistingimusi ning Euroopa Liidu aluslepingutesse tehtavaid muudatusi käsitleva akti (EÜT 1994, C 241, lk 21, ja EÜT 1995, L 1, lk 1, edaspidi „ühinemisakt“) artikli 70 tõlgendamise kohta.
- 2 Need küsimused tekkisid menetluse raames, mille Saksa kodanik Konle algatas Republik Österreichi (Austria Vabariigi) vastu, et viimaselt mõistetakse välja hüvitis kahju eest, mida põhjustas hagejale ühenduse õiguse väidetav rikkumine Tirooli liidumaa maatehinguid puudutavate õigusaktidega.

### Liikmesriigi õigusnormid

- 3 1993. aasta Tiroler Grundverkehrsgesetz (*Tiroler LGBL*. 82/1993, Tirooma maatehingute seadus, edaspidi „TGVG 1993”), mille võttis vastu Tirooma liidumaa ja mis reguleerib sellel liidumaal toimuvaid maatehinguid, jõustus 1. jaanuaril 1994. aastal ning asendati alates 1. oktoobrist 1996. aastast 1996. aasta Tiroler Grundverkehrsgesetziga (*Tiroler LGBL*. 61/1996, edaspidi „TGVG 1996”).
- 4 TGVG 1993 paragrahvi 9 lõike 1 punkti a ja paragrahvi 12 lõike 1 punkti a kohaselt on ehituskruntide omandamise eesmärgiga õigustoiminguteks vaja maatehingute valdkonna pädeva asutuse luba.
- 5 TGVG 1993 paragrahvi 14 lõikes 1 on sätestatud, et luba „ei anta eelkõige siis, kui omandaja ei suuda veenvalt tõendada, et kavandatavat omandamist ei kasutata lisaelukoha rajamiseks”.
- 6 TGVG 1993 paragrahvi 10 lõikes 2 on siiski sätestatud, et luba „ei [...] nõuta, kui ehituskrundi üle õiguse omandamise korral deklareerib omandaja maatehingute valdkonna pädevale asutusele kirjalikult, et tal on Austria kodakondsus ning et omandamise eesmärk ei ole lisaelukoha rajamine”.
- 7 Lisaks saab TGVG 1993 paragrahvi 13 lõike 1 alusel anda välismaalasele selle loa ainult tingimusel, et kavandatav ostutehing ei ole vastuolus riigi poliitiliste huvidega ning et selle kinnisvara omandamine välismaalase poolt on majanduse, kultuuri või ühiskonna huvides. Seda eeskirja ei saa siiski kohaldada, kui see on rahvusvahelistes kokkulepetes ette nähtud kohustustega vastuolus (TGVG 1993 paragrahvi 13 lõige 2).
- 8 Vastavalt TGVG 1993 paragrahvile 3, mis jõustus erinevalt ülejäänud tekstist alles 1. jaanuaril 1996. aastal, ei saa paragrahvi 13 lõikes 1 ette nähtud loa väljastamise tingimust kohaldada ka siis, kui välisriigi ostja tõendab, et ta tegutseb Euroopa Majanduspiirkonna lepinguga tagatud vabaduste raames.
- 9 Kohtuotsusega, mis tehti 10. detsembril 1996. aastal, kui TGVG 1993 enam ei kehtinud, kuulutas Verfassungsgerichtshof (põhiseaduslik kohus) selle õigusakti tervikuna põhiseadusevastaseks, sest see riivab ülemääraselt põhiõigust omandile.
- 10 TGVG 1996-ga tühistati deklareerimismenetlus, millele varasemate sätete järgi oli õigus ainult Austria kodanikel, ning paragrahvi 9 lõike 1 punktiga a ja paragrahvi 12 lõikega 1 laiendati enne maaomandi ostmist ametiasutuselt loa taotlemise kohustust kõigile omandajatele.
- 11 Selle seaduse paragrahvi 11 lõike 1 punktis a ja paragrahvi 14 lõikes 1 säilitati omandaja kohustus veenvalt tõendada, et omandamist ei kasutata lisaelukoha rajamiseks.
- 12 TGVG 1996 paragrahvi 13 lõike 1 punkt b nõuab välismaalaste puhul maa omandamise korral endiselt nende lisatingimuste täitmist, TGVG 1996 paragrahvi 3 kohaselt ei kohaldata seda siiski juhul, kui välismaalasest omandaja tõendab, et ta tegutseb Euroopa Majanduspiirkonna lepinguga tagatud vabaduste raames.
- 13 Viimaks on TGVG 1996 paragrahvi 25 lõikes 2 sätestatud kiirmenetlus, mis võimaldab ehituskrundi omandamiseks loa anda kahe nädalaga, kui loa andmise tingimused on selgelt täidetud.

## Ühenduse õigusnormid

- 14 Ühinemisakti artiklis 70 on sätestatud:

„Hoolimata Euroopa Liidu aluslepingutes ette nähtud kohustustest võib Austria Vabariik jätta alates ühinemiskuupäevast viieks aastaks kehtima oma endised õigusaktid lisaeluasemete kohta.” [mitteametlik tõlge]

### Põhikohtuasi

- 15 Sundenampakkumise menetluse raames määras Bezirksgericht Lienz (Lienzi ringkonnakohus) 11. augustil 1994. aastal Konlele Tirooli liidumaal asuva maatüki, tingimusel, et ta saab ametiasutuse loa, mida tollal kehtinud TGVG 1993 kohaselt nõuti.
- 16 18. novembril 1994. aastal vastas Bezirkshauptmannschaft Lienz Konle loataotlusele eitavalt, kuigi too kinnitas, et soovib sellele krundile oma põhielukoha üle viia ja tegeleda seal äritegevusega sama ettevõtte raames, mida ta juba Saksamaal käitas. Konle esitas apellatsiooni Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierungile (edaspidi „LGvK”), kes kinnitas keeldumist 12. juuni 1995. aasta otsusega.
- 17 Selle otsuse vaidlustamiseks esitas Konle hagi nii Verwaltungsgerichtshofile (halduskohus), kes jättis selle 10. mai 1996. aasta kohtuotsusega rahuldamata, kui ka Verfassungsgerichtshofile, kes tühistas 25. veebruari 1997. aasta kohtuotsusega 12. juuni 1995. aasta otsuse põhjendusel, et TGVG 1993 on tervikuna põhiseadusevastaseks kuulutatud. Selle tühistamise tulemusel esitati Konle loataotlus LGvK-le uuesti.
- 18 Ootamata ära LGvK uut otsust oma taotluse kohta, esitas Konle ka Landesgericht für Zivilrechtssachenile Austria Vabariigi vastu hagi, mis tugines sellele, et Austria Vabariik on nii TGVG 1993 kui ka TGVG 1996 sätetega rikkunud ühenduse õigust.
- 19 Austria Vabariik tugines oma kaitses ühinemisakti artiklile 70.
- 20 Neil asjaoludel esitas Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, leides, et sel viisil kujunenud kohtuvaidluse tulemus sõltub asutamislepingu ja ühinemisakti asjakohaste sätete tõlgendamisest, Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Kas EÜ asutamislepingu artiklite 6, 52 jj (kolmas osa, III jaotis, 2. peatükk) ja EÜ asutamislepingu artikli 73b jj (kolmas osa, III jaotis, 4. peatükk) ning ühinemisakti (Austria Vabariigi [...] ühinemistingimusi ning Euroopa Liidu aluslepingutesse tehtavaid muudatusi käsitlev akt) artikli 70 tõlgendusest järeldeb, et kuna:
- a) taotleja oli TGVG 1993 kehtivuse ajal kohustatud tõendama, et ta ei raja lisaelukohta, kuigi juhul, kui sama maaomandi oleks ostanud austerlane, oleks pädeva asutuse loa saamiseks piisanud kõigest paragrahvi 10 lõikes 2 ette nähtud deklaratsioonist, ning kuigi talle seda luba ei antud, ja kuna
- b) TGVG 1996 kohaselt peab taotleja – täpselt nagu nüüdsest ka austerlased – läbima loa taotlemise menetluse, enne kui tema omandiõigus kinnistusraamatusse kantakse, kuna nüüd ei ole ka austerlastel võimalust esitada õiguslikult kehtivat deklaratsiooni, mille kohaselt neil ei ole kavatsust ehitada krundile lisaeluaset,

on rikutud ühenduse õigust ja riivatud üht taotleja põhivabadust, mis on talle Euroopa Liidu õigusnormidega tagatud?

2. Kui esimesele küsimusele vastatakse jaatavalt: kas Euroopa Kohtu ülesanne on EÜ asutamislepingu artiklile 177 vastava menetluse raames hinnata seda, kas ühenduse õiguse rikkumine on piisavalt selge (Euroopa Kohtu 5. märtsi 1996. aasta otsuses liidetud kohtuasjades C-46/93 ja C-48/93: *Brasserie du Pêcheur vs. Saksamaa Liitvabariik* esitatud arutluskäigu tähenduses)?

3. Kas juhul, kui esimesele ja teisele küsimusele vastatakse jaatavalt, on ühenduse õiguse rikkumine piisavalt selge?

4. Kas EÜ asutamislepingu artikli 5 õige tõlgenduse kohaselt on järgitud ka põhimõtet, mille kohaselt liikmesriikidel on lepinguväline vastutus üksikisikutele ühenduse õiguse rikkumisega põhjustatud kahju eest, kui föderaalse struktuuriga liikmesriigi vastutusalsed õigusaktid näevad ühele liidumaale süüks pandavate rikkumiste korral ette, et kahju kannatanud isik saab nõudeid esitada ainult liidumaale, mitte kogu föderatsioonile?”

### **Esimene küsimus**

- 21 Oma esimese küsimusega tahab liikmesriigi kohus sisuliselt teada, kas selliste kordadega, nagu tulenevad kahest põhikohtuasjas käsitletavast õigusaktist ja mille kohaselt nõutakse maa omandamiseks eelnevat ametiasutuse luba ning (ühe õigusakti puhul) vabastatakse muidu nõutavast loast üksnes asjaomase liikmesriigi kodanikud, on võimalik saavutada asutamislepinguga tagatud asutamisevabadust ja kapitali vaba liikumist. Kui ühe või mõlema korra kohta antakse eitav vastus, küsib liikmesriigi kohus sisuliselt ka seda, kas ühinemisakti artiklis 70 sätestatud erand, mis lubab Austria Vabariigil oma lisaeluasemeid puudutavad endised õigusaktid viieks aastaks kehtima jätta, võib sellised liikmesriigi õigusnormid, nagu põhikohtuasjas käsitletakse, lubatuks muuta.
- 22 Esmalt on selge, et liikmesriigi meetmed, mis reguleerivad maaomandit, peavad järgima asutamislepingu sätteid, mis puudutavad liikmesriikide kodanike asutamisevabadust ja kapitali vaba liikumist. Nagu Euroopa Kohus on juba otsustanud, on teise liikmesriigi territooriumil kinnisvara omandamise, kasutamise ja võõrandamise õigus vajalik, täiendamaks asutamisevabadust, nagu nähtub asutamislepingu artikli 54 lõike 3 punktist e (30. mai 1989. aasta otsus kohtuasjas 305/87: komisjon vs. Kreeka, EKL 1989, lk 1461, punkt 22). Nagu selgub nõukogu 24. juuni 1988. aasta direktiivi 88/361/EMÜ asutamislepingu artikli 67 rakendamise kohta (EÜT L 178, lk 5; ELT eriväljaanne 10/01, lk 10) I lisas esitatud kapitali liikumise nomenklatuurist, hõlmab kapitali liikumine mitteresidentide tehinguid, millega need teevad liikmesriigi territooriumil kinnisvarainvesteeringuid.

### *TGVG 1993-ga kehtestatud kord*

- 23 TGVG 1993 paragrahvi 10 lõige 2, mis vabastab üksnes Austria kodanikud kohustusest ehituskrundi omandamiseks luba saada ja seega vajadusest selle saamiseks tõendada, et kavandatava omandamise eesmärk ei ole lisaeluaseme rajamine, loob teiste liikmesriikide kodanikke diskrimineeriva piirangu kapitali liikumisele liikmesriikide vahel.

- 24 Selline diskrimineerimine on asutamislepingu artikli 73b kohaselt keelatud, kui seda ei õigusta mõni asutamislepingus aktsepteeritav põhjus.
- 25 Käesoleval juhul tugineb Austria Vabariik selle õigustamiseks, et ta säilitab ka pärast ühinemist kaks TGVG 1993-s sätestatud erinevat, omandaja kodakondsusest sõltuvat maa omandamise korda, üksnes ühinemisakti artiklile 70.
- 26 Nagu käesoleva otsuse punktis 9 rõhutatud, kuulutati TGVG 1993 siis, kui see enam ei kehtinud, siiski Verfassungsgerichtshofi 10. detsembri 1996. aasta otsusega põhiseadusevastaseks ja selle otsuse alusel tühistas sama kohus seejärel LGvK poolt Konle kahjuks tehtud taotluse rahuldamata jätmise otsuse.
- 27 Endiste, Austria Vabariigi ühinemise kuupäeval, 1. jaanuaril 1995. aastal kehtinud lisaeluasemeid käsitlevate õigusaktide sisu kindlaksmääramine on põhimõtteliselt liikmesriigi kohtu pädevuses. Euroopa Kohus võib anda ühenduses kasutatava „endiste õigusaktide” mõiste tõlgendamiseks siiski juhtnööre, et liikmesriigi kohus saaks seda sisu kindlaks määrata.
- 28 Tuleb rõhutada, et ühinemisakti artikli 70 tähenduses tugineb „endiste õigusaktide” mõiste sisulisele kriteeriumile, mille rakendamiseks ei ole vaja hinnata asjaomaste liikmesriigi õigusnormide kehtivust selle riigi õiguses. Nii hõlmab ühinemisakti artiklis 70 sätestatud erand kõiki Austria Vabariigis ühinemise kuupäeval kehtinud eeskirju, mis puudutavad lisaeluasemeid.
- 29 Teisiti oleks siis, kui see eeskiri kõrvaldataks liikmesriigi sisemisest õiguskorrast ühinemiskuupäevast hilisema, kuid tagasiulatuva jõuga otsusega, mis kaotab asjaomase õigusnormi ka mineviku suhtes.
- 30 Eelotsusemenetluse raames kuulub selle otsuse ajalise kehtivuse hindamine, millega asjaomase liikmesriigi põhiseaduslik kohus on mõne õigusakti põhiseadusevastaseks kuulutanud, vastava liikmesriigi kohtute pädevusse.
- 31 Seega tuleb esimese küsimuse esimesele osale vastata, et selline maaomandamiskord, nagu on kehtestatud TGVG 1993-ga, ei ole asutamislepingu artikliga 73b ega ühinemisakti artikliga 70 vastuolus, välja arvatud juhul, kui seda korda ei saa lugeda 1. jaanuaril 1995. aastal Austria Vabariigi sisesse õiguskorda kuulunuks.

#### *TGVG 1996-ga kehtestatud kord*

- 32 TGVG 1996 kohta väidab Austria valitsus, et seda ei kohaldata hageja suhtes enne, kui Konle esitas Austria Vabariigi vastu kahju hüvitamise hagi, ning et seega on küsimus, kas see seadus vastab ühenduse õigusele, põhikohtuasja lahendamisel tarbetu.
- 33 Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt saab Euroopa Kohus siiski liikmesriigi kohtu esitatud eelotsuse küsimusele vastamata jätta ainult siis, kui on ilmne, et ühenduse õigusnormi tõlgendamine või kehtivuse hindamine, mida liikmesriigi kohus palub, ei ole mingil viisil seotud põhikohtuasja tegelike asjaolude või esemega, või kui probleem on hüpoteetiline või kui Euroopa Kohtule ei ole teada vajalikke faktilisi või õiguslikke asjaolusid, et anda tarvilik vastus talle esitatud küsimustele (vt eriti 15. detsembri 1995. aasta otsust kohtuasjas C-415/93: Bosman, EKL 1996, lk I-4921, punkt 61).

- 34 Et TGVG 1996 jõustus enne, kui Konle esitas eelotsusetaotluse esitanud kohtule kahju hüvitamise nõude, ei ole ilmne, et taotletav ühenduse õiguse tõlgendus oleks tarbetu, hindamaks Austria Vabariigi võimalikku vastutust põhikohtuasja hageja esitatud loataotlusele antud eitava vastuse eest. Pealegi ei ole see küsimus hüpoteetiline ning Euroopa Kohtule on sellele vastamiseks vajalikud faktilised ja õiguslikud asjaolud teada.
- 35 Seega tuleb esimesele eelotsuse küsimusele vastata ka niivõrd, kui see puudutab TGVG 1996 sätteid.
- 36 Konle ja komisjon väidavad, et üldine nõue maa omandamiseks luba saada piirab kapitali vaba liikumist, et seda saab kohaldada diskrimineerivalt, seda ei õigusta üldise huviga seotud kaalukad põhjused ning see ei ole taotletava eesmärgi saavutamiseks vajalik, järelikult on see asutamislepingu artikliga 73b vastuolus.
- 37 Austria ja Kreeka valitsus meenutavad, et EÜ asutamislepingu artikkel 222 (nüüd EÜ artikkel 295) jätab liikmesriikidele kontrolli omandirežiimi üle, ning väidavad, et maa omandamisele eelnev loa andmise menetlus võimaldab ainsana riiklikel ja kohalikel asutustel säilitada kontrolli üldhuviga seotud asulaplaneerimispoliitika üle – mis on eriti vajalik sellises piirkonnas nagu Tirool, kus üksnes väga väike osa territooriumist on ehituskõlblik.
- 38 Isegi kui maaomandit puudutav kord jääb asutamislepingu artikli 222 kohaselt iga liikmesriigi enda pädevusse, ei jää niisugune kord selle sätte mõjul asutamislepingu põhieeskirjade kohaldamisalast välja (vt 6. novembri 1984. aasta otsust kohtuasjas 182/83: Fearon, EKL 1984, lk 3677, punkt 7).
- 39 Niisiis saab sellist eelnevat loa taotlemise menetlust, nagu on sätestatud TGVG 1996-s ning mis toob juba oma eesmärgi poolest kaasa kapitali vaba liikumise piirangu, lugeda asutamislepingu artikliga 73b kokkusobivaks ainult teatavatel tingimustel.
- 40 Juhul kui liikmesriik suudab eelneva loa nõuet õigustada mõne asulaplaneerimiseesmärgiga, näiteks alalise elanikkonna ja turismisektorist sõltumatu majandustegevuse säilitamine teatud piirkondades üldistes huvides, saab piiravat meetet, mida selline nõue endast kujutab, lubada ainult siis, kui seda ei kohaldata diskrimineerivalt ja kui teiste, vähem piiravate menetlustega ei ole võimalik sama tulemust saavutada.
- 41 Esimese tingimuse osas tuleb nentida, et loa taotlejal on võimatu omandatava maa tulevase kasutamise kohta vaieldamatuid tõendeid esitada. Seega kuulub ametiasutusele saadud andmete tõendusliku väärtuse üle otsustamisel suur hindamisruum, mis sarnaneb kaalutusõigusega. TGVG 1996 paragrahvi 25 selgitavad Tirooli liidumaa koostatud märkused, mille esitas põhikohtuasja hageja ja mille tähtsust seaduse tõlgendamisel Austria Vabariik on tunnistanud, annavad lisaks tunnistust kavatsusest kasutada loa taotlemise menetluse pakutavaid hindamisvõimalusi selleks, et kontrollida välismaalaste, sh ühenduse liikmesriikide kodanike taotlusi põhjalikumalt kui Austria kodanike omi. Lisaks tutvustatakse selles dokumendis paragrahvi 25 lõikes 2 sätestatud loa taotlemise kiirmenetlust menetlusena, millega kavatsetakse asendada TGVG 1993 paragrahvi 10 lõikes 2 ette nähtud avalduse esitamise menetlus ja mis on ette nähtud ainult austerlastele.
- 42 Teise tingimuse osas ei tundu eelneva loa taotlemise menetluse vajalikkus olevat käesoleval juhul tõendatud.

- 43 Nagu asutamislepingu artiklis 73d on täpsustatud, ei mõjuta asutamislepingu artikkel 73b küll liikmesriikide õigust võtta kõiki vajalikke meetmeid, et takistada oma õigusnormide rikkumist.
- 44 Siiski on Euroopa Kohus leidnud, et kui õigusnormid nõuavad valuutaekspordi puhul eelnevat luba, et liikmesriigid saaksid kontrolli teostada, ei tohi asutamislepingus tagatud vabaduse kasutamine nende normide mõjul jääda ametiasutuste meelevalda, muutudes niiviisi vaid näiliseks (31. jaanuari 1984. aasta otsus liidetud kohtuasjades 286/82 ja 26/83: Luisi ja Carbone, EKL 1984, lk 377, punkt 34; 23. veebruari 1995. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-358/93 ja C-416/93: Bordessa jt, EKL 1995, lk I-361, punkt 25, ja 14. detsembri 1995. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-163/94, C-165/94 ja C-250/94: Sanz de Lera jt, EKL 1995, lk I-4821, punkt 25). Euroopa Kohus on täpsustanud, et eelneva loa nõudest tingitud kapitali vaba liikumise piirangu saaks kõrvaldada sobiva deklareerimissüsteemi teel, vähendamata siiski nende õigusnormide eesmärkide saavutamise tõhusust (vt eespool viidatud kohtuotsuse Bordessa jt punkti 27 ja eespool viidatud kohtuotsuse Sanz de Lera jt punkte 26 ja 27).
- 45 Sellist arutluskäiku ei saa kinnisvara omandamise eelsele menetlusele vahetult üle kanda, sest ametiasutuse sekkumisel ei ole sel juhul sama eesmärk. Riigi ametiasutused ei saa valuutaülekandeid seaduslikult takistada ja järelikult võib nende tehtav kontroll, mille põhjus on peamiselt teabe saamise vajadus, selles valdkonnas võtta ka deklareerimiskohustuse vormi, kuid kinnisvara omandamisele eelnev kontroll ei rahulda lihtsalt teabe saamise vajadust, vaid võib lõppeda ka loa andmata jätmisega, ilma et see oleks tingimata ühenduse õigusega vastuolus.
- 46 Seega ei võimalda deklareerimismenetlus üksi saavutada eelneva loa taotlemise menetluse eesmärki. Et tagada krundi kasutamine sihtotstarbeliselt, nagu nõuavad liikmesriigis kehtivad õigusnormid, peab liikmesriikidel olema ka võimalus võtta meetmeid, kui pärast kinnisvara omandamist tuvastatakse nõuetekohaselt, et allkirjastatud deklaratsiooni on rikutud.
- 47 Selles osas piisab rõhutamisest, et põhikohtuasjas käsitletavate õigusaktide taoliste lisaeluasemeid käsitlevate liikmesriigi õigusnormide rikkumise eest saab karistada trahviga, otsusega, mis kohustab kinnisvara omandanud isikut selle vara ebaseaduslikku kasutamist viivitamata sundmüügi ähvardusel lõpetama, ning müügitehingu kehtetuks tunnistamisega, mille tulemusel kantakse uuesti kinnistusraamatusse kinnisvara omandamisele eelnenud kirjed. Samuti nähtub Euroopa Kohtu küsimustele antud Austria valitsuse vastustest, et Austria õiguses on sellised mehhanismid tuntud.
- 48 Lisaks nõustus Tirooli õigusloomeorgan TGVG 1993 vastu võttes ise, et Austria kodanikele ette nähtud eelnev deklareerimine kujutab endast tõhusat kontrollivahendit, mille abil on võimalik vältida asjaomase kinnisvara ostmist lisaeluasemeks.
- 49 Neil asjaoludel ning võttes arvesse käesolevas asjas käsitletava süsteemi taolises maa omandamisele eelneva loa taotlemise süsteemis olemuslikult leiduvat diskrimineerimisohtu ja teisi võimalusi, mis on asjaomase liikmesriigi käsutuses tema asulaplaneerimissuuna järgimise tagamiseks, kujutab kõnealune loa taotlemise menetlus endast kapitali liikumise piirangut, mis ei ole lisaeluasemeid käsitlevate liikmesriigi õigusaktide rikkumise takistamiseks hädavajalik.



- 50 Austria valitsus väidab lisaks, et ühinemisakti artikkel 70 lubab tal igal juhul jätta TGVG 1996 sätted kuni 1. jaanuarini 2000 erandkorras kehtima.
- 51 Nagu käesoleva otsuse punktis 27 öeldud, on endiste, Austria Vabariigi ühinemiskuupäeval kehtinud õigusaktide (ühinemisakti artikli 70 tähenduses) sisu kindlaksmääramine põhimõtteliselt liikmesriigi kohtute pädevuses.
- 52 Ükski pärast ühinemiskuupäeva vastu võetud õigusnorm ei jää pelgalt selle asjaolu tõttu automaatselt ühinemisakti artiklis 70 kehtestatud erandkorra kohaldamisalast välja. Näiteks kuulub norm erandi kohaldamisalasse siis, kui ta on sisuliselt endise õigusaktiga identne või piirdub endises õigusaktis leiduva ühenduse õiguste ja vabaduste kasutamise takistuse piiramise või vähendamisega.
- 53 Kui õigusakt põhineb aga teistsugusel loogikal kui endine õigusakt ja selles on kehtestatud uusi menetlusi, ei saa seda käsitada ühinemise ajal kehtinud endise õigusaktina. Sellise juhtumiga on tegemist TGVG 1996 näol, mis sisaldab TGVG 1993-ga võrreldes palju olulisi erinevusi, ning kuigi selles põhimõtteliselt kaotatakse kaks varem kehtinud maaomandamise korda, ei parandata eriti teiste liikmesriikide kodanike kohtlemist Austria Vabariigi kodanikega võrreldes, sest kehtestatakse ka loataotluste läbivaatamise tingimused, mille tegelik eesmärk on anda eelis Austria kodanike taotlustele, nagu on öeldud eespool punktis 41.
- 54 Nii ei saa TGVG 1996 asjakohaste sätete suhtes mingil juhul ühinemisakti artiklis 70 kehtestatud erandit kohaldada.
- 55 Võttes arvesse kõike eelnevat, ei ole asutamislepingu artikleid 6 ja 52 puudutavaid küsimusi vaja uurida.
- 56 Seega tuleb esimese küsimuse teisele osale vastata, et selline kord, nagu on kehtestatud TGVG 1996-ga, on asutamislepingu artikliga 73b ja ühinemisakti artikliga 70 vastuolus.

### **Teine ja kolmas küsimus**

- 57 Teise küsimusega tahab liikmesriigi kohus sisuliselt teada, kas Euroopa Kohtu ülesanne on eelotsusemenetluse raames hinnata seda, kas ühenduse õiguse rikkumine on piisavalt selge, et tuua kaasa liikmesriigi lepinguväline vastutus üksikisikute ees, kes võivad olla selle rikkumise ohvrid.
- 58 Euroopa Kohtu praktikast nähtub, et kriteeriume, millega tõendada liikmesriikide vastutust eraisikutele ühenduse õiguse rikkumisega põhjustatud kahju eest, peavad põhimõtteliselt rakendada liikmesriikide kohtud (5. märtsi 1996. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-46/93 ja C-48/93: Brasserie du pêcheur ja Factortame, EKL 1996, lk I-1029, punkt 58) kooskõlas Euroopa Kohtu antud juhtnõõridega (eespool viidatud kohtuotsuse Brasserie du pêcheur ja Factortame punktid 55–57; 26. märtsi 1996. aasta otsus kohtuasjas C-392/93: British Telecommunications, EKL 1996, lk I-1631, 8. oktoobri 1996. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-178/94, C-179/94 ja C-188/94 kuni C-190/94: Dillenkofer jt, EKL 1996, lk I-4845, ja 17. oktoobri 1996. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-283/94, C-291/94 ja C-292/94: Denkavit jt, EKL 1996, lk I-5063).

- 59 Seega tuleb teisele küsimusele vastata, et põhimõtteliselt on selle hindamine, kas ühenduse õiguse rikkumine on piisavalt selge, et tuua kaasa liikmesriigi lepinguväline vastutus üksikisikute ees, liikmesriigi kohtute ülesanne.
- 60 Võttes arvesse teisele küsimusele antud vastust, ei ole kolmandale eelotsuse küsimusele vaja vastata.

### **Neljas küsimus**

- 61 Neljanda küsimusega tahab eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas föderaalse struktuuriga liikmesriikides peab selleks, et asjaomase liikmesriigi ühenduse õigusest tulenevad kohustused oleksid täidetud, ühenduse õiguse vastaselt võetud riigisiseste meetmetega üksikisikutele põhjustatud kahju hüvitama tingimata liitriik.
- 62 Selle tagamine, et üksikisikutele hüvitataks kahju, mida neile on ühenduse õiguse rikkumisega põhjustatud, olenemata sellest, milline ametiasutus on selle rikkumise toime pannud ja millisele asutusele langeb asjaomase liikmesriigi õiguse kohaselt selle hüvitamise kohustus, kuulub liikmesriikide pädevusse. Seega ei saa liikmesriik tugineda pädevuse ja vastutuse jagunemisele oma õiguskorras eksisteerivate omavalitsuste vahel, et end selle alusel kõnealusest vastutusest vabastada.
- 63 Selle tingimuse kõrval ei nõua ühenduse õigus liikmesriikidelt mingit nende territooriumil olevate omavalitsuste pädevuse ja vastutuse jaotumise muutmist. Kui selle riigi õiguskorra menetluseeskirjad võimaldavad tõhusalt kaitsta neid õigusi, mille ühenduse õiguskord üksikisikutele annab, nii et neile õigustele tugineda ei ole keerulisem kui riigisisest õiguskorrast tulenevatele õigustele tugineda, on ühenduse nõuded täidetud.
- 64 Seega tuleb neljandale küsimusele vastata, et föderaalse struktuuriga liikmesriikides ei pea selleks, et asjaomase liikmesriigi ühenduse õigusest tulenevad kohustused oleksid täidetud, ühenduse õiguse vastaselt võetud riigisiseste meetmetega üksikisikutele põhjustatud kahju hüvitama tingimata liitriik.

### **Kohtukulud**

- 65 Euroopa Kohtule märkusi esitanud Austria valitsuse, Kreeka valitsuse ja Hispaania valitsuse ning komisjoni kohtukulud ei hüvitata. Et põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus liikmesriigi kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse see kohus.

Esitatud põhjendustest lähtudes

EUROOPA KOHUS,

vastates Landesgericht für Zivilrechtssachen Wiener 13. augusti 1997. aasta otsusega esitatud küsimustele, otsustab:

**1. EÜ asutamislepingu artikliga 73b (nüüd EÜ artikkel 56) ja Austria Vabariigi, Soome Vabariigi ja Rootsi Kuningriigi ühinemistingimusi ning Euroopa Liidu aluslepingutesse tehtavaid muudatusi käsitleva akti artikliga 70:**

– ei ole vastuolus selline maaomandamiskord, nagu on kehtestatud 1993. aasta Tiroler Grundverkehrsgesetziga, välja arvatud juhul, kui seda korda ei saa lugeda 1. jaanuaril 1995. aastal Austria Vabariigi sisemisse õiguskorda kuulunuks.

– on vastuolus selline kord, nagu on kehtestatud 1996. aasta Tiroler Grundverkehrsgesetziga.

2. Põhimõtteliselt on selle hindamine, kas ühenduse õiguse rikkumine on piisavalt selge, et tuua kaasa liikmesriigi lepinguväline vastutus üksikisikute ees, liikmesriigi kohtute ülesanne.

3. Föderaalse struktuuriga liikmesriikides ei pea selleks, et asjaomase liikmesriigi ühenduse õigusest tulenevad kohustused oleksid täidetud, ühenduse õiguse vastaselt võetud riigisiseste meetmetega üksikisikutele põhjustatud kahju hüvitama tingimata liitriik.

Rodríguez Iglesias

Kapteyn

Puissochet

Hirsch

Jann

Mancini

Moitinho de Almeida

Gulmann

Murray

Edward

Ragnemalm

Sevón

Wathelet

Kuulutatud avalikul kohtuistungil 1. juunil 1999 Luxembourgis.

Kohtusekretär

President

R. Grass

G. C. Rodríguez Iglesias