



Υπηρεσία Τύπου και  
Πληροφόρησης

Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης  
**ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 123/12**

Λουξεμβούργο, 4 Οκτωβρίου 2012

Προτάσεις του γενικού εισαγγελέα στις συνεκδικαζόμενες υποθέσεις  
C-197/11 και C-203/11

Libert κ.λπ. και All Projects & Developments κ.λπ. κατά Gouvernement  
flamand

**Ο γενικός εισαγγελέας J. Mazak εκτιμά ότι το φλαμανδικό διάταγμα περί πολιτικής  
στον τομέα της έγγειας ιδιοκτησίας και των ακινήτων αντιβαίνει στο δίκαιο της  
Ένωσης**

*Το γεγονός ότι η μεταβίβαση οικοπέδων και κτιρίων εξαρτάται από την προϋπόθεση ότι υφίσταται  
επαρκής σύνδεσμος μεταξύ του υποψήφιου αγοραστή ή μισθωτή και του οικείου δήμου συνιστά  
αδικαιολόγητο περιορισμό των θεμελιωδών ελευθεριών*

Στο Βέλγιο, διάταγμα της Περιφέρειας Φλάνδρας, της 27ης Μαρτίου 2009, περί πολιτικής στον τομέα της έγγειας ιδιοκτησίας και των ακινήτων, συναρτά τη μεταβίβαση ακινήτων σε ορισμένους δήμους της Φλάνδρας με την ύπαρξη επαρκούς συνδέσμου μεταξύ του υποψήφιου αγοραστή ή μισθωτή και του οικείου δήμου. Το ίδιο διάταγμα επιβάλλει στους εργολάβους που προβαίνουν στην κατάτμηση γης με σκοπό τη δημιουργία οικοδομήσιμων οικοπέδων και στους κυρίους του έργου την υποχρέωση να μεριμνήσουν ώστε να υπάρξει προσφορά εργατικών κατοικιών, ενώ παράλληλα προβλέπει φορολογικά κίνητρα και μηχανισμούς επιδοτήσεως.

Το Cour constitutionnelle (Βέλγιο), ενώπιον του οποίου ασκήθηκαν πλείονες προσφυγές με αίτημα την ακύρωση του διατάγματος αυτού, ερωτά το Δικαστήριο εάν το εν λόγω διάταγμα είναι συμβατό με το δίκαιο της Ένωσης, συγκεκριμένα δε με τις θεμελιώδεις ελευθερίες, καθώς και με τις διατάξεις περί κρατικών ενισχύσεων και περί δημοσίων συμβάσεων.

Στις σημερινές προτάσεις του, ο γενικός εισαγγελέας Ján Mazak εξετάζει καταρχάς την προϋπόθεση περί υπάρξεως επαρκούς συνδέσμου μεταξύ του υποψήφιου αγοραστή ή μισθωτή και του καταλαμβανόμενου από τη ρύθμιση δήμου, δηλαδή κάποιου από τους δήμους με την υψηλότερη μέση τιμή των οικοπέδων ανά τετραγωνικό μέτρο ή το υψηλότερο ποσοστό εσωτερικής ή εξωτερικής μεταναστεύσεως. Ο γενικός εισαγγελέας φρονεί ότι η προϋπόθεση αυτή αποτελεί περιορισμό των θεμελιωδών ελευθεριών. Συγκεκριμένα, η προϋπόθεση αυτή συνιστά, στην πράξη, απαγόρευση για ορισμένα πρόσωπα αγοράς ή μισθώσεως για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τα εννέα έτη οικοπέδων και κτιρίων που έχουν ανεγερθεί επί αυτών.

Διευκρινίζει, πάντως, ότι απόκειται στο Cour constitutionnelle να καθορίσει τον ακριβή σκοπό του διατάγματος περί έγγειας ιδιοκτησίας και ακινήτων. Εάν το διάταγμα αυτό σκοπεύει πράγματι να ενθαρρύνει τη στέγαση του λιγότερο εύπορου γηγενούς πληθυσμού εντός των καταλαμβανόμενων από τη ρύθμιση δήμων, όπως διατείνεται η Φλαμανδική Κυβέρνηση, ο σκοπός αυτός θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως κοινωνικού χαρακτήρα συνδεόμενος με την πολιτική περί χωροταξικού σχεδιασμού, στοιχείο που συνιστά επιτακτικό λόγο γενικού συμφέροντος. Ο γενικός εισαγγελέας, πάντως, μνημονεύει την άποψη που υποστήριξε επί του ζητήματος αυτού η Γαλλόφωνη Κοινότητα, η οποία διατείνεται ότι πραγματικός σκοπός του εν λόγω διατάγματος είναι η διατήρηση του φλαμανδικού χαρακτήρα του πληθυσμού των δήμων που καταλαμβάνονται από τη ρύθμιση. Είναι προφανές, κατά τον γενικό εισαγγελέα, ότι ένας τέτοιος σκοπός δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως επιτακτικός λόγος γενικού συμφέροντος.

Εν πάση περιπτώσει, ακόμη κι αν γινόταν δεκτό ότι η προϋπόθεση περί επαρκούς συνδέσμου του υποψήφιου αγοραστή ή μισθωτή του ακινήτου είναι κατάλληλη για να διασφαλίσει την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, ο γενικός εισαγγελέας εκτιμά ότι το μέτρο αυτό υπερβαίνει το αναγκαίο για την επίτευξη του σκοπού.

Συγκεκριμένα, το διάταγμα έγγειας ιδιοκτησίας και ακινήτων προβλέπει εναλλακτικά τρία κριτήρια για να πληρούται η προϋπόθεση της υπάρξεως επαρκούς συνδέσμου με τον οικείο δήμο. Το πρώτο κριτήριο συνίσταται στην επί έξι τουλάχιστον έτη προ της μεταβίβασης κατοικία του προσώπου στο οποίο πρόκειται να μεταβιβασθεί το ακίνητο εντός του καταλαμβανόμενου από τη ρύθμιση δήμου. Σύμφωνα με το δεύτερο κριτήριο, ο υποψήφιος αγοραστής ή μισθωτής πρέπει κατά τον χρόνο της μεταβίβασης να ασκεί δραστηριότητες εντός του οικείου δήμου. Το τρίτο κριτήριο προβλέπει την ύπαρξη σοβαρού και μακροχρόνιου επαγγελματικού, οικογενειακού, κοινωνικού ή οικονομικού δεσμού του υποψήφιου αγοραστή ή μισθωτή με τον οικείο δήμο. Απόκειται σε τοπική επιτροπή εκτιμήσεως να κρίνει αν ο υποψήφιος αγοραστής ή μισθωτής του ακινήτου πληροί ένα ή πλείονα εκ των κριτηρίων αυτών.

Κατά τον γενικό εισαγγελέα, άλλα μέτρα θα μπορούσαν να συμβάλουν στην επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, χωρίς να έχουν κατ' ανάγκη ως αποτέλεσμα την απαγόρευση κτήσεως ή μισθώσεως. Τέτοια μέτρα θα μπορούσαν να είναι, για παράδειγμα, η επιδότηση αγοράς, η ρύθμιση των τιμών στους καταλαμβανόμενους από τη ρύθμιση δήμους ή συνοδευτικά μέτρα τα οποία θα αποφάσιζε η αρχή υπέρ του προστατευόμενου γηγενούς πληθυσμού.

Εν συνεχεία, όσον αφορά τα φορολογικά κίνητρα και τους μηχανισμούς επιδοτήσεως που προβλέπει το διάταγμα περί έγγειας ιδιοκτησίας και ακινήτων, ο γενικός εισαγγελέας εκτιμά ότι τα μέτρα αυτά διακρίνονται σε δύο ομάδες έχουσες διαφορετικούς σκοπούς. Τα μέτρα της πρώτης ομάδας σκοπούν στην εκ νέου αξιοποίηση ορισμένων οικοπέδων και κτιρίων. Πρόκειται για τη μείωση φόρου υπέρ του δανειστή που συνάπτει σύμβαση ανακαίνισσης, καθώς και για τη μείωση της βάσεως επιβολής τελών καταχωρίσεως. Τα μέτρα που ανήκουν στη δεύτερη ομάδα αντισταθμίζουν την επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού που επιβάλλεται στους εργολάβους και στους κύριους του έργου. Στην ομάδα αυτή ανήκουν ο μειωμένος συντελεστής του φόρου προστιθέμενης αξίας επί των μεταβιβάσεων κατοικιών και ο μειωμένος συντελεστής των τελών καταχωρίσεως για την αγορά οικοπέδου με σκοπό την ανέγερση κατοικίας, οι επιδοτήσεις υποδομών, καθώς και η εγγύηση αναλήψεως από οργανισμό εργατικής κατοικίας των ανεγερθεισών εργατικών κατοικιών.

Απαντώντας στο ερώτημα του Cour constitutionnelle περί του αν τα μέτρα αυτά πρέπει να χαρακτηρισθούν ως κρατικές ενισχύσεις και να κοινοποιηθούν στην Επιτροπή, ο γενικός εισαγγελέας εκτιμά ότι απόκειται στο αιτούν δικαστήριο να διακριβώσει αν τα υπό κρίση μέτρα ενδέχεται να έχουν επιπτώσεις στο εμπόριο μεταξύ κρατών μελών και αν πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις που έχουν διατυπωθεί με τη νομολογία του Δικαστηρίου.

Μια άλλη σειρά ερωτημάτων του Cour constitutionnelle αφορά επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού, βάσει της οποίας, κατά το διάταγμα περί έγγειας ιδιοκτησίας και ακινήτων, οι εργολάβοι ή οι κύριοι του έργου υποχρεούνται να προβούν σε ενέργειες προκειμένου να υπάρξει προσφορά εργατικών κατοικιών. Στο πλαίσιο αυτό, ο γενικός εισαγγελέας εκτιμά ότι πρέπει να καθορισθεί ο σκοπός της επίμαχης ρυθμίσεως και να εξετασθεί αν μπορεί να χαρακτηριστεί ως επιτακτικός λόγος γενικού συμφέροντος.

Κατά τη Φλαμανδική Κυβέρνηση, η ρύθμιση σκοπεύει στην αντιμετώπιση πραγματικού προβλήματος και συγκεκριμένα της καταφανούς ελλείψεως κατοικιών σε προσιτή τιμή. Κατά τον γενικό εισαγγελέα, η επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού συνδέεται, κατά τα φαινόμενα, με την πολιτική κράτους μέλους περί λαϊκής στέγης και με τη χρηματοδότησή της, στοιχείο το οποίο έχει αναγνωρισθεί από το Δικαστήριο ως επιτακτικός λόγος γενικού συμφέροντος. Πάντως, στο αιτούν δικαστήριο απόκειται να διαπιστώσει επακριβώς τον σκοπό της επίμαχης ρυθμίσεως και να εκτιμήσει αν αυτή η επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού τηρεί την αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή αν είναι κατάλληλη να διασφαλίσει την αύξηση της προσφοράς εργατικών κατοικιών και αν ο συγκεκριμένος σκοπός μπορεί να επιτευχθεί με μέτρα λιγότερα περιοριστικά της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων.

Τέλος, το Cour constitutionnelle ερωτά αν η έννοια της «δημόσιας συμβάσεως έργων», κατά την οδηγία 2004/18<sup>1</sup>, έχει εν προκειμένω εφαρμογή, οσάκις πρόκειται για ρύθμιση η οποία συναρτά τη

<sup>1</sup> Οδηγία 2004/18/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαρτίου 2004, περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης δημόσιων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών (ΕΕ L 134, σ. 114).

χορήγηση αδείας δόμησης ή αδείας κατατμήσεως σε οικοδομήσιμα οικόπεδα με επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού που συνίσταται στην κατασκευή εργατικών κατοικιών οι οποίες πρέπει να πωληθούν στη συνέχεια, σε τιμές υποκείμενες σε ανώτατο επιτρεπόμενο όριο, σε δημόσιο οργανισμό ή κατόπιν υποκαταστάσεως από αυτόν. Ο γενικός εισαγγελέας εκτιμά ότι η οδηγία έχει εφαρμογή στην περίπτωση τέτοιας ρυθμίσεως, εφόσον, πρώτον, αυτή προβλέπει την ύπαρξη συμβάσεως μεταξύ αναθέτουσας αρχής και επιχειρήσεως και, δεύτερον, η επιχείρηση διαθέτει πραγματικά τη δυνατότητα να διαπραγματευθεί με την αναθέτουσα αρχή το περιεχόμενο της οικείας συμβάσεως και την τιμή των προς εκτέλεση έργων.

---

**ΥΠΟΜΝΗΣΗ:** Οι προτάσεις του γενικού εισαγγελέα δεν δεσμεύουν το Δικαστήριο. Έργο του γενικού εισαγγελέα είναι να προτείνει στο Δικαστήριο, με πλήρη ανεξαρτησία, νομική λύση για την υπόθεση που του έχει ανατεθεί. Η υπόθεση τελεί υπό διάσκεψη στο Δικαστήριο. Η απόφαση θα εκδοθεί αργότερα.

**ΥΠΟΜΝΗΣΗ:** Η διαδικασία εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως παρέχει στα δικαστήρια των κρατών μελών τη δυνατότητα να υποβάλουν στο Δικαστήριο, στο πλαίσιο της ένδικης διαφοράς της οποίας έχουν επιληφθεί, ερώτημα σχετικό με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης ή με το κύρος πράξεως οργάνου της Ένωσης. Το Δικαστήριο δεν αποφαινεται επί της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να επιλύσει τη διαφορά αυτή, λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του Δικαστηρίου. Η απόφαση αυτή δεσμεύει, ομοίως, άλλα εθνικά δικαστήρια ενώπιον των οποίων ανακύπτει παρόμοιο ζήτημα.

---

*Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημερώσεως, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.*

*Το [πλήρες κείμενο](#) των προτάσεων δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα CURIA κατά την ημερομηνία αναπτύξεώς τους*

*Επικοινωνία: Estella Cigna-Αγγελίδα ☎ (+352) 4303 2582*