



Υπηρεσία Τύπου και
Πληροφόρησης

Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης
ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 57/13

Λουξεμβούργο, 8 Μαΐου 2013

Απόφαση στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-197/11 και C-203/11
Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleeckx, Syndicat national des
propriétaires et copropriétaires ASBL, Olivier de Clippele κατά
Gouvernement Flamand

**Το φλαμανδικό διάταγμα περί έγγειας ιδιοκτησίας και ακινήτων αντιβαίνει στο
δίκαιο της Ένωσης**

*Η προϋπόθεση περί «επαρκούς συνδέσμου» μεταξύ του υποψήφιου αγοραστή ακινήτου και του
καταλαμβανόμενου από τη ρύθμιση 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.

Όσον αφορά, ειδικότερα, την προϋπόθεση περί υπάρξεως επαρκούς συνδέσμου με τον καταλαμβανόμενο από τη ρύθμιση δήμο, το διάταγμα περί έγγειας ιδιοκτησίας και ακινήτων προβλέπει εναλλακτικά τρία κριτήρια για να πληρούνται η προϋπόθεση αυτή. Το πρώτο κριτήριο συνίσταται στην επί έξι τουλάχιστον έτη προ της μεταβιβάσεως 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 μεταβιβάσεως 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.

Το Cour constitutionnelle (Συνταγματικό δικαστήριο, 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.

Με τη σημερινή απόφασή του, το Δικαστήριο διαπιστώνει ότι το φλαμανδικό διάταγμα προβλέπει διαδικασία χορηγήσεως προηγούμενης αδείας, η οποία σκοπεύει στο να διακριβωθεί ότι υφίσταται «επαρκής σύνδεσμος» μεταξύ του υποψήφιου αγοραστή ή μισθωτή ακινήτου και του οικείου δήμου που καταλαμβάνεται από τη ρύθμιση. Η ύπαρξη της διαδικασίας αυτής συνεπάγεται, στην πράξη, για ορισμένα πρόσωπα απαγόρευση αγοράς ή μισθώσεως για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τα εννέα έτη οικοπέδων και κτιρίων που έχουν ανεγερθεί επί αυτών. Ως εκ τούτου, το Δικαστήριο εκτιμά ότι οι διατάξεις αυτές συνιστούν περιορισμούς των θεμελιωδών ελευθεριών οι οποίοι χρήζουν δικαιολογήσεως.

Η Φλαμανδική Κυβέρνηση διατείνεται συναφώς ότι η προϋπόθεση περί «επαρκούς συνδέσμου» δικαιολογείται ιδίως από τον σκοπό να αντιμετωπισθούν οι στεγαστικές και λοιπές σχετικές με ακίνητα ανάγκες του λιγότερο εύπορου γηγενούς πληθυσμού των καταλαμβανόμενων από τη ρύθμιση δήμων. Το Δικαστήριο δέχεται ότι ο σκοπός αυτός μπορεί να αποτελεί επιτακτικό λόγο γενικού συμφέροντος δυνάμενο να δικαιολογεί περιορισμούς όπως είναι αυτοί που επιβάλλονται

με το διάταγμα, πλην όμως επισημαίνει ότι κανένα από τα κριτήρια περί του αν πληρούνται η εν λόγω προϋπόθεση δεν έχει άμεση σχέση με τις κοινωνικο-οικονομικές πιυχές που αντιστοιχούν στον σκοπό της εντός της αγοράς ακινήτων προστασίας αποκλειστικώς του λιγότερου εύπορου γηγενούς πληθυσμού. Συγκεκριμένα, τα κριτήρια αυτά ενδέχεται να πληρούνται όχι μόνον από αυτόν τον λιγότερο εύπορο πληθυσμό, αλλά και από άλλα πρόσωπα που διαθέτουν επαρκή μέσα και τα οποία, συνεπώς, ουδόλως χρήζουν ειδικώς κοινωνικής προστασίας στο πλαίσιο της αγοράς αυτής. Επιπλέον, θα μπορούσε να εξετασθεί το ενδεχόμενο να προβλεφθούν άλλα μέτρα, όπως θα ήταν ένα καθεστώς επιδοτήσεων ειδικώς προοριζόμενων για τους λιγότερο εύπορους, προκειμένου να επιτευχθεί ο επιδιωκόμενος σκοπός. Επομένως, οι υπό εξέταση ρυθμίσεις υπερβαίνουν το αναγκαίο για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού μέτρο.

Το Δικαστήριο κρίνει, εξάλλου, ότι οι επιχειρηματίες, όπως οι εργολάβοι και οι κύριοι του έργου, στους οποίους επιβάλλεται «επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού» σε περίπτωση χορηγήσεως αδείας δόμησης ή αδείας κατατμήσεως της γης σε οικοδομήσιμα οικόπεδα, δεν μπορούν να χρησιμοποιήσουν ελεύθερα τα οικόπεδα που αποκτούν. Ως εκ τούτου, ένα τέτοιο μέτρο μπορεί να αποτρέψει τους κατοίκους κράτους μέλους από το να πραγματοποιήσουν επενδύσεις σε ακίνητα ευρισκόμενα σε άλλα κράτη μέλη και, επομένως, συνιστά περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων. Το Δικαστήριο επισημαίνει, πάντως, ότι ο περιορισμός αυτός, καθόσον σκοπεί να διασφαλίσει επαρκή προσφορά κατοικιών στους έχοντες χαμηλά εισοδήματα ή σε άλλες ασθενείς από κοινωνική και οικονομική άποψη κατηγορίες του τοπικού πληθυσμού, μπορεί να δικαιολογείται λόγω απαιτήσεων σχετικών με την πολιτική κράτους μέλους περί κοινωνικής στεγάσεως που συνιστούν επιτακτικό λόγο γενικού συμφέροντος. Απόκειται στο εθνικό δικαστήριο να εκτιμήσει αν η υποχρέωση αυτή πληροί το κριτήριο της αναλογικότητας, δηλαδή αν είναι αναγκαία και κατάλληλη για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού.

Εν συνεχεία, το Δικαστήριο εκτιμά ότι τα φορολογικά κίνητρα και οι μηχανισμοί επιδοτήσεως που προβλέπει το διάταγμα ενδέχεται να αποτελούν κρατικές ενισχύσεις. Στο αιτούν δικαστήριο απόκειται να διακριβώσει αν τα μέτρα αυτά πρέπει να χαρακτηρισθούν ως κρατικές ενισχύσεις, σύμφωνα με τα κριτήρια που έθεσε το Δικαστήριο.

Τέλος, το Δικαστήριο αποφαινεται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η ρύθμιση εξαρτά τη χορήγηση αδείας δόμησης ή κατατμήσεως σε οικοδομήσιμα οικόπεδα από επιβάρυνση κοινωνικού σκοπού η οποία συνίσταται στην κατασκευή εργατικών κατοικιών που πρέπει εν συνεχεία να πωληθούν, σε τιμές υποκειμένες σε ανώτατο επιτρεπόμενο όριο, σε δημόσιο οργανισμό εργατικής κατοικίας ή κατόπιν υποκαταστάσεως του παρέχοντος υπηρεσίες που κατασκεύασε τις προς πώληση κατοικίες από τον οργανισμό αυτό, η εν λόγω επιβάρυνση εμπίπτει στην έννοια της «δημόσιας συμβάσεως έργων», κατά την οδηγία 2004/18¹, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια που προβλέπει η εφαρμοστέα διάταξη της οδηγίας αυτής, στοιχείο του οποίου η διακρίβωση απόκειται στο αιτούν δικαστήριο.

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](#) της αποφάσεως είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα CURIA από την ημερομηνία δημοσιεύσεώς της

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

Στιγμιότυπα από τη δημοσίευση της αποφάσεως διατίθενται από το ["Europe by Satellite"](#) ☎ (+32) 2 2964106

¹ Οδηγία 2004/18/ΕΚ 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).