

**Υπόθεση C-714/23**

**Σύνοψη της αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως κατά το άρθρο 98, παράγραφος 1, του Κανονισμού Διαδικασίας του Δικαστηρίου**

**Ημερομηνία καταθέσεως:**

23 Νοεμβρίου 2023

**Αιτούν δικαστήριο:**

Landesverwaltungsgericht Tirol (Αυστρία)

**Ημερομηνία της διατάξεως του αιτούντος δικαστηρίου:**

22 Νοεμβρίου 2023

**Προσφεύγον:**

Benediktinerabtei Ettal

**Καθής διοικητική αρχή:**Bezirkshauptmannschaft Innsbruck**Αντικείμενο της κύριας δίκης**

Συνάδει με την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων το γεγονός ότι η κτήση αγροτικών ακινήτων από αγρότη προϋποθέτει δυνατότητα εκμετάλλευσης ή συνεκμετάλλευσης αυτών, η οποία συνεπάγεται ότι η μητρική επιχείρηση του αγρότη δεν ευρίσκεται σε υπερβολικά μεγάλη απόσταση από τα εν λόγω γεωργικά ακίνητα;

**Αντικείμενο και νομική βάση της αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως**

Άρθρο 263 ΣΛΕΕ

**Προδικαστικά ερωτήματα**

1. **Έχει το άρθρο 63 ΣΛΕΕ την έννοια** ότι αντιβαίνει σε αυτό εθνική διάταξη, όπως αυτή του άρθρου 6, παράγραφος 3, του Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (νόμου του ομόσπονδου κράτους του Τιρόλου περί μεταβιβάσεως ακινήτων του 1996, στο εξής: TGVG 1996), η οποία προβλέπει ότι η κτήση δικαιωμάτων επί αγροτικών ακινήτων από αγρότη κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 5, στοιχείο α, εγκρίνεται από την αρμόδια για τις

- μεταβιβάσεις ακινήτων αρχή μόνον εφόσον η εν λόγω απόκτηση δεν αντίκειται στις αρχές του άρθρου 1, παράγραφος 1, στοιχείο α, και ο αποκτών το δικαίωμα επί ακινήτου αποδεικνύει ότι έχει συμμετοχή στην κατά τρόπο βιώσιμο και εύρυθμο εκμετάλλευση του αγροτικού ακινήτου στο πλαίσιο της δικής του επιχείρησης;
2. **Στην περίπτωση που η απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα είναι καταφατική:** Είναι αντικειμενικώς συγκρίσιμη η κατάσταση, αφενός, του αγρότη ο οποίος κατέχει γεωργική εκμετάλλευση ευρισκόμενη σε γεωγραφική εγγύτητα με τα ακίνητα που πρόκειται να αγοραστούν και αποβλέπει στη συνεκμετάλλευση αυτών των ακινήτων στο πλαίσιο της δικής του επιχείρησης, με την κατάσταση, αφετέρου, του αγρότη ο οποίος κατέχει γεωργική εκμετάλλευση που δεν βρίσκεται σε (εύλογη από επιχειρηματικής απόψεως) γεωγραφική εγγύτητα με τα ακίνητα που πρόκειται να αγοραστούν και ο οποίος δεν αποβλέπει στη συνεκμετάλλευση αυτών των ακινήτων στο πλαίσιο της δικής του επιχείρησης, ώστε να ενισχύσει με τη συνεισφορά τους τη βιωσιμότητα της επιχείρησής του, αλλά αναθέτει σε αγρότες που κατοικούν στην περιοχή την εκμετάλλευση των εν λόγω ακινήτων με μίσθωση ή με παραχώρηση χρήσης αορίστου χρόνου;
- 2.α **Στην περίπτωση που η απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα είναι καταφατική:** Συντρέχει για τον περιορισμό της ελεύθερης διακίνησης κεφαλαίων ο δικαιολογητικός λόγος της δημιουργίας, διατήρησης ή ενίσχυσης αποδοτικών γεωργικών ή δασοκομικών εκμεταλλεύσεων, δεδομένου ότι οι διατάξεις των άρθρων 6, 7 και 7a' του TGVG 1996 αποσκοπούν στην εκμετάλλευση των αγροτικών ακινήτων, κατά τρόπο βιώσιμο και σύμφωνα με τον προορισμό τους, από αγρότες στο πλαίσιο των επιχειρήσεών τους, προκειμένου να ενισχυθούν οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις και να αποφευχθεί ο κατακερματισμός και η αλλοτρίωση γεωργικών εκτάσεων;

### Σχετικές διατάξεις του δικαίου της Ένωσης

ΣΛΕΕ, άρθρα 63 έως 65.

### Σχετικές διατάξεις του εθνικού δικαίου

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (νόμος του ομόσπονδου κράτους του Τιρόλου περί μεταβιβάσεως ακινήτων του 1996, στο εξής: TGVG), άρθρα 1 έως 7a.

**Συνοπτική έκθεση των πραγματικών περιστατικών και της πορείας της κύριας δίκης καθώς και κυριότερα επιχειρήματα των διαδίκων της κύριας δίκης**

- 1 Δυνάμει συμβολαιογραφικής πράξης, γυναικεία μονή Βενεδικτίνων μοναχών δώρισε στο Benediktinerabtei Ettal (αβαείο Βενεδικτίνων του Ettal, Γερμανία) ακίνητα ευρισκόμενα στο Scharnitz της Αυστρίας. Ορισμένα από τα εν λόγω ακίνητα αποτελούν αγρούς, ενώ σε ορισμένα εξ αυτών έχει κτισθεί σιταποθήκη.
- 2 Το προσφεύγον (και δωρεοδόχο) αποτελεί νομικό πρόσωπο συσταθέν σύμφωνα με το κανονικό δίκαιο. Στο Ettal της Γερμανίας διατηρεί γεωργική εκμετάλλευση οπωροκηπευτικών και κτηνοτροφίας όπου, κατά μέσο όρο, εκτρέφονται 65 γαλακτοπαραγωγικές αγελάδες. Η ως άνω εκμετάλλευση απέχει περίπου 40 έως 45 χιλιόμετρα από τα δωρηθέντα αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται στο Scharnitz.
- 3 Η αγοραία αξία των χρησιμοποιούμενων γεωργικών εκτάσεων των ακινήτων ανέρχεται σε 330 500 ευρώ περίπου.
- 4 Έως σήμερα, η εκμετάλλευση των γεωργικών εκτάσεων στο Scharnitz γίνεται μέσω παραχώρησης χρήσης σε αγρότες που κατοικούν στην περιοχή.
- 5 Κατά τη διαδικασία πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, πολλά πρόσωπα εκδήλωσαν το ενδιαφέρον τους για απόκτηση των αγροτικών ακινήτων.
- 6 Το προσφεύγον διατηρεί στο Ettal της Γερμανίας αγρόκτημα με κτηνοτροφική δραστηριότητα. Εκμεταλλεύεται γεωργικές εκτάσεις της τάξεως των 120 εκταρίων περίπου και δασικές εκτάσεις της τάξεως των 200 εκταρίων περίπου. Υπάρχει, δε, η απαραίτητη προς τούτο υποδομή (κτίρια, μηχανήματα, εξοπλισμός κ.λπ.). Η πρακτική εργασία στην αγροτική εκμετάλλευση διεκπεραιώνεται από εργαζόμενους σε αυτήν.
- 7 Η γυναικεία μονή Βενεδικτίνων μοναχών του Scharnitz έχει στην ιδιοκτησία της βασικές καλλιεργούμενες γεωργικές εκτάσεις της τάξεως των 59 923 τετραγωνικών μέτρων, 1 036 τετραγωνικά μέτρα δασικών εκτάσεων και 9 809 τετραγωνικά μέτρα από κτισμένες και λοιπές εκτάσεις, συμπεριλαμβανομένων καλλιεργειών οπωροκηπευτικών. Για περισσότερο από 20 έτη, η εκμετάλλευση των γεωργικών εκτάσεων της γυναικείας μονής Βενεδικτίνων του Scharnitz δεν γίνεται από την ίδια τη μονή, αλλά αυτές καλλιεργούνται χωρίς υποχρέωση καταβολής μισθώματος από 4 έως 5 ενεργούς γεωργούς. Με βάση πληροφορίες του δήμου του Scharnitz, για το νοτιότερο κτίριο της γεωργικής εκμετάλλευσης χορηγήθηκε το έτος 2003 άδεια της πολεοδομικής αρχής για την αλλαγή χρήσης του υπολειπόμενου χώρου αυτού η οποία και υλοποιήθηκε. Σύμφωνα με την επιτόπια αυτοψία, το κτίριο δεν χρησιμοποιούταν για γεωργικούς σκοπούς, αλλά μόνο για σκοπούς αποθήκευσης και απόθεσης.
- 8 Το προσφεύγον δεν σκοπεύει να εκμεταλλευτεί τα ακίνητα που έλαβε ως δωρεά (ούτε εν μέρει) στο πλαίσιο της δίκης του γεωργικής εκμετάλλευσης. Δεν

επέρχεται καμία αλλαγή στη μέχρι σήμερα γεωργική εκμετάλλευση στο Scharnitz. Οι αγρότες που κατοικούν στην περιοχή θα συνεχίσουν να καλλιεργούν χωρίς υποχρέωση καταβολής μισθώματος τα αγροτικά ακίνητα μέσω χαριστικών δικαιοπραξιών (παραχωρήσεις χρήσης).

- 9 Η Bezirkshauptmannschaft Innsbruck (περιφερειακή διοικητική αρχή του Innsbruck, Αυστρία), με απόφαση της 30ής Απριλίου 2020, αρνήθηκε να χορηγήσει την προβλεπόμενη από τον νόμο μεταβίβασης ακινήτων έγκριση για τη συμβατική κτήση της κυριότητας με την αιτιολογία, κατ' ουσίαν, ότι το αποκτών αβαείο, λόγω της πρόθεσής του να εκμισθώσει τα αγροτικά ακίνητα, δεν είχε την ιδιότητα του αγρότη ώστε να συμμετάσχει στη διαδικασία εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Δεδομένου, μάλιστα, ότι κατά την ως άνω διαδικασία εκδηλώθηκε ενδιαφέρον και από άλλους υποψήφιους αγοραστές των γεωργικών εκτάσεων, οι οποίοι είχαν την ιδιότητα του αγρότη, η Bezirkshauptmannschaft Innsbruck έκρινε ότι, βάσει του άρθρου 7, παράγραφος 1, στοιχείο d, TGVG 1996, συνέτρεχε ιδιαίτερος λόγος άρνησης.
- 10 Το Landesverwaltungsgericht Tirol (περιφερειακό διοικητικό δικαστήριο του ομόσπονδου κράτους του Τιρόλου), με απόφαση της 20ής Αυγούστου 2020, απέρριψε ως αβάσιμη την προσφυγή κατά της ανωτέρω απόφασης. Η απόφασή του στηρίχτηκε, κατά βάση, στο γεγονός ότι το προσφεύγον δεν έχει την ιδιότητα του αγρότη κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 5, του TGVG 1996. Το ως άνω δικαστήριο έκρινε ότι, και μόνο λόγω της ιδιότητας του αβαείου ως νομικού προσώπου, δεν πληρούται το ουσιώδες κριτήριο το οποίο επιτάσσει η απόκτηση των γεωργικών εκτάσεων να συμβάλλει στη βιωσιμότητα της υφιστάμενης γεωργικής εκμετάλλευσης και να βελτιώνει την οικονομική κατάσταση της οικογένειας του αγρότη και, ως εκ τούτου, ήδη βάσει του άρθρου 2, παράγραφος 2, του TGVG 1996, δεν υφίσταται αγροτική ιδιότητα. Δεδομένου, λοιπόν, ότι ως προς την κτήση των γεωργικών εκτάσεων στο προσφεύγον δεν μπορεί να αποδοθεί η ιδιότητα του αγρότη κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 5, του TGVG 1996, το δικαστήριο έκρινε ότι ορθώς εφαρμόστηκε η διάταξη του άρθρου 7α του TGVG 1996 και κινήθηκε η διαδικασία εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Κατά το ως άνω δικαστήριο, η διεξαγωγή της εν λόγω διαδικασίας είναι σύμφωνη με τη νομολογία του Δικαστηρίου. Με τον τρόπο αυτόν εξέλιπε πλέον η υποχρέωση εκμετάλλευσης του ακινήτου από τον ίδιο τον ενδιαφερόμενο αγοραστή, αλλά, αντί αυτού, είναι αδύνατο να εμφανιστεί ενδιαφερόμενος αγοραστής για το ακίνητο διατεθειμένος να καταβάλει την τρέχουσα αξία του.
- 11 Το προσφεύγον προσέβαλε αυτή την απόφαση ενώπιον του αυστριακού Verfassungsgerichtshof (Συνταγματικού Δικαστηρίου).
- 12 Με απόφαση της 10ης Μαρτίου 2021, το Verfassungsgerichtshof ακύρωσε την ανωτέρω απόφαση. Η απόφασή του στηρίχθηκε, κατά βάση, στο ότι, δεδομένων των προϋποθέσεων για τη χορήγηση άδειας μεταβίβασης που προβλέπονται στο άρθρο 6, παράγραφος 1, του TGVG 1996, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το προσφεύγον επί σειρά ετών διαχειρίζεται γεωργική εκμετάλλευση στον τόπο της

εγκατάστασής του. Συναφώς, πρέπει (το δικάζον διοικητικό δικαστήριο) να εξετάσει σε ποιο βαθμό η γεωργική δραστηριότητα διεκπεραιώνεται από εντεταλμένο προς τούτο μέλος του τάγματος των Βενεδικτίνων, διαθέτον γεωργικές γνώσεις, καθώς και αν η ως άνω περίπτωση ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του άρθρου 6, παράγραφος 1, του TGVG 1996 για τη χορήγηση άδειας μεταβίβασης και μπορεί να θεωρηθεί αντίστοιχη με τη γεωργική δραστηριότητα νομικών προσώπων.

- 13 Με απόφαση της 26ης Ιουλίου 2022, το Landesverwaltungsgericht Tirol απέρριψε εκ νέου την ενώπιόν του ασκηθείσα προσφυγή. Η απόφαση του Landesverwaltungsgericht Tirol στηρίχτηκε κυρίως στο γεγονός ότι, με βάση τα πορίσματα πραγματογνωμοσύνης των ειδικών στην αγροτική οικονομία εμπειρογνομόνων, πρέπει να θεωρηθεί ότι το προσφεύγον έχει την ιδιότητα του αγρότη κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 5, στοιχείο α, του TGVG 1996 και ότι η καθής διοικητική αρχή κακώς κίνησε τη διαδικασία πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Επομένως δεν συντρέχει η προβλεπόμενη από το άρθρο 7, παράγραφος 1, στοιχείο ε, του TGVG 1996 περίπτωση για την άρνηση χορήγησης άδειας.
- 14 Ωστόσο, η κτήση αγροτικών ακινήτων στο Scharnitz από ιδιοκτήτη μεγάλων εκτάσεων γης στο Ettal της Γερμανίας, ο οποίος αποβλέπει στην εκμετάλλευση των αγροτικών ακινήτων με ανάθεση αυτής, υπό καθεστώς παραχώρησης χρήσης, σε αγρότες που κατοικούν στην περιοχή του Scharnitz, αντιβαίνει στις αρχές που θεσπίζονται με το άρθρο 1, παράγραφος 1, στοιχείο α, του TGVG 1996.
- 15 Εξάλλου, το προσφεύγον δεν απέδειξε ότι πρόκειται να έχει συμμετοχή στην κατά τρόπο βιώσιμο και εύρυθμο εκμετάλλευση των αγροτικών ακινήτων στο πλαίσιο της δικής του επιχείρησης κατά την έννοια του άρθρου 6, παράγραφος 3, του TGVG 1996 και, κυρίως, ότι δεν σκοπεύει να εκμεταλλευτεί τα επίδικα ακίνητα υπό καθεστώς διαφορετικό από εκείνο της γεωργικής εκμετάλλευσης που διατηρεί στο Ettal.
- 16 Κατά της ανωτέρω απόφασης το προσφεύγον άσκησε νέα προσφυγή ενώπιον του Verfassungsgerichtshof.
- 17 Εν ολίγοις, το προσφεύγον υποστήριξε στην προσφυγή του ότι και οι υφιστάμενοι ιδιοκτήτες ήδη, επί σειρά ετών (σε κάθε περίπτωση για χρονικό διάστημα άνω της δεκαετίας) είχαν παραχωρήσει την εκμετάλλευση των αγροτικών ακινήτων με δωρεάν παραχώρηση χρήσης σε αγρότες που κατοικούν στην περιοχή. Εμπόδιο σε τυχόν εκμίσθωση των ακινήτων από τοπικούς αγρότες θα μπορούσε να αποτελέσει μόνον η αβεβαιότητα για την τύχη των εν λόγω γεωργικών εκτάσεων, οφειλόμενη στην εναλλαγή των μελών της δωρήτριας μονής λόγω ηλικίας και, ακόμη περισσότερο, η εξέλιξη της υπό κρίση ένδικης διαφοράς. Ήδη έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον από υποψήφιους αγοραστές οι οποίοι είναι αγρότες που κατοικούν στην περιοχή. Αυτό είναι γνωστό και στο Landesverwaltungsgericht Tirol. Από τα ανωτέρω δεν προκύπτει το συμπέρασμα του Landesverwaltungsgericht Tirol, κατά το οποίο, η κτήση των αγροτικών ακινήτων

από το προσφεύγον υπονομεύει τη δημιουργία, διατήρηση και ενίσχυση αποδοτικών γεωργικών εκμεταλλεύσεων. Τέλος, κατά το προσφεύγον, η απόφαση στηρίζεται σε νομικές βάσεις αντίθετες προς το δίκαιο της Ένωσης και το Σύνταγμα. Υπό το πρίσμα της απόφασης του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, της 23ης Σεπτεμβρίου 2003, C-452/01, Ospelt, οι διατάξεις του άρθρου 6, παράγραφοι 1 και 3, και του άρθρου 7, παράγραφος 1, στοιχείο α, του TGVG 1996 είναι αντίθετες προς το δίκαιο της Ένωσης, διότι με αυτές καθιερώνεται η αυτοτελής εκμετάλλευση ή συνεκμετάλλευση αγροτικών ακινήτων. Επιπλέον, τα άρθρα 6, παράγραφος 3, και 7, παράγραφος 1, στοιχείο α, αντίκεινται στην αρχή της ισότητας, διότι υφίσταται κατάφωρη παραβίαση του δικαίου της Ένωσης.

- 18 Με απόφαση της 15ης Ιουνίου 2023, το Verfassungsgerichtshof ακύρωσε την απόφαση του Landesverwaltungsgericht Tirol της 26ης Ιουλίου 2022.
- 19 Το Verfassungsgerichtshof, κατ' ουσίαν, στήριξε την απόφαση του στις ακόλουθες σκέψεις:

Το Verfassungsgerichtshof εκτιμά ότι η προβλεπόμενη στο άρθρο 6, παράγραφος 3, του TGVG 1996 υποχρέωση συμμετοχής στην εκμετάλλευση του αγροτικού ακινήτου συνεπάγεται τουλάχιστον υποχρέωση εν μέρει εκμετάλλευσης αυτού από τον ίδιο τον αγοραστή. Επίσης, τούτο συνάγεται, μεταξύ άλλων, από το γεγονός ότι ο νομοθέτης με τη διάταξη του άρθρου 6, παράγραφος 3, του TGVG 1996 θέλησε να διασφαλίσει τη γεωγραφική εγγύτητα του αποκτώντος αγρότη με το μεταβιβαζόμενο αγροτικό ακίνητο. Αντιθέτως, η (περαιτέρω) εκμίσθωση αγροτικού ακινήτου ή παραχώρηση της χρήσης του σε αγρότες που κατοικούν στην περιοχή θα είχε ως αποτέλεσμα να μην είναι πάντοτε δυνατή η διασφάλιση της γεωγραφικής εγγύτητας. Εάν η βούληση του νομοθέτη ήταν να υπαγάγει στην έννοια της συμμετοχής στην εκμετάλλευση και την εκμίσθωση ή τυχόν παραχώρηση χρήσης, θα δινόταν η δυνατότητα και σε αγρότες από άλλα ομόσπονδα κράτη της Αυστρίας ή από άλλες χώρες να λάβουν άδεια κτήσης από την αρμόδια για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχή.

Το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην απόφαση Ospelt έχει αποφανθεί ότι η περιοριστική προϋπόθεση της γεωργικής εκμετάλλευσης από τον ίδιο τον αποκτώντα δεν είναι πάντα απαραίτητη για την επίτευξη των σκοπών του (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz (νόμου [του ομόσπονδου κράτους του Vorarlberg] περί μεταβιβάσεως ακινήτων): Ειδικότερα, η απαίτηση της γεωργικής εκμετάλλευσης από τον ίδιο τον αποκτώντα απαγορεύει ακόμη και μεταβίβαση αγροτικού ακινήτου όταν, κατά τον χρόνο της πώλησεως, αυτό το εκμεταλλεύεται όχι ο ιδιοκτήτης αλλά ένας αγρότης ως μισθωτής και ο νέος ιδιοκτήτης (ο οποίος δεν θα εκμεταλλεύεται ο ίδιος το ακίνητο) αναλαμβάνει τη δέσμευση να διατηρήσει τους όρους εκμεταλλεύσεως του ακινήτου αυτού με τον ίδιο μισθωτή (Ospelt, σκέψη 51). Μάλιστα, στην υπόθεση Ospelt (σκέψη 53), το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης διατύπωσε τη θέση ότι οι περιοριστικές προϋποθέσεις για την κτήση αγροτικών ακινήτων δεν είναι αναγκαίες σε κάθε περίπτωση για την επίτευξη των σκοπών του (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz (νόμου [του ομόσπονδου κράτους του Vorarlberg] περί μεταβιβάσεως ακινήτων): Εάν ο

(Vorarlberger) Grundverkehrsgesetz ερμηνευθεί από τις εθνικές αρχές υπό την έννοια ότι η προηγούμενη άδεια μπορεί να χορηγηθεί και σε πρόσωπα που δεν είναι γεωργοί ή δασοκόμοι, ανεξαρτήτως αν τηρείται η προϋπόθεση της γεωργικής εκμετάλλευσης των ακινήτων από τους ίδιους τους αγοραστές και η υποχρέωση διαμονής τους σε γεωγραφική εγγύτητα με αυτά, εφόσον τα εν λόγω πρόσωπα παρέχουν τις απαραίτητες εγγυήσεις για την αγροτική ή δασική εκμετάλλευση αυτών των ακινήτων, ο περιορισμός της ελεύθερης κυκλοφορίας κεφαλαίων δεν υπερβαίνει το αναγκαίο για την επίτευξη αυτού του σκοπού μέτρο (πρβλ. Ospelt, σκέψεις 48 έως 52).

Με την προσβαλλόμενη απόφαση του Landesverwaltungsgericht Tirol, η αίτηση του προσφεύγοντος για χορήγηση της άδεια κτήσης από την αρμόδια για τις μεταβιβάσεις ακινήτων αρχή απορρίφθηκε, κατ' ουσίαν, διότι το προσφεύγον δεν απέδειξε ότι πρόκειται να έχει συμμετοχή στην εκμετάλλευση των αγροτικών ακινήτων, στο πλαίσιο της δικής του γεωργικής εκμετάλλευσης, κατά τρόπο βιώσιμο και εύρυθμο υπό την έννοια του άρθρου 6, παράγραφος 3, του TGVG 1996, καίτοι εξακολουθεί να υπάρχει η πρόβλεψη ότι τα επίμαχα ακίνητα θα παραχωρηθούν σε αγρότες που κατοικούν στην περιοχή για να τα εκμεταλλευτούν υπό καθεστώς παραχώρησης χρήσης. Ομοίως, δεν επιτράπηκε στο προσφεύγον να συμμετάσχει στη διαδικασία εκδήλωσης ενδιαφέροντος σύμφωνα με το άρθρο 6, παράγραφος 4, σε συνδυασμό με το άρθρο 7a του TGVG 1996 ως έχον την ιδιότητα του αγρότη κατά την έννοια του TGVG 1996.

Τούτο αντιβαίνει στις επιταγές του δικαίου της Ένωσης οι οποίες έχουν περαιτέρω προσδιοριστεί από το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην απόφαση Ospelt (σκέψεις 50 επ.):

Οι εθνικές αρχές οφείλουν να μην εφαρμόζουν εθνικό δίκαιο το οποίο σε κάθε περίπτωση εξαρτά τη χορήγηση άδειας της αρμόδιας αρχής για τη μεταβίβαση κυριότητας από τη γεωργική εκμετάλλευση του ακινήτου από τον ίδιο τον αγοραστή. Τούτο μπορεί να συμβεί, επί παραδείγματι, όταν κανένας αγρότης δεν εκδηλώνει ενδιαφέρον για την κτήση του ακινήτου ή όταν συντρέχει μία από τις περιπτώσεις εξαιρέσεως που προβλέπονται στο άρθρο 7a, παράγραφος 8, του TGVG 1996.

Το άρθρο 7a, παράγραφος 8, στοιχείο f, του TGVG 1996 ορίζει ότι άδεια της αρμόδιας αρχής για τη μεταβίβαση ακινήτων μπορεί να χορηγηθεί χωρίς διεξαγωγή διαδικασίας εκδήλωσης ενδιαφέροντος, όταν από κάποιον που δεν έχει την ιδιότητα του αγρότη αποκτάται αγροτικό ακίνητο το οποίο κατά τα τελευταία δέκα χρόνια υπήρξε αντικείμενο εκμετάλλευσης στο πλαίσιο της ίδιας γεωργικής εκμετάλλευσης και έχει καθοριστική σημασία για την αγροτική επιχείρηση του μισθωτή, εφόσον διασφαλίζεται για τουλάχιστον άλλα δέκα χρόνια η συνέχιση της εκμετάλλευσής του υπό καθεστώς αγρομίσθωσης από τον αγρότη που εκμεταλλευόταν αυτά τα ακίνητα τελευταία.

Αντιθέτως, στην περίπτωση που αγρότης υπό την έννοια του TGVG 1996 επιδιώκει την κτήση αγροτικού ακινήτου και, αντίθετα προς την περίπτωση

εξαιρέσεως που προβλέπει το άρθρο 7a, παράγραφος 8, στοιχείο f, του TGVG 1996, δεν προτίθεται να εκμεταλλευτεί ο ίδιος το αποκτηθησόμενο ακίνητο (όπως λόγω της μεγάλης απόστασης από τη δική του «μητρική επιχείρηση»), αλλά σκοπεύει να συνεχίσει να το εκμισθώνει, η άδεια της αρμόδιας για τη μεταβίβαση ακινήτων αρχής δεν πρέπει να χορηγηθεί στον αποκτώντα αγρότη λόγω μη συμμετοχής του στη γεωργική εκμετάλλευση του ακινήτου, παρά το γεγονός ότι οι (θεμιτοί) σκοποί του άρθρου 1, παράγραφος 1, στοιχείο a, του TGVG 1996 –η διατήρηση και ενίσχυση ακμαίου αγροτικού πληθυσμού στο Τιρόλο με τη δημιουργία, διατήρηση ή ενίσχυση οικονομικά βιώσιμων γεωργικών ή δασοκομικών έργων ιδιοκτησιών και η διατήρηση ή δημιουργία βιώσιμης γεωργικής εκμετάλλευσης που καλύπτει ολόκληρη την έκταση των γεωργικών ή δασικών εδαφών– με την επαγγελματική γεωργική εκμετάλλευση των εκτάσεων από μισθωτές αγρότες, μπορούν να επιτευχθούν εξίσου με τη συμμετοχή του ίδιου του αποκτώντος στη γεωργική εκμετάλλευση των ακινήτων όπως και με την περαιτέρω εκμίσθωση αυτών από τον αποκτώντα που δεν είναι αγρότης, όταν ο τελευταίος πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 7a, παράγραφος 8, στοιχείο f, του TGVG 1996. Συνεπώς, η χορήγηση άδειας της αρμόδιας αρχής για τη μεταβίβαση κυριότητας αγροτικού ακινήτου σε αγρότη εξαρτάται σε κάθε περίπτωση από την εκμετάλλευση του ακινήτου από τον ίδιο τον αγρότη, κάτι, όμως, που το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει κρίνει ότι αντίκειται στο δίκαιο της Ένωσης.

- 20 Κατόπιν της αποφάσεως του Verfassungsgerichtshof της 15ης Ιουνίου 2023, εκκρεμεί νέα προσφυγή ενώπιον του Landesverwaltungsgericht επί της υπό κρίση υπόθεσης.

### **Συνοπτική έκθεση του σκεπτικού της αποφάσεως περί παραπομπής**

- 21 Η υπό κρίση υπόθεση εμφανίζει ομοιότητες με την υπόθεση Ospelt (C-452/01). Επί της τελευταίας, το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι η άρνηση χορήγησης άδειας για την κτήση αγροτικού ακινήτου δεν μπορεί να στηρίζεται μόνο στον λόγο ότι ο αγοραστής δεν εκμεταλλεύεται ο ίδιος το εν λόγω ακίνητο στο πλαίσιο αγροτικής εκμεταλλεύσεως και δεν κατοικεί εντός αυτής (πρβ. σκέψη 54 της αποφάσεως Ospelt).
- 22 Ωστόσο, η υπό κρίση υπόθεση διαφέρει στον βαθμό που στις κρίσιμες εν προκειμένω διατάξεις του TGVG γίνεται διάκριση μεταξύ αγροτών και μη αγροτών και στην υπό κρίση υπόθεση ο αγοραστής έχει την ιδιότητα του αγρότη.
- 23 Σύμφωνα με τον TGVG, ο αγρότης πρέπει να συμμετέχει, έστω, στην εκμετάλλευση του υπό κτήση ακινήτου (ήτοι να το εκμεταλλεύεται ο ίδιος τουλάχιστον εν μέρει). Τούτο σημαίνει, αφενός, ότι επιθυμεί να το εντάξει στη δική του μητρική επιχείρηση και, αφετέρου, ότι η δική του μητρική επιχείρηση δεν επιτρέπεται να βρίσκεται σε υπερβολικά μεγάλη απόσταση από το εν λόγω ακίνητο.



- 24 Στην υπό κρίση υπόθεση δεν πληρούται καμία από τις δύο προϋποθέσεις και για τον λόγο αυτόν πρέπει να αποσαφηνιστεί εάν αυτές συνάδουν με το δίκαιο της Ένωσης, ούτως ώστε ορθώς απορρίφθηκε το αίτημα της προσφεύγοντος για χορήγηση άδειας προς απόκτηση των αγροτικών ακινήτων.
- 25 Σκοπός του TGVG 1996 είναι η κατά τον μέγιστο δυνατό βαθμό διατήρηση των γεωργικών εκτάσεων και η προσήκουσα χρήση τους με τρόπο που εξασφαλίζει τη βιώσιμη και εύρυθμη εκμετάλλευσή τους. Η κτήση δικαιωμάτων επί αγροτικών ακινήτων θα πρέπει να εξυπηρετεί την ενίσχυση και τη διατήρηση εύρωστου τοπικού αγροτικού πληθυσμού, ιδίως των μικρών γεωργικών εκμεταλλεύσεων, η διατήρηση των οποίων αποβαίνει τελικά προς όφελος του κοινωνικού συνόλου (άρθρο 1, παράγραφος 1, στοιχείο a, του TGVG 1996).
- 26 Αυτή η στοχοθέτηση συνεπάγεται ότι τα αγροτικά ακίνητα πρέπει να αποκτώνται κατά προτεραιότητα από αγρότες που διατηρούν υφιστάμενη γεωργική εκμετάλλευση ή διαθέτουν καθορισμένο επιχειρησιακό σχέδιο, ώστε να διασφαλίζεται η βιώσιμη και προσήκουσα εκμετάλλευση των αγροτικών ακινήτων, ιδίως με την ενσωμάτωση των νεοαποκτηθέντων ακινήτων στην επιχείρηση του αγοραστή. Οι γεωργικές εκμεταλλεύσεις θα πρέπει να ενισχύονται και να καθίστανται πιο ανταγωνιστικές με την αγορά πρόσθετων γεωργικών εκτάσεων, διά της οποίας, συνεπώς, θα πρέπει επίσης να αποτρέπεται ο κατακερματισμός, η αλλοτρίωση και η απώλεια αγροτικών ακινήτων. Για τον λόγο αυτόν, οι αρμόδιες αρχές οφείλουν να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να μην επιτρέπουν τη σύναψη δικαιπραξιών που καταστρατηγούν τους ανωτέρω σκοπούς του νόμου, όπως την αγορά αγροτικών ακινήτων για κερδοσκοπικούς σκοπούς zwecken ή τη δημιουργία νέων παραθεριστικών κατοικιών από επενδυτές του εξωτερικού.
- 27 Επιπλέον σκοπός του TGVG 1996 είναι η εξασφάλιση γεωργικών εκμεταλλεύσεων που λειτουργούν με τρόπο βιώσιμο και φιλικό προς το περιβάλλον. Επομένως, η εφαρμογή του νόμου είναι απαραίτητη και στο πλαίσιο της διεθνούς σύμβασης του 1994 για την προστασία των Άλπων (σύμβασης των Άλπων) συμπεριλαμβανομένων των πρόσθετων πρωτοκόλλων αυτής με τους καθορισμένους στόχους και στρατηγικές. Η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Αυστρίας και η Ευρωπαϊκή Ένωση είναι συμβαλλόμενα μέρη της σύμβασης των Άλπων. Ένα εκ των πρωτοκόλλων εφαρμογής, αποτελεί και το πρωτόκολλο εφαρμογής της σύμβασης των Άλπων στον τομέα των μεταφορών (πρωτόκολλο μεταφορών). Το πρωτόκολλο μεταφορών έχει υπογραφεί και συναφθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με βάση τις αποφάσεις του Συμβουλίου 2007/799/EK και 2013/332/ΕΕ.
- 28 Κατά συνέπεια, το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι οπωσδήποτε είναι απαραίτητη η ερμηνεία του άρθρου 63 ΣΛΕΕ από το ΔΕΕ σχετικά με το κατά πόσον είναι δικαιολογημένες και αναλογικές οι προϋποθέσεις χορήγησης άδειας του άρθρου 6, παράγραφος 3, του TGVG 1996, λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων των άρθρων 7, 7a και 6, παράγραφος 4, του TGVG 1996 και υπό το πρίσμα των σκοπών του εν λόγω νόμου.