ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τρίτο τμήμα)

της 11ης Φεβρουαρίου 2010 *

Στην υπόθεση C-541/08,

με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, που υπέβαλε το Oberster Gerichtshof (Αυστρία) με απόφαση της 4ης Νοεμβρίου 2008, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 4 Δεκεμβρίου 2008, στο πλαίσιο της δίκης

Fokus Invest AG

κατά

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τρίτο τμήμα),

συγκείμενο από τους K. Lenaerts, πρόεδρο τμήματος, E. Juhász (εισηγητή), Γ. Αρέστη, J. Malenovský και T. von Danwitz, δικαστές,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

γενικός εισαγγελέας: Y. Bot
γραμματέας: R. Grass

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— η Fokus Invest AG, εκπροσωπούμενη από τον C. Naske, Rechtsanwalt,

— η Αυστριακή Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον E. Riedl,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τους E. Traversa και F. Hoffmeister,

κατόπιν της αποφάσεως που έλαβε, αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα, να εκδικάσει την υπόθεση χωρίς ανάπτυξη προτάσεων,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 25 του παραρτήματος Ι της Συμφωνίας για την ελεύθερη κυκλοφορία των προσώπων μεταξύ της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και των κρατών μελών της, αφενός, και της Ελβετικής Συνομοσπονδίας, αφετέρου, που υπογράφηκε στο Λουξεμβούργο στις 21 Ιουνίου 1999 (ΕΕ 2002, L 114, σ. 6), καθώς και των άρθρων 63 ΣΛΕΕ και 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο υποθέσεως που εκκρεμεί ενώπιον των αυστριακών δικαστηρίων και αφορά τους όρους κτήσεως, εκ μέρους εταιρίας αυστριακού δικαίου της οποίας τα μερίδια κατέχει μια εταιρία ελβετικού δικαίου, ακινήτου κειμένου εντός της αυστριακής επικράτειας.

Το νομικό πλαίσιο

Η Συμφωνία

3 Η Ευρωπαϊκή Κοινότητα και τα κράτη μέλη της, αφενός, και η Ελβετική Συνομοσπονδία, αφετέρου, υπέγραψαν στις 21 Ιουνίου 1999 επτά συμφωνίες, μεταξύ των οποίων η Συμφωνία για την ελεύθερη κυκλοφορία των προσώπων (στο εξής: Συμφωνία). Με την απόφαση 2002/309/ΕΚ, Ευρατόμ, του Συμβουλίου και της Επιτροπής, της 4ης Απριλίου 2002 (ΕΕ L 114, σ. 1), οι επτά αυτές συμφωνίες ενεκρίθησαν στο όνομα της Κοινότητας και άρχισαν να ισχύουν την 1η Ιουνίου 2002.

4 Το προοίμιο της Συμφωνίας ορίζει ότι τα συμβαλλόμενα μέρη είναι «πεπεισμένα ότι η ελεύθερη κυκλοφορία των προσώπων στο έδαφος του άλλου μέρους αποτελεί σημαντικό στοιχείο για την αρμονική ανάπτυξη των σχέσεών τους» και «αποφασισμένα να εφαρμόσουν την αρχή της ελεύθερης κυκλοφορίας των προσώπων στις επικράτειές τους, βάσει των διατάξεων που ισχύουν επί του θέματος στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα».

5 Το άρθρο 1 της Συμφωνίας, με τίτλο «Στόχος», ορίζει τα ακόλουθα:

«Ο στόχος της παρούσας συμφωνίας, προς όφελος των υπηκόων των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και της Ελβετίας, είναι:

α) να χορηγήσει δικαίωμα εισόδου, διαμονής, πρόσβασης σε μια μισθωτή οικονομική δραστηριότητα, εγκατάστασης ως ανεξάρτητου επαγγελματία και το δικαίωμα παραμονής στην επικράτεια των συμβαλλομένων μερών

β) να διευκολύνει την παροχή υπηρεσιών στην επικράτεια των συμβαλλομένων μερών, ιδίως να απελευθερώσει την παροχή υπηρεσιών μικρής διάρκειας

γ) να χορηγήσει δικαίωμα εισόδου και διαμονής στην επικράτεια των συμβαλλομένων μερών στα πρόσωπα χωρίς οικονομική δραστηριότητα στη χώρα υποδοχής τους

δ) να παράσχει τις ίδιες συνθήκες διαβίωσης, απασχόλησης και εργασίας με αυτές που παρέχονται στους ημεδαπούς.»

6 Το άρθρο 5, παράγραφος 1, της Συμφωνίας, με τίτλο «Παροχέας υπηρεσιών» [«Παρέχων υπηρεσίες»], προβλέπει τα εξής:

«1. Με την επιφύλαξη άλλων ειδικών συμφωνιών σχετικών με την παροχή υπηρεσιών μεταξύ των συμβαλλομένων μερών (περιλαμβανομένης της συμφωνίας όσον αφορά τις δημόσιες προμήθειες εφόσον καλύπτει τον τομέα παροχής υπηρεσιών), ένας παροχέας υπηρεσιών [«παρέχων υπηρεσίες»], περιλαμβανομένων και των εταιριών σύμφωνα με τις διατάξεις του παραρτήματος Ι, απολαύει του δικαιώματος να παρέχει υπηρεσία στην επικράτεια του άλλου συμβαλλομένου μέρους, η οποία να μην υπερβαίνει τις 90 ημέρες πραγματικής εργασίας ανά ημερολογιακό έτος.»

7 Το άρθρο 17 του παραρτήματος Ι της Συμφωνίας, με τίτλο «Παροχέας υπηρεσιών» [«Παρέχων υπηρεσίες»], ορίζει τα εξής:

«Απαγορεύεται στο πλαίσιο της παροχής υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 5 της [παρούσας] συμφωνίας:

α) κάθε περιορισμός σε διασυνοριακή παροχή υπηρεσιών στην επικράτεια ενός συμβαλλομένου μέρους που δεν υπερβαίνει τις 90 ημέρες πραγματικής εργασίας ανά ημερολογιακό έτος

β) κάθε περιορισμός σχετικά με το δικαίωμα εισόδου και διαμονής στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 5, παράγραφος 2, της [παρούσας] συμφωνίας όσον αφορά:

i) τους υπηκόους των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας ή της Ελβετίας που είναι παροχείς υπηρεσιών και είναι εγκατεστημένοι στην επικράτεια ενός των συμβαλλομένων μερών, άλλη από αυτή του αποδέκτη των υπηρεσιών

ii) τους μισθωτούς εργαζόμενους, ανεξαρτήτως υπηκοότητας, ενός παροχέα υπηρεσιών [«παρέχοντος υπηρεσίες»] που είναι ενσωματωμένοι στην κανονική αγορά εργασίας [οι οποίοι έχουν ενταχθεί στη νόμιμη αγορά εργασίας] ενός συμβαλλομένου μέρους και που είναι αποσπασμένοι για την παροχή μιας υπηρεσίας στην επικράτεια ενός άλλου συμβαλλομένου μέρους, με την επιφύλαξη του άρθρου 1.»

8 Κατά το άρθρο 18 του εν λόγω παραρτήματος Ι:

«Οι διατάξεις του άρθρου 17 του παρόντος παραρτήματος εφαρμόζονται σε εταιρίες που [έχουν συσταθεί] σύμφωνα με τη νομοθεσία ενός κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Κοινότητας ή της Ελβετίας και έχουν την καταστατική έδρα τους, την κεντρική διοίκηση ή την κύρια εγκατάστασή τους στην επικράτεια ενός εκ των συμβαλλομένων μερών.»

9 Ο τίτλος VI του παραρτήματος Ι, με τίτλο «Αποκτήσεις ακινήτων», περιλαμβάνει μόνον το άρθρο 25, που έχει ως εξής:

«1. Οι υπήκοοι ενός συμβαλλόμενου μέρους οι οποίοι διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου έχουν την κύρια κατοικία τους στο κράτος υποδοχής χαίρουν των ιδίων

δικαιωμάτων με τους ημεδαπούς όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων. Έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν ανά πάσα στιγμή την κύρια κατοικία τους στο κράτος υποδοχής, σύμφωνα με τις εθνικές διατάξεις του κράτους αυτού, [ανεξαρτήτως] της διάρκειας της σύμβασης εργασίας τους. Η αναχώρηση από το κράτος υποδοχής δεν συνεπάγεται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης.

2. Οι υπήκοοι ενός συμβαλλόμενου μέρους οι οποίοι διαθέτουν τίτλο διαμονής βάσει του οποίου δεν έχουν την κύρια κατοικία τους στο κράτος υποδοχής, χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους ημεδαπούς όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας: τα δικαιώματα αυτά δεν συνεπάγονται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης κατά την αναχώρησή τους από το κράτος υποδοχής. Έχουν επίσης το δικαίωμα να αποκτήσουν δεύτερη ή εξοχική κατοικία. Για την κατηγορία των υπηκόων αυτών, η παρούσα συμφωνία δεν επηρεάζει τους ισχύοντες κανόνες όσον αφορά την τοποθέτηση κεφαλαίων και την εμπορία οικοπέδων και κατοικιών.

3. Οι παραμεθόριοι υπήκοοι χαίρουν των ιδίων δικαιωμάτων με τους ημεδαπούς όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας ή για δεύτερη κατοικία. Τα δικαιώματα αυτά δεν συνεπάγονται ουδεμία υποχρέωση αλλοτρίωσης κατά την αναχώρησή τους από το κράτος υποδοχής. Έχουν επίσης ενδεχομένως το δικαίωμα απόκτησης εξοχικής κατοικίας. Για την κατηγορία των υπηκόων αυτών, η παρούσα συμφωνία δεν επηρεάζει τους ισχύοντες κανόνες του κράτους υποδοχής όσον αφορά την τοποθέτηση κεφαλαίων και την εμπορία οικοπέδων και κατοικιών.»

Η εθνική νομοθεσία

10 Ο νόμος περί Κτηματολογίου (Grundbuchgesetz) προβλέπει, στα άρθρα 53 και 57 αυτού, ότι ο έχων δικαίωμα κυριότητας ακινήτου μπορεί να ζητήσει την εγγραφή του δικαιώματός του στο Κτηματολόγιο και τη διαγραφή άλλων εγγραφών όσον αφορά το ακίνητό του.

11 Ο νόμος του Land Wien (ομόσπονδου κράτους της Βιέννης) περί κτήσεως ακινήτων από αλλοδαπούς (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, της 3ης Μαρτίου 1998, στο εξής: WrAuslGEG), που άρχισε να ισχύει στις 4 Μαρτίου 1998, προβλέπει στο άρθρο 1, παράγραφος 1, τα ακόλουθα:

«Για την εγκυρότητα της εν ζωή κτήσεως από αλλοδαπό δικαιώματος κυριότητας ([ή] συγκυριότητας), δικαιώματος οικοδομήσεως, δικαιώματος προσωπικής δουλείας επί κάθε είδους ακινήτου, είτε αυτό έχει οικοδομηθεί είτε όχι και ανεξαρτήτως της φύσεώς του, ή της εγγραπτέας στο Κτηματολόγιο εκμισθώσεως τέτοιων ακινήτων σε αλλοδαπό απαιτείται σχετική άδεια των αρχών.»

12 Το άρθρο 2 του νόμου αυτού ορίζει τα ακόλουθα:

«Ως αλλοδαπός, κατά την έννοια του παρόντος νόμου, νοείται:

1) κάθε φυσικό πρόσωπο που δεν έχει την αυστριακή ιθαγένεια

2) κάθε νομικό πρόσωπο, καθώς και κάθε προσωπική εταιρία με ικανότητα δικαίου, που εδρεύει στην αλλοδαπή

3) κάθε νομικό πρόσωπο, καθώς και κάθε προσωπική εταιρία με ικανότητα δικαίου, που έχει την καταστατική της έδρα στην Αυστρία, στην οποία μετέχουν κατά πλειοψηφία αλλοδαποί κατά την έννοια των παραγράφων 1 ή 2

[…]».

13 Κατά το άρθρο 3, παράγραφος 2, του εν λόγω νόμου, οι διατάξεις του άρθρου 1 δεν εφαρμόζονται, μεταξύ άλλων, στα φυσικά και στα νομικά πρόσωπα τα οποία απολαύουν των ελευθεριών που τους αναγνωρίζει το δίκαιο της Ενώσεως και η Συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο και, κατά το εν λόγω άρθρο 3, παράγραφος 3, «στον βαθμό που είναι αντίθετες προς άλλες υποχρεώσεις απορρέουσες από διεθνείς συμβάσεις».

14 Το άρθρο 5 του ίδιου νόμου ορίζει τα εξής:

«1. Τα αναγραφόμενα στο άρθρο [1], παράγραφος 1, δικαιώματα μπορούν να εγγράφονται στο Κτηματολόγιο υπέρ αλλοδαπού […] μόνον εφόσον ο αιτών προσκομίσει απόφαση περί χορηγήσεως αδείας σύμφωνα με τον παρόντα νόμο […].

[…]

4. Αν η απόκτηση κάποιου δικαιώματος απαλλάσσεται, σύμφωνα με το άρθρο 3, παράγραφοι 2 ή 3, από την υποχρέωση αδείας που προβλέπει το άρθρο 1, τούτο πρέπει να βεβαιώνεται από την οικεία δημοτική ή κοινοτική αρχή εγγράφως, κατόπιν αιτήσεως του αποκτώντος προσκομιζομένων των σχετικών αποδείξεων (αρνητική βεβαίωση).»

15 Η υποχρέωση λήψεως αρνητικής βεβαιώσεως όταν η κτήση ακινήτου από αλλοδαπό απαλλάσσεται από την υποχρέωση αδείας επιβλήθηκε στις 4 Μαρτίου 1998 με τον

WrAuslGEG, ο οποίος κατάργησε, από την ημερομηνία αυτή, τον νόμο του ομόσπονδου κράτους της Βιέννης περί κτήσεως ακινήτων από αλλοδαπούς στη Βιέννη (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien), του 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, στο εξής: AuslGEG).

16 Κατά τον AuslGEG, για την κτήση δικαιώματος κυριότητας ([ή] συγκυριότητας) επί ακινήτου από αλλοδαπούς απαιτείτο, καταρχήν, σχετική άδεια. Η έννοια του «αλλοδαπού» κάλυπτε επίσης τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονταν κατά πλειοψηφία από αλλοδαπούς, ενώ για την εγγραφή στο Κτηματολόγιο έπρεπε να προσκομίζεται απόφαση περί χορηγήσεως αδείας. Η διαφορά μεταξύ του συστήματος του AuslGEG και του ισχύοντος συστήματος έγκειται στο ότι, κατά τον προϊσχύσαντα νόμο, το αρμόδιο για ζητήματα κτηματολογίου δικαστήριο («Grundbuchsgericht») είχε τη δυνατότητα να εξετάσει το ίδιο την ύπαρξη προβλεπόμενης από τον νόμο απαλλαγής υπέρ του αποκτώντος ακίνητο, χωρίς όμως να μπορεί να αποφαίνεται επί πραγματικών ζητημάτων. Εναπόκειτο, επομένως, στον αιτούντα τη σχετική εγγραφή να αποδείξει ότι πληρούνταν οι πραγματικές προϋποθέσεις για την κτήση της κυριότητας χωρίς σχετική άδεια, προσκομίζοντας τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία. Έτσι, δεν απαιτείτο «αρνητική βεβαίωση».

17 Κατά το ισχύον σύστημα, το όργανο που έχει τη σχετική αρμοδιότητα δεν είναι το αρμόδιο για ζητήματα κτηματολογίου δικαστήριο, αλλά η δημοτική ή κοινοτική αρχή. Η τελευταία, αιτήσει του αποκτώντος, ο οποίος οφείλει να προσκομίσει τα αναγκαία αποδεικτικά στοιχεία, πρέπει να βεβαιώσει εγγράφως ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή του από την υποχρέωση αδείας, χορηγώντας του προς τούτο την «αρνητική βεβαίωση» που προβλέπει το άρθρο 5, παράγραφος 4, του WrAuslGEG.

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

18 Η εταιρία περιορισμένης ευθύνης αυστριακού δικαίου Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (στο εξής: FIAG), με έδρα τη

Βιέννη (Αυστρία), απέκτησε, με σύμβαση πωλήσεως της 18ης Απριλίου 2007, έναντι ποσού 4 208 333,34 ευρώ, μερίδια ακινήτου ευρισκομένου στην ίδια πόλη τα οποία αφορούσαν δικαίωμα κυριότητας επί 28 διαμερισμάτων και 24 θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, που είχαν εκμισθωθεί. Όσον αφορά την «ιδιότητα του Αυστριακού υπηκόου» της εν λόγω εταιρίας, ο τότε διαχειριστής της είχε δηλώσει υπευθύνως, στη σύμβαση πωλήσεως, ότι η έδρα της εταιρίας ήταν στην ημεδαπή και ότι το σύνολο των μεριδίων της εν λόγω εταιρίας ανήκε σε ανώνυμες εταιρίες ελβετικού δικαίου. Αναφερόταν επίσης ότι για τη σύμβαση πωλήσεως δεν απαιτείτο άδεια κτήσεως ακινήτων από αλλοδαπό, δυνάμει του άρθρου 25 του παραρτήματος I της Συμφωνίας. Την περίοδο εκείνη, η εταιρία Fokus Invest AG (στο εξής: Fokus Invest), εδρεύουσα στην Ελβετία, κατείχε μερίδια του κεφαλαίου της FIAG. Σήμερα, μια ανώνυμη εταιρία εδρεύουσα στην Ελβετία εξακολουθεί να κατέχει την πλειοψηφία των μεριδίων της FIAG.

19 Κατόπιν της συνάψεως της συμβάσεως πωλήσεως, η FIAG ζήτησε την εγγραφή του δικαιώματος ιδιοκτησίας της στο Κτηματολόγιο και τη διαγραφή άλλων κτηματολογικών εγγραφών, μεταξύ των οποίων περιλαμβανόταν σημείωση με κατώτερη τάξη περί της κινήσεως διαδικασίας πλειστηριασμού, υπέρ της Fokus Invest, προς είσπραξη οφειλής αφορώσας ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις και σχετικά έξοδα.

20 Το αρμόδιο δικαστήριο Bezirksgericht Döbling δέχθηκε την αίτηση εγγραφής στο Κτηματολόγιο την οποία υπέβαλε η FIAG, εγγραφή που πραγματοποιήθηκε στις 19 Νοεμβρίου 2007. Η Fokus Invest, στερούμενη συμφέροντος για τη διαγραφή της υπέρ αυτής σημειώσεως στο Κτηματολόγιο, προσέβαλε την εν λόγω εγγραφή ενώπιον του Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Το δικαστήριο αυτό επιβεβαίωσε το νόμιμο της εγγραφής, με την αιτιολογία ότι, δυνάμει του άρθρου 25 του παραρτήματος I της Συμφωνίας, εταιρία εδρεύουσα στην Αυστρία, τα μερίδια της οποίας κατέχουν αποκλειστικά ελβετικές εταιρίες, τυγχάνει της ίδιας μεταχειρίσεως με τις αυστριακές εταιρίες. Κατά συνέπεια, δεν απαιτείτο η προσκόμιση «αρνητικής βεβαιώσεως» της αρμόδιας αρχής όσον αφορά την απαλλαγή της σχετικής συναλλαγής από την υποχρέωση επιδείξεως σχετικής αδείας.

21 Η Fokus Invest υπέβαλε αίτηση αναιρέσεως («Revision») κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον του Oberster Gerichtshof.

22 Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι το άρθρο 1 της Συμφωνίας παρέχει επίσης σε κάθε ενδιαφερόμενο δικαίωμα εγκαταστάσεως υπό την ιδιότητα του «ανεξάρτητου επαγγελματία» και ότι, προσδιορίζοντας τα άτομα τα οποία απολαύουν των δικαιωμάτων που απορρέουν από τη Συμφωνία, η εν λόγω Συμφωνία αναφέρει, στα άρθρα 1, 2 και 3 αυτής, τους «υπηκόους ενός συμβαλλόμενου μέρους». Επιπλέον, τα άρθρα 5, παράγραφος 1, της Συμφωνίας και 17 του παραρτήματος Ι αυτής αφορούν τους «Παροχείς υπηρεσιών». Το τελευταίο αυτό άρθρο απαγορεύει καταρχήν κάθε περιορισμό όσον αφορά την παροχή υπηρεσιών μικρής διάρκειας, ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 18 του παραρτήματος Ι, οι διατάξεις του έχουν εφαρμογή και στις εταιρίες.

23 Το ως άνω δικαστήριο επισημαίνει επίσης ότι το άρθρο 48 ΕΚ προβλέπει ρητώς την εξομοίωση των νομικών προσώπων προς τα φυσικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια των κρατών μελών, όσον αφορά την εφαρμογή των σχετικών με την ελευθερία εγκαταστάσεως διατάξεων. Η Συμφωνία αφορά επίσης το δικαίωμα εγκαταστάσεως κάθε ενδιαφερομένου υπό την ιδιότητα του «ανεξάρτητου επαγγελματία», χωρίς ωστόσο να εξομοιώνει ρητώς τα νομικά προς τα φυσικά πρόσωπα κατά τρόπο παρόμοιο με τον προβλεπόμενο στο άρθρο 48 ΕΚ. Το εθνικό δικαστήριο συνάγει εξ αυτού ότι, αν η Συμφωνία ισχύει μόνο για τα φυσικά πρόσωπα, ιδίως όσον αφορά το δικαίωμα εγκαταστάσεως, η ως άνω επιχείρηση δεν μπορεί να εξομοιωθεί προς Αυστριακό υπήκοο ή προς πολίτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης όσον αφορά την επίμαχη κτήση ακινήτου.

24 Αν δοθεί τέτοια απάντηση στο ζήτημα αυτό, το αιτούν δικαστήριο παρατηρεί ότι η κατά το άρθρο 56, παράγραφος 1, ΕΚ ελευθερία κυκλοφορίας των κεφαλαίων καλύπτει επίσης το δικαίωμα των αλλοδαπών να πραγματοποιούν επενδύσεις σε ακίνητα εντός κάθε κράτους μέλους. Εντούτοις, το άρθρο 57, παράγραφος 1, ΕΚ επιτρέπει τη διατήρηση, έναντι τρίτων χωρών, των περιορισμών που υφίσταντο στις 31 Δεκεμβρίου 1993. Τίθεται επομένως το ζήτημα αν οι περιορισμοί που προβλέπει από τις 4 Μαρτίου 1998 ο WrAuslGEG όσον αφορά την κτήση ακινήτων από αλλοδαπούς, ήτοι η

υποχρέωση λήψεως αδείας ή η απαλλαγή από την υποχρέωση αυτή κατόπιν χορηγήσεως «αρνητικής βεβαιώσεως», μπορούν να θεωρηθούν ως περιορισμοί που υφίσταντο στις 31 Δεκεμβρίου 1993, υπό το κράτος του τότε ισχύοντος AuslGEG.

25 Κατόπιν των προεκτεθέντων, το Oberster Gerichtshof αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Έχει το άρθρο 25 του παραρτήματος I της Συμφωνίας […] την έννοια ότι η επιβαλλόμενη εξομοίωση προς τους ημεδαπούς, όσον αφορά την απόκτηση ακινήτων, ισχύει αποκλειστικά και μόνο για τα φυσικά πρόσωπα και όχι για τις εταιρίες;

2) Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο πρώτο ερώτημα:

Αποτελούν οι διατάξεις του [WrAuslGEG], οι οποίες επιβάλλουν την προσκόμιση βεβαιώσεως περί απαλλαγής από την υποχρέωση αδείας για την απόκτηση ακινήτων εκ μέρους αλλοδαπών εταιριών, κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, αυτού (άρθρα 5, παράγραφος 4, και 3, σημείο 3, του WrAuslGEG), επιτρεπτό σύμφωνα με το άρθρο 57, παράγραφος 1, ΕΚ περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων (άρθρο 56 ΕΚ) έναντι της [Ελβετικής Συνομοσπονδίας] ως τρίτης χώρας;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του πρώτου ερωτήματος

26 Το ζήτημα αν οι διατάξεις της Συμφωνίας μπορούν να ερμηνευθούν υπό την έννοια ότι έχουν εφαρμογή και στα νομικά πρόσωπα είχε ανακύψει, όσον αφορά ιδιαίτερα το δικαίωμα εγκαταστάσεως, στην υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση της 12ης Νοεμβρίου 2009, C-351/08, Grimme (Συλλογή 2009, σ. I-10777).

27 Στην ως άνω απόφαση το Δικαστήριο τόνισε, εισαγωγικώς, ότι η Συμφωνία αυτή υπεγράφη κατόπιν της αρνήσεως προσχωρήσεως εκ μέρους της Ελβετικής Συνομοσπονδίας, στις 6 Δεκεμβρίου 1992, στη Συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (ΕΟΧ) και ότι με την άρνησή της η χώρα αυτή δεν δέχθηκε το σχέδιο δημιουργίας ενός ενοποιημένου οικονομικού συνόλου με ενιαία αγορά, στηριζόμενου σε κοινούς μεταξύ των μελών του κανόνες, αλλά προέκρινε τη λύση των διμερών συμφωνιών, σε συγκεκριμένους τομείς, με την Κοινότητα και τα κράτη μέλη της (βλ., επ' αυτού, προαναφερθείσα απόφαση Grimme, σκέψη 27).

28 Κατόπιν των διαπιστώσεων αυτών, το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η Ελβετική Συνομοσπονδία δεν προσχώρησε στην εσωτερική αγορά της Ενώσεως, οπότε η ερμηνεία των διατάξεων του δικαίου της Ενώσεως περί της ως άνω αγοράς δεν μπορεί να ακολουθείται άνευ ετέρου στην περίπτωση της Συμφωνίας, εκτός αν υφίστανται ρητές προς τούτο διατάξεις της ίδιας της Συμφωνίας (βλ., επ' αυτού, προαναφερθείσα απόφαση Grimme, σκέψεις 27 και 29 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

29 Στη συνέχεια, το Δικαστήριο υπογράμμισε ότι οι σκοποί της Συμφωνίας, που προσδιορίζονται στο άρθρο 1 αυτής, τέθηκαν, κατά το γράμμα της ως άνω διατάξεως, υπέρ των υπηκόων των κρατών μελών και της Ελβετικής Συνομοσπονδίας και, κατά συνέπεια, προς όφελος των φυσικών προσώπων και ότι όλες οι κατηγορίες προσώπων, υπηκόων των κρατών μελών και Ελβετών υπηκόων, που αφορά η Συμφωνία, με την

εξαίρεση των παρεχόντων υπηρεσίες και των αποδεκτών υπηρεσιών, προϋποθέτουν εκ της φύσεώς τους ότι πρόκειται για φυσικά πρόσωπα (βλ., επ' αυτού, προαναφερθείσα απόφαση Grimme, σκέψεις 33 και 34).

30 Το Δικαστήριο κατέληξε στη διαπίστωση ότι, εκτός του άρθρου 5, παράγραφος 1, της Συμφωνίας και του άρθρου 18 του παραρτήματός της Ι, τα οποία προβλέπουν ότι οι εταιρίες απολαύουν συγκεκριμένου δικαιώματος παροχής υπηρεσιών, καμία διάταξη της Συμφωνίας αυτής ή του παραρτήματός της δεν παρέχει κάποιο δικαίωμα στα νομικά πρόσωπα (βλ., επ' αυτού, προαναφερθείσα απόφαση Grimme, σκέψη 35).

31 Αφού διαπίστωσε ότι, βάσει της Συμφωνίας, το δικαίωμα εγκαταστάσεως στο έδαφος συμβαλλομένου μέρους παρέχεται μόνο στους ελεύθερους (ανεξάρτητους) επαγγελματίες που είναι υπήκοοι κράτους μέλους της Ενώσεως ή της Ελβετικής Συνομοσπονδίας και ότι το άρθρο 1, σημείο α΄, της Συμφωνίας αναγνωρίζει ρητώς ως σκοπό το δικαίωμα εγκαταστάσεως με την ιδιότητα του ανεξάρτητου επαγγελματία μόνο στα φυσικά πρόσωπα, το Δικαστήριο συνήγαγε εξ αυτού ότι δεν μπορεί να γίνει δεκτό ότι, βάσει της Συμφωνίας, τα νομικά πρόσωπα απολαύουν του ιδίου δικαιώματος εγκαταστάσεως με τα φυσικά πρόσωπα (βλ., επ' αυτού, προαναφερθείσα απόφαση Grimme, σκέψεις 36, 37 και 39).

32 Η εκ μέρους του Δικαστηρίου ερμηνεία αυτή της Συμφωνίας στην προαναφερθείσα απόφαση Grimme, ιδίως το τιθέμενο ως γενική αρχή συμπέρασμα στο οποίο κατέληξε έναντι του περιεχομένου του δικαιώματος εγκαταστάσεως στο πλαίσιο της Συμφωνίας, ισχύουν επίσης όσον αφορά την εκτίμηση της υπό κρίση υποθέσεως.

33 Το ανακύπτον εν προκειμένω ζήτημα αφορά το δικαίωμα κτήσεως ακινήτου κειμένου στο έδαφος συμβαλλόμενου μέρους εκ μέρους νομικού προσώπου το οποίο έχει μεν την έδρα του στο έδαφος αυτό, αλλά ανήκει σε νομικά πρόσωπα συσταθέντα βάσει του δικαίου του άλλου συμβαλλόμενου μέρους.

34 Πρέπει να υπογραμμιστεί συναφώς ότι το επιχείρημα ότι το άρθρο 48 ΕΚ εξομοιώνει τις εταιρίες προς τα φυσικά πρόσωπα, όσον αφορά την ελευθερία εγκαταστάσεως, προβάλλεται αλυσιτελώς εν προκειμένω. Πράγματι, πρέπει να υπομνησθεί ότι η ερμηνεία των περί εσωτερικής αγοράς διατάξεων του δικαίου της Ενώσεως, περιλαμβανομένων εκείνων της Συνθήκης, δεν μπορεί να μεταφέρεται αυτομάτως στην ερμηνεία της Συμφωνίας και ότι, εν πάση περιπτώσει, τα νομικά πρόσωπα δεν έχουν, βάσει της Συμφωνίας, δικαίωμα εγκαταστάσεως.

35 Πρέπει να σημειωθεί ότι το άρθρο 25 του παραρτήματος Ι της Συμφωνίας, το οποίο διέπει την κτήση ακινήτων αναφέρει, ως δικαιούχους των δικαιωμάτων στον τομέα αυτόν, τους «υπηκόους ενός συμβαλλόμενου μέρους οι οποίοι διαθέτουν τίτλο διαμονής» και τους «παραμεθόριους [μεθοριακούς] υπηκόους».

36 Κατά συνέπεια, από το γράμμα των διατάξεων του ως άνω άρθρου 25 προκύπτει σαφώς ότι οι κατηγορίες ατόμων στα οποία παρέχεται το εν λόγω δικαίωμα, περί των οποίων κάνουν λόγο οι διατάξεις αυτές, προϋποθέτουν εκ της φύσεώς τους ότι πρόκειται για φυσικά πρόσωπα που ασκούν το δικαίωμα αυτό στο πλαίσιο της ελευθερίας κυκλοφορίας.

37 Υπό τις συνθήκες αυτές, στο πρώτο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 25 του παραρτήματος Ι της Συμφωνίας έχει την έννοια ότι η ίση μεταχείριση με τους ημεδαπούς η οποία επιβάλλεται στον τομέα της κτήσεως ακινήτων ισχύει μόνο για τα φυσικά πρόσωπα.

Επί του δευτέρου ερωτήματος

38 Με το ερώτημα αυτό, το αιτούν δικαστήριο ερωτά κατ' ουσίαν αν το άρθρο 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι εθνικές διατάξεις όπως αυτές του WrAuslGEG, οι οποίες, σε περίπτωση κτήσεως ακινήτων, επιβάλλουν στους αλλοδαπούς, υπό την έννοια του νόμου αυτού, την υποχρέωση να έχουν σχετική άδεια ή την υποχρέωση προσκομίσεως βεβαιώσεως ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που προβλέπει ο ίδιος νόμος προκειμένου να απαλλαγούν από την υποχρέωση αυτή,

αποτελούν επιτρεπτό περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων έναντι της Ελβετικής Συνομοσπονδίας ως τρίτης χώρας.

39 Μολονότι το ερώτημα αυτό, όπως το διατυπώνει το αιτούν δικαστήριο, αφορά μόνον τη βεβαίωση που πρέπει να χορηγεί η αρμόδια δημοτική ή κοινοτική αρχή η οποία βεβαιώνει την απαλλαγή από την ως άνω υποχρέωση, η υποχρέωση προσκομίσεως μιας τέτοιας βεβαιώσεως αποτελεί προϋπόθεση που προκύπτει από τη βασική υποχρέωση των αλλοδαπών να έχουν άδεια προκειμένου να μπορούν να αποκτούν ακίνητα. Επομένως, η εξέταση του Δικαστηρίου πρέπει να επεκταθεί και στην εν λόγω βασική υποχρέωση.

40 Πρέπει να σημειωθεί ότι, κατά το άρθρο 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, η απαγόρευση επιβολής περιορισμών στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων, υπό την έννοια του άρθρου 63 ΣΛΕΕ, δεν θίγει την έναντι τρίτων χωρών επιβολή περιορισμών που υφίσταντο ήδη στις 31 Δεκεμβρίου 1993 δυνάμει του εθνικού δικαίου ή του δικαίου της Ενώσεως, όσον αφορά τις κινήσεις κεφαλαίων από ή προς τρίτες χώρες που αφορούν άμεσες επενδύσεις, περιλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των επενδύσεων σε ακίνητα.

41 Επομένως, πρέπει να εξακριβωθεί αν οι περιορισμοί τους οποίους συνεπάγονται οι προαναφερόμενες διατάξεις του WrAuslGEG μπορούν να θεωρηθούν ως περιορισμοί που υφίσταντο στις 31 Δεκεμβρίου 1993, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι ο νόμος αυτός άρχισε να ισχύει μετά από την ημερομηνία αυτή, ήτοι στις 4 Μαρτίου 1998.

42 Πρέπει να σημειωθεί συναφώς ότι, σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου, η προϋπόθεση που προβλέπει το άρθρο 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ όσον αφορά τους περιορισμούς που υφίσταντο έναντι τρίτων χωρών στις 31 Δεκεμβρίου 1993 συντρέχει όταν μια εθνική ρύθμιση θεσπιζόμενη μετά την ημερομηνία αυτή περιλαμβάνει διατάξεις οι οποίες, κατ' ουσίαν, ταυτίζονται με προηγούμενη ρύθμιση που υφίστατο την ημερομηνία αυτή. Η εν λόγω προϋπόθεση δεν συντρέχει όταν οι διατάξεις που θεσπίζονται μετά την ημερομηνία αυτή βασίζονται σε διαφορετική λογική από εκείνη

του προγενέστερου δικαίου και προβλέπουν νέες διαδικασίες (βλ., επ' αυτού, απόφαση της 24ης Μαΐου 2007, C-157/05, Holböck, Συλλογή 2007,σ. I-4051, σκέψη 41 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

43 Από την υποβληθείσα στο Δικαστήριο δικογραφία προκύπτει ότι, ήδη υπό το κράτος της ισχύουσας στις 31 Δεκεμβρίου 1993 αυστριακής ρυθμίσεως, ήτοι του AuslGEG, δεν ήταν ελεύθερη η κτήση κυριότητας ή συγκυριότητας ακινήτων ευρισκομένων στο ομόσπονδο κράτος της Βιέννης από αλλοδαπούς υπό την έννοια της ρυθμίσεως αυτής, περιλαμβανομένων των εταιριών. Για μια τέτοια κτήση προβλεπόταν ότι ο ενδιαφερόμενος είχε τη βασική υποχρέωση να διαθέτει σχετική άδεια, υποχρέωση από την οποία αυτός απαλλασσόταν αν αποδείκνυε ότι μπορούσε να υπαχθεί σε διατάξεις προβλέπουσες σχετική παρέκκλιση, για παράδειγμα στο πλαίσιο διεθνών συμφωνιών που έχει συνάψει η Δημοκρατία της Αυστρίας.

44 Η έννοια του «αλλοδαπού» κάλυπτε ήδη τα νομικά πρόσωπα που ανήκαν κατά πλειοψηφία σε αλλοδαπούς, ενώ η εγγραφή στο Κτηματολόγιο εξηρτάτο από την προσκόμιση της αποφάσεως περί χορηγήσεως της απαιτούμενης αδείας ή αποδείξεως περί της υπάρξεως σχετικής απαλλαγής εκ του νόμου.

45 Η διαφορά μεταξύ της προγενέστερης ρυθμίσεως και της παρούσας έγκειται στο γεγονός ότι το όργανο που έχει την αρμοδιότητα να βεβαιώνει την ύπαρξη προβλεπόμενης από τον νόμο απαλλαγής από την υποχρέωση αδείας ήταν προηγουμένως το αρμόδιο για ζητήματα κτηματολογίου δικαστήριο, ενώ σήμερα η σχετική αρμοδιότητα ανατίθεται στη δημοτική ή κοινοτική αρχή στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το οικείο ακίνητο. Αιτήσει του αποκτώντος, η ως άνω αρχή οφείλει να εξακριβώνει αν πληρούνται οι προϋποθέσεις για τη σχετική απαλλαγή και να χορηγεί, αν όντως πληρούνται, την «αρνητική βεβαίωση» που προβλέπει το άρθρο 5, παράγραφος 4, του WrAuslGEG.

46 Εντούτοις, δεν αμφισβητείται ότι, προκειμένου περί κτήσεως ακινήτου στην Αυστρία από αλλοδαπό, τόσο η προϊσχύσασα νομοθεσία όσο και ο WrAuslGEG επιβάλλουν

την υποχρέωση προσκομίσεως σχετικής αδείας. Υπό τις συνθήκες αυτές, πρέπει να γίνει δεκτό ότι η βαρύνουσα κάθε αλλοδαπή εταιρία, όπως η FIAG, υποχρέωση αδείας είναι επιτρεπτή βάσει του άρθρου 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

47 Οι διαδικαστικού χαρακτήρα τροποποίησεις στις οποίες αναφέρεται η απόφαση του αιτούντος δικαστηρίου αφορούν μόνον την κτήση ακινήτων από αλλοδαπούς οι οποίοι μπορούν να τύχουν απαλλαγής προβλεπόμενης από την εθνική κανονιστική ρύθμιση. Εντούτοις, όταν υπό το κράτος τόσο του προϊσχύσαντος νόμου όσο και του WrAuslGEG εταιρία όπως η FIAG πρέπει να θεωρείται ως αλλοδαπή που δεν μπορεί να τύχει απαλλαγής προκειμένου περί της κτήσεως ακινήτου στην Αυστρία, όπως προκύπτει από την απάντηση που δόθηκε στο πρώτο ερώτημα, η οποία περιλαμβάνεται στη σκέψη 37 της παρούσας αποφάσεως, και από την προηγούμενη σκέψη της παρούσας αποφάσεως, οι διαδικαστικές τροποποιήσεις που επέφερε ο WrAuslGEG δεν μπορούν να ασκούν επιρροή επί της λύσεως της διαφοράς της κύριας δίκης.

48 Εν πάση περιπτώσει, σε περίπτωση που εξακολουθούν να υπάρχουν αμφιβολίες όσον αφορά το πεδίο εφαρμογής των απαλλαγών τις οποίες προβλέπει το εθνικό κανονιστικό πλαίσιο, διαπιστώνεται ότι οι διαφορές που υφίστανται μεταξύ της ισχύουσας κανονιστικής ρυθμίσεως και της προγενέστερης νομοθεσίας, ήτοι ο προσδιορισμός της αρμόδιας αρχής που βεβαιώνει την ύπαρξη σχετικής απαλλαγής και η ακολουθητέα διαδικασία, αφορούν μόνο λεπτομέρειες εφαρμογής οι οποίες δεν ασκούν επιρροή επί της ουσίας της εφαρμοστέας ρυθμίσεως, που προβλέπει την επιβολή στους αλλοδαπούς της θεμελιώδους υποχρεώσεως να έχουν άδεια προκειμένου να αποκτήσουν ακίνητο, καθώς και της υποχρεώσεώς τους να αποδεικνύουν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για να τύχουν σχετικής απαλλαγής. Συνεπώς, η ισχύουσα ρύθμιση δεν βασίζεται σε διαφορετική λογική από αυτήν του προγενέστερου δικαίου και δεν προβλέπει ουσιωδώς νέες διαδικασίες.

49 Επομένως, στο δεύτερο ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι οι διατάξεις του WrAuslGEG, οι οποίες, σε περίπτωση κτήσεως ακινήτων ευρισκομένων στο ομόσπονδο κράτος της Βιέννης, επιβάλλουν στους αλλοδαπούς, υπό την έννοια του νόμου αυτού, την υποχρέωση να έχουν άδεια για την κτήση αυτή ή να προσκομίζουν βεβαίωση ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που προβλέπει ο εν λόγω νόμος για να τύχουν απαλλαγής από την ως

άνω υποχρέωση, αποτελούν επιτρεπτό περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων έναντι της Ελβετικής Συνομοσπονδίας ως τρίτης χώρας.

Επί των δικαστικών εξόδων

50 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τρίτο τμήμα) αποφαίνεται:

1) Το άρθρο 25 του παραρτήματος Ι της Συμφωνίας για την ελεύθερη κυκλοφορία των προσώπων μεταξύ της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και των κρατών μελών της, αφενός, και της Ελβετικής Συνομοσπονδίας, αφετέρου, που υπογράφηκε στο Λουξεμβούργο στις 21 Ιουνίου 1999, έχει την έννοια ότι η ίση μεταχείριση με τους ημεδαπούς η οποία επιβάλλεται στον τομέα της κτήσεως ακινήτων ισχύει μόνο για τα φυσικά πρόσωπα.

2) Το άρθρο 64, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι οι διατάξεις του νόμου του Land Wien περί κτήσεως ακινήτων από αλλοδαπούς (Wiener Ausländer-

grunderwerbsgesetz), της 3ης Μαρτίου 1998, οι οποίες, σε περίπτωση κτήσεως ακινήτων ευρισκομένων στο ομόσπονδο κράτος της Βιέννης, επιβάλλουν στους αλλοδαπούς, υπό την έννοια του νόμου αυτού, την υποχρέωση να έχουν άδεια για την κτήση αυτή ή να προσκομίζουν βεβαίωση ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που προβλέπει ο εν λόγω νόμος για να τύχουν απαλλαγής από την ως άνω υποχρέωση, αποτελούν επιτρεπτό περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων έναντι της Ελβετικής Συνομοσπονδίας ως τρίτης χώρας.

(υπογραφές)