UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kolmas jaosto)

11 päivänä helmikuuta 2010 *

Asiassa C-541/08,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Oberster Gerichtshof (Itävalta) on esittänyt 4.11.2008 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 4.12.2008, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Fokus Invest AG

vastaan

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

UNIONIN TUOMIOISTUIN (kolmas jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja K. Lenaerts sekä tuomarit E. Juhász (esittelevä tuomari), G. Arestis, J. Malenovský ja T. von Danwitz,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

julkisasiamies: Y. Bot,
kirjaaja: R. Grass,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Fokus Invest AG, edustajanaan Rechtsanwalt C. Naske,

– Itävallan hallitus, asiamiehenään E. Riedl,

– Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään E. Traversa ja F. Hoffmeister,

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee henkilöiden vapaasta liikkuvuudesta 21.6.1999 Luxemburgissa allekirjoitetun Euroopan yhteisön ja sen jäsenvaltioiden sekä Sveitsin valaliiton sopimuksen (EYVL 2002, L 114, s. 6) liitteessä I olevan 25 artiklan sekä SEUT 63 artiklan ja SEUT 64 artiklan 1 kohdan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty Itävallan tuomioistuimissa vireillä olevassa asiassa, joka koskee edellytyksiä, joilla Itävallan oikeuden mukaan perustettu yhtiö, jonka yhtiöosuudet omistaa Sveitsin oikeuden mukaan perustettu yhtiö, voi hankkia Itävallassa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Sopimus

3 Euroopan yhteisö ja sen jäsenvaltiot sekä Sveitsin valaliitto allekirjoittivat 21.6.1999 seitsemän sopimusta, joihin henkilöiden vapaasta liikkuvuudesta tehty sopimus (jäljempänä sopimus) kuuluu. Nämä seitsemän sopimusta hyväksyttiin Euroopan yhteisön puolesta 4.4.2002 tehdyllä neuvoston ja komission päätöksellä 2002/309/EY, Euratom (EYVL L 114, s. 1), ja ne tulivat voimaan 1.6.2002.

4 Sopimuksen johdanto-osassa sopimuspuolet toteavat, että ne ”ovat vakuuttune[ita] siitä, että henkilöiden vapaus liikkua toisen sopimuspuolen alueella on tärkeä tekijä sopimuspuolten välisten suhteiden sopusointuisessa kehityksessä, [ja] ovat päättäneet toteuttaa henkilöiden vapaan liikkuvuuden välillään Euroopan yhteisössä sovellettavien säännösten perusteella”.

5 Sopimuksen 1 artiklassa, jonka otsikkona on ”Tavoite”, määrätään seuraavaa:

”Tämän sopimuksen tavoitteena on:

a) myöntää Euroopan yhteisön jäsenvaltioiden ja Sveitsin kansalaisille maahantulo- ja oleskeluoikeus sekä oikeus ryhtyä harjoittamaan palkkatyötä, toimia itsenäisenä ammatinharjoittajana ja jäädä sopimuspuolten alueelle

b) helpottaa Euroopan yhteisön jäsenvaltioiden ja Sveitsin kansalaisten palvelujen tarjonnan harjoittamista sopimuspuolten alueella ja erityisesti vapauttaa lyhytkestoisten palvelujen tarjoaminen

c) myöntää Euroopan yhteisön jäsenvaltioiden ja Sveitsin kansalaisille, jotka eivät harjoita vastaanottavassa valtiossa taloudellista toimintaa, oikeus tulla sopimuspuolten alueelle ja oleskella siellä

d) myöntää Euroopan yhteisön jäsenvaltioiden ja Sveitsin kansalaisille samat elin-, palvelus- ja työolot kuin sopimuspuolten omille kansalaisille.”

6 Sopimuksen 5 artiklan, jonka otsikkona on ”Palvelujen tarjoajat”, 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

”Palvelujen tarjoajalla, mukaan lukien yritykset liitteen I määräysten mukaisesti, on oikeus tarjota palveluja toisen sopimuspuolen alueella, kun palvelujen tarjoamiseen liittyy enintään 90 päivää tosiasiallista työskentelyä kalenterivuoden aikana, sanotun kuitenkaan rajoittamatta muiden sopimuspuolten tekemien palvelujen tarjoamista koskevien erityissopimusten määräysten (mukaan lukien julkisten hankintojen alasta tehdyn sopimuksen palvelujen tarjoamista koskevat määräykset) soveltamista.”

7 Sopimuksen liitteessä I olevassa 17 artiklassa, jonka otsikkona on ”Palvelujen tarjoajat”, määrätään seuraavaa:

”Tämän sopimuksen 5 artiklan nojalla kielletään palvelujen tarjoamisen osalta:

a) kaikki sellaisia sopimuspuolen alueella tarjottavia rajanylittäviä palveluja koskevat rajoitukset, joiden tarjoaminen kestää enintään 90 tosiasiallista työpäivää kalenterivuoden aikana

b) kaikki tämän sopimuksen 5 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuun maahantuloon ja oleskeluun liittyvät rajoitukset, jotka koskevat:

i) Euroopan yhteisön jäsenvaltioiden tai Sveitsin kansalaisia, jotka tarjoavat palveluja ja ovat sijoittautuneet jonkin muun sopimuspuolen kuin sen sopimuspuolen alueelle, jossa palvelujen vastaanottaja sijaitsee

ii) sopimuspuolen tavanmukaisille työmarkkinoille yhdentyneitä palvelujen tarjoajan palkkatyöntekijöitä, kansalaisuudesta riippumatta, jotka on lähetetty toisen sopimuspuolen alueelle palveluja tarjoamaan, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 1 artiklan määräyksiä.”

8 Kyseisessä liitteessä I olevassa 18 artiklassa määrätään seuraavaa:

”Tämän liitteen 17 artiklan määräyksiä sovelletaan yrityksiin, jotka on perustettu jonkin Euroopan yhteisön jäsenvaltion tai Sveitsin lainsäädännön mukaisesti ja joiden sääntömääräinen kotipaikka, keskushallinto tai päätoimipaikka sijaitsee sopimuspuolen alueella.”

9 Liitteessä I olevaan VI osastoon, jonka otsikkona on ”Kiinteän omaisuuden hankinta”, kuuluu vain 25 artikla, jossa määrätään seuraavaa:

”1. Sopimuspuolen kansalaisella, jolla on oleskeluoikeus ja jonka pääasiallinen kotipaikka sijaitsee vastaanottavan valtion alueella, on samat oikeudet hankkia kiinteää omaisuutta kuin kyseisen valtion kansalaisella. Hän voi milloin tahansa kansallisten sääntöjen mukaisesti valita vastaanottavan valtion pääasialliseksi kotipaikakseen

riippumatta työsuhteensa kestosta. Lähtö vastaanottavan valtion alueelta ei merkitse velvollisuutta omaisuuden luovuttamiseen.

2. Sopimuspuolen kansalaisella, jolla on oleskeluoikeus ja jonka pääasiallinen kotipaikka ei sijaitse vastaanottavan valtion alueella, on samat oikeudet hankkia kiinteää omaisuutta taloudellisen toiminnan harjoittamiseksi kuin kyseisen valtion kansalaisella; nämä oikeudet eivät merkitse velvollisuutta omaisuuden luovuttamiseen vastaanottavan valtion alueelta poistumisen yhteydessä. Kyseinen henkilö voi saada luvan toissijaisen kotipaikan tai loma-asunnon hankkimiseen. Kyseisten henkilöiden osalta tämä sopimus ei vaikuta pääoman sijoittamista taikka rakentamattomien tonttien tai asuntojen kauppaa koskevien sääntöjen soveltamiseen.

3. Rajatyöntekijällä on samat oikeudet taloudellisen toiminnan harjoittamiseksi tarkoitetun kiinteän omaisuuden tai toissijaisen asuinpaikan hankkimiseen kuin vastaanottavan valtion kansalaisella. Kyseinen henkilö voi saada luvan loma-asunnon hankkimiseen. Kyseisten henkilöiden osalta tämä sopimus ei vaikuta pääoman sijoittamista taikka rakentamattomien tonttien tai asuntojen kauppaa koskevien vastaanottavan valtion sääntöjen soveltamiseen.”

Kansallinen säännöstö

10 Kiinteistökirjalain (Grundbuchgesetz) 53 ja 57 §:ssä säädetään, että kiinteään omaisuuteen kohdistuvan oikeuden haltija voi pyytää oikeutensa kirjaamista kiinteistökirjaan ja sitä kiinteistöä, jonka osalta tätä oikeutta käytetään, koskevien muiden merkintöjen poistamista.

11 Ulkomaalaisten tekemästä kiinteän omaisuuden hankinnasta annetun Wienin osavaltion lain (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) (Wiener Landesgesetzblatt 1998/11, 3.3.1998; jäljempänä WrAuslGEG), joka tuli voimaan 4.3.1998, 1 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Elävien kesken tehdyissä luovutuksissa tarvitaan ulkomaalaisen tekemään omistusoikeuden (yhteisomistuksen), rakennusoikeuden ja henkilökohtaisten rasitteiden hankkimiseen kaikenlaisiin rakennettuihin tai rakentamattomiin kiinteistöihin tai tällaisten kiinteistöjen kiinteistökirjaan kirjattavien vuokraoikeuksien luovuttamiseen ulkomaalaiselle viranomaisen antama lupa, jotta se olisi pätevä.”

12 Saman lain 2 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Tässä laissa tarkoitettuna ulkomaalaisena pidetään

1) luonnollisia henkilöitä, joilla ei ole Itävallan kansalaisuutta

2) oikeushenkilöitä sekä oikeuskelpoisia henkilöyhtiöitä, joiden sääntömääräinen kotipaikka on ulkomailla

3) oikeushenkilöitä sekä oikeuskelpoisia henkilöyhtiöitä, joiden sääntömääräinen kotipaikka on Itävallassa ja jotka ovat suurimmaksi osaksi 1 ja 2 kohdassa tarkoitettujen ulkomaalaisten omistuksessa

– –”

13 Kyseisen lain 1 §:n säännöksiä ei sovelleta muun muassa 3 §:n 2 momentin mukaan luonnollisiin henkilöihin ja oikeushenkilöihin, joilla on unionin oikeuden ja Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen mukaisia vapauksia, ja 3 §:n 3 momentin mukaan ”siltä osin kuin muut kansainvälisten sopimusten velvollisuudet estävät näiden säännösten soveltamisen”.

14 Saman lain 5 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Edellä 1 §:n 1 momentissa nimetyt oikeudet saadaan kirjata – – ulkomaalaisen hyväksi kiinteistökirjaan ainoastaan silloin, jos hakija esittää päätöksen, jolla on myönnetty tämän lain mukainen lupa – –

– –

4. Jos oikeuksien hankinnan osalta tehdään 3 §:n 2 tai 3 momentin mukaan poikkeus 1 §:ssä säädetystä luvansaantivelvollisuudesta, maistraatin on annettava hakijan pyynnöstä, johon on liitetty tarvittava selvitys, kirjallinen todistus (negatiivitodistus) tästä poikkeuksesta.”

15 Negatiivitodistusta koskevasta edellytyksestä tapauksissa, joissa ulkomaalaisten tekemä kiinteää omaisuutta koskevan oikeuden hankinta on vapautettu luvansaanti-velvollisuudesta, säädettiin ensimmäistä kertaa 4.3.1998 WrAuslGEG:ssä, jolla kumottiin tuosta päivästä lukien vuonna 1967 annettu, ulkomaalaisten toimesta tapahtuvaa kiinteistöjen hankintaa Wienissä koskeva Wienin osavaltion laki (Wiener

Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien) (Wiener Landesgesetzblatt 1967/33; jäljempänä AuslGEG).

16 AuslGEG:n mukaan ulkomaalaisten tekemä kiinteistön omistusoikeuden (yhteisomistuksen) hankinta edellytti pääsääntöisesti luvan saamista. ”Ulkomaalaisen” käsite kattoi myös oikeushenkilöt, jotka ovat suurimmaksi osaksi ulkomaalaisten omistuksessa, ja siinä säädettiin lupapäätöksen esittämisvelvollisuudesta kiinteistökirjaan tehtävien merkintöjen kirjaamisen edellytyksenä. AuslGEG:llä perustettu ja nykyisin voimassa oleva järjestelmä eroavat toisistaan siten, että aikaisemman lain mukaan kiinteistökirja-asioita käsittelevä tuomioistuin (Grundbuchsgericht) sai itse tutkia, täyttyivätkö laissa säädetyn poikkeuksen edellytykset kiinteän omaisuuden kohteen hankkijan osalta, mutta sillä ei ollut toimivaltaa selvittää tosiseikkoja koskevia kysymyksiä. Merkinnän tekemistä kiinteistökirjaan hakeneen henkilön oli siten todistettava hyväksyttävillä asiakirjoilla, että tosiseikkoja koskevat edellytykset sille, ettei saantoon tarvittu lupaa, täyttyivät. Negatiivitodistusta ei näin ollen vaadittu.

17 Nykyisin voimassa olevan järjestelmän mukaan toimivaltaisena viranomaisena ei ole kiinteistökirja-asioista vastaava tuomioistuin vaan maistraatti. Maistraatin on oikeuden hankkijan pyynnöstä ja tämän esittämän selvityksen perusteella vahvistettava kirjallisesti, että edellytykset poikkeuksen saamiseksi luvansaantivelvollisuudesta täyttyvät, myöntämällä tälle WrAuslGEG:n 5 §:n 4 momentissa tarkoitettu negatiivitodistus.

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

18 Itävallan oikeuden mukaan perustettu rajavastuuyhtiö Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (jäljempänä FIAG), jonka kotipaikka on

Wienissä (Itävalta), hankki 18.4.2007 tehdyllä kauppasopimuksella 4 208 333,34 euron hintaa vastaan Wienissä sijaitsevasta kiinteän omaisuuden kohteesta useita osuuksia, jotka tuottivat omistusoikeuden 28 asuntoon ja 24 auton parkkipaikkaan, jotka oli vuokrattu. Kyseisen yhtiön ”kotimaisuudesta” yhtiön silloinen toimitusjohtaja antoi kauppasopimuksessa valaehtoisen vakuutuksen, jonka mukaan yhtiön sääntömääräinen kotipaikka oli Itävallassa ja kaikki yhtiön osuudet olivat sveitsiläisten osakeyhtiöiden omistuksessa. Lisäksi kauppasopimuksessa todettiin, että sopimuksen liitteessä I olevan 25 artiklan mukaan kauppaan ei tarvita ulkomaalaisten kiinteistönhankintalupaa. Tuolloin Fokus Invest AG -yhtiö (jäljempänä Fokus Invest), jonka kotipaikka oli Sveitsissä, omisti FIAG:n osuuksia. Nykyäänkin suurimman osan FIAG:n osuuksista omistaa osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Sveitsissä.

19 Kauppasopimuksen tekemisen jälkeen FIAG pyysi, että sen omistusoikeus merkitään kiinteistökirjaan ja että kiinteistökirjasta poistetaan merkinnät, joihin kuului Fokus Investin hyväksi jälkikäteen tehty merkintä huutokauppamenettelyn aloittamisesta saatavien ja kustannusten kattamiseksi.

20 Bezirksgericht Döbling hyväksyi FIAG:n hakemuksen kiinteistökirjaan tehtävästä merkinnästä, ja se tehtiin 19.11.2007. Fokus Invest, jonka intressissä ei ollut kiinteistökirjaan sen hyväksi jälkikäteen tehdyn merkinnän poistaminen, riitautti merkinnän Landesgericht für Zivilrechtssachen Wienissä. Kyseinen tuomioistuin vahvisti merkinnän sillä perusteella, että sopimuksen liitteessä I olevan 25 artiklan mukaan yhtiötä, jonka sääntömääräinen kotipaikka on Itävallassa ja joka on yksinomaan sveitsiläisten yhtiöiden omistuksessa, kohdellaan kiinteän omaisuuden hankinnan osalta samalla tavalla kuin itävaltalaista yhtiötä. Näin ollen maistraatin kiinteistönluovutusviranomaisena antamaa negatiivitodistusta, jossa vahvistetaan, että tämän oikeustoimen osalta tehdään poikkeus luvansaantivelvollisuudesta, ei tarvitse esittää.

21 Fokus Invest haki muutosta tähän ratkaisuun Revision-valituksella Oberster Gerichtshofilta.

22 Oberster Gerichtshof toteaa, että sopimuksen 1 artiklassa myönnetään myös oikeus toimia ”itsenäisenä ammatinharjoittajana” ja että sopimuksen 1, 2 ja 3 artiklan mukaan sopimuksesta johtuvien oikeuksien saajina ovat ”sopimuspuolen kansalaiset”. Lisäksi sopimuksen 5 artiklan 1 kohta ja liitteessä I oleva 17 artikla koskevat ”palvelujen tarjoajia”. Viimeksi mainitussa artiklassa kielletään sen mukaan pääsääntöisesti kaikki lyhytkestoisia palveluja koskevat rajoitukset ja sen määräyksiä sovelletaan liitteessä I olevan 18 artiklan mukaisesti myös yrityksiin.

23 Kyseinen tuomioistuin huomauttaa lisäksi, että EY 48 artiklassa määrätään nimenomaisesti, että oikeushenkilöt rinnastetaan sijoittautumisvapautta koskevia määräyksiä sovellettaessa luonnollisiin henkilöihin, jotka ovat jäsenvaltion kansalaisia. Sopimus koskee sen mukaan myös oikeutta toimia ”itsenäisenä ammatinharjoittajana”, mutta siinä ei nimenomaisesti rinnasteta oikeushenkilöitä luonnollisiin henkilöihin EY 48 artiklassa vahvistettua vastaavalla tavalla. Kansallinen tuomioistuin päättelee tästä, että jos sopimus koskee erityisesti sijoittautumisoikeuden osalta ainoastaan luonnollisia henkilöitä, kyseistä yritystä ei voida rinnastaa Itävallan kansalaiseen tai Euroopan unionin kansalaiseen esillä olevan kiinteistöjen hankinnan osalta.

24 Jos tähän kysymykseen vastattaisiin näin, kansallinen tuomioistuin toteaa, että EY 56 artiklan 1 kohdassa vahvistettu pääomien vapaa liikkuvuus kattaa myös ulkomaalaisten oikeuden tehdä kiinteistösijoituksia jäsenvaltiossa. EY 57 artiklan 1 kohdan mukaan on kuitenkin sallittua pitää voimassa suhteessa kolmansiin maihin sellaisia rajoituksia, jotka olivat voimassa 31.12.1993. Näin ollen olisi selvitettävä, voidaanko WrAuslGEG:ssä 4.3.1998 lukien säädettyjen, ulkomaalaisten tekemää kiinteän omaisuuden hankintaa koskevien rajoitusten, eli luvansaantivelvollisuuden

tai ”negatiivitodistuksessa” todetun poikkeuksen tästä velvollisuudesta, katsoa olevan rajoituksia, jotka olivat voimassa 31.12.1993 tuolloin voimassa olleen AuslGEG:n perusteella.

25 Edellä esitetyn perusteella Oberster Gerichtshof päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko – – sopimuksen – – liitteessä I olevaa 25 artiklaa tulkittava siten, että kiinteän omaisuuden hankinnan osalta asetettua velvollisuutta yhdenvertaiseen kohteluun oman valtion kansalaisten kanssa sovelletaan yksinomaan luonnollisiin henkilöihin mutta ei yhtiöihin?

2) Jos ensimmäiseen kysymykseen vastataan myönteisesti:

Muodostavatko [WrAuslGEG:n] säännökset, joiden mukaan sen 2 §:n 3 momentin tarkoitettujen ulkomaisten yhtiöiden tekemän kiinteän omaisuuden hankinnan yhteydessä vaaditaan esittämään todistus, jossa vahvistetaan, että hankinnan osalta tehdään poikkeus luvansaantivelvollisuudesta (WrAuslGEG:n 5 §:n 4 momentti ja 3 §:n 3 momentti), sellaisen pääomien vapaan liikkuvuuden (EY 56 artikla) rajoituksen, joka sallitaan kolmantena maana pidettävän Sveitsin [valaliiton] osalta EY 57 artiklan 1 kohdan nojalla?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

26 Kysymys siitä, voidaanko sopimuksen määräyksiä tulkita siten, että niitä sovelletaan myös oikeushenkilöihin, esitettiin sijoittautumisoikeutta koskevassa erityisessä asiayhteydessä asiassa C-351/08, Grimme (tuomio 12.11.2009, Kok., s. I-10777).

27 Kyseisessä tuomiossa todettiin aluksi, että sopimus allekirjoitettiin sen jälkeen, kun Sveitsin valaliitto oli 6.12.1992 kieltäytynyt liittymästä Euroopan talousalueesta (ETA) tehtyyn sopimukseen, ja että kieltäytyminen merkitsi, ettei Sveitsin valaliitto sitoutunut sellaisen yhtenäisen, yhteismarkkinat sisältävän taloudellisen kokonaisuuden luomiseen, joka perustuu jäsenvaltioiden yhteisiin sääntöihin, vaan sen sijaan piti parempana unionin ja sen jäsenvaltioiden kanssa tietyillä aloilla tehtäviä kahdenvälisiä sopimuksia (ks. vastaavasti em. asia Grimme, tuomion 27 kohta).

28 Näiden toteamusten jälkeen tuomiossa todettiin, että Sveitsin valaliitto ei ollut liittynyt osaksi unionin sisämarkkinoita ja että näin ollen sisämarkkinoita koskeville unionin oikeuden oikeussäännöille annettua tulkintaa ei voida automaattisesti soveltaa sopimuksen tulkintaan, paitsi jos sopimuksen määräyksissä nimenomaisesti määrätään tällaisesta soveltamisesta (ks. vastaavasti em. asia Grimme, tuomion 27 ja 29 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

29 Samassa tuomiossa korostettiin, että sopimuksen tavoitteet, jotka määritellään sen 1 artiklassa, koskevat artiklan sanamuodon mukaan Euroopan unionin jäsenvaltioiden ja Sveitsin valaliiton kansalaisia ja näin ollen luonnollisia henkilöitä ja että kaikki sopimuksessa tarkoitetut jäsenvaltioiden ja Sveitsin kansalaisista muodostuvat

henkilöryhmät lukuun ottamatta palvelujen tarjoajia ja vastaanottajia ovat luonteeltaan sellaisia, että kyse on luonnollisista henkilöistä (ks. vastaavasti em. asia Grimme, tuomion 33 ja 34 kohta).

30 Mainitussa tuomiossa päädyttiin toteamaan, että lukuun ottamatta sopimuksen 5 artiklan 1 kohtaa ja sopimuksen liitteessä I olevaa 18 artiklaa, joissa määrätään siitä, että yhtiöt hyötyvät tietynlaisesta oikeudesta palvelujen tarjoamiseen, millään tämän sopimuksen määräyksellä tai sen liitteen määräyksellä ei anneta oikeuksia oikeushenkilöille (ks. vastaavasti em. asia Grimme, tuomion 35 kohta).

31 Saman tuomion mukaan oikeus sijoittautua sopimuspuolen alueelle on varattu sopimuksessa pelkästään unionin jäsenvaltion tai Sveitsin valaliiton kansalaisille, jotka ovat itsenäisiä ammatinharjoittajia, ja sopimuksen 1 artiklan a kohdassa nimenomaisesti tunnustetaan sijoittautumisoikeus itsenäisinä ammatinharjoittajina vain luonnollisille henkilöille, mistä pääteltiin, että oikeushenkilöiden ei voida katsoa tämän sopimuksen perusteella nauttivan samasta sijoittautumisoikeudesta kuin luonnolliset henkilöt (ks. vastaavasti em. asia Grimme, tuomion 36, 37 ja 39 kohta).

32 Edellä mainitussa asiassa Grimme kyseisestä sopimuksesta tehty tällainen tulkinta ja erityisesti siinä ilmaistu periaatteellinen kanta sijoittautumisoikeuden ulottuvuudesta sopimuksen yhteydessä pätevät myös nyt käsiteltävän asian arviointiin.

33 Nyt käsiteltävässä asiassa esiin tullut kysymys koskee sellaisen oikeushenkilön oikeutta hankkia sopimuspuolen alueella sijaitsevaa kiinteää omaisuutta, jonka kotipaikka on tällä alueella mutta jonka omistavat oikeushenkilöt, joihin sovelletaan toisen sopimuspuolen oikeutta.

34 Tästä on korostettava, että vetoamisella EY 48 artiklaan, jonka mukaan yhtiöt rinnastetaan sijoittautumisvapauden osalta luonnollisiin henkilöihin, ei ole merkitystä esillä olevassa asiassa. On näet muistutettava, että unionin oikeuden, mukaan luettuna perustamissopimuksen, sisämarkkinoita koskevien oikeussääntöjen tulkintaa ei voida automaattisesti käyttää myös sopimuksen tulkinnassa ja että joka tapauksessa oikeushenkilöillä ei ole sopimuksen nojalla sijoittautumisvapautta.

35 On todettava, että kiinteän omaisuuden hankintaa koskevassa sopimuksen liitteessä I olevassa 25 artiklassa mainitaan, että tämän alan oikeuksia on ”sopimuspuolen kansalaisella, jolla on oleskeluoikeus” ja ”rajatyöntekijällä”.

36 Näin ollen kyseisen 25 artiklan sanamuodosta ilmenee selvästi, että siinä tarkoitetut henkilöryhmät, joilla on kyseinen oikeus, ovat luonteeltaan sellaisia, että kyse on luonnollisista henkilöistä, jotka käyttävät tätä oikeutta liikkumisvapauden rajoissa.

37 Näin ollen ensimmäiseen kysymykseen on vastattava, että sopimuksen liitteessä I olevaa 25 artiklaa on tulkittava siten, että kiinteän omaisuuden hankintaa koskevaa velvollisuutta yhdenvertaiseen kohteluun oman valtion kansalaisen kanssa sovelletaan yksinomaan luonnollisiin henkilöihin.

Toinen kysymys

38 Tällä kysymyksellä kansallinen tuomioistuin tiedustelee pääasiallisesti sitä, onko SEUT 64 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että WrAuslGEG:n kaltaiset kansalliset säännökset, joiden mukaan tässä laissa tarkoitetun ulkomaalaisen on kiinteän omaisuuden hankinnan yhteydessä saatava hankintaa varten lupa tai esitettävä todistus, jossa vahvistetaan, että tässä laissa säädetyt edellytykset luvansaantivelvollisuudesta

poikkeamiselle täyttyvät, muodostavat sellaisen pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen, joka sallitaan kolmantena maana pidettävän Sveitsin valaliiton osalta.

39 Vaikka tämä kysymys, sellaisena kuin kansallinen tuomioistuin on sen muotoillut, koskee ainoastaan todistusta, joka toimivaltaisen paikallisviranomaisen on myönnettävä ja jossa vahvistetaan poikkeus edellä mainitusta velvollisuudesta, velvollisuus hankkia tällainen todistus on seurausta ulkomaalaisille kiinteän omaisuuden hankkimiseksi asetetusta luvansaantia koskevasta perusvelvollisuudesta. Näin ollen unionin tuomioistuimen arviointi on ulotettava koskemaan tätä perusvelvollisuutta.

40 On täsmennettävä, että SEUT 64 artiklan 1 kohdan mukaan SEUT 63 artiklassa tarkoitettu pääomanliikkeitä koskevien rajoitusten kielto ei estä soveltamasta kolmansiin maihin sellaisia rajoituksia, jotka olivat kansallisen lainsäädännön tai unionin oikeuden mukaan voimassa 31.12.1993 ja jotka koskevat pääomanliikkeitä kolmansiin maihin tai kolmansista maista, jos näihin liittyy suoria sijoituksia, kiinteistösijoitukset mukaan luettuina.

41 Näin ollen on selvitettävä, voidaanko WrAuslGEG:n edellä mainittuihin säännöksiin sisältyvien rajoitusten katsoa olevan rajoituksia, jotka olivat voimassa 31.12.1993, kun otetaan huomioon, että tämä laki tuli voimaan tuon päivän jälkeen eli 4.3.1998.

42 Tästä on todettava, että oikeuskäytännön mukaan SEUT 64 artiklan 1 kohdassa vahvistettu edellytys, joka koskee kolmansiin maihin kohdistuvia rajoituksia, jotka olivat voimassa 31.12.1993, täyttyy, kun tämän päivän jälkeen annettuun kansalliseen säännöstöön sisältyy säännöksiä, jotka ovat sisällöllisesti samanlaisia kuin tuona päivänä olemassa ollut aiempi lainsäädäntö. Tämä edellytys ei täyty, kun tätä päivää myöhemmin annetut säännökset perustuvat aiemmista säännöksistä poikkeavaan

ajatteluun ja kun niillä otetaan käyttöön uusia menettelyjä (ks. vastaavasti asia C-157/05, Holböck, tuomio 24.5.2007, Kok., s. I-4051, 41 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

43 Unionin tuomioistuimelle toimitetusta asiakirja-aineistosta käy ilmi, että jo 31.12.1993 voimassa olleen Itävallan lainsäädännön eli AuslGEG:n nojalla kyseisessä lainsäädännössä tarkoitettujen ulkomaalaisten, mukaan luettuna yhtiöt, tekemä, Wienin osavaltiossa sijaitsevan kiinteän omaisuuden omistusoikeuden tai yhteisomistuksen hankinta ei ollut vapaata. Sitä koski perusvelvollisuus saada lupa, josta asianomainen voitiin vapauttaa, jos tämä osoitti, että sen hyväksi voitiin soveltaa poikkeussäännöksiä esimerkiksi Itävallan tasavallan tekemien kansainvälisten sopimusten nojalla.

44 ”Ulkomaalaisen” käsite kattoi jo tuolloin oikeushenkilöt, jotka ovat pääosin ulkomaalaisten omistuksessa, ja kiinteistökirjaan merkitsemisen edellytyksenä oli, että esitettiin päätös, jolla on myönnetty vaadittu lupa, tai selvitys laissa säädetyn vapautuksen sovellettavuudesta.

45 Aikaisempi ja nykyisin voimassa oleva lainsäädäntö eroavat toisistaan siten, että viranomaisena, joka on toimivaltainen toteamaan laissa säädetyn vapautuksen luvansaantivelvollisuudesta, oli aikaisemmin kiinteistökirja-asioita käsittelevä tuomioistuin, kun taas nykyisin tämä toimivalta kuuluu kyseisen kiinteistön sijaintipaikan maistraatille. Jälkimmäisen on ostajan pyynnöstä selvitettävä, täyttyvätkö tällaisen vapautuksen myöntämisen edellytykset, ja jos näin on, sen on myönnettävä WrAuslGEG:n 5 §:n 4 momentissa tarkoitettu ”negatiivitodistus”.

46 On kuitenkin kiistatonta, että sekä aikaisemman lainsäädännön että WrAuslGEG:n nojalla ulkomaalaisen hankkiessa kiinteää omaisuutta Itävallassa edellytyksenä on

etukäteen saatu lupa. Tällaisessa tilanteessa ulkomaalaiselle yhtiölle, kuten FIAG:lle, asetetun velvollisuuden saada etukäteen myönnetty lupa on katsottava olevan sallittu SEUT 64 artiklan 1 kohdan nojalla.

47 Ennakkoratkaisupyynnössä mainitut menettelylliset muutokset koskevat vain sellaisia ulkomaalaisten tekemiä kiinteän omaisuuden hankintoja, joihin voidaan soveltaa kansallisessa lainsäädännössä säädettyä vapautusta. Koska kuitenkin sekä aikaisemman lain että WrAuslGEG:n nojalla FIAG:n kaltaisen yhtiön on katsottava olevan ulkomaalainen, johon ei voida soveltaa vapautusta kiinteän omaisuuden hankintaa varten Itävallassa, kuten käy ilmi tämän tuomion 37 kohdassa ensimmäiseen kysymykseen annetusta vastauksesta ja tämän tuomion edellisestä kohdasta, WrAuslGEG:ssä säädetyillä menettelyllisillä muutoksilla ei voi olla vaikutusta pääasian ratkaisuun.

48 Joka tapauksessa on todettava, että jos kansallisessa lainsäädännössä säädettyjen vapautusten soveltamisesta olisi epäselvyyttä, voimassa olevan ja aikaisemman lainsäädännön väliset eroavuudet, jotka koskevat poikkeuksen vahvistamiseen toimivaltaisen viranomaisen määrittämistä ja tätä varten noudatettavaa menettelyä, rajoittuvat vain menettelysääntöihin, joilla ei ole vaikutusta sovellettavan lainsäädännön keskeiseen sisältöön, joka koskee ulkomaalaisille asetettua perusvaatimusta saada lupa kiinteistöjen hankintaan ja ulkomaalaisille asetettua velvollisuutta osoittaa, että edellytykset poikkeuksen soveltamiselle täyttyvät. Näin ollen voimassa oleva lainsäädäntö ei perustu aiemmista säännöksistä poikkeavaan ajatteluun eikä sillä oteta käyttöön olennaisesti uusia menettelyjä.

49 Näin ollen toiseen kysymykseen on vastattava, että SEUT 64 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että WrAuslGEG:n säännökset, joiden mukaan tässä laissa tarkoitettujen ulkomaalaisten on hankkiessaan Wienin osavaltiossa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saatava lupa tälle hankinnalle tai esitettävä todistus, jonka mukaan laissa säädetyt edellytykset tästä velvollisuudesta poikkeamiselle täyttyvät, muodostavat

sellaisen pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen, joka sallitaan kolmantena maana pidettävän Sveitsin valaliiton osalta.

Oikeudenkäyntikulut

50 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (kolmas jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **Henkilöiden vapaasta liikkuvuudesta tehdyn Euroopan yhteisön ja sen jäsenvaltioiden sekä Sveitsin valaliiton sopimuksen, joka on allekirjoitettu 21.6.1999 Luxemburgissa, liitteessä I olevaa 25 artiklaa on tulkittava siten, että kiinteän omaisuuden hankintaa koskevaa velvollisuutta yhdenvertaiseen kohteluun oman valtion kansalaisen kanssa sovelletaan yksinomaan luonnollisiin henkilöihin.**

2) **SEUT 64 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ulkomaalaisten tekemästä kiinteän omaisuuden hankinnasta 4.3.1998 annetun Wienin osavaltion lain**

(Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) säännökset, joiden mukaan kyseisessä laissa tarkoitettujen ulkomaalaisten on hankkiessaan Wienin osavaltiossa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta saatava lupa tälle hankinnalle tai esitettävä todistus, jonka mukaan laissa säädetyt edellytykset tästä velvollisuudesta poikkeamiselle täyttyvät, muodostavat sellaisen pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen, joka sallitaan kolmantena maana pidettävän Sveitsin valaliiton osalta.

Allekirjoitukset