ROZSUDEK SOUDNÍHO DVORA (třetího senátu)

11. února 2010 *

Ve věci C-541/08,

jejímž předmětem je žádost o rozhodnutí o předběžné otázce na základě článku 234 ES, podaná rozhodnutím Oberster Gerichtshof (Rakousko) ze dne 4. listopadu 2008, došlým Soudnímu dvoru dne 4. prosince 2008, v řízení

Fokus Invest AG

proti

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

SOUDNÍ DVŮR (třetí senát),

ve složení K. Lenaerts, předseda senátu, E. Juhász (zpravodaj), G. Arestis, J. Malenovský a T. von Danwitz, soudci,

* Jednací jazyk: němčina.

generální advokát: Y. Bot,
vedoucí soudní kanceláře: R. Grass,

s přihlédnutím k písemné části řízení,

s ohledem na vyjádření předložená:

– za Fokus Invest AG C. Naskem, Rechtsanwalt,

– za rakouskou vládu E. Riedlem, jako zmocněncem,

– za Komisi Evropských společenství E. Traversou a F. Hoffmeisterem, jako zmocněnci,

s přihlédnutím k rozhodnutí, přijatému po vyslechnutí generálního advokáta, rozhodnout věc bez stanoviska,

vydává tento

Rozsudek

1 Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce se týká výkladu čl. 25 přílohy I dohody mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na straně druhé o volném pohybu osob, podepsané v Lucemburku dne 21. června 1999 (Úř. věst. 2002, L 114, s. 6), jakož i článků 63 SFEU a 64 odst. 1 SFEU.

2 Tato žádost byla podána v rámci věci, která je projednávána před rakouskými soudy a týká se podmínek, jimiž se řídí nabytí nemovitosti na rakouském území společností podle rakouského práva, jejíž obchodní podíly vlastní společnost podle práva švýcarského.

Právní rámec

Dohoda

3 Evropské společenství a jeho členské státy na jedné straně a Švýcarská konfederace na straně druhé podepsaly dne 21. června 1999 sedm dohod, mezi nimi dohodu o volném pohybu osob (dále jen „dohoda“). Rozhodnutím Rady a Komise 2002/309/ES, Euratom ze dne 4. dubna 2002 (Úř. věst. L 114, s. 1; Zvl. vyd. 11/41, s. 89) bylo těchto sedm dohod schváleno jménem Společenství, a dohody vstoupily v platnost dne 1. června 2002.

4 V preambuli dohody smluvní strany prohlásily, že jsou „přesvědčeny, že volný pohyb osob na územích smluvních stran je podstatnou součástí harmonického rozvoje jejich vztahů, a rozhodnuty zavést volný pohyb osob mezi sebou na základě právních předpisů platných v Evropském společenství“. *(citace dohody jsou neoficiálními překlady)*

5 Článek 1 dohody, nazvaný „Cíl“, stanoví:

„Cílem této dohody je státním příslušníkům členských států Evropského společenství a Švýcarska:

a) přiznat právo na vstup, pobyt, přístup k zaměstnání, usazení se jako osoba samostatně výdělečně činná a právo zdržovat se na území smluvních stran;

b) usnadnit poskytování služeb na území smluvních stran, zvláště liberalizovat poskytování krátkodobých služeb;

c) přiznat právo na vstup a pobyt na území smluvních stran osobám, které v hostitelském členském státě nevykonávají hospodářskou činnost;

d) přiznat tytéž životní, zaměstnanecké a pracovní podmínky, jaké jsou přiznány tuzemským státním příslušníkům.“

6 Článek 5 odst. 1 s názvem „Poskytovatel služeb“ stanoví:

„Aniž by byly dotčeny zvláštní dohody o poskytování služeb mezi smluvními stranami (včetně dohody o odvětví veřejných zakázek v rozsahu, v němž se vztahuje na poskytování služeb), přísluší poskytovatelům služeb, včetně společností v souladu s přílohou I, právo poskytovat na území druhé smluvní strany služby, jejichž poskytování nepřekročí 90 dní skutečné práce za kalendářní rok.“

7 Článek 17 přílohy I dohody nazvaný „Poskytovatel služeb“, stanoví:

„V rámci poskytování služeb podle článku 5 této dohody jsou zakázána:

a) veškerá omezení přeshraničního poskytování služeb na území smluvní strany, nepřekročí-li skutečná délka poskytování 90 dní skutečné práce za kalendářní rok;

b) veškerá omezení týkající se vstupu a pobytu v případech uvedených v čl. 5 odst. 2 této dohody pro:

i) státní příslušníky členských států Evropského společenství nebo Švýcarska, kteří jsou poskytovateli služeb a jsou usazeni na území jedné ze smluvních stran, odlišném od území, na němž je usazen příjemce služeb;

ii) zaměstnance poskytovatele služeb, bez ohledu na jejich státní příslušnost, kteří jsou součástí řádného trhu práce jedné ze smluvních stran a jsou vysláni k poskytování služby na území druhé smluvní strany, aniž je tím dotčen článek 1.“

8 Podle článku 18 této přílohy I:

„Ustanovení článku 17 této přílohy se vztahují na společnosti, které jsou založeny podle práva některého z členských států Evropského společenství nebo podle švýcarského práva a mají své sídlo, ústředí nebo hlavní pobočku na území některé ze smluvních stran.“

9 Oddíl VI přílohy I, nazvaný „Nabývání nemovitého majetku“, obsahuje jediný článek 25, který stanoví:

„1. Státní příslušník jedné ze smluvních stran, který má v hostitelském státě právo pobytu a trvalé bydliště, má v oblasti nabývání nemovitostí tatáž práva jako tuzemský

státní příslušník. Může si kdykoli v hostitelském státě podle vnitrostátních pravidel zařídit trvalé bydliště, nezávisle na trvání svého zaměstnání. Opuštění hostitelského státu nemá za následek povinnost zcizení nemovitosti.

2. Státní příslušník jedné ze smluvních stran, který má v hostitelském státu právo pobytu a nemá v něm trvalé bydliště, má tatáž práva jako tuzemský státní příslušník, pokud jde o nabývání nemovitostí sloužících k výkonu hospodářské činnosti; s těmito právy není spojena žádná povinnost zcizení v případě opuštění hostitelského státu. Může mu být rovněž povoleno nabýt objekt sloužící k přechodnému bydlení nebo rekreační objekt. Pokud jde o tuto kategorii státních příslušníků, nejsou touto dohodou dotčena platná pravidla týkající se prostého investování kapitálu a obchodu s nezastavěnými pozemky a bytovými prostory.

3. Příhraniční osoba má tatáž práva jako tuzemský státní příslušník, pokud jde o nabývání nemovitostí, které slouží k výkonu hospodářské činnosti, a objektu určeného k přechodnému bydlení; s těmito právy není spojena žádná povinnost zcizení v případě opuštění hostitelského státu. Může jí být rovněž povoleno nabýt rekreační objekt. Pokud jde o tuto kategorii státních příslušníků, nejsou touto dohodou dotčena platná pravidla týkající se prostého investování kapitálu a obchodu s nezastavěnými pozemky a bytovými prostory.“

Vnitrostátní právní úprava

10 Zákon o katastru nemovitostí (Grundbuchgesetz) ve svých §§ 53 a 57 stanoví, že držitel práva k nemovitosti může požádat o zápis svého práva do katastru nemovitostí a o výmaz ostatních zápisů týkajících se nemovitosti, k níž se toto právo váže.

11 Zákon Spolkové země Vídeň o nabývání nemovitého majetku cizozemci (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11 ze dne 3. března 1998, dále jen „WrAuslGEG“), který nabyl účinnosti dne 4. března 1998, ve svém § 1 odst. 1 stanoví:

„Platnost nabytí vlastnictví (spoluvlastnictví) mezi živými, práva stavby, osobního věcného břemene týkajícího se jakýchkoli zastavěných nebo nezastavěných pozemků cizozemcem nebo pronájem takových pozemků cizozemcem, je-li jej třeba zapsat do katastru nemovitostí, je podmíněna úředním povolením.“

12 Ustanovení § 2 tohoto zákona stanoví:

„Za cizozemce se pro účely tohoto zákona považují

1) fyzické osoby, jež nemají rakouskou státní příslušnost;

2) právnické osoby, jakož i osobní společnosti s právní subjektivitou, jež mají své sídlo v zahraničí;

3) právnické osoby, jakož i osobní společnosti s právní subjektivitou, jež mají své sídlo v Rakousku, v nichž mají většinovou účast cizozemci ve smyslu bodů 1 a 2;

[…]“

13 Podle § 3 odst. 2 uvedeného zákona se ustanovení jeho § 1 neuplatní mimo jiné na fyzické a právnické osoby, na něž se vztahují svobody stanovené právem Společenství a dohodou o Evropském hospodářském prostoru, a podle odstavce 3 tohoto § 3 se uvedené ustanovení neuplatní „v rozsahu, v němž tomu brání jiné mezinárodní závazky“

14 Ustanovení § 5 téhož zákona stanoví:

„1. Práva uvedená v [§ 1] odst. 1 mohou být zapsána do katastru nemovitostí ve prospěch cizozemce […] pouze za podmínky, že žadatel předloží rozhodnutí o udělení povolení podle tohoto zákona […].

[…]

4. Je-li nabytí práva na základě § 3 odst. 2 nebo 3 od povinnosti, aby byl nabyvatel držitelem povolení stanoveného § 1, osvobozeno, musí tuto skutečnost obecní orgán nabyvateli písemně potvrdit na základě prosté žádosti, k níž jsou přiloženy nezbytné doklady (potvrzení o osvobození).“

15 Požadavek předložení potvrzení o osvobození v případě, kdy je nabytí práva k nemovitosti cizozemci osvobozeno od povinnosti získat povolení, byl zaveden dne

4. března 1998 zákonem WrAuslGEG, kterým byl k tomuto datu zrušen zákon spolkové země Vídeň o nabývání nemovitého majetku ve Vídni cizozemci (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien), z roku 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, dále jen „AuslGEG“).

16 Podle AuslGEG nabytí vlastnictví (spoluvlastnictví) k nemovitosti cizozemci v zásadě podléhalo povinnosti získat povolení. Pojem „cizozemec“ se vztahoval rovněž na právnické osoby, v nichž měli cizozemci většinovou účast, a zápis do katastru nemovitostí byl podmíněn předložením rozhodnutí o udělení povolení. Rozdíl mezi režimem stanoveným zákonem AuslGEG a současným režimem spočívá ve skutečnosti, že podle dřívějšího zákona měl soudce příslušný k rozhodování v oblasti katastru nemovitostí („Grundbuchsgericht“) pravomoc sám přezkoumat, svědčí-li ve prospěch nabyvatele nemovitosti zákonná výjimka, aniž by byl oprávněn zabývat se skutkovými otázkami. Osobě, která o zápis žádala, tedy příslušelo prokázat, že jsou splněny skutkové podmínky vyžadované k nabytí, jež nepodléhá povolení, a to předložením listinných důkazů. „Potvrzení o osvobození“ tak nebylo vyžadováno.

17 Podle současného režimu je orgánem, který má tuto pravomoc, nikoliv katastrální soud, ale obecní orgán. Ten je na žádost nabyvatele, jenž musí předložit nezbytné doklady, povinen písemně potvrdit, že jsou splněny podmínky stanovené pro přiznání osvobození od povinnosti získat povolení, a to vydáním „potvrzení o osvobození“ upraveného § 5 odst. 4 WrAuslGEG.

Spor v původním řízení a předběžné otázky

18 Společnost s ručením omezeným podle rakouského práva Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (dále jen „FIAG“) se sídlem ve Vídni (Rakousko) nabyla kupní smlouvou ze dne 18. dubna 2007 za částku 4 208 333,34 eur části nemovitosti nacházející se v tomtéž městě, čímž získala do vlastnictví 28 bytů

a 24 parkovacích stání, jež byly následně pronajaty. Pokud jde o to, zda je tato společnost „rakouským tuzemcem“, její tehdejší jednatel v kupní smlouvě čestně prohlásil, že sídlo společnosti se nachází v tuzemsku a že veškeré obchodní podíly vlastní akciové společnosti podle švýcarského práva. Bylo rovněž uvedeno, že kupní smlouva nepodléhá povinnost získat povolení k nabytí nemovitostí cizozemcem, a to na základě článku 25 přílohy I dohody. V této době společnost Fokus Invest AG (dále jen „Fokus Invest“) se sídlem ve Švýcarsku vlastnila obchodní podíly ve společnosti FIAG. V současnosti stále vlastní většinu obchodních podílů ve společnosti FIAG akciová společnost se sídlem ve Švýcarsku.

19 V návaznosti na kupní smlouvu požádala společnost FIAG o zápis svého práva k nemovitosti do katastru nemovitostí a o výmaz zápisů obsažených v tomto rejstříku, mezi nimi i v dalším pořadí zapsanou poznámku ve prospěch společnosti Fokus Invest o zahájení řízení o dražbě za účelem splacení pohledávek a nákladů.

20 Bezirksgericht Döbling žádosti společnosti FIAG o zapsání do katastru nemovitostí, která byla podána dne 19. listopadu 2007, vyhověl. Vzhledem k tomu, že výmaz poznámky zapsané ve prospěch společnosti Fokus Invest v katastru nemovitostí nebyl v jejím zájmu, napadla tato společnost tento zápis před Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Tento soud zápis potvrdil z důvodu, že na základě článku 25 přílohy I dohody společnost, jejíž sídlo je v Rakousku a jejíž obchodní podíly jsou vlastněny výhradně společnostmi podle švýcarského práva, má právo na téže zacházení jako společnost podle rakouského práva. V důsledku toho nebylo namístě předkládat „potvrzení o osvobození“ od příslušného orgánu týkající se osvobození dotčené operace od povinnosti získat povolení.

21 Společnost Fokus Invest podala proti tomuto rozhodnutí opravný prostředek „Revision“ k Oberster Gerichtshof.

22 Předkládající soud uvádí, že dohoda ve svém článku 1 rovněž přiznává právo usadit se jako „osoba samostatně výdělečně činná“ a že při vymezení oprávněných, jimž plynou z dohody práva, odkazuje dohoda ve svých článcích 1, 2 a 3 na „státní příslušníky jedné ze smluvních stran“. Článek 5 odst. 1 dohody a článek 17 její přílohy I se mimoto týkají „poskytovatelů služeb“. Posledně uvedený článek podle předkládajícího soudu v zásadě zakazuje jakákoliv omezení týkající se krátkodobého poskytování služeb a jeho ustanovení se podle něj vztahují na základě článku 18 přílohy I i na společnosti.

23 Tento soud krom toho poukazuje na to, že článek 48 ES výslovně stanoví, že s právnickými osobami se pro účely použití ustanovení týkajících se svobody usazování zachází stejně jako s fyzickými osobami, které jsou příslušníky členských států. Dohoda se podle názoru předkládajícího soudu týká rovněž práva usadit se „jako osoba samostatně výdělečně činná“, avšak neobsahuje podle něj výslovné ustanovení o tom, že se právnickými osobami zachází stejně jako s osobami fyzickými, které by bylo srovnatelné s článkem 48 ES. Vnitrostátní soud z toho vyvozuje závěr, že vztahuje-li se dohoda pouze na fyzické osoby, zejména pokud jde o právo usazování, nemůže být s daným podnikem pro účely dotčeného nabytí nemovitosti zacházeno stejně jako s rakouským státním příslušníkem nebo občanem Evropské unie.

24 Pro případ, že by otázka byla zodpovězena tímto způsobem, předkládající soud uvádí, že volný pohyb kapitálu, zavedený čl. 56 odst. 1 ES, se vztahuje rovněž na právo cizích státních příslušníků investovat do nemovitostí v členských státech. Článek 57 odst. 1 ES nicméně umožňuje ve vztahu ke třetím zemím zachovat omezení existující ke dni 31. prosince 1993. Vyvstává tedy otázka, zda omezení stanovená počínaje dnem 4. března 1998 zákonem WrAuslGEG, pokud jde o nabývání nemovitostí cizozemci, tedy povinnost být držitelem povolení nebo být od této povinnosti osvobozen na

základě „potvrzení o osvobození“, mohou být považována za omezení existující ke dni 31. prosince 1993 na základě tehdy platného zákona AuslGEG.

25 Vzhledem k těmto úvahám Oberster Gerichtshof rozhodl přerušit řízení a položit Soudnímu dvoru následující předběžné otázky:

„1) Musí být článek 25 přílohy I dohody […] vykládán v tom smyslu, že se stejné zacházení jako s tuzemci stanovené pro oblast nabývání nemovitostí vztahuje pouze na fyzické osoby a nikoliv na společnosti?

2) V případě kladné odpovědi na první otázku:

Jsou ustanovení [WrAuslGEG], která ukládají povinnost předložit potvrzení o osvobození od povinnosti získat povolení k nabytí nemovitého majetku zahraničními společnostmi ve smyslu § 2 bodu 3 tohoto zákona (§ 5 odst. 4 a § 3 bod 3 WrAuslGEG) přípustným omezením volného pohybu kapitálu (článek 56 ES) ve vztahu ke [Švýcarské konfederaci] jakožto třetí zemi, v souladu s čl. 57 odst. 1 ES?“

K předběžným otázkám

K první otázce

26 Otázka, zda lze ustanovení dohody vykládat v tom smyslu, že se vztahují rovněž na právnické osoby, již byla v souvislosti s právem usazování položena ve věci, v níž byl vydán rozsudek ze dne 12. listopadu 2009, Grimme (C-351/08, Sb. rozh. s. I-10777).

27 V tomto rozsudku Soudní dvůr úvodem poukázal na to, že dohoda byla podepsána poté, co Švýcarská konfederace dne 6. prosince 1992 odmítla Dohodu o Evropském hospodářském prostoru (EHP) a že se Švýcarská konfederace vzhledem ke svému odmítnutí nepřipojila k plánu integrovaného hospodářského celku s jednotným trhem, jež je založen na pravidlech, která jsou pro jeho členy společná, nýbrž upřednostnila cestu dvoustranných dohod s Unií a jejími členskými státy v přesně vymezených oblastech. (viz v tomto smyslu výše uvedený rozsudek Grimme, bod 27).

28 V návaznosti na tato konstatování Soudní dvůr dospěl k závěru, že Švýcarská konfederace nepřistoupila k vnitřnímu trhu Unie a že v důsledku toho výklad ustanovení práva Unie týkajících se tohoto trhu nelze automaticky použít pro výklad dohody, ledaže by tak výslovně stanovila samotná dohoda (viz v tomto smyslu výše uvedený rozsudek Grimme, body 27 a 29, jakož i citovaná judikatura).

29 Soudní dvůr dále zdůraznil, že cíle dohody, vymezené v jejím článku 1, jsou podle znění tohoto ustanovení nastaveny ve prospěch státních příslušníků členských států a Švýcarské konfederace, a v důsledku toho ve prospěch fyzických osob, a že u všech kategorií osob, jež jsou státními příslušníky členských států a švýcarskými státními příslušníky, na něž se dohoda vztahuje, s výjimkou poskytovatelů a příjemců služeb, se

z jejich povahy předpokládá, že se jedná o fyzické (viz v tomto smyslu výše uvedený rozsudek Grimme, body 33 a 34).

30 Soudní dvůr konstatoval, že s výjimkou čl. 5 odst. 1 dohody a článku 18 její přílohy I, které stanoví, že společnosti mají přesně vymezené právo poskytovat služby, žádné ustanovení této dohody nebo její přílohy nepřiznává práva právnickým osobám (viz v tomto smyslu výše uvedený rozsudek Grimme, bod 35).

31 Poté, co Soudní dvůr konstatoval, že je podle dohody právo usazování na území jedné ze smluvních stran vyhrazeno pouze osobě samostatně výdělečně činné, která je státním příslušníkem členského státu Unie nebo Švýcarské konfederace, a že čl. 1 písm. a) dohody uvádí výslovně jako její cíl přiznání práva usadit se jako samostatně výdělečná osoba pouze fyzickým osobám, vyvodil z toho, že nelze tvrdit, že právnickým osobám svědčí na základě dohody totéž právo usazování jako osobám fyzickým (viz v tomto smyslu výše uvedený rozsudek Grimme, body 36, 37 a 39).

32 Tento výklad dohody podaný Soudním dvorem ve výše uvedeném rozsudku Grimme, zejména pak principiální postoj, který je zde vyjádřen ohledně rozsahu působnost práva usazování v rámci dohody, jsou rovněž platné pro účely posouzení této věci.

33 Otázka položená v projednávané věci se týká práva na nabytí nemovitosti nacházející se na území jedné smluvní strany právnickou osobou, která má své sídlo na tomto území, ale je vlastněna právnickými osobami podle práva druhé smluvní strany.

34 V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že v projednávané věci není poukaz na článek 48 ES s tím, že podle uvedeného článku je se společnostmi, pokud jde o svobodu usazování, zacházeno stejně jako s osobami fyzickými, relevantní. Je totiž důležité připomenout, že výklad ustanovení práva Unie, včetně ustanovení Smlouvy, která se týkají vnitřního trhu, nelze automaticky použít při výkladu dohody a že v každém případě právnickým osobám není dohodou přiznáno právo usazování.

35 Je třeba uvést, že článek 25 přílohy I dohody, jenž upravuje nabývání nemovitého majetku, uvádí jako oprávněné osoby v této oblasti „státního příslušníka jedné smluvní strany, který má právo k pobytu“ a „příhraniční osobu“.

36 Ze znění ustanovení tohoto článku 25 tedy jednoznačně vyplývá, že, pokud jde o kategorie oprávněných osob ve smyslu těchto ustanovení, kterým svědčí předmětné právo, předpokládá se vzhledem k jejich povaze, že se jedná o osoby fyzické, jež toto právo vykonávají v rámci volného pohybu osob.

37 Za těchto podmínek je na první otázku třeba odpovědět tak, že článek 25 přílohy I dohody musí být vykládán v tom smyslu, že stejné zacházení jako s vlastními státními příslušníky stanovené pro oblast nabývání nemovitostí platí pouze pro fyzické osoby.

K druhé otázce

38 Podstatou této otázky předkládajícího soudu je, zda musí být čl. 64 odst. 1 SFEU vykládán v tom smyslu, že taková ustanovení vnitrostátního práva, jako jsou ustanovení WrAuslGEG, která ukládají cizozemcům ve smyslu tohoto zákona v případě nabývání nemovitostí povinnost získat povolení k tomuto nabytí nebo předložit potvrzení o tom,

že jsou splněny podmínky stanovené tímtéž zákonem k využití osvobození od této povinnosti, jsou přípustným omezením volného pohybu kapitálu ve vztahu ke Švýcarské konfederaci jakožto třetí zemi.

39 Ačkoliv se tato otázka tak, jak je formulována předkládajícím soudem, vztahuje pouze na potvrzení, které musí být vydáno příslušným obecním orgánem a osvědčuje osvobození od výše uvedené povinnosti, požadavek obdržet takové potvrzení vyplývá ze základní povinnosti uložené cizím státním příslušníkům získat povolení k tomu, aby mohli uskutečnit nabytí nemovitosti. Z toho důvodu je třeba rozšířit přezkum Soudního dvora na tuto základní povinnost.

40 Je třeba upřesnit, že podle čl. 64 odst. odst. 1 SFEU není zákazem omezení volného pohybu kapitálu ve smyslu článku 63 SFEU dotčeno používání omezení vůči třetím zemím, která existovala ke dni 31. prosince 1993 podle vnitrostátního práva nebo práva Společenství ve vztahu k pohybu kapitálu do nebo z takových zemí, zahrnujícího přímé investice, včetně mimo jiné investic do nemovitostí.

41 Z tohoto důvodu je třeba ověřit, zda mohou být omezení, která jsou stanovena výše uvedenými ustanoveními WrAuslGEG, považována za omezení existující ke dni 31. prosince 1993 vzhledem ke skutečnosti, že tento zákon vstoupil v platnost po tomto datu, a to dne 4. března 1998.

42 V tomto ohledu je důležité uvést, že v souladu s judikaturou Soudního dvora je podmínka zavedená čl. 64 odst. 1 SFEU, pokud jde o omezení existující vůči třetím zemím ke dni 31. prosince 1993, splněna tehdy, obsahuje-li vnitrostátní právní úprava přijatá po tomto datu ustanovení, která jsou ve své podstatě totožná jako dřívější právní úprava, jež existovala k tomuto datu. Podmínka není splněna tehdy, jsou-li ustanovení

přijatá po tomto datu založena na logice odlišné od logiky dřívější právní úpravy a zavádějí nové postupy (viz v tomto smyslu rozsudek ze dne 24. května 2007, Holböck, C-157/05, Sb. rozh. s. I-4051, bod 41 a citovaná judikatura).

43 Ze spisu předloženého Soudnímu dvoru vyplývá, že již podle rakouské právní úpravy platné ke dni 31. prosinci 1993, tedy podle zákona AuslGEG, nebylo nabývání vlastnictví nebo spoluvlastnictví k nemovitému majetku nacházejícímu se ve spolkové zemi Vídeň cizozemci ve smyslu této právní úpravy, včetně společností, volné. Podléhalo základní povinnosti získat povolení, od níž mohla být zúčastněná osoba osvobozena, prokázala-li, že se na ni vztahují ustanovení o výjimkách, například v rámci mezinárodních závazků Rakouské republiky.

44 Pojem „cizozemec" se již tehdy vztahoval na právnické osoby většinově vlastněné cizími státními příslušníky a zápis do katastru nemovitostí byl podmíněn předložením požadovaného rozhodnutí o udělení povolení nebo důkazem o existenci zákonného osvobození.

45 Rozdíl mezi dřívější a současnou právní úpravou spočívá v tom, že orgánem příslušným k potvrzení existence zákonného osvobození od povinnosti získat povolení byl původně katastrální soud, zatímco v současnosti tato pravomoc přísluší obecnímu orgánu, v jehož obvodu se nachází dotčená nemovitost. Posledně jmenovaný orgán musí na žádost nabyvatele ověřit, zda jsou splněny podmínky, na něž se váže toto osvobození, a je-li tomu tak, vydat „potvrzení o osvobození" stanovené § 5 odst. 4 WrAuslGEG.

46 Není však zpochybňováno, že jak dřívější právní úprava, tak WrAuslGEG vážou nabytí nemovitosti v Rakousku cizozemcem na podmínku získání předem vydaného povolení.

Za těchto podmínek je povinnost získat předem vydané povolení, uloženou takové zahraniční společnosti, jako je FIAG, třeba považovat za přípustnou podle čl. 64 odst. 1 SFEU.

47 Změny procesních postupů, na které odkazuje předkládací rozhodnutí, se vztahují pouze na nabytí majetku cizími státními příslušníky, jež mohou využít osvobození vymezeného vnitrostátní právní úpravou. Nicméně vzhledem k tomu, že taková společnost, jako je FIAG, musí být považována za cizozemce, který nemůže být – jak vyplývá z odpovědi na první otázku, uvedené v bodě 37 tohoto rozsudku, a z předcházejícího bodu tohoto rozsudku – osvobozen pro účely nabytí nemovitosti v Rakousku jak podle původního zákona, tak podle WrAuslGEG, nemohou mít změny procesních postupů zavedené WrAuslGEG vliv na řešení sporu v původním řízení.

48 V každém případě, pokud by přetrvávaly pochybnosti ohledně rozsahu působnosti osvobození stanovených rámcem vnitrostátní právní úpravy, je třeba konstatovat, že odlišnosti existující mezi platnou právní úpravou a předchozí právní úpravou, tj. určení orgánu příslušného k potvrzení existence osvobození a odpovídajícího postupu, existují pouze ohledně postupů, které nemají vliv na samotnou podstatu použitelné právní úpravy, která spočívá v základním požadavku, že cizí státní příslušníci musí pro účely nabývání nemovitostí získat povolení, a v jejich povinnosti prokázat, že jsou splněny podmínky vyžadované pro přiznání osvobození. Platná právní úprava tak nespočívá na jiné logice než předchozí právní úprava a nezavádí postupy, které by byly podstatným způsobem nové.

49 Na druhou otázku je tudíž třeba odpovědět tak, že čl. 64 odst. 1 SFEU musí být vykládán v tom smyslu, že ustanovení WrAuslGEG, která ukládají cizozemcům ve smyslu tohoto zákona v případě nabývání nemovitostí nacházejících se ve spolkové zemi Vídeň povinnost být držiteli povolení pro účely tohoto nabytí, nebo předložit potvrzení o tom,

že byly splněny podmínky, stanovené tímto zákonem, pro osvobození od této povinnosti, jsou přípustným omezením volného pohybu kapitálu ve vztahu ke Švýcarské konfederaci jakožto třetí zemi.

K nákladům řízení

50 Vzhledem k tomu, že řízení má, pokud jde o účastníky původního řízení, povahu incidenčního řízení ve vztahu ke sporu probíhajícímu před předkládajícím soudem, je k rozhodnutí o nákladech řízení příslušný uvedený soud. Výdaje vzniklé předložením jiných vyjádření Soudnímu dvoru než vyjádření uvedených účastníků řízení se nenahrazují.

Z těchto důvodů Soudní dvůr (třetí senát) rozhodl takto:

1) **Článek 25 přílohy I dohody mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na straně druhé o volném pohybu osob, podepsané v Lucemburku dne 21. června 1999, musí být vykládán v tom smyslu, že stejné zacházení jako s vlastními státními příslušníky stanovené pro oblast nabývání nemovitostí platí pouze pro fyzické osoby.**

2) **Článek 64 odst. 1 SFEU musí být vykládán v tom smyslu, že ustanovení zákona Spolkové země Vídeň o nabývání nemovitého majetku cizozemci (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) ze dne 3. března 1998, která ukládají cizozemcům ve smyslu tohoto zákona v případě nabývání nemovitostí**

nacházejících se ve spolkové zemi Vídeň povinnost být držiteli povolení pro účely tohoto nabytí, nebo předložit potvrzení o tom, že byly splněny podmínky, stanovené tímto zákonem, pro osvobození od této povinnosti, jsou přípustným omezením volného pohybu kapitálu ve vztahu ke Švýcarské konfederaci jakožto třetí zemi.

Podpisy.