EUROOPA KOHTU OTSUS (kolmas koda)

11. veebruar 2010 *

Kohtuasjas C-541/08,

mille ese on EÜ artikli 234 alusel Oberster Gerichtshofi (Austria) 4. novembri 2008. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 4. detsembril 2008, menetluses

Fokus Invest AG

versus

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

EUROOPA KOHUS (kolmas koda),

koosseisus: koja esimees K. Lenaerts, kohtunikud E. Juhász (ettekandja), G. Arestis, J. Malenovský ja T. von Danwitz,

* Kohtumenetluse keel: saksa.

kohtujurist: Y. Bot,
kohtusekretär: R. Grass,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

– Fokus Invest AG, esindaja: *Rechtsanwalt* C. Naske,

– Austria valitsus, esindaja: E. Riedl,

– Euroopa Ühenduste Komisjon, esindajad: E. Traversa ja F. Hoffmeister,

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi ilma kohtujuristi ettepanekuta,

on teinud järgmise

otsuse

1 Eelotsusetaotlus puudutab Euroopa Ühenduse ja selle liikmesriikide ning Šveitsi Konföderatsiooni vahel 21. juunil 1999 Luxembourgis sõlmitud isikute vaba liikumise lepingu (EÜT 2002, L 114, lk 6) I lisa artikli 25 ning ELTL artikli 63 ja artikli 64 lõike 1 tõlgendamist.

2 Taotlus on esitatud Austria kohtutes pooleliolevas kohtuasjas, milles on arutusel Austria territooriumil asuva kinnisasja omandamise tingimused, kui omandajaks on Austria õiguse alusel tegutsev äriühing, mille osad kuuluvad Šveitsi õiguse alusel tegutsevale äriühingule.

Õiguslik raamistik

Leping

3 Ühelt poolt Euroopa Ühendus ja selle liikmesriigid ning teiselt poolt Šveitsi Konföderatsioon sõlmisid 21. juunil 1999 seitse lepingut, mille hulgas oli ka isikute vaba liikumise leping (edaspidi „leping”). Nõukogu ja komisjoni 4. aprilli 2002. aasta otsusega 2002/309/EÜ (EÜT L 114, lk 1; ELT eriväljaanne 11/41, lk 89) on need seitse lepingut ühenduse nimel heaks kiidetud ning need jõustusid 1. juunil 2002.

4 Lepingu preambuli kohaselt sõlmisid lepinguosalised selle lepingu, „olles veendunud, et isikute vaba liikumine lepinguosaliste territooriumide vahel on nende suhete harmoonilise arengu võtmetegur, [ja] olles otsustanud oma territooriumide vahel sisse seada isikute vaba liikumise Euroopa Ühenduses kohaldatavate eeskirjade alusel". [Siin ja edaspidi on osundatud lepingut tsiteeritud mitteametlikus tõlkes.]

5 Lepingu artikkel 1 „Eesmärk" sätestab:

„Lepingu eesmärk on Euroopa Ühenduse liikmesriikide ja Šveitsi kodanikele:

a) tagada õigus siseneda lepinguosaliste territooriumile, seal elada, töötada, tegutseda füüsilisest isikust ettevõtjana ning jääda lepinguosaliste territooriumile;

b) kergendada teenuste osutamist lepinguosaliste territooriumil, eriti liberaliseerida teenuste lühiajalist osutamist;

c) tagada õigus siseneda lepinguosaliste territooriumile ja seal elada isikutele, kes ei tegele vastuvõtjariigis majandustegevusega;

d) tagada samasugused elu- ja töötingimused, kui on lepinguosaliste oma elanikel.”

6 Lepingu artiklis 5 „Teenuste osutaja” on lõikes 1 sätestatud:

„Ilma et see piiraks lepinguosaliste vahel teenuste osutamise kohta sõlmitud erikokkulepete kohaldamist (sealhulgas riigihankelepingute kokkulepe teenuste osutamist puudutavas osas), antakse teenuste osutajale, sealhulgas äriühingule, I lisa kohaselt õigus osutada teise lepinguosalise territooriumil teenuseid, mille tegelik kestus ei ületa 90 tööpäeva kalendriaastas.”

7 Lepingu I lisa artikkel 17 „Teenuste osutaja” näeb ette:

„Käesoleva lepingu artikli 5 kohasel teenuste osutamisel on keelatud:

a) lepinguosalise territooriumil selliste piiriüleste teenuste osutamise igasugune piiramine, mille tegelik kestus ei ületa 90 tööpäeva kalendriaastas;

b) territooriumile sisenemise ja seal elamise igasugune piiramine käesoleva lepingu artikli 5 lõikes 2 viidatud juhtudel järgmiste isikute puhul:

i) Euroopa Ühenduse liikmesriigi või Šveitsi kodanikud, kes on teenuse osutajad ja kes elavad muu lepinguosalise territooriumil kui see, kus elab teenuse saaja;

ii) teenuste osutaja töötajad – sõltumata nende kodakondsusest –, kes asuvad lepinguosalise tavapärasel tööturul ning kes on lähetatud teenuseid osutama teise lepinguosalise territooriumile, kaldumata kõrvale artiklist 1.”

8 I lisa artikkel 18 sätestab:

„Käesoleva lisa artikkel 17 on kohaldatav äriühingutele, mis on asutatud mõne Euroopa Ühenduse liikmesriigi või Šveitsi õiguse alusel ning mille registrijärgne asukoht, juhatuse asukoht või peamine tegevuskoht on lepinguosalise territooriumil.”

9 I lisa VI jagu sisaldab ainult artiklit 25 „Kinnisvara soetamine”, kus on sätestatud:

„1. Lepinguosalise kodanikul, kellel on vastuvõtjariigis elamise õigus ja kelle põhielukoht on seal, on kinnisvara soetamisel kõnealuse riigi kodanikega samad

õigused. Ta võib igal ajal asjaomaste siseriiklike õigusaktide kohaselt valida vastuvõtjariigi oma põhielukohaks, olenemata oma töösuhte kestusest. Vastuvõtjariigist lahkumine ei too kaasa omandist loobumise kohustust.

2. Lepinguosalise kodanikul, kellel on vastuvõtjariigis elamise õigus, kuid kelle põhielukoht ei ole seal, on tema majandustegevusega seotud kinnisvara soetamisel kõnealuse riigi kodanikega samad õigused; vastuvõtjariigist lahkumine ei too kaasa kohustust kõnealusest omandist loobumiseks. Kõnealune isik võib saada õiguse lisaeluaseme või puhkeotstarbelise majutuskoha soetamiseks. Käesolev leping ei mõjuta eeskirju, mis käsitlevad kõnealuste isikute kapitalimahutusi või kauplemist hoonestamata kruntide ja eluruumidega.

3. Piirialatöötajatel on samad õigused oma majandustegevuseks vajaliku kinnisvara või lisaeluaseme soetamiseks kui vastuvõtjariigi kodanikel; vastuvõtjariigist lahkumine ei too kaasa kohustust kõnealusest omandist loobumiseks. Kõnealune isik võib saada õiguse lisaeluaseme või puhkeotstarbelise majutuskoha soetamiseks. Käesolev leping ei mõjuta eeskirju, mis vastuvõtjariigis reguleerivad kõnealuste isikute kapitalimahutusi või kauplemist hoonestamata kruntide ja eluruumidega."

Siseriiklikud õigusnormid

10 Kinnistusraamatuseaduse (Grundbuchgesetz) §-des 53 ja 57 on sätestatud, et kinnisasja omanik võib nõuda oma õiguse kandmist kinnistusraamatusse ja muude kannete kustutamist, mis on tehtud selle kinnisasja kohta, mille suhtes seda õigust teostatakse.

11 Viini liidumaa seadus välismaalaste poolt kinnisvara omandamise kohta (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, 3.3.1998, edaspidi „WrAuslGEG") jõustus 4. märtsil 1998 ja selle § 1 lõikes 1 on sätestatud:

„Välismaalane võib omandada kinnisasja (kaasomand), ehitusõiguse, isikliku servituudi igat liiki hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale või saada sellise kinnisasja rendi- või üürilepingu alusel oma valdusse koos kinnistusraamatusse kandmisega üksnes haldusasutuse loal."

12 Selle seaduse § 2 näeb ette:

„Välismaalane käesoleva seaduse tähenduses on:

1) füüsiline isik, kellel ei ole Austria kodakondsust;

2) juriidiline isik ja õigusvõimeline isikuühing, mille registrijärgne asukoht on välisriigis;

3) juriidiline isik ja õigusvõimeline isikuühing, mille registrijärgne asukoht on Austrias ning mille enamusosalus kuulub välismaalastele punkti 1 või 2 tähenduses;

[…]”.

13 Nimetatud seaduse § 3 lõike 2 kohaselt ei rakendata § 1 sätteid nende füüsiliste ja juriidiliste isikute suhtes, kellel on liidu õiguse ja Euroopa Majanduspiirkonna lepinguga ette nähtud vabadused, ning § 3 lõike 3 kohaselt siis, „kui see on vastuolus riigi muude lepinguliste kohustustega”.

14 Sama seaduse § 5 sätestab:

„1. § 1 lõikes 1 nimetatud õiguse võib […] välismaalase kasuks kinnistusraamatusse kanda üksnes siis, kui taotluse esitaja esitab otsuse, millega on talle antud käesoleva seaduse kohane luba […].

[…]

4. Kui õiguse omandamiseks ei ole § 3 lõigete 2 või 3 alusel vaja §-s 1 sätestatud luba, peab linnavalitsus seda omandaja taotlusel vastavate tõendite esitamise korral kirjalikult tõendama (kinnitus, et luba ei ole nõutav).”

15 WrAuslGEG kehtestas alates 4. märtsist 1998 nõude esitada juhul, kui välismaalane võib omandada õiguse kinnisasjale ilma loata, kinnitus, et luba ei ole nõutav, ning

tunnistas samast kuupäevast kehtetuks Viini liidumaa 1967. aasta seaduse välismaalaste poolt Viinis kinnisvara omandamise kohta (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, edaspidi „AuslGEG").

16 AuslGEG-i kohaselt võis välismaalane üldjuhul omandada kinnisasja (kaasomand) üksnes loa alusel. Mõiste „välismaalane" hõlmas samamoodi juriidilisi isikuid, mille enamusosalus kuulub välismaalastele, ning kinnistusraamatu kande tegemiseks oli vaja esitada loa andmise otsus. AuslGEG-is sätestatud alused erinesid kehtivatest nõuetest selle poolest, et varasema seaduse kohaselt oli kinnistuskohtunik (*Grundbuchsgericht*) pädev ise kontrollima, kas kinnisasja omandaja suhtes saab kohaldada seaduses sätestatud erandit, kuid tal ei olnud õigust lahendada faktiliste asjaoludega seotud küsimusi. Kande taotleja oli kohustatud originaaldokumentide esitamisega tõendama kõik faktilised asjaolud, mille esinemise korral ei olnud omandamiseks luba vaja. Niisiis ei olnud tarvis esitada „kinnitust, et luba ei ole nõutav".

17 Kehtivate nõuete kohaselt ei ole see küsimus enam kinnistuskohtuniku pädevuses, pädevaks asutuseks on omavalitsusorgan. Ta on kohustatud omandaja taotlusel, kes peab esitama vajalikud tõendid, kirjalikult tõendama, et loa nõutamise kohustusest vabastamise tingimused on täidetud, väljastades selle kohta WrAuslGEG § 5 lõikes 4 ette nähtud „kinnituse, et luba ei ole nõutav".

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

18 Austria õiguse alusel tegutsev osaühing Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (edaspidi „FIAG"), mille asukoht on Viinis (Austria),

omandas 18. aprilli 2007. aasta müügilepinguga 4 208 333,34 euro eest samas linnas asuva kinnistu osad, saades korteriomandi 28 korterile ja 24 parkimiskohta, mis olid antud üürile. Selle äriühingu „Austria riikkondsuse" kohta oli tolleaegne tegevjuht müügilepingus kinnitanud, et äriühingu asukoht on riigi territooriumil ja et kõik selle äriühingu osad kuuluvad Šveitsi õiguse alusel tegutsevatele aktsiaseltsidele. Lisaks oli märgitud, et lepingu I lisa artikli 25 kohaselt ei ole müügilepingu jaoks tarvis nõutada välismaalase poolt kinnisasja omandamise luba. Tol ajal kuulusid FIAG-i osad äriühingule Fokus Invest AG (edaspidi „Fokus Invest"), kelle registrijärgne asukoht oli Šveitsis. Veel praegugi kuulub suurem osa FIAG-i osadest aktsiaseltsile, mille registrijärgne asukoht on Šveitsis.

19 Pärast müügilepingu sõlmimist taotles FIAG oma omandiõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnistusraamatu kannete kustutamist, sealhulgas Fokus Investi kasuks tagapool asuva järjekohaga sisse kantud märke kustutamist pakkumismenetluse algatamise kohta nõuete ja kulude sissenõudmiseks.

20 Bezirksgericht Döbling rahuldas FIAG-i esitatud kinnistamisavalduse, tehes kanded 19. novembril 2007. Fokus Invest, kes ei soovinud tema kasuks kinnistusraamatusse tehtud kande kustutamist, vaidlustas kustutamise kande Landesgericht für Zivilrechtssachen Wienis. Nimetatud kohus jättis kande muutmata põhjendusel, et äriühingut, mille asukoht on Austrias ja mille osad kuuluvad eranditult Šveitsi äriühingutele, koheldakse nii nagu Austria äriühingut. Seega ei ole kõnealuse võõrandamise loa nõutamise kohustusest vabastamise kohta vaja esitada pädeva asutuse „kinnitust, et luba ei ole nõutav".

21 Fokus Invest esitas selle otsuse peale kassatsioonkaebuse Oberster Gerichtshofile.

22 Eelotsusetaotluse esitanud kohus osutab, et lepingu artikliga 1 on tagatud asutamisõigus tegutsemiseks „füüsilisest isikust ettevõtjana" ja et lepingu artiklites 1, 2 ja 3 on lepingus käsitletud õiguste subjektidena nimetatud „lepinguosaliste kodanikke". Lisaks käsitlevad lepingu artikli 5 lõige 1 ja selle I lisa artikkel 17 „teenuste osutajaid". Viimati nimetatud artikkel keelab lühiajaliselt osutatavate teenuste korral sisuliselt kõik piirangud ja see säte on I lisa artikli 18 alusel kohaldatav ka äriühingutele.

23 Ühtlasi täheldab see kohus, et EÜ artikkel 48 näeb sõnaselgelt ette asutamisvabadust käsitlevate sätete kohaldamise korral juriidiliste isikute võrdsustamise füüsiliste isikutega, kes on liikmesriikide kodanikud. Ka leping puudutab asutamisõigust tegutsemiseks „füüsilisest isikust ettevõtjana", kuid ei sisalda siiski EÜ artikliga 48 võrreldavat juriidiliste isikute sõnaselget võrdsustamist füüsiliste isikutega. Liikmesriigi kohus järeldab sellest, et kui leping kehtib asutamisõigust puudutavas osas üksnes füüsiliste isikute suhtes, siis ei saa ajaomast äriühingut kõnealuse kinnisvara omandamisel võrdsustada Austria kodaniku või Euroopa Liidu kodanikuga.

24 Pidades silmas olukorda, kus sellele küsimusele tuleb anda niisugune vastus, märgib eelotsusetaotluse esitanud kohus, et EÜ artikli 56 lõikes 1 tagatud kapitali vaba liikumine hõlmab ka välismaalaste õigust teha liikmesriigis kinnisvarainvesteeringuid. EÜ artikli 57 lõige 1 lubab siiski säilitada kolmandate riikide suhtes 31. detsembril 1993 kehtinud piiranguid. Seega tekib küsimus, kas WrAuslGEG-i alusel alates 4. märtsist 1998 kehtinud välismaalaste poolt kinnisvara omandamise piiranguid, nimelt

kohustust omada luba või sellest kohustusest vabastamist „kinnitusega, et luba ei ole nõutav", võib pidada tol ajal kehtinud AuslGEG-i alusel 31. detsembril 1993 kehtinud piiranguteks.

25 Neist kaalutlustest lähtudes otsustas Oberster Gerichtshof menetluse peatada ning esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas […] lepingu I lisa artiklit 25 tuleb tõlgendada nii, et kinnisvara omandamise puhul ette nähtud vastuvõtjariigi kodanikega võrdne kohtlemine kehtib üksnes füüsiliste isikute, mitte aga äriühingute suhtes?

2. Kui vastus esimesele küsimusele on jaatav:

Kas [WrAuslGEG-i] sätted, mis nõuavad § 2 punkti 3 tähenduses välisriigi äriühingute poolt kinnisvara omandamise korral tõendit loa nõutamise kohustusest vabastamise kohta (WrAuslGEG § 5 lõige 4 ja § 3 punkt 3), kujutavad endast [Šveitsi Konföderatsiooni] kui kolmanda riigi suhtes EÜ artikli 57 lõike 1 alusel lubatud kapitali vaba liikumise piirangut (EÜ artikkel 56)?"

Eelotsuse küsimused

Esimene küsimus

26 Küsimus, kas lepingu sätteid võib tõlgendada nii, et need on kohaldatavad ka juriidiliste isikute suhtes, kerkis asutamisõigusele eriomases aspektis kohtuasjas C-351/08: Grimme, milles otsus on tehtud 12. novembril 2009 (EKL 2009, lk I-10777).

27 Selles otsuses märkis Euroopa Kohus sissejuhatuseks, et leping allkirjastati pärast seda, kui Šveitsi Konföderatsioon keeldus 6. detsembril 1992 sõlmimast Euroopa Majanduspiirkonna (EMP) lepingut, ning et selle keeldumise tulemusena ei nõustunud Šveitsi Konföderatsioon kavaga, mis nägi ette ühtse turuga integreeritud ja selle liikmete vahelistel ühistel eeskirjadel põhineva majandusühenduse, vaid eelistas liidu ja selle liikmesriikidega sõlmida kahepoolsed lepingud konkreetsetes valdkondades (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Grimme, punkt 27).

28 Olles seda nentinud, leidis Euroopa Kohus, et Šveitsi Konföderatsioon ei liitunud liidu siseturuga ja et järelikult ei saa siseturgu puudutavatele liidu õigusnormidele antud tõlgendust automaatselt üle kanda lepingu tõlgendamisele, ilma et seda näeksid sõnaselgelt ette lepingu enda sätted (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Grimme, punktid 27 ja 29 ning seal viidatud kohtupraktika).

29 Seejärel rõhutas Euroopa Kohus, et lepingu eesmärke määratleva artikli 1 sõnastusest tuleneb, et need eesmärgid on seatud liikmesriikide kodanike ja Šveitsi Konföderatsiooni kodanike kasuks ning järelikult füüsiliste isikute kasuks, samuti et kõigi lepingus loetletud liikmesriikide ja Šveitsi kodanikest isikute kategooriate puhul peale teenuste

osutajate ja teenuste saajate on nende olemusest lähtuvalt eeldatav, et tegemist on füüsiliste isikutega (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Grimme, punktid 33 ja 34).

30 Euroopa Kohus tegi järelduse, et kui välja arvata lepingu artikli 5 lõige 1 ja I lisa artikkel 18, mis sätestavad, et äriühingutel on konkreetne õigus osutada teenuseid, siis ei anna selle lepingu ega lepingu lisa ükski säte õigusi juriidilistele isikutele (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Grimme, punkt 35).

31 Euroopa Kohus tuvastas, et lepingu kohaselt on asutamisõigus lepinguosalise territooriumil tagatud üksnes füüsilisest isikust ettevõtjale, kes on liidu liikmesriigi või Šveitsi Konföderatsiooni kodanik, ja et lepingu artikli 1 punkt a tunnustab eesmärgina sõnaselgelt ainult füüsiliste isikute asutamisõigust tegutsemiseks füüsilisest isikust ettevõtjana, ning tegi sellest järelduse, et ei saa väita, et juriidilistel isikutel on selle lepingu alusel samasugune asutamisõigus nagu füüsilistel isikutel (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsus Grimme, punktid 36, 37 ja 39).

32 Lepingu tõlgendus, mille Euroopa Kohus andis eespool viidatud kohtuotsuses Grimme, nimelt seal avaldatud põhimõtteline seisukoht asutamisõiguse ulatuse kohta lepingu raames, on kehtiv ka käesolevas kohtuasjas hinnangu andmisel.

33 Käesolevas asjas tõusetunud küsimus seondub juriidilise isiku õigusega omandada lepinguosalise territooriumil paiknev kinnisasi, kui tema registrijärgne asukoht on samal territooriumil, kuid osalus kuulub teise lepinguosalise õiguse alusel tegutsevatele juriidilistele isikutele.

34 Selles küsimuses tuleb märkida, et EÜ artiklile 48 tuginemine selles mõttes, et äriühingud on asutamisvabaduse osas võrdsustatud füüsiliste isikutega, ei ole käesoleval juhul asjassepuutuv. Oluline on meenutada, et siseturgu käsitleva liidu õiguse, sealhulgas asutamislepingu sätete tõlgendust ei saa automaatselt üle kanda lepingu tõlgendamisele ja et mingil juhul ei saa juriidilised isikud kasutada asutamisõigust sama lepingu alusel.

35 Tuleb osundada, et kinnisvara soetamist reguleerib lepingu I lisa artikkel 25, mis mainib selles valdkonnas õigusi omavate subjektidena „lepinguosalise kodanikku, kellel on vastuvõtjariigis elamise õigus" ja „piirialatöötajat".

36 Seega nähtub artikli 25 sõnastusest ühemõtteliselt, et seda õigust omavate isikute kategooriate puhul, keda on neis sätetes mainitud, on nende olemusest lähtuvalt eeldatav, et tegemist on füüsiliste isikutega, kes teostavad seda õigust liikumisvabaduse raamides.

37 Neil asjaoludel tuleb esimesele küsimusele vastata, et lepingu I lisa artiklit 25 tuleb tõlgendada nii, et kinnisvara omandamise puhul ette nähtud vastuvõtjariigi kodanikega võrdne kohtlemine kehtib üksnes füüsiliste isikute suhtes.

Teine küsimus

38 Selle küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitust, kas ELTL artikli 64 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et sellised siseriiklikud õigusnormid nagu WrAuslGEG-i sätted, mis kehtestavad selle seaduse tähenduses välismaalastele kinnisvara omandamise korral kohustuse nõutada vastav omandamise luba või esitada tõend, mis kinnitab, et samas seaduses sätestatud sellest kohustusest

vabastamise tingimused on täidetud, kujutavad endast Šveitsi Konföderatsiooni kui kolmanda riigi suhtes lubatud kapitali vaba liikumise piirangut.

39 Kuigi eelotsustaotluse esitanud kohus on küsimuse sõnastanud nii, et see puudutab ainult tõendit, mille peab väljastama kohalik omavalitsusorgan ja mis kinnitab eespool nimetatud kohustusest vabastamist, on tõendi hankimise nõue menetluslik üksikasi, mis tuleneb selle aluseks olevast kohustusest, mis on kehtestatud välismaalastele: nõutada kinnisvara omandamiseks vastav luba. Seega tuleb Euroopa Kohtu analüüsi laiendada sellele aluseks olevale kohustusele.

40 Olgu täpsustatud, et vastavalt ELTL artikli 64 lõikele 1 ei takista ELTL artikli 63 sätted kohaldamast kolmandate riikide suhtes 31. detsembril 1993 siseriikliku või liidu õiguse kohaselt kehtinud piiranguid, mis käsitlevad kapitali liikumist neisse riikidesse või neist riikidest seoses otseinvesteeringutega, kaasa arvatud ka investeeringud kinnisvarasse.

41 Seega tuleb kontrollida, kas WrAuslGEG ülalmainitud paragrahvides sätestatud piiranguid võib pidada 31. detsembril 1993 kehtinud piiranguteks, arvestades asjaolu, et see seadus jõustus pärast nimetatud kuupäeva, nimelt 4. märtsil 1998.

42 Selles osas on oluline märkida, et Euroopa Kohtu praktika kohaselt on kolmandate riikide suhtes 31. detsembril 1993 kehtinud piirangute kohta ELTL artikli 64 lõikes 1 sätestatud tingimus täidetud, kui liikmesriigi õigusakt, mis on vastu võetud pärast seda kuupäeva, sisaldab sätteid, mis on sisuliselt identsed varasemate õigusnormidega, mis kehtisid sel kuupäeval. Tingimus ei ole täidetud, kui hiljem vastu võetud õigusnormid

põhinevad eelnevaga võrreldes uutel alustel ja kehtestavad uue korra (vt selle kohta 24. mai 2007. aasta otsus kohtuasjas C-157/05: Holböck, EKL 2007, lk I-4051, punkt 41 ja seal viidatud kohtupraktika).

43 Euroopa Kohtule esitatud kohtutoimikust nähtub, et juba 31. detsembril 1993 kehtinud Austria õigusakti, nimelt AuslGEG-i kohaselt ei saanud välismaalased selle seaduse tähenduses, kaasa arvatud äriühingud, vabalt omandada Viini liidumaal asuvat kinnisvara ainu- või kaasomandisse. Kehtis kohustus nõutada luba ja huvitatud isik vabastati sellest kohustusest, kui ta tõendas, et talle laienevad erandnormid näiteks Austria Vabariigi rahvusvaheliste kohustuste raames.

44 Mõiste „välismaalane" hõlmas juba siis juriidilisi isikuid, mille enamusosalus kuulub välismaalastele, ning kinnistusraamatu kande tegemiseks oli vaja esitada loa andmise otsus või tõend, et tuleb kohaldada seaduses sätestatud vabastust.

45 Erinevus varasema ja praegu kehtiva normistiku vahel seisneb selles, et asutus, kes on pädev kinnitama seaduses sätestatud loa nõutamise kohustusest vabastamist, oli varem kinnistuskohtunik, kuid nüüd on see pädevus kohalikul omavalitsusorganil, mille territooriumil asjaomane kinnisvara asub. Viimane peab omandaja taotlusel kontrollima, kas tingimused, mille alusel selline vabastus antakse, on täidetud, ja kui need on täidetud, peab ta väljastama WrAuslGEG § 5 lõikes 4 ette nähtud „kinnituse, et luba ei ole nõutav".

46 Vaidlust ei ole siiski selles, et nii varasem õigusakt kui ka WrAuslGEG seavad välismaalasele Austrias kinnisasja omandamise tingimuseks eelneva loa nõutamise.

Neil asjaoludel tuleb eelneva loa nõutamise kohustust, mis on kehtestatud sellisele välismaisele äriühingule nagu FIAG, pidada ELTL artikli 64 lõike 1 alusel lubatuks.

47 Eelotsusetaotluses viidatud menetluslikud muudatused puudutavad üksnes kinnisvara omandamist välismaalaste poolt, kelle suhtes võib kohaldada riigi õigusaktides ette nähtud vabastust. Kui aga nii varasema seaduse kui ka WrAuslGEG-i alusel tuleb sellist äriühingut nagu FIAG pidada välismaalaseks, kelle suhtes ei saa Austrias kinnisvara omandamisel vabastust kohaldada – nagu nähtub esimesele küsimusele antud vastusest käesoleva kohtuotsuse punktis 37 ja käesoleva kohtuotsuse eelmisest punktist –, ei saa WrAuslGEG-iga kehtestatud menetluslikud muudatused siiski mõjutada põhikohtuasja lahendit.

48 Juhul kui riigi õiguslikus raamistikus ette nähtud vabastuse kohaldamisala osas jääb kahtlusi, tuleb igal juhul nentida, et varasemate ja praegu kehtivate õigusaktide lahknevus küsimuses, milline asutus on pädev kinnitama, et vabastus kuulub kohaldamisele, ja millist korda selles osas tuleb järgida, piirdub menetluslike üksikasjadega, mis ei mõjuta kohaldatava õigusakti sisulist alust, milleks on nõue, et välismaalased nõutaksid kinnisvara omandamiseks vastava loa, ja neile pandud kohustus esitada tõend, et vabastuse andmise tingimused on täidetud. Seega ei põhine kehtiv seadus teistsugustel alustel kui varasem õigusakt ega kehtesta sisuliselt uut korda.

49 Seega tuleb teisele küsimusele vastata, et ELTL artikli 64 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et WrAuslGEG-i sätted, mis kehtestavad selle seaduse tähenduses välismaalastele Viini liidumaal asuva kinnisvara omandamise korral kohustuse nõutada vastav omandamise luba või esitada tõend, mis kinnitab, et samas seaduses sätestatud sellest kohustusest

vabastamise tingimused on täidetud, kujutavad endast Šveitsi Konföderatsiooni kui kolmanda riigi suhtes lubatud kapitali vaba liikumise piirangut.

Kohtukulud

50 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule märkuste esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (kolmas koda) otsustab:

1. **Euroopa Ühenduse ja selle liikmesriikide ning Šveitsi Konföderatsiooni vahel 21. juunil 1999 Luxembourgis sõlmitud isikute vaba liikumise lepingu I lisa artiklit 25 tuleb tõlgendada nii, et kinnisvara omandamise puhul ette nähtud vastuvõtjariigi kodanikega võrdne kohtlemine kehtib üksnes füüsiliste isikute suhtes.**

2. **ELTL artikli 64 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et Viini liidumaa 3. märtsi 1998. aasta seaduse välismaalaste poolt kinnisvara omandamise kohta**

(Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) sätted, mis kehtestavad selle seaduse tähenduses välismaalastele Viini liidumaal asuva kinnisvara omandamise korral kohustuse nõutada vastav omandamise luba või esitada tõend, mis kinnitab, et samas seaduses sätestatud sellest kohustusest vabastamise tingimused on täidetud, kujutavad endast Šveitsi Konföderatsiooni kui kolmanda riigi suhtes lubatud kapitali vaba liikumise piirangut.

Allkirjad