TEISINGUMO TEISMO (trečioji kolegija) SPRENDIMAS

2010 m. vasario 11 d.*

Byloje C-541/08

dėl *Oberster Gerichtshof* (Austrija) 2008 m. lapkričio 4 d. Sprendimu, kurį Teisingumo Teismas gavo 2008 m. gruodžio 4 d., pagal EB 234 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

Fokus Invest AG

prieš

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

TEISINGUMO TEISMAS (trečioji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas K. Lenaerts, teisėjai E. Juhász (pranešėjas), G. Arestis, J. Malenovský ir T. von Danwitz,

* Proceso kalba: vokiečių.

generalinis advokatas Y. Bot,
kancleris R. Grass,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

— *Fokus Invest AG*, atstovaujamos advokato C. Naske,

— Austrijos vyriausybės, atstovaujamos E. Riedl,

— Europos Bendrijų Komisijos, atstovaujamos E. Traversa ir F. Hoffmeister,

atsižvelgęs į sprendimą, priimtą susipažinus su generalinio advokato nuomone, nagrinėti bylą be išvados,

priima šį

Sprendimą

1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą yra susijęs su 1991 m. birželio 21 d. Liuksemburge pasirašyto Europos bendrijos bei jos valstybių narių ir Šveicarijos Konfederacijos susitarimo dėl laisvo asmenų judėjimo (OL L 114, 2002, p. 6; Papildymas OL L 353, 2009 12 31, p. 71) I priedo 25 straipsnio bei SESV 63 straipsnio ir 64 straipsnio 1 dalies išaiškinimo.

2 Šis prašymas buvo pateiktas Austrijos teismuose nagrinėjant bylą dėl sąlygų, kuriomis pagal Austrijos teisę įsteigta bendrovė, kurios kapitalo dalys priklauso pagal Šveicarijos teisę įsteigtai bendrovei, įsigyja Austrijos teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą.

Teisinis pagrindas

Susitarimas

3 1999 m. birželio 21 d. Europos bendrija bei jos valstybės narės ir Šveicarijos Konfederacija pasirašė septynis susitarimus, tarp jų – susitarimą dėl laisvo asmenų judėjimo (toliau – Susitarimas). 2002 m. balandžio 4 d. Tarybos ir Komisijos sprendimu 2002/309/EB, Euratomas (OL L 114, p. 1; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 11 sk., 41 t., p. 89) šie septyni susitarimai buvo patvirtinti Bendrijos vardu ir 2002 m. birželio 1 d. įsigaliojo.

4 Pagal Susitarimo konstatuojamąsias dalis Susitariančiosios Šalys sudarė šį susitarimą „įsitikinusios, kad laisvas asmenų judėjimas Susitariančiųjų Šalių teritorijose yra pagrindinis harmoningo jų santykių vystymo veiksnys [ir] pasiryžusios įgyvendinti laisvą asmenų judėjimą jų teritorijose remiantis Europos bendrijoje taikomomis taisyklėmis“.

5 Susitarimo 1 straipsnyje „Tikslas“ nustatyta:

„Šio Susitarimo tikslas yra Europos bendrijos valstybių narių ir Šveicarijos piliečiams:

a) suteikti teisę atvykti, gyventi, dirbti pagal darbo sutartį, verstis savarankiška veikla ir teisę likti Susitariančiųjų Šalių teritorijoje;

b) palengvinti paslaugų teikimą Susitariančiųjų Šalių teritorijoje ir ypač liberalizuoti trumpalaikių paslaugų teikimą;

c) priimančioje valstybėje ekonominės veiklos nevykdantiems piliečiams suteikti teisę atvykti ir gyventi Susitariančiųjų Šalių teritorijoje;

d) sudaryti tokias pačias gyvenimo, įdarbinimo ir darbo sąlygas, kokios yra sudaromos tos šalies piliečiams.“

6 Susitarimo 5 straipsnio „Paslaugas teikiantys asmenys“ 1 dalyje numatyta:

„Nepažeidžiant kitų Susitariančiųjų Šalių specialiųjų susitarimų, ypač dėl paslaugų teikimo (įskaitant Vyriausybės viešųjų pirkimų susitarimą tiek, kiek jis apima paslaugų teikimą), paslaugas teikiantys asmenys, įskaitant bendroves pagal I priedo nuostatas, per vienerius kalendorinius metus turi teisę teikti paslaugas kitos Susitariančiosios Šalies teritorijoje ne ilgiau kaip 90 realaus darbo dienų.“

7 Susitarimo I priedo 17 straipsnyje „Paslaugas teikiantys asmenys“ nurodyta:

„Paslaugų teikimo atžvilgiu pagal šio Susitarimo 5 straipsnį draudžiami:

a) bet kokie apribojimai teikti paslaugas tarpvalstybiniu mastu Susitariančiosios Šalies teritorijoje ne ilgiau kaip 90 realaus darbo dienų per vienerius kalendorinius metus;

b) bet kokie įvažiavimo ir gyvenimo teisės apribojimai šio Susitarimo 5 straipsnio 2 dalyje numatytais atvejais, taikomi;

i) paslaugas teikiantiems asmenims, kurie yra Europos bendrijos valstybių narių ar Šveicarijos piliečiai ir yra įsisteigę kitos Susitariančiosios Šalies teritorijoje, kitoje nei asmuo, gaunantis paslaugas;

ii) paslaugas teikiančių asmenų darbuotojams, nepaisant jų pilietybės, integruotiems į vienos Susitariančiosios Šalies nuolatinę darbo rinką ir išsiųstiems teikti paslaugas kitos Susitariančiosios Šalies teritorijoje, nepažeidžiant 1 straipsnio.“

8 Pagal šio I priedo 18 straipsnį:

„Šio priedo 17 straipsnio nuostatos taikomos bendrovėms, įkurtoms pagal Europos bendrijos valstybių narių ar Šveicarijos teisės aktus ir turinčioms registruotą buveinę, centrinės administracijos vietą arba pagrindinę verslo vietą Susitariančiosios Šalies teritorijoje.“

9 I priedo IV antraštinėje dalyje „Nekilnojamojo turto įsigijimas“, apimančioje tik 25 straipsnį, numatyta:

„1. Susitariančiosios Šalies pilietis, kuris turi teisę gyventi šalyje ir kurio pagrindinė gyvenamoji vieta yra priimančiojoje valstybėje, naudojasi tomis pačiomis teisėmis

įsigyti nekilnojamąjį turtą kaip ir tos šalies piliečiai. Bet kuriuo metu jo pagrindine gyvenamąja vieta gali tapti esanti priimančiojoje valstybėje vieta pagal atitinkamas nacionalines taisykles ir neatsižvelgiant į jo darbo sutarties trukmę. Išvykstant iš priimančiosios valstybės nereikalaujama turėti [perleisti] tokios nuosavybės.

2. Susitariančiosios Šalies pilietis, kuris turi teisę gyventi šalyje, tačiau kuris priimančiojoje valstybėje neturi pagrindinės gyvenamosios vietos, naudojasi tomis pačiomis teisėmis įsigyti nekilnojamąjį turtą, reikalingą ekonominei veiklai vykdyti, kaip ir tos šalies piliečiai. Išvykstant iš priimančiosios valstybės nereikalaujama turėti [perleisti] tokios nuosavybės. Jam gali būti leista įsigyti nepagrindinį gyvenamąjį būstą ar vasarnamį. Šis susitarimas neturi įtakos grynosioms kapitalo investicijoms ar neapstatytos žemės ir butų verslui taikomoms taisyklėms.

3. Pasienio darbuotojas naudojasi tomis pačiomis teisėmis kaip ir tos šalies piliečiai dėl nekilnojamojo turto, reikalingo ekonominei veiklai vykdyti, ir nepagrindinio gyvenamojo būsto įsigijimo. Išvykstant iš priimančiosios valstybės nereikalaujama turėti [perleisti] tokios nuosavybės. Jam gali būti leista įsigyti vasarnamį. Šis susitarimas neturi įtakos priimančiojoje valstybėje grynosioms kapitalo investicijoms ar neapstatytos žemės ir butų verslui taikomoms taisyklėms.“

Nacionalinės teisės aktai

10 Austrijos įstatymo dėl nekilnojamojo turto registro (*Grundbuchgesetz*) 53 ir 57 straipsniuose numatyta, kad nekilnojamojo turto savininkas gali prašyti įregistruoti savo teisę nekilnojamojo turto registre ir išbraukti kitus įrašus, susijusius su nekilnojamuoju turtu, kurio atžvilgiu naudojamasi minėta teise.

11 Vienos federalinės žemės įstatymo dėl užsieniečių nekilnojamojo turto įsigijimo (*Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz*, *Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, 1998 m. kovo 3 d., toliau – *WrAuslGEG*), įsigaliojusio 1998 m. kovo 4 d., 1 straipsnio 1 dalyje numatyta:

„Užsieniečiams *inter vivos* įsigyjant nuosavybę (bendrąją nuosavybę), užstatymo teisę, teisę į asmeninį užstatyto ar neužstatyto bet kokios rūšies nekilnojamojo turto servitutą arba jiems išnuomojant tokį registre registruotiną turtą turi būti gautas valdžios institucijų leidimas.“

12 Šio įstatymo 2 straipsnyje numatyta:

„Šio įstatymo tikslais užsieniečiais laikomi:

1) Austrijos Respublikos pilietybės neturintys fiziniai asmenys;

2) juridiniai asmenys bei veiksnios ūkinės bendrijos, turinčios registruotą buveinę užsienyje;

3) juridiniai asmenys bei veiksnios ūkinės bendrijos, kurių registruota buveinė yra Austrijos Respublikoje ir kuriose daugumą kapitalo dalių turi užsieniečiai šio straipsnio 1 arba 2 punktų prasme;

<…>“

13 Pagal minėto įstatymo 3 straipsnio 2 dalį 1 straipsnio nuostatos netaikomos, be kita ko, fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie naudojasi Sąjungos teisės ir Europos Ekonominės Erdvės susitarimu pripažintomis laisvėmis ir, vadovaujantis 3 straipsnio 3 dalimi, „jei tam prieštarauja kiti tarptautiniai įsipareigojimai“.

14 To paties įstatymo 5 straipsnyje numatyta:

„1. 1 straipsnio 1 dalyje išvardytos teisės užsieniečių <…> naudai gali būti įregistruotos nekilnojamojo turto registre, tik jei prašymą padavęs asmuo pateikia sprendimą, kuriuo suteikiamas šiame įstatyme numatytas leidimas <…>.

<…>

4. Jei pagal 3 straipsnio 2 arba 3 dalis teisėms įgyti netaikoma 1 straipsnyje numatyta pareiga gauti leidimą, įgijėjo prašymu ir šiam pateikus atitinkamus įrodymus, miesto taryba tai turi patvirtinti raštu (neigiamas patvirtinimas).“

15 Reikalavimas dėl neigiamo patvirtinimo, kai užsieniečių teisei į nekilnojamąjį turtą įgyti netaikoma pareiga gauti leidimą, buvo nustatytas 1998 m. kovo 4 dieną *WrAuslGEG*,

kuriuo nuo šios datos panaikintas 1967 m. Vienos federalinės žemės įstatymas dėl užsieniečių nekilnojamojo turto įsigijimo Vienoje (*Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien*, *Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, toliau – *AuslGEG*).

16 Vadovaujantis *AuslGEG*, užsieniečiams įsigyjant nuosavą (bendroji nuosavybė) nekilnojamąjį turtą iš principo buvo taikoma pareiga gauti leidimą. „Užsieniečio“ sąvoka apėmė ir juridinius asmenis, kurių didesnę kapitalo dalį turėjo užsieniečiai, o registruojant nekilnojamojo turto registre buvo nustatytas reikalavimas pateikti sprendimą, kuriuo buvo suteiktas leidimas. *AuslGEG* nustatyta tvarka ir dabar galiojanti tvarka skiriasi tuo, kad pagal *AuslGEG* nekilnojamojo turto registro klausimams turintis jurisdikciją teismas (*Grundbuchsgericht*) galėjo pats patikrinti, ar tenkinamos šios nekilnojamojo turto įgijėjo naudai įstatyme nustatytos išimties sąlygos, tačiau neturėjo teisės aiškintis faktų. Taigi tai, kad įvykdytos faktinės įgijimo, kuriam netaikomas leidimas, sąlygos, turėjo įrodyti prašymą registruoti padavęs asmuo, pateikdamas patikimų įrodymų. Vadinasi, nebuvo reikalaujama gauti „negatyvų pritarimą“.

17 Pagal šiuo metu galiojančią tvarką šiuo klausimu įgaliota institucija yra ne nekilnojamojo turto registro teismas, o vietos valdžios institucija. Paprašius įgijėjui, kuris turi pateikti reikiamų įrodymų, ši privalo raštu patvirtinti, kad įvykdytos pareigos gauti leidimą suteikti išimtį nustatytos sąlygos, šiuo tikslu išduodama jam „neigiamą pritarimą“, numatytą *WrAuslGEG* 5 straipsnio 4 dalyje.

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

18 Pagal Austrijos teisę įsteigta ribotos atsakomybės bendrovė *Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH* (toliau – FIAG) kurios buveinė yra Vienoje (Austrija), 2007 m. balandžio 18 d. pirkimo–pardavimo sutartimi už

4 208 333,34 eurų sumą įsigijo nekilnojamojo turto objektų tame pačiame mieste, įgydama dalinę nuosavybę į 28 gyvenamuosius butus ir 24 automobilių stovėjimo vietas, kurie buvo išnuomoti. Pirkėja perėmė nuomos sutartis. Kalbant apie šios bendrovės „kaip Austrijos piliečio statusą“, jos tuometinis vadovas pirkimo–pardavimo sutartyje patvirtino, kad bendrovės buveinė yra nacionalinėje teritorijoje, o visas šios bendrovės kapitalas priklauso pagal Šveicarijos teisę įsteigtoms akcinėms bendrovėms. Jis taip pat pažymėjo, kad pagal Susitarimo I priedo 25 straipsnį sudarant pirkimo–pardavimo sutartį nereikia gauti užsieniečiams taikomo leidimo įsigyti nekilnojamąjį turtą. Tuo metu bendrovei *Fokus Invest AG* (toliau – *Fokus Invest*), turinčiai centrinę buveinę Šveicarijoje, priklausė FIAG kapitalo dalys. Šiuo metu daugiausia FIAG kapitalo dalių priklauso akcinei bendrovei, kurios centrinė buveinė yra Šveicarijoje.

19 Sudariusi pirkimo–pardavimo sutartį, FIAG paprašė nekilnojamojo turto registre įregistruoti jos nuosavybės teisę ir išbraukti iš šio registro įrašus, tarp kurių – ir *Fokus Invest* naudai padaryta papildoma pastaba dėl varžytinių proceso įgyvendinimo siekiant atgauti kreditorinių reikalavimų sumas ir patirtas išlaidas.

20 *Bezirksgericht Döbling* patenkino FIAG pateiktą prašymą įregistruoti nekilnojamojo turto registre ir įrašai buvo padaryti 2007 m. lapkričio 19 dieną. *Fokus Invest*, nenorėdama, kad būtų išbraukta jos naudai padaryta pastaba, apskundė minėtą registraciją *Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien*. Šis teismas patvirtino registraciją motyvuodamas tuo, kad pagal Susitarimo I priedo 25 straipsnį Austrijos Respublikoje buveinę turinti bendrovė, kurios kapitalas priklauso tik Šveicarijos bendrovėms, vertinama taip pat, kaip ir Austrijos bendrovė. Todėl nereikia pateikti kompetentingos institucijos „neigiamo patvirtinimo“, kad sudarant aptariamą sandorį yra netaikoma pareiga gauti leidimą.

21 *Fokus Invest* dėl šio sprendimo pateikė kasacinį skundą *Oberster Gerichtshof*.

22 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pažymi, kad Susitarimo 1 straipsnyje taip pat suteikiama teisė įsisteigti siekiant „verstis savarankiška veikla“, ir, įvardydamas iš šio Susitarimo kylančių teisių turėtojus, jis remiasi šio susitarimo 1, 2 ir 3 straipsniais, „Susitariančiosios Šalies piliečiais“. Be to, Susitarimo 5 straipsnio 1 dalis ir I priedo 17 straipsnis susiję su „paslaugas teikiančiais asmenimis“. Pastarasis straipsnis iš principo draudžia bet kokius apribojimus teikti paslaugas trumpą laikotarpį, o jo nuostatos taikomos ir bendrovėms, kaip numatyta I priedo 18 straipsnyje.

23 Šis teismas, be kita ko, pastebi, kad EB 48 straipsnyje įsisteigimo laisvės nuostatų taikymo atžvilgiu juridiniai asmenys tiesiogiai prilyginami valstybių narių piliečiams fiziniams asmenims. Susitarime taip pat reglamentuojama teisė įsisteigti siekiant „verstis savarankiška veikla“, tačiau jame juridiniai asmenys tiesiogiai neprilyginami fiziniams asmenims, kaip numatyta EB 48 straipsnyje. Nacionalinis teismas iš to daro išvadą, kad jeigu būtent teisės įsisteigti atveju susitarimas taikomas tik fiziniams asmenims, nagrinėjama įmonė aptariamo nekilnojamo turto įsigijimo atžvilgiu negali būti prilyginta Austrijos arba Europos Sąjungos piliečiui.

24 Jeigu į šį klausimą būtų taip atsakyta, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pažymi, kad EB 56 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas laisvas kapitalo judėjimas apima ir užsieniečių teisę investuoti į nekilnojamąjį turtą valstybėje narėje. Tačiau EB 57 straipsnio 1 dalis leidžia trečiųjų valstybių atžvilgiu išlaikyti apribojimus, kurie galiojo 1993 m. gruodžio 3 dieną. Taigi kyla klausimas, ar *WrAuslGEG* nuo 1998 m. kovo 4 d. numatyti apribojimai užsieniečiams įsigyjant nekilnojamąjį turtą, t. y. pareiga

turėti leidimą arba atleidimas nuo šios pareigos gavus „neigiamą patvirtinimą“, gali būti laikomi 1993 m. gruodžio 31 d. galiojusiais apribojimais, vadovaujantis tuo metu galiojusiu *AuslGEG*.

25 Atsižvelgdamas į šiuos argumentus, *Oberster Gerichtshof* nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:

„1. Ar [Susitarimo] I priedo 25 straipsnį reikia aiškinti taip, kad įsigyjant nekilnojamojo turto nustatytas reikalavimas prilyginti piliečiams apima tik fizinius asmenis, tačiau neapima bendrovių?

2. Jei atsakymas į pirmąjį klausimą būtų teigiamas:

Ar [*WrAuslGEG*] nuostatos, kurios užsienio bendrovėms, kaip jos apibūdintos *WrAuslGEG* 2 straipsnio 3 punkte, įsigyjant nekilnojamąjį turtą reikalauja pateikti patvirtinimą dėl pareigos gauti leidimą netaikymo (*WrAuslGEG* 5 straipsnio 4 dalis ir 3 straipsnio 3 punktas), pagal EB 57 straipsnio 1 dalį yra [Šveicarijos Konfederacijai], kaip trečiajai šaliai, taikomas leistinas kapitalo judėjimo apribojimas (EB 56 straipsnis)?“

Dėl prejudicinių klausimų

Dėl pirmojo klausimo

26 Klausimas, ar Susitarimo nuostatos gali būti aiškinamos kaip taikomos ir juridiniams asmenims, konkrečiu teisės įsisteigti aspektu buvo keliamas byloje, kurioje priimtas 2009 m. lapkričio 12 d. Sprendimas *Grimme* (C-351/08, Rink. p. I-10777).

27 Šiame sprendime Teisingumo Teismas visų pirma pažymėjo, kad Susitarimas buvo pasirašytas po to, kai 1992 m. gruodžio 6 d. Šveicarijos Konfederacija atsisakė pasirašyti Europos ekonominės erdvės susitarimą (EEE), ir kad atsisakydama Šveicarijos Konfederacija nepasirašė ekonomiškai integruoto vieneto su vientisa rinka, pagrįsta bendromis taisyklėmis tarp jo narių, projekto, bet pasirinko dvišalių susitarimų su Sąjunga ir jos valstybėmis narėmis konkrečiose srityse būdą (šiuo klausimu žr. minėto sprendimo *Grimme* 27 punktą).

28 Taip nusprendęs, Teisingumo Teismas padarė išvadą, kad Šveicarijos Konfederacija neprisijungė prie Sąjungos vidaus rinkos ir todėl Sąjungos teisės nuostatų, susijusių su vidaus rinka, išaiškinimas negali būti automatiškai pritaikytas Susitarimo išaiškinimui, nebent jame šiuo klausimu yra aiškiai numatytos nuostatos (šiuo klausimu žr. minėto sprendimo *Grimme* 27 ir 29 punktus bei juose nurodytą teismų praktiką).

29 Toliau Teisingumo Teismas pažymėjo, kad Susitarimo 1 straipsnyje apibrėžti jo tikslai, kaip nurodyta šioje nuostatoje, yra nustatyti valstybių narių ir Šveicarijos Konfederacijos piliečių naudai, todėl – fiziniams asmenims, ir kad visos Susitarimo nuostatose nurodytos asmenų, valstybių narių ir Šveicarijos piliečių, kategorijos, išskyrus paslaugas

teikiančius ir gaunančius asmenis, pagal pobūdį apima fizinius asmenis (šiuo klausimu žr. minėto sprendimo *Grimme* 33 ir 34 punktus).

30 Teisingumo Teismas konstatavo, kad, išskyrus Susitarimo 5 straipsnio 1 dalį ir jo I priedo 18 straipsnį, kuriuose numatyta, kad teisė teikti nustatytas paslaugas suteikiama bendrovėms, jokia šio Susitarimo ar jo priedo nuostata nesuteikia teisės juridiniams asmenims (šiuo klausimu žr. minėto sprendimo *Grimme* 35 punktą).

31 Konstatavęs, kad pagal Susitarimą teisė įsisteigti vienoje Susitariančiosios Šalies teritorijoje suteikiama tik savarankiškai dirbantiems Sąjungos valstybės narės ar Šveicarijos Konfederacijos piliečiams ir kad Susitarimo 1 straipsnio a punkte teisė įsisteigti siekiant verstis savarankiška veikla kaip tikslas aiškiai pripažįstama tik fiziniams asmenims, Teisingumo Teismas padarė išvadą, kad negalima tvirtinti, jog juridiniai asmenys turi tokią pačią teisę įsisteigti kaip fiziniai asmenys pagal šį Susitarimą (šiuo klausimu žr. minėto sprendimo *Grimme* 36, 37 ir 39 punktus).

32 Šis minėtame sprendime *Grimme* Teisingumo Teismo pateiktas Susitarimo aiškinimas, ypač jame pateikta principinė pozicija dėl teisės įsisteigti pagal Susitarimą apimties, taip pat galioja vertinant šią bylą.

33 Šioje byloje iškeltas klausimas susijęs su juridinio asmens, kurio centrinė buveinė yra Susitariančiosios Šalies teritorijoje, teise įsigyti šioje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą, priklausantį juridiniams asmenims, kurie įsteigti pagal kitos Susitariančiosios Šalies teisę.

34 Šiuo klausimu pažymėtina, kad šioje byloje netinka remtis EB 48 straipsniu ta prasme, kad pagal jį laisvės įsisteigti atžvilgiu bendrovės prilyginamos fiziniams asmenims. Iš tiesų svarbu priminti, kad Sąjungos teisės nuostatų, įskaitant Sutarties nuostatas, susijusias su bendrąja rinka, aiškinimas negali būti automatiškai pritaikytas Susitarimo išaiškinimui ir bet kuriuo atveju pagal šį Susitarimą juridiniai asmenys neįgyja teisės įsisteigti.

35 Pažymėtina, kad Susitarimo I priedo 25 straipsnyje, reglamentuojančiame nekilnojamojo turto įsigijimą, kaip teises šioje srityje turintys asmenys įvardijami „Susitariančiosios Šalies pilietis, kuris turi teisę gyventi šalyje“, ir „pasienio darbuotojas“.

36 Todėl iš šio 25 straipsnio nuostatų formuluotės aiškiai matyti, kad šioje nuostatoje numatytos aptariama teise besinaudojančių asmenų kategorijos pagal savo pobūdį apima fizinius asmenis, kurie naudojasi šia teise įgyvendindami judėjimo laisvę.

37 Tokiomis aplinkybėmis į pirmąjį klausimą turi būti atsakyta taip, kad Susitarimo I priedo 25 straipsnį reikia aiškinti taip, jog įsigyjant nekilnojamojo turto nustatytas reikalavimas prilyginti piliečiams apima tik fizinius asmenis.

Dėl antrojo klausimo

38 Šiuo klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės klausia, ar SESV 64 straipsnio 1 dalį reikia aiškinti taip, kad nacionalinės nuostatos, kaip antai *WrAuslGEG* nuostatos, pagal kurias užsieniečiams šio įstatymo prasme įsigyjant nekilnojamąjį turtą reikalaujama turėti leidimą įsigyti tokį turtą arba pateikti

patvirtinimą, kad įvykdytos tame pačiame įstatyme numatytos šios pareigos netaikymo sąlygos, yra Šveicarijos Konfederacijai, kaip trečiajai šaliai, taikomas leistinas kapitalo judėjimo apribojimas.

39 Nors šiame klausime, kaip jis suformuluotas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo, nurodytas tik patvirtinimas, kurį turi išduoti kompetentinga vietos valdžios institucija ir kuris patvirtina nurodytos pareigos netaikymą, reikalavimas gauti tokį patvirtinimą yra taisyklė, kuri kyla iš užsieniečiams nustatytos pagrindinės pareigos gauti leidimą, kad galėtų įsigyti nekilnojamąjį turtą. Todėl į Teisingumo Teismo nagrinėjimą reikia įtraukti ir šią pagrindinę pareigą.

40 Reikia patikslinti, kad pagal SESV 64 straipsnio 1 dalį laisvo kapitalo judėjimo apribojimų draudimas pagal SESV 63 straipsnį nekliudo taikyti trečiosioms šalims 1993 m. gruodžio 31 d. pagal nacionalinę ar Sąjungos teisę galiojusių apribojimų, nustatytų kapitalo judėjimui į trečiąsias šalis ar iš jų, susijusiam su tiesioginėmis investicijomis, apimančiomis ir investicijas į nekilnojamąjį turtą.

41 Todėl reikia patikrinti, ar apribojimai, kuriuos apima minėtos *WrAuslGEG* nuostatos, gali būti laikomi 1993 m. gruodžio 31 d. galiojusiais apribojimais, atsižvelgiant į tai, kad šis įstatymas įsigaliojo po šios datos, t. y. 1998 m. kovo 4 dieną.

42 Šiuo klausimu reikia pastebėti, kad pagal Teisingumo Teismo praktiką SESV 64 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta sąlyga dėl trečiosioms šalims 1993 m. gruodžio 31 d. galiojusių apribojimų yra įvykdyta, jei nacionalinės teisės aktai, priimti vėliau nei taip nurodyta data, apima nuostatas, kurios pagal savo esmę yra tapačios ankstesniems tą datą galiojusiems teisės aktams. Ši sąlyga neįvykdyta, kai po šios datos priimti teisės aktai grindžiami skirtinga negu ankstesnė teisė logika ir kuriuose įtvirtinamos naujos

procedūros (šiuo klausimu žr. 2007 m. gegužės 24 d. Sprendimo *Holböck*, C-157/05, Rink. p. I-4051, 41 punktą ir jame nurodytą teismų praktiką).

43 Iš Teisingumo Teismui pateiktos bylos medžiagos matyti, kad jau pagal 1993 m. gruodžio 31 d. galiojusius Austrijos teisės aktus, t. y. *AuslGEG*, užsieniečiai šių teisės aktų prasme, įskaitant bendroves, negalėjo laisvai nuosavybėn ar bendrojon nuosavybėn įsigyti Vienos federalinėje žemėje esančio nekilnojamojo turto. Jį įsigyjant buvo taikoma pagrindinė pareiga gauti leidimą, kuri suinteresuotajam asmeniui buvo netaikoma, jeigu įrodydavo, jog jam taikomos nukrypstančios nuostatos, pavyzdžiui, pagal Austrijos Respublikos tarptautinius įsipareigojimus.

44 „Užsieniečio“ sąvoka jau apėmė ir juridinius asmenis, kurių didesnė kapitalo dalis priklausė užsieniečiam, o įregistruojant nekilnojamojo turto registre buvo nustatytas reikalavimas pateikti sprendimą, kuriuo buvo suteiktas reikalaujamas leidimas, arba įrodymą, kad taikoma įstatyme numatyta išimtis.

45 Ankstesni ir šiuo metu galiojantys teisės aktai skiriasi tuo, kad anksčiau valdžios institucija, kompetentinga patvirtinti, kad pagal įstatymą netaikoma pareiga gauti leidimą, buvo nekilnojamojo turto registro teismas, o šiuo metu ši kompetencija priklauso vietos valdžios institucijai, kurios teritorijoje yra atitinkamas nekilnojamasis turtas. Ši institucija įgijėjo prašymu turi patikrinti, ar įvykdytos tokios išimties suteikimo sąlygos, ir, jei taip, suteikti „neigiamą patvirtinimą“, numatytą *WrAuslGEG* 5 straipsnio 4 dalyje.

46 Vis dėlto neginčijama, kad tiek pagal ankstesnius teisės aktus, tiek pagal *WrAuslGEG* užsieniečiui Austrijoje įsigyjant nekilnojamąjį turtą reikalaujama prieš tai gauti leidimą.

Tokiomis aplinkybėmis pareiga gauti išankstinį leidimą, taikoma užsienio bendrovei, kaip antai FIAG, turi būti laikoma leistina pagal SESV 64 straipsnio 1 dalį.

47 Sprendime dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą nurodyti procedūriniai pakeitimai susiję tik su užsieniečių nekilnojamojo turto įsigijimu, kuriam gali būti taikoma nacionalinės teisės aktuose numatyta išimtis. Vis dėlto, kadangi tiek pagal ankstesnį įstatymą, tiek pagal *WrAuslGEG* bendrovė, kaip antai FIAG, turi būti laikoma užsieniečiu, kuriam Austrijoje įsigyjant nekilnojamąjį turtą negali būti taikoma išimtis, kaip matyti iš šio sprendimo 37 punkte pateikto atsakymo į pirmąjį klausimą ir iš ankstesnio šio sprendimo punkto, *WrAuslGEG* įtvirtinti procedūriniai pakeitimai negali daryti įtakos ginčo pagrindinėje byloje baigčiai.

48 Bet kuriuo atveju, jeigu išliktų abejonių dėl nacionalinės teisės aktuose numatytų išimčių taikymo srities, reikėtų konstatuoti, kad ankstesnių ir šiuo metu galiojančių teisės aktų skirtumai, t. y. valdžios institucijos, kompetentingos patvirtinti, kad taikoma išimtis, ir šiuo atžvilgiu taikytinos procedūros nustatymas, apsiriboja taisyklėmis, kurios nedaro įtakos pačiai taikytinų teisės aktų esmei, kurią sudaro pagrindinis reikalavimas užsieniečiams gauti leidimą nekilnojamajam turtui įsigyti ir jiems nustatyta pareiga įrodyti, kad įvykdytos išimties pripažinimo sąlygos. Taigi galiojantys teisės aktai nėra grindžiami skirtinga logika nei ankstesnė teisė ir juose neįtvirtinamos iš esmės naujos procedūros.

49 Todėl į antrąjį klausimą reikia atsakyti, kad SESV 64 straipsnio 1 dalį reikia aiškinti taip, kad *WrAuslGEG* nuostatos, pagal kurias užsieniečiams šio įstatymo prasme įsigyjant nekilnojamąjį turtą Vienos federalinėje žemėje reikalaujama turėti leidimą įsigyti tokį turtą arba pateikti patvirtinimą, kad įvykdytos tame įstatyme numatytos šios pareigos

netaikymo sąlygos, yra Šveicarijos Konfederacijai, kaip trečiajai šaliai, taikomas leistinas kapitalo judėjimo apribojimas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

50 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (trečioji kolegija) nusprendžia:

1. **1999 m. birželio 21 d. Liuksemburge pasirašyto Europos bendrijos bei jos valstybių narių ir Šveicarijos Konfederacijos susitarimo dėl laisvo asmenų judėjimo I priedo 25 straipsnį reikia aiškinti taip, kad įsigyjant nekilnojamojo turto nustatytas reikalavimas prilyginti piliečiams apima tik fizinius asmenis.**

2. **SESV 64 straipsnio 1 dalį reikia aiškinti taip, kad 1998 m. kovo 3 d. Vienos federalinės žemės įstatymo dėl užsieniečių nekilnojamojo turto įsigijimo**

(*Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz*) nuostatos, pagal kurias užsieniečiams šio įstatymo prasme įsigyjant nekilnojamąjį turtą Vienos federalinėje žemėje reikalaujama turėti leidimą įsigyti tokį turtą arba pateikti patvirtinimą, kad įvykdytos tame įstatyme numatytos šios pareigos netaikymo sąlygos, yra Šveicarijos Konfederacijai, kaip trečiajai šaliai, taikomas leistinas kapitalo judėjimo apribojimas.

Parašai.