A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (harmadik tanács)

2010. február 11.*

A C-541/08. sz. ügyben,

az EK 234. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet az Oberster Gerichtshof (Ausztria) a Bírósághoz 2008. december 4-én érkezett, 2008. november 4-i határozatával terjesztett elő az előtte

a **Fokus Invest AG**

és

a **Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG)**

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (harmadik tanács),

tagjai: K. Lenaerts tanácselnök, Juhász E. (előadó), G. Arestis, J. Malenovský és T. von Danwitz bírák,

* Az eljárás nyelve: német.

főtanácsnok: Y. Bot,
hivatalvezető: R. Grass,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– a Fokus Invest AG képviseletében C. Naske Rechtsanwalt,

– az osztrák kormány képviseletében E. Riedl, meghatalmazotti minőségben,

– az Európai Bizottság képviseletében E. Traversa és F. Hoffmeister, meghatalmazotti minőségben,

tekintettel arra a főtanácsnok meghallgatását követően hozott határozatra, miszerint az ügy elbírálására a főtanácsnok indítványa nélkül kerül sor,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránt kérelem a Luxemburgban 1999. június 21-én aláírt, az egyrészről az Európai Közösségek és tagállamai, másrészről a Svájci Államszövetség közötti, a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás (HL 2002. L 114., 6. o.) I. melléklete 25. cikkének, valamint az EUMSZ 63. cikkének és az EUMSZ 64. cikke (1) bekezdésének értelmezésére irányul.

2 E kérelmet az osztrák bíróság előtt folyamatban lévő, osztrák területen fekvő ingatlan olyan osztrák jog alá tartozó társaság általi megszerzésének feltételeire vonatkozó eljárás keretében terjesztették elő, amely társaság üzletrészeivel svájci jog alapján létrehozott társaság rendelkezik.

Jogi háttér

A megállapodás

3 Egyrészről az Európai Közösségek és tagállamai, másrészről a Svájci Államszövetség 1999. június 21-én hét megállapodást írt alá, köztük a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodást (a továbbiakban: megállapodás). E hét megállapodást a Közösség nevében a 2002. április 4-i 2002/309/EK, Euratom tanácsi és bizottsági határozat (HL L 114., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 11. fejezet 41. kötet 89. o.) hagyta jóvá, és a megállapodások 2002. június 1-jén léptek hatályba.

4 A megállapodás preambulumában a szerződő felek kifejezték „meggyőződ[ésüket] arról, hogy a személyek szabad mozgása a Szerződő Felek felségterületén kulcsfontosságú tényező kapcsolataik harmonikus fejlődésében, és elhatározás[ukat], hogy az Európai Közösségben alkalmazandó előírások alapján megteremtik egymás között a személyek szabad mozgását".

5 A megállapodás „Cél" című 1. cikke a következőképpen rendelkezik:

„E megállapodás célja az Európai Közösség tagállamainak állampolgárai és Svájc állampolgárai érdekében:

a) a belépés, a tartózkodás, a nem önálló munkavállalás, az önálló vállalkozóként való letelepedés és a Szerződő Felek felségterületén való tartózkodás jogának biztosítása;

b) a Szerződő Felek felségterületén a szolgáltatásnyújtás elősegítése, különösen a rövid időtartamú szolgáltatások nyújtásának liberalizálása;

c) a fogadó országban gazdasági tevékenységet nem végző személyeknek a Szerződő Felek felségterületére való belépés és tartózkodás jogának biztosítása;

d) a saját állampolgáraiknak nyújtottakkal azonos élet-, foglalkoztatási és munkavállalási feltételek biztosítása.”

6 A megállapodás „Szolgáltatást nyújtó személyek” című 5. cikkének (1) bekezdése előírja:

„A Szerződő Felek között fennálló, a szolgáltatásnyújtásról rendelkező különös megállapodások sérelme nélkül (beleértve a közbeszerzésről szóló megállapodást is, amennyiben az kiterjed a szolgáltatások nyújtására) a szolgáltatást nyújtó személyeknek, az I. melléklet rendelkezéseinek megfelelően a társaságokat is beleértve, jogukban áll naptári évenként 90 tényleges munkanapot meg nem haladó időszakra a másik Szerződő Fél felségterületén szolgáltatást nyújtani.”

7 A megállapodás I. melléklete „Szolgáltatást nyújtó személyek” című 17. cikke értelmében:

„A szolgáltatásnyújtásra tekintettel e megállapodás 5. cikke szerint tilos:

a) a naptári évenként 90 tényleges munkanapot meg nem haladó időtartamú, határon átnyúló szolgáltatások valamely Szerződő Fél felségterületén történő nyújtásának mindenfajta korlátozása;

b) a belépés és a tartózkodás jogának mindenfajta korlátozása az e megállapodás 5. cikke (2) bekezdésének hatálya alá tartozó alábbi személyek esetében:

i. olyan, szolgáltatást nyújtó személyek, akik az Európai Közösség bármely tagállama vagy Svájc állampolgárai, és nem annak a Szerződő Félnek a felségterületén telepedtek le, mint ahol a szolgáltatást igénybe vevők;

ii. szolgáltatást nyújtó személyek munkavállalói, állampolgárságuktól függetlenül, akik az egyik Szerződő Fél rendes munkaerőpiacán vannak jelen, és szolgáltatás nyújtása céljából a másik Szerződő Fél területére küldték ki őket, az 1. cikk sérelme nélkül."

8 Ezen I. melléklet 18. cikke értelmében:

„E melléklet 17. cikkének rendelkezéseit kell alkalmazni az Európai Közösség bármely tagállamának jogszabályai szerint vagy Svájc jogszabályainak megfelelően alapított társaságokra, amelyek létesítő okirat szerinti székhelye, központi ügyvezetésének helye vagy központi telephelye valamely Szerződő Fél felségterületén van."

9 A melléklet „Ingatlanok megszerzése" című VI. címe kizárólag a 25. cikket tartalmazza, amely a következőket írja elő:

„(1) Bármely Szerződő Fél tartózkodásra jogosult állampolgárai, akiknek állandó lakhelyük a fogadó államban van, ingatlan vásárlása tekintetében ugyanolyan jogokat élveznek, mint a fogadó állam állampolgárai. A nemzeti előírásoknak megfelelően bármikor állandó lakóhelyet létesíthetnek a fogadó államban, foglalkoztatásuk

időtartamára való tekintet nélkül. A fogadó állam elhagyása nem vonja maga után az ilyen tulajdon elidegenítésének kötelezettségét.

(2) A gazdasági tevékenységükhöz szükséges és második lakás céljára szolgáló ingatlan vásárlása tekintetében a határmenti ingázók ugyanolyan jogokat élveznek, mint a fogadó állam állampolgárai. A fogadó állam elhagyása nem vonja maga után az ilyen tulajdon elidegenítésének kötelezettségét. A határmenti ingázó nyaraló vásárlására is engedélyt kaphat. E megállapodás nem érinti a tőkebefektetésre, illetve az ingatlanfejlesztésre és a lakásépítésre vonatkozó szabályokat [helyesen: Az állampolgárok e csoportja tekintetében a jelen megállapodás nem érinti a fogadó tagállamnak a puszta tőkebefektetésre, valamint az építési telkek és lakások kereskedelmére vonatkozó hatályos szabályait].

(3) A gazdasági tevékenységükhöz szükséges és második lakás céljára szolgáló ingatlan vásárlása tekintetében a határmenti ingázók ugyanolyan jogokat élveznek, mint a fogadó állam állampolgárai. A fogadó állam elhagyása nem vonja maga után az ilyen tulajdon elidegenítésének kötelezettségét. A határmenti ingázó nyaraló vásárlására is engedélyt kaphat. E megállapodás nem érinti a tőkebefektetésre, illetve az ingatlanfejlesztésre és a lakásépítésre vonatkozó szabályokat [helyesen: Az állampolgárok e csoportja tekintetében a jelen megállapodás nem érinti a fogadó tagállamnak a puszta tőkebefektetésre, valamint az építési telkek és lakások kereskedelmére vonatkozó hatályos szabályait].”

A nemzeti szabályozás

10 Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Grundbuchgesetz) 53. és 57. §-a előírja, hogy a tulajdonos jogosult jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, valamint az azon ingatlanra vonatkozó más bejegyzés törlését kérni, amely ingatlan felett e jogát gyakorolja.

11 Az 1998. március 4-én hatályba lépett, a külföldiek ingatlanügyleteiről szóló bécsi tartományi törvény (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), (a *Wiener Landesgesetzblatt* 1998., március 3-i, 1998/11 száma; a továbbiakban: WrAuslGEG) 1. §-ának (1) cikke előírja:

„A tulajdon (résztulajdon), építési jog, személyes szolgalom bármilyen beépített vagy beépítetlen ingatlanon történő külföldiek általi megszerzése, vagy ilyen ingatlan olyan, külföldiek részére történő bérbeadása, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, élők között csak hatósági engedély alapján érvényes."

12 E törvény 2. §-a a következőképpen rendelkezik:

„E törvény értelmében külföldiek:

1) azok a természetes személyek, akik nem rendelkeznek osztrák állampolgársággal;

2) azok a jogi személyek, valamint jogképes személyegyesülések, amelyeknek a létesítő okirat szerinti székhelye külföldön van;

3) az 1) vagy a 2) pont értelmében vett külföldiek többségi tulajdonában álló azon jogi személyek, valamint jogképes személyegyesülések, amelyeknek a létesítő okirat szerinti székhelye belföldön van;

[…]”

13 A szóban forgó törvény 3. §-a (2) bekezdésének értelmében az 1. § rendelkezései nem alkalmazandók – többek között – azokra a természetes és jogi személyekre, amelyek az Unió joga és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodás által rögzített szabadságjogokat élvezik, és a 3. § (3) bekezdésének megfelelően „amennyiben ezek más, nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségekkel ellentétesek”.

14 Ugyanezen törvény 5. §-a előírja:

„(1) Az [1. §] (1) bekezdésében megnevezett jogokat […] külföldiek javára csak akkor lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, amennyiben a kérelmező benyújtja azt a határozatot, amellyel az e törvény szerinti engedélyt megkapta […].

[…]

(4) Amennyiben a 3. § 2. vagy 3. pontja alapján a jogszerzés kivételt képez az 1. § szerinti engedélykötelezettség alól, úgy azt az önkormányzati hatóság a jogszerző kérésére megfelelő bizonyítékok benyújtása esetén köteles írásban igazolni (nemleges igazolás).”

15 A nemleges igazolás követelményét, amennyiben az ingatlan tulajdonjogának külföldiek által történő megszerzése mentes az engedélykötelezettség alól, 1998 március 4-én a WrAuslGEG vezette be, amely ezen időponttól kezdve hatályon kívül helyezte az 1967. évi, a külföldiek Bécsben történő ingatlanszerzéséről szóló 1967. évi

bécsi tartományi törvényt (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien), *(Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, a továbbiakban: AuslGEG).

16 Az AuslGEG értelmében ingatlan tulajdonának (résztulajdonának) külföldiek általi megszerzése főszabály szerint engedélyköteles volt. A „külföldiek" fogalma magában foglalta a többségi külföldi tulajdonban álló jogi személyeket is, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltétele az engedélyező határozat benyújtása volt. Az AuslGEG által létrehozott és a jelenlegi rendszer közötti különbség abban áll, hogy – ezen korábbi törvény értelmében – az ingatlan-nyilvántartást vezető bíróság („Grundbuchsgericht") maga vizsgálhatta az ingatlan megszerzője javára fennálló, jogszabályi kivételt képező helyzet fennállását, ténykérdések tisztázására azonban nem volt jogosult. Tehát a bejegyzést kérő fél volt köteles az engedélyt nem igénylő szerzés tényállási feltételeit hitelt érdemlő okiratokkal igazolni. A „nemleges igazolás" tehát nem volt követelmény.

17 A jelenlegi rendszer értelmében az e tekintetben felhatalmazott hatóság nem az ingatlan-nyilvántartást vezető bíróság, hanem az önkormányzati hatóság. Ez utóbbi a jogszerző kérelmére – akinek be kell nyújtania a szükséges bizonyítékokat – írásban megerősíti, hogy az engedélykötelezettség alóli mentesség feltételei fennállnak, és e tekintetben a kérelmező számára a WrAuslGEG 5. §-ának (4) bekezdése szerinti „nemleges igazolást" ad ki.

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

18 A Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (a továbbiakban: FIAG) bécsi (Ausztria) székhelyű, osztrák jog szerint alapított korlátolt

felelősségű társaság, amely a 2007. április 18-án létrejött adásvételi szerződéssel 4 208 333,34 euróért megszerezte az ugyanebben a városban fekvő egyik ingatlan egyes részeit, így 28 lakáscélú ingatlan és 24 parkolóhely tulajdonjogához jutott, amelyeket bérbe adtak. E társaság „osztrák illetőségét" illetően akkori vezetője felelőssége tudatában az adásvételi szerződésben kijelentette, hogy a társaság székhelye belföldön van, és e társaság valamennyi üzletrészét svájci jog szerint alapított svájci részvénytársaságok birtokolják. Az is említésre került, hogy a megállapodás I. mellékletének 25. cikke értelmében az adásvételi szerződéshez nem volt szükség külföldiek ingatlanszerzésére vonatkozó engedélyre. Ebben az időszakban a svájci székhelyű Fokus Invest AG-nak (a továbbiakban: Fokus Invest) részesedései voltak a FIAG tőkéjében. Jelenleg még mindig svájci székhelyű részvénytársaság rendelkezik a FIAG-ban többségi részesedéssel.

19 Az adásvételi szerződés megkötését követően a FIAG kérte tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és az e nyilvántartásban szereplő bejegyzések törlését, amelyek között szerepelt egy másodrangú bejegyzés a Fokus Invest javára történő követelések és költségek megfizetésére irányuló árverési eljárás megindításáról.

20 A Bezirksgericht Döbling helyt adott a FIAG által benyújtott, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre irányuló kérelemnek, amely bejegyzés 2007. november 19-én történt meg. Mivel a Fokus Investnek nem állt érdekében a nyilvántartásban az ő javára szóló bejegyzés törlése, a Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien előtt megtámadta a szóban forgó bejegyzést. E bíróság jóváhagyta a bejegyzést, azzal az indokolással, hogy a megállapodás I. mellékletének 25. cikke értelmében az olyan osztrák székhelyű társaságot, amelyben kizárólag svájci társaságok rendelkeznek részesedéssel, az ingatlanok megszerzése tekintetében az osztrák társaságokkal azonos bánásmódban kell részesíteni. Következésképpen, nem kellett benyújtani a hatáskörrel rendelkező hatóság „nemleges igazolását", amely arra vonatkozik, hogy a szóban forgó ügylet nem engedélyköteles.

21 A Fokus Invest e határozattal szemben felülvizsgálati kérelmet nyújtott be az Oberster Gerichtshofhoz.

22 A kérdést előterjesztő bíróság kiemeli, hogy a megállapodás 1. cikke az „önálló vállalkozóként" való letelepedés jogát is biztosítja, és a megállapodásból eredő jogok jogosultjainak meghatározása tekintetében a megállapodás 1., 2. és 3. cikkében szereplő „bármely szerződő fél állampolgáraira" hivatkozik. Továbbá a megállapodás 5. cikkének (1) bekezdése és I. mellékletének 17. cikke a „szolgáltatást nyújtó személyekre" vonatkozik. Ez utóbbi cikk főszabály szerint megtiltja a rövid időtartamú szolgáltatások nyújtásának bármely korlátozását, és rendelkezéseit az I. melléklet 18. cikkének értelmében a társaságokra is alkalmazni kell.

23 A kérdést előterjesztő bíróság egyébiránt rámutat, hogy az EK 48. cikk kifejezetten előírja, hogy a jogi személyeket a természetes személyekkel, illetve a tagállamok állampolgáraival azonos elbánásban kell részesíteni a letelepedés szabadságára vonatkozó rendelkezések alkalmazása tekintetében. A megállapodásban az „önálló vállalkozóként" való letelepedés joga is szerepel, ez azonban az EK 48. cikkhez hasonló, a jogi személyekkel és a természetes személyekkel szembeni azonos bánásmódra vonatkozó kifejezett előírást nem tartalmaz. A nemzeti bíróság ebből arra a következtetésre jut, hogy ha a megállapodás csak a természetes személyekre irányadó, különösen a letelepedés jogát illetően, a szóban forgó vállalkozás a kérdéses ingatlan megszerzése vonatkozásában nem részesülhet az osztrák állampolgárokkal vagy az Európai Unió állampolgáraival azonos bánásmódban.

24 Arra az esetre, ha e kérdésre a Bíróság ilyen választ adna, a kérdést előterjesztő bíróság rámutat, hogy a tőkemozgásnak az EK 56. cikk (1) bekezdésében biztosított szabadsága kiterjed a külföldiek azon jogára, hogy ingatlanberuházást eszközöljenek valamely tagállamban. Az EK 57. cikk (1) bekezdése ugyanakkor harmadik államokkal szemben megengedi azoknak a korlátozásoknak a fenntartását, amelyek 1993. december 31-én hatályban voltak. Felvetődik tehát a kérdés, hogy a WrAuslGEG-ben 1998. március 4-ét követően a külföldiek ingatlanszerzése tekintetében előírt korlátozások, tehát

az engedélykötelezettség, illetve a „nemleges igazolás” kiadásából eredő, e kötelezettség alóli mentesség minősülhet-e az akkor hatályos AuslGEG-ben előírt, 1993. december 31-én fennálló korlátozásnak.

25 Mindezen megfontolásokra tekintettel az Oberster Gerichtshof felfüggesztette az eljárást, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjesztette a Bíróság elé:

„1) Úgy kell-e értelmezni a […] megállapodás I. mellékletének 25. cikkét, hogy az ingatlanok megszerzése vonatkozásában előírt, a belföldiekkel szembeni bánásmóddal azonos bánásmód kizárólag természetes személyekre vonatkozik, társaságokra azonban nem?

2) Az 1) kérdésre adott igenlő válasz esetén:

Az EK 57. cikk (1) bekezdése alapján [a Svájci Államszövetséggel] mint harmadik országgal szemben a tőkemozgás megengedett korlátozását jelentik-e (EK 56. cikk) a [WrAuslGEG] azon rendelkezései, amelyek az ingatlanok külföldi társaságok általi, a WrAuslGEG 2. §-ának 3. pontja szerinti megszerzésekor az engedélykötelezettség alóli kivételre vonatkozó igazolás benyújtását követelik meg (a WrAuslGEG 5. §-ának (4) bekezdése, és 3. §-ának 3. pontja)?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

26 Az a kérdés, hogy a megállapodás rendelkezéseit lehet-e úgy értelmezni, hogy ezeket a jogi személyekre is alkalmazni kell – a letelepedés szabadságának szemszögéből – már felmerült a C-351/08. sz. Grimme-ügyben 2009. november 12-én hozott ítéletben (EBHT 2009., I-10777. o.).

27 Ebben az ítéletben a Bíróság előzetesen megállapította, hogy a megállapodást azt követően írták alá, hogy a Svájci Államszövetség 1992. december 6-án elutasította az Európai Gazdasági Térségről (EGT) szóló megállapodást, amely elutasítással a Svájci Államszövetség nem hagyta jóvá a tagok közös szabályain alapuló közös piacban egyesült gazdasági közösség tervét, hanem a Közösséggel és tagállamaival kötendő kétoldalú, meghatározott területekre kiterjedő egyezségek módszerét részesítette előnyben (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Grimme-ügyben hozott ítélet 27. pontját).

28 E megállapításokat követően a Bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a Svájci Államszövetség nem csatlakozott az Unió belső piacához, következésképpen a belső piacra vonatkozó uniós jogi rendelkezéseknek adott értelmezés – a megállapodás ilyen értelmű kifejezett rendelkezései hiányában – nem alkalmazható automatikusan a megállapodás értelmezésére (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Grimme-ügyben hozott ítélet 27. és 29. pontját, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).

29 Ezt követően a Bíróság kiemelte, hogy a megállapodás céljait meghatározó 1. cikk megfogalmazásából kitűnik, hogy e célokat a tagállamok állampolgárai és a Svájci Államszövetség állampolgárai, következésképpen természetes személyek érdekében tűzik ki, és a személyeknek, azaz a tagállami és svájci állampolgároknak a megállapodás által érintett minden csoportja, a szolgáltatást nyújtó és igénybe vevő személyek

kivételével, jellegénél fogva természetes személyeket feltételez (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Grimme-ügyben hozott ítélet 33. és 34. pontját).

30 A Bíróság megállapította, hogy a megállapodás 5. cikke (1) bekezdésének és a megállapodás I. melléklete 18. cikkének kivételével, amelyek meghatározott szolgáltatásnyújtási jogban való részesülést biztosítanak a társaságok részére, e megállapodás vagy mellékletének egyetlen rendelkezése sem ruház jogi személyekre jogot, különösen letelepedési jogot bármely szerződő fél területén (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Grimme-ügyben hozott ítélet 35. pontját).

31 Miután megállapította, hogy a megállapodás szerint a letelepedés joga a szerződő felek területén kizárólag az Unió tagállamai és a Svájci Államszövetség önálló vállalkozó állampolgárai számára van fenntartva, és hogy a megállapodás 1. cikkének a) pontja kifejezetten csak a természetes személyek vonatkozásában ismeri el az önálló vállalkozóként való letelepedési jogot, a Bíróság arra a következtetésre jutott, hogy nem állítható, hogy a jogi személyeket e megállapodás alapján ugyanolyan letelepedési jog illeti meg, mint a természetes személyeket (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Grimme-ügyben hozott ítélet 36., 37. és 39. pontját).

32 A megállapodásnak a Bíróság által a fent hivatkozott Grimme-ügyben hozott ítéletben adott értelmezése, és különösen az ebben kifejtett elvi állásfoglalás a letelepedési jog terjedelmét illetően a megállapodás keretében, a jelen ügy értékelése tekintetében is érvényes.

33 A jelen ügyben előterjesztett kérdés az egyik szerződő fél területén fekvő ingatlan tulajdonjogának olyan jogi személy általi megszerzésére vonatkozik, amelynek székhelye e területen van, de amelyet másik tagállam joga alá tartozó jogi személyek birtokolnak.

34 E tekintetben hangsúlyozni kell, hogy az EK 48. cikkre történő hivatkozás, abban az értelemben, hogy e cikk a letelepedési szabadság vonatkozásában a társaságokkal szemben ugyanazon bánásmódot írja elő, mint a természetes személyekkel szemben, a jelen ügyben nem releváns. Emlékeztetni kell ugyanis arra, hogy az Unió jogának a belső piacra vonatkozó rendelkezései értelmezését – a Szerződés rendelkezéseit is beleértve – nem lehet automatikusan átültetni a megállapodás értelmezésébe, és hogy a jogi személyek a megállapodás jogcímén semmiképp nem rendelkeznek a letelepedés jogával.

35 Ki kell emelni, hogy a megállapodás I. mellékletének az ingatlanszerzést szabályozó 25. cikke az e területre vonatkozó jogok jogosultjaként „bármely szerződő fél tartózkodásra jogosult állampolgárait” és a „határmenti ingázókat” sorolja fel.

36 Következésképpen, ezen 25. cikk rendelkezéseinek megfogalmazásából egyértelműen az következik, hogy a szóban forgó jog kedvezményezett személyeinek az e rendelkezésben szereplő csoportjai jellegüknél fogva természetes személyeket feltételeznek, akik e jogukat a mozgás szabadságának keretében gyakorolják.

37 E körülményekre figyelemmel az első kérdésre azt a választ kell adni, hogy a megállapodás I. mellékletének 25. cikkét úgy kell értelmezni, hogy az ingatlanok megszerzése vonatkozásában előírt, a belföldiekkel szembeni bánásmóddal azonos bánásmód kizárólag a természetes személyekre vonatkozik.

A második kérdésről

38 E kérdésében a nemzeti bíróság lényegében arra keresi a választ, hogy az EUMSZ 64. cikk (1) bekezdését úgy kell-e értelmezni, hogy a WrAuslGEG rendelkezéseihez hasonló nemzeti rendelkezések, amelyek – e törvény értelmében – ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén a külföldiek számára ezen ügyletet engedélyhez kötik, illetve olyan igazolás benyújtását követelik meg, amely szerint az engedélyköte-

lezettség alóli mentesség e törvényben előírt feltételei fennállnak, a Svájci Államszövetséggel mint harmadik országgal szemben a tőkemozgás megengedett korlátozását jelentik-e.

39 Bár ez a kérdés, amint azt a kérdést előterjesztő bíróság megfogalmazta, kizárólag az illetékes önkormányzati hatóság által kiállítandó, a fent hivatkozott kötelezettség alóli mentességet tanúsító igazolásra vonatkozik, az ilyen igazolás megszerzésének követelménye olyan eljárási szabálynak minősül, amely a külföldiekkel szembeni azon alapkötelezettségből ered, hogy valamely ingatlan megszerzéséhez engedélyt kell beszerezniük. Ezért a Bíróság vizsgálatát ezen alapkötelezettségre is ki kell terjeszteni.

40 Meg kell állapítani, hogy az EUMSZ 64. cikk (1) bekezdésének értelmében a szabad tőkemozgás korlátozásának tilalma nem érinti azoknak a nemzeti vagy uniós jogszabályok alapján 1993. december 31-én hatályban lévő korlátozásoknak a harmadik országokra történő alkalmazását, amelyeket a harmadik országokba irányuló vagy onnan származó olyan tőkemozgás tekintetében fogadtak el, amely közvetlen befektetéssel függ össze – többek között az ingatlanbefektetéseket is beleértve.

41 Azt kell tehát megvizsgálni, hogy azok a korlátozások, amelyeket a WrAuslGEG hivatkozott rendelkezései tartalmaznak, minősülhetnek-e 1993. december 31-én hatályban lévő korlátozásoknak, arra a tényre figyelemmel, hogy e törvény a jelzett időpontot követően, 1998. március 4-én lépett hatályba.

42 E tekintetben meg kell állapítani, hogy a Bíróság ítélkezési gyakorlata értelmében az EUMSZ 64. cikk (1) bekezdésében a harmadik országokkal szemben 1993. december 31-én hatályban lévő korlátozások vonatkozásában előírt feltétel teljesül, amennyiben az ezen időpont után elfogadott nemzeti szabályozás olyan rendelkezéseket tartalmaz, amelyek lényegükben azonosak a korábbi, ezen időpontot megelőzően hatályos szabályozással. E feltétel nem teljesül, ha az ezen időpontot követően elfogadott rendelkezések a korábbi jogban szereplőtől eltérő megközelítést alkal-

maznak, és új eljárásokat vezetnek be (lásd ebben az értelemben a C-157/05. sz. Holböck-ügyben 2007. május 24-én hozott ítélet [EBHT 2007., I-4051. o.] 41. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).

43 A Bírósághoz benyújtott iratokból az következik, hogy már az 1993. december 31-én hatályban lévő osztrák szabályozás, az AuslGEG rendszerében is a Bécs tartományban fekvő ingatlanok tulajdonjogának vagy résztulajdonának külföldiek – a társaságokat is beleértve – általi megszerzése e szabályozás értelmében nem volt szabadon gyakorolható. Az ingatlan megszerzése az engedély beszerzése alapkötelezettsége alá volt rendelve, amely alól az érdekelt mentesült, ha bizonyította, hogy vonatkoznak rá az eltérést engedő rendelkezések, például az Osztrák Köztársaság által vállalt nemzetközi kötelezettségek keretében.

44 A „külföldi” fogalma már magában foglalta a többségi külföldi tulajdonban álló jogi személyeket is, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés feltétele az engedélyező határozat benyújtása vagy a törvényes mentesség bizonyítása volt.

45 A korábbi és a jelenlegi szabályozás közötti különbség abban a tényben áll, hogy az engedélykötelezettség alóli törvényi mentesség igazolására hatáskörrel rendelkező hatóság korábban az ingatlan-nyilvántartást vezető bíróság volt, jelenleg pedig e hatáskörrel az az önkormányzati hatóság rendelkezik, amelynek illetékességi területén az érintett ingatlan található. Ez utóbbi a jogszerző kérelmére megvizsgálja, hogy az engedélykötelezettség alóli mentesség feltételei fennállnak-e, és e tekintetben a kérelmező számára a WrAuslGEG 5. §-ának (4) bekezdése szerinti „nemleges igazolást” ad ki.

46 Nem vitatott ugyanakkor, hogy mind a korábbi szabályozás, mind pedig a WrAuslGEG az ingatlanok külföldiek általi megszerzését Ausztriában előzetes engedélyhez köti. E

körülményekre figyelemmel a FIAG-hoz hasonló külföldi társasággal szembeni előzetes engedélykötelezettséget az EUMSZ 64. cikk (1) bekezdése értelmében megengedettnek kell minősíteni.

47 Az előzetes döntéshozatalra utaló határozatban hivatkozott eljárásjogi módosítások csak az ingatlanok olyan külföldiek általi megszerzésére vonatkoznak, akik a nemzeti jogszabályi keretben előírt mentességben részesülhetnek. Mindazonáltal, mivel mind a korábbi törvény, mind pedig a WrAuslGEG értelmében valamely, a FIAG-hoz hasonló társaság külföldinek minősült, amely az Ausztriában történő ingatlanszerzés tekintetében nem részesülhet mentességben – amint az a jelen ítélet 37. pontjában foglalt első kérdésre adott válaszból és az előző pontból is következik – a WrAuslGEG által bevezetett eljárásjogi módosítások nem befolyásolják az alapjogvita megoldását.

48 Mindenesetre, abban az esetben, ha kétség merül fel a nemzeti szabályozásban előírt mentesség alkalmazási körét illetően, meg kell állapítani, a hatályos és a korábbi szabályozás közötti eltérések – azaz a mentesség igazolására hatáskörrel rendelkező hatóság meghatározása és az e tekintetben követendő eljárás – csak olyan eljárási kérdésekre korlátozódnak, amelyek nem érintik az alkalmazandó szabályozás lényegét, tehát azt az alapvető követelményt, hogy a külföldiek ingatlanszerzése engedélyköteles, és hogy kötelesek bizonyítani, hogy teljesülnek a mentesség elismerésének feltételei. Ily módon a hatályos szabályozás nem alkalmaz a korábbi szabályozástól eltérő megközelítést, és nem vezet be lényegében új eljárásokat.

49 A második kérdésre tehát azt a választ kell adni, hogy az EUMSZ 64. cikk (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy a WrAuslGEG rendelkezései, amelyek – e törvény értelmében – a Bécs tartományban fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén a külföldiek számára ezen ügyletet engedélyhez kötik, illetve tőlük olyan igazolás benyújtását követelik meg, amely szerint az engedélykötelezettség alóli mentesség e

törvényben előírt feltételei fennállnak, a Svájci Államszövetséggel mint harmadik országgal szemben a tőkemozgás megengedett korlátozását képezik.

A költségekről

50 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (harmadik tanács) a következőképpen határozott:

1) **A Luxemburgban 2009. június 21-én aláírt, az egyrészről az Európai Közösségek és tagállamai, másrészről a Svájci Államszövetség közötti, a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás I. mellékletének 25. cikkét úgy kell értelmezni, hogy az ingatlanok megszerzése vonatkozásában előírt, a belföldiekkel szembeni bánásmóddal azonos bánásmód kizárólag a természetes személyekre vonatkozik.**

2) **Az EUMSZ 64. cikk (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy a külföldiek ingatlanügyleteiről szóló, 1998. március 3-i bécsi tartományi törvény (Wiener**

Ausländergrunderwerbsgesetz) rendelkezései, amelyek – e törvény értelmében – a Bécs tartományban fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetén a külföldiek számára ezen ügyletet engedélyhez kötik, illetve tőlük olyan igazolás benyújtását követelik meg, amely szerint az engedélykötelezettség alóli mentesség e törvényben előírt feltételei fennállnak, a Svájci Államszövetséggel mint harmadik országgal szemben a tőkemozgás megengedett korlátozását képezik.

Aláírások