SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tielet Awla)

11 ta' Frar 2010 *

Fil-Kawża C-541/08,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 234 KE, imressqa mill-Oberster Gerichtshof (l-Awstrija), permezz ta' deċiżjoni tal-4 ta' Novembru 2008, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fl-4 ta' Diċembru 2008, fil-proċedura

Fokus Invest AG

vs

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tielet Awla),

komposta minn K. Lenaerts, President tal-Awla, E. Juhász (Relatur), G. Arestis, J. Malenovský u T. von Danwitz, Imħallfin,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

Avukat Ġenerali: Y. Bot,
Reġistratur: R. Grass,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għal Fokus Invest AG, minn C. Naske, Avukat,

— għall-Gvern Awstrijak, minn E. Riedl, bħala aġent,

— għall-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej, minn E. Traversa u F. Hoffmeister, bħala aġenti,

wara li rat id-deċiżjoni, meħuda wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li l-kawża tinqata' mingħajr konklużjonijiet,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim bejn il-Komunità Ewropea u l-Istati Membri tagħha, minn naħa, u l-Konfederazzjoni Svizzera, min-naħa l-oħra, dwar il-moviment liberu tal-persuni, iffirmat fil-Lussemburgu fil-21 ta' Ġunju 1999 (ĠU 2002, L 114, p. 6), kif ukoll l-Artikoli 63 TFUE u 64(1) TFUE.

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' kawża pendenti quddiem il-qrati Awstrijaċi u tirrigwarda l-kundizzjonijiet għall-akkwist ta' beni immobbli, li jinsab fit-territorju Awstrijak, minn kumpannija rregolata mid-dritt Awstrijak li l-ishma tagħha huma miżmumin minn kumpannija rregolata mid-dritt Svizzeru.

Il-kuntest ġuridiku

Il-Ftehim

3 Fil-21 ta' Ġunju 1999, il-Komunità Ewropea u l-Istati Membri tagħha, minn naħa, u l-Konfederazzjoni Svizzera, min-naħa l-oħra, iffirmaw seba' ftehim fosthom il-ftehim dwar il-moviment liberu tal-persuni (iktar 'il quddiem il-"Ftehim"). Permezz tad-Deċiżjoni 2002/309/KE, Euratom, tal-Kunsill u tal-Kummissjoni, tal-4 ta' April 2002, (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 11, Vol. 41, p. 89), dawn is-seba' ftehim ġew approvati f'isem il-Komunità u daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2002.

4 Fil-preambolu tal-Ftehim, il-partijiet kontraenti ddikjaraw ruħhom "konvint[i] li l-moviment liberu tal-persuni fit-territorji tal-partijiet kontraenti jikkostitwixxi element importanti għall-iżvilupp armonjuż tar-relazzjonijiet tagħhom [u] deċiż[i] li jġibu fis-seħħ il-moviment liberu tal-persuni bejn[iethom] billi jibbażaw ruħhom fuq id-dispożizzjonijiet applikati fil-Komunità Ewropea". [traduzzjoni mhux uffiċjali]

5 L-Artikolu 1 tal-Ftehim, intitolat "Għan", jipprovdi li:

"L-għan ta' dan il-ftehim, favur iċ-ċittadini tal-Istati Membri tal-Komunità Ewropea u tal-Isvizzera, huwa:

a) li jagħti dritt ta' dħul, ta' residenza, ta' aċċess għal attività ekonomika b'salarju, ta' stabbiliment inkwantu ħaddiem għal rasu u d-dritt li persuna tibqa' fit-territorju tal-partijiet kontraenti;

b) li jiffaċilita l-provvista ta' servizzi fit-territorju tal-partijiet kontraenti, b'mod partikolari li tiġi lliberalizzata l-provvista ta' servizzi ta' perijodu qasir ta' żmien;

ċ) li jagħti dritt ta' dħul u ta' residenza, fit-territorju tal-partijiet kontraenti, lill-persuni mingħajr attività ekonomika fil-pajjiż ospitanti;

d) li jagħti l-istess kundizzjonijiet ta' ħajja, ta' impjieg u ta' xogħol bħal dawk mogħtija liċ-ċittadini nazzjonali." [traduzzjoni mhux uffiċjali]

6 L-Artikolu 5(1) tal-Ftehim, intitolat "Fornitur ta' servizzi", jipprovdi li:

"Bla ħsara għal ftehim ieħor speċifiku rigward il-provvista ta' servizzi bejn il-partijiet kontraenti (inkluż il-ftehim fuq is-settur tal-kuntratti pubbliċi sa fejn huwa jkopri l-provvista ta' servizzi), fornitur ta' servizzi, inklużi l-kumpanniji b'mod konformi mad-dispożizzjonijiet tal-Anness I, għandu d-dritt li jipprovdi servizz għal provvista fit-territorju tal-parti kontraenti l-oħra li ma taqbiżx id-90 jum ta' xogħol effettiv fis-sena." [traduzzjoni mhux uffiċjali]

7 L-Artikolu 17 tal-Anness I tal-Ftehim, intitolat "Fornitur ta' servizzi", jipprovdi li:

"Fil-kuntest tal-provvista ta' servizzi, skont l-Artikolu 5 ta' dan il-ftehim, huwa pprojbit:

a) ir-restrizzjonijiet kollha għal provvista transkonfinali ta' servizzi fit-territorju ta' parti kontraenti li ma taqbiżx id-90 jum ta' xogħol effettiv fis-sena.

b) ir-restrizzjonijiet kollha dwar id-dħul u r-residenza fil-każijiet imsemmija fl-Artikolu 5(2) ta' dan il-ftehim f'dak li jirrigwarda

i) iċ-ċittadini tal-Istati Membri tal-Komunità Ewropea jew tal-Isvizzera li huma fornituri ta' servizzi u li huma stabbiliti fit-territorju ta' waħda mill-partijiet kontraenti, minbarra dak tad-destinatarju tas-servizzi;

ii) l-impjegati, indipendentement min-nazzjonalità tagħhom, ta' fornitur ta' servizzi li huma integrati fis-suq regolari tax-xogħol ta' parti kontraenti u li huma kollokati għall-provvista ta' servizz fit-territorju ta' parti kontraenti oħra, bla ħsara għall-Artikolu 1." [traduzzjoni mhux uffiċjali]

8 Skont l-Artikolu 18 tal-Anness I:

"Id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 17 ta' dan l-Anness japplikaw għal kumpanniji li huma kkostitwiti b'mod konformi mal-leġiżlazzjoni ta' Stat Membru tal-Komunità Ewropea jew tal-Isvizzera u li għandhom l-uffiċċju rreġistrat tagħhom, l-amministrazzjoni ċentrali tagħhom jew l-istabbiliment prinċipali tagħhom fit-territorju ta' parti kontraenti." [traduzzjoni mhux uffiċjali]

9 It-Titolu VI tal-Anness I, intitolat "Akkwsit ta' Immobbli", jinkludi biss l-Artikolu 25 li jipprovdi li:

"1. Iċ-ċittadin ta' parti kontraenti li għandu dritt ta' residenza u li jistabbilixxi r-residenza prinċipali tiegħu fl-Istat ospitanti għandu l-istess drittijiet bħal ċittadin nazzjonali fil-qasam ta' akkwist ta' immobbli. Jista' f'kull waqt jistabbilixxi r-residenza prinċipali tiegħu fl-Istat ospitanti skont ir-regoli nazzjonali, indipendentement mit-tul

ta' żmien tal-impjieg tiegħu. It-tluq mill-Istat ospitanti m'għandu jimplika l-ebda obbligu li jiddisponi minn tali immobbli.

2. Iċ-ċittadin ta' parti kontraenti li għandu dritt ta' residenza u li ma jistabbilixxix ir-residenza prinċipali tiegħu fl-Istat ospitanti għandu l-istess drittijiet bħal ċittadin nazzjonali għal dak li jikkonċerna l-akkwist ta' immobbli li jservu għall-eżerċizzju ta' attività ekonomika; dawn id-drittjiet m'għandhom jimplikaw l-ebda obbligu li jiddisponi minn tali immobbli meta huwa jitlaq mill-Istat ospitanti Jista' wkoll ikun awtorizzat jixtri residenza sekondarja jew dar għall-vaganzi. Għal din il-kategorija ta' ċittadini, dan il-ftehim ma jaffettwax ir-regoli fis-seħħ rigward l-investiment pur ta' kapital u l-kummerċ ta' art mhux mibnija u ta' djar.

3. Ħaddiem transkonfinali għandu l-istess drittijiet bħal ċittadin nazzjonali għal dak li jikkonċerna l-akkwist ta' immobbli li jservu għall-eżerċizzju ta' attività ekonomika u ta' residenza sekondarja; dawn id-drittjiet m'għandhom jimplikaw l-ebda obbligu li jiddisponi minn tali immobbli meta huwa jitlaq mill-Istat ospitanti. Jista' wkoll ikun awtorizzat jixtri dar għall-vaganzi. Għal din il-kategorija ta' ċittadini, dan il-ftehim ma jaffettwax ir-regoli fis-seħħ fl-Istat ospitanti rigward l-investiment pur ta' kapital u l-kummerċ ta' art mhux mibnija u ta' djar." [traduzzjoni mhux uffiċjali]

Il-leġiżlazzjoni nazzjonali

10 Fl-Artikoli 53 u 57 tagħha, il-Liġi dwar ir-Reġistru tal-Artijiet (Grundbuchgesetz) tipprovdi li persuna li għandha dritt ta' proprjetà immobbli tista' jitlob li d-dritt tagħha jiġi rreġistrat fir-reġistru tal-artijiet u li reġistrazzjonijiet oħra li jikkonċernaw il-beni immobbli, li fuqu għandu dan id-dritt, jiġu mħassra.

11 Il-Liġi tal-Land ta' Vjenna dwar l-akkwist ta' beni immobbli minn ċittadini barranin (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, tat-3 ta' Marzu 1998, iktar 'il quddiem il-"WrAuslGEG"), li daħlet fis-seħħ fl-4 ta' Marzu 1998, tipprovdi fl-Artikolu 1(1) li:

"Il-validità ta' akkwist *inter vivos*, minn ċittadin barrani, ta' proprjetà (koproprjetà), ta' dritt ta' kostruzzjoni, dritt ta' servitù personali fuq fondi mibnija jew mhux mibnija ta' kwalunkwe tip, jew id-dħul fil-pussess, minn ċittadin barrani, ta' tali fondi permezz ta' kiri li jista' jiġi rreġistrat fir-reġistru tal-artijiet, hija suġġetta għal awtorizzazzjoni amministrattiva."

12 L-Artikolu 2 ta' din il-liġi tipprovdi li:

"Għall-finjiet ta' din il-liġi jitqies li huwa ċittadin barrani:

1) kull persuna fiżika li ma għandhiex in-nazzjonalità Awstrijaka;

2) kull persuna ġuridika u kull soċjetà li għandha kapaċità ġuridika u li l-uffiċċju rreġistrat tagħha jinsab barra mill-pajjiż;

3) kull persuna ġuridika u kull soċjetà li għandha kapaċità ġuridika, li l-uffiċċju rreġistrat tagħha jinsab fl-Awstija u li l-maġġoranza tal-ishma tagħha huma miżmumin minn ċittadini barranin fis-sens tal-punti 1 u 2;

[…]”

13 Skont l-Artikolu 3(2) tal-imsemmija liġi, id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 ma japplikawx, fost oħrajn, għal persuni fiżiċi u persuni ġuridiċi li jibbenifikaw mil-libertajiet stabbiliti mid-dritt tal-Unjoni u mill-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea u, skont l-Aritkolu 3(3) “sa fejn impenji internazzjonali ma jostakolawx dan”.

14 L-Artikolu 5 tal-istess liġi jipprovdi li:

“1. Id-drittijiet imsemmijin fl-Artikolu 1(1) ma jistgħux jiġu rreġistrati fir-reġistru tal-artijiet favur ċittadin barrani […] ħlief bil-kundizzjoni li l-applikant jipprovdi d-deċiżjoni tal-għoti ta’ awtorizzazzjoni skont din il-liġi […].

[…]

4. Jekk bis-saħħa tal-Artikolu 3(2) u (3) l-akkwist ta’ dritt huwa eżenti mill-obbligu ta’ awtorizzazzjoni previst fl-Artikolu 1, l-awtorità muniċipali għandha, fuq sempliċi talba flimkien mal-provi meħtieġa, tikkonferma dan lill-akkwirent, bil-miktub (ċertifikazzjoni negattiva).”

15 Ir-rekwiżit ta’ ċertifikazzjoni negattiva meta l-akkwist ta’ dritt fuq immobbli ta’ ċittadin barrani huwa eżenti mill-obbligu ta’ awtorizzazzjoni ġie introdott fl-4 ta’ Marzu 1998 mill-WrAuslGEG, li minn din id-data ħassret il-Liġi tal-Land ta’ Vjenna dwar l-akkwist

ta' beni immobbli fi Vjenna minn ċittadini barranin (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien), tal-1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, iktar 'il quddiem l-"AuslGEG").

16 Skont l-AuslGEG, l-akkwist ta' proprjetà (koproprjetà) ta' beni immobbli minn ċittadini barranin kien, fil-prinċipju, suġġett għall-obbligu li tinkiseb awtorizzazzjoni. Il-kunċett ta' "ċittadin barrani" kien ikopri wkoll persuni ġuridiċi li l-maġġoranza tal-ishma tagħhom kienu miżmumin minn ċittadini barranin, u r-reġistrazzjoni fir-reġistru tal-artijiet kienet suġġetta għall-preżentazzjoni tad-deċiżjoni tal-għoti ta' awtorizzazzjoni. Id-differenza bejn l-iskema mwaqqfa mill-AuslGEG u l-iskema attwali tinsab fil-fatt li skont il-liġi preċedenti, il-qorti kompetenti fil-qasam tar-reġistru tal-artijiet ("Grundbuchsgericht") kienet tista' teżamina, hija stess, l-eżistenza ta' eċċezzjoni legali favur l-akkwirent ta' proprjetà immobbli, għalkemm ma setgħetx tiddeċiedi fuq kwistjonijiet ta' fatt. Għaldaqstant, kienet il-persuna li kienet tkun qiegħda titlob ir-reġistrazzjoni li kellha tistabbilixxi li l-kundizzjonijiet fattwali għall-akkwist, li ma kienx suġġett għal awtorizzazzjoni, kienu sodisfatti permezz ta' dokumenti li jikkonfermaw dan. Konsegwentement, "ċertifikazzjoni negattiva" ma kinitx meħtieġa.

17 Skont l-iskema attwali, l-awtorità li għandha s-setgħa f'dan ir-rigward mhijiex il-qorti kompetenti fil-qasam tar-reġistru tal-artijiet, iżda l-awtorità muniċipali. Fuq talba tal-akkwirent li għandu jipprovdi l-provi meħtieġa, hija għandha tikkonferma bil-miktub li l-kundizzjonijiet għall-kisba ta' eżenzjoni mill-obbligu ta' awtorizzazzjoni huma sodisfatti, filwaqt li tagħtih, għal dan il-għan, l-"ċertifikazzjoni negattiva" prevista fl-Artikolu 5(4) tal-WrAuslGEG.

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

18 Il-kumpannija b'responsabbiltà limitata rregolata mid-dritt Awstrijak Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (iktar 'il quddiem "FIAG"), li l-uffiċċju rreġistrat tagħha jinsab fi Vjenna (l-Awstrija) akkwistat, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-18 ta' April 2007 għall-ammont ta' EUR 4 208 333.34, ishma f'beni

immobbili li jinsab fl-istess belt, li tawha l-proprjetà ta' 28 appartament b'użu residenzjali u 24 post għall-parkeġġ li kienu inkrew. Għal dak li jikkonċerna l-"kwalità ta' ċittadin Awstrijak" ta' din il-kumpannija, id-diriġent tagħha ta' dak iż-żmien kien iddikjara fil-kuntratt ta' bejgħ, fuq l-unur tiegħu, li l-uffiċċju rreġistrat tal-kumpannija kien jinsab fit-territorju nazzjonali u li l-ishma kollha ta' din il-kumpannija kienu miżmumin minn kumpanniji pubbliċi b'responsabbiltà limitata rregolati mid-dritt Svizzeru. Kien imsemmi wkoll li, bis-saħħa tal-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim, il-kuntratt ta' bejgħ ma kienx jeħtieġ li tinkiseb awtorizzazzjoni għall-akkwist ta' beni immobbli minn persuna barranija. Dak iż-żmien, il-kumpannija Fokus Invest AG (iktar 'il quddiem "Fokus Invest"), li kellha l-uffiċċju rreġistrat tagħha fl-Isvizzera, kellha ishma fil-kapital ta' FIAG. Attwalment, kumpannija pubblika b'responsabbiltà limitata, li għandha l-uffiċċju rreġistrat tagħha fl-Isvizzera, għad għandha l-parti l-kbira tal-ishma ta' FIAG.

19 Wara l-kuntratt ta' bejgħ, FIAG talbet li d-dritt ta' proprjetà tagħha jiġi rreġistrat fir-reġistru tal-artijiet u li jitħassru xi reġistrazzjonijiet f'dan ir-reġistru, li fosthom kien hemm annotazzjoni sussidjarja, favur Fokus Invest, tal-implementazzjoni ta' proċedura ta' irkant bl-għan li tikseb il-ħlas ta' krediti u ta' spejjeż.

20 Il-Bezirksgericht Döbling laqa' t-talba għal reġistrazzjoni fir-reġistru tal-artijiet imressqa minn FIAG, li saret fid-19 ta' Novembru 2007. Peress li Fokus Invest ma kellhiex interess li jitħassru l-annotazzjonijiet favuriha li kienu inklużi fir-reġistru, ikkontestat din ir-reġistrazzjoni quddiem il-Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Din il-qorti kkonfermat din ir-reġistrazzjoni minħabba li, taħt l-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim, kumpannija li għandha l-uffiċċju rreġistrat tagħha fl-Awstrija u li l-ishma tagħha huma miżmumin, b'mod esklużiv, minn kumpanniji Svizzeri, tibbenifika mill-istess trattament bħal kumpannija Awstrijaka. Konsegwentement, m'hemmx lok li tiġi pprovduta "ċertifikazzjoni negattiva" tal-awtorità kompetenti, dwar l-eżenzjoni tat-tranżazzjoni inkwistjoni mill-obbligu ta' awtorizzazzjoni.

21 Fokus Invest ippreżentat appell għal "Reviżjoni" minn din id-deċiżjoni, quddiem l-Oberster Gerichtshof.

22 Il-qorti tar-rinviju tirrileva li fl-Artikolu 1 tiegħu, il-Ftehim jagħti wkoll dritt ta' stabbiliment "inkwantu ħaddiem għal rasu" u li sabiex jindika dawk il-persuni li għandhom dritt taħt il-Ftehim, fl-Artikoli 1, 2 u 3 jagħmel riferiment għal "ċittadini ta' parti kontraenti". Barra minn hekk, l-Artikolu 5(1) tal-Ftehim u l-Artikolu 17 tal-Anness I tiegħu jikkonċernaw "forniturі ta' servizzi". Fil-prinċipju, dan l-aħħar Artikolu jipprojbixxi kull restrizzjoni għal dak li jikkonċerna provvisti ta' servizzi ta' perijodu qasir ta' żmien u, skont l-Artikolu 18 tal-Anness I, dawn id-dispożizzjonijiet japplikaw ukoll għall-kumpanniji.

23 Barra minn hekk, din il-qorti tosserva li l-Artikolu 48 KE jipprovdi, b'mod espress, it-tixbih tal-persuni ġuridiċi mal-persuni fiżiċi ċittadini tal-Istati Membri għall-finijiet tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet dwar il-libertà ta' stabbiliment. Il-Ftehim jikkonċerna wkoll id-dritt ta' stabbiliment "inkwantu ħaddiem għal rasu", iżda madankollu ma jinkludi ebda tixbih espress tal-persuni ġuridiċi mal-persuni fiżiċi, bħal dak previst mill-Artikolu 48 KE. Minn dan, il-qorti nazzjonali kkonkludiet li jekk il-Ftehim japplika biss għall-persuni fiżiċi, b'mod partikolari għal dak li jikkonċerna d-dritt ta' stabbiliment, l-impriża inkwistjoni ma tistax tinxtiebah ma' ċittadin Awstrijak jew ma' ċittadin tal-Unjoni Ewropea għall-finijiet tal-akkwist tal-immobbli inkwistjoni.

24 Fil-każ li tingħata din ir-risposta għal din il-kwistjoni, il-qorti tar-rinviju tirrileva li l-moviment liberu tal-kapital, stabbilit fl-Artikolu 56(1) KE jkopri wkoll id-dritt ta' ċittadini barranin li jinvesti fl-immobbli fi Stat Membru. Madankollu, l-Artikolu 57(1) KE jippermetti li, fil-konfront tal-pajjiżi terzi, jinżammu r-restrizzjonijiet li kienu jeżistu fil-31 ta' Diċembru 1993. Għaldaqstant, tqum il-kwistjoni ta' jekk ir-restrizzjonjiet previsti mill-4 ta' Marzu 1998 mill-WrAuslGEG, għal dak li jikkonċerna l-akkwisti immobbli minn persuni barranin, jiġifieri l-obbligu li jkunu fil-pussess ta' awtorizzazzjoni jew ta' eżenzjoni minn dan l-obbligu wara l-kisba ta' "ċertifikazzjoni negattiva",

jistgħux jitqiesu li huma restrizzjonijiet li kienu jeżistu fil-31 ta' Diċembru 1993, taħt ir-regoli tal-AuslGEG li kienu fis-seħħ f'dak iż-żmien.

25 Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, l-Oberster Gerichtshof iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) L-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim [...] għandu jiġi interpretat fis-sens li t-trattament ugwali għal dak mogħti liċ-ċittadini nazzjonali previst fir-rigward tal-akkwist ta' immobbli japplika biss għall-persuni fiżiċi u mhux għall-kumpanniji?

2) Fil-każ ta' risposta fl-affermattiv għall-ewwel domanda:

Id-dispożizzjonijiet [tal-WrAuslGEG], li jeżiġu l-produzzjoni ta' ċertifikazzjoni ta' eżenzjoni mill-obbligu ta' awtorizzazzjoni fil-każ ta' akkwist ta' proprjetà immobbli minn kumpanniji barranin fis-sens tal-Artikolu 2(3) tagħha, (Artikoli 5(4) u 3(3) tal-WrAuslGEG), jikkostitwixxu restrizzjoni għall-moviment liberu tal-kapital (Artikolu 56 KE) ammissibbli fir-rigward tal-Isvizzera, bħala Stat terz, skont l-Artikolu 57(1) KE?"

Fuq id-domandi preliminari

Fuq l-ewwel domanda

26 Il-kwistjoni ta' jekk id-dispożizzjonijiet tal-Ftehim jistgħux jiġu interpretati fis-sens li japplikaw wkoll għal persuni ġuridiċi kienet tqajmet taħt l-aspett partikolari tad-dritt ta' stabbiliment, fil-kawża li wasslet għas-sentenza tat-12 ta' Novembru 2009, Grimme (C-351/08, Ġabra p. I-10777).

27 F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Ġustizzja rrilevat, fl-ewwel nett, li l-Ftehim ġie ffirmat wara li, fis-6 ta' Diċembru 1992, il-Konfederazzjoni Svizzera ċaħdet il-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE) u li permezz tar-rifjut tagħha, din tal-aħħar ma qablitx mal-proġett ta' totalità ekonomika integrata ma' suq uniku, ibbażat fuq regoli komuni bejn il-membri tagħha, iżda ppreferiet il-mezz ta' arranġamenti bilaterali mal-Komunità u mal-Istati Membri tagħha, f'oqsma speċifiċi (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Grimme, iċċitata iktar 'il fuq, punt 27).

28 Wara l-konstatazzjonijiet tagħha, il-Qorti tal-Ġustizzja kkonkludiet li l-Konfederazzjoni Svizzera ma aderixxietx mas-suq intern tal-Komunità u li, konsegwentement, l-interpretazzjoni mogħtija lid-dispożizzjonijiet tad-dritt Komunitarju rigward is-suq intern ma tistax tiġi trasposta awtomatikament għall-interpretazzjoni tal-Ftehim, ħlief għal dispożizzjonijiet espressi f'dan is-sens previsti mill-Ftehim innifsu (ara, f'dan ir-rigward, is-sentenza Grimme, iċċitata iktar 'il fuq, punti 27 u 29 u l-ġurisprudenza ċċitata).

29 Sussegwentement, il-Qorti tal-Ġustizzja enfasizzat li l-għanijiet tal-Ftehim, iddefiniti fl-Artikolu 1, huma stabbiliti skont il-kliem ta' din id-dispożizzjoni, favur iċ-ċittadini tal-Istati Membri u l-Konfederazzjoni tal-Isvizzera u, għaldaqstant, favur il-persuni fiżiċi, u li l-kategoriji kollha ta' persuni, ċittadini tal-Istati Membri u Svizzeri, imsemmija mill-Ftehim, bl-eċċezzjoni ta' fornituri u destinatarji ta' servizzi, jippre-

supponi min-natura tagħhom li huma persuni fiżiċi (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Grimme, iċċitata iktar 'il fuq, punti 33 u 34).

30 Il-Qorti tal-Ġustizzja waslet għall-konstatazzjoni li, bl-eċċezzjoni tal-Artikolu 5(1) tal-Ftehim u tal-Artikolu 18 tal-Anness I tiegħu, li jipprovdu li l-kumpanniji għandhom dritt ta' provvista ta' servizzi stabbilit, l-ebda dispożizzjoni ta' dan il-ftehim jew tal-Anness tiegħu ma tagħti dritt lill-persuni ġuridiċi (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Grimme, iċċitata iktar 'il fuq, punt 35).

31 Warra li kkonstatat li skont il-Ftehim id-dritt ta' stabbiliment, fit-territorju ta' parti kontraenti, huwa rriżervat biss għaċ-ċittadin ta' Stat Membru tal-Unjoni jew tal-Konfederazzjoni Svizzera li jaħdem għal rasu, u li l-Artikolu 1(a) tal-Ftehim jirrikonoxxxi b'mod espliċitu, bħala għan, id-dritt ta' stabbiliment bħala persuni fiżiċi li jaħdmu għal rashom, il-Qorti tal-Ġustizzja kkonkludiet li ma jistax jiġi sostnut li l-persuni ġuridiċi għandhom l-istess dritt ta' stabbiliment bħall-persuni fiżiċi skont dan il-ftehim (ara, f'dan is-sems, is-sentenza Grimme, iċċitata itkar 'il fuq, punti 36, 37 u 39.

32 Din l-interpretazzjoni tal-Ftehim magħmula mill-Qorti tal-Ġustizzja fis-sentenza Grimme, iċċitata iktar 'il fuq, u b'mod partikolari l-pożizzjoni ta' prinċipju li huwa stabbilit fiha fir-rigward tal-portata tad-dritt ta' stabbiliment fil-kuntest tal-Ftehim, huma wkoll validi għall-finijiet ta' din il-kawża.

33 Il-kwistjoni mqajma f'dan il-każ tikkonċerna d-dritt ta' akkwist ta' beni immobbli li jinsab fit-territorju ta' parti kontraenti, minn persuna ġuridika li għandha l-uffiċċju rreġistrat tagħha f'dan it-territorju, iżda li l-ishma tagħha huma miżmumin minn persuni ġuridiċi li huma rregolati mid-dritt tal-parti kontraenti l-oħra.

34 F'dan ir-rigward hemm lok li jiġi enfasizzat li l-invokazzjoni tal-Artikolu 48 KE, fis-sens li jxebbah il-kumpanniji ma' persuni fiżiċi għal dak li jikkonċerna l-libertà ta' stabbiliment, mhuwiex rilevanti f'dan il-każ. Fil-fatt, għandu jitfakkar li l-interpretazzjoni tad-dispożizzjonijiet tad-dritt tal-Unjoni, inklużi dawk tat-Trattat dwar is-suq intern, ma jistgħux jiġu trasposti awtomatikament għall-interpretazzjoni tal-Ftehim u li fi kwalunkwe każ, il-persuni ġuridiċi ma għandhomx id-dritt ta' stabbiliment abbażi tal-istess Ftehim.

35 Għandu jiġi rilevat li l-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim, li jirregola l-akkwisti ta' immobbli jsemmi, bħala proprjetarji tad-drittijiet f'dan il-qasam, iċ-"ċittadin ta' parti kontraenti li għandu dritt ta' residenza" u l-"ħaddiem transkonfinali".

36 Konsegwentement, mill-kliem tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 25 jirriżulta, mingħajr dubju, li l-kategoriji ta' persuni li għandhom id-dritt inkwistjoni, imsemmija f'dawn id-dispożizzjonijiet, jippresupponu min-natura tagħhom li huma persuni fiżiċi li jeżerċitaw dan id-dritt fil-kuntest tal-moviment liberu.

37 F'dawn iċ-ċirkustanzi, ir-risposta għall-ewwel domanda għandha tkun li l-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim għandu jiġi interpretat fis-sens li l-obbligu ta' trattament ugwali għal dak mogħti liċ-ċittadini nazzjonali previst fir-rigward tal-akkwist ta' immobbli japplika biss għall-persuni fiżiċi.

Fuq it-tieni domanda

38 Permezz ta' din id-domanda, il-qorti tar-rinviju essenzjalment tistaqsi jekk l-Artikolu 64(1) TFUE għandux jiġi interpretat fis-sens li d-dispożizzjonijiet nazzjonali bħal dawk tal-WrAuslGEG, li jimponu fuq iċ-ċittadini barranin, fis-sens ta' din il-liġi, fil-każ ta' akkwist ta' beni immobbli, l-obbligu li jkollhom awtorizzazzjoni għall-finijiet ta' dan l-akkwist jew li jipproduċu ċertifikazzjoni li tgħid li l-kundizzjonijiet previsti minn din il-liġi sabiex jibbenefikaw minn eżenzjoni minn dan l-obbligu huma sodisfatti,

jikkostitwixxu restrizzjoni tal-moviment liberu tal-kapital ammissibbli fir-rigward tal-Konfederazzjoni Svizzera bħala pajjiż terz.

39 Għalkemm din id-domanda, kif ifformulata mill-qorti tar-rinviju, issemmi biss iċ-ċertifikazzjoni li trid tkun ingħatat mill-awtoritajiet muniċipali kompetenti u li tikkonferma l-eżenzjoni mill-obbligu msemmi iktar 'il fuq, il-ħtieġa li tinkiseb tali ċertifikazzjoni tikkostitwixxi modalità li tirriżulta mill-obbligu ta' bażi impost fuq iċ-ċittadini barranin li jiksbu awtorizzazzjoni sabiex ikunu jistgħu jakkwistaw beni immobbli. Għaldaqstant, hemm lok li l-eżami tal-Qorti tal-Ġustizzja jiġi estiż għal dan l-obbligu ta' bażi.

40 Għandu jiġi ppreċiżat li, skont l-Artikolu 64(1) TFUE, il-projbizzjoni tar-restrizzjonijiet għall-moviment liberu tal-kapital, fis-sens tal-Artikolu 63 TFUE, ma jippreġudikax l-applikazzjoni tar-restrizzjonijiet li kienu jeżistu fil-31 ta' Diċembru 1993 għal pajjiżi terzi, bis-saħħa tad-dritt nazzjonali jew tad-dritt tal-Unjoni, għal dak li jikkonċerna l-movimenti ta' kapitali lejn jew minn tali pajjiżi meta jkunu jimplikaw investimenti diretti, inklużi, fost oħrajn, l-investimenti fl-immobbli.

41 Għaldaqstant, hemm lok li jiġi vverifikat jekk ir-restrizzjonijiet, li jinkludu d-dispożizzjonijiet tal-WrAuslGEG imsemmija iktar 'il fuq, għandhomx jitqiesu bħala restrizzjonijiet li kienu jeżistu fil-31 ta' Diċembru 1993, fid-dawl tal-fatt li din il-liġi daħlet fis-seħħ wara din id-data, jiġifieri fl-4 ta' Marzu 1998.

42 F'dan ir-rigward huwa importanti li jiġi rrilevat li, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-kundizzjoni introdotta fl-Artikolu 64(1) TFUE għal dak li jikkonċerna r-restrizzjonijiet li kienu jeżistu fil-konfront ta' pajjiżi terzi, fil-31 ta' Diċembru 1993, tkun sodisfatta meta leġiżlazzjoni nazzjonali adottata wara din id-data tinkludi dispożizzjonijiet li, fis-sustanza tagħhom, huma identiċi għall-leġiżlazzjoni preċedenti li kienet teżisti f'din id-data. Din il-kundizzjoni ma tkunx sodisfatta meta d-dispożizzjonijet adottati wara din id-data jkunu bbażati fuq loġika differenti minn dik tad-dritt

preċedenti u li jistabbilixxu proċeduri ġodda (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-24 ta' Mejju 2007, Holböck, C-157/05, Ġabra p. I-4051, punt 41 u l-ġurisprudenza ċċitata).

43 Mill-proċess ippreżentat quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li diġà taħt ir-regoli tal-leġiżlazzjoni Awstrijaka fis-seħħ fil-31 ta' Diċembru 1993, jiġifieri l-AuslGEG, l-akkwisti ta' proprjetà jew ta' koproprjetà ta' beni immobbli li jinsabu fil-Land ta' Vjenna, minn ċittadini barranin, fis-sens ta' din il-leġiżlazzjoni inkluż akkwisti minn kumpanniji, ma kinux liberi. Kienu suġġetti għall-obbligu ta' bażi li jiksbu awtorizzazzjoni, li l-parti interessata kienet tkun eżenti minnha jekk tipprovdi prova li kienet tibbenefika minn dispożizzjonijiet derogatorji, pereżempju fil-kuntest ta' impenji internazzjonali tar-Repubblika tal-Awstrija.

44 Il-kunċett ta' "ċittadin barrani" kien diġà jkopri l-persuni ġuridiċi li l-maġġoranza tal-ishma tagħhom kienu miżmumin minn ċittadini barranin, u r-reġistrazzjoni fir-reġistru tal-artijiet kienet suġġetta għall-preżentazzjoni tad-deċiżjoni tal-għoti ta' awtorizzazzjoni meħtieġa jew ta' prova tal-eżistenza ta' eżenzjoni legali.

45 Id-differenza bejn il-leġiżlazzjoni preċedenti u l-leġiżlazzjoni attwali tinsab fil-fatt li, sabiex tikkonferma l-eżistenza ta' eżenzjoni legali mill-obbligu li tinkiseb awtorizzazzjoni, l-awtorità kompetenti qabel kienet il-qorti kompetenti fil-qasam tar-reġistru tal-artijiet, filwaqt li attwalment, din il-kompetenza hija tal-awtorità muniċipali li l-beni immobbli kkonċernat jinsab fil-ġurisdizzjoni tagħha. Fuq talba tal-akkwirent, din tal-aħħar għandha tivverifika jekk il-kundizzjonijiet għall-kisba ta' tali eżenzjoni humiex sodisfatti u, jekk dan ikun il-każ, għandha tagħti l-"ċertifikazzjoni negattiva" prevista fl-Artikolu 5(4) tal-WrAuslGEG.

46 Madankollu, mhuwiex ikkontestat li kemm il-leġiżlazzjoni preċedenti kif ukoll il-WrAuslGEG jissuġġetaw l-akkwist ta' beni immobbli fl-Awstrija, minn ċittadin

barrani, għall-kisba ta' awtorizzazzjoni minn qabel. F'dawn iċ-ċirkustanzi, l-obbligu ta' kisba ta' awtorizzazzjoni minn qabel impost fuq kumpannija barranija, bħal FIAG, għandu jitqies permessibbli skont l-Artikolu 64(1) TFUE.

47 L-emendi proċedurali li d-deċiżjoni tar-rinviju tagħmel riferiment għalihom jikkonċernaw biss l-akkwisti ta' immobbli minn ċittadini li jistgħu jibbenefikaw mill-eżenzjoni prevista mill-qafas tal-leġiżlazzjoni nazzjonali. Madankollu, peress li kemm taħt ir-regoli tal-liġi preċedenti, kif ukoll tal-WrAuslGEG, kumpannija bħal FIAG għandha titqies li hija ċittadin barrani li ma jistax jibbenefika minn eżenzjoni għall-finijiet ta' akkwist ta' immobbli fl-Awstrija, kif jirriżulta mir-risposta mogħtija għall-ewwel domanda li tinsab fil-punt 37 tas-sentenza preżenti u mill-punt preċedenti ta' din is-sentenza, l-emendi proċedurali introdotti mill-WrAuslGEG ma jistgħux jinfluwenzaw l-eżitu tal-kawża prinċipali.

48 Fi kwalunkwe każ, anki jekk ikun għad hemm dubju għal dak li jikkonċerna l-kamp ta' applikazzjoni tal-eżenzjonijiet previsti mill-qafas tal-leġiżlazzjoni nazzjonali, hemm lok li jiġi kkonstatat li l-punti diverġenti li jeżistu bejn il-leġiżlazzjoni fis-seħħ u l-leġiżlazzjoni preċedenti, jiġifieri d-determinazzjoni tal-awtorità kompetenti sabiex tikkonferma l-eżistenza ta' eżenzjoni u tal-proċedura li għandha tiġi segwita f'dan is-sens, huma limitati għal modalitajiet li ma għandhomx impatt fuq is-sustanza stess tal-leġiżlazzjoni applikabbli, li tikkonsisti fil-ħtieġa fundamentali għaċ-ċittadini barranin li jiksbu awtorizzazzjoni għall-finijiet ta' akkwisti ta' immobbli u fl-obbligu li jipprovdu prova li l-kundizzjonijiet sabiex tiġi rrikonoxxuta eżenzjoni, huma sodisfatti. Għalhekk, il-leġiżlazzjoni fis-seħħ ma tibbażax ruħha fuq loġika differenti minn dik tal-liġi preċedenti u ma tistabbilixxix proċeduri sostanzjali ġodda.

49 Għaldaqstant, ir-risposta għat-tieni domanda għandha tkun li l-Artikolu 64(1) TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li d-dispożizzjonijiet tal-WrAuslGEG, li jimponu fuq iċ-ċittadini barranin, fis-sens ta' din il-liġi, fil-każ ta' akkwist ta' beni immobbli li jinsab fil-Land ta' Vjenna, l-obbligu li jkollhom awtorizzazzjoni għall-finijiet ta' dan l-akkwist jew li jipproduċu ċertifikazzjoni li tgħid li l-kundizzjonijiet previsti minn din il-liġi sabiex

jibbenefikaw minn eżenzjoni minn dan l-obbligu, huma sodisfatti, jikkostitwixxu restrizzjoni tal-moviment liberu tal-kapital ammissibbli fir-rigward tal-Konfederazzjoni Svizzera bħala pajjiż terz.

Fuq l-ispejjeż

50 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija din il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja, (It-Tielet Awla) taqta' u tiddeċiedi:

1) **L-Artikolu 25 tal-Anness I tal-Ftehim bejn il-Komunità Ewropea u l-Istati Membri tagħha, minn naħa, u l-Konfederazzjoni Svizzera, min-naħa l-oħra, dwar il-moviment liberu tal-persuni, iffirmat fil-Lussemburgu fil-21 ta' Ġunju 1999, għandu jiġi interpretat fis-sens li l-obbligu ta' trattament ugwali għal dak mogħti liċ-ċittadini nazzjonali previst fir-rigward tal-akkwist ta' immobbli japplika biss għall-persuni fiżiċi.**

2) **L-Artikolu 64(1) TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li d-dispożizzjonijiet tal-Liġi tal-Land ta' Vjenna dwar l-akkwist ta' beni immobbli minn ċittadini barranin (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), tat-3 ta' Marzu 1998, li**

jimponu fuq iċ-ċittadini barranin, fis-sens ta' din il-liġi, fil-każ ta' akkwist ta' beni immobbli li jinsab fil-Land ta' Vjenna, l-obbligu li jkollhom awtorizzazzjoni għall-finijiet ta' dan l-akkwist jew li jipproduċu ċertifikazzjoni li tgħid li l-kundizzjonijiet previsti minn din il-liġi sabiex jibbenefikaw minn eżenzjoni minn dan l-obbligu huma sodisfatti, jikkostitwixxu restrizzjoni tal-moviment liberu tal-kapital ammissibbli fir-rigward tal-Konfederazzjoni Svizzera bħala pajjiż terz.

Firem