WYROK TRYBUNAŁU (trzecia izba)

z dnia 11 lutego 2010 r.*

W sprawie C-541/08

mającej za przedmiot wniosek o wydanie, na podstawie art. 234 WE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Oberster Gerichtshof (Austria) postanowieniem z dnia 4 listopada 2008 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 4 grudnia 2008 r., w postępowaniu

Fokus Invest AG

przeciwko

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

TRYBUNAŁ (trzecia izba),

w składzie: K. Lenaerts, prezes izby, E. Juhász (sprawozdawca), G. Arestis, J. Malenovský i T. von Danwitz, sędziowie,

* Język postępowania: niemiecki.

rzecznik generalny: Y. Bot,
sekretarz: R. Grass,

uwzględniając procedurę pisemną,

rozważywszy uwagi przedstawione:

— w imieniu Fokus Invest AG przez C. Naskego, Rechtsanwalt,

— w imieniu rządu austriackiego przez E. Riedla, działającego w charakterze pełnomocnika,

— w imieniu Komisji Wspólnot Europejskich przez E. Traversę oraz F. Hoffmeistera, działających w charakterze pełnomocników,

podjąwszy, po wysłuchaniu rzecznika generalnego, decyzję o rozstrzygnięciu sprawy bez opinii,

wydaje następujący

Wyrok

1 Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 25 załącznika I do umowy między Wspólnotą Europejską i jej państwami członkowskimi, z jednej strony, a Konfederacją Szwajcarską, z drugiej strony, w sprawie swobodnego przepływu osób, podpisanej w Luksemburgu w dniu 21 czerwca 1999 r. (Dz.U. 2002, L 114, s. 6), a także art. 63 TFUE oraz art. 64 ust. 1 TFUE.

2 Wniosek ten został złożony w ramach postępowania toczącego się przed sądami austriackimi dotyczącego warunków regulujących nabycie przez spółkę prawa austriackiego, w której całość udziałów posiada spółka prawa szwajcarskiego, nieruchomości położonej na terytorium austriackim.

Ramy prawne

Umowa

3 Wspólnota Europejska i jej państwa członkowskie, z jednej strony, oraz Konfederacją Szwajcarską, z drugiej strony podpisały w dniu 21 czerwca 1999 r. siedem umów, w tym umowę w sprawie swobodnego przepływu osób, (zwaną dalej „umową"). Decyzją Rady 2002/309/WE Euratom z dnia 4 kwietnia 2002 r. (Dz.U. L 114, s. 1) umowy te zostały zatwierdzone w imieniu Wspólnoty Europejskiej i weszły w życie w dniu 1 czerwca 2002 r.

4 W preambule do umowy strony oświadczyły, iż są „przekonane, że swobodny przepływ osób między terytoriami umawiających się stron jest kluczowym elementem dla harmonijnego rozwoju stosunków między nimi" oraz że są „zdecydowane wprowadzić swobodny przepływ osób między sobą na podstawie postanowień stosowanych we Wspólnocie Europejskiej" [tłumaczenie nieoficjalne, podobnie jak wszystkie cytaty z tej umowy poniżej].

5 Artykuł 1 umowy, zatytułowany „Cel", stanowi:

„Celem niniejszej umowy, dla dobra obywateli państw członkowskich Wspólnoty Europejskiej i Szwajcarii, jest:

a) przyznanie prawa wjazdu, pobytu, dostępu do pracy najemnej, prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz prawa do przebywania na terytorium umawiających się stron;

b) ułatwienie świadczenia usług na terytorium umawiających się stron, w szczególności liberalizacja świadczenia usług o krótkim okresie trwania;

c) przyznanie prawa wjazdu i pobytu na terytorium umawiających się stron osobom niepodejmującym działalności gospodarczej w kraju przyjmującym;

d) przyznanie tych samych warunków życia, zatrudnienia i pracy, jak te przyznane własnym obywatelom”.

6 Artykuł 5 ust. 1 umowy, zatytułowany „Osoby świadczące usługi”, stanowi:

„Bez uszczerbku dla innych szczególnych umów między umawiającymi się stronami dotyczących w szczególności świadczenia usług (włączając porozumienie w sprawie zamówień rządowych, o ile dotyczą one świadczenia usług), usługodawcy, w tym spółki zgodnie z postanowieniami załącznika I, mają prawo do świadczenia usług na terytorium drugiej umawiającej się strony przez okres nieprzekraczający 90 dni rzeczywistej pracy w roku kalendarzowym”.

7 Artykuł 17 załącznika do umowy, zatytułowany „Osoby świadczące usługi”, stanowi:

„W odniesieniu do świadczenia usług, na mocy art. 5 niniejszej umowy zakazuje się:

a) jakichkolwiek ograniczeń w odniesieniu do transgranicznego świadczenia usług na terytorium umawiającej się strony nieprzekraczającego 90 dni rzeczywistej pracy w ciągu roku kalendarzowego.

b) jakichkolwiek ograniczeń w odniesieniu do prawa wjazdu i pobytu w przypadkach objętych art. 5 ust. 2 niniejszej umowy dotyczących:

i) usługodawców będących obywatelami państw członkowskich Wspólnoty Europejskiej lub Szwajcarii oraz zamieszkałych na terytorium jednej z umawiających się stron, innym niż terytorium usługobiorcy;

ii) zatrudnionych przez usługodawców pracowników najemnych, niezależnie od ich obywatelstwa, zintegrowanych z legalnym rynkiem pracy jednej z umawiających się stron oraz oddelegowanych w celu świadczenia usługi na terytorium drugiej umawiającej się strony, bez uszczerbku dla postanowień artykułu 1".

8 Zgodnie z art. 18 do tego załącznika I:

„Postanowienia art. 17 niniejszego załącznika stosuje się do spółek utworzonych zgodnie z ustawodawstwem państwa członkowskiego Wspólnoty Europejskiej lub Szwajcarii oraz posiadających swoją statutową siedzibę, zarząd lub główne miejsce prowadzenia działalności na terytorium umawiającej się strony".

9 Tytuł VI załącznika I „Nabywanie nieruchomości" zawiera wyłącznie art. 25, który przewiduje:

„1. Obywatel jednej z umawiających się stron, który ma prawo do pobytu i który ustanawia swoje główne miejsce zamieszkania w państwie przyjmującym, korzysta z tych samych praw co obywatel tego państwa w odniesieniu do zakupu nieruchomości. Może on w dowolnym czasie ustanowić swoje główne miejsce zamieszkania w państwie

przyjmującym na podstawie zasad prawa krajowego bez względu na czas trwania zatrudnienia. Wyjazd z państwa przyjmującego nie oznacza obowiązku zbycia własności.

2. Mieszkaniec terenów przygranicznych ma takie same prawa jak obywatel państwa przyjmującego w zakresie zakupu nieruchomości służącej wykonywaniu działalności zarobkowej lub dodatkowego miejsca zamieszkania; prawa te nie oznaczają obowiązku zbycia tej własności w momencie wyjazdu z państwa przyjmującego. Można także zezwolić na zakup mieszkania wakacyjnego. W odniesieniu do tej kategorii obywateli niniejsza umowa nie wpływa na zasady obowiązujące w państwie przyjmującym dotyczące zwykłych inwestycji kapitałowych oraz handlu gruntami i mieszkaniami.

3. Mieszkaniec terenów przygranicznych ma takie same prawa jak obywatel państwa przyjmującego w zakresie zakupu nieruchomości służącej wykonywaniu działalności zarobkowej lub dodatkowego miejsca zamieszkania; prawa te nie oznaczają obowiązku zbycia tej własności w momencie wyjazdu z państwa przyjmującego. Można także zezwolić na zakup mieszkania wakacyjnego. W odniesieniu do tej kategorii obywateli niniejsza umowa nie wpływa na zasady obowiązujące w państwie przyjmującym dotyczące zwykłych inwestycji kapitałowych oraz handlu gruntami i mieszkaniami".

Uregulowania krajowe

10 Grundbuchsgesetz (ustawa o księgach wieczystych) przewiduje w paragrafach 53 i 57, że właściciel ma prawo zażądać dokonania do księgi wieczystej wpisu przysługującego mu prawa własności oraz wykreślenia innych wpisów dotyczących nieruchomości, w odniesieniu do której wykonywane jest to prawo.

11 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (ustawa kraju związkowego Wiednia w sprawie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, zwana dalej „WrAuslGEG") (*Wiener Landesgestzzblatt* 1998/11 z dnia 3 marca 1998 r.), która weszła w życie w dniu 4 marca 1998 r., przewiduje w § 1 ust. 1:

„Aby nabycie inter vivos przez podmioty zagraniczne praw własności (współwłasności), praw zabudowy, praw służebności osobistej do wszelkich zabudowanych lub niezabudowanych nieruchomości lub też podlegająca wpisowi do księgi wieczystej dzierżawa takich nieruchomości były skuteczne, konieczne jest uzyskanie zezwolenia administracyjnego".

12 Paragraf 2 ww. ustawy stanowi:

„Dla celów niniejszej ustawy za podmioty zagraniczne uważa się:

1) osoby fizyczne, które nie posiadają obywatelstwa austriackiego;

2) osoby prawne i mające zdolność prawną spółki, których siedziba znajduje się za granicą;

3) osoby prawne i mające zdolność prawną spółki, których siedziba znajduje się w Austrii i których większość udziałów należy do podmiotów zagranicznych w rozumieniu ust. 1 lub 2;

[…]”.

13 Zgodnie z § 3 ust. 2 rzeczonej ustawy przepisy § 1 nie mają zastosowania między innymi do osób fizycznych i prawnych, które korzystają ze swobód ustanowionych przez prawo Unii oraz przez porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz zgodnie z § 3 ust. 3 „w zakresie, w jakim są one niezgodne z innymi zobowiązaniami wynikającymi z umów międzynarodowych”.

14 Paragraf 5 tejże ustawy stanowi:

„1. Prawa, o których mowa w § 1 ust. [1], mogą zostać wpisane do księgi wieczystej na rzecz podmiotu zagranicznego […] jedynie wtedy, gdy wnioskodawca taki przedstawi decyzję, w której zostało mu udzielone przewidziane w tej ustawie zezwolenie […].

[…]

4. Jeśli podmiot nabywający prawa jest zwolniony, na podstawie § 3 ust. 2 lub 3, z ustanowionego w § 1 obowiązku uzyskania zezwolenia, odpowiedni organ władz gminnych powinien, na wniosek tego podmiotu, potwierdzić pisemnie, iż podmiot ten przedstawił odpowiednie dowody w tym względzie (potwierdzenie negatywne)”.

15 Wymóg potwierdzenia negatywnego, jeżeli nabycie prawa na nieruchomości przez podmiot zagraniczny jest zwolnione z obowiązku uzyskania zezwolenia, został wprowadzony w dniu 4 marca 1998 r. przez WrAuslGEG, która uchyliła z tą datą Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien (ustawę

kraju związkowego Wiednia w sprawie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Wiedniu, zwaną dalej „AuslGEG") z 1967 r. (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33).

16 Zgodnie z AuslGEG nabycie własności (współwłasności) nieruchomości przez podmioty zagraniczne podlegało co do zasady obowiązkowi uzyskania zezwolenia. Pojęcie „podmiot zagraniczny" obejmowało również osoby prawne, których większość udziałów należy podmiotów zagranicznych, a wpis do księgi wieczystej wymagał przedstawienia decyzji o udzieleniu zezwolenia. Różnica pomiędzy systemem ustanowionym przez AuslGEG a systemem aktualnym polegała na tym, że zgodnie z poprzednią ustawą Grundbuchsgericht (sąd właściwy w sprawach ksiąg wieczystych) mógł sam badać istnienie prawnego wyjątku na korzyść nabywcy nieruchomości, przy czym nie był uprawniony do rozpoznawania okoliczności faktycznych. Tym samym to do podmiotu wnoszącego o dokonanie wpisu należało wykazanie, że zostały spełnione przesłanki faktyczne ustanowione dla nabycia nieuzależnionego od zwolnienia, poprzez przedstawienie wiarygodnych dowodów. Nie wymagano w związku z tym „negatywnego potwierdzenia".

17 Zgodnie z obowiązującym systemem organem właściwym w tym zakresie nie jest sąd właściwy w sprawach ksiąg wieczystych, lecz organ miejski. Rzeczony organ na wniosek nabywcy, który powinien przedstawić niezbędne dowody, potwierdza pisemnie, że przesłanki ustanowione dla uzyskania zwolnienia od obowiązku zezwolenia zostały spełnione poprzez wydanie mu „negatywnego potwierdzenia", o którym mowa w § 5 ust. 4 WrAuslGEG.

Postępowanie przed sądem krajowym i pytania prejudycjalne

18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa austriackiego Finanzierungsberatung--Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (zwana dalej „FIAG"), której

siedziba znajduje się w Wiedniu (Austria), nabywa w drodze zawartej w dniu 18 kwietnia 2007 r. umowy kupna-sprzedaży na kwotę 4 208 333,34 EUR udziały w położonej w Wiedniu nieruchomości, z którymi związane było prawo własności 28 mieszkań i 24 miejsc parkingowych, które oddano w najem. Jeżeli chodzi o „status podmiotu austriackiego" tej spółki, to ówczesny prezes spółki oświadczył pod przysięgą, że siedziba spółki znajduje się na terytorium kraju oraz że wszystkie udziały w spółce posiadała spółka akcyjna prawa szwajcarskiego. Wspomniano również, że umowa kupna-sprzedaży nie wymagała uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca na podstawie art. 25 załącznika I do umowy [w sprawie swobodnego przepływu osób]. W tym czasie spółka Fokus Invest AG (zwana dalej „Fokus Invest"), mając siedzibę w Szwajcarii, posiadała udziały w kapitale FIAG. Obecnie spółka akcyjna z siedzibą w Szwajcarii nadal posiada większość udziałów w FIAG.

19 Po zawarciu umowy kupna-sprzedaży FIAG wniosła o wpis przysługującego jej prawa własności do księgi wieczystej i o wykreślenie wpisów zawartych w tej księdze, wśród których znajdował się dalszy pod względem pierwszeństwa wpis na Fokus Invest o otwarciu publicznej licytacji w celu windykacji wierzytelności i kosztów.

20 Bezirksgericht Döbling uwzględnił wniosek o wpis do księgi wieczystej złożony przez FIAG, którego to wpisu dokonano w dniu 19 listopada 2007 r. Ponieważ Fokus Invest nie miał żadnego interesu w wykreśleniu wpisu dokonanego na jego rzecz w księdze, wniósł odwołanie od tego wpisu do Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Sąd ten utrzymał wpis na tej podstawie, że zgodnie z art. 25 załącznika I do umowy spółka z siedzibą w Austrii, w której wszystkie udziały posiada spółka szwajcarska, jest traktowana w ten sam sposób jak spółka austriacka. W związku z tym nie było konieczności przedstawiania „negatywnego potwierdzenia" wydanego przez organ właściwy do prowadzenia ksiąg wieczystych dotyczącego zwolnienia spornej transakcji z obowiązku uzyskania zwolnienia.

21 Fokus Invest wniosła kasację od tego orzeczenia do Oberster Gerichtshof.

22 Sąd krajowy podnosi, że umowa przyznaje również w art. 1 prawo prowadzenia działalności „na własny rachunek" oraz że w celu określenia podmiotów korzystających z praw na podstawie tej umowy, odsyła ona w art. 1, 2 i 3 do „obywateli jednej z umawiających się stron". Ponadto art. 5 ust. 1 oraz art. 17 załącznika I dotyczy „Osób świadczących usługi". Artykuł ten zakazuje zasadniczo wszelkich ograniczeń w świadczeniu usług o charakterze krótkoterminowym, a jego przepisy zgodnie z art. 18 załącznika I mają zastosowanie również do spółek.

23 Sąd ten zauważa ponadto, że art. 48 WE wyraźnie przewiduje zrównanie osób prawnych z osobami fizycznymi będącymi obywatelami państw członkowskich w celu zastosowania przepisów dotyczących swobody przedsiębiorczości. Umowa dotyczy również prawa do prowadzenia działalności gospodarczej „na własny rachunek", lecz nie zawiera ona żadnego wyraźnego zrównania osób prawnych z osobami fizycznymi, porównywalnego do art. 48 WE. Sąd krajowy wnioskuje na tej podstawie, że jeżeli umowa ta ma zastosowanie jedynie do osób fizycznych, w szczególności w zakresie prawa do prowadzenia działalności gospodarczej, spornej spółki nie można zrównać z obywatelem austriackim lub z obywatelem Unii Europejskiej w przypadku spornego nabycia nieruchomości.

24 W przypadku odpowiedzi twierdzącej na to pytanie sąd krajowy podnosi, że swobodny przepływ kapitału ustanowiony w art. 56 ust. 1 WE obejmuje również prawo podmiotów zagranicznych do inwestowania w nieruchomości w innym państwie członkowskim. Niemniej jednak art. 57 ust. 1 WE zezwala na utrzymanie względem państw trzecich ograniczeń istniejących w dniu 31 grudnia 1993 r. w związku z tym

nasuwa się pytanie, czy ograniczenia przewidziane od dnia 4 marca 1998 r. przez WrAuslGEG w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, a mianowicie obowiązek posiadania zezwolenia lub zwolnienie od tego obowiązku w wyniku uzyskania „negatywnego potwierdzenia", mogą zostać uznane za ograniczenia istniejące w dniu 31 grudnia 1993 r. na podstawie obowiązującego wówczas AuslGEG.

25 Mając na uwadze powyższe rozważania, Oberster Gerichtshof postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującymi pytaniami prejudycjalnymi:

„1) Czy wykładni art. 25 załącznika I do umowy […] należy dokonywać w ten sposób, że w przypadku nabywania nieruchomości nakaz traktowania takiego samego jak podmiotów krajowych dotyczy jedynie osób fizycznych, z wyłączeniem osób prawnych?

2) W przypadku udzielenia na pytanie pierwsze odpowiedzi twierdzącej:

Czy przepisy [WrAuslGEG], które, w przypadku nabywania nieruchomości przez zagraniczne osoby prawne w rozumieniu § 2 pkt 3 WrAuslGEG, ustanawiają wymóg przedstawienia zaświadczenia o zwolnieniu z obowiązku uzyskania zezwolenia (§ 5 pkt 4 oraz § 3 pkt 3 WrAuslGEG), stanowią takie ograniczenie swobodnego przepływu kapitału (art. 56 WE), które jest dopuszczalne w stosunku do Szwajcarii jako kraju trzeciego na podstawie art. 57 ust. 1 WE?".

W przedmiocie pytań prejudycjalnych

W przedmiocie pytania pierwszego

26 Pytanie dotyczące tego, czy przepisy umowy mogą być interpretowane w ten sposób, iż znajdują one zastosowanie również do osób prawnych, zostało podniesione w szczególnym aspekcie prawa do prowadzenia działalności gospodarczej w sprawie C-351/08 Grimme zakończonej wyrokiem z dnia 12 listopada 2009 r., Zb.Orz. s. I-10777.

27 W wyroku tym Sąd podniósł tytułem wstępu, że umowy te zostały podpisane po odrzuceniu przez Konfederację Szwajcarską w dniu 6 grudnia 1992 r. umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG) oraz że w wyniku odmowy Konfederacja Szwajcarska nie przystąpiła do projektu utworzenia całości gospodarczej zintegrowanej z jednolitym rynkiem, opartej na wspólnych regułach obowiązujących między jej członkami, lecz zdecydowała się na drogę dwustronnych porozumień z Unią i jej państwami członkowskimi w określonych dziedzinach (zob. podobnie ww. wyrok w sprawie Grimme, pkt 27).

28 W wyniku tych rozważań Trybunał stwierdził, że Konfederacja Szwajcarska nie przystąpiła do wewnętrznego rynku Unii oraz że w związku z tym istniejąca wykładnia przepisów prawa wspólnotowego dotyczących rynku wewnętrznego nie może zostać w sposób automatyczny przełożona na wykładnię umowy, chyba że chodzi o wyraźne postanowienia zawarte w tym celu w samej umowie (zob. podobnie ww. wyrok w sprawie Grimme, pkt 27, 29 i przytoczone tam orzecznictwo).

29 Następnie Trybunał podkreślił, że cele umowy określone w jej art. 1 zostały wytyczone dla dobra obywateli państw członkowskich Wspólnoty i Konfederacji Szwajcarskiej, a zatem na rzecz osób fizycznych, oraz że wszystkie kategorie osób, będących obywatelami państw członkowskich i Szwajcarii, przewidziane w umowie, z wyjątkiem

usługodawców i usługobiorców, z uwagi na ich charakter pozwalają założyć, iż chodzi o osoby fizyczne (zob. podobnie ww. wyrok w sprawie Grimme, pkt 33, 34).

30 Trybunał doszedł do wniosku, że poza art. 5 ust. 1 umowy oraz art. 18 załącznika do niej, które przewidują, że prawo do świadczenia określonych usług przysługuje spółkom, żadne postanowienie umowy lub załącznika do niej nie przyznaje praw osobom prawnym fizyczne (zob. podobnie ww. wyrok w sprawie Grimme, pkt 35).

31 Po stwierdzeniu, że zgodnie z umową prawo do prowadzenia działalności gospodarczej na terytorium umawiającej się strony zastrzeżone jest wyłącznie na rzecz osoby prowadzącej działalność na własny rachunek będącej obywatelem Wspólnoty lub Konfederacji Szwajcarskiej oraz że art. 1 lit. a) przyznaje wyraźnie prawo prowadzenia działalności gospodarczej jedynie osobom fizycznym działającym na własny rachunek, Trybunał doszedł do wniosku, że nie sposób twierdzić, że na podstawie omawianej umowy osobom prawnym przysługuje takie samo prawo podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej co osobom fizycznym (zob. podobnie ww. wyrok w sprawie Grimme, pkt 36, 37, 39).

32 Taka wykładnia umowy przez Trybunał dokonana w ww. wyroku w sprawie, a zwłaszcza umiejscowienie ustanowionej w tej umowie zasady dotyczącej zakresu prawa do podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w ramach umowy, ma również zastosowanie przy ocenie niniejszej sprawy.

33 Pytanie przedstawione w niniejszej sprawie dotyczy nabycia nieruchomości położonej na terytorium jednej z umawiających się stron przez osobę prawną mającą siedzibę na terytorium rzeczonej umawiającej się strony, lecz będącej w posiadaniu osoby prawnej podlegającej prawu innej umawiającej się strony.

34 Należy podkreślić w tym zakresie, że powoływanie się na art. 48 WE w tym znaczeniu, iż zrównuje on spółki z osobami fizycznymi w odniesieniu do swobody przedsiębiorczości, nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy. Należy bowiem przypomnieć, że wykładnia przepisów prawa Unii, w tym przepisów traktatowych dotyczących rynku wewnętrznego, nie może być w sposób automatyczny transponowana do wykładni umowy oraz że w każdym razie osoby prawne nie korzystają na podstawie umowy z prawa przedsiębiorczości.

35 Należy zauważyć, że art. 25 załącznika I do umowy regulujący nabycie nieruchomości wymienia jako posiadające prawa w tej dziedzinie „obywatela jednej z umawiających się stron, który ma prawo do pobytu" oraz „mieszkańca terenów przygranicznych".

36 W związku z tym w sposób jednoznaczny z treści postanowień owego art. 25 wynika, że kategorie osób korzystające z odnośnego prawa, określone w tym przepisie, zakładają ze względu na swój charakter, iż chodzi o osoby fizyczne, które wykonują to prawo w ramach swobody przepływu.

37 W tych okolicznościach na pytanie pierwsze należy odpowiedzieć, iż art. 25 załącznika I do umowy powinien być interpretowany w ten sposób, iż przewidziane w dziedzinie nabywania nieruchomości traktowanie w taki sam sposób jak obywateli krajowych ma zastosowanie jedynie w odniesieniu do osób fizycznych.

W przedmiocie pytania drugiego

38 W pytaniu tym sad krajowy zmierza do ustalenia, czy art. 64 ust. 1 TFUE powinien być interpretowany w ten sposób, że przepisy krajowe, takie jak przepisy WrAuslGEG, które nakładają na cudzoziemców w rozumieniu tej ustawy w przypadku nabycia nieruchomości obowiązek posiadania zezwolenia na nabycie tej nieruchomości lub też przedstawienia potwierdzenia, zgodnie z którym zostały spełnione przewidziane w rzeczonej ustawie przesłanki dla uzyskania zwolnienia z tego obowiązku, stanowią

ograniczenie dla swobodnego przepływu kapitału dopuszczalne względem Konfederacji Szwajcarskiej jako państwa trzeciego.

39 Pomimo że pytanie to w sposób, w jaki zostało ono sformułowane przez sąd krajowy, dotyczy jedynie potwierdzenia, które powinno być wydane przez właściwy organ miejski, potwierdzającego zwolnienie z ww. obowiązku, to jednak obowiązek uzyskania takiego potwierdzenia stanowi jedna z form wynikającą z podstawowego obowiązku nałożonego na cudzoziemców dotyczącego uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. W związku z tym należy rozciągnąć ocenę Trybunału na ów obowiązek podstawowy.

40 Zgodnie z art. 64 ust. 1 TFUE zakaz ograniczeń swobodnego przepływu kapitałów w rozumieniu art. 63 TFUE nie narusza stosowania ograniczeń istniejących w dniu 31 grudnia 1993 r. w stosunku do państw trzecich na mocy prawa krajowego lub prawa Unii w odniesieniu do przepływu kapitału do lub z państw trzecich, gdy dotyczą inwestycji bezpośrednich, w tym między innymi inwestycji w nieruchomości.

41 W związku z tym należy zbadać, czy ograniczenia zawarte przez ww. przepisy WrAuslGEG można uznać za ograniczenia istniejące w dniu 31 grudnia 1993 r. z uwagi na okoliczność, że ustawa ta weszła w życie już po tej dacie, a mianowicie w dniu 4 marca 1998 r.

42 Należy podnieść w tym zakresie, że zgodnie z orzecznictwem Trybunału warunek wprowadzony w art. 64 ust. 1 TFUE w odniesieniu do ograniczeń istniejących względem państw trzecich przed dniem 31 grudnia 1993 r. jest spełniony, jeżeli uregulowanie krajowe przyjęte po tej dacie zawiera przepisy, które co do istoty są identyczne jak wcześniejsze uregulowanie istniejące w tej dacie. Warunek ten nie jest spełniony, jeżeli przepisy przyjęte po tej dacie opierają się na innym sposobie

rozumowania niż sposób rozumowania wcześniejszego prawa i wprowadzają nowe procedury (zob. podobnie wyrok z dnia 24 maja 2007 r. w sprawie C-157/05 Holböck, Zb.Orz. s. I-4051, pkt 41 i przytoczone tam orzecznictwo).

43 Z akt sprawy przekazanych Trybunałowi wynika, że już pod rządami uregulowania austriackiego obowiązującego w dniu 31 grudnia 1993 r., to znaczy AuslGEG, nabycie własności nieruchomości położonych w kraju związkowym Wiedeń przez cudzoziemców w rozumieniu tego uregulowania, w tym przez spółki, nie było wolne. Było ono uzależnione od obowiązku podstawowego uzyskania zezwolenia, z którego to obowiązku zainteresowany był zwolniony, jeżeli mógł udowodnić, że korzysta z przepisów derogatywnych, na przykład w ramach międzynarodowych zobowiązań Republiki Austrii.

44 Pojęcie „cudzoziemiec" już wtedy obejmowało osoby prawne, w których większość udziałów posiadały podmioty zagraniczne, a wpis do księgi wieczystej był uzależniony od przedstawienia decyzji o udzieleniu wymaganego zezwolenia lub dowodu istnienia zwolnienia prawnego.

45 Różnica pomiędzy wcześniejszym uregulowaniem a uregulowaniem obecnym polega na tym, że właściwym organem dla potwierdzenia istnienia zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia był uprzednio sąd właściwy dla ksiąg wieczystych, podczas gdy obecnie kompetencje te sprawuje organ miejski, w okręgu którego położona jest dana nieruchomość. Organ ten na wniosek nabywcy powinien zbadać, czy zostały spełnione przesłanki uzyskania takiego zwolnienia, a jeżeli tak jest, powinien wydać „negatywne potwierdzenie", o którym mowa w art. 5 ust. 4 WrAuslGEG.

46 Niemniej jednak bezsporne jest, że zarówno wcześniejsze przepisy, jak i WrAuslGEG uzależniały nabycie nieruchomości w Austrii przez cudzoziemca od uzyskania

uprzedniego zezwolenia. W tych okolicznościach obowiązek uzyskania uprzedniego zezwolenia nałożony na spółkę zagraniczną, taką jak FIAG, należy uznać za dozwolony na podstawie art. 64 ust. 1 TFUE.

47 Zmiany proceduralne, o których mowa w postanowieniu odsyłającym, dotyczą jedynie nabycia nieruchomości przez podmioty zagraniczne, które mogą korzystać ze zwolnienia przewidzianego w ramach uregulowania krajowego. Niemniej jednak ponieważ pod rządami zarówno wcześniejszego prawa, jak i pod rządami WrAuslGEG, spółka taka jak FIAG powinna zostać uznana za podmiot zagraniczny, który nie może korzystać ze zwolnienia w celu nabycia nieruchomości w Austrii, tak jak to wynika z odpowiedzi udzielonej na pytanie pierwsze znajdującej się w pkt 37 niniejszego wyroku oraz z poprzedniego punktu tego wyroku, zmiany proceduralne wprowadzone przez WrAuslGEG nie mają wpływu na rozstrzygniecie sporu przed sądem krajowym.

48 W każdym razie na wypadek dalszych wątpliwości odnośnie do zakresu zastosowania zwolnień przewidzianych w ramach prawa krajowego należy stwierdzić, że różnice istniejące pomiędzy obowiązującym uregulowaniem a uregulowaniem wcześniejszym, to znaczy określenie organu właściwego dla potwierdzenia istnienia zwolnienia oraz odpowiedniej dla tego celu procedury, ograniczają się do warunków, które nie mają wpływu na istotę samego uregulowania krajowego polegającego na podstawowym wymogu uzyskania przez cudzoziemców zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz na obowiązku przedstawienia przez nich dowodu na to, że zostały spełnione warunki, od których uzależnione jest przyznanie zwolnienia. W ten sposób obowiązujące uregulowanie nie opiera się na innym sposobie rozumowania niż prawo wcześniejsze i nie wprowadza ono zasadniczo nowych procedur.

49 W związku z tym na pytanie drugie należy odpowiedzieć, że art. 64 ust. 1 TFUE powinien być interpretowany w ten sposób, że przepisy WrAuslGEG, które nakładają na cudzoziemców w rozumieniu tej ustawy w przypadku nabywania nieruchomości położonych w kraju związkowym Wiednia obowiązek posiadania zezwolenia na to nabycie lub przedstawienia potwierdzenia, zgodnie z którym zostały spełnione warunki przewidziane przez tę ustawę na skorzystanie ze zwolnienia od tego obowiązku,

stanowią ograniczenie swobodnego przepływu kapitału, które jest dopuszczalne względem Konfederacji Szwajcarskiej jako państwa trzeciego.

W przedmiocie kosztów

50 Dla stron postępowania przed sądem krajowym niniejsze postępowanie ma charakter incydentalny, dotyczy bowiem kwestii podniesionej przed tym sądem; do niego zatem należy rozstrzygnięcie o kosztach. Koszty poniesione w związku z przedstawieniem uwag Trybunałowi, inne niż poniesione przez strony postępowania przed sądem krajowym, nie podlegają zwrotowi.

Z powyższych względów Trybunał (trzecia izba) orzeka, co następuje:

1) **Artykuł 25 załącznika I do umowy między Wspólnotą Europejską i jej państwami członkowskimi, z jednej strony, a Konfederacją Szwajcarską, z drugiej strony, w sprawie swobodnego przepływu osób, podpisanej w Luksemburgu w dniu 21 czerwca 1999 r., powinien być interpretowany w ten sposób, iż przewidziane w dziedzinie nabywania nieruchomości traktowanie w taki sam sposób jak obywateli krajowych, ma zastosowanie jedynie w odniesieniu do osób fizycznych.**

2) **Artykuł 64 ust. 1 TFUE powinien być interpretowany w ten sposób, że przepisy Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (ustawy kraju związkowego Wiednia w sprawie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców), które nakładają**

na cudzoziemców w rozumieniu tej ustawy w przypadku nabywania nieruchomości położonych w kraju związkowym Wiednia obowiązek posiadania zezwolenia na to nabycie lub przedstawienia potwierdzenia, zgodnie z którym zostały spełnione warunki przewidziane przez tę ustawę na skorzystanie ze zwolnienia od tego obowiązku, stanowią ograniczenie swobodnego przepływu kapitału, które jest dopuszczalne względem Konfederacji Szwajcarskiej jako państwa trzeciego.

Podpisy