ROZSUDOK SÚDNEHO DVORA (tretia komora)

z 11. februára 2010 *

Vo veci C-541/08,

ktorej predmetom je návrh na začatie prejudiciálneho konania podľa článku 234 ES, podaný rozhodnutím Oberster Gerichtshof (Rakúsko) zo 4. novembra 2008 a doručený Súdnemu dvoru 4. decembra 2008, ktorý súvisí s konaním:

Fokus Invest AG

proti

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

SÚDNY DVOR (tretia komora),

v zložení: predseda tretej komory K. Lenaerts, sudcovia E. Juhász (spravodajca), G. Arestis, J. Malenovský a T. von Danwitz,

* Jazyk konania: nemčina.

generálny advokát: Y. Bot,
tajomník: R. Grass,

so zreteľom na písomnú časť konania,

so zreteľom na pripomienky, ktoré predložili:

— Fokus Invest AG, v zastúpení: C. Naske, Rechtsanwalt,

— rakúska vláda, v zastúpení: E. Riedl, splnomocnený zástupca,

— Komisia Európskych spoločenstiev, v zastúpení: E. Traversa a F. Hoffmeister, splnomocnení zástupcovia,

so zreteľom na rozhodnutie prijaté po vypočutí generálneho advokáta, že vec bude prejednaná bez jeho návrhov,

vyhlásil tento

Rozsudok

1 Návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článku 25 prílohy I Dohody medzi Európskym spoločenstvom a jeho členskými štátmi na jednej strane a Švajčiarskou konfederáciou na druhej strane o voľnom pohybe osôb, ktorá bola podpísaná 21. júna 1999 v Luxemburgu [*neoficiálny preklad*] (Ú. v. ES L 114, 2002, s. 6), ako aj článku 63 ZFEÚ a článku 64 ods. 1 ZFEÚ.

2 Tento návrh bol podaný v rámci konania prebiehajúceho na rakúskych súdoch a týka sa podmienok upravujúcich nadobúdanie nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa na rakúskom území spoločnosťou založenou podľa rakúskeho práva, ktorej podiely vlastní spoločnosť založená podľa švajčiarskeho práva.

Právny rámec

Dohoda

3 Európske spoločenstvo a jeho členské štáty na jednej strane a Švajčiarska konfederácia na druhej strane podpísali 21. júna 1999 sedem dohôd vrátane Dohody medzi Európskym spoločenstvom a Švajčiarskou konfederáciou o voľnom pohybe osôb [*neoficiálny preklad*] (ďalej len „dohoda“). Rozhodnutím Rady a Komisie 2002/309/ES, Euratom zo 4. apríla 2002 (Ú. v. ES L 114, s. 1; Mim. vyd. 11/041, s. 89) bolo týchto sedem dohôd schválených v mene Spoločenstva a nadobudli platnosť 1. júna 2002.

4 Ako stanovuje preambula, zmluvné strany uzatvárajúce túto dohodu sú „presvedčené, že voľný pohyb osôb na územiach zmluvných strán je kľúčovým faktorom harmonického rozvoja ich vzťahov [a] rozhodnuté dosiahnuť voľný pohyb osôb medzi [nimi] na základe pravidiel uplatňovaných v Európskom spoločenstve“ [*neoficiálny preklad*].

5 Článok 1 dohody nazvaný „Cieľ“ stanovuje:

„Cieľom tejto dohody je štátnym príslušníkom členských štátov Európskeho spoločenstva a Švajčiarskej konfederácie:

a) zabezpečiť právo vstupu, pobytu, právo na prístup k závislej zárobkovej činnosti, právo usadiť sa ako samostatne zárobkovo činná osoba a právo zdržiavať sa na území zmluvných strán;

b) zjednodušiť poskytovanie služieb na území zmluvných strán, najmä liberalizovať poskytovanie krátkodobých služieb;

c) zabezpečiť právo vstupu a pobytu na území zmluvných strán osobám, ktoré v hostiteľskej krajine nevykonávajú zárobkovú činnosť;

d) poskytnúť rovnaké životné podmienky, podmienky zamestnávania a pracovné podmienky, aké sú poskytnuté tuzemským štátnym príslušníkom.“ [*neoficiálny preklad*]

6 Článok 5 nazvaný „Poskytovateľ služieb“ v odseku 1 stanovuje:

„Bez toho, aby boli dotknuté ostatné osobitné dohody medzi zmluvnými stranami, najmä dohody o poskytovaní služieb (vrátane dohody upravujúcej oblasť verejného obstarávania, pokiaľ sa vzťahuje na poskytovanie služieb), majú poskytovatelia služieb vrátane spoločností v súlade s ustanoveniami prílohy I právo poskytovať služby na území inej zmluvnej strany počas obdobia, ktoré nepresahuje 90 dní skutočného pracovného času v danom kalendárnom roku.“ [*neoficiálny preklad*]

7 Článok 17 prílohy I dohody nazvaný „Poskytovateľ služieb“ stanovuje:

„V rámci poskytovania služieb podľa článku 5 tejto dohody sa zakazuje:

a) akékoľvek obmedzenie cezhraničného poskytovania služieb na území zmluvnej strany, ktoré nepresahuje 90 dní skutočného pracovného času v kalendárnom roku;

b) akékoľvek obmedzenie práva vstupu a pobytu v prípadoch, na ktoré sa vzťahuje článok 5 ods. 2 tejto dohody, pokiaľ ide o:

i) štátnych príslušníkov členských štátov Európskeho spoločenstva alebo Švajčiarska, ktorí poskytujú služby a majú sídlo na území jednej zo zmluvných strán inom než územie príjemcu služieb,

ii) zamestnancov poskytovateľa služieb bez ohľadu na ich štátnu príslušnosť, začlenených do legálneho trhu práce zmluvnej strany, ktorí poskytujú služby na území inej zmluvnej strany bez toho, aby tým bol dotknutý článok 1.“ [*neoficiálny preklad*]

8 Článok 18 uvedenej prílohy I stanovuje:

„Ustanovenia článku 17 tejto prílohy sa vzťahujú na spoločnosti, ktoré boli založené v súlade s právnou úpravou členského štátu Európskeho spoločenstva alebo Švajčiarska a majú svoje sídlo, ústredie alebo hlavné miesto podnikania na území jednej zmluvnej strany.“ [*neoficiálny preklad*]

9 V hlave VI prílohy I je článok 25, ktorý je jediný označený nadpisom „Nadobúdanie nehnuteľností“ a ktorý stanovuje:

„1. Štátny príslušník zmluvnej strany, ktorý má právo na pobyt a jeho hlavné bydlisko je v hostiteľskom štáte, má pri nadobúdaní nehnuteľností rovnaké práva ako tuzemský štátny príslušník. Môže kedykoľvek zriadiť svoje hlavné bydlisko v hostiteľskom štáte,

podľa vnútroštátnych pravidiel, nezávisle od dĺžky trvania svojho zamestnania. Odchod z hostiteľského štátu nemá za následok povinnosť prevodu nehnuteľnosti.

2. Štátny príslušník zmluvnej strany, ktorý má právo na pobyt a jeho hlavné bydlisko nie je v hostiteľskom štáte, má pri nadobúdaní nehnuteľností rovnaké práva ako tuzemský štátny príslušník, pokiaľ ide o nadobúdanie nehnuteľností, ktoré mu slúžia na výkon jeho podnikateľskej činnosti; tieto práva nemajú za následok povinnosť prevodu nehnuteľnosti v prípade jeho odchodu z hostiteľského štátu. Tejto osobe môže byť tiež povolené nadobudnúť druhé bydlisko alebo dovolenkové sídlo. Čo sa týka tejto kategórie štátnych príslušníkov, táto dohoda nemá vplyv na platné pravidlá, pokiaľ ide o kapitálové investície a obchodovanie s nezastavanými pozemkami a obytnými priestormi.

3. Cezhraničná osoba má rovnaké práva ako tuzemský štátny príslušník, pokiaľ ide o nadobúdanie nehnuteľností, ktoré mu slúžia na výkon jeho podnikateľskej činnosti a ako druhé bydlisko. Tieto práva nemajú za následok povinnosť prevodu nehnuteľnosti v prípade jeho odchodu z hostiteľského štátu. Cezhraničnej osobe môže byť tiež povolené nadobudnúť dovolenkové sídlo. Čo sa týka tejto kategórie štátnych príslušníkov, táto dohoda nemá vplyv na platné pravidlá, pokiaľ ide o kapitálové investície a obchodovanie s nezastavanými pozemkami a obytnými priestormi v hostiteľskom štáte.“ [*neoficiálny preklad*]

Vnútroštátna právna úprava

10 Zákon o katastri nehnuteľností (Grundbuchgesetz) stanovuje v § 53 a § 57, že majiteľ práva k nehnuteľnosti môže podať návrh na vklad svojho práva do katastra nehnuteľností a výmaz ostatných práv týkajúcich sa nehnuteľnosti, na ktorú sa vzťahuje toto právo.

11 Zákon spolkovej krajiny Viedeň o nadobúdaní nehnuteľností cudzozemcami (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11 z 3. marca 1998, ďalej len „WrAuslGEG“), nadobudol účinnosť 4. marca 1998 a v § 1 ods. 1 stanovuje:

„*Inter vivos* nadobudnutie vlastníckeho práva (alebo spoluvlastníckeho práva), práva stavby, vecného bremena osobnej povahy k akýmkoľvek zastavaným alebo nezastavaným pozemkom cudzozemcami alebo prenájom takýchto pozemkov cudzozemcom, ktorý sa zapisuje do katastra nehnuteľností, si vyžadujú pre svoju platnosť úradné povolenie.“

12 § 2 tohto zákona stanovuje:

„Za cudzozemcov sa v zmysle tohto zákona považujú:

1. fyzické osoby, ktoré nemajú rakúsku štátnu príslušnosť;

2. právnické osoby, ako aj združenia osôb s právnou subjektivitou, ktoré majú svoje sídlo v zahraničí;

3. právnické osoby a združenia osôb s právnou subjektivitou, ktoré majú svoje sídlo v Rakúsku, v ktorých majú väčšinový obchodný podiel cudzozemci v zmysle bodu 1 alebo 2;

…“

13 Podľa § 3 ods. 2 tohto zákona sa ustanovenia jeho § 1 neuplatnia okrem iného aj na fyzické a právnické osoby, na ktoré sa vzťahujú slobody stanovené právom Únie a Dohodou o Európskom hospodárskom priestore, a v súlade s § 3 ods. 3 „v rozsahu, v akom tomu bránia iné medzinárodné záväzky“.

14 § 5 tohto zákona stanovuje:

„1. Práva uvedené v § 1 ods. 1 je možné zapísať do katastra nehnuteľností v prospech cudzozemca… iba vtedy, keď navrhovateľ predloží rozhodnutie o udelení povolenia podľa tohto zákona…

…

4. Ak je podľa § 3 ods. 2 alebo 3 nadobudnutie práva oslobodené od povinnosti získať povolenie podľa § 1, obecný úrad je povinný toto oslobodenie na návrh nadobúdateľa predložený so zodpovedajúcimi dôkazmi potvrdiť (negatívne potvrdenie).“

15 Požiadavku negatívneho potvrdenia v prípade, že nadobudnutie práva k nehnuteľnosti cudzozemcami je oslobodené od povinnosti predložiť potvrdenie, zaviedol 4. marca 1998 WrAuslGEG, ktorý zrušil s účinnosťou od tohto dátumu Viedenský krajinský

zákon o nadobúdaní nehnuteľností cudzozemcami vo Viedni (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien), z roku 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, ďalej len „AuslGEG“).

16 AuslGEG stanovoval, že nadobúdanie vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva k nehnuteľnostiam cudzozemcami bolo v zásade podmienené povinnosťou získať povolenie. Pojem „cudzozemec“ sa vzťahoval aj na právnické osoby, v ktorých mali väčšinový obchodný podiel cudzozemci, a vklad do katastra nehnuteľnosti bol podmienený predložením rozhodnutia o úradnom povolení. Rozdiel medzi právnou úpravou podľa AuslGEG a súčasnou právnou úpravou spočíva v tom, že v súlade s AuslGEG mal súd, ktorý vedie kataster nehnuteľností („Grundbuchsgericht“), sám právomoc preskúmať, či nadobúdateľ nehnuteľnosti splnil podmienky zákonnej výnimky, nemal však právomoc preskúmať skutkové otázky. Navrhovateľ pri podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností teda musel predložením právnych dokumentov dokázať, že boli splnené skutkové podmienky na nadobudnutie nehnuteľnosti bez potreby získať povolenie. Takže sa nevyžadovalo „negatívne potvrdenie“.

17 Podľa súčasnej právnej úpravy, táto právomoc už neprináleží súdu, ktorý vedie kataster nehnuteľností, ale obecnému úradu. Tento úrad na základe žiadosti nadobúdateľa, ktorý musí predložiť potrebné dôkazy, písomne potvrdí, že sú splnené podmienky stanovené na udelenie výnimky z povinnosti získať povolenie, pričom na tento účel vydá „negatívne potvrdenie“ podľa § 5 ods. 4 WrAuslGEG.

Spor vo veci samej a prejudiciálne otázky

18 Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (ďalej len „FIAG“) je spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa rakúskeho práva so sídlom vo Viedni (Rakúsko), ktorá nadobudla na základe kúpnej zmluvy z 18. apríla 2007 za cenu 4 208 333,34 eura podiely z nehnuteľnosti nachádzajúcej sa vo Viedni,

z čoho jej vyplývalo vlastníctvo 28 bytov a 24 parkovacích miest, ktoré boli prenajaté. Pokiaľ ide o „postavenie ako rakúskeho tuzemca“ tejto spoločnosti, jej vtedajší konateľ čestne vyhlásil v kúpnej zmluve, že spoločnosť má svoje sídlo v tuzemsku a že vlastníkmi všetkých obchodných podielov tejto spoločnosti boli akciové spoločnosti založené podľa švajčiarskeho práva. Tiež bolo uvedené, že kúpna zmluva nevyžaduje získanie povolenia na nadobudnutie nehnuteľností cudzozemcom podľa článku 25 prílohy I dohody. V tej dobe mala spoločnosť Fokus Invest AG (ďalej len „Fokus Invest“), so sídlom v Švajčiarsku, obchodný podiel na základnom imaní FIAG. V súčasnosti jedna akciová spoločnosť so sídlom v Švajčiarsku stále vlastní väčšinu obchodných podielov FIAG.

19 Po uzavretí kúpnej zmluvy spoločnosť FIAG podala návrh na vklad svojho práva do katastra nehnuteľností a výmaz ostatných zapísaných práv uvedených v katastri, medzi iným aj v prospech spoločnosti Fokus Invest zapísanej neskoršej poznámky o začatí dražby na účely vymáhania dlhu a trov konania.

20 Bezirksgericht Döbling vyhovel návrhu na vklad do katastra nehnuteľností podaný spoločnosťou FIAG a 19. novembra 2007 ho zapísal. Vzhľadom na to, že v záujme spoločnosti Fokus Invest nebolo vymazať poznámku zapísanú v katastri v jej prospech, napadla tento vklad na Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Tento súd potvrdil uvedený vklad z dôvodu, že v súlade s článkom 25 prílohy I dohody sa má so spoločnosťou so sídlom v Rakúsku, ktorej obchodné podiely vlastnia výlučne švajčiarske spoločnosti, zaobchádzať rovnako ako s rakúskou spoločnosťou. V dôsledku toho nebolo potrebné vydať „negatívne potvrdenie“ príslušným orgánom o udelení výnimky pre dotknutú transakciu z povinnosti získať povolenie.

21 Fokus Invest podala proti tomuto rozhodnutiu opravný prostriedok „Revision“ na Oberster Gerichtshof.

22 Vnútroštátny súd uvádza, že dohoda tiež priznáva vo svojom článku 1 právo usadiť sa „ako samostatne zárobkovo činná osoba“ a v súvislosti s vymedzením osôb, ktorým táto dohoda priznáva práva, odkazuje vo svojich článkoch 1, 2 a 3 na „štátnych príslušníkov zmluvnej strany“. Navyše článok 5 ods. 1 dohody a článok 17 jej prílohy I sa týkajú „poskytovania služieb“. Článok 17 v zásade zakazuje akékoľvek obmedzenie poskytovania krátkodobých služieb a tieto ustanovenia sa uplatnia aj na spoločnosti v súlade s článkom 18 prílohy I.

23 Vnútroštátny súd navyše uviedol, že článok 48 ES výslovne stanovuje na účely uplatnenia ustanovení o slobode usadiť sa rovnaké zaobchádzanie so spoločnosťami ako s fyzickými osobami, ktoré sú štátnymi príslušníkmi členských štátov. Dohoda tiež upravuje slobodu usadiť sa „ako samostatne zárobkovo činná osoba“, neobsahuje však žiadne ustanovenie o zaobchádzaní s právnickými osobami rovnako ako s fyzickými osobami, ktoré by bolo porovnateľné s ustanovením článku 48 ES. Vnútroštátny súd preto dospel k záveru, že ak dohoda platí len pre fyzické osoby, najmä čo sa týka slobody usadiť sa, dotknutá spoločnosť nemá na účely nadobudnutia dotknutej nehnuteľnosti rovnaké postavenie ako rakúsky štátny príslušník alebo občan Európskej únie.

24 V prípade, že by uvedená otázka bola takto zodpovedaná, vnútroštátny súd tiež uvádza, že voľný pohyb kapitálu zakotvený v článku 56 ods. 1 ES sa vzťahuje aj na právo cudzozemcov investovať do nehnuteľností v niektorom členskom štáte. Článok 57 ods. 1 ES však umožňoval zachovať v platnosti obmedzenia voči tretím krajinám, ktoré existovali k 31. decembru 1993. Je teda otázkou, či obmedzenia platné od 4. marca 1998, upravené vo WrAuslGEG, čo sa týka nadobúdania nehnuteľností cudzozemcami, t. j. povinnosť byť držiteľom povolenia alebo byť oslobodený od tejto povinnosti získaním

„negatívneho potvrdenia“, je možné považovať za obmedzenia existujúce k 31. decembru 1993 na základe vtedy účinného AuslGEG.

25 Za týchto okolností Oberster Gerichtshof rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru tieto prejudiciálne otázky:

„1. Má sa článok 25 prílohy I dohody… vykladať v tom zmysle, že rovnaké zaobchádzanie ako s tuzemcami platí pri nadobúdaní nehnuteľností výlučne pre fyzické osoby, nie však pre spoločnosti?

2. V prípade kladnej odpovede na prvú otázku:

Predstavujú ustanovenia [WrAuslGEG], ktoré požadujú pri nadobúdaní nehnuteľností zahraničnými spoločnosťami v zmysle § 2 bodu 3 WrAuslGEG predloženie potvrdenia o výnimke z povinnosti získania povolenia (§ 5 ods. 4 WrAuslGEG a § 3 bod 3 WrAuslGEG) voči [Švajčiarskej konfederácií] ako tretej krajine prípustné obmedzenie voľného pohybu kapitálu podľa článku 57 ods. 1 ES?“

O prejudiciálnych otázkach

O prvej otázke

26 Otázka, či sa ustanovenia dohody môžu vykladať v tom zmysle, že sa uplatňujú aj na právnické osoby, bola položená v prípade osobitného aspektu práva usadiť sa vo veci, v ktorej bol vyhlásený rozsudok z 12. novembra 2009, Grimme (C-351/08, Zb. s. I-10777).

27 V tomto rozsudku Súdny dvor na úvod uviedol, že dohoda bola podpísaná po tom, čo Švajčiarska konfederácia 6. decembra 1992 odmietla pristúpiť k Dohode o Európskom hospodárskom priestore (EHP) a svojím odmietnutím sa nepripojila k plánu integrovaného hospodárskeho celku s jednotným trhom, ktorý sa zakladá na spoločných pravidlách medzi jeho členmi, ale uprednostnila v presne vymedzených oblastiach usporiadanie dvojstrannými dohodami s Úniou a jej členskými štátmi (pozri v tomto zmysle rozsudok Grimme, už citovaný, bod 27).

28 V nadväznosti na tieto zistenia Súdny dvor dospel k záveru, že Švajčiarska konfederácia sa nezačlenila do vnútorného trhu Únie a v dôsledku toho nemožno výklad ustanovení práva Spoločenstva o vnútornom trhu automaticky použiť na výklad dohody s výnimkou výslovných ustanovení, ktoré samotná dohoda na tieto účely stanovuje (pozri v tomto zmysle rozsudok Grimme, už citovaný, body 27 a 29, ako aj citovanú judikatúru).

29 Následne Súdny dvor zdôraznil, že ciele dohody uvedené v jej článku 1 sú prijaté, ako toto ustanovenie uvádza, v prospech štátnych príslušníkov členských štátov a Švajčiarskej konfederácie, a preto sa týkajú fyzických osôb, a že o všetkých kategóriách osôb, štátnych príslušníkoch členských štátov a Švajčiarska, ktorých sa dohoda týka,

s výnimkou poskytovateľov a príjemcov služieb, sa možno domnievať, že na základe ich povahy ide o fyzické osoby (pozri v tomto zmysle rozsudok Grimme, už citovaný, body 33 a 34).

30 Súdny dvor dospel k záveru, že okrem článku 5 ods. 1 dohody a článku 18 prílohy I, ktoré stanovujú, že spoločnosti majú presne vymedzené právo poskytovať služby, nijaké ustanovenie tejto dohody alebo jej prílohy nepriznáva právo právnickým osobám (pozri v tomto zmysle rozsudok Grimme, už citovaný, bod 35).

31 Súdny dvor uviedol, že právo usadiť sa na území zmluvnej strany je podľa dohody vyhradené len samostatne zárobkovo činným osobám, ktoré sú štátnymi príslušníkmi členských štátov Spoločenstva alebo Švajčiarskej konfederácie, a že článok 1 bod a) dohody výslovne stanovuje ako jej cieľ priznanie práva usadiť sa ako samostatne zárobkovo činná osoba len fyzickým osobám, na základe čoho dospel k záveru, že nemožno tvrdiť, že právnické osoby majú v zmysle tejto dohody rovnaké právo usadiť sa ako fyzické osoby (pozri v tomto zmysle rozsudok Grimme, už citovaný, body 36, 37 a 39).

32 Tento výklad dohody Súdnym dvorom v už citovanom rozsudku Grimme, a najmä zásadný postoj, ktorý je v ňom uvedený, čo sa týka rozsahu práva usadiť sa v rámci dohody, sú uplatniteľné aj na účely posúdenia v tejto veci.

33 Otázka položená v tomto prípade sa týka práva na nadobúdanie nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na území jednej zmluvnej strany právnickou osobou, ktorá má svoje sídlo na území tejto zmluvnej strany, ale obchodné podiely tejto spoločnosti patria iným právnickým osobám založeným podľa práva druhej zmluvnej strany.

34 V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že odvolávanie sa na článok 48 ES v tom zmysle, že čo sa týka slobody usadiť sa, prirovnáva spoločnosti k fyzickým osobám, nie je relevantné v tejto veci. Treba totiž pripomenúť, že výklad ustanovení práva Únie vrátane ustanovení Zmluvy, ktoré sa týkajú vnútorného trhu, nie je možné automaticky použiť na výklad dohody a že v každom prípade dohoda nepriznáva právnickým osobám právo usadiť sa.

35 Treba uviesť, že článok 25 prílohy I dohody, ktorý upravuje nadobúdanie nehnuteľností, uvádza, že v tejto oblasti nadobúda práva ako oprávnený „štátny príslušník zmluvnej strany, ktorý má právo na pobyt“ a „cezhraničná osoba“.

36 V dôsledku toho zo znenia ustanovení tohto článku 25 jednoznačne vyplýva, že v prípade kategórií osôb, ktorým uvedené ustanovenia priznávajú dotknuté právo, sa na základe povahy týchto ustanovení predpokladá, že ide o fyzické osoby, ktoré vykonávajú toto právo v rámci slobody pohybu.

37 Za týchto okolností treba odpovedať na prvú otázku tak, že článok 25 prílohy I dohody sa má vykladať v tom zmysle, že rovnaké zaobchádzanie ako s tuzemcami stanovené pre oblasť nadobúdania nehnuteľností platí výlučne pre fyzické osoby.

O druhej otázke

38 Svojou druhou otázkou sa vnútroštátny súd v podstate pýta, či sa má článok 64 ods. 1 ZFEÚ vykladať v tom zmysle, že ustanovenia vnútroštátneho práva, ako sú ustanovenia WrAuslGEG, ktoré ukladajú cudzozemcom v zmysle tohto zákona pri nadobúdaní nehnuteľností povinnosť byť držiteľom povolenia na takéto nadobúdanie alebo predložiť potvrdenie, že boli splnené podmienky stanovené v tomto zákone na

oslobodenie od uvedenej povinnosti, predstavujú prípustné obmedzenie voľného pohybu kapitálu voči Švajčiarskej konfederácii ako tretej krajine.

39 Hoci sa táto otázka, ako ju formuloval vnútroštátny súd, týka len potvrdenia, ktoré má byť vydané príslušným obecným úradom a má potvrdzovať výnimku z vyššie uvedenej povinnosti, požiadavka získať také potvrdenie predstavuje podmienku, ktorá vyplýva zo základnej povinnosti uloženej cudzozemcom, ktorou je získať povolenie na nadobudnutie nehnuteľnosti. Preto je potrebné rozšíriť preskúmanie Súdneho dvora na túto základnú povinnosť.

40 Treba spresniť, že v súlade s článkom 64 ods. 1 ZFEÚ zákaz obmedzení voľného pohybu kapitálu v zmysle článku 63 ZFEÚ sa netýka uplatňovania obmedzení vo vzťahu k tretím krajinám, ktoré platili vo vnútroštátnom práve alebo v práve Únie k 31. decembru 1993, pokiaľ ide o pohyb kapitálu do tretích krajín alebo z týchto krajín týkajúci sa priamych investícií, ktorými sú, okrem iného, aj investície do nehnuteľností.

41 Preto treba overiť, či je možné obmedzenia stanovené vo vyššie uvedených ustanoveniach WrAuslGEG považovať za obmedzenia existujúce k 31. decembru 1993, vzhľadom na to, že tento zákon nadobudol účinnosť až po tomto dátume, t. j. 4. marca 1998.

42 V tejto súvislosti treba uviesť, že v súlade s judikatúrou Súdneho dvora podmienka uvedená v článku 64 ods. 1 ZFEÚ, pokiaľ ide o obmedzenia existujúce voči tretím krajinám k 31. decembru 1993, je splnená, ak vnútroštátna právna úprava prijatá po tomto dátume obsahuje ustanovenia, ktoré sú v podstate totožné so skoršou vnútroštátnou právnou úpravou platnou k tomuto dátumu. Táto podmienka nie je

splnená, ak ustanovenia prijaté po tomto dátume spočívajú na odlišnej logike než skoršie právo a zavádzajú nové postupy (pozri v tomto zmysle rozsudok z 24. mája 2007, Holböck, C-157/05, Zb. s. I-4051, bod 41 a citovanú judikatúru).

43 Zo spisu predlženého Súdnemu dvoru vyplýva, že už v čase platnosti rakúskej právnej úpravy účinnej k 31. decembru 1993, t. j. AuslGEG, nebolo v zmysle tejto právnej úpravy nadobúdanie vlastníckeho alebo spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa na území spolkovej krajiny Viedeň cudzozemcami, vrátane spoločností, voľné. Podliehalo základnej povinnosti získať povolenie, ktoré dotknutá osoba nepotrebovala, ak dokázala, že sa na ňu vzťahovali oslobodzujúce ustanovenia, napríklad v rámci medzinárodných záväzkov Rakúskej republiky.

44 Pojem „cudzozemec“ sa vzťahoval aj na právnické osoby, v ktorých mali väčšinový obchodný podiel cudzozemci, a vklad do katastra nehnuteľnosti bol podmienený predložením rozhodnutia o úradnom povolení alebo dôkazu o existencii právnej výnimky.

45 Rozdiel medzi predchádzajúcou právnou úpravou a súčasnou právnou úpravou spočíva v tom, že orgán príslušný potvrdiť existenciu zákonnej výnimky z povinnosti získať povolenie mal predtým súd, ktorý vedie kataster nehnuteľností, avšak podľa súčasnej právnej úpravy má túto právomoc obecný úrad, v ktorého územnom obvode sa predmetná nehnuteľnosť nachádza. Obecný úrad na základe žiadosti nadobúdateľa overí, či sú splnené podmienky na priznanie takej výnimky a v prípade ich splnenia vydá „negatívne potvrdenie“ podľa článku 5 ods. 4 WrAuslGEG.

46 Je však nepochybné, že tak podľa predchádzajúcej právnej úpravy, ako aj podľa WrAuslGEG nadobúdanie nehnuteľnosti v Rakúsku cudzozemcami podliehalo

získaniu predbežného povolenia. Za týchto podmienok treba považovať povinnosť získať predbežné povolenie, ktorú má zahraničná spoločnosť, akou je FIAG, za povolenú v zmysle článku 64 ods. 1 ZFEÚ.

47 Procesné zmeny, na ktoré sa odvoláva rozhodnutie vnútroštátneho súdu, sa týkajú len nadobúdania nehnuteľností cudzozemcami, ktorým môže byť poskytnutá výnimka na základe vnútroštátnej právnej úpravy. Keďže podľa starého zákona, ako aj WrAuslGEG má byť spoločnosť, akou je FIAG, považovaná za cudzozemca, ktorému nemôže byť poskytnutá výnimka pre nadobudnutie nehnuteľnosti v Rakúsku, ako vyplýva z odpovede na prvú otázku uvedenú v bode 37 tohto rozsudku a z predchádzajúceho bodu tohto rozsudku, procesné zmeny, ktoré zaviedol WrAuslGEG, nemôžu mať vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

48 V každom prípade, ak by existovala pochybnosť, čo sa týka pôsobnosti výnimiek stanovených vnútroštátnym právnym rámcom, treba uviesť, že rozdiely, ktoré sú medzi platnou právnou úpravou a tou predchádzajúcou, t. j. určenie orgánu s právomocou na vydanie potvrdenia o existencii výnimky a postupu na získanie tohto potvrdenia, sa týkajú len vykonávacích pravidiel, ktoré nemajú vplyv na samotnú podstatu uplatniteľnej právnej úpravy spočívajúcej v základnej požiadavke, ktorá cudzozemcom stanovuje získať povolenie na nadobúdanie nehnuteľností a ich povinnosť predložiť dôkazy o splnení podmienok na uznanie výnimky. Platná právna úprava nespočíva na logike odlišnej od predchádzajúceho práva a nezavádza úplne nové postupy.

49 Na druhú otázku treba preto odpovedať, že článok 64 ods. 1 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že ustanovenia WrAuslGEG, ktoré ukladajú cudzozemcom v zmysle tohto zákona pri nadobúdaní nehnuteľností nachádzajúcich sa v spolkovej krajine Viedeň povinnosť byť držiteľom povolenia na účely takéhoto nadobudnutia alebo predložiť potvrdenie, že boli splnené podmienky uvedené v tomto zákone na oslobodenie od

uvedenej povinnosti, predstavujú prípustné obmedzenie voľného pohybu kapitálu voči Švajčiarskej konfederácii ako tretej krajine.

O trovách

50 Vzhľadom na to, že konanie pred Súdnym dvorom má vo vzťahu k účastníkom konania vo veci samej incidenčný charakter a bolo začaté v súvislosti s prekážkou postupu v konaní pred vnútroštátnym súdom, o trovách konania rozhodne tento vnútroštátny súd. Iné trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti s predložením pripomienok Súdnemu dvoru a nie sú trovami uvedených účastníkov konania, nemôžu byť nahradené.

Z týchto dôvodov Súdny dvor (tretia komora) rozhodol takto:

1. **Článok 25 prílohy I Dohody medzi Európskym spoločenstvom a jeho členskými štátmi na jednej strane a Švajčiarskou konfederáciou na druhej strane o voľnom pohybe osôb, ktorá bola podpísaná 21. júna 1999 v Luxemburgu, sa má vykladať v tom zmysle, že rovnaké zaobchádzanie ako s tuzemcami stanovené pre oblasť nadobúdania nehnuteľností platí výlučne pre fyzické osoby.**

2. **Článok 64 ods. 1 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že ustanovenia zákona spolkovej krajiny Viedeň o nadobúdaní nehnuteľností cudzozemcami (Wiener**

Ausländergrunderwerbsgesetz) z 3. marca 1998, ktoré ukladajú cudzozemcom v zmysle tohto zákona pri nadobúdaní nehnuteľností nachádzajúcich sa v spolkovej krajine Viedeň povinnosť byť držiteľom povolenia na účely takéhoto nadobudnutia alebo predložiť potvrdenie, že boli splnené podmienky uvedené v tomto zákone na oslobodenie od uvedenej povinnosti, predstavujú prípustné obmedzenie voľného pohybu kapitálu voči Švajčiarskej konfederácii ako tretej krajine.

Podpisy