SODBA SODIŠČA (tretji senat)

z dne 11. februarja 2010 *

V zadevi C-541/08,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 234 ES, ki ga je vložilo Oberster Gerichtshof (Avstrija) z odločbo z dne 4. novembra 2008, ki je prispela na Sodišče 4. decembra 2008, v postopku

Fokus Invest AG

proti

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

SODIŠČE (tretji senat),

v sestavi K. Lenaerts, predsednik senata, E. Juhász (poročevalec), G. Arestis, J. Malenovský in T. von Danwitz, sodniki,

* Jezik postopka: nemščina.

generalni pravobranilec: Y. Bot,
sodni tajnik: R. Grass,

na podlagi pisnega postopka,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

– za Fokus Invest AG C. Naske, odvetnik,

– za avstrijsko vlado E. Riedl, zastopnik,

– za Komisijo Evropskih skupnosti E. Traversa in F. Hoffmeister, zastopnika,

na podlagi sklepa, sprejetega po opredelitvi generalnega pravobranilca, da bo v zadevi razsojeno brez sklepnih predlogov,

izreka naslednjo

Sodbo

1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 25 Priloge I k Sporazumu med Evropsko skupnostjo in njenimi državami članicami na eni strani in Švicarsko konfederacijo na drugi strani o prostem pretoku oseb, podpisanem v Luxembourgu 21. junija 1999 (UL 2002, L 114, str. 6), ter členov 63 in 64(1) PDEU.

2 Ta predlog je bil vložen v zvezi z zadevo, ki jo obravnavajo avstrijska sodišča in se nanaša na pogoje, ki jih mora družba, ustanovljena po avstrijskem pravu (v nadaljevanju: avstrijska družba), katere delna lastnica je družba, ustanovljena po švicarskem pravu (v nadaljevanju: švicarska družba), izpolniti za pridobitev nepremičnine na avstrijskem ozemlju.

Pravni okvir

Sporazum

3 Evropska skupnost in njene države članice so 21. junija 1999 podpisale sedem sporazumov, med katerimi je tudi omenjeni sporazum o prostem gibanju oseb (v nadaljevanju: Sporazum). S Sklepom Sveta in Komisije 2002/309/ES, Euratom z dne 4. aprila 2002 (UL L 114, str. 1) so bili ti sporazumi v imenu Skupnosti odobreni in so začeli veljati 1. junija 2002.

4 V preambuli k Sporazumu so se pogodbenice odločile, da sklenejo ta sporazum „v prepričanju, da je prosti pretok oseb med ozemlji pogodbenic ključni dejavnik za skladen razvoj njihovih odnosov“ in „odločene, da omogočijo prosti pretok oseb med seboj na podlagi pravil, ki veljajo v Evropski skupnosti“.

5 Člen 1 Sporazuma z naslovom „Cilj“ določa:

„Cilj tega sporazuma v korist državljanom držav članic Evropske skupnosti in Švice je:

(a) tem državljanom priznati pravico do vstopa, prebivanja, dostopa do dela kot zaposlena oseba, do ustanavljanja kot samozaposlena oseba in pravico, da po končani zaposlitvi ostanejo na ozemlju pogodbenic;

(b) olajšati opravljanje storitev na ozemlju pogodbenic in zlasti liberalizirati opravljanje kratkotrajnih storitev;

(c) priznati pravico do vstopa na ozemlje pogodbenic in bivanja na njem osebam brez gospodarske dejavnosti v državi gostiteljici;

(d) odobriti enake življenjske, zaposlitvene in delovne pogoje, kot so odobreni državljanom.“

6 Člen 5(1) Sporazuma z naslovom „Osebe, ki opravljajo storitve“ določa:

„Brez poseganja v druge posebne sporazume med pogodbenicami, ki se nanašajo izrecno na opravljanje storitev (vključno s Sporazumom o vladnih naročilih, če pokriva opravljanje storitev), imajo osebe, ki opravljajo storitve, vključno s podjetji v skladu z določbami iz Priloge I, pravico do opravljanja storitev na ozemlju druge pogodbenice za obdobje, ki ne presega 90 dni dejanskega dela v koledarskem letu.“

7 Člen 17 Priloge I k Sporazumu z naslovom „Osebe, ki opravljajo storitve“ določa:

„V zvezi z opravljanjem storitev je po členu 5 tega sporazuma prepovedano:

(a) kakršno koli omejevanje čezmejnega opravljanja storitev na ozemlju pogodbenice, ki ne presega 90 dejanskih delovnih dni v koledarskem letu;

(b) kakršno koli omejevanje pravice do vstopa in prebivanja v primerih, ki jih zajema člen 5(2) tega sporazuma v zvezi z:

(i) osebami, ki opravljajo storitve in so državljani držav članic Evropske unije ali Švice in imajo stalno prebivališče na ozemlju pogodbenice, ki ni država osebe, ki je prejemnica storitev;

(ii) delavci, ne glede na njihovo državljanstvo, oseb, ki opravljajo storitve, ki so vključeni v redni trg delovne sile pogodbenice in napoteni za opravljanje storitve na ozemlje druge pogodbenice, ne glede na člen 1.“

8 Člen 18 Priloge I določa:

„Določbe člena 17 te priloge se uporabljajo za družbe, ustanovljene v skladu s pravom države članice Evropske skupnosti ali Švice, ki imajo svoj registrirani sedež, osrednjo upravo ali glavno poslovno enoto na ozemlju pogodbenice.“

9 Člen 25, ki je edini člen v poglavju VI Priloge I z naslovom „Nakup nepremičnin“, določa:

„1. Državljan pogodbenice s pravico do prebivanja in glavnim prebivališčem v državi gostiteljici ima pri nakupu nepremičnin enake pravice kot domači državljan te države. V skladu z ustreznimi nacionalnimi predpisi si lahko kadar koli ustvari glavno

prebivališče v državi gostiteljici, ne glede na čas trajanja njegove zaposlitve. Če zapusti državo gostiteljico, mu zaradi tega ni treba prodati takšne lastnine.

2. Državljan pogodbenice s pravico do prebivanja, ki nima glavnega prebivališča v državi gostiteljici, ima enake pravice kot domači državljan pri nakupu nepremičnin, ki jih potrebuje za opravljanje svoje gospodarske dejavnosti. Če zapusti državo gostiteljico, mu zaradi tega ni treba prodati takšne lastnine. Lahko se mu tudi dovoli nakup sekundarnega prebivališča ali počitniškega objekta. V zvezi s temi državljani ta sporazum ne vpliva na pravila, ki se uporabljajo za čiste kapitalske naložbe ali poslovanje z nezazidanimi zemljišči in apartmaji.

3. Obmejni delavec ima enake pravice kot domači državljan pri nakupu nepremičnin za opravljanje svoje gospodarske dejavnosti in za sekundarno prebivališče. Če zapusti državo gostiteljico, mu zaradi tega ni treba prodati takšne lastnine. Lahko se mu tudi dovoli nakup počitniškega objekta. Ta sporazum ne vpliva na pravila, ki se v državi gostiteljici uporabljajo za čiste kapitalske naložbe ali poslovanje z nezazidanimi zemljišči in apartmaji.“

Nacionalna ureditev

10 Avstrijski zakon o zemljiški knjigi (Grundbuchgesetz) v členih 53 in 57 določa, da lahko imetnik lastninske pravice na nepremičnini predlaga vpis svoje pravice v zemljiško knjigo in izbris drugih vpisov, ki se nanašajo na to nepremičnino.

11 Člen 1(1) zakona dežele Dunaj o pridobitvi nepremičnin s strani tujih državljanov (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11 z dne 3. marca 1998, v nadaljevanju: WrAuslGEG), ki je začel veljati 4. marca 1998, določa:

„Za veljavnost pravnih poslov med živimi, s katerimi tuji državljani pridobijo lastninsko pravico (vključno s solastnino), dovoljenje za gradnjo, vse vrste osebnih služnosti na zazidanih ali nezazidanih zemljiščih ali posest na nepremičnini na podlagi zakupa, ki se vpiše v zemljiško knjigo, je potrebna upravna odobritev."

12 Člen 2 tega zakona določa:

„Tuji državljan po tem zakonu je:

1. vsaka fizična oseba, ki nima avstrijskega državljanstva;

2. vsaka pravna oseba in vsako združenje oseb, ki ima pravno osebnost, s sedežem v tujini;

3. vsaka pravna oseba in vsako združenje oseb, ki ima pravno osebnost, s sedežem v Avstriji, v katerem imajo tuji državljani iz točk 1 in 2 večinski delež;

[…]“

13 V skladu s členom 3(2) navedenega zakona se določbe člena 1 ne uporabljajo, med drugim, za fizične in pravne osebe, za katere veljajo pravice, ki jih ustanavlja pravo Unije, Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru, ali, v skladu s členom 3(3), „če temu nasprotujejo druge sprejete mednarodne obveznosti“.

14 Člen 5 tega zakona določa:

„1. Pravice tujih državljanov iz člena 1(1) je mogoče vpisati v zemljiško knjigo […] le, če predlagatelj predloži sklep o odobritvi v skladu s tem zakonom […]

[…]

4. Če za pridobitev pravice na podlagi člena 3(2) ali (3) ne velja obveznost odobritve iz člena 1, morajo lokalne oblasti to pridobitelju pisno potrditi na podlagi prošnje, ki vsebuje potrebna dokazila (potrdilo o oprostitvi).“

15 Zahteva za izdajo potrdila o oprostitvi, če je pridobitev lastninske pravice tujih državljanov na nepremičnini oproščena obveznosti odobritve, je bila uvedena 4. marca 1998 z WrAuslGEG, s katerim je bil tega dne razveljavljen zakon dežele Dunaj

o pridobitvi nepremičnin na Dunaju s strani tujih državljanov (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien) iz leta 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, v nadaljevanju: AuslGEG).

16 V skladu z AuslGEG so lahko tuji državljani lastninsko pravico (ali solastnino) na nepremičninah pridobili z odobritvijo. Pojem „tuji državljan“ se je prav tako nanašal na pravne osebe v večinski tuji lasti, vpis v zemljiško knjigo pa je bil pogojen s predložitvijo sklepa o odobritvi. Razlika med pravno ureditvijo iz AuslGEG in veljavno ureditvijo je v dejstvu, da je bilo v skladu s prvim zakonom zemljiškoknjižno sodišče („Grundbuchsgericht“) pristojno tudi za preizkus obstoja oprostitve v korist pridobitelja lastnine na nepremičnini, pri čemer pa ni moglo odločati o dejanskih vprašanjih. Tako je morala oseba, ki je zahtevala vpis, s predložitvijo ustreznih dokazil dokazati, da so dejanske zahteve za pridobitev, ki sicer ni bila pogojena z odobritvijo, izpolnjene. „Potrdilo o oprostitvi“ torej ni bilo potrebno.

17 V skladu z veljavno ureditvijo so v zvezi s tem pooblaščene lokalne oblasti, in ne zemljiškoknjižno sodišče. Lokalne oblasti morajo na podlagi prošnje pridobitelja, ki mora predložiti ustrezna dokazila, pisno potrditi, da so pogoji za pridobitev oprostitve od obveznosti odobritve izpolnjeni, ter mu izdati „potrdilo o oprostitvi“ iz člena 5(4) WrAuslGEG.

Spor o glavni stvari in vprašanji za predhodno odločanje

18 Avstrijska družba z omejeno odgovornostjo Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (v nadaljevanju: FIAG) s sedežem na Dunaju (Avstrija) je na podlagi prodajne pogodbe z dne 18. aprila 2007 za 4.208.333,34 EUR

pridobila dele nepremičnine v tem mestu, in sicer 28 stanovanj in 24 parkirnih mest, ki so bila oddana v najem. V zvezi z „avstrijskim izvorom“ te družbe je njen tedanji poslovodja v prodajni pogodbi zagotovil, da je sedež družbe na nacionalnem ozemlju in da so vsi njeni deleži v lasti švicarskih delniških družb. Prav tako je bilo navedeno, da na podlagi člena 25 Priloge I k Sporazumu prodajna pogodba ne potrebuje odobritve pridobitve nepremičnin za tujca. V tem času je bil del družbe FIAG v lasti družbe Fokus Invest AG (v nadaljevanju: Fokus Invest) s sedežem v Švici. Delniška družba s sedežem v Švici ima še vedno v lasti večino deležev družbe FIAG.

19 Na podlagi prodajne pogodbe je družba FIAG predlagala vpis svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo in izbris obstoječih vpisov, med katerimi je bila podredno vpisana zaznamba pravice družbe Fokus Invest, da sproži postopek za poplačilo terjatev in stroškov.

20 Bezirksgericht Döbling je dovolilo vpis v zemljiško knjigo, ki ga je predlagal FIAG in je bil opravljen 19. novembra 2007. Družba Fokus Invest, ki ji izbris zaznambe v njeno korist ni bil v interesu, je ta vpis izpodbijala pri Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. To sodišče je potrdilo vpis z obrazložitvijo, da je na podlagi člena 25 Priloge I k Sporazumu družba s sedežem v Avstriji, katere deleži so v izključni lasti švicarskih družb, upravičena do enakega obravnavanja kot avstrijske družbe. Zato ni potrebe po predložitvi „potrdila o oprostitvi“ pristojnega organa za izvzetje zadevnega pravnega posla iz zahteve po odobritvi.

21 Družba Fokus Invest je zoper to odločitev vložila revizijo pri Oberster Gerichtshof.

22 Predložitveno sodišče navaja, da Sporazum v členu 1 priznava tudi pravico do ustanavljanja „kot samozaposlene osebe“ in da se pri oznaki imetnikov pravic iz Sporazuma v členih 1, 2 in 3 sklicuje na „državljane države pogodbenice“. Poleg tega se člen 5(1) Sporazuma in člen 17 njegove Priloge I nanašata na „osebe, ki opravljajo storitve“. Zadnjenavedeni člen načeloma prepoveduje vsako omejitev, ki se nanaša na opravljanje kratkotrajnih storitev, njegove določbe pa se v skladu s členom 18 Priloge I uporabljajo tudi za družbe.

23 To sodišče med drugim navaja, da člen 48 ES izrecno izenačuje pravne osebe iz držav članic s fizičnimi, da bi tako zagotovili uporabo določb, ki se nanašajo na svobodo ustanavljanja. Sporazum se nanaša tudi na pravico do ustanavljanja „kot samozaposlene osebe“, vendar ne vsebuje nobene določbe, ki bi izrecno izenačevala pravne s fizičnimi osebami in bila primerljiva z določbo člena 48 ES. Nacionalno sodišče iz tega sklepa, da če Sporazum velja le za fizične osebe, zlasti glede pravice do ustanavljanja, zadevnega podjetja ni mogoče izenačiti z avstrijskim državljanom ali državljanom Evropske unije, da bi tako pridobili zadevno nepremičnino.

24 Predložitveno sodišče za primer takega odgovora na to vprašanje poudarja, da prosti pretok kapitala iz člena 56(1) ES vsebuje tudi pravico tujih državljanov do naložb v nepremičnine v neki državi članici. Vendar pa člen 57(1) ES glede tretjih držav dopušča vzdrževanje omejitev, ki so veljale 31. decembra 1993. Torej se postavlja vprašanje, ali je mogoče omejitve, ki jih WrAuslGEG od 4. marca 1998 določa za tujce, ki želijo pridobiti nepremičnino – namreč pridobitev odobritve ali oprostitev od te

obveznosti s pridobitvijo „potrdila o oprostitvi“ – šteti za omejitve, ki so obstajale 31. decembra 1993 na podlagi tedaj veljavnega AuslGEG.

25 Glede na te ugotovitve je Oberster Gerichtshof prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ti vprašanji:

„1. Ali je člen 25 Priloge I k Sporazumu […] treba razlagati tako, da velja enako obravnavanje glede na državljane, določeno za pridobivanje nepremičnin, izključno za fizične osebe, ne pa za družbe?

2. Če je odgovor na prvo vprašanje pritrdilen:

Ali gre pri določbah [WrAuslGEG], v skladu s katerimi se v primeru, da nepremičnine pridobijo tuje družbe v smislu člena 2, točka 3, zahteva predložitev potrdila o oprostitvi od obveznosti pridobitve dovoljenja (člena 5(4) in 3, točka 3, WrAuslGEG), za dopustno omejitev – v razmerju do [Švicarske konfederacije] kot tretje države – prostega pretoka kapitala (člen 56 ES) v skladu s členom 57(1) ES?“

Vprašanji za predhodno odločanje

Prvo vprašanje

26 Vprašanje, ali je mogoče določbe Sporazuma razlagati tako, da veljajo tudi za pravne osebe, je bilo prav glede pravice do ustanavljanja izpostavljeno že v sodbi z dne 12. novembra 2009 v zadevi Grimme (C-351/08, ZOdl., str. I-10777).

27 V tej sodbi je Sodišče najprej poudarilo, da je bil Sporazum podpisan po tem, ko je Švicarska konfederacija 6. decembra 1992 zavrnila Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru (EGP) in s tem ni pristala na projekt integrirane ekonomske celote z enotnim trgom, ki temelji na skupnih pravilih za članice, ampak se je raje odločila za dvostranske sporazume z Unijo in njenimi državami članicami na nekaterih področjih (glej v tem smislu zgoraj navedeno sodbo Grimme, točka 27).

28 Na podlagi tega je Sodišče sklepalo, da Švicarska konfederacija ni pristopila k notranjemu trgu Unije in zato razlage določb prava Unije, ki se nanašajo na ta trg, ni mogoče samodejno uporabiti za Sporazum, če sam ne vsebuje izrecnih določb v zvezi s tem (glej v tem smislu zgoraj navedeno sodbo Grimme, točki 27 in 29 in navedena sodna praksa).

29 Dalje, Sodišče je poudarilo, da so cilji Sporazuma, kot je opredeljeno v besedilu njegovega člena 1, določeni v korist državljanom držav članic Evropske skupnosti in Švicarske konfederacije, torej v korist fizičnim osebam, in da je za vse skupine oseb, na katere se nanaša sporazum, razen za osebe, ki opravljajo in prejemajo storitve, po sami

naravi mogoče predpostavljati, da gre za fizične osebe (glej v tem smislu zgoraj navedeno sodbo Grimme, točki 33 in 34).

30 Sodišče je ugotovilo, da razen člena 5(1) Sporazuma in člena 18 njegove Priloge I, ki določata, da imajo družbe posebno pravico do opravljanja storitev, nobena določba tega sporazuma ali njegove priloge ne daje pravice pravnim osebam (glej v tem smislu zgoraj navedeno sodbo Grimme, točka 35).

31 Po ugotovitvi, da imajo na podlagi tega sporazuma pravico do ustanavljanja na ozemlju pogodbenice le samozaposlene osebe iz države članice Unije ali Švicarske konfederacije in da člen 1(a) Sporazuma kot cilj izrecno priznava pravico do ustanavljanja za samozaposlene osebe le fizičnim osebam, je Sodišče presodilo, da ni mogoče trditi, da na podlagi Sporazuma pravne osebe uživajo enako pravico do ustanavljanja kot fizične osebe (glej v tem smislu zgoraj navedeno sodbo Grimme, točke 36, 37 in 39).

32 Taka razlaga Sporazuma, kot jo je Sodišče dalo v zgoraj navedeni sodbi Grimme, in zlasti v njej vsebovano načelno stališče glede obsega pravice do ustanavljanja v tem sporazumu, veljata tudi za presojo obravnavane zadeve.

33 Vprašanje v obravnavani zadevi se nanaša na pravico pravne osebe s sedežem v državi pogodbenici do pridobitve nepremičnine na njenem ozemlju, če so lastnice te pravne osebe pravne osebe, ustanovljene po pravu druge države pogodbenice.

34 Glede tega je treba poudariti, da sklicevanje na člen 48 ES v smislu, da izenačuje položaj družb s položajem fizičnih oseb glede svobode ustanavljanja, v obravnavani zadevi ni upoštevno. Treba je namreč spomniti, da razlage določb prava Unije, tudi tistih iz Pogodbe, ki se nanašajo na notranji trg, ni mogoče samodejno uporabiti za razlaganje Sporazuma in da pravne osebe na podlagi tega sporazuma nikakor nimajo pravice do ustanavljanja.

35 Treba je spomniti, da člen 25 Priloge I k Sporazumu, ki ureja nakup nepremičnin, kot imetnike pravic na tem področju omenja „državljane pogodbenice s pravico do prebivanja“ in „obmejne delavce“.

36 Zato je iz besedila določb člena 25 nedvoumno razvidno, da gre pri v njem naštetih skupinah oseb, ki so upravičene do zadevne pravice, če se izhaja iz njihovega bistva, za fizične osebe, ki imajo to pravico na podlagi svobode gibanja.

37 V teh okoliščinah je treba na prvo vprašanje odgovoriti, da je treba člen 25 Priloge I k Sporazumu razlagati tako, da enako obravnavanje z domačimi državljani, ki je predpisano za pridobivanje nepremičnin, velja le za fizične osebe.

Drugo vprašanje

38 Predložitveno sodišče s tem vprašanjem v bistvu sprašuje, ali je treba člen 64(1) PDEU razlagati tako, da nacionalne določbe, kot so določbe WrAuslGEG, ki tujim državljanom – kot jih opredeljuje ta zakon – za pridobitev nepremičnine nalagajo obveznost odobritve te pridobitve ali predložitve potrdila, da so izpolnjeni v tem zakonu

navedeni pogoji za oprostitev od te obveznosti, pomenijo omejitev prostega pretoka kapitala, ki je dopustna za Švicarsko konfederacijo kot tretjo državo.

39 Čeprav se to vprašanje, kot ga je postavilo predložitveno sodišče, nanaša le na potrdilo, ki ga izdajajo pristojne lokalne oblasti in potrjuje oprostitev od zgoraj navedene obveznosti, zahteva za pridobitev takega potrdila izhaja iz temeljne obveznosti tujih državljanov, da pridobijo odobritev pred pridobitvijo nepremičnine. Zato mora Sodišče presojo razširiti na to temeljno obveznost.

40 Treba je pojasniti, da v skladu s členom 64(1) PDEU prepoved omejitev prostega pretoka kapitala v smislu člena 63 PDEU ne posega v uporabo tistih omejitev za tretje države, ki veljajo po notranjem pravu ali pravu Unije na dan 31. decembra 1993 in so bile sprejete glede pretoka kapitala v te države ali iz njih, nanašajo pa se na neposredne naložbe, med katerimi so tudi naložbe v nepremičnine.

41 Zato je treba preveriti, ali je mogoče omejitve, ki jih vsebujejo zgoraj navedene določbe WrAuslGEG, šteti za omejitve, ki so obstajale 31. decembra 1993, ob upoštevanju dejstva, da je ta zakon začel veljati pozneje, in sicer 4. marca 1998.

42 Glede tega je treba poudariti, da je v skladu s sodno prakso Sodišča pogoj, ki ga vsebuje člen 64(1) PDEU glede omejitev, ki so nasproti tretjim državam veljale 31. decembra 1993, izpolnjen, če nacionalni predpisi, ki so bili sprejeti po tem dnevu, vsebujejo določbe, ki so v bistvu enake določbam prejšnjega predpisa, ki je veljal na ta dan. Ta pogoj ni izpolnjen, če pozneje sprejete določbe temeljijo na drugačni logiki kot prejšnje

in uvajajo nove postopke (glej v tem smislu sodbo z dne 24. maja 2007 v zadevi Holböck, C-157/05, ZOdl., str. I-4051, točka 41 in navedena sodna praksa).

43 Iz Sodišču predloženega spisa je razvidno, da tuji državljani v smislu tega predpisa, vključno z družbami, že na podlagi avstrijskega predpisa, ki je veljal 31. decembra 1993, namreč AuslGEG, niso mogli prosto pridobivati lastnine ali solastnine na nepremičninah v Land Wien (dežela Dunaj). Pridobitev je bila pogojena z izpolnitvijo temeljne obveznosti pridobitve odobritve, pri čemer je bila zadevna oseba te obveznosti oproščena, če je dokazala, da zanjo veljajo posebne določbe, na primer mednarodne pogodbe, ki jih je sklenila Republika Avstrija.

44 Pojem „tuji državljan“ se je že takrat nanašal tudi na pravne osebe v večinski tuji lasti, vpis v zemljiško knjigo pa je bil pogojen s predložitvijo sklepa o odobritvi ali dokaza o obstoju zakonske oprostitve.

45 Razlika med starimi in veljavnimi predpisi je v tem, da je bila pristojna oblast, ki je potrdila obstoj oprostitve od pravne obveznosti pridobitve odobritve, prej zemljiškoknjižno sodišče, medtem ko ima po veljavni ureditvi to pristojnost organ lokalne oblasti območja, v katerem je zadevna nepremičnina. Slednji mora na zahtevo pridobitelja preveriti, ali so pogoji, ki so zahtevani za pridobitev te oprostitve, izpolnjeni in, če so, izdati „potrdilo o oprostitvi“, določeno v členu 5(4) WrAuslGEG.

46 Vendar pa ni sporno, da tako stara zakonodaja kot WrAuslGEG pridobitev nepremičnine v Avstriji za tujega državljana pogojujeta s pridobitvijo predhodne

odobritve. Zato je treba šteti, da je obveznost pridobitve predhodne odobritve, ki je naložena tujim družbam, kot je FIAG, na podlagi člena 64(1) PDEU dopustna.

47 Spremembe postopka, ki so omenjene v sklepu predložitvenega sodišča, se nanašajo le na pridobitve nepremičnin za tuje državljane, ki so upravičeni do oprostitve na podlagi nacionalnih predpisov. Ker pa je tako na podlagi starega zakona kot na podlagi WrAuslGEG družba, kot je FIAG, obravnavana enako kot tuji državljan, ki ni upravičen do oprostitve pri pridobitvi nepremičnine v Avstriji, kot izhaja iz odgovora na prvo vprašanje iz točke 37 in iz prejšnje točke te sodbe, spremembe postopka, ki jih je uvedel WrAuslGEG, ne morejo vplivati na rešitev spora v glavni stvari.

48 Vendar pa je treba za vsak primer, če bi obstajal dvom o področju uporabe oprostitev, ki so določene v nacionalni zakonodaji, ugotoviti, da se razlike med veljavnimi in starimi predpisi, in sicer določitev pristojnega organa za potrditev obstoja oprostitve in postopek, po katerem se je treba v tem primeru ravnati, nanašajo na pravila, ki ne vplivajo na bistvo upoštevnih predpisov, ki vsebujejo temeljno zahtevo, da tuji državljani za pridobitev nepremičnine pridobijo odobritev, in njihovo obveznost predložitve dokazil o tem, da so izpolnjeni pogoji za oprostitev. Veljavni predpisi tako ne temeljijo na drugačni logiki kot prejšnji in ne uvajajo novih postopkov, ki so vsebinsko drugačni od prejšnjih.

49 Zato je treba na drugo vprašanje odgovoriti, da je treba člen 64(1) PDEU razlagati tako, da določbe WrAuslGEG, ki tujim državljanom – kot jih opredeljuje ta zakon – za pridobitev nepremičnine v deželi Dunaj nalagajo obveznost odobritve te pridobitve ali predložitve potrdila, da so izpolnjeni v tem zakonu določeni pogoji za oprostitev od te

obveznosti, pomenijo omejitev prostega pretoka kapitala, ki je dopustna za Švicarsko konfederacijo kot tretjo državo.

Stroški

50 Ker je ta postopek za stranki v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški, priglašeni za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški omenjenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (tretji senat) razsodilo:

1. **Člen 25 Priloge I k Sporazumu med Evropsko skupnostjo in njenimi državami članicami na eni strani in Švicarsko konfederacijo na drugi strani o prostem pretoku oseb, ki je bil podpisan v Luxembourgu 21. junija 1999, je treba razlagati tako, da enako obravnavanje z domačimi državljani, ki je predpisano za pridobivanje nepremičnin, velja le za fizične osebe.**

2. **Člen 64(1) PDEU je treba razlagati tako, da določbe dunajskega zakona o pridobitvi nepremičnin s strani tujcev (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) z dne 3. marca 1998, ki tujim državljanom – kot jih opredeljuje ta zakon –**

za pridobitev nepremičnine v deželi Dunaj nalagajo obveznost odobritve te pridobitve ali predložitve potrdila, da so izpolnjeni v tem zakonu določeni pogoji za oprostitev od te obveznosti, pomenijo omejitev prostega pretoka kapitala, ki je dopustna za Švicarsko konfederacijo kot tretjo državo.

Podpisi