РЕШЕНИЕ НА СЪДА (трети състав)

11 февруари 2010 година*

По дело C-541/08

с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 234 ЕО от Oberster Gerichtshof (Австрия) с акт от 4 ноември 2008 г., постъпил в Съда на 4 декември 2008 г., в рамките на производство по дело

Fokus Invest AG

срещу

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

СЪДЪТ (трети състав),

състоящ се от: г-н K. Lenaerts, председател на състав, г-н E. Juhász (докладчик), г-н G. Arestis, г-н J. Malenovský и г-н T. von Danwitz, съдии,

* Език на производството: немски.

генерален адвокат: г-н Y. Bot,
секретар: г-н R. Grass,

предвид изложеното в писмената фаза на производството,

като има предвид становищата, представени:

— за Fokus Invest AG, от адв. C. Naske, Rechtsanwalt,

— за австрийското правителство, от г-н E. Riedl, в качеството на представител,

— за Комисията на Европейските общности, от г-н E. Traversa и г-н F. Hoffmeister, в качеството на представители,

предвид решението, взето след изслушване на генералния адвокат, делото да бъде разгледано без представяне на заключение,

постанови настоящото

Решение

1 Преюдициалното запитване се отнася до тълкуването на член 25 от приложение I към Споразумение между Европейската общност и нейните държави членки, от една страна, и [Конфедерация Швейцария], от друга страна, относно свободното движение на хора, подписано в Люксембург на 21 юни 1999 година (ОВ L 114, 2002 г., стр. 6; Специално издание на български език, 2007 г., глава 11, том 74, стр. 97), както и на член 63 ДФЕС и на член 64, параграф 1 ДФЕС.

2 Запитването е отправено в рамките на висящо пред австрийските юрисдикции дело относно условията за придобиване на недвижим имот, находящ се на австрийска територия, от дружество по австрийското право, чиито дялове се притежават от дружество по швейцарското право.

Правна уредба

Споразумението

3 На 21 юни 1999 г. Европейската общност и нейните държави членки, от една страна, и Конфедерация Швейцария, от друга страна, подписват седем споразумения, сред които е и Споразумението относно свободното движение на хора (наричано по-нататък „Споразумението“). Посочените седем споразумения са одобрени от името на Общността с Решение 2002/309/ЕО, Евратом на Съвета и на Комисията от 4 април 2002 година (ОВ L 114, стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 11, том 27, стр. 25 и поправки в ОВ L 353, 31.12.2009 г., стр. 71 и ОВ L 19, 23.1.2010 г., стр. 11) и влизат в сила на 1 юни 2002 г.

4 Съгласно текста на преамбюла на Споразумението договарящите се страни го сключват, „убедени, че свободното движение на хора между териториите на договарящите се страни е ключов фактор за хармоничното развитие на техните отношения, [и] решени да осъществят свободно движение на хора между тях на основата на правилата, валидни в Европейската общност“.

5 Член 1 от Споразумението, озаглавен „Цел“, гласи:

„Целта на настоящото споразумение, в полза на гражданите на държавите — членки на Европейската общност, и Швейцария, е:

а) да се договори правото на влизане, пребиваване, достъп до работа като заети лица, установяване на основата на самостоятелна заетост и правото на престой на територията на договарящите се страни;

б) да се улесни предоставянето на услуги на територията на договарящите се страни и по-специално да се либерализира предоставянето на краткотрайни услуги;

в) да се договори правото на влизане във и пребиваване на територията на договарящите се страни за лица без икономическа дейност в приемащата страна;

г) да се договорят еднакви условия на живот, заетост и работни условия, като тези, уговорени за гражданите на съответната страна.“

6 Член 5, параграф 1 от Споразумението, озаглавен „Лица, които предоставят услуги“, предвижда:

„Без да се засягат […] други специфични споразумения между договарящите се страни особено относно разпоредбите за услуги (включително споразумението за обществените поръчки, доколкото то обхваща предоставянето на услуги), лица, които предоставят услуги, включително фирми в съответствие с разпоредбите на приложение I, имат правото да предоставят услуга на територията на другата договаряща се страна за период, който не превишава 90 дни действителна работа в една календарна година.“

7 Член 17 от приложение I към Споразумението, озаглавен „Лица, които предоставят услуги“, гласи:

„По отношение на предоставянето на услуги, по силата на член 5 от настоящото споразумение се забранява следното:

а) всяко ограничение на трансграничното предоставяне на услуги на територията на една договаряща се страна, което не превишава 90 дни действителна работа за една календарна година.

б) всяко ограничение на правото на влизане и пребиваване в случаите, обхванати от член 5, параграф 2 от настоящото споразумение относно:

i) лицата, които предоставят услуги и са граждани на държавите — членки на Европейската общност, или на Швейцария, и са установени на територията на една договаряща се страна, различна от тази на лицето, което получава услугите;

ii) служители, независимо от тяхната националност, на лица, които предоставят услуги, които са интегрирани на редовния пазар на труда на една договаряща се страна и са заети с предоставянето на услуга на територията на друга договаряща се страна, без това да засяга член 1.“

8 Съгласно член 18 от посоченото приложение I:

„Разпоредбите на член 17 от настоящото приложение се прилагат за компании, създадени в съответствие със законодателството на една държава — членка на Европейската общност, или на Швейцария, и имащи [седалище, централно управление или основно място на дейност] на територията на една договаряща се страна“.

9 Дял VI от приложение I, озаглавен „Покупка на недвижима собственост“, включва единствено член 25, който предвижда:

„1. Гражданин на една договаряща се страна, който има правото на пребиваване и има [основно местоживеене] в приемащата страна, се ползва със същото право като гражданите на страната по отношение на закупуване на недвижима собственост. Той може да установи [основното си местоживеене] в приемащата страна по всяко време в съответствие с подходящите национални правила,

независимо от продължителността на неговата заетост. Напускането на приемащата страна не води до задължение за освобождаване от такава собственост.

2. Гражданин на една договаряща се страна, който има право на пребиваване, но няма основно местоживеене в приемащата страна, се ползва със същите права като гражданите на страната по отношение на покупката на недвижима собственост, необходима за неговата икономическа дейност. Напускането на приемащата страна не води до задължение за освобождаване от такава собственост. Той може да получи правото и да закупи втори дом или място за почивка. Настоящото споразумение не трябва да оказва влияние върху правилата, приложими [за тази категория граждани] при чисти капиталови инвестиции или [търговска дейност] с незастроена земя и [жилища].

3. Пограничен работник се ползва със същите права като гражданина на страната по отношение на закупуването на недвижима собственост за неговата икономическа дейност и като втори дом. Напускането на приемащата страна не води до задължението за освобождаване от такава собственост. Той също може да получи разрешение да закупи място за почивка. Това споразумение не оказва влияние върху правилата, приложими [за тази категория граждани] в приемащата страна за чисти капиталови инвестиции или [търговска дейност] с незастроена земя и [жилища].“

Национална правна уредба

10 Членове 53 и 57 от Закона за имотния регистър (Grundbuchgesetz) предвиждат, че титулярът на вещно право върху недвижим имот може да поиска правото му да бъде вписано в имотния регистър, а другите вписвания относно недвижимия имот, обект на правото му, да бъдат заличени.

11 Член 1, параграф 1 от Закона на провинция Виена за придобиване на недвижими имоти от чуждестранни лица (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), (*Wiener Landesgestezblatt* 1998/11, 3.3.1998 г., наричан по-нататък „WrAuslGEG“), в сила от 4 март 1998 г., предвижда:

„Действителното придобиване от чуждестранно лице по силата на сделка между живи лица на собственост (съсобственост), на право на строеж, на право на ползване на какъвто и да е застроен или незастроен имот или предоставянето на чуждестранно лице на владението на такъв имот по силата на договор за наем с вписване в имотния регистър изисква наличие на административно разрешение.“

12 Член 2 от посочения закон гласи:

„Чуждестранно лице по смисъла на настоящия закон е:

1) всяко физическо лице, което не е австрийски гражданин;

2) всяко дееспособно юридическо лице и събирателно дружество, което има седалище в чужбина;

3) всяко дееспособно юридическо лице и събирателно дружество, което има седалище в Австрия и в което мажоритарно участие имат чуждестранни лица по смисъла на точки 1 и 2;

[…]“

13 Съгласно член 3, параграф 2 от посочения закон разпоредбите на член 1 не се прилагат, inter alia, по отношение на физическите и юридическите лица, които се ползват от свободите, установени в правото на Съюза, в Споразумението за Европейското икономическо пространство и съгласно параграф 3 от същия член 3, „доколкото други международни ангажименти не допускат това“.

14 Член 5 от същия закон гласи:

„1. Посочените в член 1, параграф 1 права могат да бъдат вписвани в имотния регистър в полза на чуждестранно лице […] само при условие, че молителят представи решение за даване на разрешение съгласно настоящия закон […].

[…]

4. Ако по силата на член 3, параграф 2 или 3 придобиването на право е освободено от задължението за получаване на разрешение по член 1, общинските органи трябва да потвърдят писмено това обстоятелство на приобретателя въз основа на молба, към която се прилагат необходимите доказателства (удостоверение за липса на задължение).“

15 Изискването за удостоверение за липса на задължение в случаите, когато придобиването на вещни права от чуждестранни лица е освободено от задължение за получаване на разрешение, е въведено на 4 март 1998 г. с WrAuslGEG, който, считано от същата дата, отменя Закона на провинция

Виена за придобиване от чуждестранни лица на недвижими имоти във Виена (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien) от 1967 г. (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, наричан по-нататък „AuslGEG“).

16 Съгласно AuslGEG за придобиването на собственост (съсобственост) върху недвижими имоти от чуждестранни лица по принцип задължително се е изисквало получаване на разрешение. В понятието „чуждестранно лице“ са се включвали и юридическите лица, в които мажоритарно участие имали чуждестранни лица, а за вписване в имотния регистър се е изисквало представяне на решение за даване на разрешение. Разликата между режима, установен с AuslGEG, и настоящия режим се състои в обстоятелството, че съгласно по-ранния закон съдията по вписванията в имотния регистър („Grundbuchsgericht“) е имал право сам да проверява дали са налице условията за предвиденото от закона изключение в полза на приобретателя на имота, без да може да разрешава спорове по фактически въпроси. Поради това лицето, което е искало да се извърши вписването, е трябвало да установи, че са изпълнени фактическите условия за придобиване на недвижимо имущество без разрешение, като за целта представяло достоверни доказателства. В този смисъл „удостоверение за липса на задължение“ не се е изисквало.

17 Съгласно настоящия режим оправомощен в това отношение вече е не съдията по вписванията в имотния регистър, а общинските органи. По молба от приобретателя, който трябва да представи необходимите доказателства, тези органи следва писмено да потвърдят, че условията за допускане на освобождаване от задължението за получаване на разрешение са изпълнени, като за тази цел издадат предвиденото в член 5, параграф 4 от WrAuslGEG „удостоверение за липса на задължение“.

Спорът по главното производство и преюдициалните въпроси

18 Дружеството с ограничена отговорност по австрийското право Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (наричано по-нататък „FIAG“), което има седалище във Виена (Австрия), придобива по договор за продажба от 18 април 2007 г. за сумата от 4 208 333,34 EUR идеални части от

недвижим имот, находящ се в същия град, предоставящи му право на собственост върху 28 апартамента за жилищни нужди и 24 места за паркиране, които са отдадени под наем. По отношение на „качеството австрийско лице“ на това дружество тогавашният му управител прави клетвена декларация в договора за продажба, че седалището на дружеството е на територията на страната и че всички дружествени дялове се притежават от акционерни дружества по швейцарското право. Отбелязано е и че по силата на член 25 от приложение I към Споразумението договорът за продажба не налага получаване на разрешение за придобиване на недвижим имот от чуждестранно лице. Към този момент дружеството Fokus Invest AG (наричано по-нататък „Fokus Invest“), което има седалище в Швейцария, притежава дялове от капитала на FIAG. Понастоящем акционерно дружество, което има седалище в Швейцария, все още притежава повече от половината дялове от капитала на FIAG.

19 В резултат от договора за продажба FIAG иска вписване на правото си на собственост в имотния регистър и заличаване на извършените в същия вписвания, сред които фигурира не първо по ред отбелязване в полза на Fokus Invest относно провеждане на публична продан за удовлетворяване на вземания и разходи.

20 Bezirksgericht Döbling удовлетворява подадената от FIAG молба за вписване в имотния регистър, което е извършено на 19 ноември 2007 г. Тъй като Fokus Invest няма интерес от заличаване на направеното в негова полза отбелязване в регистъра, обжалва вписването пред Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Тази юрисдикция потвърждава вписването, поради това че по силата на член 25 от приложение I към Споразумението дружество, което има седалище в Австрия и чиито дялове се притежават изключително от швейцарски дружества, се ползва от същото третиране като австрийско дружество. Поради това не следва да се представя „удостоверение за липса на задължение“ от компетентния орган относно освобождаването на въпросната сделка от задължението за получаване на разрешение.

21 Fokus Invest подава ревизионна жалба срещу това решение пред Oberster Gerichtshof.

22 Запитващата юрисдикция посочва, че с член 1 от Споразумението се предоставя и право на установяване „на основата на самостоятелна заетост“ и че при определяне на титулярите на произтичащите от Споразумението права същото споменава в своите членове 1, 2 и 3 „граждани[те] на една договаряща се страна“. Освен това член 5, параграф 1 от Споразумението и член 17 от неговото приложение I се отнасят до „лица, които предоставят услуги“. Член 17 по принцип забранява всякакви ограничения при предоставянето на краткотрайни услуги, а съгласно член 18 от приложение I разпоредбите му се прилагат и по отношение на дружествата.

23 Освен това тази юрисдикция отбелязва, че в член 48 ЕО изрично се предвижда, че за целите на прилагане на разпоредбите, свързани със свободата на установяване, юридическите лица се приравняват на физически лица, които са граждани на държавите членки. Споразумението се отнася и до правото на установяване „на основата на самостоятелна заетост“, без обаче да съдържа, подобно на член 48 ЕО, изрично приравняване на юридическите лица на физически лица. Националната юрисдикция достига до заключението, че ако Споразумението се прилага само за физическите лица, по-специално по отношение на правото на установяване, то за целите на въпросното придобиване на недвижим имот разглежданото предприятие не може да се приравни на австрийски гражданин или на гражданин на Европейския съюз.

24 В случай че на този въпрос се отговори така, запитващата юрисдикция посочва, че установената в член 56, параграф 1 ЕО свобода на движение на капитали обхваща и правото на чуждестранни лица да инвестират в недвижимо имущество в държава членка. Член 57, параграф 1 ЕО обаче позволява спрямо трети страни да се запазят ограниченията, действащи към 31 декември 1993 г. Следователно възниква въпросът дали предвидените от WrAuslGEG, считано от 4 март 1998 г., ограничения по отношение на придобиването на недвижимо имущество от чуждестранни лица, а именно задължението за получаване на

разрешение или освобождаването от това задължение след получаване на „удостоверение за липса на задължение“, могат да се разглеждат като ограничения, действащи към 31 декември 1993 г., когато в сила е AuslGEG.

25 Предвид изложените съображения Oberster Gerichtshof решава да спре производството и да постави на Съда следните преюдициални въпроси:

„1) Трябва ли член 25 от приложение I към Споразумението [...] да се тълкува в смисъл, че задължението за равно третиране с гражданите на страната по отношение на придобиването на недвижимо имущество се прилага само за физически лица, но не и за дружества?

2) При утвърдителен отговор на първия въпрос:

Представляват ли допустимо съгласно член 57, параграф 1 ЕО ограничение на свободното движение на капитали (член 56 ЕО) спрямо [Конфедерация Швейцария] в качеството ѝ на трета държава разпоредбите на [WrAuslGEG], съгласно които при придобиване на недвижими имоти от чуждестранни дружества по смисъла на член 2, точка 3 от WrAuslGEG се изисква представяне на удостоверение за освобождаване от задължението за получаване на разрешение (член 5, параграф 4 и член 3, точка 3 от WrAuslGEG)?“

По преюдициалните въпроси

По първия въпрос

26 Въпросът дали разпоредбите на Споразумението могат да се тълкуват в смисъл, че се прилагат и по отношение на юридически лица, се повдига специално от гледна точка на правото на установяване в делото Grimme, по което е постановено Решение от 12 ноември 2009 г. (C-351/08, Сборник, стр. I-10777).

27 В посоченото решение Съдът най-напред отбелязва, че Споразумението е подписано след отхвърлянето от Конфедерация Швейцария на 6 декември 1992 г. на Споразумението за създаване на Европейското икономическо пространство (ЕИО) и че с отказа си тя не се е съгласила да участва в проекта за интегрирана икономическа общност с единен пазар, основан на общи правила между своите членове, а е предпочела пътя на двустранните споразумения със Съюза и с неговите държави членки в определени области (вж. в този смисъл Решение по дело Grimme, посочено по-горе, точка 27).

28 След като установява тези факти, Съдът достига до заключението, че Конфедерация Швейцария не се е присъединила към вътрешния пазар на Съюза и че поради това тълкуването на разпоредбите на правото на Съюза относно този вътрешен пазар не може автоматично да се пренесе към тълкуването на Споразумението, освен ако не са налице изрични разпоредби в това отношение, предвидени в самото споразумение (вж. в този смисъл Решение по дело Grimme, посочено по-горе, точки 27 и 29, както и цитираната съдебна практика).

29 По-нататък Съдът подчертава, че целите на Споразумението, определени в неговия член 1, са установени съгласно текста на същата разпоредба в полза на гражданите на държавите членки и на Конфедерация Швейцария и следователно в полза на физическите лица, както и че визираните от Споразумението категории лица, граждани на държавите членки и на Швейцария, с изключение на

лицата, които предоставят и които получават услуги, предполагат по естеството си, че става въпрос за физически лица (вж. в този смисъл Решение по дело Grimme, посочено по-горе, точки 33 и 34).

30 Съдът достига до констатацията, че като се изключат член 5, параграф 1 от Споразумението и член 18 от приложение I към него, които предвиждат, че дружествата се ползват с определено право на предоставяне на услуги, няма разпоредби на Споразумението или на неговото приложение, които да предоставят права на юридическите лица (вж. в този смисъл Решение по дело Grimme, посочено по-горе, точка 35).

31 Като констатира, че съгласно Споразумението правото на установяване на територията на една от договарящите се страни е запазено само за самостоятелно заето лице, гражданин на държава членка на Съюза или на Конфедерация Швейцария, и че член 1, буква а) от Споразумението признава изрично като цел правото на установяване на основата на самостоятелна заетост само за физическите лица, Съдът достига до заключението, че не може да се приеме, че съгласно това споразумение юридическите лица се ползват от същото право на установяване като физическите лица (вж. в този смисъл Решение по дело Grimme, посочено по-горе, точки 36, 37 и 39).

32 Това тълкуване на Споразумението, дадено от Съда в Решение по дело Grimme, посочено по-горе, и по-специално изложената в него принципна позиция относно обхвата на правото на установяване в рамките на Споразумението, са валидни като съображения и по настоящото дело.

33 Повдигнатият в случая въпрос се отнася до правото на придобиване на недвижим имот, находящ се на територията на една от договарящите се страни, от юридическо лице, което има седалище на територията на същата, но е притежавано от юридически лица по правото на другата договаряща се страна.

34 Във връзка с това следва да се подчертае, че позоваването на член 48 ЕО в смисъл, че по отношение на свободата на установяване дружествата се приравняват на физически лица, в случая не е релевантно. Всъщност важно е да се напомни, че не може тълкуването на разпоредбите на правото на Съюза, включително и на Договора, относно вътрешния пазар, автоматично да се отнася към тълкуването на Споразумението и че във всички случаи по силата на Споразумението юридическите лица не разполагат с право на установяване.

35 Следва да се посочи, че член 25 от приложение I към Споразумението, който урежда придобиването на недвижимо имущество, посочва като титуляри на правата в тази област „граждани[те] на една договаряща се страна, ко[и]то има[т] право на пребиваване“ и „пограничн[ите] работн[ици]“.

36 Поради това от текста на разпоредбите на посочения член 25 несъмнено е видно, че визираните от тях категории лица, които се ползват от въпросното право, поради естеството си предполагат, че става въпрос за физически лица, които упражняват това право в рамките на свободата на движение.

37 При тези условия на първия въпрос следва да се отговори, че член 25 от приложение I към Споразумението трябва да се тълкува в смисъл, че предвиденото по отношение на придобиването на недвижимо имущество равно третиране с гражданите на страната се прилага единствено за физическите лица.

По втория въпрос

38 С този въпрос запитващата юрисдикция иска по същество да се установи дали член 64, параграф 1 ДФЕС трябва да се тълкува в смисъл, че национални разпоредби като тези на WrAuslGEG — съгласно които от чуждестранните лица по смисъла на този закон се изисква при придобиване на недвижим имот задължително да притежават разрешение за тази цел или да представят удостоверение, че предвидените от същия закон условия за ползване на

освобождаване от това задължение са изпълнени — представляват ограничение на свободното движение на капитали, допустимо спрямо Конфедерация Швейцария в качеството ѝ на трета страна.

39 Въпреки че така формулираният въпрос на запитващата юрисдикция се отнася единствено до удостоверението, което компетентните общински органи трябва да издадат и което трябва да потвърди освобождаването от посоченото по-горе задължение, изискването за получаване на такова удостоверение представлява условие, което е следствие от наложеното на чуждестранните лица основно задължение за получаване на разрешение за придобиване на недвижим имот. Поради това Съдът следва да разгледа и това основно задължение.

40 Следва да се уточни, че съгласно член 64, параграф 1 ДФЕС забраната за ограничения на свободното движение на капитали по смисъла на член 63 ДФЕС не накърнява прилагането спрямо трети страни на всяко от ограниченията, действащи към 31 декември 1993 г. по силата на националното право или на правото на Съюза, които са приети по отношение на движението на капитали от или към трети страни, свързано с преки инвестиции, включително инвестициите в недвижимо имущество.

41 Поради това следва да се провери дали ограниченията, които посочените по-горе разпоредби на WrAuslGEG съдържат, могат да се разглеждат като ограничения, действащи към 31 декември 1993 г., като се има предвид обстоятелството, че този закон е влязъл в сила след посочената дата, а именно на 4 март 1998 г.

42 В това отношение е важно да се отбележи, че съгласно практиката на Съда условието, въведено с член 64, параграф 1 ДФЕС по отношение на съществуващите ограничения спрямо трети страни, действащи към 31 декември 1993 г., е изпълнено, когато национална правна уредба, приета след тази дата, съдържа разпоредби, които по същество са идентични на по-ранна правна уредба, съществуваща към посочената дата. Това условие не е изпълнено, когато приетите след посочената дата разпоредби почиват на логика, различна от

логиката на предходната правна уредба, и установяват нови процедури (вж. в този смисъл Решение от 24 май 2007 г. по дело Holböck, C-157/05, Сборник, стр. I-4051, точка 41 и цитираната съдебна практика).

43 От представената на Съда преписка по делото е видно, че още по времето на австрийската правна уредба в сила към 31 декември 1993 г., а именно AuslGEG, придобиването на собственост или на съсобственост на недвижими имоти, находящи се в провинция Виена, от чуждестранни лица по смисъла на тази правна уредба, включително от дружества, не е свободно. То е подчинено на основното задължение за получаване на разрешение, от което заинтересованото лице се освобождава, ако докаже, че се ползва от дерогиращи разпоредби, например в рамките на международните ангажименти на Република Австрия.

44 В понятието „чуждестранно лице“ се включват вече и юридическите лица, в които мажоритарен дял имат чуждестранни лица, а за вписване в имотния регистър се изисква представяне на необходимото решение за даване на разрешение или на доказателство за наличие на законово освобождаване.

45 Разликата между предходната и настоящата правна уредба се състои в обстоятелството, че органът, компетентен да потвърди наличието на законово освобождаване от задължението за получаване на разрешение, по-рано е бил съдията по вписванията в имотния регистър, докато понастоящем това са общинските органи, в чиято компетентност попада съответният недвижим имот. По молба на приобретателя те трябва да проверят дали изискванията за получаване на такова освобождаване са изпълнени и, ако това е така, да издадат предвиденото в член 5, параграф 4 от WrAuslGEG „удостоверение за липса на задължение“.

46 Безспорно е обаче, че както по-ранното законодателство, така и WrAuslGEG изискват за придобиването на недвижим имот в Австрия от чуждестранно лице

да се получи предварително разрешение. При тези условия наложеното на чуждестранно дружество като FIAG задължение за получаване на предварително разрешение трябва да се разглежда като допустимо на основание член 64, параграф 1 ДФЕС.

47 Процедурните изменения, на които се позовава актът за преюдициално запитване, се отнасят само до придобиване на недвижимо имущество от чуждестранни лица, които могат да се ползват от предвидено от националната правна уредба освобождаване. При все това, тъй като по силата както на предходния закон, така и на WrAuslGEG, дружество като FIAG трябва да се разглежда като чуждестранно лице, което не може да се ползва от освобождаване при придобиване на недвижимо имущество в Австрия — видно от отговора на първия въпрос, съдържащ се в точка 37 от настоящото решение, както и от предходната точка на същото — въведените с WrAuslGEG процедурни изменения не могат да окажат влияние върху решаването на спора по главното производство.

48 Във всички случаи при продължаващи съмнения относно приложното поле на предвидените в рамките на националната правна уредба освобождавания следва да се констатира, че разликите между действащата и предходната правна уредба, а именно определянето на компетентния да потвърди наличието на освобождаване орган и на процедурата, която трябва да се следва за тази цел, се ограничават до правила, които не оказват въздействие върху самата същност на приложимата правна уредба, изразяваща се в основното изискване чуждестранните лица да получат разрешение за придобиване на недвижимо имущество и в наложеното им задължение да представят доказателства, че условията, от които зависи признаването на освобождаване, са изпълнени. В този смисъл действащата правна уредба не почива на логика, различна от логиката на предходната правна уредба, и не установява нови по съществото си процедури.

49 Поради това на втория въпрос следва да се отговори, че член 64, параграф 1 ДФЕС трябва да се тълкува в смисъл, че разпоредбите на WrAuslGEG, които налагат на чуждестранните лица по смисъла на този закон при придобиване на недвижими имоти, находящи се в провинция Виена, задължение да притежават разрешение за целите на това придобиване или да представят удостоверение, че предвидените от този закон условия за ползване на освобождаване от посоченото

задължение са изпълнени, представляват ограничение на свободното движение на капитали, което е допустимо спрямо Конфедерация Швейцария в качеството ѝ на трета страна.

По съдебните разноски

50 С оглед на обстоятелството, че за страните по главното производство настоящото дело представлява отклонение от обичайния ход на производството пред запитващата юрисдикция, последната следва да се произнесе по съдебните разноски. Разходите, направени за представяне на становища пред Съда, различни от тези на посочените страни, не подлежат на възстановяване.

По изложените съображения Съдът (трети състав) реши:

1) **Член 25 от приложение I към Споразумението между Европейската общност и нейните държави членки, от една страна, и Конфедерация Швейцария, от друга страна, относно свободното движение на хора, подписано в Люксембург на 21 юни 1999 година, трябва да се тълкува в смисъл, че предвиденото по отношение на придобиването на недвижимо имущество равно третиране с гражданите на страната се прилага единствено за физическите лица.**

2) **Член 64, параграф 1 ДФЕС трябва да се тълкува в смисъл, че разпоредбите на Закона на провинция Виена за придобиване на**

недвижими имоти от чуждестранни лица (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) от 3 март 1998 г., които налагат на чуждестранните лица по смисъла на този закон при придобиване на недвижими имоти, находящи се в провинция Виена, задължение да притежават разрешение за целите на това придобиване или да представят удостоверение, че предвидените от този закон условия за ползване на освобождаване от посоченото задължение са изпълнени, представляват ограничение на свободното движение на капитали, което е допустимо спрямо Конфедерация Швейцария в качеството ѝ на трета страна.

Подписи