HOTĂRÂREA CURȚII (Camera a treia)

11 februarie 2010 *

În cauza C-541/08,

având ca obiect o cerere de pronunțare a unei hotărâri preliminare formulată în temeiul articolului 234 CE de Oberster Gerichtshof (Austria), prin decizia din 4 noiembrie 2008, primită de Curte la 4 decembrie 2008, în procedura

Fokus Invest AG

împotriva

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

CURTEA (Camera a treia),

compusă din domnul K. Lenaerts, președinte de cameră, domnii E. Juhász (raportor), G. Arestis, J. Malenovský și T. von Danwitz, judecători,

* Limba de procedură: germana.

avocat general: domnul Y. Bot,
grefier: domnul R. Grass,

având în vedere procedura scrisă,

luând în considerare observațiile prezentate:

— pentru Fokus Invest AG, de C. Naske, Rechtsanwalt;

— pentru guvernul austriac, de domnul E. Riedl, în calitate de agent;

— pentru Comisia Comunităților Europene, de domnii E. Traversa și F. Hoffmeister, în calitate de agenți,

având în vedere decizia de judecare a cauzei fără concluzii, luată după ascultarea avocatului general,

pronunță prezenta

Hotărâre

1 Cererea de pronunțare a unei hotărâri preliminare privește interpretarea articolului 25 din anexa I la Acordul între Comunitatea Europeană și statele membre ale acesteia, pe de o parte, și Confederația Elvețiană, pe de altă parte, privind libera circulație a persoanelor, semnat la Luxemburg la 21 iunie 1999 (JO 2002, L 114, p. 6, Ediție specială, 11/vol. 74, p. 97), precum și a articolului 63 TFUE și a articolului 64 alineatul (1) TFUE.

2 Această cerere a fost formulată în cadrul unui litigiu pendinte în fața instanțelor austriece cu privire la condițiile care reglementează dobândirea, de către o societate de drept austriac ale cărei părți sociale sunt deținute de o societate de drept elvețian, a unui bun imobil situat pe teritoriul austriac.

Cadrul juridic

Acordul

3 Comunitatea Europeană și statele membre ale acesteia, pe de o parte, și Confederația Elvețiană, pe de altă parte, au semnat la 21 iunie 1999 șapte acorduri, printre care acordul privind libera circulație a persoanelor (denumit în continuare „acordul”). Prin Decizia 2002/309/CE, Euratom a Consiliului și a Comisiei din 4 aprilie 2002 (JO L 114, p. 1, Ediție specială, 11/vol. 27, p. 25), aceste șapte acorduri au fost aprobate în numele Comunității și au intrat în vigoare la 1 iunie 2002.

4 Potrivit preambulului acordului, părțile contractante s-au declarat „convin[se] că libera circulație a persoanelor între teritoriile părților contractante constituie un factor-cheie în dezvoltarea armonioasă a relațiilor dintre părți [și] hotărâ[te] să realizeze libera circulație a persoanelor între [ele] pe baza normelor care se aplică în Comunitatea Europeană”.

5 Articolul 1 din acord, intitulat „Obiectiv”, prevede:

„Obiectivul prezentului acord, în beneficiul resortisanților statelor membre ale Comunității Europene și ai Elveției, este:

(a) de a acorda dreptul de intrare, de ședere, de acces la o activitate economică salariată, de stabilire ca lucrător care desfășoară o activitate independentă și dreptul de a rămâne pe teritoriul părților contractante;

(b) de a facilita prestarea de servicii pe teritoriul părților contractante și, în special, liberalizarea prestării de servicii de scurtă durată;

(c) de a acorda dreptul de intrare și de ședere pe teritoriul părților contractante persoanelor care nu desfășoară o activitate economică în țara gazdă;

(d) de a acorda condiții de viață, de angajare și muncă identice cu cele acordate resortisanților proprii.”

6 Articolul 5 alineatul (1) din acord, intitulat „Prestatorul unui serviciu”, prevede:

„Fără a aduce atingere altor acorduri specifice încheiate între părțile contractante care se referă în special la prestarea de servicii (inclusiv Acordul privind achizițiile publice, în măsura în care reglementează prestarea de servicii), persoanele care prestează servicii, inclusiv societățile, în conformitate cu dispozițiile din anexa I, au dreptul de a presta un serviciu pe teritoriul celeilalte părți contractante pe o perioadă care să nu depășească 90 de zile de muncă efectivă în decursul unui an calendaristic.”

7 Articolul 17 din anexa I la acord, intitulat „Prestatorul unui serviciu”, prevede:

„În ceea ce privește prestarea de servicii, următoarele sunt interzise în temeiul articolului 5 din prezentul acord:

(a) orice restricție cu privire la prestarea de servicii transfrontaliere pe teritoriul unei părți contractante care nu depășește 90 de zile de muncă efectivă într-un an calendaristic.

(b) orice restricție cu privire la dreptul de intrare și de ședere în cazurile reglementate de articolul 5 alineatul (2) din prezentul acord privind:

(i) persoanele care prestează servicii și care sunt resortisanți ai statelor membre ale Comunității Europene sau ai Elveției și care sunt stabilite pe teritoriul unei părți contractante alta decât cea a persoanei care beneficiază de servicii;

(ii) lucrătorii salariați, indiferent de cetățenia lor, ai unui prestator de servicii integrați pe piața obișnuită a forței de muncă dintr-o parte contractantă și care sunt detașați în vederea prestării unui serviciu pe teritoriul unei alte părți contractante, fără a aduce atingere articolului 1."

8 Potrivit articolului 18 din această anexă I:

„Dispozițiile articolului 17 din prezenta anexă se aplică societăților constituite în conformitate cu legislația unui stat membru al Comunității Europene sau a Elveției și care își au sediul social, administrația centrală sau locul principal de desfășurare a activității pe teritoriul unei părți contractante."

9 Titlul VI din anexa I, intitulat „Dobândirea de bunuri imobile", cuprinde doar articolul 25, care prevede:

„(1) Un resortisant al unei părți contractante care are drept de ședere și reședința principală în statul gazdă se bucură de aceleași drepturi ca un cetățean în ceea ce privește dobândirea de bunuri imobile. Acesta își poate stabili reședința principală în

statul gazdă în orice moment în conformitate cu normele naționale indiferent de durata angajării sale. Părăsirea statului gazdă nu implică nicio obligație de a înstrăina aceste bunuri.

(2) Un resortisant al unei părți contractante care are drept de ședere, dar care nu are reședința principală în statul gazdă beneficiază de aceleași drepturi ca un cetățean în ceea ce privește dobândirea de bunuri imobile necesare pentru activitatea sa economică. Părăsirea statului gazdă nu implică nicio obligație de a înstrăina aceste bunuri. El poate fi, de asemenea, autorizat să cumpere o a doua reședință sau o casă de vacanță. Prezentul acord nu afectează normele care se aplică investițiilor de capital sau afacerilor cu terenuri libere de construcții și cu apartamente.

(3) Un lucrător frontalier se bucură de aceleași drepturi ca un resortisant în ceea ce privește dobândirea de bunuri imobile pentru activitatea sa economică și a unei reședințe secundare. Părăsirea statului gazdă nu implică nicio obligație de a înstrăina aceste bunuri. Acesta poate fi, de asemenea, autorizat să cumpere o casă de vacanță. Prezentul acord nu afectează normele care se aplică în statul gazdă investițiilor de capital sau afacerilor cu terenuri libere de construcții și cu apartamente."

Reglementarea națională

10 Legea privind registrul funciar (Grundbuchgesetz) prevede, la articolele 53 și 57, că titularul unui drept de proprietate asupra unui imobil poate solicita înscrierea dreptului său în registrul funciar și radierea altor înscrieri privind bunul imobil asupra căruia se exercită acest drept.

11 Legea landului Viena privind dobândirea de bunuri imobile de către resortisanții străini (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11 din 3 martie 1998, denumită în continuare „WrAuslGEG"), intrată în vigoare la 4 martie 1998, prevede la articolul 1 alineatul (1):

„Validitatea dobândirii între vii, de către un resortisant străin, a proprietății (coproprietății), a unui drept de construcție, a unui drept de servitute personală privind fondurile construite sau neconstruite de orice natură sau punerea în posesie a unui resortisant străin cu privire la un astfel de fond în temeiul unui contract de închiriere cu menționarea în registrul funciar este condiționată de autorizarea sa administrativă."

12 Articolul 2 din această lege prevede:

„În sensul prezentei legi, este considerat resortisant străin:

1. orice persoană fizică fără cetățenie austriacă;

2. orice persoană juridică și orice societate de persoane care au capacitate juridică și sediul în străinătate;

3. orice persoană juridică și orice societate de persoane care au capacitate juridică și sediul în Austria în care resortisanții străini în sensul punctelor 1 și 2 dețin o participație majoritară;

[…]”

13 Conform articolului 3 punctul 2 din legea menționată, dispozițiile articolului 1 nu sunt aplicabile, printre altele, persoanelor fizice și persoanelor juridice care beneficiază de libertățile stabilite de dreptul Uniunii și de Acordul privind Spațiul Economic European și, potrivit acestui articol 3 punctul 3, „în măsura în care alte angajamente internaționale se opun acestor dispoziții”.

14 Articolul 5 din aceeași lege prevede:

„(1) Drepturile vizate la articolul 1 alineatul (1) nu pot face obiectul unei înscrieri în registrul funciar în beneficiul unui resortisant străin […] decât cu condiția ca autorul cererii să prezinte decizia de acordare a unei autorizații potrivit prezentei legi […].

[…]

(4) Dacă dobândirea unui drept este scutită, în temeiul articolului 3 punctul 2 sau 3, de obligația autorizației prevăzute la articolul 1, autoritatea municipală trebuie să confirme acest lucru în scris dobânditorului, la simpla cerere însoțită de elementele de probă necesare (atestarea negativă).”

15 Cerința unei atestări negative atunci când dobândirea unui drept cu privire la un imobil de către resortisanți străini este scutită de obligația de autorizare a fost introdusă la 4 martie 1998 de WrAuslGEG, care a abrogat, de la acea dată, Legea landului Viena privind dobândirea de bunuri imobile în Viena de către resortisanți străini (Wiener

Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien) din 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, denumită în continuare „AuslGEG").

16 Potrivit AuslGEG, dobândirea proprietății (coproprietății) asupra bunurilor imobile de către resortisanți străini era, în principiu, supusă obligației obținerii unei autorizații. Noțiunea „resortisant străin" acoperea de asemenea persoanele juridice deținute majoritar de resortisanți străini, iar înscrierea în registrul funciar era condiționată de prezentarea deciziei de acordare a autorizației. Diferența dintre regimul instituit prin AuslGEG și regimul actual rezidă în faptul că, potrivit legii precedente, instanța competentă în materia registrului funciar („Grundbuchsgericht") era abilitată să examineze ea însăși existența unei excepții legale în beneficiul dobânditorului unei proprietăți funciare, fără să fie totuși autorizată să decidă chestiuni de fapt. Astfel, revenea persoanei care solicita înscrierea să arate că sunt îndeplinite condițiile de fapt prevăzute pentru dobândirea nesupusă autorizării, prezentând înscrisuri doveditoare. Prin urmare, nu era cerută o „atestare negativă".

17 Potrivit regimului actual, autoritatea abilitată în această privință nu este instanța competentă în materia registrului funciar, ci autoritatea municipală. Aceasta, la cererea dobânditorului, care trebuie să furnizeze elementele de probă necesare, trebuie să confirme în scris că sunt îndeplinite condițiile pentru obținerea unei scutiri de obligația de autorizare, eliberând dobânditorului în acest scop „atestarea negativă" prevăzută la articolul 5 alineatul (4) din WrAuslGEG.

Acțiunea principală și întrebările preliminare

18 Societatea cu răspundere limitată de drept austriac Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (denumită în continuare „FIAG"), al cărei

sediu este situat în Viena (Austria), a dobândit, printr-un contract de vânzare din 18 aprilie 2007, pentru o sumă de 4 208 333,34 euro, părți dintr-un bun imobil situat în același oraș, care îi conferă proprietatea asupra a 28 de apartamente cu destinația de locuință și asupra a 24 de locuri de parcare, care au fost închiriate. În ceea ce privește „calitatea de resortisant austriac" a acestei societăți, administratorul său de la acel moment declarase pe onoare, în contractul de vânzare, că sediul societății era situat pe teritoriul național și că totalitatea părților sociale ale acestei societăți erau deținute de societăți pe acțiuni de drept elvețian. Se menționa de asemenea că nu era necesară, pentru contractul de vânzare, obținerea unei autorizații pentru dobândirea de bunuri imobile de către un străin, în temeiul articolului 25 din anexa I la acord. La acel moment, societatea Fokus Invest AG (denumită în continuare „Fokus Invest"), având sediul social în Elveția, deținea părți sociale în capitalul FIAG. În prezent, o societate pe acțiuni al cărei sediu social este situat în Elveția deține încă majoritatea părților sociale ale FIAG.

19 În urma contractului de vânzare, FIAG a solicitat înscrierea dreptului său de proprietate în registrul funciar și radierea înscrierilor conținute în acest registru, printre care figura înscrierea de rang inferior, în favoarea Fokus Invest, a punerii în aplicare a unei proceduri de licitație care urmărea obținerea plății unor creanțe și a unor cheltuieli.

20 Bezirksgericht Döbling a aprobat cererea de înscriere în registrul funciar introdusă de FIAG, care a fost efectuată la 19 noiembrie 2007. Fokus Invest, neavând interesul radierii din registru a înscrierii în favoarea sa, a atacat această înscriere la Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Această instanță a menținut înscrierea, pentru motivul că, în temeiul articolului 25 din anexa I la acord, o societate al cărei sediu este situat în Austria și ale cărei părți sociale sunt deținute exclusiv de societăți elvețiene ar beneficia de același tratament ca și o societate austriacă. Prin urmare, nu este necesar să prezinte o „atestare negativă" a autorității competente privind scutirea tranzacției în cauză de la obligația de autorizare.

21 Fokus Invest a formulat recurs împotriva acestei decizii la Oberster Gerichtshof.

22 Instanța de trimitere arată că acordul conferă de asemenea, la articolul 1, un drept de stabilire „ca lucrător care desfășoară o activitate independentă” și că, pentru a desemna titularii drepturilor care decurg din acord, acesta se referă, la articolele 1, 2 și 3, la „resortisanții unei părți contractante”. În plus, articolul 5 alineatul (1) din acord și articolul 17 din anexa I la acesta ar privi „prestatorii de servicii”. Acest din urmă articol ar interzice în principiu orice restricție în ceea ce privește prestările de servicii de scurtă durată și dispozițiile sale s-ar aplica, potrivit articolului 18 din anexa I, și societăților.

23 Pe de altă parte, această instanță evidențiază că articolul 48 CE prevede în mod expres asimilarea persoanelor juridice persoanelor fizice resortisante ale statelor membre în scopul aplicării dispozițiilor privind libertatea de stabilire. Acordul ar privi de asemenea dreptul de stabilire „ca lucrător care desfășoară o activitate independentă”, dar nu ar determina totuși nicio asimilare expresă a persoanelor juridice cu persoanele fizice, comparabilă cu cea prevăzută la articolul 48 CE. Instanța națională concluzionează din acest fapt că, dacă acordul nu este aplicabil decât persoanelor fizice, în special în ceea ce privește dreptul de stabilire, întreprinderea în cauză nu poate fi asimilată unui resortisant austriac sau unui cetățean al Uniunii Europene în scopul dobândirii funciare în cauză.

24 În cazul în care un astfel de răspuns ar fi dat acestei întrebări, instanța de trimitere arată că libera circulație a capitalurilor, stabilită la articolul 56 alineatul (1) CE, acoperă de asemenea dreptul resortisanților străini de a efectua investiții imobiliare într-un stat membru. Cu toate acestea, articolul 57 alineatul (1) CE ar permite menținerea, în privința țărilor terțe, a restricțiilor în vigoare la 31 decembrie 1993. Astfel, s-ar pune întrebarea dacă restricțiile prevăzute începând cu 4 martie 1998 de WrAuslGEG în ceea ce privește dobândirile de bunuri imobile de către străini, și anume obligația de a fi

titularul unei autorizații sau scutirea de această obligație în urma obținerii unei „atestări negative”, pot fi considerate restricții în vigoare la 31 decembrie 1993, în temeiul AuslGEG, aflat atunci în vigoare.

25 Având în vedere aceste considerații, Oberster Gerichtshof a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarele întrebări preliminare:

„1) Articolul 25 din anexa I la acord […] trebuie interpretat în sensul că egalitatea de tratament cu resortisanții naționali prevăzută în materie de dobândire de bunuri imobile este aplicabilă persoanelor fizice, dar nu și societăților?

2) În cazul unui răspuns afirmativ la prima întrebare:

Dispozițiile [WrAuslGEG], care impun prezentarea unei atestări de scutire de obligația de autorizare în cazul dobândirii de bunuri imobile de către societăți străine în sensul articolului 2 punctul 3 din acesta [articolul 5 alineatul (4) și articolul 3 punctul 3 din WrAuslGEG], constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor (articolul 56 CE) admisibilă în raport cu [Confederația Elvețiană], ca țară terță, potrivit articolului 57 alineatul (1) CE?”

Cu privire la întrebările preliminare

Cu privire la prima întrebare

26 Problema dacă dispozițiile acordului pot fi interpretate în sensul că se aplică de asemenea persoanelor juridice fusese invocată, sub aspectul specific al dreptului de stabilire, în cauza care a determinat pronunțarea Hotărârii din 12 noiembrie 2009, Grimme (C-351/08, Rep., p. I-10777).

27 În această hotărâre, Curtea a arătat, cu titlu preliminar, că acordul a fost semnat ulterior respingerii de Confederația Elvețiană, la 6 decembrie 1992, a Acordului privind Spațiul Economic European (SEE) și că, prin refuzul său, aceasta nu a subscris la proiectul unui ansamblu economic integrat, cu o piață unică, fondat pe reguli comune între membrii săi, ci a preferat calea înțelegerilor bilaterale cu Uniunea și cu statele sale membre, în domenii precise (a se vedea în acest sens Hotărârea Grimme, citată anterior, punctul 27).

28 Ca urmare a acestor constatări, Curtea a concluzionat că Confederația Elvețiană nu a aderat la piața internă a Uniunii și, în consecință, interpretarea dată dispozițiilor de drept al Uniunii privind această piață nu poate fi în mod automat transpusă interpretării acordului, în afară de cazul în care dispoziții exprese în acest sens sunt prevăzute de acordul însuși (a se vedea în acest sens Hotărârea Grimme, citată anterior, punctele 27 și 29, precum și jurisprudența citată).

29 În continuare, Curtea a subliniat că obiectivele acordului, definite la articolul 1 din acesta, sunt stabilite, potrivit cuprinsului acestei dispoziții, în beneficiul resortisanților statelor membre și ai Confederației Elvețiene și, în consecință, în beneficiul persoanelor fizice, și că toate categoriile de persoane, resortisanți ai statelor membre și elvețieni, vizate de acord, cu excepția prestatorilor și a destinatarilor de servicii, presupun prin

natura lor că este vorba despre persoane fizice (a se vedea în acest sens Hotărârea Grimme, citată anterior, punctele 33 și 34).

30 Curtea a ajuns la constatarea că, exceptând articolul 5 alineatul (1) din acord și articolul 18 din anexa I la acord, care prevăd că societățile beneficiază de un drept de a presta servicii determinat, nicio dispoziție din acest acord sau din anexa la acesta nu acordă drepturi persoanelor juridice (a se vedea în acest sens Hotărârea Grimme, citată anterior, punctul 35).

31 După ce a constatat că, potrivit acordului, dreptul de stabilire pe teritoriul unei părți contractante este rezervat numai lucrătorului care desfășoară o activitate independentă care este resortisant al unui stat membru al Uniunii sau al Confederației Elveției și că articolul 1 litera (a) din acord recunoaște în mod explicit ca obiectiv dreptul de stabilire ca lucrător care desfășoară o activitate independentă numai persoanelor fizice, Curtea a concluzionat de aici că nu se poate susține că, în temeiul acordului, persoanele juridice se bucură de același drept de stabilire ca și persoanele fizice (a se vedea în acest sens Hotărârea Grimme, citată anterior, punctele 36, 37 și 39).

32 Această interpretare a acordului realizată de Curte în Hotărârea Grimme, citată anterior, și în special poziția de principiu care este enunțată în această hotărâre în privința domeniului de aplicare al dreptului de stabilire în cadrul acordului sunt de asemenea valabile în scopul aprecierii prezentei cauze.

33 Problema ridicată în prezenta cauză privește dreptul de a dobândi un bun imobil situat pe teritoriul unei părți contractante de către o persoană juridică ce își are sediul social pe acest teritoriu, dar care este deținută de persoane juridice reglementate de dreptul celeilalte părți contractante.

34 Trebuie subliniat, în această privință, că invocarea articolului 48 CE, în sensul că societățile ar fi asimilate persoanelor fizice în ceea ce privește libertatea de stabilire, nu este pertinentă în speță. Astfel, trebuie amintit că interpretarea dispozițiilor dreptului Uniunii, inclusiv cele ale tratatului, privind piața internă nu poate fi transpusă automat în cazul interpretării acordului și că, în orice caz, persoanele juridice nu se bucură, în temeiul acordului, de dreptul de stabilire.

35 Trebuie arătat că articolul 25 din anexa I la acord, care reglementează dobândirea de bunuri imobile, menționează ca titulari ai drepturilor în acest domeniu „un resortisant al unei părți contractante care are drept de ședere” și „un lucrător frontalier”.

36 Prin urmare, din cuprinsul dispozițiilor acestui articol 25 reiese fără echivoc că, prin natura lor, categoriile de persoane, care beneficiază de dreptul în cauză, vizate în aceste dispoziții presupun că este vorba despre persoane fizice care exercită acest drept în cadrul libertății de circulație.

37 În aceste condiții, trebuie să se răspundă la prima întrebare că articolul 25 din anexa I la acord trebuie interpretat în sensul că egalitatea de tratament cu resortisanții naționali prevăzută în materie de dobândire de bunuri imobile este aplicabilă exclusiv persoanelor fizice.

Cu privire la a doua întrebare

38 Prin intermediul acestei întrebări, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă articolul 64 alineatul (1) TFUE trebuie interpretat în sensul că dispoziții naționale precum cele ale WrAuslGEG, care impun resortisanților străini, în sensul acestei legi, în cazul dobândirii de bunuri imobile, obligația de a fi titulari ai unei autorizații în scopul acestei dobândiri sau prezentarea unei atestări potrivit căreia sunt întrunite condițiile prevăzute de aceeași lege pentru a beneficia de o scutire de această

obligație, constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor admisibilă în privința Confederației Elveției ca țară terță.

39 Deși această întrebare, astfel cum a fost formulată de instanța de trimitere, vizează numai atestarea care trebuie să fie acordată de autoritatea municipală competentă și care confirmă scutirea de obligația vizată mai sus, cerința obținerii unei astfel de atestări constituie o condiție care rezultă din obligația de bază impusă resortisanților străini de a obține o autorizație pentru a putea dobândi un bun imobil. Prin urmare, examinarea Curții trebuie extinsă la această obligație de bază.

40 Trebuie precizat că, potrivit articolului 64 alineatul (1) TFUE, interzicerea restricțiilor privind libera circulație a capitalurilor, în sensul articolului 63 TFUE, nu aduce atingere aplicării, în raport cu țările terțe, a restricțiilor aflate în vigoare la 31 decembrie 1993 în temeiul dreptului intern sau al dreptului Uniunii, adoptate cu privire la circulația capitalurilor având ca destinație țări terțe sau provenind din țări terțe, în cazul în care acestea implică investiții directe, inclusiv, printre altele, investițiile imobiliare.

41 Prin urmare, trebuie să se verifice dacă restricțiile pe care le implică dispozițiile menționate anterior ale WrAuslGEG pot fi considerate restricții în vigoare la 31 decembrie 1993, ținând cont de faptul că această lege a intrat în vigoare ulterior acestei date, și anume la 4 martie 1998.

42 Trebuie arătat în această privință că, potrivit jurisprudenței Curții, condiția introdusă la articolul 64 alineatul (1) TFUE în ceea ce privește restricțiile în vigoare în raport cu țările terțe la 31 decembrie 1993 este îndeplinită atunci când o reglementare națională adoptată după această dată cuprinde dispoziții care, în esență, sunt identice cu o reglementare anterioară în vigoare la acea dată. Această condiție nu este îndeplinită atunci când dispozițiile adoptate ulterior acestei date se bazează pe o logică diferită de

cea a reglementărilor anterioare și instituie proceduri noi (a se vedea în acest sens Hotărârea din 24 mai 2007, Holböck, C-157/05, Rep., p. I-4051, punctul 41 și jurisprudența citată).

43 Din dosarul prezentat Curții rezultă că, deja în temeiul reglementării austriece în vigoare la 31 decembrie 1993, și anume AuslGEG, dobândirea proprietății sau a coproprietății asupra bunurilor imobile situate în Landul Viena de către resortisanți străini în sensul acestei reglementări, inclusiv de către societăți, nu era liberă. Aceasta era subordonată obligației de bază de a obține o autorizație, obligație de care persoana interesată era scutită dacă dovedea că beneficia de dispoziții derogatorii, de exemplu, în cadrul angajamentelor internaționale ale Republicii Austria.

44 Noțiunea „resortisant străin" cuprindea deja persoanele juridice deținute majoritar de resortisanți străini, iar înscrierea în registrul funciar era condiționată de prezentarea deciziei de acordare a autorizației cerute sau de o dovadă a existenței unei scutiri legale.

45 Diferența dintre reglementarea precedentă și reglementarea actuală rezidă în faptul că autoritatea competentă să confirme existența unei scutiri legale de obligația de a obține o autorizație era înainte instanța competentă în materia registrului funciar, în timp ce, în prezent, această competență revine autorității municipale în raza căreia este situat bunul imobil în cauză. Aceasta din urmă, la cererea dobânditorului, trebuie să verifice dacă sunt întrunite condițiile cărora le este supusă obținerea unei astfel de scutiri și trebuie să acorde, dacă aceasta este situația, „atestarea negativă" prevăzută la articolul 5 alineatul (4) din WrAuslGEG.

46 Totuși, nu se contestă faptul că atât legislația precedentă, cât și WrAuslGEG condiționează dobândirea unui bun imobil în Austria de către un resortisant străin de

obținerea unei autorizații prealabile. În aceste condiții, obligația de a obține o autorizație prealabilă impusă unei societăți străine, precum FIAG, trebuie să fie considerată permisă în temeiul articolului 64 alineatul (1) TFUE.

47 Modificările procedurale la care se referă decizia de trimitere nu privesc decât dobândirile de bunuri imobile de către resortisanții străini susceptibili să beneficieze de o scutire prevăzută de legislația națională. Totuși, din moment ce atât în temeiul legii vechi, cât și al WrAuslGEG, o societate precum FIAG trebuie să fie considerată un resortisant străin care nu poate beneficia de o scutire în scopul unei dobândiri unui bun imobili în Austria, astfel cum rezultă din răspunsul dat la prima întrebare, care figurează la punctul 37 din prezenta hotărâre, și din cuprinsul punctului precedent al acestei hotărâri, modificările procedurale introduse de WrAuslGEG nu pot influența soluția acțiunii principale.

48 În orice caz, pentru situația în care ar persista o îndoială în ceea ce privește domeniul de aplicare al scutirilor prevăzute de legislația națională, trebuie să se constate că diferențele care există între reglementarea în vigoare și legislația precedentă, și anume determinarea autorității competente să confirme existența unei scutiri și a procedurii care trebuie urmată în acest scop, se limitează la factori care nu au efect asupra esenței înseși a reglementării aplicabile, constând în cerința fundamentală ca resortisanții străini să obțină o autorizație pentru a dobândi bunuri imobile și în obligația care le revine de a face dovada faptului că sunt îndeplinite condițiile cărora le este supusă recunoașterea unei scutiri. Astfel, reglementarea în vigoare nu se bazează pe o logică diferită de cea a dreptului anterior și nu stabilește proceduri substanțial noi.

49 Prin urmare, trebuie să se răspundă la a doua întrebare că articolul 64 alineatul (1) TFUE trebuie să fie interpretat în sensul că dispozițiile WrAuslGEG, care impun resortisanților străini, în sensul acestei legi, în cazul dobândirii de bunuri imobile situate în landul Viena, obligația de a fi titularii unei autorizații pentru această dobândire sau prezentarea unei atestări potrivit căreia sunt întrunite condițiile prevăzute de această lege pentru a beneficia de o scutire de această obligație, constituie

o restricție privind libera circulație a capitalurilor admisibilă în privința Confederației Elvețiene ca țară terță.

Cu privire la cheltuielile de judecată

50 Întrucât, în privința părților din acțiunea principală, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera a treia) declară:

1) **Articolul 25 din anexa I la Acordul dintre Comunitatea Europeană și statele membre ale acesteia, pe de o parte, și Confederația Elvețiană, pe de altă parte, privind libera circulație a persoanelor, semnat la Luxemburg la 21 iunie 1999, trebuie interpretat în sensul că egalitatea de tratament cu resortisanții naționali prevăzută în materie de dobândire de bunuri imobile este aplicabilă exclusiv persoanelor fizice.**

2) **Articolul 64 alineatul (1) TFUE trebuie să fie interpretat în sensul că dispozițiile Legii landului Viena privind dobândirea de bunuri imobile de către resortisanții străini (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) din 3 martie 1998, care impun resortisanților străini, în sensul acestei legi, în**

cazul dobândirii de bunuri imobile situate în landul Viena, obligația de a fi titularii unei autorizații pentru această dobândire sau prezentarea unei atestări potrivit căreia sunt întrunite condițiile prevăzute de această lege pentru a beneficia de o scutire de această obligație, constituie o restricție privind libera circulație a capitalurilor admisibilă în privința Confederației Elvețiene ca țară terță.

Semnături