



Datum van
inontvangstneming

:

13/09/2023

Geanonimiseerde versie

Vertaling

C-419/23 - 1

Zaak C-419/23

Verzoek om een prejudiciële beslissing

Datum van indiening:

6 juli 2023

Verwijzende rechter:

Győri Törvényszék (Hongarije)

Datum van de verwijzingsbeslissing:

21 juni 2023

Verzoekende partij:

CN

Verwerende partij:

Nemzeti Földügyi Központ

Győri Törvényszék (rechter in eerste aanleg Győr, Hongarije)

In een geding tussen CN ([OMISSIS] Sternenfels, Duitsland [OMISSIS]), verzoekster, en de Nemzeti Földügyi Központ (nationaal centrum voor grondzaken) ([OMISSIS] Boedapest, Hongarije, [OMISSIS]), verweerder, vertegenwoordigd door [OMISSIS], en GW ([OMISSIS] Szőce, Hongarije [OMISSIS]), andere partij in de procedure, die intervenueert aan de zijde van verweerder (hierna: „interveniënt”), betreffende een geschil over grondtransacties, geeft de Győri Törvényszék [OMISSIS] de volgende

beschikking:

De verwijzende rechter [OMISSIS] verzoekt het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: „Hof”) krachtens artikel 267 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie om een prejudiciële beslissing over de volgende vraag:

Moeten artikel 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie aldus worden uitgelegd dat zij niet in de weg staan aan de regeling van een lidstaat die na de doorhaling van een recht van vruchtgebruik dat onrechtmatig, maar definitief was ingeschreven in het grondregister, de herinschrijving van dat recht van vruchtgebruik oplegt naar aanleiding van de uitkomst van een niet-nakomingsprocedure, zonder voor te schrijven dat moet worden onderzocht of het recht van vruchtgebruik rechtmatig was ingeschreven?

[OMISSIS] [nationale procesrechtelijke aspecten]

Motivering:

1. Feiten

Op 30 december 2001 hebben de onderneming Readiness Kft., de eigenaar van landbouwgrond die onder perceelnummer 0380/1 is geregistreerd in het kadaster van het gebied van Kőszeg (Hongarije), en interveniënt een overeenkomst gesloten waarbij er ten behoeve van interveniënt een recht van vruchtgebruik op die onroerende zaak is gevestigd.

Het recht van vruchtgebruik van interveniënt op die onroerende zaak is in het grondregister ingeschreven op 29 januari 2002. Het besluit tot inschrijving werd niet aangevochten (noch langs bestuurlijke weg, noch langs rechterlijke weg).

Op 18 mei 2012 werd het eigendomsrecht van verzoekster op de voornoemde onroerende zaak ingeschreven.

Bij besluit [OMISSIS] van 27 juli 2015 heeft de Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal (overheidsdienst voor de provincie Vas, districtskantoor Szombathelyi) het recht van vruchtgebruik van interveniënt doorgehaald krachtens § 108, lid 1, van de mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (wet nr. CCXII van 2013 houdende diverse bepalingen en overgangsmaatregelen met betrekking tot wet nr. CXXII van 2013 betreffende de verkoop van landbouw- en bosbouwgrond; hierna: „wet overgangsmaatregelen van 2013”) en § 94, leden 1 en 3, van de az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (wet nr. CXLI van 1997 op het grondregister; hierna: „wet op het grondregister”).

In zijn arrest in zaak C-235/17 heeft het Hof geoordeeld dat Hongarije zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 63 VWEU, gelezen in samenhang met artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie (hierna: „Handvest”), niet was nagekomen door § 108, lid 1, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 vast te stellen en aldus de rechten van vruchtgebruik op landbouw- en bosbouwgrond in Hongarije die direct of indirect in handen zijn van onderdanen van andere lidstaten, van rechtswege af te schaffen.

Daarop heeft interveniënt verweerder verzocht om krachtens § 108/B, lid 1, van de wet overgangsmatregelen van 2013, welke bepaling in werking is getreden op 1 januari 2022, vast te stellen dat hij kon verzoeken om herinschrijving van zijn recht van vruchtgebruik in het grondregister.

Bij besluit van 30 november 2022 [OMISSIS] heeft verweerder de herinschrijving in het grondregister gelast van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik van interveniënt op de in eigendom aan verzoekster toebehorende onroerende zaak. Verweerder merkte in zijn besluit op dat verzoekster niet werd geacht te goeder trouw te zijn in de zin van § 108/F, lid 7, van de wet overgangsmatregelen van 2013, omdat haar eigendomsrecht reeds bestond op het tijdstip waarop het recht van vruchtgebruik is doorgehaald.

Met haar beroep vordert verzoekster nietigverklaring van de herinschrijving van het recht van vruchtgebruik in het grondregister, op grond dat de inschrijving ervan onrechtmatig was, aangezien volgens § 11, lid 1, van de termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (wet nr. LV van 1994 inzake productiegrond) de inschrijving daarvan na 1 januari 2002 niet langer was toegestaan.

Verweerder en interveniënt verzoeken het beroep te verwerpen en voeren daarbij aan dat er geen sprake was van enig juridisch obstakel voor herinschrijving, aangezien de wet overgangsmatregelen van 2013 met betrekking tot de herinschrijving niet voorziet in de verplichting om de rechtmatigheid van de inschrijving van het recht van vruchtgebruik te toetsen.

2. Unierecht

Artikel 63, lid 1, VWEU

„In het kader van de bepalingen van dit hoofdstuk zijn alle beperkingen van het kapitaalverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen verboden.”

Artikel 17, lid 1, van het Handvest

„Eenieder heeft het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken. Niemand mag zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang, in de gevallen en onder de voorwaarden waarin de wet voorziet en mits het verlies tijdig op billijke wijze wordt vergoed. Het gebruik van de goederen kan bij wet worden geregeld, voor zover het algemeen belang dit vereist.”

3. Nationale bepalingen

§ 108/B, lid 1, van de wet overgangsmatregelen van 2013

„Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarvan het recht van vruchtgebruik in het grondregister is doorgehaald krachtens § 108, lid 1, van de onderhavige wet, in de versie die op 30 april 2014 van kracht was (hierna: ‚houder van een doorgehaald vruchtgebruik’), of zijn rechthebbenden, kan overeenkomstig het onderhavige hoofdstuk verzoeken om herinschrijving van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik in het grondregister en de in het onderhavige hoofdstuk bedoelde schadeloosstelling vorderen.”

§ 108/F, lid 6, van de wet overgangsmatregelen van 2013

„Bij besluit moet worden vastgesteld dat het doorgehaalde recht van vruchtgebruik kan worden heringeschreven wanneer

- a) een van de in lid 7 genoemde personen niet wordt geacht te goeder trouw te zijn, en
- b) er geen sprake is van een juridisch obstakel in de zin van lid 8.”

§ 108/F, lid 7, van de wet overgangsmatregelen van 2013

„De volgende partijen worden niet geacht te goeder trouw te zijn wat de aan de orde zijnde onroerende zaak betreft:

- a) de eigenaar wiens eigendomsrecht reeds bestond op het tijdstip waarop het recht van vruchtgebruik is doorgehaald;
- b) de eigenaar wiens eigendomsrecht tot stand is gekomen krachtens een overeenkomst die na 6 maart 2018 is gesloten of krachtens een overeenkomst die vóór 6 maart 2018 is gesloten, maar na deze datum aan de bevoegde autoriteit is overgelegd in het kader van een procedure van de wet op grondtransacties, met name de procedure voor inschrijving in het grondregister, dan wel krachtens een uiterste wilsbeschikking die na 6 maart 2018 is opgesteld,
- c) de eigenaar wiens eigendomsrecht na 6 maart 2018 tot stand is gekomen (anders dan krachtens overeenkomst of vererving),
- d) de eigenaar die weliswaar wordt geacht te goeder trouw te zijn in de zin van b) of c), maar na 6 maart 2018 een vruchtgebruik op de onroerende zaak heeft gevestigd,
- e) de vruchtgebruiker wiens recht is gevestigd krachtens een overeenkomst of uiterste wilsbeschikking daterend van na 6 maart 2018, of die zich het recht van

vruchtgebruik heeft voorbehouden in de akte waarbij zijn eigendomsrecht na deze datum is overgedragen,

f) de eigenaar die zijn eigendomsrecht door vererving heeft verkregen van een onder a) tot en met d) bedoelde eigenaar.”

§ 108/F, lid 8, van de wet overgangsmaatregelen van 2013

„De omstandigheid dat de onroerende zaak in kwestie is onteigend of dat in plaats daarvan het eigendomsrecht op de onroerende zaak in kwestie bij een koopovereenkomst is overgedragen, vormt een juridisch obstakel voor de herinschrijving.”

4. Motivering voor de prejudiciële verwijzing

4.1 Achtergrond: arresten van het Hof

In zijn arrest in de gevoegde zaken C-52/16 en C-113/16 (hierna: „arrest SEGRO”) heeft het Hof geoordeeld dat artikel 63 VWEU aldus moet worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een nationale regeling als aan de orde in de hoofdgedingen [in die gevoegde zaken], op grond waarvan eerder gevestigde rechten van vruchtgebruik op landbouwgrond waarvan de houders geen naast familielid zijn van de eigenaar van die grond, van rechtswege tenietgaan en als gevolg daarvan uit het grondregister worden geschrapt.

In de motivering van het arrest SEGRO geeft het Hof aan dat „[o]m te beginnen dient te worden opgemerkt dat, zoals in de punten 6 en 7 van het onderhavige arrest is gepreciseerd en zoals volgt uit de door de verwijzende rechter aangaande het nationale recht verstrekte toelichting, na de in 1991 en 1994 ingevoerde wetwijzigingen, waarmee werd beoogd uit te sluiten dat natuurlijke personen die geen onderdaan van Hongarije zijn en rechtspersonen landbouwgrond konden verwerven, het iedereen daarentegen vrij bleef staan een vruchtgebruik op dergelijke grond te verkrijgen. Volgens diezelfde toelichting is de wet productiegrond van 1994 pas met ingang van 1 januari 2002 gewijzigd om die natuurlijke personen of rechtspersonen ook uit te sluiten van de mogelijkheid om bij overeenkomst een vruchtgebruik op landbouwgrond te vestigen” (punt 109).

„Zo staat het vast, zoals overigens uitdrukkelijk volgt uit de inlichtingen die de Hongaarse regering heeft verstrekt en die in de punten 16 en 30 van het onderhavige arrest zijn weergegeven, dat het in de hoofdgedingen aan de orde zijnde vruchtgebruik werd gevestigd vóór 1 januari 2002, te weten in een periode waarin het volgens de van kracht zijnde nationale wettelijke regeling niet verboden was een dergelijk vruchtgebruik te vestigen. Tevens staat vast dat dit vruchtgebruik door de bevoegde overheidsinstanties in de grondregisters is ingeschreven” (punt 110).

„Dergelijke situaties in stand houden was volgens de Hongaarse regering in strijd met de openbare orde en de Staat moest dit dan ook tegengaan. In plaats van te kiezen voor de meest klassieke oplossing, te weten na een onderzoek in rechte per geval laten vaststellen dat de betrokken overeenkomsten nietig waren, heeft de Hongaarse wetgever in dit verband besloten de tekortkomingen van de eerder ingevoerde regeling en zelfs het ontbreken van relevante voorschriften bij wet te verhelpen” (punt 112).

„Om te voldoen aan het evenredigheidsbeginsel moet een maatregel die een dergelijke specifieke doelstelling van bestrijding van kunstmatige constructies nastreeft, de nationale rechter daarentegen in staat stellen om elk geval, met inachtneming van de bijzonderheden ervan, afzonderlijk te beoordelen, en op basis van objectieve feiten rekening te houden met het misbruik opleverende of frauduleuze gedrag van de betrokkenen (zie in die zin arrest van 17 september 2009, Glaxo Wellcome, C-182/08, EU:C:2009:559, punt 99)” (punt 117).

„Andere maatregelen, die minder inbreuk maken op de vrijheid van kapitaalverkeer, zoals sancties of specifieke vorderingen tot nietigverklaring bij de nationale rechter om eventuele aangetoonde omzeilingen van de toepasselijke nationale wettelijke regeling te bestrijden, kunnen worden vastgesteld om die bedrieglijke praktijken te bestrijden, mits zij voldoen aan de andere Unierechtelijke vereisten.” (punt 122).

In zijn arrest in zaak C-235/17 heeft het Hof geoordeeld dat „[b]ovendien [ook eraan] dient [...] te worden herinnerd dat de door het Handvest gewaarborgde grondrechten toepassing kunnen vinden in alle situaties die door het Unierecht worden beheerst en dat zij dus met name moeten worden geëerbiedigd wanneer een nationale regeling binnen de werkingssfeer van het Unierecht valt (zie met name arresten van 26 februari 2013, ██████████ ██████████ C-617/10, EU:C:2013:105, punten 19-21, en 21 december 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punt 62)” (punt 63).

„Dat is in het bijzonder het geval wanneer een nationale regeling de uitoefening van een of meer door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kan belemmeren en de betrokken lidstaat zich beroept op redenen als genoemd in artikel 65 VWEU of op door het Unierecht erkende dwingende redenen van algemeen belang om een dergelijke belemmering te rechtvaardigen. In een dergelijk geval kan de betrokken nationale regeling volgens vaste rechtspraak slechts in aanmerking komen voor de uitzonderingen waarin aldus is voorzien wanneer zij in overeenstemming is met de grondrechten waarvan het Hof de eerbiediging verzekert (zie in die zin arresten van 18 juni 1991, ERT, C-260/89, EU:C:1991:254, punt 43; 27 april 2006, Commissie/Duitsland, C-441/02, EU:C:2006:253, punt 108 en aldaar aangehaalde rechtspraak, en 21 december 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punt 63)” (punt 64).

„Zoals het Hof reeds heeft geoordeeld, moet in dat verband het gebruik door een lidstaat van de in het Unierecht neergelegde uitzonderingen om een belemmering

van een door het Verdrag gewaarborgde fundamentele vrijheid te rechtvaardigen, worden geacht „het recht van de Unie ten uitvoer [te] brengen” in de zin van artikel 51, lid 1, van het Handvest (arrest van 21 december 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punt 64 en aldaar aangehaalde rechtspraak)” (punt 65).

„In casu vormt de bestreden regeling, zoals is opgemerkt in de punten 58 en 62 van dit arrest, een beperking van het vrije verkeer van kapitaal en beroept Hongarije zich op het bestaan van dwingende redenen van algemeen belang en redenen als genoemd in artikel 65 VWEU om deze beperking te rechtvaardigen. In deze omstandigheden moet de verenigbaarheid van deze regeling met het Unierecht worden onderzocht in het licht van zowel de aldus in het Verdrag en de rechtspraak van het Hof vastgestelde uitzonderingen als de door het Handvest gewaarborgde grondrechten (zie in die zin arrest van 21 december 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punten 65, 102 en 103), die onder meer het eigendomsrecht omvatten dat wordt gewaarborgd door – het volgens de Commissie in casu geschonden – artikel 17 van het Handvest” (punt 66).

Gelet op het voorgaande heeft het Hof met betrekking tot § 108, lid 1, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 in zijn arrest in zaak C-235/17 geoordeeld dat Hongarije ook zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 17 van het Handvest niet was nagekomen.

4.2 Hongaarse regelgeving ten tijde van de inschrijving van het recht van vruchtgebruik

Vanaf 1 januari 2002 verbiedt de wet productiegrond van 1994 de vestiging van een recht van vruchtgebruik op landbouwgrond ten behoeve van buitenlanders.

In de eerdere rechtspraak is § 11, lid 1, van de wet productiegrond van 1994 ook aldus uitgelegd dat het krachtens deze wet vanaf 1 januari 2002 verboden was om een recht van vruchtgebruik op landbouwgrond ten behoeve van buitenlanders in te schrijven (rechterlijke principebeslissingen EBH2004. 1173 en EBH2005. 1277).

In de zaak waarin rechterlijke principebeslissing EBH2005.1277 is uitgesproken, was het vruchtgebruik weliswaar gevestigd bij een in 2001 gesloten overeenkomst, maar was het pas in 2002 in het grondregister ingeschreven. Volgens de aangezochte rechter was die inschrijving van het recht van vruchtgebruik onrechtmatig.

Volgens de feiten van de onderhavige zaak werd het vruchtgebruik gevestigd bij een op 30 december 2001 gesloten overeenkomst, maar werd het pas in 2002 ingeschreven. De inschrijving van het recht van vruchtgebruik was derhalve onrechtmatig. Het besluit tot inschrijving is echter definitief geworden aangezien het niet is aangevochten.

Het Hof verwijst in punt 109 van het arrest SEGRO en in punt 10 van zijn arrest in zaak C-235/17 naar de gewijzigde wetsbepaling die op 1 januari 2002 van kracht is geworden.

4.3 Hongaarse regelgeving ten tijde van de herinschrijving van het recht van vruchtgebruik

Hoofdstuk 20/F van de wet overgangsmatregelen van 2013, dat van kracht is geworden op 1 januari 2022, heeft als opschrift: „Specifieke bepalingen ter uitvoering van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie in zaak C-235/17, Europese Commissie/Hongarije, betreffende het van rechtswege tenietgaan van de rechten van vruchtgebruik op landbouwgrond”.

Hieruit volgt dat de Hongaarse wetgever een reeks wetsbepalingen heeft vastgesteld, die op 1 januari 2022 van kracht zijn geworden, om uitvoering te geven aan het arrest van het Hof in zaak C-235/17. Dit wordt door de Hongaarse wetgever ook bevestigd in de memorie van toelichting, waarin staat dat „het Hof bij zijn arrest in zaak C-235/17 heeft geoordeeld dat de rechten van vruchtgebruik die bij wet nr. CXXII van 2013 betreffende grondtransacties inzake landbouw- en bosbouwgrond waren opgeheven, moeten worden hersteld. Voor de uitvoering van dat arrest moet – in overleg met de Europese Commissie – bij wet de volgende procedure worden geregeld, die bestaat uit twee bestuursrechtelijke procedures waarbij drie bestuurlijke autoriteiten optreden: a) een bestuursrechtelijke procedure voor de herinschrijving van het recht van vruchtgebruik, waarbij wordt onderzocht of het vruchtgebruik kan worden heringeschreven en zo ja, de herinschrijving van dat recht in het grondregister; b) een bestuursrechtelijke procedure om de passende schadeloosstelling vast te stellen die de Staat dient te betalen aan de vruchtgebruiker”.

Volgens § 108/F, lid 6, van de wet overgangsmatregelen van 2013 moet bij besluit worden vastgesteld dat het doorgehaalde recht van vruchtgebruik kan worden heringeschreven wanneer de eigenaar of de vruchtgebruiker niet wordt geacht te goeder trouw te zijn in de zin van § 108/F, lid 7.

§ 108/F, lid 7, van de wet overgangsmatregelen van 2013 noemt één geval waarin de vruchtgebruiker wordt geacht te kwader trouw te zijn (met andere woorden, dat hij, volgens de bewoordingen van de wet, niet wordt geacht te goeder trouw te zijn): wanneer zijn vruchtgebruik is gevestigd krachtens een overeenkomst of een uiterste wilsbeschikking die dateert van na 6 maart 2018 of wanneer hij zich het recht van vruchtgebruik heeft voorbehouden in de akte waarbij zijn eigendomsrecht na die datum is overgedragen (6 maart 2018 is de datum van de uitspraak van het Hof in de zaak SEGRO).

De vijf overige gevallen van § 108/F, lid 7, van de wet overgangsmatregelen van 2013 hebben betrekking op de kwade trouw van de eigenaar.

Bijgevolg is er volgens § 108/F, lid 7, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 geen sprake van kwade trouw in het geval waarin het recht van vruchtgebruik is ingeschreven op een moment waarop volgens de Hongaarse regelgeving een dergelijke inschrijving was verboden. Volgens de wetgever hoeft deze kwestie noch ten aanzien van de eigenaar, noch ten aanzien van de vruchtgebruiker te worden onderzocht in het kader van de herinschrijving van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik, ook al schrijft het Hof in de punten 112, 117 en 122 van het arrest SEGRO voor dat er een nationale procedure moet bestaan waarin per geval kan worden onderzocht of de inschrijving van de rechten van vruchtgebruik al dan niet rechtmatig was.

4.4 Vragen betreffende een besluit tot inschrijving dat niet is aangevochten en definitief is geworden

Het lijkt geen twijfel dat het recht van vruchtgebruik van interveniënt is ingeschreven op een moment waarop dat ingevolge de wet niet was toegestaan.

Desondanks is de bevoegde autoriteit overgegaan tot inschrijving van het recht van vruchtgebruik van interveniënt in het grondregister. Het spreekt voor zich dat die inschrijving niet is aangevochten door de eigenaar of de vruchtgebruiker.

In zijn arrest in zaak C-177/20, Grossmania, heeft het Hof zich gebogen over de verhouding tussen het rechtszekerheidsbeginsel, dat tot uitdrukking komt in het definitieve karakter van bestuurlijke besluiten, enerzijds en de beginselen van doeltreffendheid en loyale samenwerking anderzijds.

Het Hof heeft in dat arrest in wezen geoordeeld dat „een nationaal bestuursorgaan in bijzondere omstandigheden op grond van de uit artikel 4, lid 3, VEU voortvloeiende beginselen van doeltreffendheid en loyale samenwerking gehouden kan zijn een onherroepelijk geworden besluit opnieuw te onderzoeken. In deze context moet rekening worden gehouden met de bijzonderheden van de situaties en met de betrokken belangen teneinde een evenwicht te vinden tussen het rechtszekerheidsvereiste en het legaliteitsvereiste uit het oogpunt van het Unierecht (zie in die zin arrest van 20 december 2017, Incyte, C-492/16, EU:C:2017:995, punt 48 en aldaar aangehaalde rechtspraak)” (punt 54).

Onder verwijzing naar zijn arrest in zaak C-235/17 stelt het Hof vast dat de Hongaarse regeling in strijd is met artikel 17, lid 1, van het Handvest „door de betrokkenen per definitie op een gedwongen, integrale en definitieve manier deze rechten van vruchtgebruik te ontnemen, terwijl deze regeling niet wordt gerechtvaardigd op grond van een reden van algemeen belang en voorts ook niet vergezeld gaat van een regeling voor de tijdige betaling van een billijke vergoeding” (punt 56).

„Hieruit volgt dat indien zou worden bevestigd dat het naar Hongaars recht niet mogelijk is om een onherroepelijk geworden maatregel tot doorhaling van rechten van vruchtgebruik voor de rechter aan te vechten in het kader van een beroep

tegen de afwijzing van een verzoek om herinschrijving van deze rechten, deze onmogelijkheid redelijkerwijs niet kan worden gerechtvaardigd door het rechtszekerheidsvereiste en dus door die rechter moet worden uitgesloten als zijnde in strijd met het doeltreffendheidsbeginsel en het beginsel van loyale samenwerking die voortvloeien uit artikel 4, lid 3, VEU” (punt 62).

Uit het arrest in zaak C-177/20 kan worden geconcludeerd dat het rechtszekerheidsbeginsel, dat tot uitdrukking komt in een definitief geworden bestuurlijk besluit, in strijd kan zijn met het doeltreffendheidsbeginsel en de plicht tot loyale samenwerking. In een dergelijk geval kan het definitief geworden bestuurlijk besluit niet beletten dat een nationale rechterlijke instantie de nodige maatregelen treft om de doeltreffendheid van het Unierecht te waarborgen.

In casu komt het Unierecht tot uiting in het beginsel – dat in het arrest SEGRO en in het arrest in zaak C-235/17 is geformuleerd – dat rechten van vruchtgebruik slechts kunnen worden doorgehaald indien de nationale wetgever de nationale rechterlijke instanties in staat heeft gesteld om per geval te onderzoeken of de inschrijving van het recht van vruchtgebruik al dan niet rechtmatig was.

In de onderhavige zaak zou de nationale rechter in het kader van een dergelijk onderzoek echter noodzakelijkerwijs tot de slotsom komen dat de inschrijving van het recht van vruchtgebruik onrechtmatig was, maar § 108/F, lid 7, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 maakt het voor de nationale rechter onmogelijk om tot die slotsom te komen.

4.5 *Schending van artikel 63 VWEU en artikel 17 van het Handvest*

Wat het vrij verkeer van kapitaal betreft, merkt de verwijzende rechter ten eerste op dat verzoekster in Duitsland woont en dat de bestuursrechtelijke procedure betrekking heeft op de rechtmatigheid van de herinschrijving van het recht van vruchtgebruik op een in Hongarije gelegen onroerende zaak van verzoekster (de verwijzende rechter verwijst in dit verband ook naar punt 54 van het arrest in zaak C-235/17).

Volgens bijlage I, deel II. A, bij richtlijn 88/361/EEG van de Raad van 24 juni 1988 voor de uitvoering van artikel 67 van het Verdrag omvat de nomenclatuur van het kapitaalverkeer beleggingen door niet-ingezetenen in onroerende goederen in het binnenland.

Na de doorhaling van het recht van vruchtgebruik van interveniënt was verzoekster volle eigenaar tot de herinschrijving van het in casu aan de orde zijnde recht van vruchtgebruik. De marktwaarde van een onroerende zaak bezwaard met een recht van vruchtgebruik is duidelijk lager dan dat van een onroerende zaak waarop geen recht van vruchtgebruik rust. Derhalve kon verzoekster verwachten dat de marktwaarde van haar onroerende zaak zou toenemen nadat het onrechtmatig ingeschreven recht van vruchtgebruik was doorgehaald, dat zij zelf haar landbouwgrond zonder het vruchtgebruik zou kunnen bewerken, of dat zij

een pachtovereenkomst zou kunnen sluiten om de landbouwgrond te laten bewerken.

Benadrukt moet worden dat de overeenkomst waarbij het recht van vruchtgebruik is gevestigd, niet tussen verzoekster en interveniënt is gesloten. Bijgevolg is er geen sprake van een geval waarin verzoekster haar onroerende zaak tracht te bevrijden van het recht van vruchtgebruik ondanks het feit dat zij zich te kwader trouw heeft gedragen. De onroerende zaak die verzoekster heeft verkregen van de vorige eigenaar, Readiness Kft, was bezwaard met het recht van vruchtgebruik.

De in casu omstreden nationale regeling ontnemt verzoekster dus de volle eigendom door de herinschrijving van een onrechtmatig ingeschreven recht van vruchtgebruik op te leggen zonder voor te schrijven dat moet worden onderzocht of het recht van vruchtgebruik rechtmatig was ingeschreven.

De nationale regeling is kennelijk in strijd met het vrij verkeer van kapitaal.

De door het Handvest gewaarborgde grondrechten kunnen toepassing vinden in alle situaties die door het Unierecht worden beheerst en zij moeten dus met name worden geëerbiedigd wanneer een nationale regeling binnen de werkingssfeer van het Unierecht valt (punt 63 van het arrest in zaak C-235/17). Dat is in het bijzonder het geval wanneer een nationale regeling de uitoefening van een of meer door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kan belemmeren (punt 64 van het arrest in zaak C-235/17).

Aangezien de omstreden nationale regeling in het kader van de onderhavige bestuursrechtelijke procedure de uitoefening van de door artikel 63 VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheid belemmert, moet ook artikel 17, lid 1, van het Handvest worden toegepast.

De toepassing van het Handvest wordt ook gerechtvaardigd door het feit dat de nationale wetgever met de vaststelling van § 108/F, leden 6 en 7, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 geen volledige uitvoering heeft gegeven aan het arrest SEGRO of het arrest in zaak C-235/17, voor zover hij van mening was dat bij de herinschrijving van het recht van vruchtgebruik geen rekening hoeft te worden gehouden met het feit dat de inschrijving van dat recht onrechtmatig was (punten 112, 117 en 122 van het arrest SEGRO). Bijgevolg is de nationale wetgever bij de uitvoering van het arrest in zaak C-235/17 voorbijgegaan aan het Unierecht dat in de genoemde arresten van het Hof aan de orde is.

Krachtens artikel 17, lid 1, van het Handvest heeft eenieder het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken. Zodra het doorgehaalde recht van vruchtgebruik dat eerder op onrechtmatige wijze was ingeschreven, opnieuw is ingeschreven, heeft verzoekster niet langer het ongestoorde genot van eigendom van haar zaak, kan zij daarvan niet ongestoord gebruikmaken en kan zij evenmin onbepaald daarover beschikken. In § 5:147, lid 1, van de Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (wet nr. V van 2013 tot vaststelling van het burgerlijk wetboek) is immers

bepaald dat het recht van vruchtgebruik de houder ervan het recht geeft andermans goederen te bezitten, te gebruiken, te exploiteren en de opbrengsten ervan te innen. Verzoekster zou worden beroofd van die rechten indien het recht van vruchtgebruik wordt heringeschreven.

4.6. *Kwestie van de beoordeling van de kwade trouw*

In het licht van het voorgaande moeten de in § 108/F, lid 7, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 opgenomen gevallen van kwade trouw in elk geval, voor wat betreft de houder van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik, op zijn minst worden aangevuld door voor te schrijven dat moet worden onderzocht of de ten tijde van de inschrijving van het recht van vruchtgebruik geldende wetsbepalingen de inschrijving van dat recht toestonden.

Dat onderzoek zou een objectief criterium zijn voor de beoordeling of de vruchtgebruiker al dan niet te kwader trouw was.

Alle gevallen van § 108/F, lid 7, van de wet overgangsmaatregelen van 2013 berusten op dezelfde objectieve feiten. Dat is ook de reden waarom de verwijzende rechter het ten aanzien van de vruchtgebruiker nodig acht dat de objectieve omstandigheid wordt onderzocht die bestaat in het tijdstip waarop het doorgehaalde recht van vruchtgebruik is ingeschreven, teneinde vast te stellen of die inschrijving was toegestaan of uitdrukkelijk verboden was krachtens de destijds geldende regelgeving.

[OMISSIS] [nationale procesrechtelijke aspecten]

Győr, 21 juni 2023.

[OMISSIS] [ondertekeningen]