



Datum van inontvangstneming : 15/04/2016

**Zaak C-52/16**

**Samenvatting van het verzoek om een prejudiciële beslissing overeenkomstig artikel 98, lid 1, van het Reglement voor de procesvoering van het Hof van Justitie**

**Datum van indiening:**

29 januari 2016

**Verwijzende rechter:**

Szombathelyi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság (Hongarije)

**Datum van de verwijzingsbeslissing:**

25 januari 2016

**Verzoekende partij:**

„SEGRO” Kft.

**Verwerende partij:**

Vas Megyei Kormányhivatal Sárvári Járási Földhivatala

---

**Voorwerp van de procedure in het hoofdgeding**

Vordering, strekkende tot vernietiging van het besluit tot doorhaling in het kadaster van de inschrijving van het recht van vruchtgebruik ten behoeve van in Duitsland wonende burgers van de Unie

**Voorwerp en rechtsgrondslag van het prejudiciële verzoek**

Met betrekking tot het tenietgaan van het gevestigde recht van vruchtgebruik en recht van gebruik, is aan de orde of een nationale regeling waarbij de overgangsperiode die voorheen 20 jaar bedroeg wordt verkort naar 4,5 jaar, zich verdraagt met het Unierecht, en voorts moet er, als die regeling zich niet verdraagt met het Unierecht, worden beoordeeld of de nationale wetgever de schending van het Unierecht kan herstellen door middel van bepalingen die voorzien in compensatie van het als gevolg van de nationale regeling ontstane vermogensverlies

Rechtsgrondslag: artikel 267 VWEU

### **Prejudiciële vragen**

Moeten de artikelen 49 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en de artikelen 17 en 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie aldus worden uitgelegd dat zij zich verzetten tegen een regeling van een lidstaat als in het hoofdgeding die voorziet in de verplichting tot doorhaling van de inschrijving van het recht van vruchtgebruik en recht van gebruik dat is gevestigd op landbouwgrond en is ingeschreven ten behoeve van ondernemingen of natuurlijke personen die geen naaste familie van de eigenaar van de landbouwgrond zijn, zonder dat er wordt gekeken naar andere criteria en zonder dat is bepaald dat wie een tenietgegaan recht van vruchtgebruik en recht van gebruik heeft, compensatie voor het vermogensverlies krijgt, welke compensatie weliswaar niet verschuldigd is bij de afrekening tussen partijen, maar haar grondslag vindt in rechtsgeldige overeenkomsten?

Moeten de artikelen 49 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en de artikelen 17 en 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie aldus worden uitgelegd dat zij zich verzetten tegen een regeling van een lidstaat die voorziet in de verplichting tot doorhaling van de inschrijving van het recht van vruchtgebruik en recht van gebruik dat is gevestigd op landbouwgrond en op grond van uiterlijk op 30 april 2014 gesloten overeenkomsten is ingeschreven ten behoeve van ondernemingen of natuurlijke personen die geen naaste familie van de eigenaar van de landbouwgrond zijn, zonder dat er wordt gekeken naar andere criteria, maar waarin is bepaald dat wie een tenietgegaan recht van vruchtgebruik en recht van gebruik heeft, compensatie voor het vermogensverlies krijgt, welke compensatie weliswaar niet verschuldigd is bij de afrekening tussen partijen, maar haar grondslag vindt in rechtsgeldige overeenkomsten?

### **Aangevoerde bepalingen van Unierecht**

Artikelen 49 VWEU en 63 VWEU

Artikelen 17, lid 1, 47 en 52, lid 1, van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie

Richtlijn 88/361/EEG van de Raad van 24 juni 1988 voor de uitvoering van artikel 67 van het Verdrag

### **Aangevoerde bepalingen van nationaal recht**

§ 91, lid 1, van wet LV van 1994 op landbouwgrond (A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény)

§ 108, lid 1, van wet CCXII van 2013 houdende overgangsbepalingen en andere bepalingen met betrekking tot wet CXXII van 2013 betreffende rechtshandelingen die zien op land- en bosbouwgrond (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Törvény; hierna: „wet overgangsbepalingen”)

§ 94, lid 5, van wet CXLI van 1997 op het kadaster (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény; hierna: „kadasterwet”)

Uitspraak 25/2015 van de Alkotmánybíróság (Hongaars constitutioneel hof) van 21 juli 2015

### **Korte uiteenzetting van de feiten en de procedure in het hoofdgeding**

- 1 De vennoten van de verzoekende Hongaarse onderneming zijn in Duitsland wonende natuurlijke personen die uiterlijk op 30 april 2014 recht van vruchtgebruik hadden verkregen van verschillende stukken grond in Hongarije en dat recht hadden laten inschrijven in het kadaster.
- 2 Bij besluiten van 10 en 11 september 2014 heeft de verwerende autoriteit, die verantwoordelijk is voor het kadaster, de inschrijving van het ten behoeve van verzoekster gevestigde recht van vruchtgebruik doorgehaald op grond van § 108, lid 1, van de wet overgangsbepalingen en § 94, lid 5, van de kadasterwet.
- 3 Verzoekster heeft gevorderd dat die besluiten zouden worden vernietigd en gesteld dat de gehanteerde nationale regeling ongrondwettig is. De verwijzende rechter heeft de zaak doorverwezen naar het constitutioneel hof, dat bij uitspraak 25/2015 van 21 juli 2015 heeft verklaard dat er sprake was van ongrondwettigheid omdat de wetgever ten aanzien van het door toepassing van § 108 van de wet overgangsbepalingen tenietgegane recht van vruchtgebruik en recht van gebruik geen specifieke bepaling heeft opgenomen die voorziet in de mogelijkheid om het vermogensverlies te compenseren, welke compensatie weliswaar niet verschuldigd is bij de afrekening tussen partijen, maar haar grondslag vindt in rechtsgeldige overeenkomsten.

Voor het overige heeft het constitutioneel hof de vorderingen met betrekking tot de ongrondwettigheid en vernietiging van § 108, lid 1, van de wet overgangsbepalingen en § 94, lid 5, van de kadasterwet afgewezen.

- 4 Daarop heeft verzoekster de verwijzende rechter verzocht om een verzoek om een prejudiciële beslissing in te dienen bij het Hof van Justitie van de Europese Unie.

### **Voornaamste argumenten van partijen in het hoofdgeding**

- 5 De argumenten van partijen in het hoofdgeding worden niet naar voren gebracht in de verwijzingsbeslissing.

### **Korte uiteenzetting van de motivering van de verwijzing**

- 6 De verwijzende rechter is met betrekking tot het tenietgaan van het ten behoeve van buitenlanders gevestigde recht van vruchtgebruik en recht van gebruik van oordeel dat de nationale regeling waarbij de overgangperiode die voorheen 20 jaar bedroeg wordt verkort naar 4,5 jaar, schending oplevert van het vrij verkeer van kapitaal en de vrijheid van vestiging. Volgens deze rechter kan een dergelijke regeling burgers uit andere lidstaten ontmoedigen om gebruik te maken van de rechten die zij op grond van het vrij verkeer van kapitaal en de vrijheid van vestiging hebben, aangezien deze burgers geen garantie hebben dat de lidstaat niet de krachtens rechtsgeldige overeenkomsten aan hen toekomende rechten kan ontnemen zonder dat zij een passende vergoeding krijgen.

Verder oordeelt de verwijzende rechter dat de in het hoofdgeding aan de orde zijnde nationale regeling een beperking van het eigendomsrecht is en schending oplevert van het vertrouwensbeginsel en het recht op een eerlijk proces.

Ten slotte overweegt de verwijzende rechter dat er van schending van die rechten sprake zou zijn, ook al zou de wetgever een regeling invoeren die bij wijze van passende vergoeding voorziet in schadeloosstelling van de personen die een tenietgegaan recht van vruchtgebruik hebben.

- 7 Ter onderbouwing van zijn oordeel verwijst de verwijzende rechter allereerst naar de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: „Hof”) en vervolgens naar die van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: „EHRM”).
- 8 In arrest C-370/05 heeft het Hof verklaard dat het recht om op het grondgebied van een andere lidstaat onroerend goed te verkrijgen, te exploiteren en te vervreemden het noodzakelijke complement van de vrijheid van vestiging is. De uitoefening van dat recht leidt tot kapitaalverkeer. Hieraan wordt in dat arrest toegevoegd dat het kapitaalverkeer handelingen omvat waarmee niet-ingezetenen op het grondgebied van een lidstaat in onroerend goed beleggen.
- 9 In bijlage I bij richtlijn 88/361/EEG van de Raad van 24 juni 1988 voor de uitvoering van artikel 67 van het Verdrag worden onder II, „Beleggingen in onroerende goederen”, als één van de kapitaalbewegingen beleggingen door

ingezetenen in onroerende goederen in het buitenland genoemd. Volgens de verklarende aantekeningen bij de richtlijn gaat het bij beleggingen in onroerende goederen om de koop van bebouwde en onbebouwde eigendommen, alsmede de uitvoering van bouwwerken door particulieren die daarmee winstgevende of persoonlijke doeleinden nastreven. Deze categorie omvat eveneens het recht van vruchtgebruik, het recht van erfdiensbaardheid en het recht van opstal.

- 10 In het arrest in zaak C-370/05 is erop gewezen dat de maatregelen die ingevolge artikel 56, lid 1, EG (thans artikel 63, lid 1, VWEU) verboden zijn op grond dat zij het kapitaalverkeer beperken, mede de maatregelen omvatten die niet-ingezetenen ervan kunnen doen afzien, in een lidstaat investeringen te doen, of ingezetenen van bedoelde lidstaat kunnen ontmoedigen in andere staten investeringen te doen. Blijkens dat arrest kan een dergelijke maatregel evenwel geoorloofd zijn, mits hij op niet-discriminerende wijze een doelstelling van algemeen belang nastreeft en het evenredigheidsbeginsel eerbiedigt, dat wil zeggen indien hij geschikt is om de verwezenlijking van het nagestreefde doel te waarborgen en niet verder gaat dan nodig is om dat doel te bereiken. De verwijzende rechter roept in herinnering dat volgens artikel 52, lid 1, van het Handvest beperkingen op de uitoefening van de in het Handvest erkende rechten en vrijheden bij wet moeten worden gesteld en de wezenlijke inhoud van die rechten en vrijheden moeten eerbiedigen.
- 11 Wat de beperking van het eigendomsrecht betreft, verwijst de verwijzende rechter naar de jurisprudentie van het EHRM, volgens welke de bescherming van eigendom mede betrekking heeft op vermogensbelangen wanneer het object van het recht met voldoende bepaaldheid is omschreven, er sprake is van een genoegzaam vaststaand recht en het recht daadwerkelijk bestaat op de manier die bij wet erkend is. Het vruchtgebruik vertoont, als zakelijk recht, gelijkenis met eigendom en geniet daarom de door het EVRM geboden bescherming. Volgens de jurisprudentie van het EHRM moet er bij inmenging van de overheid in het eigendomsrecht sprake zijn van voorspelbaarheid en afwezigheid van willekeur, en moet er bij onteigening schadeloosstelling plaatsvinden.
- 12 Volgens de verwijzende rechter heeft de wetgever niet toereikend aangegeven waarom de aan de orde zijnde nationale regeling nodig was, aangezien uit de toelichting bij de wet overgangsbepalingen niet blijkt welke legitieme reden er was voor de in het algemeen belang gedane beperking.
- 13 De verwijzende rechter is verder van oordeel dat de door de nationale regeling geïntroduceerde beperking evenmin voldoet aan het evenredigheidsbeginsel, aangezien de toepassing van onder de eigendomsbescherming vallende zakelijke rechten onvoorspelbaar wordt, zodat het eigendomsrecht van de getroffen personen disproportioneel wordt beperkt. Voorts kan er, wat de vraag betreft of de beperking van het kapitaalverkeer en de vrijheid van vestiging proportioneel is, gelet op het stilzwijgen van de wetgever over het doel van die beperking geen sprake zijn van proportionaliteit.

- 14 Aangaande de schending van het vertrouwensbeginsel wijst de verwijzende rechter erop dat als het recht van vruchtgebruik in overeenstemming met het geldende recht is gevestigd, overeenkomstsluitende partijen dan vertrouwen hebben in de wetgever en geen reden hebben om aan te nemen dat de wetgever rechtsgeldig tot stand gebrachte en voor bepaalde tijd aangegane rechtsverhoudingen vervolgens voortijdig zal beëindigen, zonder te voorzien in een passende vergoeding.
- 15 Ten slotte is de verwijzende rechter met betrekking tot het recht op een eerlijk proces van oordeel dat de wetgever, door het scheppen van een wettelijk vermoeden dat niet expliciet in de regeling wordt genoemd, beoogt in te grijpen in privaatrechtelijke rechtsbetrekkingen waarvan wordt aangenomen dat zij niet rechtsgeldig tot stand zijn gekomen. Daar een dergelijk wettelijk vermoeden niet expliciet wordt vermeld, kan er daartegen echter niet worden opgekomen bij de rechter, hetgeen strijdig is met het recht op een eerlijk proces.