



Sajtó- és Tájékoztatási Osztály

70/07. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY

2007. október 11.

A Bíróság C-117/06. sz. ügyben hozott ítélete

Möllendorf és Möllendorf-Niehuus

**NEM TELJESÍTHETŐ AZ INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS, HA A
KÖZÖSSÉGI JOG IDŐKÖZBEN A VEVŐ GAZDASÁGI ERŐFORRÁSAINAK
BEFAGYASZTÁSÁT ÍRTA ELŐ**

A tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba végleges hatállyal történő bejegyzése, ami az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének szükséges feltétele Németországban, tilos, ha a vevő szerepel az Oszáma Bin Ládennel, az al-Kaida szervezettel és a Tálibánnal összeköttetésben álló személyek listáján.

A német jogban az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem közvetlenül a közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződés eladó és vevő közötti megkötéséből következik, hanem a hatályosulásához szükséges továbbá a két fél tulajdonjog-átruházásra vonatkozó megállapodása, valamint a tulajdon-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

G. Möllendorf és C. Möllendorf-Niehuus egy Berlinben található beépített telek tulajdonosai. 2000 decemberében közjegyzői okiratban vállalták, hogy eladják a telket egy három vevőből álló csoportnak. A megállapodás rendelkezett továbbá arról, hogy a vételárát már a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő végleges bejegyzése előtt ki kell fizetni az eladóknak.

Ugyanakkor, a tulajdonjog-átruházás végleges bejegyzését az illetékes hatóság, a Grundbuchamt, megtagadta azzal az indokkal, hogy a három vevő közül az egyik vevőt felvették azon személyek listájára, akikre alkalmazandó az Oszáma Bin Ládennel, az al-Kaida szervezettel és a Tálibánnal való összeköttetésük miatt a közösségi jog által előírt pénzkészlet-befagyasztás.

Az e határozat elleni keresetet vizsgáló bíróság azt kérdezi a Bíróságtól, hogy a 881/2002 rendelet¹ rendelkezései valóban tiltják-e ingatlan tulajdonjogának azon vevőre történő átruházását, akit a renDELETEH mellékelt listára az adásvételi szerződés megkötését követően vettek fel?

¹ Az Oszáma bin Ládennel, az Al-Qaida hálózattal és a Tálibánnal összeköttetésben álló egyes személyekkel és szervezetekkel szemben meghatározott szigorító intézkedések bevezetéséről szóló, 2002. május 27-i 881/2002/EK tanácsi rendelet.

A Bíróság válasza igenlő. Megállapítja, hogy egy beépített ingatlan a rendelet alapján gazdasági erőforrásnak minősül, amelyet nem lehet a listán szereplő személyek rendelkezésére bocsátani. Az ingatlan-nyilvántartásba történő végleges bejegyzés a vevő részére történő rendelkezésre bocsátást jelent, mivel a német jogban csak ilyen aktust követően jogosult a vevő nemcsak jelzáloggal megterhelni, hanem és főként elidegeníteni az ingatlant.

A Bíróság megállapítja, hogy az ügyletek végrehajtásának tilalma a megállapított szolgáltatások közötti gazdasági viszonytól függetlenül alkalmazandó, és annak ellenére, hogy az ügylet több szakaszát már végrehajtották azelőtt, hogy e tilalom alkalmazandóvá vált a szerződő fél vonatkozásában.

A tilalom alkalmazhatóságát nem kérdőjelezi meg a nemzeti jog szerinti következményei sem. Ezzel kapcsolatban az előterjesztő bíróságnak a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének hiányában az eladókat terhelő visszafizetési kötelezettséggel kapcsolatban merült fel kérdése. A Bíróság úgy válaszol, hogy a kérdést előterjesztő bíróság feladata megvizsgálni, hogy az eladók által kapott összegek esetleges visszafizetése a tulajdonjoguk aránytalan sérelmének minősül-e.

A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.

Elérhető nyelvek: ES CS DE EL EN FR IT HU NL PL SK

Az ítélet teljes szövege megtalálható a Bíróság honlapján.

<http://curia.europa.eu/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=HU&Submit=rechercher&numaff=C-117/06>

Az ítéletek szövege általában a kihirdetés napján közép-európai idő szerinti 12 órától megtekinthető.

További tájékoztatásért forduljon Dr. Lehóczki Balázshoz.

Tel: (00352) 4303 5499 Fax: (00352) 4303 2028