

СЪД НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ
TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-GUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
CURTEA DE JUSTIȚIE A COMUNITĂȚILOR EUROPENE
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Stampa e Informazione

COMUNICATO STAMPA n. 70/07

11 ottobre 2007

Sentenza della Corte di giustizia nella causa C-117/06

Möllendorf e Möllendorf-Niehuus

UNA VENDITA IMMOBILIARE NON DEVE ESSERE ESEGUITA SE IL DIRITTO COMUNITARIO HA NEL FRATTEMPO IMPOSTO IL CONGELAMENTO DELLE RISORSE FINANZIARIE DELL'ACQUIRENTE

La trascrizione definitiva del trasferimento della proprietà nel registro fondiario, condizione necessaria per l'acquisto della proprietà di un bene immobile in Germania, è vietata se l'acquirente figura nell'elenco delle persone legate a Osama bin Laden, alla rete Al-Qaeda e ai Taliban

Secondo il diritto tedesco, l'acquisto della proprietà di un bene immobile non si produce direttamente in forza della conclusione di un contratto di compravendita per atto notarile tra un venditore e un acquirente, ma necessita inoltre, per acquisire efficacia, della conclusione di un accordo tra le due parti in merito al trasferimento di proprietà, nonché della trascrizione di detto trasferimento nel registro fondiario.

Le sig.re Gerda e Christiane Möllendorf sono proprietarie di un terreno edificato sito a Berlino. Con atto notarile esse hanno accettato, nel dicembre 2000, di venderlo a un gruppo di tre acquirenti. L'accordo prevedeva inoltre che il prezzo di vendita fosse versato alle venditrici già prima della trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà nel registro fondiario.

Orbene, l'autorità competente, il Grundbuchamt (Ufficio del registro fondiario), ha rifiutato la trascrizione definitiva del trasferimento di proprietà in quanto uno dei tre acquirenti era iscritto nell'elenco delle persone soggette al congelamento dei fondi imposto dal diritto comunitario a causa del loro collegamento con Osama bin Laden, con la rete Al-Qaeda e con i Taliban.

Il giudice incaricato di esaminare il ricorso avverso tale decisione ha chiesto alla Corte di giustizia se le disposizioni del regolamento n. 881/2002 ¹ vietino effettivamente la trascrizione del trasferimento della proprietà a un acquirente che, successivamente alla conclusione del contratto di compravendita, è stato iscritto nell'elenco allegato al regolamento.

¹ Regolamento (CE) del Consiglio 27 maggio 2002, n. 881, che impone specifiche misure restrittive nei confronti di determinate persone ed entità associate a Osama bin Laden, alla rete Al Qaeda e ai Taliban

La Corte risponde in senso affermativo. Essa rileva che un bene immobile edificato rappresenta una risorsa finanziaria che, ai sensi del regolamento, non dev'essere messa a disposizione delle persone che figurano nell'elenco. La trascrizione definitiva nel registro fondiario equivale a mettere il bene a disposizione dell'acquirente, posto che, secondo il diritto tedesco, è solo in seguito a un tale atto che l'acquirente ha il potere non soltanto di ipotecare, ma anche e soprattutto di vendere il bene immobile.

La Corte dichiara che il divieto di portare a compimento transazioni si applica indipendentemente dal rapporto economico tra le prestazioni concordate e nonostante il fatto che varie fasi della transazione si siano già svolte prima che il divieto in questione divenga applicabile alla parte contraente.

L'applicabilità del divieto non è messa in discussione neppure dalle sue conseguenze con riferimento al diritto nazionale. In tal senso, il giudice del rinvio si era interrogato sulla compatibilità dell'obbligo di rimborso gravante sulle venditrici in assenza di una trascrizione del trasferimento di proprietà nel registro fondiario. La Corte risponde che spetta al giudice del rinvio valutare se un eventuale rimborso delle somme percepite dalle venditrici rappresenti un pregiudizio sproporzionato al loro diritto di proprietà.

*Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna
la Corte di giustizia*

Lingue disponibili: CS ES DE EL EN FR IT HU NL PL PT SK

Il testo integrale della sentenza si trova sul sito Internet della Corte

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

Di regola tale testo può essere consultato il giorno della pronuncia dalle ore 12 CET.

*Per maggiori informazioni rivolgersi alla dott.ssa Estella Cigna Angelidis
tel. (00352) 4303 2582 fax (00352) 4303 2674*