



ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 198/24

Λουξεμβούργο, 12 Δεκεμβρίου 2024

Απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση C-419/23 | Nemzeti Földügyi Központ

Δικαιώματα επικαρπίας επί γεωργικών γαιών στην Ουγγαρία: η επανεγγραφή τους στο κτηματολόγιο, κατόπιν αποφάσεως του Δικαστηρίου, δεν αντιβαίνει στο δίκαιο της Ένωσης ακόμη και αν η αρχική εγγραφή ήταν παράνομη

Η επανεγγραφή δεν θίγει κατά τρόπον αντιβαίνοντα στην αρχή της αναλογικότητας τα δικαιώματα των προσώπων που κατέστησαν ψιλοί κύριοι των οικείων εκτάσεων συνεπεία της παράνομης διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας

Το 2013, η Ουγγαρία θέσπισε ρύθμιση με αντικείμενο τη διαγραφή, από 1ης Μαΐου 2014, των δικαιωμάτων επικαρπίας που κατείχαν μη στενοί συγγενείς των ιδιοκτητών γεωργικών γαιών εντός του συγκεκριμένου κράτους μέλους. Το Δικαστήριο, με την απόφαση της 21ης Μαΐου 2019¹, έκρινε ότι η Ουγγαρία, θεσπίζοντας την επίμαχη εθνική ρύθμιση, είχε παραβιάσει την αρχή της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων και είχε προσβάλει το δικαίωμα ιδιοκτησίας το οποίο εγγυάται ο Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το 2021, η Ουγγαρία θέσπισε ειδικές διατάξεις προς εκτέλεση της εν λόγω αποφάσεως, παρέχοντας σε όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα των οποίων τα δικαιώματα επικαρπίας είχαν διαγραφεί από το κτηματολογικό μητρώο κατ' εφαρμογήν της ρύθμισης του 2013 τη δυνατότητα να αιτηθούν την επανεγγραφή των δικαιωμάτων τους στο κτηματολογικό μητρώο.

Το 2022, το Εθνικό Κτηματολόγιο της Ουγγαρίας διέταξε, δυνάμει των συγκεκριμένων διατάξεων, την επανεγγραφή στο κτηματολογικό μητρώο παλαιότερου δικαιώματος επικαρπίας επί αγροτεμαχίου. Η ιδιοκτήτρια του αγροτεμαχίου, κάτοικος Γερμανίας, άσκησε προσφυγή ενώπιον δικαστηρίου της πόλης Győr (Ουγγαρία) με αίτημα την ακύρωση της απόφασης επανεγγραφής, προβάλλοντας ότι η επίμαχη επικαρπία είχε εγγραφεί παρανόμως στο κτηματολογικό μητρώο το 2002. Το δικαστήριο αυτό ζητεί από το Δικαστήριο να διευκρινίσει αν αντιβαίνει στο δίκαιο της Ένωσης η επανεγγραφή του επίμαχου δικαιώματος επικαρπίας λόγω του παράνομου χαρακτήρα της αρχικής εγγραφής του δικαιώματος στο κτηματολογικό μητρώο.

Το Δικαστήριο **δίνει αρνητική απάντηση**.

Διαπιστώνει ότι **η εθνική ρύθμιση που θεσπίστηκε το 2021 συνιστά περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων** διότι η επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας επιφέρει μείωση της αξίας των οικείων εκτάσεων και περιορίζει τη δυνατότητα των ιδιοκτητών των εκτάσεων να κάνουν χρήση των δικαιωμάτων τους επ' αυτών. Εντούτοις, **η εν λόγω ρύθμιση επιδιώκει επιτακτικό σκοπό γενικού συμφέροντος καθόσον σκοπεί στην εκτέλεση αποφάσεως διαπιστωτικής παραβάσεως, είναι κατάλληλη προς επίτευξη του σκοπού αυτού και δεν προκύπτει ότι βαίνει πέραν του μέτρου που είναι αναγκαίο για την επίτευξή του**.

Συγκεκριμένα, μόνον εφόσον υφίστανται αντικειμενικά και θεμιτά εμπόδια όσον αφορά την επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας στο κτηματολογικό μητρώο μπορεί να θεωρηθεί ότι η χορήγηση αποζημίωσης στον πρώην επικαρπωτή, αντί της επανεγγραφής, αποκαθιστά τον ενδιαφερόμενο στα δικαιώματα που αντλεί από το

δίκαιο της Ένωσης. Πλην όμως, **δεν συνιστά τέτοιο αντικειμενικό και θεμιτό εμπόδιο το γεγονός ότι η αρχική εγγραφή της επικαρπίας υπέρ του εν λόγω επικαρπωτή στο κτηματολογικό μητρώο ήταν παράνομη.**

Επ' αυτού, το Δικαστήριο επισημαίνει, μεταξύ άλλων, ότι ένα κράτος μέλος είναι ελεύθερο να αποφασίσει ότι μια τέτοια παρατυπία απορρέουσα από το εθνικό του δίκαιο παύει να επισύρει πλέον κυρώσεις.

Επιπλέον, το δικαίωμα επικαρπίας που είχε εγγραφεί αρχικώς στο κτηματολογικό μητρώο παρέμενε σε ισχύ μέχρι αποδείξεως του εναντίου, οπότε **η αρχή της ασφάλειας δικαίου συνηγορεί επίσης υπέρ της επαναφοράς του δικαιώματος.**

Τέλος, η επίμαχη εθνική ρύθμιση έχει ως μόνη συνέπεια την αποκατάσταση του κυρίου του αγροτεμαχίου στα δικαιώματα που είχε αποκτήσει κατά την αγορά της οικείας έκτασης, λαμβανομένου υπόψη ότι η εγγραφή της επίμαχης επικαρπίας στο κτηματολογικό μητρώο είχε καταστεί οριστική πριν από την αγορά αυτή.

Περαιτέρω, η εθνική ρύθμιση **δεν μπορεί να θεωρηθεί ως περιορισμός του δικαιώματος ιδιοκτησίας** του κυρίου του αγροτεμαχίου. Συγκεκριμένα, η πλήρης κυριότητα επί του αγροτεμαχίου την οποία απέκτησε ο ψιλός κύριός του συνεπεία της συγγκικής ρύθμισης του 2013 δεν μπορεί να θεωρηθεί ως κτηθείσα νομίμως κατά την έννοια του άρθρου 17, παράγραφος 1, του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων, το οποίο εγγυάται το δικαίωμα ιδιοκτησίας.

ΥΠΟΜΝΗΣΗ: Η προδικαστική παραπομπή παρέχει στα δικαστήρια των κρατών μελών τη δυνατότητα, στο πλαίσιο της ένδικης διαφοράς της οποίας έχουν επιληφθεί, να υποβάλουν στο Δικαστήριο ερώτημα σχετικό με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης ή με το κύρος πράξεως οργάνου της Ένωσης. Το Δικαστήριο δεν αποφαινεται επί της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να επιλύσει τη διαφορά αυτή, λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του Δικαστηρίου. Η απόφαση αυτή δεσμεύει, ομοίως, άλλα εθνικά δικαστήρια ενώπιον των οποίων ανακύπτει παρόμοιο ζήτημα.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Το [πλήρες κείμενο και, εφόσον υπάρχει, η σύνοψη](#) της αποφάσεως είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα CURIA από την ημερομηνία δημοσίευσής της

Επικοινωνία: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355

Στιγμιότυπα από τη δημοσίευση της αποφάσεως διατίθενται από το «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106

Ακολουθήστε μας!



¹ Απόφαση του Δικαστηρίου της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών), [C-235/17](#) (βλ. επίσης ανακοινωθέν Τύπου [αριθ. 65/19](#)).