

Versione anonimizzata

Traduzione

C-419/23 - 1

Causa C-419/23

Domanda di pronuncia pregiudiziale

Data di deposito:

6 luglio 2023

Giudice del rinvio:

Győri Törvényszék (Corte di Győr, Ungheria)

Data della decisione di rinvio:

21 giugno 2023

Ricorrente:

CN

Resistente:

Nemzeti Földügyi Központ (Centro fondiario nazionale, Ungheria)

Győri Törvényszék (Corte di Győr, Ungheria)

In un procedimento relativo a una controversia su atti giuridici relativi a fondi tra CN ([*omissis*] Sternenfels, Germania [*omissis*]), in qualità di ricorrente, e il Nemzeti Földügyi Központ ([*omissis*] Budapest [*omissis*], Ungheria), in qualità di resistente, rappresentato da [*omissis*], e GW ([*omissis*] Szőce, Ungheria [*omissis*]), in qualità di interveniente [*omissis*] a sostegno delle conclusioni del resistente (in prosieguo: l'«*interveniente*»), il Győri Törvényszék (Corte di Győr) [*omissis*] emette la seguente

Ordinanza

Il giudice del rinvio [*omissis*] sottopone alla Corte di giustizia dell'Unione europea la seguente questione pregiudiziale ai sensi dell'articolo 267 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea:

Se l'articolo 63 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea e l'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea debbano essere interpretati nel senso che non ostano a una normativa di uno Stato membro che non preveda, al momento della reinscrizione di un diritto di usufrutto disposta a seguito di un procedimento per inadempimento di uno Stato - dopo la cancellazione di tale diritto di usufrutto registrato illegittimamente ma con carattere definitivo -, che sia obbligatorio verificare se la registrazione del diritto di usufrutto sia stata effettuata legittimamente.

[*omissis*] [considerazioni di diritto processuale nazionale]

Motivazione

1. Fatti

Il 30 dicembre 2001, la Readiness Kft., una società proprietaria di un fondo rustico nella particella catastale 0380/1 della zona di Kőszeg (Ungheria), stipulava un contratto con l'interveniente mediante il quale costituiva un diritto di usufrutto su tale immobile a favore di quest'ultimo.

Il diritto di usufrutto dell'interveniente su tale immobile veniva iscritto nel registro fondiario il 29 gennaio 2002. La decisione di registrazione non veniva impugnata né in sede amministrativa né in sede giudiziaria.

Il 18 maggio 2012 veniva registrato il titolo di proprietà della ricorrente sul citato immobile.

Con decisione [*omissis*] del 27 luglio 2015, il Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal [Delegazione governativa nella provincia di Vas (Ufficio distrettuale di Szombathely), Ungheria] cancellava il diritto di usufrutto dell'interveniente in virtù dell'articolo 108, paragrafo 1, della *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény* (legge n. CCXII del 2013, recante disposizioni varie e misure transitorie in relazione alla legge n. CXXII del 2013, relativa alla vendita di terreni agricoli e forestali; in prosieguo: la «legge del 2013 sulle misure transitorie») e dell'articolo 94, paragrafi 1 e 3, della *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény* (legge n. CXLI del 1997 relativa al registro fondiario).

Con sentenza pronunciata nella causa C-235/17, la Corte ha dichiarato che l'Ungheria, avendo adottato l'articolo 108, paragrafo 1, della legge del 2013 sulle misure transitorie e, così facendo, avendo soppresso *ex lege* i diritti di usufrutto su terreni agricoli e forestali situati in Ungheria direttamente o indirettamente detenuti da cittadini di altri Stati membri, è venuta meno agli obblighi ad essa incombenti in forza del combinato disposto dell'articolo 63 TFUE e dell'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (in prosieguo: la «Carta»).

In seguito, l'interveniente chiedeva al resistente di dichiarare la possibilità di una reiscrizione del suo diritto di usufrutto sulla base dell'articolo 108/B, paragrafo 1, della legge del 2013 sulle misure transitorie, in vigore dal 1° gennaio 2022.

Con decisione [*omissis*] del 30 novembre 2022, il resistente ordinava la reiscrizione nel registro del diritto di usufrutto cancellato dell'interveniente sull'immobile di proprietà della ricorrente. Nella sua decisione, il resistente sottolineava che la ricorrente non era considerata in buona fede ai sensi dell'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie, perché il suo diritto di proprietà esisteva già al momento della cancellazione del diritto di usufrutto.

Nel suo ricorso, la ricorrente ha chiesto la cancellazione della reiscrizione del diritto di usufrutto in considerazione del fatto che la registrazione di tale diritto era avvenuta illegittimamente, in quanto, dal 1° gennaio 2002, l'articolo 11, paragrafo 1, della *termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény* (legge n. LV del 1994 sui terreni coltivabili; in prosieguo: la «legge del 1994 sui terreni coltivabili») non lo consentiva più.

Il resistente e l'interveniente hanno chiesto il rigetto del ricorso, sostenendo l'insussistenza di ostacoli giuridici alla misura della reiscrizione, poiché la legge del 2013 sulle misure transitorie non prescrive, in relazione alla misura della reiscrizione, l'esame della legittimità della registrazione del diritto di usufrutto.

2. Diritto dell'Unione

Articolo 63, comma 1, TFUE

«Nell'ambito delle disposizioni previste dal presente capo sono vietate tutte le restrizioni ai movimenti di capitali tra Stati membri, nonché tra Stati membri e paesi terzi».

Articolo 17, paragrafo 1, della Carta

«Ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuna persona può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale».

3. Normativa nazionale

Articolo 108/B, paragrafo 1, della legge del 2013 sulle misure transitorie

«Qualsiasi persona fisica o giuridica il cui diritto di usufrutto sia stato cancellato dal registro fondiario ai sensi del disposto dell'articolo 108, paragrafo 1, della presente legge in vigore il 30 aprile 2014 (in prosieguo: il "titolare di un usufrutto cancellato"), o il suo avente causa, può chiedere, ai sensi della presente sottosezione, la reinscrizione del diritto di usufrutto cancellato nel registro fondiario, nonché l'indennizzo che gli è dovuto ai sensi della presente sottosezione».

Articolo 108/F, paragrafo 6, della legge del 2013 sulle misure transitorie

«Il diritto di usufrutto cancellato può essere oggetto di reinscrizione ove:

- a) uno qualsiasi dei soggetti di cui al paragrafo 7 non sia considerato in buona fede, e
- b) non vi sia alcun ostacolo giuridico ai sensi del paragrafo 8».

Articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie

«Tra le parti si ritiene che non siano in buona fede per quanto riguarda il bene immobile in questione:

- a) il proprietario, se al momento della cancellazione del diritto di usufrutto il suo diritto di proprietà esisteva già;
- b) il proprietario, se il suo diritto di proprietà è sorto in virtù di un contratto concluso dopo il 6 marzo 2018 - o prima di tale data, ma sia stato presentato all'autorità competente dopo tale data in un procedimento conforme alla legge relativa alla vendita di terreni, compreso il procedimento di registrazione -, o in virtù di una disposizione *mortis causa* successiva al 6 marzo 2018;
- c) il proprietario, se il suo diritto di proprietà è sorto dopo il 6 marzo 2018 a qualsiasi altro titolo che per contratto o per successione;
- d) il proprietario, se, pur essendo considerato in buona fede ai sensi delle lettere b) o c), ha costituito un usufrutto sul bene immobile dopo il 6 marzo 2018;
- e) l'usufruttuario, se il suo diritto è stato costituito per contratto o per disposizione *mortis causa* successivamente al 6 marzo 2018 o se, nel medesimo atto di trasferimento del suo diritto di proprietà successivo a tale data, si è riservato il diritto di usufrutto;

- f) il proprietario, se ha acquisito il diritto di proprietà per successione da uno dei proprietari di cui alle lettere da a) a d)».

Articolo 108/F, paragrafo 8, della legge del 2013 sulle misure transitorie

«Il fatto che il bene in questione sia stato espropriato o che il diritto di proprietà su di esso sia stato trasferito mediante un contratto di compravendita sostitutivo dell'esproprio è considerato un ostacolo giuridico alla reiscrizione».

4. Motivi del rinvio

4.1 Precedenti: sentenze della Corte di giustizia

Con sentenza pronunciata nelle cause riunite C-52/16 e C-113/16 (in prosieguo: la «sentenza SEGRO») la Corte di giustizia ha dichiarato che l'articolo 63 TFUE deve essere interpretato nel senso che esso osta a una normativa nazionale, come quella controversa nei procedimenti principali [in tali cause], in forza della quale i diritti di usufrutto precedentemente costituiti su terreni agricoli, e i cui titolari non hanno la qualità di familiare prossimo congiunto del proprietario di tali terreni, si estinguono *ex lege* e sono di conseguenza cancellati dai registri fondiari.

Nella motivazione della sentenza SEGRO, la Corte ha affermato che «[o]ccorre preliminarmente rilevare che, come è stato precisato ai punti 6 e 7 della presente sentenza e come risulta dalle spiegazioni relative al diritto nazionale fornite dal giudice del rinvio, dopo le modifiche legislative introdotte nel 1991 e nel 1994 al fine di impedire l'acquisto di terreni agricoli alle persone fisiche prive della cittadinanza ungherese ed alle persone giuridiche, chiunque rimaneva invece libero di acquistare un diritto di usufrutto su tali terreni. Secondo le medesime spiegazioni, è solo a partire dal 1° gennaio 2002 che la legge del 1994 sui terreni coltivabili è stata modificata al fine di escludere anche la possibilità di costituire mediante contratto, in favore di tali persone fisiche o giuridiche, un diritto di usufrutto sui terreni agricoli» (punto 109).

«Pertanto, come emerge espressamente dalle indicazioni fornite dal governo ungherese e riprodotte ai punti 16 e 30 della presente sentenza, è pacifico che gli usufrutti di cui ai procedimenti principali siano stati costituiti prima del 1° gennaio 2002, ossia in un momento in cui la costituzione di tali usufrutti non era vietata dalla legislazione nazionale in vigore. È altresì pacifico che detti usufrutti siano stati oggetto di iscrizione nei registri fondiari da parte delle autorità pubbliche competenti» (punto 110).

«Secondo il governo ungherese, il mantenimento di tale tipo di situazioni era contrario all'ordine pubblico, e pertanto spettava allo Stato porvi rimedio. Al riguardo, il legislatore ungherese, invece di ricorrere alla soluzione più classica, consistente nel far dichiarare, all'esito di un controllo giurisdizionale condotto caso per caso, che i contratti in questione erano nulli, avrebbe deciso di rimediare

ex lege alle carenze della disciplina precedentemente istituita o, addirittura, alla mancanza di una norma pertinente» (punto 112).

«Per essere conforme al principio di proporzionalità, una misura volta al raggiungimento di tale obiettivo specifico di contrasto alle costruzioni puramente artificiose dovrebbe, al contrario, permettere al giudice nazionale di procedere ad un esame caso per caso, prendendo in considerazione le peculiarità di ciascuna fattispecie, e sulla base di elementi oggettivi, al fine di tener conto del comportamento abusivo o fraudolento dei soggetti interessati (v., in tal senso, sentenza del 17 settembre 2009, Glaxo Wellcome, C-182/08, EU:C:2009:559, punto 99)» (punto 117).

«Pertanto, altre misure, meno pregiudizievoli per la libera circolazione dei capitali, quali sanzioni o azioni specifiche di nullità dinanzi al giudice nazionale al fine di contrastare eventuali elusioni accertate della legislazione nazionale, potrebbero, a condizione che rispettino le altre condizioni previste dal diritto dell'Unione, essere previste al fine di contrastare tali pratiche abusive» (punto 122).

Nella sentenza pronunciata nella causa C-235/17, la Corte di giustizia ha dichiarato che «occorre altresì rammentare che i diritti fondamentali garantiti dalla Carta sono applicabili a tutte le situazioni regolate dal diritto dell'Unione e che, quindi, essi devono essere rispettati, segnatamente, allorché una normativa nazionale rientra nell'ambito di applicazione di tale diritto (v., in particolare, sentenze del 26 febbraio 2013, Åkerberg Fransson, C-617/10, EU:C:2013:105, punti da 19 a 21, e del 21 dicembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punto 62)» (punto 63).

«Orbene, è quanto si verifica, in particolare, allorché una normativa nazionale è atta ad ostacolare una o più libertà fondamentali garantite dal Trattato FUE e allorché lo Stato membro interessato, per giustificare siffatto ostacolo, adduca le ragioni di cui all'articolo 65 TFUE o ragioni imperative di interesse generale riconosciute dal diritto dell'Unione. In tale ipotesi, la normativa nazionale di cui trattasi può, ai sensi di una giurisprudenza costante, beneficiare delle eccezioni così previste solo se essa è conforme ai diritti fondamentali di cui la Corte garantisce il rispetto (v., in tal senso, sentenze del 18 giugno 1991, ERT, C-260/89, EU:C:1991:254, punto 43; del 27 aprile 2006, Commissione/Germania, C-441/02, EU:C:2006:253, punto 108 e giurisprudenza ivi citata, nonché del 21 dicembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punto 63)» (punto 64).

«A tale riguardo e come è già stato statuito dalla Corte, il ricorso, da parte di uno Stato membro, a eccezioni previste dal diritto dell'Unione per giustificare un ostacolo a una libertà fondamentale garantita dal Trattato deve essere considerato come "attuazione del diritto dell'Unione" ai sensi dell'articolo 51, paragrafo 1, della Carta (sentenza del 21 dicembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punto 64 e giurisprudenza ivi citata)» (punto 65).

«Orbene, nel caso di specie, come è stato rilevato ai punti 58 e 62 della presente sentenza, la normativa contestata costituisce una restrizione alla libera circolazione dei capitali e l'Ungheria deduce, al fine di giustificare tale restrizione, l'esistenza di ragioni imperative di interesse generale nonché dei motivi contemplati dall'articolo 65 TFUE. In simili circostanze, la compatibilità di detta normativa con il diritto dell'Unione deve essere esaminata alla luce tanto delle eccezioni così previste dal Trattato e dalla giurisprudenza della Corte che dei diritti fondamentali garantiti dalla Carta (v., in tal senso, sentenza del 21 dicembre 2016, AGET Iraklis, C-201/15, EU:C:2016:972, punti 65, 102 e 103), tra i quali figura il diritto di proprietà garantito dall'articolo 17 di quest'ultima, di cui la Commissione deduce la violazione nel caso di specie» (punto 66).

Sulla base delle suesposte considerazioni, nella sentenza emessa nella causa C-235/17 la Corte di giustizia ha statuito, in relazione all'articolo 108, paragrafo 1, della legge del 2013 sulle misure transitorie, che l'Ungheria era venuta meno anche agli obblighi derivanti dall'articolo 17 della Carta.

4.2 Normativa ungherese al momento della registrazione del diritto di usufrutto

A partire dal 1° gennaio 2002, la legge del 1994 sui terreni coltivabili non consentiva la costituzione di diritti di usufrutto su terreni agricoli a favore di persone straniere.

La giurisprudenza precedente aveva inoltre interpretato l'articolo 11, paragrafo 1, della legge del 1994 sui terreni coltivabili nel senso che, a partire dal 1° gennaio 2002, tale legge non consentiva la registrazione del diritto di usufrutto sui terreni agricoli a favore di persone straniere (decisioni giudiziarie di principio EBH2004.1173 e EBH2005.1277).

Nella causa che ha dato luogo alla decisione giudiziaria di principio EBH2005.1277, il contratto costitutivo dell'usufrutto era stato concluso nel 2001, ma l'iscrizione dell'usufrutto nel registro fondiario ha avuto luogo solo nel 2002. Il giudice ha dichiarato illegittima tale registrazione del diritto di usufrutto.

Secondo il quadro fattuale del caso di specie, il contratto di costituzione dell'usufrutto è stato stipulato il 30 dicembre 2001, ma la registrazione è avvenuta solo nel 2002. Tale registrazione del diritto di usufrutto non era quindi legittima. Tuttavia, la decisione di registrazione è diventata definitiva, dal momento che non è stata impugnata.

La Corte fa riferimento, al punto 109 della sentenza SEGRO nonché al punto 10 della sentenza emessa nella causa C-235/17, alla disposizione di legge modificata con effetto dal 1° gennaio 2002.

4.3 *Normativa ungherese al momento della reiscrizione del diritto di usufrutto*

La sottosezione 20/F della legge del 2013 sulle misure transitorie, sottosezione in vigore dal 1° gennaio 2022, è intitolata come segue: «Norme specifiche per l'esecuzione della sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea nella causa C-235/17, Commissione europea contro Ungheria, relativa all'estinzione *ex lege* dei diritti di usufrutto sui terreni agricoli».

Al fine di eseguire la sentenza della Corte nella causa C-235/17, il legislatore ungherese ha dunque emanato una serie di disposizioni di legge che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2022. Ciò risulta anche dalla motivazione della legge, che recita: «la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea nella causa C-235/17 ha ordinato il ripristino dei diritti di usufrutto aboliti dalla legge n. CXXII del 2013, relativa alle vendite di terreni agricoli e forestali. Per dare esecuzione alla suddetta sentenza, è necessario - previa consultazione della Commissione europea - che la legge disciplini il seguente processo, che si articola in due fasi e prevede tre procedure amministrative: a) una procedura amministrativa ai fini della reiscrizione nel registro del diritto di usufrutto, che comporta, da un lato, l'esame della possibilità di reiscrizione e, dall'altro, in caso di decisione positiva, la reiscrizione di tale diritto nel registro fondiario; b) una procedura amministrativa per la determinazione dell'indennizzo, in cui viene fissato l'indennizzo adeguato che lo Stato dovrebbe corrispondere all'usufruttuario».

Ai sensi dell'articolo 108/F, paragrafo 6, della legge del 2013 sulle misure transitorie, è d'uopo dichiarare che il diritto di usufrutto cancellato può essere soggetto a una reiscrizione qualora il proprietario o l'usufruttuario non siano considerati in buona fede ai sensi dell'articolo 108/F, paragrafo 7.

L'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie considera l'usufruttuario in malafede (cioè, in termini giuridici, non lo considera in buona fede) in un caso: se il suo diritto di usufrutto è stato costituito per contratto o per disposizione *mortis causa* dopo il 6 marzo 2018 o se, nello stesso atto di trasferimento del suo diritto di proprietà dopo tale data, egli si è riservato il diritto di usufrutto (il 6 marzo 2018 è la data in cui la Corte di giustizia ha emesso la sentenza SEGRO).

Gli altri cinque casi previsti dall'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie riguardano la malafede del proprietario.

Pertanto, l'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie non considera un caso di malafede l'ipotesi in cui la registrazione del diritto di usufrutto sia avvenuta in un momento in cui le disposizioni di legge ungheresi non lo consentivano più. Il legislatore non ritiene che questa circostanza debba essere valutata a sfavore del proprietario o dell'usufruttuario ai fini di una reiscrizione del diritto di usufrutto cancellato, nonostante il fatto che i punti 112,

117 e 122 della sentenza SEGRO prescrivessero una procedura nello Stato membro in cui si potesse esaminare caso per caso se la registrazione dei diritti di usufrutto fosse avvenuta legittimamente o illegittimamente.

4.4 Questioni relative a una decisione di registrazione non impugnata e divenuta definitiva

Non vi è dubbio che il diritto di usufrutto dell'interveniente sia stato registrato in un momento in cui la legge non lo consentiva.

Nonostante ciò, l'autorità competente ha comunque proceduto alla registrazione del diritto di usufrutto dell'interveniente nel registro fondiario. Tale registrazione non è stata evidentemente impugnata né dal proprietario né dall'usufruttuario.

Nella sentenza nella causa C-177/20, Grossmania, la Corte di giustizia ha affrontato il rapporto tra il principio della certezza del diritto - che si concretizza nel carattere definitivo delle decisioni amministrative -, da un lato, e il principio di effettività e l'obbligo di leale cooperazione, dall'altro.

In sostanza, la Corte ha dichiarato in tale sentenza che «particolari circostanze possono, in forza dei principi di effettività e di leale cooperazione di cui all'articolo 4, paragrafo 3, TUE, imporre ad un organo amministrativo nazionale il riesame di una decisione amministrativa divenuta definitiva. In tale contesto, occorre tener conto delle particolarità delle situazioni e degli interessi in questione per trovare un equilibrio tra l'esigenza della certezza del diritto e quella della legittimità alla luce del diritto dell'Unione (v., in tal senso, sentenza del 20 dicembre 2017, Incyte, C-492/16, EU:C:2017:995, punto 48 e giurisprudenza ivi citata)» (punto 54).

Facendo riferimento alla sentenza nella causa C-235/17, la Corte ha ritenuto che la normativa ungherese violasse l'articolo 17, paragrafo 1, della Carta perché «priva, per definizione, in modo coatto, integrale e definitivo gli interessati dei loro diritti di usufrutto esistenti, senza che essa sia giustificata da ragioni di pubblico interesse né, del resto, accompagnata da un regime di pagamento di una giusta indennità in tempo utile» (punto 56).

«Ne consegue che, qualora dovesse essere confermato che il diritto ungherese non consente di contestare dinanzi a un giudice, in occasione di un ricorso diretto contro il rigetto di una domanda di reinscrizione di diritti di usufrutto, la misura di cancellazione di detti diritti divenuta nel frattempo definitiva, tale impossibilità non può ragionevolmente essere giustificata dall'esigenza di certezza del diritto e dovrebbe quindi essere respinta da tale giudice in quanto contraria al principio di effettività e al principio di leale cooperazione di cui all'articolo 4, paragrafo 3, TUE» (punto 62).

Dalla sentenza nella causa C-177/20 si può concludere che il principio della certezza del diritto, concretizzato nel carattere definitivo di una decisione

amministrativa, può entrare in conflitto con il principio di effettività e con l'obbligo di leale cooperazione. In tal caso, il carattere definitivo della decisione amministrativa non può impedire al giudice di uno Stato membro di adottare tutte le misure necessarie per garantire l'efficacia del diritto dell'Unione.

Nel caso di specie, tuttavia, il diritto dell'Unione si concretizza nel principio - desunto dalla sentenza SEGRO e dalla sentenza nella causa C-235/17 - secondo cui i diritti di usufrutto possono essere cancellati solo se il legislatore nazionale ha autorizzato i giudici nazionali a verificare, in ogni singolo caso, se la registrazione del diritto di usufrutto fosse o meno legittima.

Orbene, nel presente caso, il giudice nazionale dovrebbe concludere da tale esame che la registrazione del diritto di usufrutto non era legittima; tuttavia, l'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie impedisce al giudice nazionale di giungere a tale conclusione.

4.5 Violazione dell'articolo 63 TFUE e dell'articolo 17, paragrafo 1, della Carta

Per quanto riguarda la libera circolazione dei capitali, il giudice del rinvio fa innanzitutto riferimento al fatto che la ricorrente è residente in Germania e che il procedimento giurisdizionale amministrativo riguarda la legittimità della reiscrizione del diritto di usufrutto sull'immobile della ricorrente in Ungheria (il giudice del rinvio fa altresì riferimento, in tale contesto, al punto 54 della sentenza nella causa C-235/17).

Secondo il punto II.A dell'allegato I della direttiva 88/361/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1988, per l'attuazione dell'articolo 67 del Trattato, la nomenclatura dei movimenti di capitali comprende gli investimenti immobiliari effettuati sul territorio nazionale da non residenti.

In seguito alla cancellazione del diritto di usufrutto dell'interveniente, la ricorrente ha goduto della piena proprietà fino alla reiscrizione del diritto di usufrutto oggetto della presente controversia. Un immobile gravato da un diritto usufrutto ha un valore di mercato significativamente inferiore rispetto a un immobile non gravato da tale diritto. La ricorrente poteva quindi aspettarsi un aumento del valore di mercato del suo immobile dopo la cancellazione del diritto di usufrutto illegittimamente registrato, nonché la possibilità di gestire autonomamente il proprio terreno agricolo libero da usufrutto o di stipulare un contratto di affitto per la coltivazione di tale terreno.

È importante notare che il contratto di costituzione del diritto di usufrutto non è stato stipulato tra la ricorrente e l'interveniente. Pertanto, non si tratta di un caso in cui la ricorrente cerca di liberare il proprio immobile dal diritto di usufrutto nonostante il proprio comportamento in malafede. La ricorrente ha acquistato l'immobile gravato dal diritto di usufrutto dal precedente proprietario, la Readiness Kft.

Di conseguenza, con la reiscrizione di un diritto di usufrutto illegittimamente registrato, la normativa nazionale di cui trattasi nel caso di specie priva la ricorrente della piena proprietà, senza prevedere un esame della legittimità della registrazione del diritto di usufrutto.

La normativa nazionale viola inequivocabilmente la libera circolazione dei capitali.

I diritti fondamentali garantiti dalla Carta sono applicabili a tutte le situazioni regolate dal diritto dell'Unione e, quindi, essi devono essere rispettati, segnatamente, allorché una normativa nazionale rientra nell'ambito di applicazione di tale diritto (sentenza C-235/17, punto 63). Orbene, è quanto si verifica, in particolare, allorché una normativa nazionale è atta ad ostacolare una o più libertà fondamentali garantite dal Trattato FUE (sentenza C-235/17, punto 64).

Poiché la normativa nazionale oggetto del presente ricorso giurisdizionale amministrativo è atta ad ostacolare l'esercizio della libertà fondamentale garantita dall'articolo 63 TFUE, deve trovare applicazione anche l'articolo 17, paragrafo 1, della Carta.

L'applicazione della Carta è inoltre giustificata dal fatto che, con l'articolo 108/F, paragrafi 6 e 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie, il legislatore nazionale non si è conformato in modo soddisfacente alle disposizioni della sentenza SEGRO e della sentenza nella causa C-235/17, in quanto non considera l'illegittimità della registrazione del diritto di usufrutto come una circostanza da prendere in considerazione in relazione alla reiscrizione di tale diritto (sentenza SEGRO, punti 112, 117 e 122). Di conseguenza, nel dare esecuzione alla sentenza nella causa C-235/17, il legislatore nazionale ha ignorato il diritto dell'Unione concretizzato nelle citate sentenze della Corte di giustizia.

Ai sensi dell'articolo 17, paragrafo 1, della Carta, ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Una volta reiscritto il diritto di usufrutto cancellato che era stato precedentemente registrato contro la legge, la ricorrente non può godere dei suoi beni senza ostacoli o disporne senza limitazioni. Infatti, l'articolo 5:147, paragrafo 1, della Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (legge n. V del 2013, che istituisce il codice civile) stabilisce che il diritto di usufrutto legittima l'usufruttuario a possedere, utilizzare, sfruttare e raccogliere i frutti della cosa di proprietà di un terzo. Con la reiscrizione del diritto di usufrutto, la ricorrente verrebbe privata di tali facoltà.

4.6 *Questione della valutazione della malafede*

Alla luce di quanto sopra, le ipotesi di malafede disciplinate dall'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie devono in ogni caso essere integrate, per quanto riguarda il titolare dell'usufrutto cancellato, almeno da

una verifica della possibilità di registrazione del diritto di usufrutto in forza delle disposizioni di legge in vigore al momento della registrazione.

L'esame di tale circostanza costituirebbe un criterio oggettivo per valutare se vi sia stata o meno malafede da parte dell'usufruttuario.

Tutti i presupposti dell'articolo 108/F, paragrafo 7, della legge del 2013 sulle misure transitorie si basano parimenti su fatti oggettivi. Questo è anche il motivo per cui, per quanto riguarda l'usufruttuario, il giudice del rinvio ritiene indispensabile esaminare il fatto oggettivo della data in cui è avvenuta la registrazione del diritto di usufrutto cancellato, vale a dire se tale registrazione sia avvenuta durante il periodo di validità di disposizioni giuridiche che la consentivano oppure di disposizioni giuridiche che la vietavano espressamente.

[omissis] [considerazioni di diritto processuale nazionale]

Győr, 21 giugno 2023

[omissis] [firme]