

Tunnistetiedot poistettu

Käännös

C-419/23 - 1

Asia C-419/23

Ennakkoratkaisupyyntö

Jättämispäivä:

6.7.2023

Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin:

Győri Törvényszék (Győrin alioikeus, Unkari)

Ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevan päätöksen tekemispäivä:

21.6.2023

Kantaja:

CN

Vastaaja:

Nemzeti Földügyi Központ (maanmittausviranomainen, Unkari)

Győri Törvényszék (Győrin alioikeus, Unkari)

Győri Törvényszék on antanut kiinteistövaihdantaa koskevassa riita-asiassa, jossa on kantajana CN ([– –] Sternenfels, Saksa [– –]), vastaajana Nemzeti Földügyi Központ ([– –] Budapest, [– –]), edustajanaan [– –], ja väliintulijana GW ([– –] Szőce, Unkari [– –]), joka osallistuu menettelyyn tukeakseen [– –] vastaajan vaatimuksia [– –], seuraavan

välipäätöksen

Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin [– –] esittää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (jäljempänä SEUT) 267 artiklan nojalla unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

Onko SEUT 63 artiklaa ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklaa tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä sellaiselle jäsenvaltion lainsäädännölle, jossa sinä ajankohtana, jona käyttö- ja tuotto-oikeus uudelleenrekisteröidään

jäsenyyssvelvoitteiden noudattamatta jättämistä koskevan menettelyn seurauksena annettujen säännösten nojalla – ja sen jälkeen, kun lainvastaisesti rekisteröity mutta lainvoimaiseksi tullut käyttö- ja tuotto-oikeus on poistettu rekisteristä –, ei velvoiteta tutkimaan, onko kyseisen käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinti ollut lainmukaista?

[– –] [kansalliseen prosessioikeuteen liittyviä seikkoja]

Oikeudelliset perustelut

1. Tosiseikat

Readiness Kft., joka oli Kőszegin (Unkari) alueella sijaitsevan kiinteistörekisteriin merkityllä palstalla 0380/1 olevan viljelymaan omistaja, teki 30.12.2001 väliintulijan kanssa sopimuksen, jossa jälkimmäiselle perustettiin käyttö- ja tuotto-oikeus kyseiseen kiinteistöön.

Väliintulijan käyttö- ja tuotto-oikeus merkittiin kiinteistörekisteriin 29.1.2002. Rekisteröintipäätöstä ei riitautettu hallinnollisessa menettelyssä eikä tuomioistuimessa.

Kyseisen kiinteistön omistusoikeus rekisteröitiin kantajan nimiin 18.5.2012.

Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal (Vasin lääninhallitus, asiasta vastaava Szombathelyn hallintopiirin virasto, Unkari) poisti väliintulijan käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteristä 27.7.2015 antamallaan päätöksellä [– –] maatalousmaan vaihdannasta vuonna 2013 annettuun lakiin liittyvistä erityisistä säännöksistä ja siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain nro CCXII (a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényvel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, jäljempänä siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annettu laki) 108 §:n 1 momentin ja kiinteistörekisteristä vuonna 1997 annetun lain nro CXLI (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény) 94 §:n 1 ja 3 momentin perusteella.

Unionin tuomioistuin antoi tuomion C-235/17, jossa se totesi, että Unkari oli jättänyt noudattamatta SEUT 63 artiklan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan (jäljempänä perusoikeuskirja) 17 artiklan mukaisia velvoitteitaan, koska se oli antanut siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108 §:n 1 momentin ja siten lakkauttanut ex lege muiden jäsenvaltioiden kansalaisten hallussa suoraan tai välillisesti olevat Unkarissa sijaitsevan maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet.

Myöhemmin väliintulija pyysi vastaajaa määräämään, että väliintulija voi hakea käyttö- ja tuotto-oikeutensa uudelleenrekisteröintiä siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/B §:n 1 momentin, joka on ollut voimassa 1.1.2022 alkaen, nojalla.

Vastaaja määräsi 30.11.2022 antamallaan päätöksellä [– –], että väliintulijan rekisteristä poistettu käyttö- ja tuotto-oikeus kantajan omistamaan kiinteistöön on rekisteröitävä uudelleen. Päätöksessään vastaaja totesi, ettei kantajan voitu katsoa olleen siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentissa tarkoitettussa vilpittömässä mielessä, koska hänen omistusoikeutensa kyseiseen kiinteistöön oli jo olemassa ajankohtana, jona käyttö- ja tuotto-oikeus poistettiin rekisteristä.

Kantaja vaatii kanteessaan, että käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröinti poistetaan rekisteristä lainvastaisena, koska maatalousmaasta vuonna 1994 annetun lain nro LV (a termőföldről szóló 1994. évi LV törvény, jäljempänä vuoden 1994 laki) 11 §:n 1 momentin mukaan sen rekisteröinti ei 1.1.2002 alkaen ollut enää sallittua.

Vastaaja ja väliintulija vaativat, että kanne hylätään, ja väittävät, ettei uudelleenrekisteröinnille ollut laillista estettä, koska siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetussa laissa ei edellytetä, että uudelleenrekisteröinnin yhteydessä on tutkittava, onko käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinti ollut lainmukaista.

2. Unionin lainsäädäntö

SEUT 63 artiklan 1 kohta

”Tämän luvun määräysten mukaisesti kiellettyjä ovat kaikki rajoitukset, jotka koskevat pääomanliikkeitä jäsenvaltioiden välillä taikka jäsenvaltioiden ja kolmansien maiden välillä.”

Perusoikeuskirjan 17 artikla

”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.”

3. Kansallinen lainsäädäntö

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/B §:n 1 momentti

”Luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka käyttö- ja tuotto-oikeudet on poistettu kiinteistörekisteristä tämän lain 108 §:n 1 momentin säännösten nojalla, jotka tulivat voimaan 30.4.2014 (jäljempänä ’lakkautetun käyttö- ja

tuotto-oikeuden haltija’), tai hänen oikeusseuraajansa voi tämän alajakson säännösten nojalla hakea kiinteistörekisteristä poistetun käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröintiä sekä hänelle tämän alajakson säännösten mukaan kuuluvaa korvausta.”

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 6 momentti

”Rekisteristä poistettu käyttö- ja tuotto-oikeus voidaan määrätä rekisteröitäväksi uudelleen, jos

- a) jonkun jäljempänä 7 momentissa tarkoitetuista henkilöistä ei katsota olleen vilpittömässä mielessä, ja
- b) uudelleenrekisteröinnille ei ole jäljempänä 8 momentissa tarkoitettua laillista estettä.”

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentti

”Osapuolilla, joiden ei katsota olleen vilpittömässä mielessä kyseisen kiinteistön suhteen, tarkoitetaan

- a) omistajaa, jos hänen omistusoikeutensa oli käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteristä poistamisen ajankohtana jo olemassa;
- b) omistajaa, jos hänen omistusoikeutensa on syntynyt 6.3.2018 jälkeen tai sitä ennen tehdyn sopimuksen perusteella, mutta siitä on ilmoitettu toimivaltaiselle viranomaiselle vasta tämän päivämäärän jälkeen maatalousmaan vaihdannasta annetun lain mukaisessa menettelyssä, rekisteröintimenettely mukaan luettuna, tai 6.3.2018 jälkeen annetun kuolemanvaraismääräyksen perusteella;
- c) omistajaa, jos hänen omistusoikeutensa on syntynyt 6.3.2018 jälkeen millä tahansa muulla perusteella kuin sopimuksen tai perimyksen perusteella;
- d) omistajaa, jos siitä huolimatta, että hänen katsotaan olleen b tai c alakohdan mukaisesti vilpittömässä mielessä, käyttö- ja tuotto-oikeus kiinteistöön on perustettu 6.3.2018 jälkeen;
- e) käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijaa, jos käyttö- ja tuotto-oikeus on perustettu 6.3.2018 jälkeen tehdyllä sopimuksella tai sen jälkeen annetulla kuolemanvaraismääräyksellä tai jos haltija on kyseisen päivämäärän jälkeen tehdyssä omistusoikeuden siirrossa säilyttänyt tämän käyttö- ja tuotto-oikeuden;
- f) omistajaa, jos hän on saanut omistusoikeutensa perintönä joltakin a–d momentissa tarkoitetuista omistajista.”

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 8 momentti

”Uudelleenrekisteröinnin laillisena esteenä pidetään sitä, että kyseinen kiinteistö on pakkolunastettu tai että sen omistusoikeus on siirretty pakkolunastuksen korvaavalla kauppasopimuksella.”

4. Ennakkoratkaisupyynnön perustelut

4.1 Asian tausta: unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntö

Unionin tuomioistuin totesi tuomiossa C-52/16 ja C-113/16 (jäljempänä tuomio SEGRO), että SEUT 63 artiklaa on tulkittava siten, että se on esteenä pääasioissa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan maatalousmaihin aikaisemmin perustetut käyttö- ja tuotto-oikeudet, joiden haltijat eivät ole maatalousmaan omistajien lähiomaisia, lakkaavat suoraan lain nojalla ja ne poistetaan näin ollen kiinteistörekisteristä.

Tuomion SEGRO perusteluissa unionin tuomioistuin totesi, että ”aluksi on syytä todeta, että – kuten tämän tuomion 6 ja 7 kohdassa on todettu ja kuten ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen antamista, kansallista oikeutta koskevista selityksistä ilmenee – vuosina 1991 ja 1994 tehtyjen lainmuutosten, joilla kiellettiin Unkarin kansalaisuutta vailla olevia luonnollisia henkilöitä ja oikeushenkilöitä hankkimasta maatalousmaata, jälkeen kaikki olivat sitä vastoin vapaita hankkimaan käyttö- ja tuotto-oikeuden tällaisiin maihin. Näiden samojen selitysten mukaan maatalousmaista vuonna 1994 annettua lakia muutettiin vasta 1.1.2002 alkaen siten, ettei tällaisilla luonnollisilla henkilöillä ja oikeushenkilöillä ollut enää mahdollisuutta perustaa maatalousmaihin liittyviä käyttö- ja tuotto-oikeuksia myöskään sopimuksin” (109 kohta).

”Näin on siis kiistatonta, että – kuten Unkarin hallituksen esittämistä ja tämän tuomion 16 ja 30 kohdassa toistetuista seikoista lisäksi nimenomaisesti ilmenee – pääasioissa kyseessä olevat käyttö- ja tuotto-oikeudet perustettiin ennen 1.1.2002 eli ajankohtana, jona niiden perustaminen ei voimassa olleen lainsäädännön mukaan ollut kiellettyä. Samoin on kiistatonta, että toimivaltaiset viranomaiset rekisteröivät mainitut käyttö- ja tuotto-oikeudet kiinteistörekisteriin” (110 kohta).

”Unkarin hallituksen mukaan tuontyyppisten tilanteiden voimassa pysyttäminen oli vastoin yleistä järjestystä, joten valtion oli niihin puututtava. Unkarin lainsäätäjät – sen sijaan, että se olisi turvautunut perinteisempään ratkaisuun, jonka mukaan olisi kussakin yksittäistapauksessa käydyn oikeudenkäynnin päätteeksi todettu, että kyseiset sopimukset olivat mitättömiä – oli päättänyt korjata aikaisemmin käyttöön otetun säännön puutteet tai jopa asian kannalta merkityksellisen säännön puuttumisen lainsäädäntötoimella” (112 kohta).

”Jotta tällainen toimenpide, jolla pyritään nimenomaan täysin keinotekoisien järjestelyjen torjumista koskevaan tavoitteeseen, olisi suhteellisuusperiaatteen mukainen, sen on päinvastoin mahdollistettava se, että kansallinen tuomioistuin

voi tehdä tapauskohtaisen tutkimuksen siten, että se ottaa huomioon kunkin yksittäistapauksen erityispiirteet ja nojautuu objektiivisiin seikkoihin, jotta otettaisiin huomioon asianomaisten henkilöiden väärinkäyttöä tai petosta merkitsevä käyttäytyminen (ks. vastaavasti tuomio 17.9.2009, Glaxo Wellcome, C-182/08, EU:C:2009:559, 99 kohta)” (117 kohta).

”Näiden väärinkäytösten torjumiseksi voitaisiin säätää pääomien vapaata liikkuvuutta vähemmän rajoittavista muista toimenpiteistä, kuten seuraamuksista tai kansallisessa tuomioistuimessa käytävistä erityisistä mitättömyysmenettelyistä, joiden avulla voitaisiin torjua mahdollisesti todettavat sovellettavan kansallisen lainsäädännön kiertämiset, edellyttäen, että nämä toimenpiteet ovat muiden unionin oikeudesta johtuvien vaatimusten mukaisia” (122 kohta).

Tuomiossa C-235/17 unionin tuomioistuin totesi, että ”on lisäksi syytä muistuttaa, että perusoikeuskirjassa taattuja perusoikeuksia on sovellettava kaikkiin unionin oikeudessa säänneltyihin tilanteisiin ja niitä on siten noudatettava erityisesti silloin, kun kansallinen säännöstö kuuluu unionin oikeuden soveltamisalaan (ks. mm. tuomio 26.2.2013, Åkerberg Fransson, C- 617/10, EU:C:2013:105, 19–21 kohta ja tuomio 21.12.2016, AGET Iraklis, C- 201/15, EU:C:2016:972, 62 kohta)” (63 kohta).

”Näin on erityisesti silloin, kun kansallinen säännöstö on omiaan rajoittamaan yhtä tai useampaa EUT-sopimuksessa taattua perusvapautta ja asianomainen jäsenvaltio vetoaa SEUT 65 artiklassa tarkoitettuihin perusteisiin tai unionin oikeudessa tunnustettuihin yleistä etua koskeviin pakottaviin syihin tällaisen rajoituksen oikeuttamiseksi. Kyseiseen kansalliseen säännöstöön voidaan tällaisessa tilanteessa vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan soveltaa näin määrättyjä poikkeuksia ainoastaan silloin, kun se on niiden perusoikeuksien mukainen, joiden noudattamista unionin tuomioistuin valvoo (ks. vastaavasti tuomio 18.6.1991, ERT, C- 260/89, EU:C:1991:254, 43 kohta; tuomio 27.4.2006, komissio v. Saksa, C- 441/02, EU:C:2006:253, 108 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio 21.12.2016, AGET Iraklis, C- 201/15, EU:C:2016:972, 63 kohta)” (64 kohta).

”Tältä osin, ja kuten unionin tuomioistuin on jo todennut, on niin, että se, että jäsenvaltio turvautuu unionin oikeudessa määrättyihin poikkeuksiin oikeuttaakseen perussopimuksessa taatun perusvapauden rajoittamisen, on näin ollen pidettävä perusoikeuskirjan 51 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuna unionin oikeuden soveltamisena (tuomio 21.12.2016, AGET Iraklis, C- 201/15, EU:C:2016:972, 64 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen)” (65 kohta).

”Tässä tapauksessa, kuten tämän tuomion 58–62 kohdassa on todettu, riidanalainen lainsäädäntö muodostaa pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksen, ja Unkari vetoaa yleiseen etuun liittyvien pakottavien syiden sekä SEUT 65 artiklassa tarkoitettujen syiden olemassaoloon tämän rajoituksen oikeuttamiseksi. Näissä olosuhteissa tämän lainsäädännön yhteensopivuutta unionin oikeuden kanssa on tarkasteltava sekä näin perussopimuksessa

määrättyjen poikkeusten ja unionin oikeuskäytännön että perusoikeuskirjassa taattujen perusoikeuksien perusteella (ks. vastaavasti tuomio 21.12.2016, AGET Iraklis, C- 201/15, EU:C:2016:972, 65, 102 ja 103 kohta); viimeksi mainittuihin kuuluu perusoikeuskirjan 17 artiklassa taattu omistusoikeus, jota komissio tässä tapauksessa väittää loukatun” (66 kohta).

Edellä esitetyn perusteella unionin tuomioistuin totesi tuomiossa C-235/17 siirtymätoimenpiteistä annetun lain 108 §:n 1 momentista, että Unkari oli jättänyt noudattamatta myös perusoikeuskirjan 17 artiklan mukaisia velvoitteitaan.

4.2 Käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröintiajankohtana voimassa ollut Unkarin lainsäädäntö

Maatalousmaasta annetussa vuoden 1994 lain mukaan maatalousmaahan kohdistuvia käyttö- ja tuotto-oikeuksia ei 1.1.2002 alkaen voitu enää perustaa ulkomaalaisille.

Aikaisemmassa oikeuskäytännössä oli tulkittu maatalousmaasta annetun vuoden 1994 lain 11 §:n 1 momenttia ja todettu, että kyseisen lain mukaan maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeuksia ei 1.1.2002 alkaen voitu enää rekisteröidä ulkomaalaisille (periaatteelliset tuomioistuinratkaisut EBH2004.1173 ja EBH2005.1277).

Asiassa, jossa annettiin periaatteellinen ratkaisu EBH2005.1277, käyttö- ja tuotto-oikeuden perustamista koskeva sopimus oli tehty vuonna 2001, mutta kyseinen käyttö- ja tuotto-oikeus oli rekisteröity kiinteistörekisteriin vasta vuonna 2002. Asian ratkaisut tuomioistuin totesi tämän käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinnin lainvastaiseksi.

Kun tarkastellaan käsiteltävän asian tosiseikkoja, käyttö- ja tuotto-oikeuden perustamista koskeva sopimus tehtiin 30.12.2001 mutta rekisteröitiin vasta vuonna 2002. Tämä käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinti ei siten ollut lainmukainen. Rekisteröintipäätös tuli kuitenkin lainvoimaiseksi, koska sitä ei riitautettu.

Unionin tuomioistuin viittaa tuomion SEGRO 109 kohdassa ja myös tuomion C-235/17 10 kohdassa oikeussääntöön, jota muutettiin 1.1.2002 alkavien vaikutuksien.

4.3 Käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröinnin ajankohtana voimassa ollut Unkarin lainsäädäntö

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 20/F alajakson, joka on ollut voimassa 1.1.2022 alkaen, otsikkona on ”Maatalousmaiden käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkaamisesta ex lege annetun Euroopan unionin tuomioistuimen asiassa C-235/17, komissio v. Unkari, antaman tuomion täytäntöönpanoa koskevat erityissäännökset”.

Unkarin lainsäätäjät antoi tuomion C-235/17 täytäntöön panemiseksi useita säännöksiä, jotka tulivat voimaan 1.1.2022. Kyseiseen tuomioon viitataan myös näiden säännösten perusteluissa, joiden mukaan ”Euroopan unionin tuomioistuimen tuomiossa C-235/17 määrättiin palauttamaan maa- ja metsätalousmaan vaihdannasta vuonna 2013 annetulla lailla CXXII lakkautetut käyttö- ja tuotto-oikeudet. Kyseisen tuomion täytäntöön panemiseksi on tarpeen – sen jälkeen, kun Euroopan komissiota on kuultu – säätää kyseisessä laissa seuraavasta kaksivaiheisesta prosessista, johon sisältyy kolme hallinnollista menettelyä: a) käyttö- ja tuotto-oikeuksien uudelleenrekisteröintiä koskeva hallinnollinen menettely, joka muodostuu yhtäältä uudelleenrekisteröinnin edellytysten arvioinnista ja toisaalta, jos siinä päädytään myönteiseen päätökseen, kyseisten oikeuksien uudelleenrekisteröinnistä kiinteistörekisteriin; b) korvauksen määrittämistä koskeva hallinnollinen menettely, jossa vahvistetaan asianmukainen korvaus, joka valtion on maksettava käyttö- ja tuotto-oikeuksien haltijalle.”

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 6 momentin mukaan rekisteristä poistettu käyttö- ja tuotto-oikeus voidaan rekisteröidä uudelleen, jos omistajan tai käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijan ei katsota olleen vilpittömässä mielessä 108/F §:n 7 momentin mukaisesti.

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentin mukaan käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijan katsotaan olleen vilpillisessä mielessä (eli lain sanamuodon mukaan hänen ei katsota olleen vilpittömässä mielessä) yhdessä tapauksessa: jos hänen käyttö- ja tuotto-oikeutensa on perustettu 6.3.2018 jälkeen tehdyllä sopimuksella tai sen jälkeen annetulla kuolemanvarais määräyksellä tai jos hän on samassa kyseisen päivämäärän jälkeen tehdyssä omistusoikeuden siirrossa säilyttänyt tämän käyttö- ja tuotto-oikeuden (6.3.2018 on päivä, jona unionin tuomioistuin antoi tuomion SEGRO).

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentissa mainituissa viidessä muussa tapauksessa viitataan omistajan vilpilliseen mieleen.

Siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentissa ei siis pidetä vilpillisessä mielessä olemisena tilannetta, jossa käyttö- ja tuotto-oikeus on rekisteröity ajankohtana, jona sen rekisteröinti ei Unkarin oikeussääntöjen mukaan ollut enää sallittua. Unkarin lainsäätäjät ei ole katsonut, että tätä seikkaa olisi punnittava omistajan sen paremmin kuin käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijankaan suhteen rekisteristä poistetun käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröinnin yhteydessä, vaikka tuomion SEGRO 112, 117 ja 122 kohdassa jäsenvaltio velvoitettiin säätämään menettelystä, jossa voitaisiin tutkia kussakin yksittäistapauksessa, onko käyttö- ja tuotto-oikeuksien rekisteröinti ollut lainmukaista vai lainvastaista.

4.4. Rekisteröintipäätökseen, jota ei ole riitautettu ja joka on tullut lainvoimaiseksi, liittyvät kysymykset

Ei ole epäilystäkään, että väliintulijan käyttö- ja tuotto-oikeus on rekisteröity ajankohtana, jona se ei lain mukaan ollut enää sallittua.

Toimivaltainen viranomainen on siitä huolimatta rekisteröinyt väliintulijan käyttö- ja tuotto-oikeuden kiinteistörekisteriin. Vaikuttaa selvältä, että omistaja ja käyttö- ja tuotto-oikeuden haltija eivät kumpikaan ole riitauttaneet tätä rekisteröintiä.

Tuomiossa Grossmania (C-177/20) unionin tuomioistuin tarkasteli yhtäältä oikeusvarmuuden periaatteen – joka konkretisoituu hallintopäätösten lainvoimaisuudessa – ja toisaalta tehokkuusperiaatteen ja vilpittömän yhteistyön velvollisuuden välistä suhdetta.

Unionin tuomioistuin totesi kyseisessä tuomiossa lähinnä, että ”tietyt erityiset olosuhteet voivat SEU 4 artiklan 3 kohdasta johtuvien tehokkuusperiaatteen ja vilpittömän yhteistyön periaatteen nojalla velvoittaa kansallisen hallintoelimen tutkimaan uudelleen lainvoimaiseksi tulleen hallintopäätöksen. Tässä yhteydessä on otettava huomioon kyseessä olevien tilanteiden ja intressien erityispiirteet tasapainon luomiseksi oikeusvarmuuden vaatimuksen ja vaatimuksen, joka koskee laillisuutta unionin oikeuteen nähden, välille (ks. vastaavasti tuomio 20.12.2017, Incyte, C- 492/16, EU:C:2017:995, 48 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen)” (54 kohta).

Tuomioon C-235/17 viitaten unionin tuomioistuin totesi, että Unkarin lainsäädännöllä loukataan myös perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdassa taattua omistusoikeutta ”siltä osin kuin sillä viedään määritelmän mukaan pakolla, kokonaan ja lopullisesti asianomaisilta heidän olemassa olevat käyttö- ja tuotto-oikeutensa ilman minkäänlaista yleisen edun mukaista syytä ja ilman minkäänlaisia säännöksiä oikeudenmukaisen korvauksen maksamisesta oikea-aikaisesti” (56 kohta).

”Tästä seuraa, että vaikka osoittautuisikin, ettei Unkarin oikeudessa sallita tällä välin lainvoimaiseksi tulleen käyttö- ja tuotto-oikeuksien rekisteristä poistamisen riitauttamista tuomioistuimessa valitettaessa näiden oikeuksien uudelleenrekisteröintiä koskevan hakemuksen hylkäävästä päätöksestä, tämän mahdollisuuden epäämistä ei voida ajatella oikeutettavan oikeusvarmuuden vaatimuksella, joten tuomioistuimen olisi siis sivuutettava se SEU 4 artiklan 3 kohtaan perustuvan tehokkuusperiaatteen ja vilpittömän yhteistyön periaatteen vastaisena” (62 kohta).

Tuomiosta C-177/20 voidaan päätellä, että oikeusvarmuuden periaate, joka konkretisoituu hallintopäätöksen lainvoimaisuudessa, voi olla ristiriidassa tehokkuusperiaatteen ja vilpittömän yhteistyön velvollisuuden kanssa. Tällaisessa tapauksessa hallintopäätöksen lainvoimaisuus ei voi estää jäsenvaltion tuomioistuinta toteuttamasta tarvittavia toimenpiteitä unionin oikeuden tehokkaan vaikutuksen varmistamiseksi.

Käsiteltävässä asiassa unionin oikeus kuitenkin konkretisoituu siinä tuomiosta SEGRO ja tuomiosta C-235/17 ilmenevässä periaatteessa, jonka mukaan käyttö- ja tuotto-oikeudet voidaan poistaa rekisteristä vain, jos kansallinen lainsäätäjät on antanut kansallisille tuomioistuimille toimivallan arvioida kussakin yksittäistapauksessa, onko käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinti ollut lainmukaista vai ei.

Käsiteltävässä asiassa kansallisen tuomioistuimen olisi tällaisen arvioinnin perusteella pääteltävä, ettei käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinti ollut lainmukaista; siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentissa suljetaan kuitenkin pois se mahdollisuus, että kansallinen tuomioistuin voisi tehdä tällaisen päätelmän.

4.5 SEUT 63 artiklan ja perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan rikkominen

Pääomien vapaan liikkuvuuden osalta ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin viittaa ensinnäkin siihen, että kantaja asuu Saksassa ja että hallintolainkäyttömenettelyn kohteena on kantajan Unkarissa omistamaan kiinteistöön kohdistuvan käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröinnin lainmukaisuus (ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin viittaa tässä yhteydessä myös tuomion C-235/17 54 kohtaan).

Perustamissopimuksen 67 artiklan täytäntöönpanosta 24.6.1988 annetun neuvoston direktiivin 88/361/ETY liitteessä I olevan II kohdan A alakohdan mukaan pääomanliikkeiden nimikkeistöön sisältyvät myös ulkomailla asuvan kiinteistösijoitukset kotimaahan.

Väliintulijan käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteristä poistamisen seurauksena täysi omistusoikeus palautui kantajalle ja pysyi hänellä käsiteltävän asian kohteena olevaan käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröintiin asti. Kiinteistöllä, jota rasittaa käyttö- ja tuotto-oikeus, on selvästi alempi markkina-arvo kuin kiinteistöllä, jolla ei ole tällaista rasitetta. Tästä syystä kantaja saattoi luottaa siihen, että hänen kiinteistönsä markkina-arvo kasvaisi, kun lainvastaisesti rekisteröity käyttö- ja tuotto-oikeus poistettaisiin rekisteristä ja kun hän voisi jälleen itse hallinnoida omaa rasiitteesta vapaata maatalousmaataan ja vuokrata sen viljeltäväksi.

On tärkeää korostaa, että käyttö- ja tuotto-oikeuden perustamista koskevaa sopimusta ei tehty kantajan ja väliintulijan välillä. Näin ollen kyseessä ei ole tilanne, jossa kantaja pyrki vapauttamaan kiinteistönsä käyttö- ja tuotto-oikeudesta, vaikka hän on itse ollut vilpillisessä mielessä. Kantaja osti kiinteistön käyttö- ja tuotto-oikeudella rasitettuna sen entiseltä omistajalta Readiness Kft:ltä.

Näin ollen käsiteltävässä asiassa riitautetulla kansallisella lainsäädännöllä, jossa sallitaan lainvastaisesti rekisteröidyn käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröinti, viedään kantajalta täysi omistusoikeus säätämättä velvollisuudesta tutkia, oliko käyttö- ja tuotto-oikeus rekisteröity lainmukaisesti.

Kansallisella lainsäädännöllä loukataan yksiselitteisesti pääomien vapaata liikkuvuutta.

Perusoikeuskirjassa taattu perusoikeuksia on sovellettava kaikkiin unionin oikeudessa säännelyihin tilanteisiin ja niitä on siten noudatettava erityisesti silloin, kun kansallinen säännöstö kuuluu unionin oikeuden soveltamisalaan (tuomio C-235/17, 63 kohta). Näin on erityisesti silloin, kun kansallinen säännöstö on omiaan rajoittamaan yhtä tai useampaa EUT-sopimuksessa taattua perusvapautta (tuomio C-235/17, 64 kohta).

Koska käsiteltävällä kanteella riitautettu kansallinen lainsäädäntö voi rajoittaa SEUT 63 artiklassa taatun perusvapauden käyttämistä, siihen on sovellettava myös perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohtaa.

Perusoikeuskirjan soveltamisen oikeuttaa myös se, että Unkarin lainsäätaja ei ole pannut tuomiota SEGRO ja tuomiota C-235/17 asianmukaisesti täytäntöön siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 6 ja 7 momentilla, koska se ei ole pitänyt käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinnin lainvastaisuutta sellaisena seikkana, jota olisi punnittava vastakkain tämän oikeuden uudelleenrekisteröinnin kanssa (tuomio SEGRO, 112, 117 ja 122 kohta). Näin ollen Unkarin lainsäätaja on tuomiota C-235/17 täytäntöön pannessaan jättänyt noudattamatta kyseisissä unionin tuomioistuimen tuomioissa konkretisoitua unionin oikeutta.

Perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Kun rekisteristä poistettu käyttö- ja tuotto-oikeus, joka oli aiemmin rekisteröity lainvastaisesti, rekisteröidään uudelleen, kantaja ei voi vapaasti nauttia omaisuudestaan eikä käyttää ja luovuttaa sitä rajoituksetta. Vuoden 2013 siviililain nro V (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény) 5:147 §:n 1 momentissa nimittäin säädetään, että käyttö- ja tuotto-oikeus antaa sen haltijalle hallinta-, käyttö-, hyödyntämis- ja tuotto-oikeuden kolmannen osapuolen omaisuuteen. Käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröinnillä viedään kantajalta nämä oikeudet.

4.6 Vilpillisen mielen arviointi

Edellä esitetyn perusteella siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentissa tarkoitettuja vilpillistä mieltä koskevia tapauksia on joka tapauksessa täydennettävä rekisteristä poistetun käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijan osalta ainakin säännöksillä, joissa veloitetaan tutkimaan, oliko käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteröinti rekisteröintiajankohtana voimassa olleiden oikeussääntöjen mukaan sallittua.

Tämän seikan tutkiminen on objektiivinen arviointiperuste sen määrittämiseksi, onko käyttö- ja tuotto-oikeuden haltija ollut vilpillisessä mielessä vai ei.

Myös kaikki siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain 108/F §:n 7 momentissa tarkoitetut tapaukset perustuvat objektiivisiin seikkoihin. Tästä syystä ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin katsoo, että käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijan osalta on välttämätöntä tutkia myös se objektiivinen seikka, minä ajankohtana rekisteristä poistettu käyttö- ja tuotto-oikeus on alun perin rekisteröity eli onko rekisteröinti tehty niiden oikeussääntöjen voimassa ollessa, joissa se on sallittu, vai niiden oikeussääntöjen voimassa ollessa, joissa se on nimenomaisesti kielletty.

[– –] [kansalliseen prosessioikeuteen liittyviä seikkoja]

Győrissä 21.6.2023

[– –] [allekirjoitukset]

TYÖASIAKIRJA