



Συλλογή της Νομολογίας

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
JULIANE KOKOTT
της 11ης Ιουλίου 2024¹

Υπόθεση C-419/23

CN

κατά

**Nemzeti Földügyi Központ,
παριστάμενος στη διαδικασία:
GW**

[αίτηση του Győri Törvényszék (πρωτοδικείου Győr, Ουγγαρία)
για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως]

«Προδικαστική παραπομπή – Άρθρο 63 ΣΛΕΕ – Ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων – Άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης – Δικαίωμα ιδιοκτησίας – Δικαίωμα επικαρπίας επί γεωργικών γαιών – Επανεγγραφή επικαρπίας που διεγράφη κατά παραβίαση του δικαίου της Ένωσης – Υποχρεώσεις κράτους μέλους που απορρέουν από απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως – Απρόσβλητο της αρχικής εγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας – Σύγκρουση μεταξύ θεμελιωδών ελευθεριών και θεμελιωδών δικαιωμάτων διαφόρων υποκειμένων δικαίου»

I. Εισαγωγή

1. Η υπό κρίση αίτηση προδικαστικής αποφάσεως που υπέβαλε το Győri Törvényszék (γενικό δικαστήριο Győr, Ουγγαρία) αποτελεί συνέχεια πλειόνων αποφάσεων του Δικαστηρίου που είχαν ως αντικείμενο τη συμβατότητα των ουγγρικών κανόνων περί διαγραφής από το κτηματολόγιο δικαιωμάτων επικαρπίας κατοίκων αλλοδαπής επί γεωργικών γαιών με την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ και με το θεμελιώδες δικαίωμα ιδιοκτησίας που απορρέει από το άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής: Χάρτης)².

2. Σύμφωνα με τη νομολογία αυτή, εθνική ρύθμιση αντιβαίνει στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του Χάρτη, στο μέτρο που η επιτασσόμενη από αυτό διαγραφή δικαιώματος επικαρπίας –που προστατεύεται από το θεμελιώδες δικαίωμα της ιδιοκτησίας– αποβαίνει εις βάρος υπηκόων άλλων κρατών μελών. Κατόπιν ανάλογης διαπίστωσης στο πλαίσιο απόφασης

¹ Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γερμανική.

² Αποφάσεις της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157), της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432), και της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175).

περί διαπιστώσεως παραβάσεως³, το Δικαστήριο κλήθηκε να εξετάσει τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες οι επικαρπωτές που θίγονται από διαγραφή των εν λόγω δικαιωμάτων επικαρπίας που έχει καταστεί απρόσβλητη μπορούν να ζητήσουν την επανεγγραφή τους από τις αρμόδιες υπηρεσίες⁴.

3. Η διαφορά της κύριας δίκης αφορά την ακριβώς αντίστροφη κατάσταση. Συγκεκριμένα, ο επικαρπωτής τον οποίο αφορά η διαγραφή, ήτοι ο παρεμβαίνων υπέρ της καθής αρχής (στο εξής: παρεμβαίνων), ήτοι του Nemzeti Földügyi Központ (Εθνικού Κτηματολογίου, Ουγγαρία), επέτυχε την επανεγγραφή του δικαιώματός του από την εν λόγω αρχή επί τη βάση της νομικής κατάστασης στην Ουγγαρία που έχει μεταβληθεί εν τω μεταξύ κατόπιν της αποφάσεως περί διαπιστώσεως παραβάσεως, και, επομένως, βρίσκεται στην κατάσταση ακριβώς που απαιτεί η νομολογία του Δικαστηρίου. Η –εδρεύουσα στη Γερμανία– κυρία του ακινήτου και προσφεύγουσα στρέφεται κατά της απόφασης αυτής και δη επικαλούμενη από την πλευρά της την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων και το θεμελιώδες δικαίωμα ιδιοκτησίας. Υποστηρίζει ότι, πριν από την επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας του παρεμβαίνοντος στο κτηματολόγιο, η καθής αρχή όφειλε να ελέγξει αν η αρχική –μετέπειτα διαγραφείσα– εγγραφή δεν ήταν σύννομη υπό το πρίσμα των ουγκρικών κανόνων που ίσχυαν κατά τον χρόνο εκείνο. Τούτο ισχύει ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η εγγραφή αυτή είχε καταστεί απρόσβλητη και ότι το Δικαστήριο έκρινε μεταγενέστερα ότι οι κανόνες σχετικά με τη διαγραφή της ήταν αντίθετοι προς το δίκαιο της Ένωσης. Κατά την προσφεύγουσα, η επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας έπρεπε να απορριφθεί για τον λόγους προστασίας αφενός της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων και αφετέρου της ιδιοκτησίας της.

4. Επομένως, η προκείμενη υπόθεση αφορά «σύγκρουση» μεταξύ των ιδίων θεμελιωδών ελευθεριών (της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων) και θεμελιωδών δικαιωμάτων (θεμελιώδες δικαίωμα ιδιοκτησίας) διαφόρων υποκειμένων δικαίου. Εντούτοις, είναι αμφίβολο κατά πόσον η προσφεύγουσα μπορεί να επικαλεσθεί την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το δικαίωμα ιδιοκτησίας που κατοχυρώνεται στο άρθρο 17 του Χάρτη, προκειμένου να επιτύχει την εκ νέου διαγραφή του δικαιώματος επικαρπίας. Συγκεκριμένα, το σκεπτικό της προσανατολίζεται στην επίτευξη ενός αποτελέσματος το οποίο, κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου, αντιβαίνει ακριβώς στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ και στο άρθρο 17 του Χάρτη, στο μέτρο που οι εν λόγω διατάξεις προστατεύουν τον επικαρπωτή που θίγεται από την εκ του νόμου διαγραφή –και όχι τον κύριο του ακινήτου που ωφελείται από αυτή.

II. Το νομικό πλαίσιο

A. Το δίκαιο της Ένωσης

5. Το άρθρο 63, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ ορίζει τα εξής:

«Στα πλαίσια των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, απαγορεύεται οποιοσδήποτε περιορισμός των κινήσεων κεφαλαίων μεταξύ κρατών μελών και μεταξύ κρατών μελών και τρίτων χωρών.»

³ Απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 131 και σημείο 1 του διατακτικού).

⁴ Απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175).

6. Το άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη προβλέπει τα εξής:

«Κάθε πρόσωπο δικαιούται να είναι κύριος των νομίμως κτηθέντων αγαθών του, να τα χρησιμοποιεί, να τα διαθέτει και να τα κληροδοτεί. Κανείς δεν μπορεί να στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο νόμο και έναντι δίκαιης και έγκαιρης αποζημίωσης για την απώλειά της. Η χρήση των αγαθών μπορεί να υπόκειται σε περιορισμούς από το νόμο, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο προς το γενικό συμφέρον.»

B. Το εθνικό δίκαιο

7. Το άρθρο 38, παράγραφος 1, του A földről szóló 1987. évi I. törvény (ουγγρικού νόμου I του 1987 περί γαιών) προέβλεπε ότι τα φυσικά πρόσωπα που δεν έχουν την ουγγρική ιθαγένεια ή που έχουν την ιθαγένεια αυτή αλλά διαμένουν μόνιμα εκτός Ουγγαρίας, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που έχουν την έδρα τους εκτός Ουγγαρίας ή που έχουν την έδρα τους στην Ουγγαρία, αλλά των οποίων το κεφάλαιο ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που κατοικούν ή εδρεύουν εκτός Ουγγαρίας, μπορούσαν να αποκτήσουν την κυριότητα αρόσιμων γαιών μέσω αγοράς, ανταλλαγής ή δωρεάς μόνον κατόπιν προηγούμενης άδειας του Pénzügyminisztérium (Υπουργείου Οικονομικών, Ουγγαρία).

8. Το άρθρο 1, παράγραφος 5, του A külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 171/1991. (XII. 27.) Korm. [Kormány] rendelet (ουγγρικού κυβερνητικού διατάγματος 171/1991, της 27ης Δεκεμβρίου 1991, περί αποκτήσεως ακινήτων από αλλοδαπούς) το οποίο ετέθη σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 1992, απέκλεισε τη δυνατότητα απόκτησης αρόσιμων γαιών από τους μη έχοντες την ουγγρική ιθαγένεια, εξαιρουμένων εκείνων που διαθέτουν άδεια μόνιμης διαμονής και εκείνων στους οποίους έχει αναγνωρισθεί το καθεστώς του πρόσφυγα.

9. Ο A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (ουγγρικός νόμος LV του 1994, περί των αρόσιμων γαιών, στο εξής: νόμος του 1994 περί των αρόσιμων γαιών) διατήρησε την προεκτεθείσα απαγόρευση απόκτησης αρόσιμων γαιών, επεκτείνοντάς τη στα νομικά πρόσωπα, ανεξαρτήτως του αν είναι εγκατεστημένα στην Ουγγαρία.

10. Ο εν λόγω νόμος τροποποιήθηκε, με ισχύ από 1ης Ιανουαρίου 2002, από τον A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról szóló 2001. évi CXVII. törvény (ουγγρικό νόμο CXVII του 2001, περί τροποποίησης του νόμου LV του 1994 περί των αρόσιμων γαιών), προκειμένου να αποκλεισθεί επίσης η δυνατότητα συμβατικής σύστασης δικαιώματος επικαρπίας επί των αρόσιμων γαιών υπέρ φυσικών προσώπων που δεν έχουν την ουγγρική ιθαγένεια ή υπέρ νομικών προσώπων. Κατόπιν των τροποποιήσεων αυτών, το άρθρο 11, παράγραφος 1, του νόμου του 1994 περί των αρόσιμων γαιών προέβλεπε ότι:

«[γ]ια τη συμβατική σύσταση του δικαιώματος επικαρπίας και του δικαιώματος χρήσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις του κεφαλαίου II σχετικά με τον περιορισμό ως προς την κτήση κυριότητας. [...]».

11. Το άρθρο 11, παράγραφος 1, του νόμου του 1994 περί των αρόσιμων γαιών τροποποιήθηκε εν συνεχεία με τον As egyes agrár tárgyú törvények módosításáról szóló 2012. évi CCXIII. törvény (ουγγρικό νόμο CCXIII του 2012 περί τροποποίησης ορισμένων νόμων που αφορούν τη γεωργία). Στη νέα του μορφή, η οποία ενσωματώνει την εν λόγω τροποποίηση και τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2013, το άρθρο 11, παράγραφος 1, όριζε ότι:

«[τ]α δικαιώματα επικαρπίας που έχουν συσταθεί συμβατικώς δεν είναι ισχυρά, εκτός εάν έχουν συσταθεί υπέρ στενού συγγενούς».

12. Ο νόμος CCXIII του 2012 προσέθεσε επίσης στον νόμο του 1994 περί των αρόσιμων γαιών ένα νέο άρθρο 91, παράγραφος 1, κατά το οποίο «[τ]α υφιστάμενα την 1η Ιανουαρίου 2013 δικαιώματα επικαρπίας τα οποία συστάθηκαν για αόριστο χρόνο ή για ορισμένο χρόνο που λήγει μετά την 30ή Δεκεμβρίου 2032, βάσει συμβάσεως μεταξύ προσώπων που δεν είναι στενοί συγγενείς, αποσβέννυνται αυτοδικαίως την 1η Ιανουαρίου 2033».

13. Ο A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (ουγγρικός νόμος CXXII του 2013, περί της πώλησεως γεωργικών και δασικών γαιών, στο εξής: νόμος του 2013 περί των γεωργικών γαιών) εκδόθηκε στις 21 Ιουνίου 2013 και τέθηκε σε ισχύ στις 15 Δεκεμβρίου 2013.

14. Το άρθρο 37, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί των γεωργικών γαιών διατηρεί τον κανόνα κατά τον οποίο τα δικαιώματα επικαρπίας ή τα δικαιώματα χρήσης των γαιών αυτών τα οποία συστάθηκαν συμβατικώς δεν είναι ισχυρά, εκτός εάν έχουν συσταθεί υπέρ στενού συγγενούς.

15. Ο A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (ουγγρικός νόμος CCXII του 2013, περί διαφόρων διατάξεων και μεταβατικών μέτρων σχετικά με τον νόμο CXXII του 2013, περί της πώλησεως γεωργικών και δασικών γαιών, στο εξής: νόμος του 2013 περί μεταβατικών μέτρων) εκδόθηκε στις 12 Δεκεμβρίου 2013 και τέθηκε σε ισχύ στις 15 Δεκεμβρίου 2013.

16. Το άρθρο 108, παράγραφος 1, του νόμου αυτού, το οποίο κατήργησε το άρθρο 91, παράγραφος 1, του νόμου του 1994 περί των αρόσιμων γαιών, ορίζει τα εξής:

«Τα υφιστάμενα την 30ή Απριλίου 2014 δικαιώματα επικαρπίας ή χρήσης τα οποία συστάθηκαν για αόριστο χρόνο ή για ορισμένο χρόνο που λήγει μετά την 30ή Απριλίου 2014, βάσει συμβάσεως μεταξύ προσώπων που δεν είναι στενοί συγγενείς, αποσβέννυνται αυτοδικαίως την 1η Μαΐου 2014.»

17. Κατόπιν της έκδοσης της απόφασης της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157), το άρθρο 108 του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων τροποποιήθηκε με την προσθήκη, με ισχύ από 11ης Ιανουαρίου 2019, δύο νέων παραγράφων 4 και 5, οι οποίες έχουν ως εξής:

«4. Όταν, δυνάμει δικαστικής απόφασης, πρέπει να αποκατασταθεί δικαίωμα που έχει αποσβεσθεί κατ' εφαρμογήν της παραγράφου 1, αλλά, σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά την αρχική εγγραφή του δικαιώματος, η εγγραφή του δεν μπορούσε να πραγματοποιηθεί λόγω τυπικού ή ουσιαστικού ελαττώματος, η αρμόδια κτηματολογική υπηρεσία ενημερώνει την

εισαγγελία και αναστέλλει τη διαδικασία μέχρι να ολοκληρωθεί η εισαγγελική έρευνα και η επακόλουθη δικαστική διαδικασία.

5. Συνιστά ελάττωμα κατά την έννοια της παραγράφου 4 το γεγονός ότι:

- a) ο δικαιούχος του δικαιώματος χρήσης είναι νομικό πρόσωπο·
- b) το δικαίωμα επικαρπίας ή το δικαίωμα χρήσης έχει εγγραφεί στο κτηματολόγιο μετά την 31η Δεκεμβρίου 2001 στο όνομα νομικού προσώπου ή φυσικού προσώπου που δεν έχει ουγγρική ιθαγένεια·
- c) κατά τον χρόνο της υποβολής της αίτησης για την εγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας ή του δικαιώματος χρήσης ήταν απαραίτητη για την απόκτηση του δικαιώματος, σύμφωνα με την τότε ισχύουσα νομοθεσία, βεβαίωση ή άδεια που χορηγείται από άλλη αρχή και την οποία ο ενδιαφερόμενος δεν συνυπέβαλε.»

18. Το άρθρο 94 του Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (ουγγρικού νόμου CXLI του 1997, για το κτηματολόγιο, στο εξής: νόμος για το κτηματολόγιο), το οποίο προσετέθη με το άρθρο 9 του Az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XXXI. törvény (νόμου XXXI του 2014 περί τροποποιήσεως ορισμένων νόμων περί εγγείου ιδιοκτησίας), ορίζει τα εξής:

«1. Σε περίπτωση της διαγραφής από το κτηματολόγιο των δικαιωμάτων επικαρπίας και των δικαιωμάτων χρήσης τα οποία αποσβέννυνται δυνάμει του άρθρου 108, παράγραφος 1, του [νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων] (στο εξής από κοινού στο παρόν άρθρο: δικαιώματα επικαρπίας), ο επικαρπωτής φυσικό πρόσωπο οφείλει, κατόπιν εγγράφου οχλήσεως που αποστέλλεται το αργότερο έως τις 31 Οκτωβρίου 2014 από την υπηρεσία του κτηματολογίου και εντός 15 ημερών από την επίδοση του εγγράφου όχλησης, να δηλώσει, στο σχετικό έντυπο που καθορίζεται με υπουργική απόφαση, την τυχόν σχέση στενής συγγένειας που τον συνδέει με το πρόσωπο που αναγράφεται ως κύριος του ακινήτου στο έγγραφο με το οποίο συστήνεται η επικαρπία. Ελλείψει εμπρόθεσμης δήλωσης, οι αιτήσεις για τη χορήγηση βεβαιώσεων δεν θα γίνονται δεκτές μετά τις 31 Δεκεμβρίου 2014.

[...]

3. Αν από τη δήλωση δεν προκύπτει σχέση στενής συγγένειας ή αν δεν υποβληθεί εμπρόθεσμη δήλωση, η υπηρεσία του κτηματολογίου διαγράφει αυτεπαγγέλτως τα δικαιώματα επικαρπίας από το κτηματολόγιο εντός έξι μηνών από τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή της δήλωσης και πάντως το αργότερο έως τις 31 Ιουλίου 2015.

[...]

5. Το αργότερο έως τις 31 Δεκεμβρίου 2014, η υπηρεσία του κτηματολογίου διαγράφει αυτεπαγγέλτως από το κτηματολόγιο τα δικαιώματα επικαρπίας τα οποία είχαν εγγραφεί υπέρ νομικών προσώπων ή υπέρ οντοτήτων χωρίς νομική προσωπικότητα, αλλά δυνάμενων να αποκτούν δικαιώματα εγγραπτά στο κτηματολόγιο, και τα οποία καταργήθηκαν κατ' εφαρμογήν του άρθρου 108, παράγραφος 1, του [νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων].»

19. Κατόπιν προσφυγής της Επιτροπής, το Δικαστήριο διαπίστωσε, με απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432), ότι η Ουγγαρία, θεσπίζοντας το άρθρο 108, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων και αποσβένοντας με τον τρόπο αυτόν, *ex lege*, τα δικαιώματα επικαρπίας που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα υπήκοοι άλλων κρατών μελών επί γεωργικών και δασικών γαιών κείμενων στην Ουγγαρία, είχε παραβεί τις υποχρεώσεις που υπέχει από τις συνδυασμένες διατάξεις του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη.

20. Στη συνέχεια, ο Ούγγρος νομοθέτης τροποποίησε τον νόμο του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, με ισχύ από 1ης Ιανουαρίου 2022, προσθέτοντας, μεταξύ άλλων, στο κεφάλαιο 20/F («Ειδικοί κανόνες για την εκτέλεση της απόφασης του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην υπόθεση C-235/17, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας, σχετικά με την *ex lege* απόσβεση των δικαιωμάτων επικαρπίας επί γεωργικών γαιών»), τις ακόλουθες διατάξεις.

21. Σύμφωνα με το άρθρο 108/B, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών διατάξεων, «[κ]άθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το δικαίωμα επικαρπίας του οποίου διεγράφη από το κτηματολόγιο δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 108, παράγραφος 1, του παρόντος νόμου ως ίσχυαν στις 30 Απριλίου 2014 (στο εξής: πρόσωπο με διαγραφέν δικαίωμα επικαρπίας) ή ο διάδοχός του δύναται να ζητήσει, δυνάμει της παρούσας διάταξης, την επανεγγραφή στο κτηματολόγιο του διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας, καθώς και την αναλογούσα αποζημίωση δυνάμει της παρούσας διάταξης.»

22. Το άρθρο 108/F, παράγραφος 6, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων ορίζει τα εξής:

«Αναγνωρίζεται δυνατότητα επανεγγραφής του διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας όταν:

- a) οποιοδήποτε από τα πρόσωπα που μνημονεύονται στην παράγραφο 7 δεν ενήργησε καλόπιστα και
- b) δεν υφίσταται νομικό εμπόδιο κατά την έννοια της παραγράφου 8.»

23. Το άρθρο 108/F, παράγραφος 7, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων έχει ως εξής:

«Όσον αφορά τα μέρη, θεωρείται ότι δεν ενήργησε καλόπιστα, σε σχέση με το οικείο ακίνητο:

- a) ο κύριος, εάν κατά τον χρόνο διαγραφής του δικαιώματος επικαρπίας το δικαίωμά του κυριότητας υφίστατο·
- b) ο κύριος, όταν το δικαίωμά του κυριότητας γεννήθηκε είτε δυνάμει συμβάσεως συναφθείσας μετά τις 6 Μαρτίου 2018 ^[5], ή πριν από την ημερομηνία αυτή, πλην όμως υποβληθείσας στην αρμόδια αρχή μετά την εν λόγω ημερομηνία στο πλαίσιο διαδικασίας βάσει του [νόμου του 2013 περί γεωργικών γαιών], περιλαμβανομένης της διαδικασίας εγγραφής, είτε δυνάμει διατάξεως αιτία θανάτου μεταγενέστερης της 6ης Μαρτίου 2018·
- c) ο κύριος, όταν το δικαίωμά του κυριότητας γεννήθηκε μετά τις 6 Μαρτίου 2018 από οποιαδήποτε αιτία, πλην συμβάσεως ή κληρονομικής διαδοχής·

⁵ Σύμφωνα με πληροφορίες του αιτούντος δικαστηρίου, η ημερομηνία αυτή αναφέρεται στη δημοσίευση της απόφασης της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157).

- d) ο κύριος, εάν, παρά το γεγονός ότι θεωρείται ότι ενήργησε καλόπιστα δυνάμει των στοιχείων b ή c, συνέστησε επικαρπία επί του ακινήτου μετά τις 6 Μαρτίου 2018·
- e) ο επικαρπωτής, όταν το δικαίωμά του συστάθηκε μέσω συμβάσεως ή μέσω διατάξεως αιτία θανάτου μεταγενέστερων της 6ης Μαρτίου 2018 ή όταν, με την ίδια πράξη μεταβίβασης του δικαιώματός του κυριότητας μετά την εν λόγω ημερομηνία, διατήρησε το δικαίωμα επικαρπίας·
- f) ο κύριος, όταν απέκτησε το δικαίωμά του κυριότητας ως κληρονόμος οποιουδήποτε εκ των κυρίων που μνημονεύονται στα στοιχεία a έως d.»

24. Το άρθρο 108/F, παράγραφος 8, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων ορίζει τα εξής:

«Λογίζεται ως νομικό εμπόδιο για την επανεγγραφή το γεγονός ότι το οικείο ακίνητο αποτέλεσε αντικείμενο απαλλοτρίωσης ή ότι το δικαίωμα κυριότητας επ' αυτού μεταβιβάσθηκε μέσω συμβάσεως αγοραπωλησίας που υποκατέστησε την απαλλοτρίωση.»

III. Πραγματικά περιστατικά

25. Η προσφεύγουσα της κύριας δίκης εδρεύει στη Γερμανία και έχει στην κυριότητά της αρόσιμη έκταση γης με αριθμό κτηματολογίου 0380/1 στην περιοχή Kőszeg. Το δικαίωμα κυριότητάς της ενεγράφη στο κτηματολόγιο στις 18 Μαΐου 2012. Κατά τον χρόνο εκείνο, ήταν βεβαρημένο με δικαίωμα επικαρπίας υπέρ του παρεμβαίνοντος. Ακόμη και αν αυτό δεν αναφέρεται ρητά στη διάταξη περί παραπομπής, πρέπει να γίνει δεκτό, λόγω των πραγματικών περιστατικών και των εθνικών κανόνων που εφαρμόζονται επ' αυτών, ότι ο παρεμβαίνων είναι επίσης επενδυτής κάτοικος αλλοδαπής.

26. Το εν λόγω δικαίωμα επικαρπίας είχε συσταθεί συμβατικώς υπέρ του παρεμβαίνοντος από τον προηγούμενο κύριο του ακινήτου με ισχύ από τις 30 Δεκεμβρίου 2001 και είχε εγγραφεί στο κτηματολόγιο στις 29 Ιανουαρίου 2002. Κατά της απόφασης εγγραφής δεν ασκήθηκε οποιαδήποτε διοικητική ή δικαστική προσφυγή.

27. Με απόφαση της Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal [αντιπροσωπείας της Κυβέρνησης στην επαρχία Vas (τοπική υπηρεσία Szombathely), Ουγγαρία], της 27ης Ιουλίου 2015, διεγράφη το δικαίωμα επικαρπίας του παρεμβαίνοντος, βάσει του άρθρου 108, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων και του άρθρου 94, παράγραφοι 1 και 3, του νόμου για το κτηματολόγιο.

28. Έπειτα από την απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως⁶ (σημείο 19 των παρουσών προτάσεων), ο παρεμβαίνων ζήτησε από την καθής αρχή την επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας του δυνάμει του άρθρου 108/B, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων.

29. Με απόφαση της 30ής Νοεμβρίου 2022, η καθής αρχή διέταξε την επανεγγραφή του διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας του παρεμβαίνοντος επί του επίμαχου ακινήτου. Στην απόφαση αυτή εξέθεσε ότι η προσφεύγουσα δεν ενήργησε καλόπιστα, κατά την έννοια του άρθρου 108/F, παράγραφος 7, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, καθότι ήδη κατά τον χρόνο της διαγραφής του δικαιώματος επικαρπίας το ακίνητο βρισκόταν στην κυριότητά της.

⁶ Απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432).

30. Με την προσφυγή της ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, η προσφεύγουσα ζήτησε τη διαγραφή της επανεγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας, υποστηρίζοντας ότι η αρχική εγγραφή του εν λόγω δικαιώματος δεν υπήρξε σύννομη. Συγκεκριμένα, από την 1η Ιανουαρίου 2002 αυτή δεν μπορούσε πλέον να πραγματοποιηθεί βάσει του άρθρου 11, παράγραφος 1, του νόμου του 1994 περί των αρόσιμων γαιών.

31. Η καθής αρχή και ο παρεμβαίνων ζήτησαν να απορριφθεί η προσφυγή, υποστηρίζοντας ότι δεν υφίστατο νομικό εμπόδιο για την επανεγγραφή, δεδομένου ότι ο νόμος του 2013 περί μεταβατικών μέτρων δεν επιτάσσει, σε σχέση με το μέτρο επανεγγραφής, να εξετάζεται η νομιμότητα της εγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας.

32. Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι, σύμφωνα με τον νόμο του 1994 περί αρόσιμων γαιών, από την 1η Ιανουαρίου 2002 δεν μπορούσε πλέον να συσταθεί υπέρ αλλοδαπών προσώπων δικαίωμα επικαρπίας επί αρόσιμων γαιών. Το άρθρο 11, παράγραφος 1, του νόμου του 1994 περί αρόσιμων γαιών έχει ερμηνευθεί με αντίστοιχο τρόπο από την εθνική νομολογία⁷. Στην προκείμενη περίπτωση, η εγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας που πραγματοποιήθηκε μόλις το 2002 δεν υπήρξε σύννομη. Ωστόσο, η απόφαση εγγραφής κατέστη απρόσβλητη, δεδομένου ότι δεν ασκήθηκε προσφυγή κατ' αυτής.

33. Το αιτούν δικαστήριο διατηρεί αμφιβολίες ως προς το αν η επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας –του οποίου η αρχική εγγραφή δεν υπήρξε σύννομη– δεν αντιβαίνει στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη, διότι η προσφεύγουσα μπορεί επίσης να επικαλεσθεί την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων και ότι το εν λόγω δικαίωμα επικαρπίας συνιστά αδικαιολόγητη προσβολή του θεμελιώδους δικαιώματός της στην ιδιοκτησία του επίμαχου ακινήτου. Βάσει των διατάξεων αυτών, η καθής αρχή έχει ενδεχομένως υποχρέωση να διαπιστώσει το μη σύννομο της εγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας και να αρνηθεί την επανεγγραφή του. Ως εκ τούτου, το αιτούν δικαστήριο ζήτησε από το Δικαστήριο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, να απαντήσει στο ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

Πρέπει να γίνει δεκτό ότι δεν αντιβαίνει στο άρθρο 63 [ΣΛΕΕ] και στο άρθρο 17 του Χάρτη [...] ρύθμιση κράτους μέλους η οποία, κατά τον χρόνο της επανεγγραφής δικαιώματος επικαρπίας ως αποτέλεσμα διαδικασίας με την οποία αναγνωρίστηκε παράβαση κράτους μέλους –μετά τη διαγραφή του εν λόγω δικαιώματος επικαρπίας του οποίου η εγγραφή δεν υπήρξε σύννομη, πλην όμως είχε καταστεί απρόσβλητη–, δεν επιβάλλει την υποχρέωση να εξετάζεται αν η εγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας υπήρξε σύννομη;

34. Στο πλαίσιο της διαδικασίας ενώπιον του Δικαστηρίου, γραπτές παρατηρήσεις επί του ερωτήματος αυτού κατέθεσαν η Ουγγρική Κυβέρνηση και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το Δικαστήριο αποφάσισε να μη διεξαχθεί επ' ακροατηρίου συζήτηση σύμφωνα με το άρθρο 76, παράγραφος 2, του Κανονισμού Διαδικασίας.

⁷ Δικαστικές αποφάσεις αρχής ΕΒΗ 2004. 1173 και ΕΒΗ 2005. 1277.

IV. Νομική εκτίμηση

A. Επί του παραδεκτού

35. Η Ουγγρική Κυβέρνηση θεωρεί ότι το προδικαστικό ερώτημα είναι απαράδεκτο για τον λόγο ότι το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης και οι οικείες εφαρμοστέες εθνικές διατάξεις δεν έχουν σχέση με τη επιδιωκόμενη ερμηνεία του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη. Ειδικότερα, η επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας αποτελεί μέτρο που προάγει την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων, δεδομένου ότι καταργεί, προς όφελος των πολιτών της Ένωσης από άλλα κράτη μέλη, την παράβαση των διατάξεων αυτών που έχει διαπιστωθεί από το Δικαστήριο. Ο έλεγχος της νομιμότητας της αρχικής εγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας που απαιτείται εν προκειμένω θα ήταν αντίθετος σε αυτό. Αντίστροφα, η αδυναμία διενέργειας ενός τέτοιου ελέγχου νομιμότητας που ισχύει αδιακρίτως (για όλους τους πολίτες της Ένωσης) δεν έχει καμία σχέση με την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων.

36. Το προδικαστικό ερώτημα αφορά την ερμηνεία του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη στο πλαίσιο διασυνοριακής απόκτησης γαιών και της προστασίας του σχετικού δικαιώματος ιδιοκτησίας. Το αιτούν δικαστήριο ορθώς εκτιμά, εν προκειμένω, ότι το πεδίο εφαρμογής της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων δυνάμει του άρθρου 63 ΣΛΕΕ είναι ανοικτό, δεδομένου η προσφεύγουσα και κυρία του ακινήτου είναι νομικό πρόσωπο εγκατεστημένο στη Γερμανία⁸.

37. Η διαφορά της κύριας δίκης αφορά επίσης την εφαρμογή του δικαίου της Ένωσης κατά την έννοια του άρθρου 51, παράγραφος 1, του Χάρτη. Συγκεκριμένα, ως αποτέλεσμα της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως, είναι κατ' αρχήν αναγκαία η επανεγγραφή των ex lege διαγραφέντων δικαιωμάτων επικαρπίας που κατέχουν υπήκοοι άλλων κρατών μελών επί γεωργικών γαιών στην Ουγγαρία, προκειμένου να αρθεί η διαπιστωθείσα παράβαση του άρθρου 63 ΣΛΕΕ σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του Χάρτη⁹. Τούτο προκύπτει επίσης από το άμεσο αποτέλεσμα του άρθρου 63 ΣΛΕΕ σε συνδυασμό με την αρχή της υπεροχής¹⁰.

38. Ως εκ τούτου, εκτιμώ ότι υφίσταται επαρκής συνάφεια μεταξύ του αντικειμένου της διαφοράς και του δικαίου της Ένωσης και, αντίστοιχα, της λυσιτέλειας για την επίλυση της διαφοράς της κύριας δίκης.

39. Επομένως, η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως είναι παραδεκτή.

⁸ Βλ. αποφάσεις της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157, σκέψη 56 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), και της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 54).

⁹ Βλ. αποφάσεις της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 65 επ.), και της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψεις 33 επ.).

¹⁰ Απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψεις 43 έως 46 και 64). Τούτο ισχύει υπό την επιφύλαξη της αρχής της δικονομικής αυτονομίας, δυνάμει της οποίας εναπόκειται στα κράτη μέλη να θεσπίσουν –τηρουμένων των αρχών της ισοδυναμίας και της αποτελεσματικότητας– τους δικονομικούς κανόνες άσκησης των ενδίκων βοηθημάτων που αποσκοπούν στη διασφάλιση των δικαιωμάτων των υποκειμένων δικαίου (βλ. σκέψεις 49 επ.).

B. Επί της ουσίας

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

40. Το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινισθεί αν εθνική αρχή η οποία επιλαμβάνεται αιτήσεως επανεγγραφής δικαιώματος επικαρπίας που έχει διαγραφεί (κατά παραβίαση του δικαίου της Ένωσης) υποχρεούται, βάσει του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη, να εξετάσει υπό το πρίσμα της εθνικής νομοθεσίας που ίσχυε κατά τον χρόνο εκείνο, προς όφελος του κυρίου του ακινήτου, τη νομιμότητα της αρχικής εγγραφής του εν λόγω δικαιώματος που κατέστη απρόσβλητη, ακόμη και αν η εγγραφή αυτή αντέβαινε στις εν λόγω διατάξεις του δικαίου της Ένωσης.

41. Κατά τη γνώμη μου, δεν υπάρχει αμφιβολία ως προς την απάντηση στο ερώτημα αυτό. Όσον αφορά τη «σύγκρουση» που εμφανίζεται στην υπόθεση της κύριας δίκης μεταξύ των θεμελιωδών ελευθεριών και των θεμελιωδών δικαιωμάτων των δύο υποκειμένων δικαίου –τα οποία έχουν αντικρουόμενα συμφέροντα–, ήτοι, αφενός, της προσφεύγουσας και κυρίας του επίμαχου ακινήτου και, αφετέρου, του παρεμβαίνοντος και επικαρπωτή, του οποίου το δικαίωμα επανεγγραφής, πρέπει να υπερισχύσουν οι ελευθερίες και τα δικαιώματα των τελευταίων. Όπως θα εξηγήσω στη συνέχεια, η μέχρι πρότινος νομολογία του Δικαστηρίου στηρίζεται στη λύση αυτή.

42. Κατ' αρχάς, θα εξετάσω αν ο κύριος του ακινήτου μπορεί να επικαλεσθεί τις ελευθερίες και τα δικαιώματα που απορρέουν από το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και από το άρθρο 17 του Χάρτη (κατωτέρω, υπό 2). Στη συνέχεια, θα εκθέσω αν και σε ποιον βαθμό προκύπτει, κατ' αρχήν, από την απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως, της οποίας οι οριστικές διαπιστώσεις δεσμεύουν το αιτούν δικαστήριο σύμφωνα με το άρθρο 260, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, ότι οι ελευθερίες και τα δικαιώματα των επικαρπωτών επί των επίμαχων ακινήτων συνιστούν θεμιτούς περιορισμούς στις ελευθερίες και τα δικαιώματα των κυρίων των ακινήτων (κατωτέρω, υπό 3). Τέλος, θα εξετάσω αν ένας τέτοιος περιορισμός των ελευθεριών και των δικαιωμάτων του κυρίου του ακινήτου δικαιολογείται επίσης σε περιπτώσεις όπως η υπό κρίση και, αντίστοιχα, αν οι αντίστοιχες ελευθερίες και τα δικαιώματα του επικαρπωτή υπερισχύουν και στην περίπτωση αυτή (κατωτέρω, υπό 4).

2. Προστασία του κυρίου ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής, βάσει του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη

43. Η προσφεύγουσα, ως νομικό πρόσωπο εγκατεστημένο στη Γερμανία, απέκτησε το επίμαχο ακίνητο που βρίσκεται στην Ουγγαρία. Επομένως, μπορεί κατ' αρχήν να επικαλεσθεί την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ¹¹.

44. Επιπλέον, εθνική ρύθμιση που ισχύει αδιακρίτως και επιτρέπει την επανεγγραφή δικαιώματος επικαρπίας που είχε διαγραφεί προηγουμένως, χωρίς εξέταση της νομιμότητας της αρχικής εγγραφής του δικαιώματος αυτού, θα μπορούσε να αποτρέψει τους αλλοδαπούς επενδυτές από την απόκτηση ή τη μεταγενέστερη εκποίηση ακινήτων στην Ουγγαρία. Συγκεκριμένα, δεν

¹¹ Βλ. αποφάσεις της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157, σκέψη 56 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), και της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 54).

μπορούν να είναι βέβαιοι ότι πρόκειται για ακίνητο ελεύθερο βαρών. Τούτο θα μπορούσε να συνιστά μη θεμιτό περιορισμό στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων σύμφωνα με το άρθρο 63 ΣΛΕΕ εις βάρος της προσφεύγουσας¹².

45. Δεδομένου ότι η διαφορά της κύριας δίκης συνδέεται με την εφαρμογή του δικαίου της Ένωσης (σημείο 37 των παρουσών προτάσεων), η προσφεύγουσα απολαύει επίσης της προστασίας του θεμελιώδους δικαιώματος ιδιοκτησίας βάσει του άρθρου 17, παράγραφος 1, του Χάρτη όσον αφορά την κυριότητα του επίμαχου ακινήτου.

46. Ωστόσο, η προστασία του κυρίου του ακινήτου βάσει του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17, παράγραφος 1, του Χάρτη δεν είναι απεριόριστη. Περιορίζεται, ιδίως, από την προστασία του επικαρπωτή επί του επίμαχου ακινήτου βάσει των ιδίων διατάξεων. Στη θεμελιώδη αυτή αρχή στηρίζεται επίσης η απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως και το άρθρο 108/B, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων που εκδόθηκε σε εκτέλεσή της, το οποίο εφάρμοσε η καθής αρχή προκειμένου να διενεργήσει την επανεγγραφή του διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας του παρεμβαίνοντος.

47. Ως εκ τούτου, θα διερευνήσω ακολούθως, αν και σε ποιον βαθμό το Δικαστήριο έχει ήδη εξετάσει κατά την έννοια του άρθρου 260, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ στην απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως κατά τρόπο οριστικό την ύπαρξη ενός τέτοιου περιορισμού και αν έχει προβεί κατά τρόπο δεσμευτικό σε στάθμιση των αντικρουόμενων ελευθεριών και δικαιωμάτων των κυρίων των επίμαχων ακινήτων και των επικαρπωτών των οποίων το δικαίωμα είχε αρχικά εγγραφεί, αλλά στη συνέχεια διεγράφη (κατά παραβίαση του δικαίου της Ένωσης).

3. Υποχρέωση σεβασμού της δεσμευτικής ερμηνείας του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη, ιδίως σε απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως

α) Ισχύς δεδουλευμένου και υποχρέωση εκτέλεσης βάσει του άρθρου 260, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ

48. Σύμφωνα με το άρθρο 260, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, η Ουγγαρία οφείλει να λάβει τα μέτρα που συνεπάγεται η εκτέλεση της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως προκειμένου να άρει τις διαπιστωθείσες παραβάσεις των υποχρεώσεων που υπέχει από τις Συνθήκες, στο μέτρο που η απόφαση αυτή έχει αποκτήσει ισχύ δεδουλευμένου ως προς τα πραγματικά και νομικά ζητήματα τα οποία επιλύθηκαν όντως ή κατ' ανάγκην με αυτή¹³.

49. Η κατάσταση της προσφεύγουσας (κυρίας του ακινήτου) και του παρεμβαίνοντος (επικαρπωτή του οποίου το δικαίωμα είχε αρχικά εγγραφεί, αλλά στη συνέχεια διεγράφη) καλύπτεται κατ' αρχήν από τις διαπιστώσεις της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως. Συγκεκριμένα, η ex lege διαγραφή του δικαιώματος επικαρπίας του παρεμβαίνοντος πραγματοποιήθηκε βάσει του άρθρου 108, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, το οποίο κρίθηκε με την εν λόγω απόφαση ότι παραβιάζει το δικαίο της Ένωσης. Περαιτέρω, δεν αμφισβητείται επίσης ότι, κατόπιν αίτησης του παρεμβαίνοντος, η καθής αρχή επανενέγραψε το εν λόγω δικαίωμα επικαρπίας στο κτηματολόγιο κατ' εφαρμογήν του άρθρου 108/F, παράγραφοι 6 και 7, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, όπως τροποποιήθηκε κατόπιν της αποφάσεως περί διαπιστώσεως παραβάσεως. Με τον τρόπο αυτό, η κυριότητα της

¹² Πρβλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 58 στο τέλος και εκεί μνημονεύομενη νομολογία).

¹³ Πρβλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψη 35 και εκεί μνημονεύομενη νομολογία).

προσφεύγουσας επί του ακινήτου επιβαρύνθηκε εκ νέου με το δικαίωμα επικαρπίας του παρεμβαίνοντος, το οποίο είχε διαγραφεί κατά τον χρόνο εκείνο, κατά παραβίαση του δικαίου της Ένωσης, και ήρθη η διαπιστωθείσα από το Δικαστήριο εις βάρος του παρεμβαίνοντος παράβαση του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη, με ισχύ τουλάχιστον για το μέλλον¹⁴.

50. Το αιτούν δικαστήριο δεν μπορεί, κατ' αρχήν, να εκδώσει απόφαση αντίθετη προς τις δεσμευτικές διαπιστώσεις της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως, εκτός εάν συντρέχουν ειδικές περιστάσεις που αφορούν την προσφεύγουσα και τον παρεμβαίνοντα που δεν καλύπτονται από το δεδικασμένο της. Συγκεκριμένα, τα εθνικά δικαστήρια έχουν την υποχρέωση να λαμβάνουν υπόψη, στο πλαίσιο της άσκησης της αποστολής τους, τα νομικά θέματα που επιλύονται στην απόφαση αυτή για να καθορίσουν το περιεχόμενο των διατάξεων του δικαίου της Ένωσης, το οποίο έχουν καθήκον να εφαρμόσουν¹⁵. Το ίδιο ισχύει όσον αφορά τη δεσμευτική ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης σε προδικαστική απόφαση του Δικαστηρίου¹⁶.

51. Ως εκ τούτου, πρέπει να εξετασθεί λεπτομερέστερα αν και σε ποιον βαθμό οι δεσμευτικές διαπιστώσεις στην απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως λαμβάνουν υπόψη –τουλάχιστον εμμέσως– τις επίμαχες στην υπόθεση της κύριας δίκης αντικρουόμενες ελευθερίες και δικαιώματα που απορρέουν από το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη, καθώς και την αναγκαία στάθμισή τους.

β) Δεσμευτικές διαπιστώσεις στην απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως όσον αφορά την προστασία του επικαρπωτή βάσει του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη

52. Βεβαίως, στην απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως, το Δικαστήριο δεν κλήθηκε να αποφανθεί επί του ζητήματος αν και σε ποιον βαθμό κύριος ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής απολαύει της προστασίας των ελευθεριών και των δικαιωμάτων που απορρέουν από το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και από το άρθρο 17 του Χάρτη. Ωστόσο, αναγνώρισε την ανάγκη προστασίας των αντίστοιχων ελευθεριών και δικαιωμάτων του επικαρπωτή του οποίου το δικαίωμα είχε διαγραφεί κατά παραβίαση του δικαίου της Ένωσης, όχι μόνον από τις κρατικές αρχές, αλλά και *έναντι οποιουδήποτε* κυρίου ακινήτου, επομένως ανεξαρτήτως της προέλευσής του.

53. Αφενός, το Δικαστήριο έκρινε ότι η *ex lege* διαγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας επενδυτών που είναι κάτοικοι αλλοδαπής συνεπαγόταν μη θεμιτό περιορισμό στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων σύμφωνα με το άρθρο 63 ΣΛΕΕ. Συγκεκριμένα, με τον τρόπο αυτόν κατέστη αδύνατο για αυτούς να συνεχίσουν να ασκούν το δικαίωμα επικαρπίας, για παράδειγμα μέσω της εκμετάλλευσης των οικείων γαιών, της διάθεσης υπό καθεστώς αγρομίσθωσης, της μεταβίβασης (ενδεχομένως και στον κύριο του ακινήτου) ή οποιασδήποτε άλλης χρήσης που αποφέρει κέρδος. Επιπλέον, κατά το Δικαστήριο, η εκ του νόμου επιτασσόμενη διαγραφή μπορούσε να αποτρέψει τους μη μονίμους κατοίκους από την πραγματοποίηση επενδύσεων στην Ουγγαρία στο μέλλον¹⁷.

¹⁴ Πρβλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψη 65).

¹⁵ Πρβλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψη 36 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

¹⁶ Βλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψεις 41 και 42 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

¹⁷ Βλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 54 επ., ιδίως σκέψη 58 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

54. Αφετέρου, το Δικαστήριο εκτίμησε ότι η *ex lege* διαγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας επενδυτών που είναι κάτοικοι αλλοδαπής συνιστά στέρηση της ιδιοκτησίας τους, η οποία προστατεύεται από το άρθρο 17 του Χάρτη¹⁸. Συγκεκριμένα, το δικαίωμα επικαρπίας αποτελεί κατάτμηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας. Παρέχει στον κάτοχό του –ακόμη και έναντι του κυρίου του ακινήτου– το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου και άντλησης προσόδων. Επομένως, ανάλογος περιορισμός του δικαιώματος χρήσης που απορρέει από το δικαίωμα ιδιοκτησίας του κυρίου του ακινήτου είναι εγγενής στο δικαίωμα αυτό. Ως εκ τούτου, η *ex lege* διαγραφή των υφισταμένων δικαιωμάτων επικαρπίας συνεπάγεται, κατά το Δικαστήριο, την υποχρεωτική, πλήρη και οριστική *στέρηση* των δικαιωμάτων αυτών από τους επικαρπωτές, με τα αποτελέσματα να ισχύουν υπέρ των κυρίων των ακινήτων¹⁹. Τούτο ισχύει ανεξαρτήτως του αν ο κύριος του ακινήτου είναι κάτοικος αλλοδαπής ή όχι.

55. Επιπλέον, το Δικαστήριο χαρακτήρισε, στο πλαίσιο αυτό, τα διαγραφέντα δικαιώματα επικαρπίας που είχαν συσταθεί συμβατικώς πριν από την 1η Ιανουαρίου 2002 ως «νομίμως κτηθέντα» κατά την έννοια του άρθρου 17, παράγραφος 1, του Χάρτη, σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία²⁰. Το ίδιο ισχύει και για την κτήση του δικαιώματος επικαρπίας του παρεμβαίνοντος που αποτελεί αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης. Αυτό συστάθηκε πριν από την 1η Ιανουαρίου 2002, πλην όμως ενεγράφη μετά την ημερομηνία αυτή. Το γεγονός που επικαλείται η προσφεύγουσα και το αιτούν δικαστήριο, ότι το δικαίωμα αυτό ενεγράφη παρανόμως στο κτηματολόγιο *μετά* την ημερομηνία αυτή δεν μπορεί, επομένως, να θέσει υπό αμφισβήτηση το ότι η κατάσταση του παρεμβαίνοντος καλύπτεται, κατ' αρχήν, από τις διαπιστώσεις της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως.

56. Το Δικαστήριο συνήγαγε μάλιστα, σε μεταγενέστερη προδικαστική απόφαση, ότι εθνική ρύθμιση που διατάσσει την εν λόγω διαγραφή και τα μέτρα εφαρμογής της συνιστούν ταυτοχρόνως *πρόδηλη* και *σοβαρή* παραβίαση της θεμελιώδους ελευθερίας που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ αλλά και *πρόδηλη* και *σοβαρή* προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας που κατοχυρώνεται στο άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη –εις βάρος των επικαρπωτών²¹.

57. Βεβαίως, οι δεσμευτικές αυτές διαπιστώσεις σχετικά με την προστασία των επικαρπωτών που είναι κάτοικοι αλλοδαπής καλύπτουν, κατ' αρχήν, τη σύγκρουση με τους κυρίους των ακινήτων που βαρύνονται με τα δικαιώματα αυτά, όπως στην υπόθεση της κύριας δίκης. Ωστόσο, δεν λαμβάνουν υπόψη την κατάσταση στην οποία, όπως εν προκειμένω, αλλοδαπός επενδυτής δεν είναι μόνον ο επικαρπωτής, αλλά και ο κύριος του ακινήτου. Συγκεκριμένα, ο τελευταίος μπορεί, κατ' αρχήν, να επικαλεσθεί επίσης το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη, προκειμένου να επωφεληθεί πλήρως της επενδύσεώς του και της προστασίας της ιδιοκτησίας του (σημεία 43 έως 45 των παρουσών προτάσεων).

58. Μια τέτοια προσέγγιση του κυρίου του ακινήτου δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ως καταχρηστική. Οι προϋποθέσεις της γενικής αρχής του δικαίου της Ένωσης περί απαγορεύσεως των καταχρηστικών πρακτικών, η οποία στη νομολογία εξομοιώνεται συχνά με δόλια συμπεριφορά, προφανώς δεν πληρούνται εν προκειμένω²². Συγκεκριμένα, δεν πρόκειται για την

¹⁸ Απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 67 επ., ιδίως σκέψη 82).

¹⁹ Πρβλ. αποφάσεις της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 81), και της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψη 56).

²⁰ Απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 73 έως 75).

²¹ Απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψη 57).

²² Βλ. αποφάσεις της 26ης Φεβρουαρίου 2019, T Danmark και Y Denmark (C-116/16 και C-117/16, EU:C:2019:135, σκέψεις 70 επ.), και της 21ης Δεκεμβρίου 2023, BMW Bank κ.λπ. (C-38/21, C-47/21 και C-232/21, EU:C:2023:1014, σκέψεις 281 επ.).

άντληση οφέλους από το δίκαιο της Ένωσης, ενώ δεν πληρούνται παρά μόνον τυπικώς οι αντικειμενικές προϋποθέσεις που προβλέπει αυτό για την παροχή του οφέλους αυτού²³. Αντιθέτως, σε περίπτωση όπως η υπό κρίση –πέραν των δεσμευτικών διαπιστώσεων της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως– πρέπει να εξετάζεται επακριβώς κατά πόσον ο περιορισμός των αντίστοιχων ελευθεριών και δικαιωμάτων του κυρίου του ακινήτου βάσει του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη, ο οποίος είναι συνυφασμένος με την προστασία των ελευθεριών και των δικαιωμάτων του επικαρπωτή, είναι επίσης δικαιολογημένος και αναλογικός.

4. Δικαιολόγηση και αναλογικότητα του περιορισμού των ελευθεριών και δικαιωμάτων του κυρίου του ακινήτου που απορρέουν από το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη

α) Επιτακτικοί λόγοι γενικού συμφέροντος και θεμελιώδεις ελευθερίες και δικαιώματα τρίτων

59. Περιορισμός της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ επιτρέπεται εφόσον δικαιολογείται από επιτακτικούς λόγους γενικού συμφέροντος και τηρείται η αρχή της αναλογικότητας. Πρέπει, επομένως, να είναι κατάλληλος για την επίτευξη του θεμιτώς επιδιωκόμενου σκοπού και να μη βαίνει πέραν του μέτρου που είναι αναγκαίο για την επίτευξη του σκοπού αυτού. Επιπλέον, ένας τέτοιος περιορισμός μπορεί να δικαιολογείται από τους λόγους τους οποίους παραθέτει το άρθρο 65 ΣΛΕΕ, υπό την προϋπόθεση ότι τηρείται η αρχή της αναλογικότητας²⁴.

60. Ομοίως, προσβολή του θεμελιώδους δικαιώματος της ιδιοκτησίας που κατοχυρώνεται στο άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη μπορεί να δικαιολογηθεί, σύμφωνα με το άρθρο 52 παράγραφος 1, του Χάρτη, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, τηρουμένης της αρχής της αναλογικότητας²⁵. Τούτο αφορά βεβαίως μόνο τη στέρηση κατά την έννοια του άρθρου 17, παράγραφος 1, δεύτερη περίοδος, του Χάρτη, αλλά, όπως επίσης προκύπτει από τον γενικό κανόνα περιορισμού του άρθρου 52, παράγραφος 1, του Χάρτη, το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση του απλού περιορισμού της ιδιοκτησίας. Στο μέτρο που ένας τέτοιος περιορισμός συνιστά, όπως εν προκειμένω (σημεία 53 και 54 των παρουσών προτάσεων), νομοθετική ρύθμιση σχετικά με τη χρήση των αγαθών κατά την έννοια του άρθρου 17, παράγραφος 1, τρίτη περίοδος, του Χάρτη, αρκεί, επιπλέον, η ρύθμιση αυτή να είναι αναγκαία προς το γενικό συμφέρον και αναλογική²⁶.

61. Σε περίπτωση σύγκρουσης μεταξύ θεμελιωδών ελευθεριών και δικαιωμάτων, όπως εν προκειμένω, ο δικαιολογητικός αυτός λόγος μπορεί επίσης να στηρίζεται στη θεμελιώδη ελευθερία ή στο θεμελιώδες δικαίωμα άλλου προσώπου. Στην περίπτωση αυτή, πρέπει, στο πλαίσιο της εξέτασης της αναλογικότητας, να πραγματοποιείται μεταξύ των αντικρουόμενων ελευθεριών και δικαιωμάτων ο κατάλληλος συμβιβασμός –κατά την έννοια της «εναρμόνισης

²³ Πρβλ. απόφαση της 21ης Δεκεμβρίου 2023, BMW Bank κ.λπ. (C-38/21, C-47/21 και C-232/21, EU:C:2023:1014, σκέψη 283 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

²⁴ Πρβλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 59 και 60 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

²⁵ Πρβλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 88 και 89).

²⁶ Βλ., συναφώς, απόφαση της 5ης Μαΐου 2022, BPC Lux 2 κ.λπ. (C-83/20, EU:C:2022:346, σκέψεις 36 επ.).

στην πράξη»²⁷. Αυτό προκύπτει επίσης από την πάγια νομολογία, σύμφωνα με την οποία ο θεμιτός χαρακτήρας των περιορισμών των θεμελιωδών ελευθεριών για επιτακτικούς λόγους γενικού συμφέροντος και η αναλογικότητά τους πρέπει με τη σειρά τους να εξετάζονται με γνώμονα τα θεμελιώδη δικαιώματα της Ένωσης²⁸. Σε αυτά περιλαμβάνεται και η προστασία που παρέχει το άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη σε άλλο υποκείμενο θεμελιωδών δικαιωμάτων²⁹.

62. Στη συνέχεια, θα εξετάσω ποιοι επιτακτικοί λόγοι γενικού συμφέροντος μπορούν να δικαιολογήσουν περιορισμό των ελευθεριών και των δικαιωμάτων κυρίων ακινήτων που είναι κάτοικοι αλλοδαπής, όπως της προσφεύγουσας, σύμφωνα με το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη. Τέτοιοι λόγοι μπορούν να προκύπτουν όχι μόνον από τις οριστικές και δεσμευτικές διαπιστώσεις στην απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως, αλλά και από τις θεμελιώδεις ελευθερίες και δικαιώματα τρίτων, όπως, εν προκειμένω, του παρεμβαίνοντος. Πρέπει να διενεργείται στάθμιση μεταξύ των αντικρουόμενων αυτών ελευθεριών και δικαιωμάτων από απόψεως αναλογικότητας.

β) Στάθμιση μεταξύ των θεμελιωδών ελευθεριών και δικαιωμάτων του κυρίου του ακινήτου και του επικαρπωτή

1) Διάκριση της προκείμενης σύγκρουσης δικαιωμάτων από την κατάσταση στη μέχρι πρότινος νομολογία

63. Η απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως στηρίζεται κατ' ουσίαν στη διαπίστωση ότι η ex lege διαγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας κατοίκων αλλοδαπής –η οποία διορθώθηκε εν προκειμένω από την καθής αρχή– όχι μόνο παραβίασε, εις βάρος των τελευταίων, την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ, αλλά συνιστούσε επίσης, έναντι αυτών, παράνομη στέρηση της ιδιοκτησίας κατά την έννοια του άρθρου 17, παράγραφος 1, του Χάρτη (βλ. σημεία 53 έως 57 των παρούσων προτάσεων)³⁰. Από αυτό προκύπτει, εξ αντιδιαστολής, ότι τουλάχιστον οι κύριοι ακινήτων που είναι κάτοικοι ημεδαπής οφείλουν, κατ' αρχήν, να ανέχονται την αποκατάσταση της αρχικής νομικής κατάστασης υπέρ των επικαρπωτών που είναι κάτοικοι αλλοδαπής³¹.

64. Σε αντίθεση με τις περιπτώσεις που αφορούσε η μέχρι πρότινος νομολογία, η προκείμενη υπόθεση έχει, εντούτοις, ως αντικείμενο τη σύγκρουση μεταξύ, αφενός, των θεμελιωδών ελευθεριών και δικαιωμάτων του κυρίου του ακινήτου που είναι *κάτοικος αλλοδαπής*, και, αφετέρου, των θεμελιωδών ελευθεριών και δικαιωμάτων του επικαρπωτή που είναι *κάτοικος αλλοδαπής*.

²⁷ Πρβλ. αποφάσεις της 22ας Ιανουαρίου 2013, Sky Österreich (C-283/11, EU:C:2013:28, σκέψη 60 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), της 19ης Δεκεμβρίου 2019, Deutsche Umwelthilfe (C-752/18, EU:C:2019:1114, σκέψη 50), και της 26ης Απριλίου 2022, Πολωνία κατά Κοινοβουλίου και Συμβουλίου (C-401/19, EU:C:2022:297, σκέψη 75). Επί του ζητήματος της ίσης τυπικής ισχύος θεμελιωδών δικαιωμάτων και θεμελιωδών ελευθεριών και της άρσης συγκρούσεων διά της εφαρμογής της αρχής της αναλογικότητας, βλ. προτάσεις της γενικής εισαγγελέα V. Trstenjak στην υπόθεση Επιτροπή κατά Γερμανίας (C-271/08, EU:C:2010:183, σημεία 183 επ.)· επί της νομικής μορφής της «εναρμόνισης στην πράξη», βλ., επίσης, προτάσεις μου στην υπόθεση Κοινοβούλιο κατά Συμβουλίου (C-540/03, EU:C:2005:517, σημείο 39).

²⁸ Βλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 64 και 66 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

²⁹ Βλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 66 επ.).

³⁰ Απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 54 επ. και 67 επ., ιδίως σκέψη 82).

³¹ Πρβλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψεις 57 επ.).

65. Ωστόσο, σε μια περίπτωση όπως εν προκειμένω, φρονώ ότι, ιδίως στο πρόσωπο του κυρίου του ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής, δεν συντρέχουν ειδικές περιστάσεις που θα απαιτούσαν διαφορετική αντιμετώπιση από εκείνη βάσει της οποίας εκδόθηκε η απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως.

2) *Θεμιτός περιορισμός του δικαιώματος ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων του κυρίου ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής*

66. Αυτό αφορά, κατ' αρχάς, τη δικαιολόγηση οποιουδήποτε περιορισμού του δικαιώματος των κυρίων ακινήτων που είναι κάτοικοι αλλοδαπής στην ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων που προβλέπεται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ. Συγκεκριμένα, στο μέτρο που αυτοί απέκτησαν –όπως εν προκειμένω– το επίμαχο ακίνητο εν γνώσει ενός ήδη εγγεγραμμένου δικαιώματος επικαρπίας, δεν εμποδίσθηκαν επ' ουδενί κατά την άσκηση της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων. Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο εάν κατά τον χρόνο κτήσης του ακινήτου, η εγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας είχε ήδη καταστεί *απρόσβλητη*, όπως εν προκειμένω. Σε μια τέτοια περίπτωση, το βάρος επί του ακινήτου που συνδέεται με το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί, κατ' αρχήν, να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην απόφαση για την απόκτησή του. Αντιθέτως, όπως επίσης υποστηρίζει η Επιτροπή, ένα τέτοιο βάρος καθιστά δυνατή την απόκτηση ενός ακινήτου με καλύτερους όρους, ιδίως σε τιμή πιο συμφέρουσα απ' ό,τι εάν δεν υπήρχε το βάρος αυτό.

67. Ο αναφερόμενος από το αιτούν δικαστήριο περιορισμός της εξουσίας ελεύθερης διάθεσης του κυρίου του ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής διαμέσου της μεταγενέστερης επανεγγραφής δικαιώματος επικαρπίας το οποίο διεγράφη *ex lege*, πλην όμως η εγγραφή του είχε καταστεί προηγουμένως *απρόσβλητη*, χωρίς να εξετασθεί η νομιμότητα της αρχικής εγγραφής του, δεν μπορεί να τύχει διαφορετικής αντιμετώπισης. Στο μέτρο που αυτό μπορεί να θεωρηθεί ως περιορισμός της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων, αυτός είναι θεμιτός και δικαιολογημένος υπό το πρίσμα της απρόσβλητης εγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας κατά τον χρόνο κτήσης της κυριότητας.

68. Συγκεκριμένα, κατά το αιτούν δικαστήριο (σημείο 32 των παρουσών προτάσεων), ο απρόσβλητος αυτός χαρακτήρας έχει ως συνέπεια ότι, παρά το παράνομο της εγγραφής του βάσει της εθνικής νομοθεσίας που ίσχυε κατά τον χρόνο εκείνο, το δικαίωμα επικαρπίας δεν μπορούσε πλέον, κατ' αρχήν, να τεθεί υπό αμφισβήτηση. Υπό το πρίσμα αυτό, κύριος ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής, όπως η προσφεύγουσα, δεν μπορούσε να αναμένει δικαιολογημένα ότι η *ex lege* διαγραφή του απρόσβλητου δικαιώματος επικαρπίας, η οποία πραγματοποιήθηκε *μετά* την κτήση της κυριότητας –κρίθηκε δε μεταγενέστερα με την απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως αντίθετη προς το δίκαιο της Ένωσης–, θα είχε ως αποτέλεσμα το ακίνητο να παραμείνει μονίμως ελεύθερο βαρών. Τούτο δεν συμβαίνει κατά μείζονα λόγο διότι το προβαλλόμενο εν προκειμένω εμπόδιο για την επανεγγραφή του στηρίζεται σε εθνική νομοθεσία της οποίας τα αποτελέσματα έχουν κριθεί από το Δικαστήριο αντίθετα προς το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη, με αποτέλεσμα αυτή να μην μπορεί πλέον να τύχει εφαρμογής (σημείο 37 των παρουσών προτάσεων). Για τους λόγους αυτούς, κατ' ουσίαν, δεν δέχθηκε ούτε η καθής αρχή την καλή πίστη της προσφεύγουσας κατά την έννοια του άρθρου 108/F, παράγραφος 7, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων.

69. Αντιθέτως, η *ex lege* διαγραφή δικαιώματος επικαρπίας –η οποία ανατράπηκε με την επίμαχη εν προκειμένω επανεγγραφή– συνιστά σοβαρό περιορισμό της ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων του κατόχου του δικαιώματος αυτού που είναι κάτοικος αλλοδαπής (βλ. σημεία 53 και 56 των παρουσών προτάσεων). Εν προκειμένω, παρέλκει η απάντηση του ζητήματος κατά πόσον η κατάσταση θα έπρεπε να κριθεί με διαφορετικό τρόπο, εάν ο κύριος του ακινήτου δεν

είχε συστήσει ο ίδιος το δικαίωμα επικαρπίας ή εάν θα είχε αποκτήσει ένα ακίνητο εξαρχής ελεύθερο βαρών. Ανεξαρτήτως τούτου, λαμβανομένης επίσης υπόψη της άμεσης εφαρμογής του άρθρου 63 ΣΛΕΕ, θεωρώ, γενικώς, εύλογο οι κάτοικοι αλλοδαπής που αποκτούν ακίνητο να πληροφορούνται εκ των προτέρων, βάσει του κτηματολογίου, αν επί του ακινήτου υπάρχει ή υπήρξε δικαίωμα επικαρπίας ενός επενδυτή που είναι κάτοικος αλλοδαπής –το οποίο ενδεχομένως έχει διαγραφεί *ex lege* και δεν έχει (ακόμη) επανεγγραφεί.

70. Συνεπώς, το δικαίωμα εκ του άρθρου 63 ΣΛΕΕ, το οποίο απολαύουν οι κύριοι ακινήτων που είναι κάτοικοι αλλοδαπής, περιορίζεται επιτρεπτώς από το αντίστοιχο δικαίωμα του επικαρπωτή που είναι κάτοικος αλλοδαπής. Όπως θα εξηγηθεί στη συνέχεια, ο περιορισμός αυτός επιτρέπεται επίσης επί τη βάσει της απαιτούμενης προστασίας της ιδιοκτησίας του κατόχου του δικαιώματος αυτού σύμφωνα με το άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη.

3) Θεμιτός περιορισμός του δικαιώματος κυριότητας του κυρίου του ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής

71. Επιπλέον, σύμφωνα με όσα διαπιστώθηκαν στην απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως, εκτιμώ ότι η προσβολή της ιδιοκτησίας του επικαρπωτή, η οποία προστατεύεται από το άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη, λόγω της *ex lege* διαγραφής του είναι σοβαρότερη από εκείνη του δικαιώματος κυριότητας του κυρίου του ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής, η οποία προκύπτει από την επίμαχη επανεγγραφή του *ex lege* διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας.

72. Συγκεκριμένα, όπως ορθώς έκρινε το Δικαστήριο, ένα δικαίωμα επικαρπίας που συστάθηκε και ενεγράφη νομότυπα και αρχικώς με τη συναίνεση του κυρίου του ακινήτου *περιορίζει* το δικαίωμα κυριότητας επί του ακινήτου και υποβάλλει αυτό απλώς σε άλλους κανόνες χρήσης. Επομένως, σε αντίθεση με την *ex lege* διαγραφή του δικαιώματος επικαρπίας που διαπιστώθηκε με την απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως, τούτο δεν συνεπάγεται πλήρη στέρηση της ιδιοκτησίας³². Ομοίως, ο εκ νέου *περιορισμός* του δικαιώματος κυριότητας του κυρίου του ακινήτου διαμέσου της επίμαχης επανεγγραφής του διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας – έστω και παρά τη θέλησή του– είναι πολύ ηπιότερος από την υποχρεωτική, πλήρη και οριστική *στέρηση* του δικαιώματος ιδιοκτησίας του επικαρπωτή (ως κατάτμηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας επί του ακινήτου, βλ. σημείο 54 των παρούσων προτάσεων).

73. Σε μια τέτοια περίπτωση, ο κύριος ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής δεν μπορεί να επικαλεσθεί την προστασία του δικαιώματός του ιδιοκτησίας, προκειμένου να αναβιώσει υπέρ του ιδίου την (αντιβαίνουσα στο δίκαιο της Ένωσης) διαγραφή του εν λόγω δικαιώματος επικαρπίας και να ανατρέψει το αντίστοιχο βάρος επί της ιδιοκτησίας του. Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο σε περίπτωση κατά την οποία, όπως εν προκειμένω, το ακίνητο αποκτήθηκε σε χρόνο κατά τον οποίο ήταν ήδη βεβαρημένο με δικαίωμα επικαρπίας του οποίου η εγγραφή είχε ήδη καταστεί *απρόσβλητη* (σημείο 68 των παρούσων προτάσεων).

74. Συνεπώς, η επίκληση του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη από τον κύριο του ακινήτου που είναι κάτοικος αλλοδαπής δεν μπορεί να οδηγήσει σε εκ νέου διαγραφή του επανεγγεγραμμένου δικαιώματος επικαρπίας. Η Ουγγρική Κυβέρνηση ορθώς υποστηρίζει συναφώς ότι οι εθνικές ρυθμίσεις που τροποποιήθηκαν κατόπιν της αποφάσεως περί

³² Βλ. απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψεις 82 επ.).

διαπιστώσεως παραβάσεως και η εκτέλεσή τους είναι αναγκαίες ακριβώς για την εκτέλεση της αποφάσεως αυτής σύμφωνα με το άρθρο 260, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ και για τη συμμόρφωση προς τις διατάξεις αυτές του δικαίου της Ένωσης.

75. Αντίθετα με όσα υποστηρίζει το αιτούν δικαστήριο, δεν ανακύπτει, ως εκ τούτου, ζήτημα αναίρεσης του απρόσβλητου χαρακτήρα της αρχικής εγγραφής του δικαιώματος επικαρπίας σύμφωνα με τις αρχές της ισοδυναμίας και της αποτελεσματικότητας. Το ζήτημα αυτό θα ανέκυπτε μόνο σε περίπτωση ανεπαρκούς εκτέλεσης της απόφασης περί διαπιστώσεως παραβάσεως, πράγμα που δεν συμβαίνει εν προκειμένω. Αντιθέτως, από την αρχή της ασφάλειας δικαίου προκύπτει ότι οι απρόσβλητες διοικητικές πράξεις που παράγουν έννομα αποτελέσματα δεν μπορούν πλέον, κατ' αρχήν, να τεθούν υπό αμφισβήτηση³³. Επιπλέον, μια τέτοια αναίρεση του απρόσβλητου χαρακτήρα θα απέβαινε εις βάρος της προστασίας των δικαιωμάτων του επικαρπωτή που κατοχυρώνονται στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ και στο άρθρο 17 του Χάρτη και θα στηριζόταν ακριβώς στις εθνικές ρυθμίσεις τις οποίες το Δικαστήριο έχει κρίνει αντίθετες προς το δίκαιο της Ένωσης για τον σκοπό της προστασίας αυτής.

76. Τέλος, δεν διαφαίνονται άλλες περιστάσεις ικανές να θέσουν υπό αμφισβήτηση την καταλληλότητα και την αναλογικότητα της επίμαχης επανεγγραφής του οικείου δικαιώματος επικαρπίας, ώστε να περιορισθούν επιτρεπώς τα δικαιώματα του κυρίου του ακινήτου εκ του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη. Εν πάση περιπτώσει, η επανεγγραφή αυτή δεν βαίνει πέραν του αναγκαίου μέτρου για την επίτευξη των προαναφερθέντων σκοπών, συμπεριλαμβανομένης της προστασίας των θεμελιωδών ελευθεριών και δικαιωμάτων του επικαρπωτή.

5. Ενδιάμεσο συμπέρασμα

77. Συνεπώς, κύριος ακινήτου του οποίου η ιδιοκτησία είναι βεβαρημένη με δικαίωμα επικαρπίας –του οποίου η εγγραφή κατέστη κατ' αρχάς απρόσβλητη, εν συνεχεία διεγράφη ως αντίθετη προς το δίκαιο της Ένωσης, μεταγενέστερα δε επανενεγράφη– δεν μπορεί να επικαλεσθεί βασίμως τα δικαιώματά του εκ του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη, προκειμένου να υποχρεώσει την αρμόδια αρχή να διαγράψει εκ νέου το δικαίωμα επικαρπίας αυτό, για τον λόγο ότι η αρχική εγγραφή του ήταν αντίθετη προς την ουγκρική νομοθεσία –όπως ίσχυε κατά τον χρόνο εκείνο.

V. Πρόταση

78. Κατόπιν των ανωτέρω, προτείνω στο Δικαστήριο να απαντήσει στο προδικαστικό ερώτημα του Györi Törvényszék (γενικού δικαστηρίου Győr, Ουγγαρία) ως εξής:

Νομοθετική ρύθμιση κράτους μέλους που επιτάσσει την επανεγγραφή επικαρπίας διαγραφείσας ως αντίθετης προς το δίκαιο της Ένωσης, της οποίας η αρχική εγγραφή είχε καταστεί απρόσβλητη, δεν αντιβαίνει στο άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφόσον δεν επιβάλλει στις αρμόδιες αρχές την υποχρέωση να εξετάζουν, πριν από την επανεγγραφή της, αν η αρχική εγγραφή ήταν σύνομη βάσει της τότε ισχύουσας εθνικής νομοθεσίας.

³³ Πρβλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania (C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψεις 49 επ., ιδίως σκέψη 52).