Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kolmas jaosto)

13 päivänä toukokuuta 2026*

Ennakkoratkaisupyyntö – Jäsenvaltion vastuu unionin oikeuden rikkomisesta – Kiinteään omaisuuteen kohdistuvien käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkauttaminen suoraan lain nojalla SEUT 63 artiklan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan vastaisesti – Näiden oikeuksien palauttaminen Euroopan unionin tuomioistuimen tuomion johdosta – Vahingonkorvaus – Kansallinen säännöstö, jossa säädetään taloudellisesta korvauksesta, joka lasketaan yksinomaan kiinteän omaisuuden markkina-arvon perusteella käyttö- ja tuotto-oikeuksien rekisteristä poistamisen ajankohtana – Vahingon asianmukaista korvaamista koskeva vaatimus – Tulonmenetys

Asiassa C-286/25,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Győri Törvényszék (Győrin alioikeus, Unkari) on esittänyt 3.4.2025 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 15.4.2025, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

vastaan

Agrárminisztérium,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (kolmas jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja C. Lycourgos (esittelevä tuomari) sekä tuomarit O. Spineanu-Matei, S. Rodin, N. Piçarra ja N. Fenger,

julkisasiamies: J. Kokott,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., edustajanaan T. Szendrő-Németh, ügyvéd,

– Unkarin hallitus, asiamiehinään M. Z. Fehér ja K. Szíjjártó,

* Oikeudenkäyntikieli: unkari.

– Euroopan komissio, asiamiehinään M. Mataija, A. Tokár ja G. von Rintelen,

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee SEUT 63 artiklan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan (jäljempänä perusoikeuskirja) 17 artiklan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat yhtäältä BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (jäljempänä Brandl) ja Agrárminisztérium (maatalousministeriö, Unkari) ja joka koskee Unkarin lainsäädännössä 21.5.2019 annetun tuomion komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432) täytäntöön panemiseksi säädetyn taloudellisen korvauksen määrää.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

3 SEUT 63 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

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

4 Perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin 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.”

Unkarin oikeus

5 Unkarin lainsäätäjä antoi 12.12.2013 maa- ja metsätalousmaan vaihdannasta vuonna 2013 annettuun lakiin nro CXXII liittyvistä erillisistä määräyksistä ja siirtymätoimenpiteistä vuonna 2013 annetun lain nro CCXII (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, jäljempänä siirtymätoimenpiteistä annettu vuoden 2013 laki). Tämä laki tuli voimaan 15.12.2013.

6 Mainitun lain 108 §:n 1 momentissa säädettiin seuraavaa:

”Kaikki 30.4.2014 voimassa olevat muiden kuin lähiomaisten välillä tehtyyn sopimukseen perustuvat toistaiseksi tai määräajaksi, joka päättyy 30.4.2014 jälkeen, annetut käyttö- ja tuotto-oikeudet ja käyttöoikeudet lakkaavat suoraan lain nojalla 1.5.2014.”

7 Eräiden maatalouslakien muuttamisesta vuonna 2021 annetulla lailla nro CL, joka tuli voimaan 1.1.2022, lisättiin siirtymätoimenpiteistä annettuun vuoden 2013 lakiin 20/F luku. Tämän luvun, joka sisältää muun muassa uudet 108/B, 108/K, 108/L ja 108/N §, otsikko on ”[21.5.2019 annetun tuomion komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432)] täytäntöön panemiseksi annetut erityissäännökset”.

8 Siirtymätoimenpiteistä annetun vuoden 2013 lain 108/B §:ssä, sellaisena kuin se on eräiden maatalouslakien muuttamisesta vuonna 2021 annetussa laissa nro CL (jäljempänä vuoden 2013 laki, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021), säädetään seuraavaa:

”1. Luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jonka käyttö- ja tuotto-oikeudet on poistettu kiinteistörekisteristä tämän lain 108 §:n 1 momentin nojalla, sellaisena kuin se oli voimassa 30.4.2014 – –, tai hänen oikeusseuraajansa voi tämän alajakson säännösten nojalla hakea kiinteistörekisteristä poistetun käyttö- ja tuotto-oikeuden uudelleenrekisteröintiä sekä hänelle tämän alajakson säännösten mukaan kuuluvaa korvausta.

2. Rekisteristä poistetun käyttö- ja tuotto-oikeuden haltija tai hänen oikeusseuraajansa voi vedota oikeuksiinsa valtiota tai valtion elimiä vastaan käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteristä poistamisen osalta ainoastaan siirtymätoimenpiteistä annetun [vuoden 2013] lain 20/F luvussa säädetyissä menettelyissä.”

9 Kyseisen lain 108/K §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Korvauksen perusteena on rekisteristä poistetun käyttö- ja tuotto-oikeuden vuotuinen arvo. Tämä vuotuinen arvo on yhtä suuri kuin 1/20 sen kiinteistön, johon käyttö- ja tuotto-oikeus perustettiin, markkina-arvosta käyttö- ja tuotto-oikeuden rekisteristä poistamisen ajankohtana.

– –

4. Jos käyttö- ja tuotto-oikeus merkitään uudelleen rekisteriin, korvauksen määrä on yhtä suuri kuin vuotuinen arvo kerrottuna rekisteristä poistamisen ja uudelleenrekisteröinnin välillä kuluneiden vuosien lukumäärällä.

– –”

10 Mainitun lain 108/L §:n 2 momentissa säädetään seuraavaa:

”Jos – – hakija esittää hakemuksen, jossa hakija osoittaa voivansa vedota muihin oikeuksiin 108/K §:n mukaisesti määritetyn määrän lisäksi, [toimivaltainen viranomainen] voi vahvistaa korvaukseksi 108/K §:n mukaisesti lasketusta määrästä poikkeavan määrän ja ottaa huomioon tapauksen erityisolosuhteet ja niiden asianmukaiset perustelut (lisäkorvaus) ja etenkin seuraavat kiinteistön ominaispiirteet:

a) kiinteistön rakenne, muoto ja pinta-ala

b) suunta

c) sijainti

d) saavutettavuus, tieverkosto

e) topografia ja kaltevuus

f) vesivirtojen sääntely

g) viljelyä haittaavat rakennelmat

h) viljelykasvien tila

i) tavallista suurempi todennäköisyys pakkasen, jään ja eläimistön aiheuttamille vaurioille

j) kastelu, kastelumahdollisuus

k) aidat

l) viljelyyn käytettävät rakennukset

m) ravinteiden hallinta, maatalouskemiallinen käsittely

n) ympäristön pilaantuminen ja pysyvät ympäristövahingot

o) alueen luonnonsuojelu

p) maanparannukset.”

11 Saman lain 108/N §:ssä säädetään seuraavaa:

”Edellä 108/K–108/M §:n mukaisesti vahvistetusta määrästä maksetaan korkoa käyttö- ja tuotto-oikeuden lakkauttamispäivästä maksupäivään saakka. Korkokanta vastaa keskuspankin peruskorkoa korotettuna kahdella prosenttiyksiköllä. Koron laskemiseksi kyseisen puolivuotiskauden ensimmäisenä päivänä voimassa olevaa korkokantaa sovelletaan koko puolivuotiskauden ajalta.”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

12 Brandlillä on käyttö- ja tuotto-oikeudet Unkarissa sijaitseviin maatalousmaihin, jotka on merkitty kyseisen jäsenvaltion kiinteistörekisteriin numeroilla 0159/3 ja 0160.

13 Nämä käyttö- ja tuotto-oikeudet ovat siirtymätoimenpiteistä annetun vuoden 2013 lain 108 §:n 1 momentin nojalla lakanneet suoraan lain nojalla. Ne poistettiin kiinteistörekisteristä 2.10.2014.

14 Todettuaan 6.3.2018 antamassaan tuomiossa SEGRO ja Horváth (C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, 62–66, 94, 107 ja 126 kohta), että SEUT 63 artikla oli esteenä siirtymätoimenpiteistä annetun vuoden 2013 lain 108 §:n 1 momentin kaltaiselle säännökselle, unionin tuomioistuin täsmensi 21.5.2019 antamassaan tuomiossa komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432, 129 kohta), että viimeksi mainitulla säännöksellä loukataan myös perusoikeuskirjan 17 artiklassa taattua omaisuudensuojaa.

15 Kyseisen tuomion jälkeen Unkarin lainsäätäjä muutti siirtymätoimenpiteistä annettua vuoden 2013 lakia, jotta kiinteistörekisteriin voitiin tietyin edellytyksin rekisteröidä uudelleen käyttö- ja tuotto-oikeudet, jotka oli poistettu rekisteristä kyseisen lain 108 §:n 1 momentin mukaisesti, ja jotta voitiin maksaa korvaus näiden oikeuksien haltijoille.

16 Brandl haki käyttö- ja tuotto-oikeuksiensa uudelleenrekisteröintiä kiinteistörekisteriin vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/B §:n 1 momentin nojalla ja sai nämä oikeudet rekisteröityä uudelleen.

17 Nemzeti Földügyi Központ (valtakunnallinen kiinteistövirasto, Unkari), joka on maatalousministeriön oikeudellinen edeltäjä tällä alalla, myönsi Brandlille 10 940 000 Unkarin forintin (HUF) (n. 31 000 euroa) ja 30 810 000 forintin (n. 87 000 euroa) suuruiset määrät korvauksena kyseisten oikeuksien rekisteristä poistamisesta aiheutuneesta taloudellisesta menetyksestä kiinteistörekisteriin numeroilla 0159/3 ja 0160 merkittyjen kiinteistöjen osalta. Vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/K §:n mukaan nämä määrät vastaavat valtakunnallisen kiinteistöviraston laskelmien mukaan 1/20:aa kyseisen omaisuuden markkina-arvosta 2.10.2014 kerrottuna käyttö- ja tuotto-oikeuksien rekisteristä poistamisen ja uudelleenrekisteröinnin välillä kuluneiden vuosien lukumäärällä.

18 Brandl katsoi, ettei tämä korvaus ollut asianmukainen korvaus vahingosta, joka sille aiheutui käyttö- ja tuotto-oikeuksien lainvastaisesta riistämisestä, ja nosti maatalousministeriötä vastaan kanteen Győri Törvényszékissä (Győrin alioikeus, Unkari), joka on ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin. Kanteensa tueksi kyseinen yhtiö väittää, että korvauksessa on otettava huomioon tulonmenetys.

19 Brandl toteaa tältä osin, että ennen käyttö- ja tuotto-oikeuksiensa rekisteristä poistamista se käytti kyseisiä kiinteistöjä ja että rekisteristä poistamisen jälkeen näistä kiinteistöistä tehtiin vuokrasopimuksia. Näissä sopimuksissa vahvistetut vuokrien määrät ovat merkityksellisiä tulonmenetyksen arvioinnin kannalta.

20 Győri Törvényszékin mukaan kaikki taloudelliset vahingot, joita käyttö- ja tuotto-oikeuksien haltijalle aiheutuu näiden oikeuksien lainvastaisesta rekisteristä poistamisesta, on korvattava. Näin ollen tulonmenetys on otettava huomioon. Vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/K §:llä, joka perustuu kyseessä olevan omaisuuden markkina-arvoon käyttö- ja tuotto-oikeuksien rekisteristä poistamisen ajankohtana, ei taata oikeudenmukaisen korvauksen myöntämistä. Kyseisessä säännöksessä ei etenkään oteta huomioon sitä, että näiden oikeuksien rekisteristä poistamisen ja uudelleenrekisteröinnin välillä kuluneiden vuosien aikana tämän omaisuuden markkina-arvo on voinut muuttua merkittävästi. Nyt käsiteltävässä asiassa tuomioistuimen määräämä asiantuntija oli laskenut, että jos otetaan huomioon markkina-arvon nousu kyseisinä vuosina ja sovelletaan muilta osin mainitussa säännöksessä säädettyä perustetta, korvauksen määrä on 16 596 000 forinttia (n. 47 000 euroa) kiinteistöstä, jonka numero on 0159/3, ja 49 341 500 forinttia (n. 140 000 euroa) kiinteistöstä, jonka numero on 0160.

21 Győri Törvényszék on tässä tilanteessa päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”[1)] Onko [SEUT] 63 artiklaa ja [perusoikeuskirjan] 17 artiklaa tulkittava siten, että niiden mukainen on sellainen jäsenvaltion säännöstö, jossa myönnetään sen jälkeen, kun käyttö- ja tuotto-oikeus maatalousmaahan palautetaan, kun se on ensin poistettu rekisteristä unionin oikeuden vastaisesti, käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijalle taloudellinen korvaus, jossa ei oteta huomioon sen kiinteistön, jonka käyttö- ja tuotto-oikeus poistettiin rekisteristä, markkina-arvon merkittävää nousua niinä vuosina, joina se oli poistettu rekisteristä?

[2)] Vastaako sellainen jäsenvaltion säännöstö, jossa myönnetään sen jälkeen, kun käyttö- ja tuotto-oikeus maatalousmaahan palautetaan, kun se on ensin poistettu rekisteristä unionin oikeuden vastaisesti, käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijalle taloudellinen korvaus, jossa ei oteta huomioon sen kiinteistön, jonka käyttö- ja tuotto-oikeus poistettiin rekisteristä, markkina-arvon merkittävää nousua niinä vuosina, joina se oli poistettu rekisteristä, [perusoikeuskirjan] 17 artiklassa ja [21.5.2019 annetussa tuomiossa komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432, 129 kohta)] tarkoitettua oikeudenmukaisen korvauksen käsitettä?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Tutkittavaksi ottaminen

22 Euroopan komissio korostaa unionin tuomioistuimelle esittämissään huomautuksissa, että ainoa ennakkoratkaisupyynnössä mainittu rajat ylittävä tekijä on se, että Brandlin, joka on Unkarin oikeuden mukaan perustettu yhtiö, johtaja on muun jäsenvaltion kuin Unkarin kansalainen. Näin ollen tämän ennakkoratkaisupyynnön tutkittavaksi ottaminen on komission mukaan kyseenalaista.

23 On totta, että EUT-sopimuksen sijoittautumisvapautta, palvelujen tarjoamisen vapautta ja pääoman vapaata liikkuvuutta koskevia määräyksiä ei ole sovellettava tilanteeseen, jonka kaikki osatekijät rajoittuvat yhden ainoan jäsenvaltion sisälle (tuomio 15.11.2016, Ullens de Schooten, C-268/15, EU:C:2016:874, 47 kohta ja määräys 27.1.2026, OMW Petrom Marketing, C-439/25, EU:C:2026:82, 36 kohta).

24 Lisäksi on niin, että perusoikeuskirjan soveltamisala on jäsenvaltioiden toimenpiteiden osalta määritelty perusoikeuskirjan 51 artiklan 1 kohdassa, jonka mukaan perusoikeuskirjan määräykset koskevat jäsenvaltioita ainoastaan silloin, kun ne soveltavat unionin oikeutta, ja kyseisellä määräyksellä vahvistetaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntö, jonka mukaan unionin oikeusjärjestyksessä taatut perusoikeudet on tarkoitettu sovellettaviksi kaikkiin unionin oikeudessa säänneltyihin tilanteisiin mutta ei muihin tilanteisiin. Sen sijaan silloin, kun oikeudellinen tilanne ei kuulu unionin oikeuden soveltamisalaan, unionin tuomioistuin ei ole toimivaltainen arvioimaan tilannetta, eivätkä perusoikeuskirjan määräykset, joihin mahdollisesti tukeudutaan, sellaisinaan voi perustaa kyseistä toimivaltaa (tuomio 12.9.2024, Changu, C-352/23, EU:C:2024:748, 63 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

25 Nyt käsiteltävässä asiassa ei voida sulkea pois sitä, että pääasia, jonka ratkaiseminen edellyttää ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan SEUT 63 artiklan ja tässä yhteydessä perusoikeuskirjan 17 artiklan tulkintaa, kuuluu tämän tuomion 23 kohdassa mainittuun

tilanteeseen, jonka kaikki osatekijät rajoittuvat yhden ainoan jäsenvaltion sisälle. Koska ennakkoratkaisupyynnössä ei ole mitään viitteitä siitä, että Brandlin johtaja omistaa osuuden Brandlin pääomasta, kyseisestä pyynnöstä ei ilmene mitään seikkaa, jonka perusteella voitaisiin varmuudella todeta, että kyseinen oikeusriita on luonteeltaan rajat ylittävä.

26 Vaikka oletettaisiin, että kaikki pääasian kannalta merkitykselliset seikat rajoittuvat Unkarin sisälle, tästä ei kuitenkaan seuraa, että mainittu pyyntö olisi jätettävä tutkimatta.

27 Tältä osin on muistutettava, että SEUT 49, SEUT 56 tai SEUT 63 artiklassa määrättyjen perusvapauksien tulkinta voi osoittautua merkitykselliseksi asiassa, jonka kaikki osatekijät rajoittuvat yhden ainoan jäsenvaltion sisälle, muun muassa silloin, kun kansallisessa oikeudessa velvoitetaan ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin myöntämään sen jäsenvaltion, jossa tämä tuomioistuin toimii, kansalaiselle samat oikeudet kuin jonkin muun jäsenvaltion kansalaisella olisi unionin oikeuden perusteella samanlaisessa tilanteessa (ks. tuomio 5.12.2000, Guimont, C-448/98, EU:C:2000:663, 23 kohta ja tuomio 15.11.2016, Ullens de Schooten, C-268/15, EU:C:2016:874, 52 kohta).

28 Ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että vuoden 2013 lailla, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, käyttöön otettua korvausjärjestelmää sovelletaan sen 108/B §:n nojalla sellaiseen ”luonnolliseen henkilöön tai oikeushenkilöön” henkilön kansalaisuudesta riippumatta, ”jonka käyttö- ja tuotto-oikeudet on poistettu kiinteistörekisteristä [siirtymätoimenpiteistä annetun vuoden 2013 lain] 108 §:n 1 momentin nojalla”. Lisäksi tästä pyynnöstä ilmenee, että valtakunnallinen kiinteistövirasto ja sittemmin maatalousministeriö ovat myöntäneet, että Brandlin on saatava korvaus vuoden 2013 laissa, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, säädettyjen yksityiskohtaisten sääntöjen mukaisesti 21.5.2019 annetun tuomion komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432) noudattamiseksi, koska näillä yksityiskohtaisilla säännöillä varmistetaan niiden mukaan asianmukainen korvaus vahingosta.

29 Kun otetaan huomioon nämä ennakkoratkaisupyyntöön sisältyvät konkreettiset seikat, on ilmeistä, että unionin oikeuden periaatteet, jotka koskevat sellaisten vahinkojen korvaamista, jotka jäsenvaltio on aiheuttanut unionin oikeuden rikkomisella ja tässä tapauksessa SEUT 63 artiklan ja perusoikeuskirjan 17 artiklan rikkomisella, joka todettiin 21.5.2019 annetussa tuomiossa komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432), ovat merkityksellisiä pääasian ratkaisemisen kannalta riippumatta siitä, omistaako Brandlin johtaja, joka on muun jäsenvaltion kuin Unkarin kansalainen, osuuden kyseisestä yhtiöstä. Näin ollen tämän tuomion 27 kohdassa mainittua oikeuskäytäntöä voidaan soveltaa, ja ennakkoratkaisukysymyksillä oletetaan olevan merkitystä asian ratkaisemisen kannalta, mikä johtaa niiden tutkittavaksi ottamiseen.

30 Edellä esitetystä seuraa, että ennakkoratkaisukysymykset voidaan ottaa tutkittavaksi.

Asiakysymys

31 Unionin tuomioistuin katsoi 21.5.2019 antamassaan tuomiossa komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432), että siirtymätoimenpiteistä annetulla vuoden 2013 lailla toteutettu käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkauttaminen suoraan lain nojalla (ex lege) ei ole yhteensopivaa SEUT 63 artiklan ja

perusoikeuskirjan 17 artiklan kanssa. Kyseisen kansallisen säännöstön yhteensopimattomuus pääomien vapaan liikkuvuuden kanssa seurasi lisäksi jo unionin tuomioistuimen 6.3.2018 antamasta tuomiosta SEGRO ja Horváth (C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157).

32 Tässä yhteydessä nyt käsiteltävällä ennakkoratkaisupyynnöllä pyritään selvittämään, varmistetaanko vuoden 2013 laissa, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, säädetyn kaltaisella korvausjärjestelmällä asianmukainen korvaus vahingosta, joka on aiheutunut tästä lakkauttamisesta suoraan lain nojalla.

33 Näin ollen on katsottava, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee kysymyksillään, joita on tarkasteltava yhdessä, lähinnä, onko unionin oikeutta tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään kiinteän omaisuuden käyttö- ja tuotto-oikeuksien haltijalle näiden oikeuksien SEUT 63 artiklan ja perusoikeuskirjan 17 artiklan vastaisesta lakkauttamisesta ex lege aiheutuneen vahingon korvaamisesta taloudellisella korvauksella, joka lasketaan yksinomaan sen markkina-arvon perusteella, joka tällä omaisuudella oli ajankohtana, jona kyseiset oikeudet poistettiin kiinteistörekisteristä.

34 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan yksityisillä, joille jäsenvaltion syyksi luettava unionin oikeuden rikkominen on aiheuttanut vahinkoa, on oikeus saada korvausta silloin, kun kolme edellytystä täyttyy, eli kun rikotun unionin oikeussäännön tarkoituksena on antaa yksityisille oikeuksia, kun tämän oikeussäännön rikkominen on riittävän ilmeinen ja kun näille yksityisille aiheutunut vahinko on välittömässä syy-yhteydessä tähän rikkomiseen (ks. tuomio 5.3.1996, Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, 51 kohta ja tuomio 1.8.2025, Minister for Children, Equality, Disability, Integration and Youth ym., C-97/24, EU:C:2025:594, 27 kohta).

35 Vuoden 2013 laissa, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, säädetyn korvausjärjestelmän kaltaisessa tilanteessa nämä edellytykset täyttyvät. Yhtäältä unionin tuomioistuin on jo todennut, että SEUT 63 artikla ja perusoikeuskirjan 17 artikla ovat oikeussääntöjä, joiden tarkoituksena on antaa oikeuksia yksityisille, ja että näiden määräysten rikkomista, joka on todettu jäsenyysvelvoitteiden noudattamatta jättämistä koskevassa tuomiossa ja joka johtuu tämän tuomion 31 kohdassa mainitusta ennakkoratkaisuasiassa annetusta tuomiosta, voidaan pitää riittävän ilmeisenä (ks. vastaavasti tuomio 10.3.2022, Grossmania, C-177/20, EU:C:2022:175, 70 ja 71 kohta). Toisaalta sitä, että tämän rikkomisen ja henkilöille, joiden käyttö- ja tuotto-oikeudet on poistettu rekisteristä, aiheutuneen vahingon välillä on välitön syy-yhteys, ei ole riitautettu ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa, koska tiettyjen vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, säännösten tarkoituksena on nimenomaan korvata unionin tuomioistuimen toteamasta rikkomisesta aiheutunut vahinko.

36 Koska mainitut edellytykset täyttyvät, unionin oikeudessa edellytetään, että yksityisille, joita asia koskee, aiheutuneista vahingoista suoritettava korvaus on asianmukainen suhteessa aiheutuneeseen vahinkoon, jotta heidän oikeuksiensa tehokas suoja voitaisiin varmistaa (ks. tuomio 5.3.1996, Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, 82 kohta ja tuomio 25.3.2021, Balgarska Narodna Banka, C-501/18, EU:C:2021:249, 125 kohta).

37 Jokaisen jäsenvaltion sisäisessä oikeusjärjestyksessä on vahvistettava perusteet korvattavan vahingon määrittämiseksi, kunhan nämä perusteet eivät ole epäedullisempia kuin perusteet, jotka koskevat samankaltaisia jäsenvaltion sisäiseen oikeuteen perustuvia vaatimuksia, ja kunhan niillä

ei tehdä korvauksen saamista käytännössä mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi (ks. tuomio 5.3.1996, Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, 90 kohta ja tuomio 17.4.2007, AGM-COS.MET, C-470/03, EU:C:2007:213, 94 kohta).

38 Vaikka oikeuskäytännössä on siten tunnustettu jäsenvaltioille laaja harkintavalta, siinä on täsmennetty, ettei ole sallittua, että kokonaan suljetaan pois mahdollisuus saada vahingonkorvausta tulonmenetyksestä, kun unionin oikeutta on rikottu, sillä erityisesti taloudellisten tai kaupallisten riita-asioiden yhteydessä tulonmenetyksen jättäminen huomioon ottamatta tekisi vahingonkorvauksen saamisen todellisuudessa mahdottomaksi (tuomio 5.3.1996, Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, 87 kohta ja tuomio 17.4.2007, AGM-COS.MET, C-470/03, EU:C:2007:213, 95 kohta).

39 Kun kyseessä on siirtymätoimenpiteistä annetun vuoden 2013 lain 108 §:n 1 momentissa säädetyn kaltainen maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkauttaminen ex lege ja näiden oikeuksien myöhempi palauttaminen, on katsottava, jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, että tulonmenetys muodostuu näiden kiinteistöjen hyödyntämisestä tai vuokrauksesta saatavista tuloista, joita vahinkoa kärsinyt käyttö- ja tuotto-oikeuden haltija ei ole voinut saada tämän lakkauttamisen ja palauttamisen välisenä aikana.

40 Vaikka 21.5.2019 annetun tuomion komissio v. Unkari (Maatalousmaan käyttö- ja tuotto-oikeudet) (C-235/17, EU:C:2019:432) jälkeen Unkarissa vallitsevan kaltaisessa tilanteessa on mahdollista vahvistaa unionin tuomioistuimen toteamasta unionin oikeuden rikkomisesta asianomaisille aiheutuneen vahingon korvaamiseksi vakiomuotoinen laskentakaava, jonka avulla voidaan määrittää jokaisessa yksittäistapauksessa maksettavan korvauksen määrä, on kuitenkin niin, että tehokkuusperiaate, jonka sisältö on palautettu mieleen tämän tuomion 37 ja 38 kohdassa, edellyttää, että laskentakaava on laadittu siten, että se johtaa korvaukseen, joka kattaa riittävän täsmällisesti tämän tulonmenetyksen.

41 Kuten ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/K §:ssä säädetty korvausjärjestelmä perustuu korvauksen määrän määrittämiseksi kyseessä olevien maatalousmaiden markkina-arvoon käyttö- ja tuotto-oikeuksien lainvastaisen rekisteristä poistamisen ajankohtana.

42 Kuten unionin tuomioistuimelle huomautuksia esittäneet osapuolet myöntävät, tämä arvo vastaa myyntihintaa, jonka näiden kiinteistöjen omistaja saattoi saada kysynnän ja tarjonnan perusteella rekisteristä poistamisen ajankohtana.

43 Vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/K §:ssä näin vahvistetun korvauksen määrän laskemista koskevan kriteerin perusteella ei sellaisenaan voida määrittää vahinkoa kärsineen käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijan tulonmenetystä. Tulot, jotka näiden oikeuksien haltija olisi voinut saada käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkauttamisen ja niiden palauttamisen välisenä aikana hyödyntämällä tai vuokraamalla kyseessä olevia maatalousmaita, eivät nimittäin ole suoraan yhteydessä hintaan, jonka maatalousmaiden omistaja olisi voinut saada myymällä maat käyttö- ja tuotto-oikeuksien rekisteristä poistamisen ajankohtana.

44 Vaikka pääasiassa kyseessä olevan kaltaisessa tilanteessa, jossa tulonmenetys muodostaa käyttö- ja tuotto-oikeuden haltijalle aiheutuneen vahingon kokonaisuudessaan tai ainakin ylivoimaisesti suurimman osan vahingosta, tällainen korvausjärjestelmä voi käytännössä johtaa korvaukseen, jonka määrä kattaa tietyssä määrin tulonmenetyksen määrän, on kuitenkin niin, jollei

ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, että kriteeri, johon kyseinen järjestelmä perustuu, ei johda tulonmenetyksen eikä siten kyseisen vahingon asianmukaiseen arviointiin.

45 Tästä syystä vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/K §:ssä säädetyn kaltainen korvausjärjestelmä tekee käytännössä suhteettoman vaikeaksi aiheutuneen vahingon korvaamisen, eikä se näin ollen ole tämän tuomion 36–38 kohdassa mainitun aiheutuneen vahingon asianmukaista korvaamista koskevan vaatimuksen mukainen.

46 Tätä päätelmää ei horjuta se Unkarin hallituksen korostama seikka, että vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/L §:ssä annetaan vahinkoa kärsineille mahdollisuus hakea lisäkorvausta kyseessä olevan omaisuuden tiettyjen ominaispiirteiden perusteella. Vaikka nämä ominaispiirteet ovat merkityksellisiä tulonmenetyksen arvioinnin kannalta, on kuitenkin niin, jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, että mainitun lain 108/L §:ssä ei velvoiteta toimivaltaista viranomaista ottamaan näitä ominaispiirteitä huomioon korvauksen laajuutta määrittäessään ja myöntämään vahinkoa kärsineelle henkilölle siten saman lain 108/K §:n mukaista laajempi korvaus.

47 Tämän tuomion 45 kohdassa esitettyä päätelmää ei horjuta myöskään se, että vuoden 2013 lain, sellaisena kuin se on muutettuna vuonna 2021, 108/N §:ssä säädetään koron maksamisesta käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkauttamisen ja korvauksen maksamisen välillä kuluneen ajan kompensoimiseksi. Tällaisella säännöksellä pyritään nimittäin ensisijaisesti kompensoimaan rahan arvon aleneminen, mutta sen tarkoituksena tai vaikutuksena ei ole varmistaa tehokkaan korvauksen maksamista tulonmenetyksestä.

48 Vaikka asianomaisella jäsenvaltiolla onkin harkintavaltaa vahvistaessaan laskentakaavan, joka johtaa vahingon asianmukaiseen korvaamiseen, nyt käsiteltävässä asiassa on huomautettava korvauksen arvioinnista, joka ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on suoritettava pääasiassa, että kyseisen tuomioistuimen toimittamista luvuista ilmenee, että korvausmekanismia, jossa otetaan huomioon kyseessä olevien maatalousmaiden markkina-arvo, soveltamalla voi osoittautua suhteettoman vaikeaksi päästä asianmukaiseen korvaukseen vahingosta, kun ei oteta huomioon tämän arvon mahdollista merkittävää nousua käyttö- ja tuotto-oikeuksien lakkauttamisen ja palauttamisen välisenä aikana.

49 Kaiken edellä esitetyn perusteella esitettyihin kysymyksiin on vastattava, että unionin oikeutta on tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään kiinteän omaisuuden käyttö- ja tuotto-oikeuksien haltijalle näiden oikeuksien SEUT 63 artiklan ja perusoikeuskirjan 17 artiklan vastaisesta lakkauttamisesta ex lege aiheutuneen vahingon korvaamisesta taloudellisella korvauksella, joka lasketaan yksinomaan sen markkina-arvon perusteella, joka tällä omaisuudella oli ajankohtana, jona kyseiset oikeudet poistettiin kiinteistörekisteristä.

Oikeudenkäyntikulut

50 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (kolmas jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Unionin oikeutta on tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään kiinteän omaisuuden käyttö- ja tuotto-oikeuksien haltijalle näiden oikeuksien SEUT 63 artiklan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan vastaisesta lakkauttamisesta ex lege aiheutuneen vahingon korvaamisesta taloudellisella korvauksella, joka lasketaan yksinomaan sen markkina-arvon perusteella, joka tällä omaisuudella oli ajankohtana, jona kyseiset oikeudet poistettiin kiinteistörekisteristä.

Allekirjoitukset