Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τρίτο τμήμα)

της 13ης Μαΐου 2026*

«Προδικαστική παραπομπή – Ευθύνη κράτους μέλους σε περίπτωση παραβίασης του δικαίου της Ένωσης – Ex lege κατάργηση δικαιωμάτων επικαρπίας επί ακινήτων κατά παράβαση του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης – Αποκατάσταση των εν λόγω δικαιωμάτων κατόπιν απόφασης του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης – Αποκατάσταση της ζημίας – Εθνική ρύθμιση η οποία προβλέπει χρηματική αποζημίωση υπολογιζόμενη βάσει της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων κατά τον χρόνο διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας – Απαίτηση για προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας – Διαφυγόν κέρδος»

Στην υπόθεση C-286/25,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Győri Törvényszék (δικαστήριο του Győr, Ουγγαρία) με απόφαση της 3ης Απριλίου 2025, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 15 Απριλίου 2025, στο πλαίσιο της δίκης

**BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

κατά

**Agrárminisztérium,**

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τρίτο τμήμα),

συγκείμενο από τους K. Λυκούργο (εισηγητή), πρόεδρο τμήματος, O. Spineanu-Matei, S. Rodin, N. Piçarra και N. Fenger, δικαστές,

γενική εισαγγελέας: J. Kokott

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

– η BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., εκπροσωπούμενη από τον T. Szendrő-Németh, ügyvéd,

– η Ουγγρική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον M. Z. Fehér και την K. Szíjjártó,

* Γλώσσα διαδικασίας: η ουγγρική.

– η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους M. Mataija, A. Tokár και G. von Rintelen,

κατόπιν της αποφάσεως που έλαβε, αφού άκουσε τη γενική εισαγγελέα, να εκδικάσει την υπόθεση χωρίς ανάπτυξη προτάσεων,

εκδίδει την ακόλουθη

## Απόφαση

1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 63 ΣΛΕΕ καθώς και του άρθρου 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής: Χάρτης).

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (στο εξής: Brandl) και του Agrárminisztérium (Υπουργείου Γεωργίας, Ουγγαρία) σχετικά με το ύψος της χρηματικής αποζημίωσης που προβλέπεται από την ουγγρική νομοθεσία σε συμμόρφωση προς την απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432).

### Το νομικό πλαίσιο

#### *Το δίκαιο της Ένωσης*

3 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.»

4 Κατά το άρθρο 17, παράγραφος 1, του Χάρτη:

«1. 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.»

#### *Το ουγγρικό δίκαιο*

5 Στις 12 Δεκεμβρίου 2013 ο Ούγγρος νομοθέτης θέσπισε τον mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (νόμο CCXII του 2013 περί διαφόρων διατάξεων και μεταβατικών μέτρων σχετικά με τον νόμο CXXII του 2013 για την πώληση γεωργικών και δασικών γαιών, στο εξής: νόμος του 2013 περί μεταβατικών μέτρων). Ο νόμος αυτός τέθηκε σε ισχύ στις 15 Δεκεμβρίου 2013.

6 Το άρθρο 108, παράγραφος 1, του εν λόγω νόμου 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 σύμβασης μεταξύ προσώπων που δεν είναι στενοί συγγενείς, αποσβέννυνται αυτοδικαίως την 1η Μαΐου 2014.»

7 Δυνάμει του νόμου CL του 2021 για την τροποποίηση ορισμένων γεωργικών νόμων, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2022, προστέθηκε στον νόμο του 2013 περί μεταβατικών μέτρων ένα κεφάλαιο 20/F. Το κεφάλαιο αυτό, το οποίο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα νέα άρθρα 108/B, 108/K, 108/L και 108/N, φέρει τον τίτλο «Ειδικές διατάξεις σε εκτέλεση της [απόφασης της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432)]».

8 Το άρθρο 108/B του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, όπως τροποποιήθηκε με τον νόμο CL του 2021 για την τροποποίηση ορισμένων γεωργικών νόμων (στο εξής: νόμος του 2013 όπως τροποποιήθηκε το 2021), ορίζει τα εξής:

«1. Κάθε 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 […], 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.

2. Το πρόσωπο του οποίου το δικαίωμα επικαρπίας διεγράφη, ή ο νόμιμος διάδοχός του, μπορεί να προβάλει τα δικαιώματά του έναντι του Δημοσίου ή των κρατικών οργάνων σε σχέση με τη διαγραφή του δικαιώματος επικαρπίας μόνο στο πλαίσιο των διαδικασιών που προβλέπονται στο κεφάλαιο 20/F του νόμου [του 2013] περί μεταβατικών μέτρων.»

9 Το άρθρο 108/K του νόμου αυτού προβλέπει τα εξής:

«1. Βάση υπολογισμού της αποζημίωσης αποτελεί η ετήσια αξία του διαγραφέντος δικαιώματος επικαρπίας. Η ετήσια αξία αντιστοιχεί στο 1/20 της αγοραίας, κατά τον χρόνο διαγραφής του δικαιώματος επικαρπίας, αξίας του ακινήτου επί του οποίου συστάθηκε το δικαίωμα επικαρπίας.

[…]

4. Κατά την επανεγγραφή του δικαιώματος επικαρπίας, το ποσό της αποζημίωσης υπολογίζεται με πολλαπλασιασμό της ετήσιας αξίας επί τον αριθμό των ετών που παρήλθαν μεταξύ της διαγραφής και της επανεγγραφής.

[…]»

10 Το άρθρο 108/L του εν λόγω νόμου ορίζει στην παράγραφο 2 τα εξής:

«Εάν […] ο αιτών υποβάλει αίτηση με την οποία αποδεικνύεται ότι μπορεί να προβάλει και άλλες αξιώσεις, επιπλέον του ποσού που καθορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 108/K, [η αρμόδια αρχή] μπορεί να καθορίσει διαφορετικό ποσό αποζημίωσης από εκείνο που υπολογίζεται σύμφωνα με

το άρθρο 108/Κ, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαίτερες περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης και την κατάλληλη δικαιολόγησή τους (πρόσθετη αποζημίωση), ιδίως υπό το πρίσμα των ακόλουθων χαρακτηριστικών του γεωτεμαχίου:

a) διάπλαση, μορφή, μέγεθος του γεωτεμαχίου,

b) θέση,

c) κατάσταση,

d) προσβασιμότητα, δίοδοι,

e) τοπογραφία και κλίση,

f) ρύθμιση της ροής των υδάτων,

g) έργα τέχνης που παρεμποδίζουν τις καλλιέργειες,

h) κατάσταση των καλλιεργειών,

i) μεγαλύτερη από τη συνήθη πιθανότητα ζημίας που προκαλείται από τον παγετό, τον πάγο και την πανίδα,

j) άρδευση, δυνατότητα άρδευσης,

k) περιφράξεις,

l) κτίρια που χρησιμοποιούνται για αγροκαλλιέργειες,

m) διαχείριση θρεπτικών συστατικών, γεωργοχημική παρέμβαση,

n) περιβαλλοντική ρύπανση και μόνιμη περιβαλλοντική ζημία,

o) προστασία της φύσης της περιοχής,

p) έγγειες βελτιώσεις.»

11 Κατά το άρθρο 108/Ν του ίδιου νόμου:

«Οφείλονται τόκοι επί του ποσού που καθορίζεται σύμφωνα με τα άρθρα 108/Κ έως 108/Μ, από την ημερομηνία κατάργησης του δικαιώματος επικαρπίας μέχρι την ημερομηνία καταβολής. Το επιτόκιο ισούται με το βασικό επιτόκιο της Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες. Για τον υπολογισμό των τόκων, το επιτόκιο που ισχύει την πρώτη ημέρα του οικείου ημερολογιακού εξαμήνου εφαρμόζεται καθ’ όλη τη διάρκεια του εν λόγω εξαμήνου.»

**Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα**

12 Η Brandl είναι κάτοχος δικαιωμάτων επικαρπίας επί γεωργικών γαιών στην Ουγγαρία, τα οποία είναι εγγεγραμμένα στο κτηματολόγιο του εν λόγω κράτους μέλους με τους αριθμούς 0159/3 και 0160.

13 Δυνάμει του άρθρου 108, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, τα προαναφερθέντα δικαιώματα επικαρπίας αποσβέσθηκαν αυτοδικαίως. Τα δικαιώματα αυτά διαγράφηκαν από το κτηματολόγιο στις 2 Οκτωβρίου 2014.

14 Το Δικαστήριο, αφού διαπίστωσε, με την απόφαση της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157, σκέψεις 62 έως 66, 94, 107 και 126), ότι το άρθρο 63 ΣΛΕΕ αντιτίθεται σε διάταξη όπως το άρθρο 108, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, διευκρίνισε, με την απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 129), ότι η τελευταία αυτή διάταξη θίγει επίσης το δικαίωμα ιδιοκτησίας το οποίο κατοχυρώνεται στο άρθρο 17 του Χάρτη.

15 Κατόπιν της έκδοσης της τελευταίας ως άνω απόφασης, ο Ούγγρος νομοθέτης τροποποίησε τον νόμο του 2013 περί μεταβατικών μέτρων προκειμένου να καταστεί δυνατή, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η επανεγγραφή στο κτηματολόγιο των δικαιωμάτων επικαρπίας που είχαν διαγραφεί κατ' εφαρμογήν του άρθρου 108, παράγραφος 1, του νόμου αυτού καθώς και η αποζημίωση των κατόχων των δικαιωμάτων αυτών.

16 Δυνάμει του άρθρου 108/Β, παράγραφος 1, του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, η Brandl ζήτησε και πέτυχε την επανεγγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας της στο κτηματολόγιο.

17 Ως αποζημίωση για την οικονομική ζημία που προκλήθηκε από τη διαγραφή των δικαιωμάτων αυτών, το Nemzeti Földügyi Központ (Εθνικό Κτηματολόγιο, Ουγγαρία), το οποίο είναι, εν προκειμένω, ο προκάτοχος του Υπουργείου Γεωργίας, χορήγησε στην Brandl τα ποσά των 10 940 000 ουγγρικών φιορινιών (HUF) (περίπου 31 000 ευρώ) και των 30 810 000 HUF (περίπου 87 000 ευρώ) όσον αφορά τα ακίνητα που είχαν καταχωριστεί στο κτηματολόγιο με αριθμούς 0159/3 και 0160, αντιστοίχως. Κατά το άρθρο 108/Κ του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, τα ποσά αυτά αντιστοιχούν, σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Εθνικού Κτηματολογίου, στο 1/20 της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις 2 Οκτωβρίου 2014, πολλαπλασιαζόμενο επί τον αριθμό των ετών που μεσολάβησαν από τη διαγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας έως την επανεγγραφή τους.

18 Εκτιμώντας ότι η αποζημίωση αυτή δεν συνιστά προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη λόγω της παράνομης στέρησης των δικαιωμάτων επικαρπίας της, η Brandl ενήγαγε το Υπουργείο Γεωργίας ενώπιον του Győri Törvényszék (δικαστηρίου του Győr, Ουγγαρία), ήτοι του αιτούντος δικαστηρίου. Προς στήριξη της αγωγής της, η εταιρία υποστηρίζει ότι για την αποκατάσταση της ζημίας πρέπει να ληφθεί υπόψη το διαφυγόν κέρδος.

19 Συναφώς, η Brandl επισημαίνει ότι, πριν από τη διαγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας της, εκμεταλλευόταν τα επίμαχα γεωτεμάχια και ότι, κατόπιν της διαγραφής των δικαιωμάτων, τα γεωτεμάχια αυτά αποτέλεσαν αντικείμενο συμβάσεων μίσθωσης. Τα ποσά των μισθωμάτων που καθορίζονται στις συμβάσεις αυτές είναι κρίσιμα για τον υπολογισμό του διαφυγόντος κέρδους.

20 Κατά το Győri Törvényszék (δικαστήριο του Győr), κάθε περιουσιακή ζημία του επικαρπωτή λόγω της παράνομης διαγραφής των δικαιωμάτων του επικαρπίας πρέπει να αποκαθίσταται. Επομένως, πρέπει να ληφθεί υπόψη το διαφυγόν κέρδος. Το άρθρο 108/K του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, το οποίο στηρίζεται στην αγοραία αξία των επίμαχων ακινήτων κατά τον χρόνο της διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας, δεν διασφαλίζει τη χορήγηση δίκαιης αποζημίωσης. Ειδικότερα, κατά το αιτούν δικαστήριο, η διάταξη αυτή δεν λαμβάνει υπόψη το γεγονός ότι, κατά τα έτη που μεσολάβησαν από τη διαγραφή έως την επανεγγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας, η αγοραία αξία των ακινήτων αυτών ενδέχεται να έχει μεταβληθεί σημαντικά. Εν προκειμένω, σύμφωνα με τους υπολογισμούς ενός δικαστικού πραγματογνώμονα, εάν λαμβανόταν υπόψη η αύξηση της αγοραίας αξίας κατά τα έτη αυτά και εφαρμοζόταν, κατά τα λοιπά, το κριτήριο που προβλέπει η εν λόγω διάταξη, το ύψος της αποζημίωσης θα ανερχόταν σε 16 596 000 HUF (περίπου 47 000 ευρώ) για το ακίνητο με αριθμό 0159/3 και σε 49 341 500 HUF (περίπου 140 000 ευρώ) για το ακίνητο με αριθμό 0160.

21 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Győri Törvényszék (δικαστήριο του Győr) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«[1)] Συνάδει με τα άρθρα 63 [ΣΛΕΕ] και 17 του [Χάρτη] ρύθμιση κράτους μέλους σύμφωνα με την οποία, μετά την επανεγγραφή δικαιώματος επικαρπίας επί αγροτεμαχίου συνεπεία της κατά παράβαση του δικαίου της Ένωσης διαγραφής του, χορηγείται στον επικαρπωτή περιουσιακή αποζημίωση η οποία δεν λαμβάνει υπόψη τη σημαντική αύξηση της αγοραίας αξίας που σημειώθηκε κατά τα έτη τα οποία αφορά η διαγραφή του δικαιώματος σε σχέση με τα ακίνητα για τα οποία διεγράφη το εν λόγω δικαίωμα;

[2)] Συνάδει με την έννοια της δίκαιης αποζημίωσης, η οποία περιλαμβάνεται στο άρθρο 17 του [Χάρτη] και στην απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432, σκέψη 129)], ρύθμιση κράτους μέλους σύμφωνα με την οποία, μετά την επανεγγραφή δικαιώματος επικαρπίας επί αγροτεμαχίου συνεπεία της κατά παράβαση του δικαίου της Ένωσης διαγραφής του, χορηγείται στον επικαρπωτή περιουσιακή αποζημίωση η οποία δεν λαμβάνει υπόψη τη σημαντική αύξηση της αγοραίας αξίας που σημειώθηκε κατά τα έτη τα οποία αφορά η διαγραφή του δικαιώματος σε σχέση με τα ακίνητα για τα οποία διεγράφη το εν λόγω δικαίωμα;»

## Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

### *Επί του παραδεκτού*

22 Με τις παρατηρήσεις που κατέθεσε ενώπιον του Δικαστηρίου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογραμμίζει ότι το μόνο μνημονευόμενο στην αίτηση προδικαστικής αποφάσεως διασυνοριακό στοιχείο έγκειται στο ότι ο διαχειριστής της Brandl, η οποία είναι εταιρία ουγγρικού δικαίου, είναι υπήκοος άλλου κράτους μέλους πλην της Ουγγαρίας. Υπό τις συνθήκες αυτές, το παραδεκτό της υπό κρίση αίτησης προδικαστικής αποφάσεως είναι, κατά την Επιτροπή, αμφίβολο.

23 Είναι αληθές ότι οι διατάξεις της Συνθήκης ΛΕΕ περί ελευθερίας εγκατάστασης, περί ελεύθερης παροχής υπηρεσιών και περί ελεύθερης κυκλοφορίας των κεφαλαίων δεν εφαρμόζονται σε καταστάσεις όπου όλα τα σχετικά στοιχεία περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους

μέλους (απόφαση της 15ης Νοεμβρίου 2016, Ullens de Schooten, C-268/15, EU:C:2016:874, σκέψη 47, και διάταξη της 27ης Ιανουαρίου 2026, OMW Petrom Marketing, C-439/25, EU:C:2026:82, σκέψη 36).

24 Επιπλέον, το πεδίο εφαρμογής του Χάρτη, όσον αφορά τη δράση των κρατών μελών, ορίζεται στο άρθρο του 51, παράγραφος 1, το οποίο προβλέπει ότι οι διατάξεις του Χάρτη απευθύνονται στα κράτη μέλη μόνον όταν αυτά εφαρμόζουν το δίκαιο της Ένωσης, η δε διάταξη αυτή επιβεβαιώνει τη νομολογία του Δικαστηρίου κατά την οποία τα θεμελιώδη δικαιώματα που κατοχυρώνονται στην έννομη τάξη της Ένωσης έχουν εφαρμογή σε όλες τις καταστάσεις που διέπονται από το δίκαιο της Ένωσης, πλην όμως όχι πέραν αυτών. Αντιθέτως, όταν μια έννομη κατάσταση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του δικαίου της Ένωσης, το Δικαστήριο δεν έχει αρμοδιότητα να αποφανθεί επ' αυτής και οι διατάξεις του Χάρτη των οποίων ενδεχομένως γίνεται επίκληση δεν μπορούν να θεμελιώσουν, αυτές και μόνον, την εν λόγω αρμοδιότητα (απόφαση της 12ης Σεπτεμβρίου 2024, Changu, C-352/23, EU:C:2024:748, σκέψη 63 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

25 Εν προκειμένω, δεν μπορεί να αποκλειστεί ότι η διαφορά της κύριας δίκης, της οποίας η επίλυση απαιτεί, κατά το αιτούν δικαστήριο, ερμηνεία του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και, στο πλαίσιο αυτό, του άρθρου 17 του Χάρτη, εμπίπτει σε κατάσταση της οποίας όλα τα στοιχεία περιορίζονται στο εσωτερικό ενός και μόνον κράτους μέλους, όπως εκτίθεται στη σκέψη 23 της παρούσας απόφασης. Δεδομένου ότι η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δεν περιλαμβάνει ενδείξεις περί του ότι ο διαχειριστής της Brandl κατέχει οικονομική συμμετοχή στο κεφάλαιο της εταιρίας αυτής, από την υπό κρίση αίτηση δεν προκύπτει κανένα στοιχείο βάσει του οποίου να μπορεί να διαπιστωθεί με βεβαιότητα ότι η διαφορά της κύριας δίκης έχει διασυνοριακό χαρακτήρα.

26 Εντούτοις, ακόμη και αν υποτεθεί ότι όλα τα κρίσιμα στοιχεία της υπόθεσης της κύριας δίκης περιορίζονται στο εσωτερικό της Ουγγαρίας, τούτο δεν σημαίνει ότι η υπό κρίση αίτηση προδικαστικής αποφάσεως είναι απαράδεκτη.

27 Συναφώς υπενθυμίζεται ότι η ερμηνεία των θεμελιωδών ελευθεριών που προβλέπονται στα άρθρα 49, 56 ή 63 ΣΛΕΕ μπορεί να έχει σημασία στο πλαίσιο υπόθεσης της οποίας όλα τα στοιχεία περιορίζονται στο εσωτερικό ενός μόνον κράτους μέλους, ιδίως σε περίπτωση που το εθνικό δίκαιο επιβάλλει στο αιτούν δικαστήριο να αναγνωρίσει υπέρ υπηκόου του κράτους μέλους, στη δικαιοδοσία του οποίου υπάγεται το εν λόγω δικαστήριο, τα ίδια δικαιώματα με εκείνα τα οποία θα αντλούσε από το δίκαιο της Ένωσης υπήκοος άλλου κράτους μέλους ευρισκόμενος στην ίδια κατάσταση (βλ. αποφάσεις της 5ης Δεκεμβρίου 2000, Guimont, C-448/98, EU:C:2000:663, σκέψη 23, και της 15ης Νοεμβρίου 2016, Ullens de Schooten, C-268/15, EU:C:2016:874, σκέψη 52).

28 Από την αίτηση προδικαστικής αποφάσεως προκύπτει ότι το καθεστώς αποζημίωσης που θεσπίστηκε με τον νόμο του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, ισχύει, δυνάμει του άρθρου 108/Β αυτού, για «κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο», ανεξαρτήτως της ιθαγένειάς του, «του οποίου τα δικαιώματα επικαρπίας διαγράφηκαν από το κτηματολόγιο βάσει του άρθρου 108, παράγραφος 1, [του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων]». Από την υπό κρίση αίτηση προκύπτει επίσης ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο και, εν συνεχεία, το Υπουργείο Γεωργίας αναγνώρισαν ότι η Brandl πρέπει να λάβει αποζημίωση, σύμφωνα με τους όρους που προβλέπει ο νόμος του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, στο πλαίσιο συμμόρφωσης προς την απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432), οι δε όροι αυτοί διασφαλίζουν, κατά την άποψή τους, προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας.

29 Λαμβανομένων υπόψη των συγκεκριμένων αυτών στοιχείων που περιέχονται στην αίτηση προδικαστικής αποφάσεως, προκύπτει ότι οι αρχές του δικαίου της Ένωσης σχετικά με την αποκατάσταση των ζημιών που προκλήθηκαν από κράτος μέλος λόγω παραβίασης του δικαίου της Ένωσης, εν προκειμένω η παράβαση του άρθρου 63 ΣΛΕΕ και του άρθρου 17 του Χάρτη, η οποία διαπιστώθηκε με την απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432), είναι κρίσιμες για την επίλυση της διαφοράς της κύριας δίκης, τούτο δε ανεξαρτήτως του αν ο διαχειριστής της Brandl, υπήκοος άλλου κράτους μέλους πλην της Ουγγαρίας, κατέχει ή όχι συμμετοχή στο κεφάλαιο της εταιρίας αυτής. Υπό τις προεκτεθείσες συνθήκες, η νομολογία που υπομνήσθηκε στη σκέψη 27 της παρούσας απόφασης έχει εφαρμογή και τα προδικαστικά ερωτήματα απολαύουν του τεκμηρίου λυσιτέλειας το οποίο συνεπάγεται το παραδεκτό τους.

30 Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι τα προδικαστικά ερωτήματα είναι παραδεκτά.

***Επί της ουσίας***

31 Με την απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432), το Δικαστήριο έκρινε ότι η ex lege κατάργηση δικαιωμάτων επικαρπίας, η οποία πραγματοποιήθηκε με τον νόμο του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, δεν συνάδει με το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη. Εξάλλου, η ασυμβατότητα της εθνικής αυτής ρύθμισης με την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων απέρρεε ήδη από την απόφαση του Δικαστηρίου της 6ης Μαρτίου 2018, SEGRO και Horváth (C-52/16 και C-113/16, EU:C:2018:157).

32 Στο πλαίσιο αυτό, με την υπό κρίση αίτηση προδικαστικής αποφάσεως ζητείται να διευκρινιστεί αν ένα σύστημα αποζημίωσης όπως το προβλεπόμενο από τον νόμο του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, διασφαλίζει προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας που προκλήθηκε εξαιτίας της εν λόγω ex lege κατάργησης.

33 Επομένως, πρέπει να γίνει δεκτό ότι το αιτούν δικαστήριο ζητεί κατ’ ουσίαν με τα ερωτήματά του, τα οποία πρέπει να εξεταστούν από κοινού, να διευκρινιστεί αν το δίκαιο της Ένωσης έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση η οποία προβλέπει αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη ο κάτοχος δικαιωμάτων επικαρπίας επί ακινήτων, κατόπιν ex lege κατάργησης των δικαιωμάτων αυτών ασύμβατης προς το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη, μέσω χρηματικής αποζημίωσης υπολογιζόμενης αποκλειστικώς βάσει της αγοραίας αξίας που είχαν τα εν λόγω ακίνητα κατά τον χρόνο διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας από το κτηματολόγιο.

34 Κατά πάγια νομολογία, οι ιδιώτες που έχουν ζημιωθεί λόγω καταλογιστέας σε κράτος μέλος παραβίασης του δικαίου της Ένωσης έχουν δικαίωμα αποκατάστασης της ζημίας που υπέστησαν εφόσον συντρέχουν τρεις προϋποθέσεις, συγκεκριμένα δε εφόσον ο παραβιαζόμενος κανόνας δικαίου της Ένωσης αποσκοπεί στην απονομή δικαιωμάτων στους ιδιώτες, εφόσον η παράβαση του κανόνα αυτού είναι κατάφωρη και εφόσον υφίσταται άμεση αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της παράβασης και της ζημίας που υπέστησαν οι εν λόγω ιδιώτες [βλ. αποφάσεις της 5ης Μαρτίου 1996, Brasserie du pêcheur και Factortame, C-46/93 και C-48/93, EU:C:1996:79, σκέψη 51, και της 1ης Αυγούστου 2025, Minister for Children, Equality, Disability, Integration and Youth κ.λπ., C-97/24, EU:C:2025:594, σκέψη 27).

35 Σε περίπτωση όπως αυτή την οποία αφορά το καθεστώς αποζημίωσης που προβλέπει ο νόμος του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, οι προϋποθέσεις αυτές πληρούνται. Αφενός, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη συνιστούν κανόνες δικαίου που

αποσκοπούν στην απονομή δικαιωμάτων στους ιδιώτες και ότι η παράβαση των διατάξεων αυτών, η οποία διαπιστώθηκε με την απόφαση περί διαπιστώσεως παραβάσεως και απορρέει από την προδικαστική απόφαση που μνημονεύονται στη σκέψη 31 της παρούσας απόφασης, μπορεί να χαρακτηριστεί ως κατάφωρη (πρβλ. απόφαση της 10ης Μαρτίου 2022, Grossmania, C-177/20, EU:C:2022:175, σκέψεις 70 και 71). Αφετέρου, η ύπαρξη άμεσης αιτιώδους συνάφειας μεταξύ της παράβασης αυτής και της ζημίας που υπέστησαν τα πρόσωπα των οποίων τα δικαιώματα επικαρπίας διαγράφηκαν δεν αμφισβητείται ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, δεδομένου ότι ορισμένες διατάξεις του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, έχουν ακριβώς ως αντικείμενο την αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας εξαιτίας της προαναφερθείσας παράβασης την οποία διαπίστωσε το Δικαστήριο.

36 Δεδομένου ότι πληρούνται οι προεκτεθείσες προϋποθέσεις, το δίκαιο της Ένωσης επιτάσσει η αποκατάσταση των ζημιών που υπέστησαν οι ιδιώτες να είναι ανάλογη προς την προκληθείσα ζημία, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματική προστασία των δικαιωμάτων τους (βλ. αποφάσεις της 5ης Μαρτίου 1996, Brasserie du pêcheur και Factortame, C-46/93 και C-48/93, EU:C:1996:79, σκέψη 82, και της 25ης Μαρτίου 2021, Balgarska Narodna Banka, C-501/18, EU:C:2021:249, σκέψη 125).

37 Η θέσπιση των κριτηρίων για τον προσδιορισμό της έκτασης της αποζημίωσης αυτής εναπόκειται μεν στην εσωτερική έννομη τάξη κάθε κράτους μέλους, πλην όμως εξυπακούεται ότι τα κριτήρια αυτά δεν μπορεί να είναι επαχθέστερα από εκείνα που αφορούν παρόμοιες απαιτήσεις ή αξιώσεις στηριζόμενες στο εσωτερικό δίκαιο και ότι σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να έχουν διαμορφωθεί κατά τρόπο ώστε να καθιστούν πρακτικά αδύνατη ή εξαιρετικά δυσχερή την αποζημίωση (βλ. αποφάσεις της 5ης Μαρτίου 1996, Brasserie du pêcheur και Factortame, C-46/93 και C-48/93, EU:C:1996:79, σκέψη 90, και της 17ης Απριλίου 2007, AGM-COS.MET, C-470/03, EU:C:2007:213, σκέψη 94).

38 Επομένως, το Δικαστήριο αναγνωρίζει μεν το ευρύ περιθώριο χειρισμών που έχουν τα κράτη μέλη, πλην όμως έχει διευκρινίσει ότι ο ολοσχερής αποκλεισμός της δυνατότητας αποζημίωσης του διαφυγόντος κέρδους δεν μπορεί να γίνει δεκτός σε περίπτωση παραβίασης του δικαίου της Ένωσης, δεδομένου ότι, ειδικά όσον αφορά τις διαφορές οικονομικής ή εμπορικής φύσεως, ο ολοσχερής αυτός αποκλεισμός του διαφυγόντος κέρδους είναι δυνατόν να καταστήσει πρακτικώς ανέφικτη την αποκατάσταση της ζημίας (αποφάσεις της 5ης Μαρτίου 1996, Brasserie du pêcheur και Factortame, C-46/93 και C-48/93, EU:C:1996:79, σκέψη 87, και της 17ης Απριλίου 2007, AGM-COS.MET, C-470/03, EU:C:2007:213, σκέψη 95).

39 Σε περίπτωση ex lege κατάργησης των δικαιωμάτων επικαρπίας επί γεωργικών γαιών, όπως η προβλεπόμενη στο άρθρο 108, παράγραφος 1, του νόμου του 2013 περί μεταβατικών μέτρων, ακολουθούμενης από αποκατάσταση των δικαιωμάτων αυτών, πρέπει να γίνει δεκτό, υπό την επιφύλαξη της εξακρίβωσης από το αιτούν δικαστήριο, ότι το διαφυγόν κέρδος συνίσταται στα έσοδα από την εκμετάλλευση ή από την εκμίσθωση των γαιών αυτών τα οποία ο ζημιωθείς επικαρπωτής δεν μπόρεσε να εισπράξει κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την κατάργηση των δικαιωμάτων αυτών έως την αποκατάστασή τους.

40 Μολονότι, σε κατάσταση όπως η επικρατούσα στην Ουγγαρία κατόπιν της απόφασης της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών) (C-235/17, EU:C:2019:432), είναι δυνατή η πρόβλεψη, για την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστησαν οι ενδιαφερόμενοι λόγω της παραβίασης του δικαίου της Ένωσης την οποία διαπίστωσε το Δικαστήριο, ενός τυποποιημένου τύπου υπολογισμού ο οποίος να καθιστά δυνατό τον καθορισμό, σε κάθε κατ' ιδίαν περίπτωση, του ύψους της οφειλόμενης αποζημίωσης, γεγονός

παραμένει ότι η αρχή της αποτελεσματικότητας, το περιεχόμενο της οποίας υπομνήσθηκε στις σκέψεις 37 και 38 της παρούσας απόφασης, επιτάσσει ο τύπος αυτός να έχει διαμορφωθεί κατά τρόπο που να καταλήγει σε αποζημίωση καλύπτουσα, με επαρκή ακρίβεια, το εν λόγω διαφυγόν κέρδος.

41 Όπως, όμως, προκύπτει από την απόφαση περί παραπομπής, το προβλεπόμενο στο άρθρο 108/Κ του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, καθεστώς αποζημίωσης στηρίζεται, για τον καθορισμό του ποσού της αποζημίωσης, στην αγοραία αξία των επίμαχων γεωργικών γαιών κατά τον χρόνο της παράνομης διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας.

42 Όπως συμφωνούν οι ενδιαφερόμενοι που κατέθεσαν παρατηρήσεις ενώπιον του Δικαστηρίου, η αξία αυτή αντιστοιχεί στην τιμή πώλησης που μπορούσε να λάβει ο κύριος των γαιών αναλόγως της προσφοράς και της ζήτησης κατά τον χρόνο της διαγραφής.

43 Το κριτήριο που θεσπίζει κατ' αυτόν τον τρόπο το άρθρο 108/Κ του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, για τον υπολογισμό του ποσού της αποζημίωσης δεν καθιστά αφ' εαυτού δυνατό τον προσδιορισμό του διαφυγόντος κέρδους του ζημιωθέντος επικαρπωτή. Πράγματι, τα έσοδα που θα μπορούσε να έχει εισπράξει από την εκμετάλλευση ή την εκμίσθωση των επίμαχων γεωργικών γαιών, κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ της κατάργησης των δικαιωμάτων επικαρπίας και της αποκατάστασής τους, δεν συνδέονται ευθέως με την τιμή πώλησης που μπορούσε να επιτύχει ο κύριος των γαιών αυτών κατά τον χρόνο της διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας.

44 Μολονότι, πάντως, σε κατάσταση όπως η επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης, όπου το διαφυγόν κέρδος αποτελεί το σύνολο ή, έστω, το σημαντικότερο μέρος της ζημίας που υπέστη ο επικαρπωτής, ένα τέτοιο σύστημα αποζημίωσης μπορεί, στην πράξη, να οδηγήσει σε αποζημίωση της οποίας το ποσό καλύπτει, σε ορισμένο βαθμό, το ποσό του διαφυγόντος κέρδους, γεγονός παραμένει, υπό την επιφύλαξη της εξακρίβωσης από το αιτούν δικαστήριο, ότι το κριτήριο στο οποίο στηρίζεται το καθεστώς αυτό δεν οδηγεί σε προσήκουσα εκτίμηση του εν λόγω διαφυγόντος κέρδους και, κατά συνέπεια, της ζημίας.

45 Ως εκ τούτου, καθεστώς αποζημίωσης όπως το προβλεπόμενο στο άρθρο 108/Κ του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, καθιστά, στην πράξη, υπερβολικά δυσχερή την αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας και, ως εκ τούτου, δεν είναι συμβατό με τη μνημονευόμενη στις σκέψεις 36 έως 38 της παρούσας απόφασης απαίτηση για προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας.

46 Το συμπέρασμα αυτό δεν αναιρείται από το γεγονός το οποίο υπογράμμισε η Ουγγρική Κυβέρνηση, ότι το άρθρο 108/L του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, παρέχει στους ζημιωθέντες τη δυνατότητα να αξιώσουν τη χορήγηση πρόσθετης αποζημίωσης λόγω ορισμένων χαρακτηριστικών των επίμαχων περιουσιακών στοιχείων. Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι κρίσιμα για την εκτίμηση του διαφυγόντος κέρδους, πλην όμως, υπό την επιφύλαξη της εξακρίβωσης από το αιτούν δικαστήριο, το ως άνω άρθρο 108/L δεν υποχρεώνει την αρμόδια αρχή να λάβει υπόψη τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά για τον καθορισμό της έκτασης της αποζημίωσης και να χορηγήσει, ως εκ τούτου, στον ζημιωθέντα αποζημίωση μεγαλύτερη από εκείνη που προκύπτει κατ' εφαρμογήν του άρθρου 108/Κ του ίδιου νόμου.

47 Το εκτιθέμενο στη σκέψη 45 της παρούσας απόφασης συμπέρασμα δεν αναιρείται ούτε από το γεγονός ότι το άρθρο 108/Ν του νόμου του 2013, όπως τροποποιήθηκε το 2021, προβλέπει την καταβολή τόκων για την αντιστάθμιση της παρέλευσης του χρόνου μεταξύ της κατάργησης των

δικαιωμάτων επικαρπίας και της καταβολής της αποζημίωσης. Πράγματι, μια τέτοια διάταξη σκοπεί κυρίως να αντισταθμίσει τη μείωση της αξίας του χρήματος, αλλά δεν έχει ούτε ως αντικείμενο ούτε ως αποτέλεσμα τη διασφάλιση αποτελεσματικής αποζημίωσης για το διαφυγόν κέρδος.

48 Εν προκειμένω, όσον αφορά την εκτίμηση της αποζημίωσης στην οποία οφείλει να προβεί το αιτούν δικαστήριο στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, με την επιφύλαξη του περιθωρίου εκτιμήσεως που διαθέτει το οικείο κράτος μέλος για την πρόβλεψη ενός τύπου υπολογισμού που να οδηγεί σε προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας, παρατηρείται ότι, σύμφωνα με τα αριθμητικά στοιχεία που παρέσχε το αιτούν δικαστήριο, μπορεί να αποδειχθεί υπερβολικά δυσχερής η επίτευξη προσήκουσας αποκατάστασης της ζημίας σε περίπτωση εφαρμογής ενός μηχανισμού αποζημίωσης που λαμβάνει υπόψη την αγοραία αξία των οικείων γεωργικών γαιών, εάν δεν ληφθεί υπόψη ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας αυτής που σημειώθηκε κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ της κατάργησης των δικαιωμάτων επικαρπίας και της αποκατάστασής τους.

49 Λαμβανομένων υπόψη των προεκτεθέντων, στα υποβληθέντα προδικαστικά ερωτήματα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το δίκαιο της Ένωσης έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση η οποία προβλέπει την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη ο κάτοχος δικαιωμάτων επικαρπίας επί ακινήτων, κατόπιν ex lege κατάργησης των δικαιωμάτων αυτών η οποία είναι ασύμβατη προς το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη, μέσω χρηματικής αποζημίωσης υπολογιζόμενης αποκλειστικώς βάσει της αγοραίας αξίας που είχαν τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία κατά τον χρόνο διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας από το κτηματολόγιο.

**Επί των δικαστικών εξόδων**

50 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τρίτο τμήμα) αποφαίνεται:

**Το δίκαιο της Ένωσης έχει την έννοια ότι αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση η οποία προβλέπει την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη ο κάτοχος δικαιωμάτων επικαρπίας επί ακινήτων, κατόπιν ex lege κατάργησης των δικαιωμάτων αυτών η οποία είναι ασύμβατη προς το άρθρο 63 ΣΛΕΕ και το άρθρο 17 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μέσω χρηματικής αποζημίωσης υπολογιζόμενης αποκλειστικώς βάσει της αγοραίας αξίας που είχαν τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία κατά τον χρόνο διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας από το κτηματολόγιο.**

(υπογραφές)