Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (kolmas koda)

13. mai 2026*

Eelotsusetaotlus – Liikmesriigi vastutus liidu õiguse rikkumise korral – Kinnisvarale seatud kasutusvalduste ELTL artikliga 63 ja Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikliga 17 vastuolus *ex lege* kaotamine – Nende õiguste taastamine pärast Euroopa Liidu Kohtu otsust – Kahju hüvitamine – Riigisisesed õigusnormid, milles on ette nähtud rahaline hüvitis, mis arvutatakse üksnes selle vara turuväärtuse alusel kasutusvalduste kustutamise ajal – Kahju piisava hüvitamise nõue – Saamata jäänud tulu

Kohtuasjas C-286/25,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Győri Törvényszéki (Győri kohus, Ungari) 3. aprilli 2025. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 15. aprillil 2025, menetluses

BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

versus

Agrárminisztérium,

EUROOPA KOHUS (kolmas koda),

koosseisus: koja president C. Lycourgos (ettekandja), kohtunikud O. Spineanu-Matei, S. Rodin, N. Piçarra ja N. Fenger,

kohtujurist: J. Kokott,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

– BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., esindaja: *ügyvéd* T. Szendrő-Németh,

– Ungari valitsus, esindajad: M. Z. Fehér ja K. Szíjjártó,

– Euroopa Komisjon, esindajad: M. Mataija, A. Tokár ja G. von Rintelen,

* Kohtumenetluse keel: ungari.

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi ilma kohtujuristi ettepanekuta,

on teinud järgmise

kohtuotsuse

1 Eelotsusetaotlus puudutab ELTL artikli 63 ja Euroopa Liidu põhiõiguste harta (edaspidi „harta“) artikli 17 tõlgendamist.

2 Taotlus on esitatud BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (edaspidi „Brandl“) ja Agrárminisztériumi (Ungari põllumajandusministeerium) vahelises kohtuvaidluses rahalise hüvitise summa üle, mis on Ungari õigusnormides ette nähtud 21. mai 2019. aasta kohtuotsuse komisjon *vs*. Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432) täitmiseks.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

3 ELTL artikli 63 lõikes 1 on sätestatud:

„Käesoleva peatüki sätete kohaselt keelatakse kõik kapitali liikumise piirangud liikmesriikide vahel ning liikmesriikide ja kolmandate riikide vahel.“

4 Harta artikli 17 lõikes 1 on märgitud:

„Igaühel on õigus vallata, kasutada, käsutada ja pärandada oma seaduslikul teel saadud omandit. Kelleltki ei tohi tema omandit ära võtta muidu kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud juhtudel ja tingimustel ning õigeaegse ja õiglase hüvituse eest. Omandi kasutamist võib reguleerida seadusega niivõrd, kui see on vajalik üldistes huvides.“

Ungari õigus

5 Ungari seadusandja võttis 12. detsembril 2013 vastu 2013. aasta CCXII seaduse, millega kehtestatakse 2013. aasta CXXII seaduse põllumajandus- ja metsamaa müügi kohta teatavad üleminekusätted ja -meetmed (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény; edaspidi „2013. aasta üleminekumeetmete seadus“). See seadus jõustus 15. detsembril 2013.

6 Seaduse § 108 lõikes 1 oli sätestatud:

„Kõik 30. aprilli 2014. aasta seisuga kehtivad kasutusvaldused või kasutusõigused, mis on seatud lepingu alusel isikute vahel, kes ei ole lähisugulased, tähtajatult või tähtajaliselt pärast 30. aprilli 2014 saabuva tähtpäevaga, lõpevad seadusest tulenevalt 1. mail 2014.“

7 2021. aasta CL seadusega, millega muudetakse teatavaid põllumajandusvaldkonna seadusi, mis jõustus 1. jaanuaril 2022, lisati 2013. aasta üleminekumeetmete seadusse peatükk 20/F. Selle peatüki, mis sisaldab muu hulgas uusi paragrahve 108/B, 108/K, 108/L ja 108/N, pealkiri on „[21. mai 2019. aasta kohtuotsuse komisjon *vs*. Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432)] täitmiseks vastu võetud erisätted“.

8 2013. aasta üleminekumeetmete seaduse, mida on muudetud 2021. aasta CL seadusega teatavate põllumajandusvaldkonna seaduste muutmise kohta (edaspidi „2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seadus“), §-s 108/B on sätestatud:

„1. Füüsiline ja juriidiline isik, kelle kasutusvaldus on käesoleva seaduse § 108 lõike 1 – alates 30. aprillist 2014 kehtivas redaktsioonis – alusel kinnistusraamatust kustutatud […], või tema õigusjärglane võib käesoleva peatüki alusel taotleda kustutatud kasutusvalduse uuesti kinnistusraamatusse kandmist ja käesoleva peatüki kohast hüvitist.

2. Kasutusvaldaja, kelle kasutusõigus on kustutatud, või tema õigusjärglane saab esitada seoses kasutusvalduse kustutamisega riigi või riigiasutuste vastu nõudeid üksnes [2013. aasta seaduse üleminekumeetmete kohta peatükis 20/F] ette nähtud menetlustes.“

9 Seaduse §-s 108/K on sätestatud:

„1. Hüvitis arvutatakse kustutatud kasutusvalduse aastase väärtuse alusel. Aastane väärtus on 1/20 selle kinnisasja, millele kasutusvaldus on seatud, turuväärtusest kasutusvalduse kustutamise hetkel.

[…]

4. Kui kasutusvaldus registreeritakse uuesti, korrutatakse hüvitise summa leidmiseks aastane väärtus registrist kustutamise ja uuesti registreerimise vaheliste aastate arvuga.

[…]“.

10 Seaduse §-i 108/L lõikes 2 on ette nähtud:

„Kui taotleja esitab taotluse, milles tõendab, et tal on lisaks § 108/K kohaselt kindlaksmääratud summale õigus nõuda ka muid summasid, võib [pädev asutus] määrata hüvitise summa, mis erineb §-i 108/K kohaselt arvutatud summast, võttes arvesse juhtumi konkreetseid asjaolusid ja nende asjakohast põhjendust (täiendav hüvitis), eelkõige seoses maatüki järgmiste tunnustega:

a) kuju, vorm ja mõõdud,

b) asetsus,

c) asukoht,

d) juurdepääsetavus, teeolud,

e) topograafiline seisund ja kallakuolud,

f) veerežiimi korrastatus,

g) majandamist takistavad objektid,

h) agrotehniline olukord,

I) külmast, jäätumisest või ulukitest tuleneva kahju tavalisest suurem tõenäosus,

j) niisutus, niisutusvõimalused,

k) piirded,

l) põllumajanduslikuks tootmiseks kasutatavad rajatised,

m) toitainete majandamine, agrokeemiline sekkumine,

n) keskkonnareostus ja püsiv keskkonnakahju,

o) looduskaitseala olemasolu,

p) maaparandusmeetmed.“

11 Seaduse §-s 108/N on ette nähtud:

„Paragrahvide 108/K – 108/M kohaselt kindlaksmääratud summalt tuleb tasuda viivist alates kasutusvalduse kustutamise kuupäevast kuni selle väljamaksmise kuupäevani. Intressimäär on võrdne keskpanga baasintressimääraga, millele lisandub 2%. Intressi arvutamisel kohaldatakse poolaasta esimesel päeval kehtivat intressimäära kogu poolaasta jaoks.“

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

12 Brandlil on Ungaris põllumajandusmaatükkidele seatud kasutusvaldused, mis on kantud selle liikmesriigi kinnistusraamatusse katastritunnuste 0159/3 ja 0160 all.

13 2013. aasta üleminekumeetmete seaduse § 108 lõike 1 kohaselt lõppesid need kasutusvaldused automaatselt. Need kustutati kinnistusraamatust 2. oktoobril 2014.

14 Euroopa Kohus täpsustas – olles 6. märtsi 2018. aasta kohtuotsuses SEGRO ja Horváth (C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157, punktid 62–66, 94, 107 ja 126) tõdenud, et niisugune säte nagu 2013. aasta üleminekumeetmete seaduse § 108 lõige 1 on ELTL artikliga 63 vastuolus – 21. mai 2019. aasta kohtuotsuses komisjon *vs*. Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432, punkt 129), et viimati nimetatud säte rikub ka harta artikliga 17 tagatud omandiõigust.

15 Pärast viimati nimetatud kohtuotsust muutis Ungari seadusandja 2013. aasta üleminekumeetmete seadust, et võimaldada teatavatel tingimustel kanda kinnistusraamatusse uuesti kasutusvaldused, mis on selle seaduse § 108 lõike 1 kohaselt registrist kustutatud, ning maksta nende õiguste omanikele hüvitist.

16 Brandl taotles 2021. aastal muudetud 2013. aasta seaduse § 108/B lõike 1 alusel oma kasutusvalduste uuesti kinnistusraamatusse kandmist ja tema taotlus rahuldati.

17 Nemzeti Földügyi Központ (riigi maa-amet, Ungari), kes on käesolevas valdkonnas põllumajandusministeeriumi õiguseellane, mõistis nende õiguste kustutamisest tuleneva majandusliku kahju hüvitamiseks Brandli kasuks välja summad 10 940 000 Ungari forintit (HUF) (ligikaudu 31 000 eurot) ja 30 810 000 Ungari forintit (ligikaudu 87 000 eurot) kinnisasjade eest, mis on kantud kinnistusraamatusse katastritunnuste 0159/3 ja 0160 all. Vastavalt 2021. aastal muudetud 2013. aasta seaduse §-le 108/K vastavad need summad riigi maa-ameti arvutuste kohaselt 2. oktoobril 2014 kehtinud 1/20 vara turuväärtusele, mis korrutatakse kasutusvalduste kustutamise ja nende uuesti registrisse kandmise vahele jäänud aastate arvuga.

18 Kuna Brandl leidis, et see hüvitis ei ole piisav hüvitis kahju eest, mida ta kandis kasutusvalduste õigusvastase kustutamise tõttu, esitas ta põllumajandusministeeriumi vastu hagi Győri Törvényszékile (Győri kohus, Ungari), kes on eelotsusetaotluse esitanud kohus. Oma hagi põhjenduseks väidab äriühing, et hüvitise määramisel tuleb arvesse võtta saamata jäänud tulu.

19 Sellega seoses märgib Brandl, et enne kasutusvalduste kustutamist majandas ta kõnealuseid kinnistuid ise ja et pärast kustutamist sõlmiti nende maatükkide kohta rendilepingud. Neis lepingutes kindlaks määratud rendisummad on asjakohased saamata jäänud tulu hindamisel.

20 Győri Törvényszék (Győri kohus) leidis, et kasutusvalduste õigusvastase kustutamise tõttu tekkinud varaline kahju tuleb hüvitada. Seega tuleb arvesse võtta saamata jäänud tulu. 2021. aastal muudetud 2013. aasta seaduse § 108/K, mis põhineb vaidlusaluse vara turuväärtusel kasutusvalduste kustutamise ajal, ei taga õiglase hüvitise maksmist. Selles sättes ei ole eelkõige arvesse võetud asjaolu, et nende õiguste registrist kustutamise ja uuesti registrisse kandmise vahele jäävate aastate jooksul võis nende varade turuväärtus märkimisväärselt muutuda. Käesoleval juhul arvutas kohtuekspert välja, et kui võtta arvesse turuväärtuse tõusu neil aastatel ja kohaldada ülejäänud osas nimetatud sättes ette nähtud kriteeriumi, oleks hüvitise summa katastritunnuse 0159/3 all registreeritud kinnisasja puhul 16 596 000 forintit (ligikaudu 47 000 eurot) ja katastritunnuse 0160 all registreeritud kinnisasja puhul 49 341 500 forintit (ligikaudu 140 000 eurot).

21 Neil asjaoludel otsustas Győri Törvényszék (Győri kohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„[1.] Kas [ELTL] artiklit 63 ja [harta] artiklit 17 tuleb tõlgendada nii, et nende sätetega on kooskõlas liikmesriigi õigusnorm, mille alusel antakse juhul, kui põllumajandusmaa kasutusvaldus taastatakse pärast seda, kui see kustutati liidu õigust rikkudes, kasutusvalduse omanikule rahalist hüvitist, milles ei võeta arvesse kinnisasja, mille kasutusvaldus kustutati, turuväärtuse märkimisväärset tõusu nende aastate jooksul, kui kasutusvaldus oli kustutatud?

[2.] Kas [harta] artiklis 17 ja [21. mai 2019. aasta kohtuotsuses komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432, punkt 129)] kasutatud õiglase hüvituse mõistega on kooskõlas liikmesriigi õigusnorm, mille alusel antakse juhul, kui põllumajandusmaa kasutusvaldus taastatakse pärast seda, kui see kustutati liidu õigust rikkudes, kasutusvalduse omanikule rahalist hüvitist, milles ei võeta arvesse kinnisasja, mille kasutusvaldus kustutati, turuväärtuse märkimisväärset tõusu nende aastate jooksul, kui kasutusvaldus oli kustutatud?

Eelotsuse küsimuste analüüs

Vastuvõetavus

22 Euroopa Komisjon rõhutab Euroopa Kohtule esitatud seisukohtades, et ainus eelotsusetaotluses mainitud piiriülene mõõde on see, et Brandli, mis on Ungari õiguse alusel asutatud äriühing, tegevjuhil on muu liikmesriigi kui Ungari kodakondsus. Neil asjaoludel on eelotsusetaotluse vastuvõetavus komisjoni arvates kaheldav.

23 Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ei ole EL toimimise lepingu sätted, mis reguleerivad asutamisvabadust, teenuste osutamise vabadust ja kapitali vaba liikumist, kohaldatavad olukorras, mille kõik asjaolud on üheainsa liikmesriigi sisesed (15. novembri 2016. aasta kohtuotsus Ullens de Schooten, C-268/15, EU:C:2016:874, punkt 47, ning 27. jaanuari 2026. aasta kohtumäärus OMW Petrom Marketing, C-439/25, EU:C:2026:82, punkt 36).

24 Lisaks tuleb selles kontekstis sedastada, et harta kohaldamisala on liikmesriikide tegevuse osas määratletud harta artikli 51 lõikes 1, mille kohaselt harta sätted on liikmesriikidele ette nähtud üksnes liidu õiguse kohaldamise korral, kusjuures see säte kinnitab Euroopa Kohtu praktikat, mille kohaselt on liidu õiguskorras tagatud põhiõigused kohaldatavad kõikides liidu õigusega reguleeritud olukordades, ent mitte väljaspool neid. Kui aga õiguslik olukord ei kuulu liidu õiguse kohaldamisalasse, puudub Euroopa Kohtul selle suhtes pädevus ning ainuüksi harta sätted, millele võidakse tugineda, ei saa olla selle pädevuse aluseks (12. septembri 2024. aasta kohtuotsus Changu, C-352/23, EU:C:2024:748, punkt 63 ja seal viidatud kohtupraktika).

25 Käesoleval juhul ei saa välistada, et põhikohtuasi, mille lahendamiseks on eelotsusetaotluse esitanud kohtu hinnangul vaja tõlgendada ELTL artiklit 63 ja sellega seoses harta artiklit 17, kuulub käesoleva kohtuotsuse punktis 23 nimetatud olukorda, mille kõik asjaolud on üheainsa liikmesriigi sisesed. Kuna eelotsusetaotluses puuduvad tõendid selle kohta, et Brandli tegevjuhil on finantsosalus Brandli kapitalis, ei nähtu eelotsusetaotlusest ühtegi asjaolu, mis võimaldaks kindlalt tuvastada, et vaidlusel on piiriülene mõõde.

26 Isegi kui eeldada, et kõik põhikohtuasjas olulised asjaolud on Ungari sisesed, ei tulene sellest siiski, et eelotsusetaotlus oleks vastuvõetamatu.

27 Seoses sellega olgu meenutatud, et ELTL artiklis 49, 56 või 63 ette nähtud põhivabaduste tõlgendamine võib kohtuasjas, mille kõik asjaolud on üheainsa liikmesriigi sisesed, osutuda asjakohaseks, kui riigisisene õigus kohustab eelotsusetaotluse esitanud kohut tagama selle kohtu asukoha liikmesriigi kodanikule samad õigused kui need, mis samasuguses olukorras tulenevad liidu õigusest mõne teise liikmesriigi kodanikule (vt 5. detsembri 2000. aasta kohtuotsus Guimont, C-448/98, EU:C:2000:663, punkt 23, ja 15. novembri 2016. aasta kohtuotsus Ullens de Schooten, C-268/15, EU:C:2016:874, punkt 52).

28 Eelotsusetaotlusest nähtub, et 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduses kehtestatud hüvitamise süsteem kehtib selle seaduse § 108/B kohaselt iga „füüsilise või juriidilise isiku“ suhtes, „kelle kasutusvaldused on [2013. aasta üleminekumeetmete seaduse] § 108 lõike 1 alusel kinnistusraamatust kustutatud, sõltumata tema kodakondsusest“. Lisaks nähtub eelotsusetaotlusest, et riigi maa-amet ja seejärel põllumajandusministeerium tunnistasid, et Brandl peab saama hüvitist 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduses ette nähtud

korras, et täita 21. mai 2019. aasta kohtuotsust komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432), ning nende hinnangul tagab see süsteem kahju piisava hüvitamise.

29 Eelotsusetaotluses sisalduvaid konkreetseid asjaolusid arvestades näib, et liidu õiguse põhimõtted, mis käsitlevad sellise kahju hüvitamist, mille liikmesriik on tekitanud liidu õiguse rikkumisega, käesoleval juhul ELTL artikli 63 ja harta artikli 17 rikkumisega, millele on viidatud 21. mai 2019. aasta kohtuotsuses komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432), on põhikohtuasja lahendamisel asjakohased ja seda sõltumata sellest, kas Brandli tegevjuhil, kes on mõne muu liikmesriigi kui Ungari kodanik, on osalus selle äriühingu kapitalis või mitte. Neil asjaoludel on käesoleva kohtuotsuse punktis 27 viidatud kohtupraktika kohaldatav ja eelotsuse küsimuste suhtes kehtib eeldus, et need on asjakohased, ning sellest tulenevalt on need vastuvõetavad.

30 Eespool esitatust järeldub, et eelotsuse küsimused on vastuvõetavad.

Sisulised küsimused

31 Euroopa Kohus leidis 21. mai 2019. aasta kohtuotsuses komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432) siiski, et kuna Ungari võttis vastu 2013. aasta üleminekumeetmete seaduse, on ta rikkunud kohustusi, mis tulenevad ELTL artiklist 63 ja harta artiklist 17. Nende riigisiseste õigusnormide vastuolu kapitali vaba liikumisega tulenes pealegi juba Euroopa Kohtu 6. märtsi 2018. aasta kohtuotsusest SEGRO ja Horváth (C-52/16 ja C-113/16, EU:C:2018:157).

32 Selles kontekstis on käesoleva eelotsusetaotluse eesmärk kindlaks teha, kas selline hüvitamise süsteem, nagu on ette nähtud 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduses, tagab sellest *ex lege* kustutamisest tuleneva kahju piisava hüvitamise.

33 Seega tuleb asuda seisukohale, et oma küsimustega, mida tuleb analüüsida koos, soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas liidu õigust tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus riigisisesed õigusnormid, milles on ette nähtud, et kinnisasjale seatud kasutusvalduste omanikule antakse nende õiguste ELTL artikliga 63 ja harta artikliga 17 vastuolus *ex lege* kustutamise tõttu tekkinud kahju hüvitamiseks rahalist hüvitist, mis arvutatakse üksnes selle vara turuväärtuse alusel, mis sellel oli ajal, mil nimetatud õigused kinnistusraamatust kustutati.

34 Kõigepealt tuletas Euroopa Kohus meelde, et isikutel, kellele on tekkinud kahju liidu õiguse rikkumise tõttu, mille eest vastutab mõni liikmesriik, on õigus kahju hüvitamisele, kui täidetud on kolm tingimust ehk kui rikutud liidu õigusnormi eesmärk on anda nendele õigusi, rikkumine on piisavalt selge ning selle rikkumise ja nendele isikutele tekkinud kahju vahel on otsene põhjuslik seos (vt 5. märtsi 1996. aasta kohtuotsus Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, punkt 51, ning 1. augusti 2025. aasta kohtuotsus Minister for Children, Equality, Disability, Integration and Youth jt, C-97/24, EU:C:2025:594, punkt 27).

35 Niisuguses olukorras nagu 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduses ette nähtud hüvitamise süsteem, on need tingimused täidetud. Esiteks on Euroopa Kohus juba otsustanud, et ELTL artikkel 63 ja harta artikkel 17 kujutavad endast õigusnorme, mille eesmärk on anda eraõiguslikele isikutele õigusi, ning et nende sätete rikkumise, mis tuvastati liikmesriigi kohustuste rikkumist tuvastavas kohtuotsuses ja mis tuleneb käesoleva kohtuotsuse

punktis 31 mainitud eelotsusest, võib kvalifitseerida piisavalt selgeks rikkumiseks (vt selle kohta 10. märtsi 2022. aasta kohtuotsus Grossmania, C-177/20, EU:C:2022:175, punktid 70 ja 71). Teiseks ei ole eelotsusetaotluse esitanud kohtus vaidlustatud otsese põhjusliku seose olemasolu selle rikkumise ja isikutele, kelle kasutusvaldused kustutati, tekkinud kahju vahel, kuna teatavate 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduse sätete eesmärk on just nimelt hüvitada Euroopa Kohtu tuvastatud nimetatud rikkumisega tekitatud kahju.

36 Kuna nimetatud tingimused on täidetud, on liidu õiguses nõutud, et puudutatud isikutele tekitatud kahju hüvitamine oleks vastavuses tekitatud kahjuga, mis tagaks nende õiguste tõhusa kaitse (vt 5. märtsi 1996. aasta kohtuotsus Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, punkt 82, ja 25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Balgarska Narodna Banka, C-501/18, EU:C:2021:249, punkt 125).

37 Iga liikmesriigi riigisiseses õiguskorras tuleb kehtestada kriteeriumid, mis võimaldavad kindlaks määrata hüvitise ulatuse, võttes arvesse, et need kriteeriumid ei tohi olla vähem soodsad kui need, mis puudutavad samalaadseid riigisisesel õigusel põhinevaid nõudeid või hagisid, ning igal juhul ei tohi need olla korraldatud nii, et hüvitise saamine muutuks praktikas võimatuks või ülemäära raskeks (vt 5. märtsi 1996. aasta kohtuotsus Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, punkt 90, ning 17. aprilli 2007. aasta kohtuotsus AGM-COS.MET, C-470/03, EU:C:2007:213, punkt 94).

38 Tunnustades nii liikmesriikide ulatuslikku kaalutlusruumi, on Euroopa Kohus täpsustanud, et liidu õiguse rikkumise korral ei saa hüvitatava kahju puhul täiesti välistada saamata jäänud tulu, kuna saamata jäänud tulu täielik välistamine võib muuta kahju hüvitamise eelkõige majanduslikes või kaubanduslikes kohtuvaidlustes praktiliselt võimatuks (5. märtsi 1996. aasta kohtuotsus Brasserie du pêcheur ja Factortame, C-46/93 ja C-48/93, EU:C:1996:79, punkt 87, ning 17. aprilli 2007. aasta kohtuotsus AGM-COS.MET, C-470/03, EU:C:2007:213, punkt 95).

39 Juhul kui põllumajandusmaale seatud kasutusvaldused kustutatakse *ex lege*, nagu on ette nähtud 2013. aasta üleminekumeetmete seaduse § 108 lõikes 1, ning seejärel need õigused taastatakse, tuleb asuda seisukohale – kui eelotsusetaotluse esitanud kohtu kontrolli tulemusel ei ilmne vastupidist –, et saamata jäänud tulu seisneb selle maa kasutamise või rendileandmise tuludes, mida kahju kannatanud kasutusvaldaja ei saanud selle kustutamise ja taastamise vahelisel ajal saada.

40 Kui niisuguses olukorras, nagu oli Ungaris pärast 21. mai 2019. aasta kohtuotsust komisjon *vs.* Ungari (kasutusvaldus põllumajandusmaale) (C-235/17, EU:C:2019:432), on liidu õiguse rikkumisega, mille Euroopa Kohus on kindlaks teinud, võimalik huvitatud isikutele tekitatud kahju hüvitamiseks kehtestada standardne arvutusvalem, mis võimaldab igal üksikjuhul kindlaks teha tasumisele kuuluva hüvitise summa, on tõhususe põhimõtte kohaselt, mille sisu on meenutatud käesoleva kohtuotsuse punktides 37 ja 38, siiski nõutud, et selline arvutusvalem oleks koostatud selliselt, et selle tulemuseks oleks hüvitis, mis katab piisava täpsusega saamata jäänud tulu.

41 Ent nagu nähtub eelotsusetaotlusest, põhineb 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduse §-s 108/K ette nähtud hüvitamise süsteemis hüvitise summa kindlaksmääramine kõnealuste põllumajandusmaatükkide turuväärtusel kasutusvalduste õigusvastase kustutamise ajal.

42 Kõik Euroopa Kohtule märkusi esitanud huvitatud isikud on ühel meelel selles, et see väärtus vastab müügihinnale, mida nende maatükkide omanik oleks võinud saada sõltuvalt pakkumise ja nõudluse omavahelisest suhtest kasutusvalduste kustutamise ajal.

43 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduse §-s 108/K sätestatud kriteerium hüvitise summa arvutamiseks ei võimalda iseenesest kindlaks määrata kahju kannatanud kasutusvaldaja saamata jäänud tulu. Nimelt ei mõjuta tulu, mida maaomanik oleks võinud kasutusvalduste kustutamise ja nende taastamise vahelisel ajal kõnealuste põllumajandusmaatükkide kasutamise või rentimise kaudu saada, otseselt hinda, mida nende maatükkide omanik oleks võinud saada, müües need kasutusvalduste kustutamise ajal.

44 Kuigi niisuguses olukorras, nagu on kõne all põhikohtuasjas, kus saamata jäänud tulu on kasutusvaldajale tekitatud kogu kahju või vähemalt ülekaalukas osa sellest, võib selline hüvitamise süsteem tegelikkuses siiski kaasa tuua hüvitise, mille summa katab teataval määral saamata jäänud tulu summa, on siiski tõsi – kui eelotsusetaotluse esitanud kohtu kontrolli tulemusel ei ilmne vastupidist –, et kriteeriumist, millel see kord põhineb, ei tulene, et nimetatud saamata jäänud tulu ja järelikult ka seda kahju hinnatakse asjakohaselt.

45 Järelikult muudab selline hüvitamise süsteem, nagu on ette nähtud 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduse §-s 108/K, tegelikult kantud kahju hüvitamise ülemäära raskeks ega ole seega kooskõlas selle piisava hüvitamise nõudega, mida on meenutatud käesoleva kohtuotsuse punktides 36–38.

46 Seda järeldust ei lükka ümber Ungari valitsuse rõhutatud asjaolu, et 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduse § 108/L võimaldab kahju kandnud isikutel taotleda kõnealuse vara teatavate tunnuste tõttu täiendavat hüvitist. Kuigi need tunnused on saamata jäänud tulu hindamisel asjakohased, on siiski tõsi – kui eelotsusetaotluse esitanud kohtu kontrolli tulemusel ei ilmne vastupidist –, et nimetatud seaduse § 108/L ei kohusta pädevat asutust hüvitise ulatuse kindlaksmääramisel võtmast neid tunnuseid arvesse ja maksmast kahju kannatanud isikule suuremat hüvitist kui see, mis tuleneb sama seaduse §-st 108/K.

47 Käesoleva kohtuotsuse punktis 45 esitatud järeldust ei lükka ümber ka asjaolu, et 2021. aasta seadusega muudetud 2013. aasta seaduse §-s 108/N on ette nähtud maksta intressi, et maksta hüvitist aja eest, mis jäi kasutusvalduste kustutamise ja hüvitise maksmise vahele. Sellise sätte peamine eesmärk on nimelt hüvitada raha väärtuse langus, kuid selle eesmärk ega tagajärg ei ole tagada saamata jäänud tulu tegelik hüvitamine.

48 Ilma et see piiraks käesoleval juhul asjaomase liikmesriigi kaalutlusruumi sellise arvutusvalemi kindlaksmääramisel, mille tulemus on kahju piisav hüvitamine, tuleb seoses hüvitise hindamisega, mille eelotsusetaotluse esitanud kohus peab põhikohtuasjas tegema, märkida, et selle kohtu esitatud arvandmetest nähtub, et vastavalt hüvitamismehhanismile, milles võetakse arvesse asjaomase põllumajandusmaa turuväärtust, võib kahju piisav hüvitamine osutuda ülemäära raskeks, kui ei võeta arvesse selle väärtuse võimalikku märkimisväärset suurenemist kasutusvalduste kustutamise ja taastamise vahelisel ajal.

49 Eeltoodut arvestades tuleb esitatud küsimustele vastata, et liidu õigust tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus riigisisesed õigusnormid, milles on ette nähtud, et kinnisasjale seatud kasutusvalduste omanikule antakse nende õiguste ELTL artikliga 63 ja harta artikliga 17

vastuolus *ex lege* kustutamise tõttu tekkinud kahju hüvitamiseks rahalist hüvitist, mis arvutatakse üksnes selle vara turuväärtuse alusel, mis sellel oli ajal, mil nimetatud õigused kinnistusraamatust kustutati.

Kohtukulud

50 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse sama kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (kolmas koda) otsustab:

Liidu õigust tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus riigisisesed õigusnormid, milles on ette nähtud, et kinnisasjale seatud kasutusvalduste omanikule antakse nende õiguste ELTL artikliga 63 ja Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikliga 17 vastuolus *ex lege* kustutamise tõttu tekkinud kahju hüvitamiseks rahalist hüvitist, mis arvutatakse üksnes selle vara turuväärtuse alusel, mis sellel oli ajal, mil nimetatud õigused kinnistusraamatust kustutati.

Allkirjad