



## ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 70/26

Λουξεμβούργο, 13 Μαΐου 2026

Απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση C-286/25 | BRANDL

### **Δικαιώματα επικαρπίας επί γεωργικών γαιών στην Ουγγαρία: το δίκαιο της Ένωσης αντιτίθεται σε χρηματική αποζημίωση η οποία υπολογίζεται αποκλειστικά με βάση την αγοραία αξία των γαιών κατά τον χρόνο διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας από το κτηματολόγιο**

*Η εφαρμογή αυτού του κριτηρίου για τον καθορισμό του ύψους της αποζημίωσης δεν καθιστά δυνατή την προσήκουσα αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας*

Το 2013 η Ουγγαρία θέσπισε κανονιστική ρύθμιση με την οποία προβλεπόταν η κατάργηση, από την 1η Μαΐου 2014, των δικαιωμάτων επικαρπίας επί γεωργικών γαιών <sup>1</sup> σε περίπτωση που οι δικαιούχοι δεν είχαν συγγενική σχέση με τον ιδιοκτήτη. Με απόφαση της 21ης Μαΐου 2019 <sup>2</sup>, το Δικαστήριο έκρινε ότι η νομοθεσία αυτή παραβίαζε τόσο την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων όσο και το δικαίωμα ιδιοκτησίας το οποίο εγγυάται ο Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Προκειμένου να συμμορφωθεί προς την εν λόγω απόφαση, η Ουγγαρία θέσπισε νέες διατάξεις το 2021. Οι διατάξεις αυτές παρέχουν στα φυσικά ή νομικά πρόσωπα των οποίων τα δικαιώματα επικαρπίας διαγράφηκαν τη δυνατότητα να ζητήσουν την επανεγγραφή των δικαιωμάτων στο κτηματολόγιο και να λάβουν χρηματική αποζημίωση.

Στο πλαίσιο αυτό, η ουγγρική εταιρία BRANDL διεκδίκησε επιτυχώς, το 2021, την επανεγγραφή των δικαιωμάτων επικαρπίας της. Η ουγγρική νομοθεσία προβλέπει ότι η αποζημίωση υπολογίζεται με βάση το 1/20 της αγοραίας αξίας <sup>3</sup> του ακινήτου κατά τον χρόνο διαγραφής του δικαιώματος επικαρπίας, πολλαπλασιαζόμενο επί τον αριθμό των ετών που μεσολάβησαν μεταξύ της διαγραφής και της επανεγγραφής. Η BRANDL, εκτιμώντας ότι η αποζημίωση αυτή δεν συνιστούσε προσήκουσα αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη, άσκησε αγωγή ενώπιον του δικαστηρίου του Győr (Ουγγαρία). Το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο να διευκρινίσει αν το δίκαιο της Ένωσης αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση σύμφωνα με την οποία η αποζημίωση περιορίζεται σε χρηματικό ποσό υπολογιζόμενο αποκλειστικά με βάση την αγοραία αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας.

Το Δικαστήριο **απαντά καταφατικά**.

Υπογραμμίζει ότι, **όπως επιτάσσει το δίκαιο της Ένωσης, η αποκατάσταση των ζημιών που υπέστησαν οι ιδιώτες πρέπει να είναι ανάλογη προς την προκληθείσα ζημία και να διασφαλίζει αποτελεσματική προστασία των δικαιωμάτων τους**. Το Δικαστήριο αναγνωρίζει μεν το ευρύ περιθώριο χειρισμών που έχουν τα κράτη μέλη κατά τον καθορισμό των κριτηρίων βάσει των οποίων προσδιορίζεται η έκταση της αποκατάστασης των ζημιών, πλην όμως παράλληλα υπενθυμίζει, μεταξύ άλλων, τη νομολογία του σύμφωνα με την οποία **ο ολοσχερής αποκλεισμός του διαφυγόντος κέρδους <sup>4</sup> είναι δυνατόν να καταστήσει πρακτικώς ανέφικτη την αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας**.

Το Δικαστήριο, καίτοι αναγνωρίζει ότι είναι δυνατή η πρόβλεψη **ενός τυποποιημένου μαθηματικού τύπου υπολογισμού** βάσει του οποίου να μπορεί να καθοριστεί το ποσό της οφειλόμενης αποζημίωσης σε κάθε κατ' ιδίαν περίπτωση, υπογραμμίζει, εντούτοις, ότι η αρχή της αποτελεσματικότητας επιτάσσει ο τύπος αυτός **να έχει διαμορφωθεί κατά τρόπο που να καταλήγει σε αποζημίωση καλύπτουσα το διαφυγόν κέρδος με επαρκή**

## ακρίβεια.

**Το κριτήριο της αγοραίας αξίας**, το οποίο εφαρμόζει η συγγική νομοθεσία για τον υπολογισμό του ύψους της αποζημίωσης, **δεν καθιστά αφ' εαυτού δυνατό τον προσδιορισμό του διαφυγόντος κέρδους** του ζημιωθέντος επικαρπωτή, διότι 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 κατά τον χρόνο της διαγραφής των δικαιωμάτων επικαρπίας. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αποζημίωσης που προβλέπει **η συγγική νομοθεσία καθιστά, στην πράξη, υπερβολικά δυσχερή την αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας και, ως εκ τούτου, δεν είναι συμβατό με την απαίτηση για προσηκούμενη αποκατάσταση της ζημίας αυτής.**

**ΥΠΟΜΝΗΣΗ:** Με την προδικαστική παραπομπή τα δικαστήρια των κρατών μελών μπορούν, στο πλαίσιο της ένδικης διαφοράς της οποίας έχουν επιληφθεί, να υποβάλουν στο Δικαστήριο ερώτημα σχετικό με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης ή με το κύρος πράξεως οργάνου της Ένωσης. Το Δικαστήριο δεν αποφαινεται επί της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να επιλύσει τη διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του Δικαστηρίου. Η απόφαση αυτή δεσμεύει κάθε άλλο εθνικό δικαστήριο ενώπιον του οποίου ανακύπτει παρόμοιο ζήτημα.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Το [πλήρες κείμενο και εφόσον υπάρχει, η σύνοψη](#) της αποφάσεως είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα CURIA από την ημερομηνία δημοσίευσής της αποφάσεως.

Επικοινωνία: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355

Ακολουθήστε μας!



<sup>1</sup> Η επικαρπία επιτρέπει τη χρήση γεωργικής γης και την εισπράξη των εσόδων από αυτήν (συγκομιδές ή μισθώματα), χωρίς να υπάρχει δικαίωμα κυριότητας.

<sup>2</sup> Απόφαση του Δικαστηρίου της 21ης Μαΐου 2019, Επιτροπή κατά Ουγγαρίας (Επικαρπία επί γεωργικών γαιών), [C-235/17](#) (βλ. επίσης ανακοινωθέν Τύπου [αριθ. 65/19](#)).

<sup>3</sup> Η αξία αυτή αντιστοιχεί στην τιμή πώλησης που μπορούσε να λάβει ο κύριος των γαιών αυτών, με γνώμονα την προσφορά και τη ζήτηση, κατά τον χρόνο της διαγραφής.

<sup>4</sup> Σε περίπτωση κατάργησης δικαιωμάτων επικαρπίας επί γεωργικών γαιών, το διαφυγόν κέρδος αντιστοιχεί στα έσοδα από την εκμετάλλευση ή 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 επικαρπίας έως την αποκατάστασή τους.