



70/26. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY

Luxembourg, 2026. május 13.

A C-286/25. sz. ügyben hozott ítélete | BRANDL

Mezőgazdasági földterületeken fennálló haszonélvezeti jogok Magyarországon: az uniós joggal ellentétes az olyan vagyoni kompenzáció, amelyet kizárólag a földterületeknek e jogok ingatlan-nyilvántartásból való törlése időpontjában fennálló forgalmi értéke alapján számítanak ki

E kritériumnak a kompenzáció összegének meghatározása érdekében való alkalmazása nem teszi lehetővé az elszenvedett kár megfelelő jóvátételét

2013-ban Magyarország olyan szabályozást fogadott el, amely 2014. május 1-jétől megszüntette a mezőgazdasági ingatlanokon fennálló haszonélvezeti jogokat¹, amennyiben azok jogosultjai nem a tulajdonos közeli hozzátartozói voltak. 2019. május 21-i ítéletében² a Bíróság megállapította, hogy ez a szabályozás sérti mind a tőke szabad mozgását, mind pedig az Európai Unió Alapjogi Chartájában biztosított tulajdonhoz való jogot. Az ezen ítéletnek való megfelelés érdekében Magyarország 2021-ben új rendelkezéseket fogadott el. Ezek lehetővé teszik azon – természetes vagy jogi – személyek számára, akiknek a haszonélvezeti jogát törölték, hogy azoknak az ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését kérik, és vagyoni kompenzációban részesüljenek.

2021-ben a BRANDL magyar társaság ebben az összefüggésben sikeresen igényelte haszonélvezeti jogainak visszajegyzését. A magyar jogszabályok szerint a kompenzációt a következő alapon kell kiszámítani: a vagyon törléskori forgalmi értékének³ 1/20-a, megszorozva a törlés és a visszajegyzés közötti évek számával. A Brandl úgy vélte, hogy ez a kompenzáció nem jelent megfelelő jóvátételt az általa elszenvedett kárért, ezért keresetet indított a Győri Törvényszék (Magyarország) előtt. E bíróság azt kérdezi a Bíróságtól, hogy ellentétes-e az uniós joggal az olyan nemzeti szabályozás, amely a kártérítést kizárólag a vagyontárgynak a haszonélvezeti jogok törlése időpontjában fennálló forgalmi értéke alapján kiszámított vagyoni kompenzációra korlátozza.

A Bíróság **igenlő választ ad.**

Hangsúlyozza, hogy **az uniós jog megköveteli, hogy az érintett magánszemélyeknek okozott károk megtérítése arányos legyen az elszenvedett kárral, és biztosítsa** jogaik hatékony **védelmét**. Elismerve, hogy a tagállamok széles mérlegelési mozgástérrel rendelkeznek az ilyen kártérítés mértékének megállapítására szolgáló kritériumok meghatározása tekintetében, a Bíróság emlékeztet különösen azon ítélkezési gyakorlatára, amely szerint **az elmaradt haszonnak⁴ a megtéríthető károk köréből való teljes kizárása lehetetlenné teszi az elszenvedett kár megtérítését.**

Elismerve, hogy be lehet vezetni olyan **egységes számítási képletet**, amely lehetővé teszi az egyes esetekben a fizetendő kompenzáció összegének meghatározását, a Bíróság hangsúlyozza, hogy a tényleges érvényesülés elve megköveteli, hogy az ilyen képletet **úgy alakítsák ki, hogy az olyan kompenzációt eredményezzen, amely kellő pontossággal fedezi az elmaradt hasznot.**

A kompenzáció összegének kiszámításához a magyar szabályozásban alkalmazott, **forgalmi értéken alapuló kritérium** azonban **önmagában nem teszi lehetővé** a sérelmet szenvedett haszonélvező **elmaradt hasznának megállapítását**, mivel azon bevételek, amelyeket ő a haszonélvezeti jogainak megszüntetése és azok visszaállítása közötti időszakban a

szóban forgó mezőgazdasági földterületek művelésével vagy bérbeadásával szerezhették volna, nincsenek közvetlen összefüggésben azzal az árral, amelyet e földterületek tulajdonosa a haszonélvezeti jogok törlésének időpontjában e földterületek értékesítésével szerezhettek volna. Következésképpen **a magyar szabályozás** által előírt kompenzációs rendszer **a gyakorlatban rendkívül nehézé teszi az elszenvedett kár megtérítését, és ezért nem egyeztethető össze e kár megfelelő jóvátételének követelményével.**

EMLÉKEZTETŐ: Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.

A kihirdetés napján az ítélet [az ítélet teljes szövege és adott esetben az összefoglalása](#) megtalálható a CURIA honlapon.

Sajtófelelős: Szabó Mónika ☎ (+352) 4303 3047

Az ítélet kihirdetésekor készített képfelvételek elérhetők: „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106

Kövesse a híreket!



¹ A haszonélvezet lehetővé teszi valamely személy számára egy mezőgazdasági földterület használatát és az abból származó jövedelem (betakarítás vagy bérleti díj) beszedését anélkül, hogy az adott földterület tulajdonosa lenne.

² A Bíróság 2019. május 21-i Bizottság kontra Magyarország (Mezőgazdasági földterületeken létesített haszonélvezeti jog) ítélete, [C-235/17](#) (lásd még a [65/19. sz.](#) sajtóközleményt).

³ Ez az érték annak az eladási árnak felel meg, amelyet e földterületek tulajdonosa a törlés időpontjában fennálló kínálat és kereslet függvényében kaphatott volna.

⁴ A mezőgazdasági ingatlanokon fennálló haszonélvezeti jogok megszüntetése esetén az elmaradt haszon az ezen ingatlanok hasznosításából vagy bérbeadásából származó olyan bevételekből áll, amelyeket a károsult haszonélvező nem szerezhettek meg e jogok megszüntetése és helyreállítása között eltelt időszakban.