



KOMUNIKAT PRASOWY nr 70/26

Luksemburg, 13 maja 2026 r.

Wyrok Trybunału w sprawie C-286/25 | BRANDL

Prawa użytkowania gruntów rolnych na Węgrzech: prawo Unii stoi na przeszkodzie rekompensacie finansowej obliczonej wyłącznie na podstawie wartości rynkowej gruntów w momencie wykreślenia tych praw z ksiąg wieczystych

Zastosowanie tego kryterium do ustalenia wysokości rekompensaty nie pozwala na odpowiednie naprawienie poniesionej szkody

W 2013 r. Węgry przyjęły przepisy znoszące, ze skutkiem od 1 maja 2014 r., prawa użytkowania gruntów rolnych¹ w przypadku, gdy ich posiadacze nie byli spokrewnieni z właścicielem. W wyroku z 21 maja 2019 r.² Trybunał Sprawiedliwości orzekł, że przepisy te naruszają zarówno zasadę swobodnego przepływu kapitału, jak i prawo własności zagwarantowane w Karcie praw podstawowych Unii Europejskiej. W celu wykonania tego wyroku Węgry przyjęły w 2021 r. nowe przepisy. Umożliwiają one osobom fizycznym lub prawnym, których prawa użytkowania zostały wykreślone, wystąpienie o ich ponowne wpisanie w księgach wieczystych oraz uzyskanie rekompensaty finansowej.

W tym kontekście w 2021 r. węgierska spółka BRANDL uzyskała ponowne wpisanie swoich praw użytkowania. Węgierskie przepisy przewidują, że rekompensatę oblicza się na podstawie: 1/20 wartości rynkowej³ nieruchomości w dniu wykreślenia, pomnożonej przez liczbę lat, które upłynęły między wykreśleniem a ponownym wpisaniem. Jako że spółka BRANDL uznała, że rekompensata ta nie stanowi odpowiedniego naprawienia poniesionej przez nią szkody, wniosła ona pozew do sądu w Győr (Węgry). Sąd ten zwrócił się do Trybunału Sprawiedliwości z pytaniem, czy prawo Unii stoi na przeszkodzie przepisom krajowym, które ograniczają odszkodowanie do rekompensaty finansowej obliczonej wyłącznie na podstawie wartości rynkowej nieruchomości w momencie wykreślenia praw użytkowania.

Trybunał udzielił na to pytanie **odpowiedzi twierdzącej**.

Podkreślił, że **prawo Unii wymaga, aby naprawienie szkody** wyrządzonej zainteresowanym jednostkom **było adekwatne do poniesionej szkody i zapewniało** rzeczywistą **ochronę** praw tych jednostek. Uznając szeroki zakres swobody państw członkowskich w ustalaniu kryteriów pozwalających określić wysokość takiego odszkodowania, Trybunał przypomniał w szczególności swoje orzecznictwo, zgodnie z którym **całkowite wykluczenie utraconych korzyści⁴ z zakresu szkód podlegających naprawieniu może uniemożliwić naprawienie poniesionej szkody**.

Przyznając, że możliwe jest ustanowienie **standardowej formuły obliczeniowej** pozwalającej na określenie w każdym indywidualnym przypadku wysokości należnej rekompensaty, Trybunał podkreślił, że zasada skuteczności wymaga, aby taka formuła **była skonstruowana w taki sposób, aby doprowadzić do rekompensaty, która z wystarczającą precyzją obejmuje te utracone korzyści**.

Jednak **kryterium wartości rynkowej**, stosowane w ustawodawstwie węgierskim do obliczenia wysokości rekompensaty, **nie pozwala samo w sobie na ustalenie utraconych korzyści** poszkodowanego użytkownika, ponieważ dochody, które mógłby on uzyskać w okresie między zniesieniem praw użytkowania a ich przywróceniem, poprzez eksploatację lub oddanie w dzierżawę przedmiotowych gruntów rolnych, nie są bezpośrednio związane z ceną sprzedaży, jaką właściciel

tych gruntów mógł uzyskać w momencie wykreślenia praw użytkowania. W związku z tym system rekompensaty przewidziany w ustawodawstwie węgierskim **czyni w praktyce nadmiernie utrudnionym naprawienie poniesionej szkody, a zatem nie jest zgodny z wymogiem adekwatnego jej naprawienia.**

UWAGA: Odesłanie prejudycjalne pozwala sądom państw członkowskich, w ramach rozpatrywanego przez nie sporu, zwrócić się do Trybunału z pytaniem o wykładnię prawa Unii lub o ocenę ważności aktu Unii. Trybunał nie rozpoznaje sporu krajowego. Do sądu krajowego należy rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z orzeczeniem Trybunału. Orzeczenie to wiąże w ten sam sposób inne sądy krajowe, które spotkają się z podobnym problemem.

Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże Trybunału Sprawiedliwości.

[Pełny tekst i, w stosownym wypadku, streszczenie](#) wyroku są publikowane na stronie internetowej CURIA w dniu ogłoszenia.

Osoba odpowiedzialna za kontakty z mediami: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Pozostańmy w kontakcie!



¹ Użytkowanie pozwala korzystać z gruntów rolnych i czerpać z nich dochody (plony lub czynsze), nie będąc ich właścicielem.

² Wyrok Trybunału z dnia 21 maja 2019 r., *Komisja/Węgry (Użytkowanie gruntów rolnych)*, [C-235/17](#) (zob. także komunikat prasowy [nr 65/19](#)).

³ Wartość ta odpowiada cenie sprzedaży, jaką właściciel tych gruntów mógł uzyskać w momencie wykreślenia, w zależności od gry popytu i podaży.

⁴ W przypadku zniesienia praw użytkowania gruntów rolnych utracone korzyści odpowiadają dochodom z eksploatacji lub dzierżawy tych gruntów, których poszkodowany użytkownik nie mógł uzyskać w okresie między zniesieniem tych praw a ich przywróceniem.