



COMUNICADO DE IMPRENSA n.º 70/26

Luxemburgo, 13 de maio de 2026

Acórdão do Tribunal de Justiça no processo C-286/25 | BRANDL

Direitos de usufruto sobre terrenos agrícolas na Hungria: o Direito da União opõe-se a uma compensação financeira calculada exclusivamente em função do valor de mercado dos terrenos no momento em que os direitos foram cancelados do registo predial

A aplicação deste critério para fixar o montante da compensação não permite uma reparação adequada do prejuízo

Em 2013, a Hungria adotou uma regulamentação por força da qual os direitos de usufruto sobre terrenos agrícolas ¹ seriam extintos a partir de 1 de maio de 2014 se os respetivos titulares não tivessem um vínculo familiar com o proprietário do terreno. No Acórdão de 21 de maio de 2019 ², o Tribunal de Justiça declarou que a referida regulamentação violava tanto a livre circulação de capitais como o direito de propriedade garantido pela Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia. Em 2021, a Hungria adotou novas disposições com o objetivo de dar cumprimento àquele acórdão. Essas disposições permitiram às pessoas, singulares ou coletivas, cujos direitos de usufruto tinham sido cancelados pedir a respetiva reinscrição no registo predial e obter uma compensação financeira.

Foi neste contexto que, em 2021, os direitos de usufruto da sociedade húngara BRANDL foram reinscritos. A legislação húngara prevê que a compensação é calculada do seguinte modo: 1/20 do valor de mercado ³ no dia do cancelamento, multiplicado pelo número de anos decorridos entre o cancelamento e a reinscrição. A BRANDL intentou uma ação no Tribunal de Competência Genérica de Győr (Hungria) por considerar que aquela compensação não constituía uma reparação adequada do prejuízo sofrido. O referido tribunal pergunta ao Tribunal de Justiça se o Direito da União se opõe a uma regulamentação nacional que limita a indemnização a uma compensação financeira calculada exclusivamente com base no valor de mercado do bem no momento em que os direitos de usufruto foram cancelados.

O Tribunal de Justiça responde de forma afirmativa.

Sublinha que **o Direito da União exige que a reparação dos danos** causados aos particulares em causa **seja adequada ao prejuízo sofrido e assegure uma proteção** efetiva dos seus direitos. Embora reconheça uma ampla margem de manobra aos Estados-Membros para fixar os critérios que permitem determinar o montante de semelhante reparação, o Tribunal de Justiça recorda, nomeadamente, a sua jurisprudência segundo a qual a **exclusão total do lucro cessante** ⁴ **do âmbito dos danos reparáveis pode tornar impossível a reparação do prejuízo sofrido.**

Embora reconheça que é possível estabelecer **uma fórmula de cálculo padronizada** para determinar, em cada caso concreto, o montante da compensação devida, o Tribunal de Justiça salienta que o princípio da efetividade exige que essa fórmula **seja concebida de modo a resultar numa compensação que abranja, com o devido rigor, o lucro cessante sofrido.**

Ora, **o critério do valor de mercado**, que a legislação húngara aplica para calcular o montante da compensação, **não permite, em si, determinar o lucro cessante** do usufrutuário lesado, visto que os rendimentos que podia ter recebido, no período decorrido entre a supressão dos direitos de usufruto e o seu restabelecimento, ao explorar ou ao arrendar os

terrenos agrícolas, não estão diretamente ligados ao preço de venda que o proprietário desses terrenos podia ter obtido no momento em que os direitos de usufruto foram cancelados. Consequentemente, o regime de compensação previsto **na legislação húngara torna a reparação do prejuízo excessivamente difícil na prática, não sendo, como tal, compatível com a exigência de uma reparação adequada desse prejuízo.**

NOTA: O reenvio prejudicial permite que os órgãos jurisdicionais dos Estados-Membros, no âmbito de um litígio que lhes tenha sido submetido, interroguem o Tribunal de Justiça sobre a interpretação do Direito da União ou sobre a validade de um ato da União. O Tribunal de Justiça não decide o litígio nacional. Cabe ao órgão jurisdicional nacional decidir o processo em conformidade com a decisão do Tribunal de Justiça. Esta decisão vincula, do mesmo modo, os outros órgãos jurisdicionais nacionais aos quais seja submetido um problema semelhante.

Documento não oficial, para uso exclusivo dos órgãos de informação, que não vincula o Tribunal de Justiça.

O [texto integral e, sendo caso disso, o resumo](#) do acórdão são publicados no sítio CURIA no dia da prolação.

Contacto Imprensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Imagens da prolação do acórdão disponíveis em «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

Fique em contacto!



¹ O usufruto permite utilizar um terreno agrícola e receber os rendimentos decorrentes do mesmo (colheitas ou rendas) sem ser seu proprietário.

² Acórdão do Tribunal de Justiça de 21 de maio de 2019, Comissão/Hungria (Usufruto sobre terrenos agrícolas), [C-235/17](#) (v. também Comunicado de Imprensa [n.º 65/19](#)).

³ Este valor corresponde ao preço de venda que o proprietário dos terrenos podia obter em função da oferta e da procura no momento desse cancelamento.

⁴ Em caso de supressão dos direitos de usufruto sobre terrenos agrícolas, a perda de rendimentos corresponde aos rendimentos da exploração ou do arrendamento desses terrenos que o usufrutuário lesado deixou de poder receber durante o período entre a supressão e o restabelecimento desses direitos.