



Datum van
inontvangstneming

:

04/06/2025

Zaak C-286/25

Verzoek om een prejudiciële beslissing

Datum van indiening:

15 april 2025

Verwijzende rechter:

Győri Törvényszék (Hongarije)

Datum van de verwijzingsbeslissing:

3 april 2025

Verzoekende partij:

BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Verwerende partij:

Agrárminisztérium (Hongarije)

[OMISSIS]

In een geschil over de verkoop van grond tussen BRANDL Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. [OMISSIS], verzoekster, en [OMISSIS] het Agrárminisztérium (Ministerie van Landbouw, Hongarije) [OMISSIS], verweerder, wijst de Győri Törvényszék (rechter in eerste aanleg Győr, Hongarije) [OMISSIS] de volgende

beslissing:

De verwijzende rechter [OMISSIS] schorst de behandeling van de zaak en verzoekt het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: „Hof”) krachtens artikel 267 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie om een prejudiciële beslissing over de volgende vragen:

Moeten artikel 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie aldus worden uitgelegd dat zij niet in de weg staan aan een regeling van een lidstaat op grond waarvan, na het herstel van een recht van vruchtgebruik op landbouwgrond dat in strijd met het Unierecht was doorgehaald, een financiële compensatie aan de vruchtgebruiker wordt toegekend waarbij geen rekening wordt gehouden met de aanzienlijke stijging van de marktwaarde, tijdens de door de doorhaling bestreken jaren, van de onroerende goederen waarvan het recht van vruchtgebruik was doorgehaald?

Valt een regeling van een lidstaat op grond waarvan, na het herstel van een recht van vruchtgebruik op landbouwgrond dat in strijd met het Unierecht was doorgehaald, een financiële compensatie aan de vruchtgebruiker wordt toegekend waarbij geen rekening wordt gehouden met de aanzienlijke stijging van de marktwaarde, tijdens de door de doorhaling bestreken jaren, van de onroerende goederen waarvan het recht van vruchtgebruik was doorgehaald, onder het begrip „billijke vergoeding” als bedoeld in artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en in het arrest C-235/17?

[OMISSIS] [nationale procesrechtelijke overwegingen]

Motivering

1. Feiten

Verzoeksters recht van vruchtgebruik op de percelen met de geografische informatienummers Enese 0159/3 en 0160 werd op 2 oktober 2014 in het kadaster doorgehaald overeenkomstig § 108, lid 1, van de mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (wet nr. CCXII van 2013 houdende een aantal bepalingen en overgangsmaatregelen betreffende wet nr. CCXII van 2013 inzake de verkoop van landbouw- en bosbouwgrond; hierna: „wet nr. CCXII van 2013”).

In zijn arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), heeft het Hof geoordeeld dat Hongarije zijn verplichtingen krachtens artikel 63 VWEU juncto artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie niet was nagekomen door § 108, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013 vast te stellen en aldus de rechten van vruchtgebruik op landbouw- en bosbouwgrond in Hongarije die direct of indirect in handen zijn van onderdanen van andere lidstaten, van rechtswege af te schaffen.

In zijn arrest van 10 maart 2022, Grossmania (C-177/20), heeft het Hof geoordeeld dat het Unierecht, en met name artikel 4, lid 3, VEU en artikel 267 VWEU, aldus moet worden uitgelegd dat een nationale rechter bij wie beroep is ingesteld tegen een besluit tot afwijzing van een verzoek om herinschrijving van rechten van vruchtgebruik die van rechtswege teniet zijn gegaan en zijn doorgehaald in het kadaster op grond van een nationale regeling die onverenigbaar

is met artikel 63 VWEU, zoals dat is uitgelegd door het Hof in een prejudicieel arrest, ertoe gehouden is deze regeling buiten toepassing te laten en, tenzij er sprake is van objectieve en legitieme obstakels van met name juridische aard, de bevoegde bestuurlijke instantie te gelasten de rechten van vruchtgebruik opnieuw in te schrijven, ook al is de doorhaling van die rechten niet binnen de wettelijke termijnen in rechte aangevochten en bijgevolg naar nationaal recht onherroepelijk geworden.

Op 1 januari 2022 – vóór de uitspraak van het arrest in zaak C-177/20 – werd de Hongaarse regeling gewijzigd in die zin dat elke natuurlijke of rechtspersoon wiens recht van vruchtgebruik overeenkomstig de op 30 april 2014 geldende versie van § 108, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013 in het kadaster is doorgehaald, om de herinschrijving van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik en een compensatie kon verzoeken. De grondslag voor de compensatie is de jaarlijkse waarde van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik. De jaarlijkse waarde is gelijk aan een twintigste van de marktwaarde, ten tijde van de doorhaling van het recht van vruchtgebruik, van het onroerend goed waarop het recht van vruchtgebruik is gevestigd. Wanneer het recht van vruchtgebruik opnieuw wordt ingeschreven, is het bedrag van de compensatie gelijk aan de uitkomst van de vermenigvuldiging van de jaarlijkse waarde met het aantal jaren dat is verstreken tussen de doorhaling en de herinschrijving.

Op verzoek van verzoekster heeft het kadastrale kantoor bij besluiten [OMISSIS] besloten om de doorgehaalde rechten van vruchtgebruik opnieuw te registreren.

In de procedure tot toekenning van een compensatie met betrekking tot het doorgehaalde recht van vruchtgebruik heeft het Nemzeti Földügyi Központ (nationaal centrum voor grondzaken, Hongarije; hierna: „rechtsvoorganger van verweerder”) bij besluit [OMISSIS] aan verzoekster een compensatie van 30 810 000 Hongaarse forint (HUF) toegekend voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0160. In de procedure tot toekenning van een compensatie in verband met het doorgehaalde recht van vruchtgebruik heeft de rechtsvoorganger van verweerder bij besluit [OMISSIS] aan verzoekster een compensatie van 10 940 000 HUF toegekend voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0159/3. Overeenkomstig § 108/K, lid 4, van wet nr. CCXII van 2013 heeft de rechtsvoorganger van verweerder het bedrag van de compensatie berekend op basis van de jaarlijkse waarde van het recht van vruchtgebruik, vermenigvuldigd met het aantal jaren dat is verstreken tussen de doorhaling en de herinschrijving.

In haar schriftelijke opmerkingen heeft verzoekster met betrekking tot het bedrag van de compensatie aangevoerd dat de rechtsvoorganger van verweerder geen rekening had gehouden met de pachtgelden die waren vastgelegd in de pachtovereenkomsten – die na de doorhaling van het recht van vruchtgebruik van kracht waren gebleven –, en die gelijk waren aan de waarde van de gedeelde inkomsten. De rechtsvoorganger van verweerder had ook geen rekening gehouden met het feit dat verzoekster vóór de doorhaling de grond zelf verbouwde, wat een

nettowinst van 130 707 HUF per jaar en per hectare opleverde. De jaarlijkse compensatie per hectare bouwland bedraagt 68 722 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0160 en 69 984 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0159/3.

De rechtsvoorganger van verweerder heeft in zijn verweerschrift aangevoerd dat in zijn besluiten enkel rekening kon worden gehouden met de bepalingen van wet nr. CCXII van 2013, aangezien met deze procedure geen schadeloosstelling, maar een compensatie wordt beoogd.

In zijn advies heeft de in het kader van de bestuursrechtelijke procedure aangewezen deskundige een berekening gemaakt van, enerzijds, het bedrag van de compensatie waarop verzoekster recht had overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en, anderzijds, het bedrag van de compensatie die verschuldigd zou zijn geweest indien volgens de toepasselijke wettelijke bepalingen rekening kon worden gehouden met de stijging van de marktwaarde die is opgetekend in de jaren waarin de doorhaling is gehandhaafd.

Op basis van de toepasselijke wettelijke bepalingen heeft de deskundige een compensatie berekend ten bedrage van 7 144 163 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0159/3 en ten bedrage van 21 615 556 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0160. Deze bedragen werden berekend door een twintigste van de door de deskundige vastgestelde marktwaarde in 2014 (15 805 000 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0159/3 en 47 820 000 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0160) te vermenigvuldigen met het aantal jaren dat is verstreken tussen de doorhaling en de herinschrijving (9,040383299 voor beide percelen). Het bedrag dat de deskundige op basis van de toepasselijke wettelijke bepalingen heeft berekend, is dus in beide gevallen lager dan het bedrag dat de rechtsvoorganger van verweerder had berekend.

Voor beide percelen was de deskundige van mening dat de marktwaarde van het bouwland na de doorhaling van de rechten van vruchtgebruik was gestegen. Het perceel met geografisch informatienummer Enese 0159/3 had een marktwaarde van 15 805 000 HUF in 2014, 19 105 000 HUF in 2015, 27 440 000 HUF in 2016, 24 660 000 HUF in 2017, 25 360 000 HUF in 2018, 30 570 000 HUF in 2019, 36 300 000 HUF in 2020, 44 990 000 HUF in 2021, 49 850 000 HUF in 2022 en 57 840 000 HUF in 2023.

Het perceel met geografisch informatienummer Enese 0160 had een marktwaarde van 47 820 000 HUF in 2014, 58 280 000 HUF in 2015, 81 700 000 HUF in 2016, 73 230 000 HUF in 2017, 74 720 000 HUF in 2018, 90 660 000 HUF in 2019, 109 100 000 HUF in 2020, 136 990 000 HUF in 2021, 146 950 000 HUF in 2022 en 167 380 000 HUF in 2023.

Gelet op bovenstaande gegevens zou het bedrag van de compensatie waarop verzoekster recht zou hebben (berekend op basis van een twintigste van de

marktwaarde voor elk jaar) 16 596 000 HUF belopen voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0159/3 en 49 341 500 HUF voor het perceel met geografisch informatienummer Enese 0160.

2. Unierecht

Artikel 63, lid 1, VWEU:

„In het kader van de bepalingen van dit hoofdstuk zijn alle beperkingen van het kapitaalverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen verboden.”

Artikel 17, lid 1, van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie (hierna: „Handvest”):

„Eenieder heeft het recht de goederen die hij rechtmatig heeft verkregen, in eigendom te bezitten, te gebruiken, erover te beschikken en te vermaken. Niemand mag zijn eigendom worden ontnomen, behalve in het algemeen belang, in de gevallen en onder de voorwaarden waarin de wet voorziet en mits het verlies tijdig op billijke wijze wordt vergoed. Het gebruik van de goederen kan bij wet worden geregeld, voor zover het algemeen belang dit vereist.”

3. Nationaal recht

§ 108/B, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013:

„Een natuurlijke of rechtspersoon wiens recht van vruchtgebruik overeenkomstig de op 30 april 2014 geldende versie van § 108, lid 1, in het kadaster is doorgehaald (hierna: „houder van een doorgehaald recht van vruchtgebruik”), of zijn rechtsopvolger, kan overeenkomstig het onderhavige hoofdstuk de herinschrijving van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik in het kadaster en de in het onderhavige hoofdstuk bedoelde compensatie vorderen.”

§ 108/K, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013:

„De grondslag voor de compensatie is de jaarlijkse waarde van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik. De jaarlijkse waarde is gelijk aan een twintigste van de marktwaarde, ten tijde van de doorhaling van het recht van vruchtgebruik, van het onroerend goed waarop het vruchtgebruik voordien was gevestigd.”

§ 108/K, lid 4, van wet nr. CCXII van 2013:

„Wanneer het recht van vruchtgebruik opnieuw wordt ingeschreven, is het bedrag van de compensatie gelijk aan de uitkomst van de vermenigvuldiging van de jaarlijkse waarde met het aantal jaren dat is verstreken tussen de doorhaling en de herinschrijving.”

§ 108/K, lid 5, van wet nr. CCXII van 2013:

„Voor delen van een jaar wordt voor de berekening van het compensatiebedrag het evenredige gedeelte van de jaarlijkse waarde in aanmerking genomen.”

4. Motivering van de prejudiciële verwijzing

4.1. Achtergrond: arresten van het Hof van Justitie van de Europese Unie

Het Hof heeft in zijn arrest van 6 maart 2018, SEGRO en Horváth (C-52/16 en C-113/16, EU:C:2018:157; hierna: „arrest SEGRO”), voor recht verklaard dat artikel 63 VWEU aldus moet worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een nationale regeling als aan de orde in de hoofdingen, op grond waarvan eerder gevestigde rechten van vruchtgebruik op landbouwgrond waarvan de houders geen naast familielid zijn van de eigenaar van die grond, van rechtswege tenietgaan en als gevolg daarvan uit het kadaster worden geschrapt.

In zijn arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), heeft het Hof geoordeeld dat Hongarije zijn verplichtingen krachtens artikel 63 VWEU en artikel 17 van het Handvest niet was nagekomen door de bestreden regeling vast te stellen en aldus de rechten van vruchtgebruik op landbouw- en bosbouwgrond in Hongarije die direct of indirect in handen zijn van onderdanen van andere lidstaten, van rechtswege af te schaffen.

In hetzelfde arrest heeft het Hof verklaard dat een nationale regeling die voorziet in ontneming van eigendom, duidelijk en nauwkeurig moet bepalen dat deze ontneming recht geeft op een vergoeding en welke de voorwaarden voor het ontvangen ervan zijn. Vastgesteld moet evenwel worden dat de bestreden regeling geen bepalingen bevat die voorzien in een vergoeding van de personen wier rechten van vruchtgebruik zijn ontnomen en die de wijze waarop deze vergoeding wordt verleend, regelen (punt 126). Dienaangaande voldoet de verwijzing naar de algemene civielrechtelijke bepalingen die Hongarije ter verdediging heeft aangevoerd, niet aan de vereisten van artikel 17, lid 1, van het Handvest. Zelfs indien het in het licht van deze bepaling juridisch mogelijk zou zijn dat een lidstaat de vergoeding voor de ontneming van eigendom die hij volledig zelf heeft teweeggebracht, op particulieren afwentelt, moet worden vastgesteld dat een dergelijke verwijzing in casu op de houders van de rechten van vruchtgebruik de last zou leggen om middels procedures die lang en duur kunnen zijn, eventuele vergoedingen te vorderen die de eigenaar van de grond hun verschuldigd zou kunnen zijn. Op basis van dergelijke civielrechtelijke regels kan niet eenvoudig en voldoende nauwkeurig of voorspelbaar worden bepaald of na afloop van dergelijke procedures daadwerkelijk een vergoeding kan worden verkregen, noch van welke aard en omvang die vergoeding zal zijn (punt 127). Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is blijkens zijn rechtspraak van oordeel dat bij onteigening van iemands goederen een procedure moet bestaan die een algehele beoordeling van de gevolgen van een onteigening waarborgt, namelijk de toekenning van een vergoeding in verhouding tot de waarde van het onteigende goed, de vaststelling van de rechthebbenden van een vergoeding en elke andere

kwestie in verband met de onteigening (EHRM, 9 oktober 2003, Biozokat A. E. tegen Griekenland, CE:ECHR:2003:1009JUD006158200, § 29) (punt 128).

Voorts heeft het Hof in dat arrest geoordeeld dat de ontneming van eigendom door de bestreden regeling niet wordt gerechtvaardigd op grond van een reden van algemeen belang en overigens ook niet vergezeld gaat van een regeling voor de tijdige betaling van een billijke vergoeding. Bijgevolg schendt deze regeling het door artikel 17, lid 1, van het Handvest gewaarborgde eigendomsrecht (punt 129).

De Alkotmánybíróság (grondwettelijk hof, Hongarije) heeft in zijn arrest 25/2015 van 21 juli 2015 verklaard dat de Hongaarse grondwet is geschonden omdat de wetgever met betrekking tot de rechten van vruchtgebruik en van gebruik die door toepassing van § 108 van wet nr. CCXII van 2013 teniet zijn gegaan, geen wettelijke regeling heeft vastgesteld op grond waarvan een vergoeding voor bijzondere vermogensschade kan worden verkregen die niet kan worden gevorderd in het kader van een afrekening tussen de partijen bij een overeenkomst maar wel betrekking heeft op rechtsgeldige overeenkomsten.

Uit zijn arrest van 10 maart 2022, Grossmania (C-177/20) blijkt dat indien het Hof vaststelt dat een lidstaat de krachtens de Verdragen op hem rustende verplichtingen niet is nagekomen, deze lidstaat krachtens artikel 260, lid 1, VWEU gehouden is de maatregelen te nemen die nodig zijn ter uitvoering van het arrest van het Hof, dat gezag van gewijsde heeft voor de feitelijke en juridische punten die door de betrokken rechterlijke beslissing daadwerkelijk of noodzakelijkerwijs zijn beslecht (zie in die zin arrest van 24 januari 2013, Commissie/Spanje, C-529/09, EU:C:2013:31, punten 65 en 66) (punt 35).

In zijn arrest van 12 december 2024, Nemzeti Földügyi Központ (zaak C-419/23) heeft het Hof er, wat de eerbiediging van het evenredigheidsbeginsel betreft, aan herinnerd dat een nationale wettelijke regeling slechts geschikt is om de verwezenlijking van het gestelde doel te verzekeren wanneer zij de verwezenlijking ervan werkelijk coherent en systematisch nastreeft [arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond), C-235/17, EU:C:2019:432, punt 61] (punt 64).

4.2. Hongaarse regeling die van toepassing is op de vaststelling van de compensatie waarop verzoekster recht heeft

Het opschrift van § 20/F van wet nr. CCXII van 2013, dat op 1 januari 2022 in werking is getreden, luidt als volgt: specifieke regels ter uitvoering van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie in zaak C-235/17, Europese Commissie tegen Hongarije, die is ingeleid als gevolg van de doorhaling van rechtswege van rechten van vruchtgebruik op landbouwgrond.

De Hongaarse wetgever heeft dus op basis van het bovenstaande de wettelijke bepalingen ter uitvoering van het arrest van het Hof van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17) vastgesteld die op 1 januari 2022 in werking zijn getreden. Deze constatering wordt bevestigd

door de toelichting bij de wet, waarin te lezen staat dat „bij het arrest van het Hof van Justitie in zaak C-235/17 het herstel is gelast van de rechten van vruchtgebruik die teniet zijn gegaan door toepassing van de mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényel (wet nr. CXXII van 2013 inzake de verkoop van landbouw- en bosbouwgrond). Ter uitvoering van dit arrest moet er – in overleg met de Europese Commissie – voor worden gezorgd dat de wet het volgende proces regelt, dat uit twee fasen bestaat en drie administratieve procedures omvat: a) een administratieve procedure die de herinschrijving van het recht van vruchtgebruik beoogt en die ten eerste het onderzoek naar de mogelijkheid van herinschrijving en ten tweede, in geval van een besluit tot herinschrijving, de herinschrijving van dat recht in het kadaster inhoudt; b) een administratieve procedure ter bepaling van de compensatie, waarbij de door de Staat aan de vruchtgebruiker te betalen compensatie wordt vastgesteld”.

Van de drie voornoemde administratieve procedures zijn de eerste twee niet relevant voor de onderhavige zaak, aangezien de doorgehaalde rechten van vruchtgebruik van verzoekster opnieuw in het kadaster zijn ingeschreven.

De administratieve procedure ter bepaling van de compensatie kan in casu als relevant worden beschouwd.

De wetgever heeft de jaarlijkse waarde van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik als grondslag voor de compensatie genomen. De jaarlijkse waarde van het recht van vruchtgebruik is op haar beurt gelijk aan een twintigste van de marktwaarde van het onroerend goed ten tijde van de doorhaling van het recht van vruchtgebruik.

Een wettelijke bepaling volgens welke de jaarlijkse waarde van een recht van vruchtgebruik wordt geacht gelijk te zijn aan een twintigste van de marktwaarde van het onroerend goed, is in overeenstemming met § 72, lid 1, van de az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (wet nr. XCIII van 1990 op de legesheffing), volgens welke de jaarlijkse waarde van vermogensrechten, zoals het recht van vruchtgebruik, wordt geacht gelijk te zijn aan een twintigste van de marktwaarde van het onroerend goed.

§ 108/K, lid 4, van wet nr. CCXII van 2013 regelt de situatie waarin, naast de herinschrijving van het doorgehaalde recht van vruchtgebruik, aan de houder [van dat recht] een compensatie wordt toegekend voor de periode waarin hij zijn rechten op het onroerend goed niet heeft kunnen uitoefenen als gevolg van de doorhaling van zijn recht van vruchtgebruik. Volgens de wet moet in die situatie de jaarlijkse waarde van het recht van vruchtgebruik worden vermenigvuldigd met het aantal jaren dat is verstreken tussen de doorhaling en de herinschrijving (in het geval van delen van een jaar wordt het evenredige gedeelte van de jaarlijkse waarde in aanmerking genomen).

4.3. Conclusies die kunnen worden getrokken uit de in punt 4.1 aangehaalde arresten van het Hof

In het arrest SEGRO heeft het Hof geoordeeld dat § 108, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013 in strijd was met artikel 63 VWEU.

In het arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), dat is gewezen naar aanleiding van een niet-nakomingsprocedure, heeft het Hof verklaard dat Hongarije zijn verplichtingen krachtens artikel 63 VWEU juncto artikel 17 van het Handvest niet was nagekomen door § 108, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013 vast te stellen. Het Hof heeft geoordeeld dat de ontneming van eigendom niet gerechtvaardigd was op grond van een reden van algemeen belang en overigens ook niet vergezeld ging van een regeling voor de tijdige betaling van een billijke vergoeding. Bijgevolg schendt deze regeling het door artikel 17, lid 1, van het Handvest gewaarborgde eigendomsrecht.

Artikel 260, lid 1, VWEU bepaalt dat indien het Hof van Justitie vaststelt dat een lidstaat een der krachtens de Verdragen op hem rustende verplichtingen niet is nagekomen, deze lidstaat gehouden is die maatregelen te nemen welke nodig zijn ter uitvoering van het arrest van het Hof.

Volgens het arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), had de lidstaat met betrekking tot de doorhaling van de rechten van vruchtgebruik een procedure moeten vaststellen die een billijke vergoeding waarborgt.

Met betrekking tot § 108, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013 heeft de Alkotmánybíróság ook verklaard dat de wetgever, wat de doorgehaalde rechten van vruchtgebruik betreft, een regeling moest vaststellen op grond waarvan een vergoeding kan worden verkregen voor vermogensschade die betrekking heeft op rechtsgeldige overeenkomsten.

Met betrekking tot het arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), dat is gewezen naar aanleiding van een niet-nakomingsprocedure, en tot § 108/K van wet nr. CCXII van 2013 rijst de vraag of in de wettelijke regeling van de lidstaat een procedure is vastgesteld die een billijke vergoeding waarborgt.

4.4. Geen billijke vergoeding

In de context van de ontneming van eigendom heeft het Hof zich nog niet uitgesproken over de vraag wanneer een maatregel van een lidstaat onder het begrip „billijke vergoeding” valt en aan de voorwaarden voor een billijke vergoeding voldoet.

Volgens de verwijzende rechter moet een billijke vergoeding bestaan in de financiële compensatie voor alle schade die de houder van het recht heeft geleden als gevolg van een maatregel die een lidstaat heeft getroffen.

In casu bestond de schadeveroorzakende maatregel van de lidstaat in de doorhaling van rechtswege van verzoeksters recht van vruchtgebruik. Zolang het recht van vruchtgebruik werd gehandhaafd, kon verzoekster de in het geding aan de orde zijnde onroerende goederen gebruiken en ervan het genot hebben en de daaruit voortvloeiende baten ontvangen. In het licht van het voorgaande is het dienstig de gederfde inkomsten als gevolg van de doorhaling van het recht van vruchtgebruik te kwantificeren: de door verzoekster gemaakte kosten moeten worden afgetrokken van de inkomsten die jaarlijks voor verzoekster voortvloeien uit het gebruik van de in het geding aan de orde zijne onroerende goederen.

Het is onomstreden dat de marktwaarde van een onroerend goed van invloed is op de waarde van dat goed en de waarde van het daarop gevestigde recht van vruchtgebruik. In de wetgeving inzake belastingen en heffingen van de lidstaat wordt eveneens van de marktwaarde van het onroerend goed uitgegaan om de waarde van het recht van vruchtgebruik te bepalen.

Wat betreft de compensatie voor het doorgehaalde en vervolgens opnieuw ingeschreven recht van vruchtgebruik, is de Hongaarse regeling die in werking is getreden naar aanleiding van het arrest van het Hof van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), en meer in het bijzonder het arrest van 10 maart 2022, Grossmania (C-177/20), eveneens gebaseerd op de marktwaarde van het onroerend goed. Als jaarlijkse waarde van het recht van vruchtgebruik wordt in de regeling een twintigste van de marktwaarde van dat recht ten tijde van de doorhaling ervan in aanmerking genomen en wordt dit vermenigvuldigd met het aantal jaren dat het recht was doorgehaald.

De Hongaarse regeling houdt echter geen rekening met de omstandigheid dat de marktwaarde van het onroerend goed en dus noodzakelijkerwijs ook de waarde van het recht van vruchtgebruik tijdens de door de doorhaling bestreken jaren mogelijk is gestegen. Volgens de verwijzende rechter moet, om van een billijke financiële compensatie te kunnen spreken, rekening worden gehouden met de stijging van de marktwaarde voor elk van de door de doorhaling bestreken jaren. Deze berekeningsmethode is voldoende objectief en eenvoudig toe te passen, zodat eventuele stijgingen van de marktwaarde tijdens de door de doorhaling bestreken jaren in aanmerking kunnen worden genomen met het oog op de vergoeding.

In casu kan de stijging van de marktwaarde van de aan de orde zijnde onroerende goederen tijdens de door de doorhaling bestreken jaren als uitzonderlijk worden aangemerkt, aangezien de marktwaarde van de betrokken onroerende goederen in die periode meer dan verdrievoudigd is. Volgens de Hongaarse regeling kan dit drievoudige waardeverschil echter niet in aanmerking worden genomen bij de

bepaling van de vergoeding, aangezien wet nr. CCXII van 2013 uitsluitend uitgaat van de marktwaarde in het jaar waarin de doorhaling plaatsvond.

Volgens de geldende Hongaarse regeling is er dus geen sprake en kan er ook geen sprake zijn van een billijke vergoeding in de zin van artikel 17 van het Handvest.

In het arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), is geoordeeld dat Hongarije zijn verplichtingen krachtens artikel 63 VWEU juncto artikel 17 van het Handvest niet was nagekomen door § 108, lid 1, van wet nr. CCXII van 2013 vast te stellen. Hoewel de Hongaarse Staat op 1 januari 2022 de herinschrijving van doorgehaalde rechten van vruchtgebruik en de door de Staat aan vruchtgebruikers te betalen compensatie heeft geregeld, is de wettelijke bepaling volgens welke de Staat bij de eigenaren een vergoeding kan vorderen voor de compensatiebedragen die hij aan de vruchtgebruikers moet betalen pas in werking getreden op 1 januari 2024. Hoewel de wijziging niet van toepassing is op de onderhavige zaak, toont zij in dit opzicht wel aan dat de Staat ook het naar aanleiding van de niet-nakomingsprocedure gewezen arrest niet heeft uitgevoerd.

4.5. Vrij verkeer van kapitaal en artikel 17 van het Handvest

Wat het vrije verkeer van kapitaal betreft, merkt de verwijzende rechter op dat de beheerder van de grond van verzoekster geen Hongaars staatsburger is en dat de bestuursrechtelijke procedure betrekking heeft op de rechtmatigheid van de compensatie die is betaald voor de doorgehaalde rechten van vruchtgebruik van verzoekster.

Volgens deel II. A van bijlage I bij richtlijn 88/361/EEG van de Raad van 24 juni 1988 voor de uitvoering van artikel 67 van het Verdrag omvat de nomenclatuur van het kapitaalverkeer beleggingen door niet-ingezetenen in onroerende goederen in het binnenland.

In casu heeft de doorhaling van het recht van vruchtgebruik in 2014 een einde gemaakt aan verzoeksters vastgoedbeleggingen in Hongarije. Na de herinschrijving van verzoeksters recht van vruchtgebruik in 2022 heeft de rechtsvoorganger van verweerder een besluit genomen over de hoogte van de compensatie waar verzoekster recht op had.

Met betrekking tot het compensatiebedrag wordt in de nationale regeling echter geen rekening gehouden met de stijging van de marktwaarde van de onroerende goederen tijdens de door de doorhaling bestreken jaren. Bijgevolg worden de gederfde inkomsten van verzoekster niet volledig gecompenseerd ten opzichte van haar afgeronde vastgoedbeleggingen.

De regeling van de lidstaat is derhalve duidelijk in strijd met het vrij verkeer van kapitaal.

Een maatregel die het vrije verkeer van kapitaal beperkt, is slechts toelaatbaar voor zover hij ten eerste gerechtvaardigd is door de in artikel 65 VWEU genoemde redenen of door dwingende redenen van algemeen belang en ten tweede het evenredigheidsbeginsel eerbiedigt, wat inhoudt dat hij geschikt is om de verwezenlijking van het rechtmatig nagestreefde doel te waarborgen en niet verdergaat dan nodig is voor het bereiken van dat doel.

Aangezien in het arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), dat naar aanleiding van een niet-nakomingsprocedure is gewezen, is geoordeeld dat een billijke vergoeding moet worden toegekend aan de houders van doorgehaalde rechten van vruchtgebruik, had de lidstaat zich ten doel moeten stellen om door middel van wettelijke bepalingen te waarborgen dat de houders van rechten van vruchtgebruik op billijke wijze worden vergoed. Dit vormt een dwingende reden van algemeen belang (zie arrest C-419/23, punten 59 tot en met 62).

De verwijzende rechter is van oordeel dat niets rechtvaardigt dat de lidstaat, in plaats van de billijke vergoeding die is gelast bij het arrest van 21 mei 2019, Commissie/Hongarije (Vruchtgebruik op landbouwgrond) (C-235/17), een compensatieregeling instelt waarbij voor de onroerende goederen waarop de doorhaling van het recht van vruchtgebruik betrekking heeft, geen rekening wordt gehouden met de stijging van de marktwaaarde tijdens de door de doorhaling bestreken jaren.

De door het Handvest gewaarborgde grondrechten kunnen toepassing vinden in alle situaties die door het Unierecht worden beheerst en zij moeten dus met name worden geëerbiedigd wanneer een nationale regeling binnen de werkingssfeer van het Unierecht valt (punt 63 van arrest C-235/17). Dat is in het bijzonder het geval wanneer een nationale regeling de uitoefening van een of meer door het VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheden kan belemmeren (punt 64 van arrest C-235/17).

Aangezien de regeling van de lidstaat die in de onderhavige bestuursrechtelijke procedure van toepassing is de door artikel 63 VWEU gewaarborgde fundamentele vrijheid kan belemmeren, is ook artikel 17, lid 1, van het Handvest van toepassing.

De toepassing van het Handvest berust tevens op het feit dat de wetgever van de lidstaat zich met de bepalingen van § 108/K, leden 1 en 4, van wet nr. CCXII van 2013 niet heeft geschikt naar arrest C-235/17, daar hij, zoals hierboven uiteengezet, niet heeft gewaarborgd dat de houders van doorgehaalde rechten van vruchtgebruik op billijke wijze worden vergoed. Bijgevolg heeft de wetgever van de lidstaat bij de uitvoering van arrest C-235/17 het Unierecht, zoals uitgelegd in dat arrest, niet geëerbiedigd.

[OMISSIS]

[OMISSIS] [nationale procesrechtelijke overwegingen]

[OMISSIS]

Győr, 3 april 2025

[OMISSIS]

[ondertekeningen]