

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ

Г-Н P. CRUZ VILLALÓN

представено на 30 септември 2010 година<sup>1</sup>

### I — Въведение

1. По настоящото дело Landgericht Berlin иска от Съда да установи дали национална разпоредба, предвиждаща различни методи за изчисляването на пазарната стойност на земеделски земи, които се намират в „новите провинции“ и са предмет на приватизация, е съвместима с член 87 ЕО (член 107 ДФЕС).

2. Запитването налага, на първо място, да се определи кои всъщност са предвидените в спорната разпоредба методи, по които въпрос становищата на страните в производството се различават, и след това да се установи дали посочените методи позволяват на практика да се определи действителната пазарна стойност на приватизираните земи. Последното е от основно значение, за да се гарантира, че при въпросните сделки не се надвишава максималният размер на помощите, които може да получи приобретателят на земите съгласно правото на Съюза (35% от пазарната стойност).

3. Техническият характер на делото и липсата на яснота по основните му аспекти

налагат, според мен, Съдът да даде на поставения въпрос условен отговор, който може да бъде доразвит, тоест да съобрази отговора си, от една страна, с различните фактически преценки, които подлежат на промяна, и от друга, с тълкуването на вътрешното право от националния съд и да се основе на конкретното прилагане на спорната разпоредба във всеки отделен случай.

### II — Нормативна уредба

*A — Нормите на правото на Съюза в областта на държавните помощи*

4. На 10 юли 1997 г. Комисията публикува Съобщение относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи (наричано понататък „съобщението“)<sup>2</sup> с цел да изясни

1 — Език на оригиналния текст: испански.

2 — ОВ С209, стр. 3; Специално издание на български език, 2007 г., глава 8, том 3, стр. 56.

своята политика в тази област и да намаля по този начин броя на подлежащите на разглеждане преписки.

5. Раздел II, точка 2, буква а), първа алинея от това съобщение гласи, че ако публичните органи не възнамеряват да приложат публично оповестена, открита и безусловна тръжна процедура (за която се предполага, че представлява продажба, извършена по пазарна стойност, и при която следователно не се предоставя държавна помощ), „би трябвало да се извърши независима оценка от един или повече независими оценители преди започване на преговорите по продажбата, с цел определяне на пазарна цена, въз основа на общоприетите пазарни показатели и стандарти за оценка. Определената по този начин пазарна цена е минималната покупна цена, която може да бъде приета, без да се предоставя държавна помощ“. В пета алинея се уточнява, че „пазарна стойност“ означава цената, на която биха могли да се продадат земята и сградите съгласно частен договор между склонния да продаде продавач и необвързан купувач в деня на оценката, като се приема, че [имотът] е публично предложен[...] на пазара, пазарните условия позволяват редовна продажба и е предоставен достатъчен срок за водене на преговори за продажба, съобразен с характера на [имота]“.

6. Регламент (ЕО) № 950/97 относно повишаването на ефективността на земеделските структури<sup>3</sup> съдържа някои специфични разпоредби относно помощите в

областта на земеделската политика. Неговият член 7, параграф 2, буква б) предвижда, че общата стойност на помощта, изразена в проценти от обема на инвестициите, е ограничена до 35% в случая на инвестиция в недвижими имоти, намиращи се в райони, които не са необлагодетелствани. Този регламент е отменен и заменен с Регламент (ЕО) № 1257/1999<sup>4</sup>, чийто член 7, параграф 2 гласи, че „общият размер на помощта, изразена в проценти от обема на допустимите инвестиции, е ограничен до максимум 40% [...]“.

#### Б — *Германското право*

7. Правилата, уреждащи програмата за придобиване на земеделски земи в новите провинции, се съдържат в Закон от 27 септември 1994 г. (Ausgleichsleistungsgesetz — AusglLeistG, наричан по-нататък „Законът за компенсациите“)<sup>5</sup>, за чието прилагане

4 — Регламент на Съвета от 17 май 1999 година относно подпомагане на развитието на селските райони от Европейския фонд за ориентиране и гарантиране на земеделското (ФЕОГА) и за изменение и отмяна на някои регламенти (ОВ L160, стр. 80; Специално издание на български език, 2007 г., глава 3, том 28, стр. 134).

5 — Закон за предоставяне на компенсация от държавата за имущество, което не може да бъде реституирано, конфискувано между 1945 г. и 1949 г. от съветската окупационна власт въз основа на окупационното право или на нейните правомощия на окупационна власт (Gesetz über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können), BGBl. I 1994, p. 2624.

3 — Регламент на Съвета от 20 май 1997 г. (ОВ L142, стр. 1).

е приет Правилник от 20 декември 1995 г. (Flächenerwerbsverordnung; наричан по-нататък „Правилникът за придобиването на земи“) <sup>6</sup>.

8. В съответствие с член 3, параграф 7 от Закона за компенсациите стойността на земеделските земи се изчислява, като пазарната стойност се намали с 35 %.

9. Член 5, параграф 1 от Правилника за придобиването на земи гласи в своята редакция, приложима към настоящия случай:

„Пазарната стойност на земеделските земи, посочена в член 3, параграф 7, първо и шесто изречение [...] от Ausgleichsleistungsgesetz, се изчислява съгласно Правилника за оценяване на недвижими имоти [Wertermittlungsverordnung] от 6 декември 1988 г. (BGBl. I, p. 2209) [...]. В случай че съществуват регионални референтни стойности [regionale Wertansätze] за обработваеми земи и пасища, стойността се определя в зависимост от тези стойности. Регионалните референтни стойности се публикуват от федералния министър на финансите във вестника за официалните съобщения на федералното правителство [Bundesanzeiger]. Приобретателят

6 — Правилник относно придобиването на земеделски земи и гори, процедурата и консултативния комитет, създаден съгласно закона относно компенсациите (Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichsleistungsgesetz) BGBl. I 1995, p. 2072.

или органът по приватизацията могат да поискат определянето на различна пазарна стойност чрез извършването на експертиза на пазарната стойност от териториално компетентната експертна комисия [Gutachtersausschuss], съставена в съответствие с член 192 от Кодекса за селищно устройство [Baugesetzbuch], ако съществуват данни, даващи основание да се счита, че установените регионални стойности не представляват подходяща основа за определяне на стойността“ <sup>7</sup>.

*В — Решенията на Комисията във връзка с германския режим на приватизиране на земи*

10. След първоначално решение, в което Комисията обявява за частично несъвместима с общия пазар схемата за помощи, установена с германската програма

7 — Този текст е в сила до 10 юли 2009 г. Новият текст, в сила от 11 юли същата година, има следното съдържание (измененията са подчертани): „Пазарната стойност на земеделските земи, посочена в член 3, параграф 7, първо и шесто изречение [...] от Ausgleichsleistungsgesetz се изчислява съгласно Правилника за оценяване на недвижими имоти [Wertermittlungsverordnung] от 6 декември 1988 г. (BGBl. I, p. 2209) [...]. В случай че съществуват регионални референтни стойности [regionale Wertansätze] за обработваеми земи и пасища, стойността се определя в зависимост от тези стойности. Регионалните референтни стойности се публикуват от федералния министър на финансите във вестника за официалните съобщения на федералното правителство [Bundesanzeiger] [...]. Ако съществуват данни, даващи основание да се счита, че установените регионални стойности не представляват подходяща основа за определяне на стойността, органът по приватизацията отправя оферта, която отчита измененията на стойността. Приобретателят или органът по приватизацията могат да поискат повторно оценяване чрез извършването на експертиза на пазарната стойност от териториално компетентната експертна комисия, съставена в съответствие с член 192 от Baugesetzbuch, или от закъкто вешо лице, които трябва също да отчетат последните изменения на стойността в рамките на тържни процедури за подобни терени“.

за приватизиране на земи<sup>8</sup>, германските власти въвеждат някои нормативни изменения, вследствие на което германската правна уредба, във вече изложения вид, е обявена за съвместима с член 87 ЕО с ново решение на Комисията от 22 декември 1999 г.<sup>9</sup>

### III — Спорът по главното производство и преюдициалният въпрос

11. BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, наричано по-нататък „BVVG“), ответник по главното производство, е дъщерно дружество, изцяло притежавано от Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, публичен орган, натоварен със специфични задачи, възникнали в резултат от обединението на Германия. Последният възлага на BVVG да извърши приватизация на някои земеделски и горски земи.

12. С договор от 18 декември 2007 г. BVVG продава на Seydaland различни земи за земеделско ползване, които в миналото са били собственост на Германската

демократична република. Продажната цена е общо в размер на 245 907,91 EUR, от които 210 810,18 EUR са за земеделски земи.

13. Seydaland подава иск срещу BVVG пред Landgericht Berlin като твърди, че продажната цена е прекомерно висока, тъй като била изчислена в рамките на нередовна процедура. То счита, че ако бяха приложени регионалните референтни стойности, цената би била едва 146 850,24 EUR. Според ответника обаче продажбата на тази цена би представлявала държавна помощ в противоречие с член 87 ЕО.

14. Като счита, че разрешаването на спора зависи от това, дали член 5 от Правилника за придобиването на земи нарушава член 87 ЕО, Landgericht Berlin отправя до Съда следния преюдициален въпрос:

„Противоречи ли на член 87 ЕО член 5, параграф 1, второ и четвърто изречение<sup>10</sup> от Правилника за придобиването на земи, приет на основание член 4, параграф 3, точка 1 от Закона за компенсациите?“

8 — Решение 1999/268/ЕО на Комисията от 20 януари 1999 година относно придобиването на земи по силата на закона за компенсациите (ОВ L 107, стр. 21).

9 — Решение относно държавна помощ № 506/99 — Германия, съобщена на Федерална република Германия с писмо на Комисията от 19 януари 2000 г.

10 — В оригиналния текст на преюдициалното запитване са посочени „второ и трето изречение“, което е погрешно.

#### IV — Производството пред Съда

15. Преюдициалното запитване постъпва в секретариата на Съда на 1 юли 2009 г.

16. Писмени становища представят Seydaland, BVVG, Комисията и германското правителство.

17. На 30 април 2010 г. Съдът иска от германското правителство да отговори писмено на два въпроса относно комисията от експерти на недвижими имоти, предвидена в член 192 от Кодекса за селищно устройството: на първо място, относно правилата за назначаването на членовете ѝ и правилата за функциониране, които тази комисия прилага при участието си в приватизирането на земеделски земи на основание член 5 от Правилника за придобиването на земи; на второ място, относно това, дали при определянето в този контекст на пазарната стойност на земите комисията е обвързана от референтните стойности, или напротив, разполага със свобода на преценка. На 28 май 2010 г. германското правителство представя писмен отговор на двата въпроса. Във връзка със състава на комисииите от експерти на недвижими имоти то твърди най-общо, че техните членове трябва да бъдат специалисти в тази област и независими (например тяхната основна дейност не може да се състои в оценяване на недвижимите имоти на съответната административно-териториална единица) и че правилата за тяхното назначаване се определят от

отделните провинции. Във връзка с втория въпрос германското правителство твърди, че експертните комисии са свободни, независими и необвързани от каквато и да било референтна стойност, макар и да съществуват някои параметри, които могат да се вземат предвид. Те най-напред определят параметрите, които следва да се вземат предвид при оценяването на съответния терен, а след това обсъждат стойността, която следва да се определи с оглед на тези параметри.

#### V — Изложение на въпроса. Преформулиране

*A — Спорът по главното производство: изложение на позициите*

18. В спора по главното производство пред Landgericht Berlin трябва да се определи дали при сключването на сделката със Seydaland действията на BVVG, дружество, натоварено с приватизирането на земеделските земи на бившата Германска демократична република, са били правомерни.

19. В този смисъл делото се отнася до един от аспектите на режима на тази приватизация, а именно метода за изчисляване на пазарната стойност, която следва да служи

като основа за определяне на продажната цена на тези земи.

20. Между страните е безспорно, че в съответствие с правото на Съюза максималният размер на помощта, която може да получи купувачът, възлиза на 35% от пазарната стойност на придобитите земи<sup>11</sup>. С оглед на това в член 3, параграф 7 от германския Закон за компенсациите е предвидено, че стойността на земеделските земи трябва да се изчислява, като пазарната стойност се намали с този максимален процент от 35%.

21. Спори се относно определянето на метода за изчисляване, който следва да се използва в подобни случаи, за да може при едновременно спазване на изискванията на вътрешното право и на Договорите да се получи действителната пазарна стойност на земите, предмет на приватизация.

22. Seydaland счита, че с оглед на член 5 от германския Правилник за придобиването на земи BVVG е трябвало да определи продажната цена на терените или въз основа на официално публикуваните регионални референтни стойности, или с помощта на експертната комисия по член 192 от Кодекса за селищно устройство. Като е избрал трети начин, който не е изрично предвиден в посочения член 5 и се състои

11 — Няма спор и относно това, че прилагането на продажна цена, която е по-ниска от пазарната цена, представлява „държавна помощ“ по смисъла на съдебната практика, тъй като в този случай са налице всички условия на член 87 ЕО (понастоящем член 107 ДФЕС). Друг пример за този тип помощ е посочен в Решение от 11 декември 2008 г. по дело Комисия/Дépartement du Loiret (С-295/07 P, Сборник, стр. I-9363).

в определяне на продажната цена въз основа на актуалното положение на пазара, при прилагане на негова собствена система за изчисляване, ответникът е действал неправомерно.

23. На това BVVG възразява, че към момента на извършване на продажбата регионалните референтни стойности не били вече актуални, тъй като не могли да се приспособят достатъчно бързо към новата ситуация на пазара в новите провинции, характеризираща се с изключително покачване на цените на земеделските земи<sup>12</sup>. Посочените стойности не отразявали актуалното положение на пазара, а съответствали на по-ниски цени отпреди една или две години. Вследствие на това, ако цената се изчисляла въз основа на регионалните референтни стойности, получената стойност щяла да е по-ниска от пазарната, а след прилагане на намалението от 35% щяла да е налице неправомерна държавна помощ.

24. От друга страна, самото Федерално министерство на финансите било наясно с това положение, когато на 10 юли 2007 г. наредило на BVVG да преразгледа публикуваните във вестника за официалните съобщения на федералното правителство (Bundesanzeiger) регионални референтни стойности, така че ако те се различават с повече от 20% от средните стойности, използвани при сходни сделки на пазара, да

12 — Според ответника цените се увеличили с 18% през 2007 г. и с 15% през 2008 г.

не бъдат вземани предвид като основа за определяне на пазарната стойност.

25. Според изчисленията, направени от ответника, точно това се е оказало в конкретния случай. Поради тази причина и с оглед на трудностите, които биха възникнали при отделно изчисляване за всяка продажба в рамките на толкова мащабна програма за приватизация, BVVG използвало нов набор от референтни стойности, определени от самото него въз основа на данните от други наскоро извършени продажби на терени, както и на данни, получени от самата експертна комисия, създадена в съответствие с член 192 от Кодекса за селищно устройство.

26. Пред Съда BVVG и германското правителство твърдят, че действията на дружеството са били правомерни от гледна точка на правото на Съюза, доколкото определянето на актуална и реална пазарна стойност представлява императивно изискване на същото (в частност на член 87 ЕО и на Съобщението на Комисията от 1997 г.). Освен това те поддържат, че тези действия са правомерни и с оглед на вътрешното право, тъй като член 5, параграф 1 от Правилника за придобиване на земи допуска използването на метод за изчисляване, различен от двата изрично посочени в него метода.

27. При все това в преюдициалния въпрос Landgericht Berlin не изразява изрично

съмнения във връзка с правомерността на действията на BVVG в настоящия случай, а само ги загатва по непряк начин. Това, което запитващата юрисдикция желае да установи, е дали „член 5, параграф 1, второ и четвърто изречение“ от Правилника за придобиването на земи е, абстрактно погледнато, съвместим с член 87 ЕО.

28. Следователно тук не става въпрос да се определи дали използваният в конкретния случай от BVVG метод за изчисляване е позволил да се получи пазарната стойност на земите (което явно е безспорно), а дали другите методи, изрично предвидени в посочения член 5, също биха позволили да се направи това. Единствено при утвърдителен отговор би могло да се твърди, че разпоредбата е съвместима с правото на Съюза<sup>13</sup>.

29. Ето защо, преди да се пристъпи към този анализ, би трябвало да се извърши преформулиране на въпроса.

13 — Доводът, според който в Решението на Комисията от 22 декември 1999 г. се съдържа одобрение на двата метода за изчисляване по член 5, е ирелевантен за тази цел, тъй като нищо не пречи на Съда в настоящото дело да заеме различна позиция от това теоретично одобрение на Комисията. Ето защо не считам за необходимо да анализирам съдържанието на това решение. При всички случаи, както признават самото германско правителство и Комисията, последната не е одобрила безусловно посочените методи за изчисляване, а под условията, че при прилагането им на практика те ще позволят да се получи пазарната стойност на въпросните земи.

Б — *Преформулиране на въпроса*

30. На първо място следва да се напомни, че Landgericht Berlin се позовава единствено на второто и четвъртото изречение от член 5, параграф 1, които в редакцията, действаща към момента на сключване на договора, предвиждат изрично два метода за изчисляване: съответно регионалните референтни стойности и експертната комисия по член 192 от Кодекса за селищно устройство.

31. Следователно, на първо място, Landgericht Berlin не включва в преюдициалния въпрос първото изречение на член 5, според което „пазарната стойност на земеделските земи [...] се изчислява съгласно Wertermittlungsverordnung [Правилник за оценяване на недвижими имоти] от 6 декември 1988 г.“ При все това германското правителство поддържа, че тази част от разпоредбата е абсолютно необходима за правилното тълкуване на същата и е най-важна за гарантиране на пълната ѝ съвместимост с правото на Съюза. Ето защо считам, че за да се предостави полезен отговор на националния съд, е удачно анализът да обхване целия член 5, параграф 1 от Правилника за придобиването на земи.

32. На второ място, следва да се напомни, че в рамките на преюдициално запитване Съдът не може да се произнесе пряко относно съвместимостта на национална норма с правото на Съюза. Следователно позоваването на член 5 от Правилника

за придобиването на земи трябва бъде косвено.

33. С оглед на горепосоченото считам, че преюдициалният въпрос следва да бъде правилно формулиран, както следва:

„Противоречи ли на член 87 ЕО национална норма като член 5, параграф 1 от Flächenerwerbsverordnung?“

## VI — Анализ на преюдициалния въпрос

*А — По въпроса дали методите за изчисляване по член 5, параграф 1 позволяват да се получи действителната пазарна стойност*

34. Както посочих по-горе, преценката на съвместимостта на член 5 от Правилника за придобиването на земи с член 87 ЕО налага да се определи дали посочените в тази разпоредба методи за изчисляване са подходящи за определянето на пазарната стойност на земеделските земи. Единствено при утвърдителен отговор на този въпрос може се гарантира, че няма да се определи толкова ниска цена, че да е равнозначна на отпускане на държавна помощ на купувача.



35. За целите на този анализ считам, че е удачно да се посочат някои предварителни съображения.

36. Едва ли е нужно да се напомня, че значението на получаването на пазарната стойност на тези земи се определя от обстоятелството, че Германия е избрала да прилага към продажната цена на същите максимално допустимото намаление, в настоящия случай 35 % от пазарната стойност<sup>14</sup>. Ако тази държава беше предпочела да прилага значително по-ниско намаление, рискът погрешното изчисляване на пазарната стойност да се изрази незабавно в неправомерна държавна помощ, би бил значително по-малък. Напротив, когато, както е в случая, държавата избере да извърши пълното разрешено приспадане, всяко определяне на пазарната стойност на земите, за което може да се твърди, че не отразява пазарната стойност, тъй като е по-ниско от нея, се превръща в неправомерна помощ.

37. Ясно е, че няма непогрешим метод за определяне „ex ante“ на действителната пазарна стойност, също както е ясно, че не всички възможни методи са в еднаква степен подходящи. В първоначалната редакция на спорната разпоредба Германия се отказва както от публична тръжна процедура, така и от отделно оценяване, като избира две процедури, едната основна, състояща се в прилагане на така наречените

регионални референтни стойности, а другата допълнителна, а именно оценяване от експертна комисия, която поне отчасти изглежда също се ръководи от свои собствени таблици със стойности.

38. Разбира се, най-добрият начин да се получи пазарната стойност е сделката да бъде осъществена в рамките на публично оповестена, открита и безусловна тръжна процедура. В това отношение Съобщението на Комисията от 10 юли 1997 г. съдържа презумпция, че тези публични продажби се извършват винаги по пазарната стойност и следователно не съдържат нито един елемент на държавна помощ. В случай обаче че не се извършва публична продажба, в горепосоченото съобщение ясно се показва предпочитанието към отделно оценяване на имота въз основа „на общоприетите пазарни показатели и стандарти за оценка“.

39. Ето защо фактът, че член 5 от Правилника за придобиването на земи не предвижда в тези случаи провеждането на тръжна процедура, трудна за изпълнение в рамките на толкова мащабна програма за приватизация, сам по себе си не води до несъвместимост на тази разпоредба с правото на Съюза.

40. От друга страна, според мен използването на таблици или на референтни стойности също не представлява решаващ фактор *per se*, за да се направи изводът, че разглежданият метод за изчисляване не е подходящ за определяне на пазарната стойност: самото съобщение на

14 — Член 3, параграф 7 от Закона за компенсациите.

Комисията се позовава, както видяхме, на използването на „пазарни показатели“ и на „общоприетите [...] стандарти за оценка“. Впрочем от посоченото съобщение се подразбира, че тези показатели или стандарти трябва да бъдат възможно най-актуализирани, за да не загубят своята валидност и да не се окажат остарели спрямо новите обстоятелства на пазара<sup>15</sup>. Рискът това да се случи е безспорно по-голям в контекста на особено покачване на цените, както е в случая.

41. Накрая, по-голямата или по-малка вероятност дадена процедура за изчисляване на пазарната стойност да постигне своята цел, е, разбира се, от значение за съвместимостта ѝ с правото на Съюза. При все това, когато — както в настоящия случай — трябва да се направи обща и абстрактна оценка на дадена процедура, необходимо е да се установи, че в известна степен „липсва вероятност“ за постигане на този резултат, тоест за получаване на пазарната стойност, за да може да се приеме, че процедурата противоречи на правото на Съюза.

42. Фактът, че не може общо да се установи такава „липса на вероятност“, обаче не означава, че всяко едно прилагане на разглежданата разпоредба би било съобразено с правото на Съюза. Ето защо

<sup>15</sup> — Поради тази причина в раздел II, точка 2, буква а), алинея пета от съобщението е прието, че пазарната стойност е тази, на която би могло да се извърши продажба на свободния пазар „в деня на оценката“.

отговорът, който Съдът би дал в конкретния случай, не е в състояние да разреши всички проблеми по прилагането на разпоредбата, които биха могли да възникнат пред националния съд. Напротив, именно националният съд трябва да прецени дали при специфичните обстоятелства на всеки отделен случай е налице отпускане на неправомерна помощ.

43. От тази гледна точка и с оглед на тази променлива перспектива трябва да се анализират двата метода за изчисляване, изрично предвидени в член 5 от Правилника за придобиването на земи.

1. Методът за изчисляване въз основа на „регионалните референтни стойности“ (regionale Wertansätze)

44. Слабостта на всяка една референтна стойност, независимо каква е тя — и този въпрос почти не е засяган, — е нейната възможна, включително предвидима, „неактуалност“, тоест несъответствието ѝ с развитието на пазара, с една дума, нейната застиналоост спрямо феномен, който по своята същност е променлив. Ето защо възможността за „актуализиране“ на тези стойности придобива изключително значение, при това без изобщо да може да се гарантира, че тази актуализация ще бъде достатъчна.

45. В преписката по делото почти не се откриват конкретни данни относно начина на изготвяне на тези регионални референтни стойности<sup>16</sup>, нито, което е и по-важно, относно темпото или бързината на актуализирането им (които могат да бъдат различни за всяка провинция).

актуализирани достатъчно бързо, особено в контекст на покачване на цените.

46. Seydaland представя писмо от Регионалната служба по кадастъра (Landesamt für Vermessung) на провинция Саксония-Анхалт, в което се твърди, че съществува бърза актуализация (поне веднъж в годината) на референтните стойности на недвижимите имоти (Bodenrichtwerte) по член 196 от Кодекса за селищно устройство, които служат като основа на регионалните референтни стойности. Дори в случай че бъде потвърдена, тази информация отразява положението само в посочената провинция.

2. Изчисляването, възложено на „експертна комисия“ (Gutachtersausschuss)

48. Самият член 5 от Правилника за придобиването на земи изглежда смекчавя последното неудобство, като предвижда възможността в подобни случаи вместо изчисляването, основано на регионалните референтни стойности, което се прилага с приоритет, да се направи оценка на пазарната стойност от териториално компетентната експертна комисия, съставена в съответствие с член 192 от Кодекса за селищно устройство.

47. Освен това почти не е обсъждано в хода на производството, че към момента на сключване на спорния договор официално публикуваните таблици не са отразявали действителната пазарна стойност. Следователно с оглед на тази променлива перспектива би могло да се направи извод, че е възможно посочените регионални референтни стойности да не съответстват на пазарната стойност, ако не са

49. Намесата на тези експертни комисии би могла да бъде по-гъвкав инструмент, способен в по-голяма степен да се адаптира към бързите изменения на ценовите нива. При все това от преписката не може да се изведе единодушно становище по този въпрос.

16 — Извън факта, че са основани на „референтните стойности на недвижимите имоти“ (Bodenrichtwerte) по член 196 от Кодекса за селищно устройство. Регионалните референтни стойности и посочените референтни стойности на недвижимите имоти, изглежда, се различават според територията, до която съответно се отнасят (в този смисъл Columbus, C. Die Gemeinschaftskonformität des regionalen Wertansatzes, Briefe zum Agrarrecht 1/2009, p. 14, 15).

50. От една страна, Landgericht Berlin сочи, че комисии не изчисляват пазарната стойност „в зависимост от действителната ситуация на пазара, а въз основа на списък с продажни цени, който изготвят в съответствие с член 195 от Кодекса за селищно устройство и който може да е

отпреди няколко години“. В крайна сметка експертните комисии използват също предварително изготвени таблици, при които може да има същия проблем на разминаване като при регионалните референтни стойности<sup>17</sup>.

51. Германското правителство, напротив, твърди, че членовете на експертната комисия не са обвързани от никаква референтна стойност и могат да съобразят решението си относно стойността с други обстоятелства. В частност, според германското правителство<sup>18</sup> първото изречение от самия член 5 от Правилника за придобиването на земи открива пред експертната комисия възможността да приложи различни и по-гъвкави методи за оценяване. Тази възможност обаче ще бъде разглеждана по-нататък.

52. Въпреки тези данни в полза на съвместимостта с член 87 ЕО този втори метод за изчисляване може да се счита за съвместим с него единствено при условие че практическото му прилагане позволява да се постигне адекватен резултат. Отново на националния съд се пада задачата да прецени до каква степен индексите и таблиците, които експертната комисия прилага или трябва да приложи, са достатъчно

актуализирани и дали посочената комисия разполага с достатъчно свобода, за да се отклони при необходимост от тези предварително установени стойности.

*Б — Относно въпроса дали член 5, параграф 1 предвижда алтернативни методи за изчисляване*

53. Дори да се достигне до извода, че двата анализирани по-горе метода за изчисляване не позволяват да се гарантира в достатъчна степен правилно изчисляване на пазарната стойност, член 5, параграф 1 от Правилника за придобиването на земи би могъл да бъде съвместим с правото на Съюза, ако може да се тълкува в смисъл, че допуска прилагането на алтернативен механизъм за определянето на посочената пазарна стойност (например механизма, приложен от BVVG).

54. От преписката не става ясно дали този алтернативен начин на изчисление представлява имплицитно предвидена в член 5 възможност, или се е наложило тази разпоредба да не бъде приложена, за да се спазят изискванията на член 87 ЕО.

55. Запитващият съд и Комисията считат, че член 5, параграф 1 предвижда само

17 — Всъщност списъкът с продажни цени, изготвен съгласно член 195 от Кодекса за селско устройство (Kaufpreissammlung), служи за установяване на „референтните стойности на недвижими имоти“ по член 196 от същия закон (Bodenrichterte), които на свой ред са основа за регионалните референтни стойности (regionale Wertansätze) (вж. предходната бележка под линия).

18 — Това твърдение е изложено в първото му писмено становище при встъпване в настоящото производство.

два метода за изчисляване на пазарната стойност. Германското правителство, напротив, поддържа, че посочената разпоредба открива възможността за прилагане на други методи за изчисляване, тъй като препраща в своето първо изречение към общите разпоредби на Правилника за оценяването на недвижими имоти (Wertermittlungsverordnung), който предвижда три допълнителни метода за оценяване. От своя страна, BVVG допълва, че при всички случаи член 5 не изключва възможността за индивидуално оценяване на земите от експерт в съответствие с общите правила относно гражданските спорове (член 404, параграф 2 от Zivilprozessordnung (Гражданскопроцесуален кодекс)).

56. От друга страна, новата редакция на член 5, параграф 1 от Правилника за придобиването на земи, в сила от 11 юли 2009 г., вече изрично предвижда тази възможност за определяне на пазарната стойност от заклето вещо лице, което трябва да отчете „последните изменения на стойността в рамките на тръжни процедури във връзка със сходни терени“<sup>19</sup>.

19 — Ясно е, че изменението на този член може да се разглежда като следствие от определени пропуски в предходната редакция, но германското правителство поддържа, че това изменение единствено пояснява текста на разпоредбата, без да разширява нейното съдържание.

57. Макар и да има съществено значение за отговора на така формулирания преюдициален въпрос, изборът на едно от двете възможни тълкувания на спорната разпоредба трябва да се направи не от Съда, а от националната юрисдикция, отправила запитването.

58. Независимо от гореизложеното, следва да се напомни, че в съдебната практика многократно се подчертава, че националната юрисдикция трябва, доколкото е възможно, да тълкува националния закон в съответствие с изискванията на правото на Съюза<sup>20</sup>. Както бе посочено, германското правителство и BVVG предлагат тълкуване на член 5 от Правилника за придобиването на земи в съответствие с посочените изисквания, но Landgericht Berlin е този, който трябва да реши дали това тълкуване е възможно.

20 — Решение от 26 септември 2000 г. по дело Engelbrecht (C-262/97, Recueil, стр. I-7321, точка 39), Решение от 27 октомври 2009 г. по дело СЕЗ (C-115/08, Сборник, стр. I-10265, точка 138), Решение от 13 април 2010 г. по дело Wall (C-91/08, Сборник, стр. I-2815, точка 70) и Решение от 22 юни 2010 г. по дела Aziz Melki и Sélim Abdeli (C-188/10 и C-189/10, Сборник, стр. I-5667, точки 49 и 50).

## VII — Заключение

59. С оглед на изложените съображения предлагам на Съда да отговори на преюдициалния въпрос на Landgericht Berlin по следния начин:

„1. Процедури за определяне на пазарната стойност на земеделските земи като предвидените в член 5, параграф 1 от германския Правилник за придобиването на земи от 20 декември 1995 г. не противоречат на член 87 ЕО доколкото:

- а) референтните стойности, посочени като първи критерий за определяне на стойността, се актуализират с темпото, което налага развитието на пазара, или
- б) независимата експертна комисия, чиято намеса е предвидена при условията на евентуалност, не е задължително обвързана от критерии за оценяване, които могат да се окажат остарели поради развитието на пазара.

Националният съд следва да определи във всеки отделен случай дали са изпълнени условията по букви а) и б).

2. В случай че с оглед на гореизложеното се окаже от значение въпросът дали национална норма като съдържащата се в посочения правилник допуска използването на други критерии за определяне на стойността, различни от изрично предвидените в посочената разпоредба, отговорът трябва да се даде от националния съд в съответствие с тълкуване, съобразено с правото на Съюза“.