



Сборник съдебна практика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ
P. CRUZ VILLALÓN
представено на 17 март 2015 година¹

Дело C-39/14

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,
в присъствието на:
Thomas Erbs
Ursula Erbs
Landkreis Jerichower Land
(Преюдициално запитване,

отправено от Bundesgerichtshof (Германия)

„Преюдициално запитване — Държавни помощи — Програма за приватизация на земи и сгради, предназначени за селскостопанско и горскостопанско ползване в новите провинции на Германия — Национално законодателство, което изисква разрешение за продажба на земеделски земи — Закон за сделки със земя (Grundstücksverkehrsgesetz) — Отказ за издаване на разрешение за договор за продажба на земя, сключен с направилия най-високата оферта в публична тръжна процедура — Договорна цена, значително несъразмерна спрямо пазарната цена на земята — Начини за определяне на пазарната стойност на земята — Квалификация като държавна помощ“

1. По настоящото дело Съдът е сезиран с въпрос за тълкуване на член 107 ДФЕС в рамките на спор за условията и начините за продажба на земеделски земи и гори при приватизация на бивши държавни земи и сгради в новите провинции на Германия². Следователно той се оказва продължение на делото, по което е постановено решение *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*³, като същевременно поставя и нови въпроси, по които Съдът ще трябва да уточни практиката си относно условията, при наличието на които за продажбите на държавна земя се прилагат правилата на Договора относно държавните помощи.

I – Правна уредба

2. От акта за преюдициално запитване следва, че *Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* (BVVG)⁴ изпълнява, наред с други задачи, определената от закона задача да осъществи приватизация на бивши държавни земи и сгради, предназначени за селскостопанско и горскостопанско ползване във федералните провинции Бранденбург, Мекленбург-Предна

¹ — Език на оригиналния текст: френски.

² — Най-общо, вж. *Kadner*, Th. Die Transformation des Vermögensrechts — In: Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung, ZEuP, 1997, p. 86; *Rohde*, G. Grundstückseigentums- und Bodennutzungsverhältnisse in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag, DNotZ, 1991, p. 186.

³ — C-239/09, EU:C:2010:778.

⁴ — Наричан по-нататък „BVVG“.

Померания, Саксония, Саксония-Анхалт и Тюрингия (новите федерални провинции). BVVG, което е частноправно юридическо лице, действа в това отношение за сметка на Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben⁵, публичноправно юридическо лице, пряко подчинено на федералните власти.

3. Продажбата на земеделски земи и гори в Германия се урежда поначало от разпоредбите на Закона за сделки със земя (Grundstücksverkehrsgesetz)⁶, който цели да защити селскостопанската структура.

4. Член 2, параграф 1 от GrdstVG гласи следното:

„За правните сделки по прехвърляне на земя и облигационният договор за тези сделки се изисква разрешение [...]“.

5. Член 4 от GrdstVG все пак уточнява:

„Не се изисква разрешение, когато

1. федералните власти или дадена провинция участват в сделката за прехвърляне като страна по договора.

[...]“.

6. Член 9 от GrdstVG предвижда:

„1. Разрешението може да бъде отказано или да бъде обвързано със задължения (член 10) или с условия (член 11) само ако са налице факти, които сочат, че:

1. прехвърлянето би довело до неправилно разпределение на поземлените имоти, или
2. прехвърлянето би довело до нерентабилно намаляване или разделяне на площта на земята или на няколко земи, които от териториална и икономическа гледна точка образуват едно цяло и принадлежат на прехвърлителя, или
3. цената на сделката е значително несъразмерна спрямо стойността на земята.

2. По правило неправилно разпределение на поземлените имоти по смисъла на параграф 1, точка 1 е налице, когато прехвърлянето противоречи на мерките за подобряване на селскостопанските структури.

3. По правило нерентабилно раздробяване или разпределение по смисъла на параграф 1, точка 2 е налице, когато вследствие на подялба на наследство, договор за прехвърляне или друга правна сделка по прехвърляне:

1. самостоятелно земеделско стопанско би загубило жизнеспособността си;
2. площта на дадена земеделска земя намалее под един хектар;

[...]

5 — Публичен орган, натоварен със специфични задачи, произтичащи от обединението.

6 — Наричан по-нататък „GrdstVG“.

4. В случаите на прехвърляне на земята за цели, различни от тези за селскостопанско и горскостопанско ползване, разрешението по параграф 1, точка 3 не може да бъде отказано.

[...]“.

II – Фактите в основата на спора по главното производство

7. От акта за преюдициално запитване е видно, че с нотариално заверен договор от 31 март 2008 г. съпрузите Erbs придобиват чрез BVVG земеделска земя с площ от около 2,6 хектара за сумата от 29 000 EUR след проведена публична тръжна процедура, в която те предлагат най-високата оферта.

8. С решение от 5 юни 2008 г. Landkreis Jerichower Land, в качеството си на местен компетентен орган обаче отказва да издаде разрешение за договора за продажба на основание член 9, параграф 1, точка 3 от GrdstVG⁷ с мотива, че договорената цена била значително несъразмерна спрямо стойността на продадената земя.

9. Жалбата, подадена от съпрузите Erbs срещу спорното решение, е отхвърлена от първата и от въззивната инстанция. Въззивният съд приема, че в случая договорената цена от 29 000 EUR е значително несъразмерна спрямо стойността на продадената земя след експертна оценка, която определя, че пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, като се направи сравнение с други продажби, извършени от BVVG преди това, възлиза на 14 168,61 EUR, а без да се прави такова сравнение с тези продажби — на 13 648,19 EUR. Затова тя приема, че договорената цена надхвърля тези стойности с повече от 50 % и че продажба на тази цена би имала неблагоприятни последици за селскостопанските структури, като уточнява, от една страна, че земеделският производител, разпитан като свидетел по делото, но неучаствал в публичната тръжна процедура, е готов да придобие земята на цена, която е до 50 % по-висока от пазарната стойност, определена за целите на селскостопанско ползване, и от друга страна, че съпрузите Erbs не са земеделски производители по професия.

III – Преюдициалният въпрос и производството пред Съда

10. При тези обстоятелства, сезиран с касационна жалба от BVVG, Bundesgerichtshof решава да спре производството и да постави на Съда следния преюдициален въпрос:

„Допуска ли член 107, параграф 1 ДФЕС национална разпоредаба като предвидената в член 9, параграф 1, точка 3 от [GrdstVG], която за целите на подобряването на селскостопанските структури забранява на организация като BVVG, която е проявление на държавата, да продава земеделска земя на предложилия най-високата оферта в рамките на публична тръжна процедура, при положение че най-високата оферта е значително несъразмерна спрямо стойността на земята?“.

11. Запитващата юрисдикция уточнява, че според нея този въпрос съдържа три въпроса. На първо място, става въпрос дали продажбата на земя, публична собственост, от страна на BVVG на цена, която е под цената, определена чрез публична тръжна процедура, поставя купувача в по-благоприятно положение, когато с общ закон, приложим и за всички частни продавачи, се забранява продажбата на цената, определена чрез тръжната процедура. На второ място, ако се приеме, че е налице такова поставяне в по-благоприятно положение, по-нататък би се поставил въпросът дали това положение може да бъде обосновано от целта на закона, а именно

7 — Наричана по-нататък „спорната разпоредаба“.

подобряването на селскостопанските структури. Накрая, на трето място, следва да се определи дали самият отказ да се издаде разрешение за продажба на цената, определена чрез публична тръжна процедура, е недопустим по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС, след като той все още не съставлява помощ поради неокончателните последици, които той предизвиква.

12. BVVG, съпрузите Erbs, германското правителство и Европейската комисия представят писмени становища. BVVG, Landkreis Jerichower Land, германското правителство и Комисията излагат също така и устни становища в съдебното заседание, състояло се на 11 декември 2014 г.

IV – Резюме на становищата на страните

13. BVVG счита най-общо, че преюдициалният въпрос на Bundesgerichtshof изисква положителен отговор, тъй като са налице всички характерни елементи на държавна помощ.

14. Прилагането на спорната разпоредба включва преди всичко използването на федерален държавен ресурс, доколкото постъпленията от приватизацията на земи и сгради, бивша държавна собственост, постъпват във федералния бюджет. Съответно, всеки отказ да се продаде земя на най-високата цена, предложена в рамките на публична тръжна процедура, води до загуба на приходи за федералната държава, като същевременно произвежда и по-общ ефект на свиване на цените. Прилагането му облагодетелства професионалните земеделски производители, които имат възможност да придобиват земи, обект на публични тръжни процедури, на цена, по-ниска от цената на най-добрата оферта.

15. Това предимство произтича от начините за определяне на пазарната стойност на земите, въз основа на която местните компетентни органи могат да констатират значителна несъразмерност по смисъла на спорната разпоредба и следователно да вземат решение за отказ да се издаде разрешение. BVVG счита, че определянето на тази стойност чрез експертиза може да се доближи до пазарната стойност само ако експертизата се основава на резултатите от голям брой публични тръжни процедури, което не се отнася за конкретния случай.

16. Съпрузите Erbs главно считат, че продажбата на земята не води до нерентабилно намаляване или разделяне на земите и че тя не засяга самостоятелно земеделско стопанство или жизнеспособността на земеделски производител.

17. Германското правителство счита, че преюдициалният въпрос изисква отрицателен отговор, доколкото спорната разпоредба не предполага предоставяне на предимство, независимо дали под формата на субсидия или под формата на облекчение. То намира, че във всички случаи няма определено предприятие, което да се облагодетелства, тъй като BVVG няма задължение да продаде на земеделския производител, който се е представил като кандидат-купувач. Въпреки че наистина отказът да се издаде разрешение има ограничителни последици по отношение на BVVG и на съпрузите Erbs, в замяна той не съдържа никакви предимства.

18. Накрая, припомняйки, че поначало националният съд не е компетентен да се произнася относно съвместимостта на евентуална държавна помощ с Договора, Комисията счита, че националната правна уредба може да представлява държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС и съсредоточава съображенията си върху изследването на въпроса за наличието на селективно предимство, като същевременно препраща обратно към запитващата юрисдикция, която да изследва отново дали в конкретния случай има намеса чрез държавни ресурси.

V – Предварителни бележки

19. Разглеждането на преюдициалния въпрос на запитващата юрисдикция предизвиква множество предварителни бележки. Ще разгледам най-напред обхвата на поставения преюдициален въпрос, което ще ме доведе до това да предложа на Съда нова формулировка на този въпрос. След това ще се постарая да изложа причините, поради които определен закон за сделки със земя като GrdstVG, с общо приложение, включително в териториален план, може и в случая трябва да се разглежда от гледна точка на разпоредбите на Договора относно държавните помощи. След тези уточнения ще разгледам съдържанието на спорната разпоредба. Накрая, на последно място ще се занимаю с принципното възражение, изтъкнато от германското правителство, че спорната разпоредба не би могла да се квалифицира като държавна помощ, тъй като не предоставяла никакво реално предимство за определено предприятие.

A - Относно обхвата на преюдициалния въпрос

20. С преюдициалния си въпрос запитващата юрисдикция официално моли Съда да се произнесе по въпроса дали спорната разпоредба противоречи на член 107, параграф 1 ДФЕС, тоест дали предвидената от нея мярка представлява помощ, несъвместима с вътрешния пазар.

21. Както Комисията обаче припомня в писменото си становище, преценката за съвместимостта на определена национална мярка с член 107, параграф 1 ДФЕС не е от компетентност нито на Съда, нито на запитващата юрисдикция, а е от изключителната компетентност на Комисията, която действа под контрола на Съда на Европейския съюз⁸. Следователно националният съд не би могъл в преюдициалното производство по член 267 ДФЕС да поставя въпрос на Съда относно съвместимостта с вътрешния пазар на държавна помощ или на схема за държавни помощи⁹. От тази гледна точка в рамките на настоящото производство по преюдициално запитване Съдът не може да даде отговор на втория въпрос на запитващата юрисдикция.

22. Все пак националните съдилища остават компетентни да се произнесат по квалифицирането на определена мярка като държавна помощ и на основание член 108, параграф 3, последно изречение ДФЕС¹⁰ да бъдат приложени последиците от това. По-специално те следва да гарантират на правните субекти, че при нарушение на член 108, параграф 3, последно изречение ДФЕС ще бъдат приложени всички последици в съответствие с националното право, както по отношение на действителността на актовете за изпълнение, така и по отношение на възстановяването на финансовите помощи, отпуснати в нарушение на посочената разпоредба или на евентуални временни мерки¹¹.

8 — Вж. по-специално решение Lucchini (C-119/05, EU:C:2007:434, т. 52).

9 — Вж. по-специално решение Enirisorse (C-237/04, EU:C:2006:197, т. 23) и определение Acanfora (C-181/13, EU:C:2014:127, т. 22).

10 — Вж. по-специално решения Steinike & Weinlig (78/76, EU:C:1977:52, т. 2), Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires и Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon (C-354/90, EU:C:1991:440, т. 8—14) и Adria-Wien Pipeline и Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (C-143/99, EU:C:2001:598, т. 26—29).

11 — Вж. по-специално решения Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires и Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon (C-354/90, EU:C:1991:440, т. 12) и SFEI и др. (C-39/94, EU:C:1996:285, т. 40).

23. По-специално Съдът вече е приел, че компетентността на Комисията да прецени съвместимостта на дадена помощ с общия пазар не представлява пречка за дадена национална юрисдикция да отправи преюдициално запитване до Съда по отношение на тълкуването на понятието „помощ“¹². Така Съдът може по-конкретно да даде на запитващата юрисдикция насоки за тълкуване, свързани с правото на Съюза, които да ѝ позволят да определи дали дадена национална мярка може да бъде квалифицирана като държавна помощ по смисъла на посоченото право¹³.

24. Важно е също така да се припомни в този контекст, както уточнява Съдът, че когато има съмнения относно квалификацията на мярката, националната юрисдикция може да поиска от Комисията разяснения по този въпрос. В Известие от 23 ноември 1995 г. относно сътрудничеството между националните съдилища и Комисията в областта на държавните помощи¹⁴ Комисията насърчава изрично националните съдилища да осъществяват контакт с нея, когато срещат трудности при прилагането на член 108, параграф 3 ДФЕС и обяснява какво е естеството на информацията, която тя може да предостави¹⁵. В това отношение следва да се подчертае, че по силата на произтичащото от член 4, параграф 3 ДЕС задължение за лоялно сътрудничество между общностните институции и държавите членки¹⁶ Комисията трябва да отговаря в най-кратки срокове на исканията на националните съдилища¹⁷.

25. Следователно, ако трябва да се направи извод, че механизмът на разрешение, който установява спорната разпоредба, може да крие елементи на държавна помощ, компетентните германски органи следва да уведомят Комисията за него, за да може тя да се произнесе относно съвместимостта му с вътрешния пазар. Докато се очаква окончателното решение на Комисията, запитващата юрисдикция е компетентна да гарантира непосредственото действие на член 108, параграф 3, последно изречение ДФЕС, тоест да гарантира правата, които заинтересованите черпят от тази разпоредба, като се противопостави на отказа да се издаде разрешение за сключване на договор за продажба между BVVG и съпрузите Erbs и на неговите последици¹⁸.

12 — Вж. по-специално решения DM Transport (C-256/97, EU:C:1999:332, т. 15) и Paint Graphos и др. (C-78/08—C-80/08, EU:C:2011:550, т. 35).

13 — Вж. по-специално решения Fallimento Traghetti del Mediterraneo (C-140/09, EU:C:2010:335, т. 24) и Paint Graphos и др. (EU:C:2011:550, т. 36).

14 — ОВ С 312, стр. 8; Специално издание на български език, 2007 г., глава 8, том 3 стр. 50.

15 — Вж. също Известие на Комисията от 9 април 2009 година относно прилагането на законодателството за държавната помощ от националните съдилища (ОВ С 85, стр. 1, точка 89 и сл.).

16 — Вж. определение Zwartveld и др. (C-2/88 IMM, EU:C:1990:315, т. 17 и 18).

17 — Вж. по-специално решение SFEI и др. (EU:C:1996:285, т. 50).

18 — Вж. по-специално решения SFEI и др. (EU:C:1996:285, т. 28) и Piaggio (C-295/97, EU:C:1999:313, т. 29—32).

26. Важно е да се припомни също така, че с изключение на помощите *de minimis*¹⁹, държавите членки също трябва да предоставят на Комисията²⁰ за публикуване на нейния уебсайт²¹ обобщена информация за мерките, които може да попадат в обхвата на груповото освобождаване, включително тези в областта на селското стопанство²².

27. С оглед на изложените по-горе разсъждения предлагам на Съда преюдициалният въпрос, поставен от Bundesgerichtshof, да се преформулира по следния начин: „Следва ли член 107, параграф 1 ДФЕС да се тълкува в смисъл, че може да се квалифицира като държавна помощ национална правна уредба, която за целите на подобряването на селскостопанските структури забранява на организация — проявление на държавата, да продава земеделска земя на направилия най-високата оферта в рамките на публична тръжна процедура, при положение че най-високата оферта е значително несъразмерна спрямо стойността на земята?“.

Б – Относно спецификата на спорната мярка

28. Представена накратко, спорната разпоредба²³ дава възможност на компетентните местни органи да се противопоставят на продажбите на земеделски земи или гори, сключени в рамките на публична тръжна процедура, когато считат, че договорените цени са значително несъразмерни спрямо тяхната цена.

29. В конкретния случай мярката, в която тя се вписва²⁴, представлява механизъм за предварително разрешение за някои прехвърляния на собствеността върху земеделски земи или гори, предмет на договори за продажба, чието действие е поставено в зависимост от ценови таван, определян посредством система за изчисляване на пазарната стойност на тези земи, определени за целите на селскостопанско ползване. Запитващата юрисдикция впрочем определя спорната разпоредба като „правна уредба в областта на цените, която съдържа допустимо ограничение на правото на собственост“.

30. Съгласно член 4, параграф 1 от GrdstVG разрешението за прехвърляне на собствеността на земеделска земя или гори, които са предмет на договор за продажба, не се изисква, когато федералните власти или дадена провинция участват в сделката за прехвърляне като страна по договора, но е необходимо, дори и според съдебната практика на Bundesgerichtshof²⁵, когато

19 — Вж. член 3 от Регламент (ЕО) № 1535/2007 на Комисията от 20 декември 2007 година за прилагане на членове 87 и 88 от Договора за ЕО към помощите *de minimis* в сектора на производството на селскостопански продукти (ОВ L 337, стр. 35). В член 4, параграф 1, втора алинея от този регламент все пак се уточнява, че когато таванът *de minimis*, установен в член 3, параграф 2 от него, е надхвърлен (тоест 7 500 EUR за едно и също предприятие за период от три данъчни години), съответната държава членка се уверява, че Комисията е уведомена за мярката по помощта, довела до надхвърляне на тавана или че тази помощ е възстановена от бенефициера. Съгласно член 7, втора алинея този регламент се прилага от 1 януари 2008 г. до 31 декември 2013 г. Той е заменен от Регламент (ЕС) № 1408/2013 на Комисията от 18 декември 2013 година относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз към помощта *de minimis* в селскостопанския сектор (ОВ L 352, стр. 9), влязъл в сила на 1 януари 2014 г. Този нов регламент, наред с промяната на тавана *de minimis*, в член 6 предвижда нов механизъм за контрол, който вече не включва задължението за уведомяване, предвидено в член 4, параграф 1, втора алинея от Регламент № 1535/2007.

20 — Вж. член 3, параграф 2 от Регламент (ЕО) № 994/98 на Съвета от 7 май 1998 година по прилагането на членове 92 и 93 от Договора за създаване на Европейската общност към някои категории хоризонтална държавна помощ (ОВ L 142, стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 8 том 1 стр. 31).

21 — Вж. член 1, параграф 3 от Регламент (ЕС) № 733/2013 на Съвета от 22 юли 2013 година за изменение на Регламент (ЕО) № 994/98 по прилагането на членове 92 и 93 от Договора за създаване на Европейската общност към някои категории хоризонтална държавна помощ (ОВ L 204, стр. 11), който изменя по-специално член 3, параграф 2 от Регламент № 994/98.

22 — Регламент (ЕО) № 1857/2006 на Комисията от 15 декември 2006 г. за прилагане на членове 87 и 88 от Договора към държавната помощ за малки и средни предприятия, осъществяващи дейност в производството на селскостопански продукти и за изменение на Регламент (ЕО) № 70/2001 (ОВ L 358, стр. 3; Специално издание на български език, 2007 г., глава 8, том 5, стр. 75); този регламент е отменен с Регламент (ЕС) № 702/2014 на Комисията от 25 юни 2014 година относно деклариране на някои категории помощи в секторите на селското и горското стопанство и в селските райони за съвместими с вътрешния пазар в приложение на членове 107 и 108 от Договора за функционирането на Европейския съюз (ОВ L 193, стр. 1), в сила от 1 юли 2014 г.

23 — Вж. по-специално Schramm, L. Probleme der Grundstücksverkehrsgenehmigung und des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in den neuen Bundesländern. NL-BzAR, 2005, No. 8, p. 322.

24 — Наричана по-нататък „спорната мярка“.

25 — Решение от 27 ноември 2009 г. (BLW 4/09, NJW-RR 2 010,886 Rn. 12).

BVVG е страна по договора за продажба, както е в случая в главното производство. В разрез с определената му от закона задача да приватизира земи в новите провинции клаузата за освобождаване, предвидена в член 4, параграф 1 от GrdstVG, не се прилага по отношение на BVVG, което е частноправно юридическо лице.

31. Затова следва да се изтъкне, че GrdstVG като закон, който най-общо изисква разрешение за прехвърляния на собствеността върху земеделски земи и гори между частни лица в Германия, се оказва, че се прилага също така и за всички сделки с недвижими имоти, сключвани в ръководения от BVVG процес на приватизация на бивши държавни земи, доколкото по отношение на BVVG клаузата за освобождаване, предвидена в член 4, параграф 1 от GrdstVG, не се прилага.

32. Следователно тази клауза за освобождаване поставя продажбите на държавни земеделски земи и гори в зависимост от издаването на разрешение, когато по-специално са изпълнени условията на спорната разпореда. Доколкото BVVG извършва продажбата на бивши държавни земи и постъпленията от тези продажби постъпват във федералния бюджет, спорната мярка може да включва държавни ресурси и следователно може да попадне в обхвата на разпоредбите на Договора относно държавните помощи.

33. Все пак следва да се разгледа по-точно съдържанието на спорната разпореда.

В - Относно съдържанието на спорната разпореда

34. Издаването на разрешение за прехвърляне на собствеността на земя може да се откаже само при условие че, от една страна, става въпрос за земеделска земя или гори, и от друга страна, че са налице някои обстоятелства, и по-специално когато става въпрос за спорната разпореда, че предложената и вписана в договора за продажба цена е значително несъразмерна спрямо пазарната стойност на земята, определена за селскостопанско ползване.

35. GrdstVG не дава определение на понятието „значително несъразмерна“, но то е определено от германските съдилища, и по-специално от запитващата юрисдикция. Договорената продажна цена е значително несъразмерна, когато надхвърля с повече от 50 % пазарната стойност на земята, определена за целите за селскостопанско ползване²⁶.

36. В това отношение запитващата юрисдикция излага, че спорната разпореда има за цел да предотврати невъзможността за професионалните земеделски производители да поемат разходите за придобиване на нови земи, което може да застраши жизнеспособността на техните стопанства. Следователно тя цели да се преустановят спекулативните сделки със земеделски земи и гори и да се насърчи развитието на селскостопанските структури.

37. Германското правителство уточнява, че решението за отказ да се издаде разрешение възпрепятства вписването на купувача като собственик на земята, което не позволява прехвърляне на собствеността, така че действието на договора за продажба се преустановява временно до постановяването на окончателно съдебно решение относно решението за отказ. Ако решението за отказ бъде отменено, договорът за продажба с временно преустановено действие може да бъде изпълнен при договорената продажна цена и купувачът може да бъде вписан като собственик. В противен случай решението за отказ става окончателно, а сключеният договор става нищожен и не произвежда действие. Въпреки това обстоятелството, че решението за отказ става окончателно, не води до възникване на правото да се придобие земята от земеделски производител, проявил готовност да я купи в рамките на тръжната процедура или в спорното производство срещу решението за отказ да се издаде разрешение.

²⁶ — Вж. цитираното от германското правителство решение на Bundesgerichtshof от 27 април 2001 г. (BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021).

38. Спорната разпорежба следователно цели да осуети в рамките на тръжна процедура продажбите на земеделски земи или гори на цени, които се отклоняват значително, с повече от 50 % от цените, считани като „приемливи“ от компетентните местни органи, тоест като съразмерни с цената, която те приемат за тяхна пазарна стойност, определена за целите на селскостопанско ползване.

39. След това уточнение следва да се изтъкне, че спорната мярка, която поначало изхожда от хипотезата, че най-високата предложена цена за определена земя в рамките на тръжна процедура надхвърля с повече от 50 % пазарната стойност на земята, определена за целите за селскостопанско ползване, изчислена от компетентните местни органи, може теоретично да бъде приложена в много различни случаи, които по-специално се различават по броя на представените оферти и по структурата на предложените цени.

40. Тук следва да се подчертае, че не е възможно да се извърши преценка на спорната мярка и да се разреши въпросът за нейната квалификация с оглед на член 107 ДФЕС, без да се отчетат конкретните условия и по-специално обстоятелствата, при които тя се прилага. Както ще имам възможност да покажа, преценката за несъразмерния характер на предложената в рамките на тръжна процедура цена за определена земя, е различна в зависимост от това дали в рамките на тази процедура е подадена само една оферта, твърде малко оферти или голям брой оферти.

41. От изложеното следва, че за да се прецени дали в случая е така, несъмнено трябва да се изследват конкретните начини, по които компетентните местни органи определят пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, но като се вземат предвид също така броят на подадените оферти и структурата на предложените в рамките на тръжната процедура цени.

Г - Относно особеностите на ситуацията по главното производство

42. Накрая следва да се наблегне на особеностите на ситуацията по главното производство, които са обект на третия въпрос на запитващата юрисдикция²⁷ и от които германското правителство извлича един от главните си аргументи, за да направи извод, че спорната мярка не може да се квалифицира като държавна помощ.

43. Всъщност то изтъква, че разглежданото в главното производство решение за отказ да се издаде разрешение не включва никакво задължение за BVVG да продаде спорната земя на професионалния земеделски производител, изявил готовност да я придобие. Следователно не може да се смята, че спорната земя е продадена на цена, по-ниска от пазарната цена, определена в рамките на публичната тръжна процедура. От това произтича, че спорната разпорежба не може да се квалифицира като държавна помощ поради отсъствието на реална намеса чрез държавни ресурси.

44. Наистина е вярно, че след като спорната земя не е продадена на професионалния земеделски производител, проявил готовност да я придобие в рамките на публичната тръжна процедура, разглеждана по главното производство, на по-ниска цена от най-високата оферта, не би могло да се счита, че е отпусната реална помощ.

45. Въпреки че такава продажба реално не е осъществена в случая по главното производство, най-напред и главно поради факта, че двете страни по договора, предмет на решението за отказ да се издаде разрешение, оспорват това решение пред германските съдилища, BVVG повдига по-специално въпроса дали спорната разпорежба се квалифицира като държавна помощ, който е в основата на това преюдициално запитване.

²⁷ — Вж. точка 11 от настоящото заключение.

46. Освен това обстоятелството, че компетентните местни органи все още не са предприели действия във връзка с решението си за отказ да се издаде разрешение в конкретен случай, не дава повод да се направи извод, че въпросът за квалификацията на спорната разпоредба като държавна помощ е хипотетичен. В частност не може да се счита, че твърдяното поведение на компетентните местни органи ще се повтаря систематично и постоянно, тъй като в противен случай спорната разпоредба би се обезсмислила и би била неефективна.

47. Във всички случаи обстоятелството, че компетентните местни органи разполагат с право на самостоятелна преценка относно последиците, които да придадат на решението си за отказ да издадат разрешение, е без значение за въпроса дали спорната мярка може да крие елементи на държавна помощ. Квалификацията на дадена мярка като държавна помощ не може, без да се постави под въпрос системата на постоянен контрол върху държавните помощи, установена с членове 107 ДФЕС и 108 ДФЕС, да зависи от предварителна констатация за реално изпълнение, нито от бъдещата преценка за честотата на изпълнението ѝ.

48. След тези първоначални съображения мога да навляза в същината на поставения в спора по главното производство въпрос, която се свежда до това да се определи дали и до каква степен прилагането на спорната мярка може да се квалифицира като държавна помощ.

VI – Относно квалификацията на спорната мярка като мярка за държавна помощ

49. За да се квалифицира дадена мярка като „помощ“ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС, тя трябва по-специално и преди всичко да представлява намеса на държавата или чрез ресурси на държавата и да предоставя предимство на своя получател²⁸.

50. От практиката на Съда следва, че само предимствата, които са предоставени пряко или непряко посредством държавни ресурси, се считат за помощи по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС. Установеното в тази разпоредба разграничение между „помощ, предоставена от държава“ и помощи, предоставени „чрез ресурси на държава“, не означава, че всички предимства, предоставяни от дадена държава, представляват помощи, независимо дали са финансирани чрез държавни ресурси или не, а цели единствено да включи в това понятие предимствата, които са предоставени пряко от държавата, както и тези, които са предоставени посредством публична или частна организация, определена или учредена от тази държава²⁹.

51. С оглед на казаното дотук понятието „помощ“ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС обхваща не само положителни престации като субсидии, но също в по-широк план и други видове намеса, облекчаващи под различна форма тежестите, които обичайно натоварват бюджета на едно предприятие, и без да бъдат субсидии в строгия смисъл на думата, са от същото естество и пораждат същите последици³⁰. Стига в това отношение само да се докаже съществуването на достатъчно пряка връзка между, от една страна, предимството, предоставено на получателя на помощта, и от друга и по-специално, намаляването на приходите към държавния бюджет³¹.

28 — Вж. по-специално решения Altmark Trans и Regierungspräsidium Magdeburg (C-280/00, EU:C:2003:415, т. 74 и 75) и Libert и др. (C-197/11 и C-203/11, EU:C:2013:288, т. 74).

29 — Вж. по-специално решения van Tiggele (82/77, EU:C:1978:10, т. 24 и 25) и PreussenElektra (C-379/98, EU:C:2001:160, т. 58).

30 — Вж. по-специално решения Banco Exterior de España (C-387/92, EU:C:1994:100, т. 13), SFEI и др. (EU:C:1996:285, т. 58), Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, т. 30) и Eventech (C-518/13, EU:C:2015:9, т. 33).

31 — Вж. по-специално решение Eventech (EU:C:2015:9, т. 34).

52. За да се допълни отговорът, който трябва да се даде на втория въпрос на запитващата юрисдикция³², следва също да се припомни, че само по себе си обстоятелството, че дадена мярка преследва социална цел, не е достатъчно, за да изключи предварително квалифицирането като „помощ“ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС, тъй като тази разпоредба не разграничава в зависимост от причините или целите държавните мерки, а определя тези мерки в зависимост от техните последици³³.

53. Както Съдът вече е подчертал, не може да се изключи възможността продажбата на земи, публична собственост, на цена, по-ниска от пазарната, да представлява държавна помощ³⁴. В конкретния случай Съдът уточнява, че продажбата от публични органи на земи или сгради на предприятие или на лице, извършващо стопанска дейност, каквато е земеделието или лесовъдството, може да крие елементи на държавна помощ по-специално когато не се извършва на пазарна стойност, тоест на цената, която частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, би могъл да определи³⁵.

54. Съдът прави извод, че когато националното право установява правила за изчисляване на пазарната стойност на земи с оглед на тяхната продажба от публичните органи, за да съответстват тези правила на член 107 ДФЕС, при прилагането им във всички случаи трябва да се получи цена, която е възможно най-близка до пазарната стойност³⁶.

55. В светлината на тези различни обстоятелства трябва да се изследва дали и до каква степен прилагането на спорната разпоредба включва предоставяне на предимство за дадено предприятие и затова може да се квалифицира като държавна помощ, поради което най-напред се налага да анализирам системата за определяне на пазарната стойност на земеделските земи и гори, определени за целите на селскостопанско ползване, от компетентните местни органи.

А - Системата за определяне на пазарната стойност на земята, отредена за целите на селскостопанско ползване

56. Пазарната стойност на земята, отредена за целите на селскостопанско ползване, за която в GrdstVG няма определение, както е видно от акта за преюдициално запитване (точка 32), е цената, на която биха могли да се продадат еквивалентни по категория и месторазположение земи към момента на сключване на договора в рамките на свободното извършване на правни сделки между земеделските стопани, тоест при извършването на сделки със земя в сферата на селското стопанство, като се уточнява, че следва да се имат предвид и прехвърлянията на лица, които не са земеделски производители, при условие че прехвърлянето се извършва, за да се продължи ползването на земята за селскостопански цели.

57. Нито запитващата юрисдикция, нито заинтересованите страни, които са представили писмени и устни становища, са представили много точни данни за начините, по които компетентният местен орган, оправомощен от спорната разпоредба да откаже издаването на разрешение, е определил пазарната стойност на земята, предмет на договора, определена за целите на селскостопанско ползване, въз основа на която е констатирана значителната несъразмерност, обосновава отказа да се издаде разрешение. От писменото становище на BVVG все пак става ясно, че тази стойност се определя, като се изхожда от референтни цени, установени от комитети за оценка според регионалните показатели и референтни стойности (точки 41 и 42).

32 — Вж. точки 11 и 20 от настоящото заключение.

33 — Вж. по-специално решение Heiser (C-172/03, EU:C:2005:130, т. 46).

34 — Решение Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, т. 31).

35 — Вж. решения Комисия/Scott (C-290/07 P, EU:C:2010:480, т. 68) и Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, т. 34).

36 — Вж. решение Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, т. 35).

58. Запитващата юрисдикция се задоволява да уточни, че в спора по главното производство въззивният съд е потвърдил решението на местния компетентен орган да не издава разрешение въз основа на възложена от него експертна оценка, без да излага обаче по-подробни уточнения. BVVG обаче уточнява в писменото си становище, че офертите на селскостопански предприятия, подадени в рамките на публична тръжна процедура, не са взети предвид.

59. Задействането на механизма за предварително разрешение в рамките на публична тръжна процедура за продажба на земеделска земя, приключила със сключването на договор за продажба с купувач, който не е земеделски производител или е непрофесионален земеделски производител, предполага също така, че професионален земеделски производител проявява готовност да придобие земята, предмет на договора и че договорената в този договор цена надхвърля с повече от 50 % цената, на която този земеделски производител е заявил, че е готов да придобие земята.

Б - Наличието на намеса чрез държавни ресурси

60. Няма съмнение, че прилагането на спорната разпоредба може да включва намеса чрез държавни ресурси, доколкото тя може да доведе до загуба на приходи за държавата от постъпленията от приватизацията на земи, за които с решение се отказва издаването на разрешение за прехвърляне на собствеността. Както изтъква BVVG, от това, че годишният резултат от неговата дейност постъпва във федералния бюджет, следва, че прилагането на спорната разпоредба може да доведе механично до отказ на държавата от ресурс, съответен на разликата между изчислената от компетентните местни органи пазарна стойност на земята, определена за целите за селскостопанско ползване, и най-високата предложена цена в рамките на публична тръжна процедура³⁷.

В - Условия за наличието на предоставено предимство за определено предприятие

61. Германското правителство изтъква главно, че спорната мярка не може да се квалифицира като държавна помощ, защото няма предприятие, което да се облагодетелства, не се предоставя никакво конкретно предимство на определено предприятие или производство. То счита по-специално, че е погрешно да се приеме, че пазарната цена на спорната земя отговаря на най-високата оферта, подадена в рамките на публична тръжна процедура, след като съдебната практика и съобщението на Комисията от 10 юли 1997 година относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи (Съобщение 97/C 209/03)³⁸ допускат, че пазарната цена може да се установи точно чрез независима експертиза.

62. В това отношение най-напред следва да се припомни, че в съобщението си от 1997 г. Комисията признава, че ще се презумира, че продажбата на държавни земи и сгради не крие елементи на държавна помощ, ако тя се извършва след открита и безусловна тръжна процедура или при липса на такава процедура предварително е изготвена оценка от един или няколко независими експерти, която определя пазарната цена на съответния актив на базата на пазарни показатели и общоприети критерии за оценка.

37 — Вж. по-специално, а contrario, решение Eventech (EU:C:2015:9, т. 44).

38 — ОВ С 209, стр. 3; Специално издание на български език, 2007 г., глава 8, том 3, стр. 56, наричано по-нататък „съобщението от 1997 г.“

63. Както вече припомних³⁹, Съдът в решението *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*⁴⁰ приема, че ако националното право установява правила за изчисляване на пазарната стойност на земеделски земи с оглед на тяхната продажба от публичните органи, може да се счита, че прилагането на тези норми съответства на член 107 ДФЕС само ако във всички случаи се получава цена, която е възможно най-близка до пазарната стойност⁴¹. Той потвърждава, че при прилагане на методите на най-високата оферта и на експертната оценка могат да се получат цени, съответстващи на реалните пазарни стойности, без да се изключва възможността и други методи също да доведат до този резултат⁴². В това отношение обаче той уточнява, че методът за изчисляване на стойността на земеделски земи, който не е съчетан с механизъм за актуализация, позволяващ възможно най-точно доближаване на продажната цена до пазарната стойност на земите, по-специално в период на голямо покачване на цените, не би могъл да отрази действителната пазарна стойност⁴³.

64. В случая, въпреки че по някои признаци спорната мярка се доближава до посочената в дял II, точка 2 от съобщението от 1997 г. процедура за изчисляване на пазарната стойност на актива от независими експерти, нейна особеност е също така, и най-вече, че неутрализира последиците на безусловната тръжна процедура, както тя е предвидена в дял II, точка 1 от съобщението от 1997 г.

65. Както вече изтъкнах, Съдът разполага с твърде малко информация относно методологията, използвана от компетентните местни органи или от експертите, назначени от националните съдилища да изчислят цената на земята в процеса на прилагане на спорната разпоредба, и по-специално относно пазарните показатели и използваните от тях критерии за оценка. Следователно той няма възможност да определи дали самата процедура по оценяване отговаря на изискванията на неговата съдебната практика и на указанията в съобщението от 1997 г.

66. Става въпрос обаче за преценка, която само запитващата юрисдикция е компетентна да извърши, а Съдът трябва да направи усилие да ѝ предостави всички релевантни критерии за тълкуване на правото на Съюза за тази цел. В това отношение следва да се наблегне на обстоятелството, че тази преценка трябва да обхване самата спорна мярка, а също така и нейното конкретно прилагане, като запитващата юрисдикция трябва да се увери по-специално, че изчисляването на пазарната цена на земята от компетентните местни органи или от посочените от националните съдилища експерти няма да доведе до резултат, отклоняващ се от пазарната стойност⁴⁴.

67. Както вече подчертах⁴⁵, тази преценка зависи както от методологията и използваните критерии за оценка, така и от специфичните за всяка тръжна процедура обстоятелства, и по-специално от броя на подадените оферти и от структурата на предложените цени.

68. В това отношение най-напред трябва да се отбележи в духа на решение *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*⁴⁶ и изискванията за актуализация, които то налага, че може да се приеме, че методологията за изчисляване на пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, отговаря сама по себе си на тези изисквания само доколкото тя отчита цените, предложени в рамките на тръжни процедури, като им придава толкова по-голямо значение, колкото по-голям е самият брой на подадените оферти.

39 — Вж. точки 53 и 54 от настоящото заключение.

40 — EU:C:2010:778.

41 — Вж. точки 35 и 48.

42 — Точка 39.

43 — Вж. точка 43.

44 — Вж. решение *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, т. 52).

45 — Вж. точка 40 от настоящото заключение.

46 — EU:C:2010:778, т. 43.

69. Действително по дефиниция предложените в рамките на открита и безусловна тръжна процедура цени във всички случаи са най-достоверният и най-актуализиран показател за пазарната стойност на определена земя. Следователно пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване може да бъде възможно най-близка до пазарната стойност⁴⁷, определяна от компетентните местни органи или от експерти в тръжна процедура, само ако методологията за оценяване отчита всички предложени в тази процедура цени.

70. Освен това, както вече изтъкнах, квалификацията на спорната мярка зависи не само от методологията, използвана за изчисляване на пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване от компетентните местни органи или от националните съдилища, но също така и от специфичните за всеки конкретен случай обстоятелства, като теоретично има няколко различни възможности.

71. Така в първия възможен случай пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, изчислена от компетентните местни органи, може да бъде близка до основните подадени в рамките на дадена тръжна процедура оферти и само най-високата оферта да надхвърля отчетливо както предложените други цени, така и определената пазарна цена. В този случай може да се предположи, че най-високата оферта е спекулативна и че определената стойност отговаря на пазарната цена, като от това може да се направи изводът, че прилагането на спорната мярка не крие елементи на държавна помощ.

72. Във втория възможен случай най-високата оферта може да бъде близка до всички други оферти, подадени в рамките на дадена тръжна процедура, и само пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, изчислена от компетентните местни органи, да бъде отчетливо по-ниска от всички оферти. В този случай е трудно да се счита, че определената пазарна стойност отговаря на пазарната цена и следователно може да се приеме, че прилагането на спорната мярка крие елементи на държавна помощ.

73. Следователно, когато компетентните местни органи и/или националните съдилища изследват дали са изпълнени условията за прилагане на спорната разпоредба и преценяват дали е несъразмерна най-високата цена, предложена в рамките на определена тръжна процедура, съпоставена с пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, която те са изчислили, трябва да се държи сметка за специфичните за всеки отделен случай обстоятелства, като в частност да отчитат структурата на предложените цени.

74. Следва да се спомене още и случаят, когато в тръжната процедура е направено само едно предложение. В този случай използваната от компетентните местни органи и от националните съдилища методология за изчисляване на пазарната цена на земята, определена за целите на селскостопанско ползване, придобива несъмнено решаващо значение.

75. В контекста на преценката, която запитващата юрисдикция трябва да направи в това отношение, полезно би било да се има предвид за сравнение системата за определяне на стойността на земите, разработена от самото BVVG, Vergleichspreissystem (VPS)⁴⁸, за която Федерална република Германия се е погрижила да уведоми Комисията⁴⁹. В случая последната приема, след извършена експертна оценка⁵⁰, че прилагането на метода VPS изключва всякакво

47 — Решение Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, т. 35).

48 — По-нататък „методът VPS“.

49 — Решение С (2012) 9457 на Комисията от 19 декември 2012 г. относно предложение за алтернативен метод за оценка на земи, определени за селскостопанско и горско ползване, продадени в Германия чрез публичната агенция BVVG (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/246093/246093_1396874_125_2.pdf).

50 — Вж. точки 21—23 от решението, където се уточнява, че експертът, на когото е била възложена оценката, е трябвало да определи дали методът VPS позволява да се установи пазарната стойност на земята, определена за целите на селскостопанско и горско ползване, и се основава на общоприети принципи за оценка в съответствие с дял II, точка 2, буква а) от съобщението от 1997 г.

наличие на елементи на държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС. Комисията по-точно приема, че методът VPS не предоставя никакво предимство на купувача на земя, тъй като отразява пазарната стойност на тази земя, с уточнението, че тази оценка има значение само за продажбите, сключени от BVVG при приватизация на земеделски земи и гори в новите федерални провинции на Германия.

76. Методът VPS, който се основава на сравнителния метод за оценка (Vergleichswertverfahren), използван от независимите експерти оценители в Германия⁵¹, се състои в определянето на средна цена чрез сравняване на съответни данни при множество осъществени подобни сделки. Съответните данни, отнасящи се, наред с другото, до регионалното местонахождение, разположението, големината и качеството на продаваните земи⁵², се събират в база данни, която се попълва постоянно, поне един път месечно, а ако е необходимо, и по-често, с нови сделки и пазарни показатели⁵³.

77. Именно в светлината на тези обстоятелства запитващата юрисдикция трябва да прецени дали спорната мярка и нейното прилагане облагодетелстват определени предприятия или производства по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС с уточнението, както произтича от практиката на Съда, че дадената мярка трябва да се разглежда като селективна дори когато засяга цял икономически сектор⁵⁴, щом като облагодетелства определени предприятия, които се намират, от гледна точка на преследваните цели, в сходно фактическо и правно положение⁵⁵ и доколкото тя не е обоснована от гледна точка на естеството или общата структура на системата, в която тя се вписва⁵⁶.

78. Прилагането на спорната разпоредба обаче облагодетелства професионалните земеделски производители, които вследствие на тръжните процедури, организирани от BVVG за продажба на земи, определени за целите на селскостопанско ползване, имат възможност да ги закупят на цена, по-ниска от най-високата оферта, дори от всички подадени оферти.

79. От всички гореизложени съображения произтича, че член 107 ДФЕС трябва да се тълкува в смисъл, че национална правна уредба като разглежданата в главното производство, която за целите на подобряването на селскостопанските структури забранява на организация — проявление на държавата, да продава земеделска земя на направилия най-високата оферта в рамките на публична тръжна процедура, при положение че най-високата оферта е значително несъразмерна спрямо стойността на земята, следва да се квалифицира като държавна помощ, освен ако тази стойност е възможно най-близка до пазарната стойност, което означава по-специално че при изчисляването ѝ се държи сметка за предложените в тръжната процедура цени. Запитващата юрисдикция е компетентна да прецени дали такава норма отговаря на тези изисквания и дали конкретното ѝ прилагане може да доведе до определянето на цена, различна от пазарната стойност, както и да изведе произтичащите от това последици.

51 — В случая стандартите за оценка са събрани в Allgemeine Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“), вж. точка 28 от решението.

52 — Вж. точки 17 и 29 от посоченото решение.

53 — Вж. точка 32 от решението.

54 — Вж. по-специално решение Unicredito Italiano (C-148/04, EU:C:2005:774, т. 45).

55 — Вж. по-специално решения Adria-Wien Pipeline и Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (EU:C:2001:598, т. 41), GIL Insurance и др. (C-308/01, EU:C:2004:252, т. 68), Heiser (EU:C:2005:130, т. 40) и Eventech (EU:C:2015:9, т. 55).

56 — Вж. по-специално решение Adria-Wien Pipeline и Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (EU:C:2001:598, т. 42).

VII – Заключение

80. Предлагам на Съда да отговори на преюдициалното запитване, отправено от Bundesgerichtshof, както следва:

„Член 107 ДФЕС трябва да се тълкува в смисъл, че национална правна уредба като разглежданата в главното производство, която за целите на подобряването на селскостопанските структури забранява на организация — проявление на държавата, да продава земеделска земя на направилия най-високата оферта в рамките на публична тръжна процедура, при положение че най-високата оферта е значително несъразмерна спрямо стойността на земята, следва да се квалифицира като държавна помощ, освен ако тази стойност е възможно най-близка до пазарната стойност, което означава по специално, че при изчисляването ѝ се държи сметка за предложените в тръжната процедура цени. Запитващата юрисдикция е компетентна да прецени дали такава норма отговаря на тези изисквания и дали конкретното ѝ прилагане може да доведе до определянето на цена, различна от пазарната стойност, както и да изведе произтичащите от това последици“.