

STANOVISKO GENERÁLNÍHO ADVOKÁTA
PEDRA CRUZ VILLALÓNA
přednesené dne 30. září 2010¹

I – Úvod

1. V projednávané věci se Landgericht Berlin táže Soudního dvora, zda vnitrostátní ustanovení, které stanoví různé metody výpočtu tržní hodnoty zemědělských ploch, které se nacházejí „v nových zemích“ a mají být privatizovány, je v souladu s článkem 87 ES (článek 107 SFEU).

2. Otázka vyžaduje nejprve určení, které metody sporné ustanovení ve skutečnosti stanoví, jelikož v tomto bodě neexistuje mezi zúčastněnými jednotný názor, a poté přezkoumání, zda tyto metody umožňují v praxi stanovit skutečnou tržní hodnotu privatizovaných ploch. Poslední hledisko je důležité pro zajištění, aby u dotčených transakcí nebyla překročena maximální hodnota (35% tržní hodnoty), kterou povoluje právo Unie pro podpory a kterou může kupující ploch obdržet.

3. Jak se ukáže, technická povaha této věci a nejasnost některých jejích základních prvků

nutí podle mého názoru Soudní dvůr, aby dal na předloženou otázku podmíněnou a dynamickou odpověď, tj. odpověď, která je závislá jednak na různých měnících se skutkových posouzeních a jednak na výkladu vnitrostátního práva vnitrostátním soudem a která je založena na konkrétním použití sporného ustanovení v jednotlivém případě.

II – Právní rámec

A – Ustanovení práva Unie v oblasti státních podpor

4. Dne 10. července 1997 zveřejnila Komise sdělení o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci (dále jen „sdělení“)² s cílem objasnit svou politiku

1 — Původní jazyk: španělština.

2 — Úř. věst. C 209, s. 3.

v této oblasti, a snížit tedy počet případů, které je třeba přezkoumat.

5. Oddíl II bod 2 písm. a) odst. 1 tohoto sdělení stanoví, že jestliže orgány veřejné moci nechtějí použít veřejná, otevřená a nepodmíněná nabídková řízení (u nichž se vychází z prodeje za tržní cenu, a tudíž neobsahují státní podporu), „mělo by být před jednáními o prodeji provedeno nezávislé ocenění jedním nebo více nezávislými majetkovými odhadci, aby byla stanovena tržní hodnota na základě obecně uznávaných tržních ukazatelů a oceňovacích norem. Takto stanovená tržní cena je minimální prodejní cenou, která může být dohodnuta bez udělení státní podpory.“ V odstavci 5 je blíže definováno, že „tržní cenou se rozumí cena, za kterou by mohly být pozemky a stavby prodány na základě soukromé smlouvy mezi dobrovolným prodávajícím a kupujícím ‚na vzdálenost paže‘ v den ocenění za předpokladu, že je majetek veřejně obchodovatelný, že tržní podmínky umožňují řádné dispoziční právo a že je s ohledem na povahu majetku k dispozici běžná doba pro sjednání prodeje“.

6. Nařízení (ES) č. 950/97 o zlepšení účinnosti zemědělských struktur³ obsahuje některá základní ustanovení týkající se podpor v oblasti zemědělské politiky. Článek 7 odst. 2

písm. b) stanoví, že celková hodnota vyjádřená jako procentuální podíl z objemu investic je omezena na 35 % pro investice do nemovitostí v oblastech, které nejsou znevýhodněné. Toto nařízení bylo zrušeno a nahrazeno nařízením (ES) č. 1257/1999⁴, jehož čl. 7 odst. 2 stanoví, že „[c]elková výše podpory vyjádřená jako procentuální podíl z objemu investic způsobilých pro podporu je omezena na maximálně 40 % [...]“.

B – Německá právní úprava

7. Pravidla upravující program nabývání zemědělských ploch nových zemí jsou obsažena v zákoně ze dne 27. září 1994 (Ausgleichsleistungsgesetz, zákon o vyrovnání, dále jen „AusglLeistG“)⁵, který je v tomto

3 — Nařízení Rady ze dne 20. května 1997 (Úř. věst. L 142, s. 1).

4 — Nařízení Rady ze dne 17. května 1999 o podpoře pro rozvoj venkova z Evropského zemědělského orientačního a záručního fondu (EZOZF) a o změně a zrušení některých nařízení (Úř. věst. L 160, s. 80; Zvl. vyd. 03/25, s. 391).

5 — Zákon o státním vyrovnání za vyvlastnění na základě zabránění či zabránění ve veřejném zájmu, která již nemohou být vrácena (Gesetz über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können), BGBl I 1994, s. 2624.

ohledu proveden nařízením ze dne 20. prosince 1995 (Flächenerwerbsverordnung, nařízení o nabývání ploch, dále jen „FlErwV“)⁶.

hodnoty prostřednictvím znaleckého posudku o tržní hodnotě vypracovaného místně příslušným výborem znalců zřízeným podle § 192 Baugesetzbuch (stavební zákon, dále jen ‚BauGB‘), pokud existují skutečné důvody pro to, že regionální ocenění není vhodné jako podklad pro stanovení ceny.⁷

8. Podle § 3 odst. 7 AusglLeistG se referenční hodnota zemědělské plochy určí prostřednictvím tržní ceny snížené o 35 %.

9. Ustanovení §5 odst. 1 FlErwV ve znění platném pro tento případ stanovil:

„Tržní hodnota pro zemědělské plochy podle § 3 odst. 1 první a šesté věty [...] Ausgleichleistungsgesetz se určí podle pravidel Wertermittlungsverordnung (nařízení o určení ceny) ze dne 6. prosince 1988 (BGBl I s.2209) [...]. Pokud je k dispozici regionální referenční hodnota pro ornou půdu a travní porosty, určí se tržní hodnota podle této ceny. Regionální referenční hodnoty zveřejňuje spolkový ministr financí v Bundesanzeiger (Věstník). Uchazeč o koupi nebo privatizační agentura mohou požadovat odchylné určení tržní

C – Rozhodnutí Komise týkající se německé právní úpravy o privatizaci ploch

10. Podle prvního rozhodnutí, kterým Komise prohlásila systém podpor, který zavedl německý program o nabývání ploch, za částečně

6 — Nařízení o nabývání zemědělských a lesních ploch, řízení jakož i radé podle zákona o vyrovnání (Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichleistungsgesetz), BGBl. I 1995, s. 2072.

7 — Toto znění bylo platné do 10. července 2009. Nové znění, které je platné od 11. července 2009, je následující (zvýraznění provedeno autorem tohoto stanoviska): „Tržní hodnota pro zemědělské plochy podle § 3 odst. 7 první a šesté věty [...] se určí podle pravidel Wertermittlungsverordnung ze dne 6. prosince 1988 (BGBl I s.2209) [...]. Pokud je k dispozici regionální referenční hodnota pro ornou půdu a travní porosty, určí se tržní hodnota podle této ceny. Regionální referenční hodnoty zveřejňuje spolkový ministr financí v Bundesanzeiger nebo v elektronickém věstníku [...]. Pokud existují skutečné důvody pro to, že regionální referenční hodnoty nejsou vhodné jako podklad pro stanovení ceny, předloží privatizační agentura nabídku, která zohledňuje cenový vývoj. Nedojde-li k dohodě, uchazeč o koupi nebo privatizační agentura mohou požadovat odchylné určení tržní hodnoty prostřednictvím znaleckého posudku o tržní hodnotě vypracovaného místně příslušným výborem znalců zřízeným podle § 192 Baugesetzbuch nebo veřejně jmenovaným a přísězným znalcem, který musí při stanovení cen zohlednit rovněž aktuální cenový vývoj podle nabídkového řízení pro srovnatelné plochy.“

neslučitelný se společným trhem⁸, provedly německé orgány určité změny zákona, takže německá právní úprava obsahující již uvedená ustanovení byla prohlášena novým rozhodnutím Komise ze dne 22. prosince 1999⁹ za slučitelná s článkem 87 ES.

Kupní cena činila celkem 245 907,91 eur, z čehož na zemědělské plochy připadalo 210 810,18 eur.

III – Původní řízení a předběžná otázka

11. Společnost BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (dále jen „BVVG“), žalovaná v původním řízení, je stoprocentní dceřinou společností Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (Spolkový ústav pro zvláštní úkoly podmíněné sjednocením), tj. veřejnoprávní institucí, jíž jsou svěřeny zvláštní úkoly, které vyplývají z německého sjednocení. Tato instituce pověřila BVVG privatizací zemědělských ploch a ploch lesního hospodářství.

13. Seydaland podala u Landgericht Berlin proti společnosti BVVG žalobu s odůvodněním, že kupní cena byla příliš vysoká, jelikož byla vypočtena nesprávným postupem. Podle regionálních referenčních hodnot měla kupní cena činit pouze 146 850,24 eur. Podle žalované by naproti tomu prodej za tuto cenu představoval protiprávní státní podporu podle článku 87 ES.

14. Jelikož se Landgericht Berlin domnívá, že rozhodnutí sporu závisí na tom, zda je § 5 FlErwV v rozporu s článkem 87 ES, předložil Soudnímu dvoru k rozhodnutí následující otázku:

12. Smlouvou ze dne 18. prosince 2007 prodala BVVG společnosti Seydaland různé zemědělsky využívané plochy, které byly dříve ve vlastnictví Německé demokratické republiky.

„Je § 5 odst. 1 druhá a čtvrtá věta¹⁰ FlErwV vydaného k provedení § 4 odst. 3 bodu 1 AusglLeistG v rozporu s článkem 87 Smlouvy o ES?“

8 — Rozhodnutí Komise 1999/269/ES ze dne 20. ledna 1999 o nabyvání půdy podle zákona o vyrovnání (Úř. věst. L 107, s. 21).

9 — Státní podpora č. N 506/99 – Německo, oznámená Spolkové republice Německo dopisem Komise ze dne 19. ledna 2000.

10 — V původním znění se v předběžné otázce sice hovoří o „druhé a třetí větě“, avšak v tomto případě jde o omyl.

IV – Řízení před Soudním dvorem

15. Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce došla kanceláři Soudního dvora dne 1. července 2009.

16. Seydaland, BVVG, Komise a německá vláda předložily písemná vyjádření.

17. Dne 30. dubna 2010 požádal Soudní dvůr německou vládu, aby písemně odpověděla na dvě otázky týkající se výboru znalců zřízeného v § 192 BauGB, které jí položil: zaprvé se tázal, podle jakých pravidel jsou jmenování členové tohoto výboru a jak je upraveno fungování tohoto výboru, pokud se účastní privatizace zemědělských ploch podle § 5 FlErwV; zadruhé se tázal, zda výbor při stanovení tržní hodnoty je v této souvislosti vázán referenčními hodnotami, nebo zda naopak má volný prostor pro uvážení. Německá vláda odpověděla na obě otázky dopisem zaslaným dne 28. května 2010. Ohledně složení výboru znalců v souhrnu uvedla, že jeho členové musí mít odborné znalosti a zkušenosti v této oblasti a musí být nezávislí (jejich hlavní činností nemůže být např. oceňování pozemků územních korporací, o něž se jedná) a že pravidla týkající se jejich jmenování

jsou stanovena jednotlivými zeměmi. Co se týče druhé otázky, německá vláda uvedla, že výbory znalců jsou svobodné a nezávislé a nejsou vázány žádnými referenčními hodnotami, ačkoli existují některé ukazatele, které musí být zohledněny. Nejdříve jsou stanoveny ukazatele, které musí být zohledněny při oceňování dotčené plochy, a poté se projedná hodnota těchto ukazatelů.

V – Předložená otázka. Přeformulování

A – Předmět původního řízení: argumenty zúčastněných

18. Landgericht Berlin má ve sporu v původním řízení, který mu byl předložen, rozhodnout, zda jednání společnosti BVVG, která byla pověřena privatizací zemědělských ploch v dřívější Německé demokratické republice, při transakci provedené se společností Seydaland bylo v souladu s právem.

19. Spor v původním řízení se týká jednoho aspektu úpravy těchto privatizací, totiž metody výpočtu tržní hodnoty, která slouží jako

základ pro stanovení prodejní ceny těchto ploch.

20. Není zpochybňováno, že nejvyšší sazba podpory, kterou kupující může obdržet, činí podle práva Unie 35 % tržní hodnoty nabytých ploch¹¹. V tomto ohledu bylo v § 3 odst. 7 AusglLeistG stanoveno, že referenční hodnotu pro zemědělské plochy je třeba vypočítat tak, že se od tržní ceny odečte tato nejvyšší sazba 35 %.

21. Rozdílné názory se týkají otázky, kterou metodu výpočtu je třeba použít na takový případ, jako je projednávaný případ, aby mohla být stanovena skutečná tržní hodnota privatizovaných ploch a přitom byly uvedeny do souladu podmínky vnitrostátního práva s podmínkami stanovenými ve Smlouvách.

22. Seydaland má za to, že BVVG měla s ohledem na § 5 FlErwV určit prodejní cenu pozemků buď na základě úředně zveřejněných regionálních referenčních hodnot, nebo s využitím výboru znalců podle § 192 BauGB.

11 — Stejně tak není sporné, že dohoda o prodejní ceně, která je nižší než tržní cena, představuje v tomto případě ve smyslu judikatury státní podporu, u níž jsou splněny všechny podmínky článku 87 ES (nyní článek 107 SFEU). Pro další příklad tohoto druhu podpory srov. rozsudek ze dne 11. prosince 2008, Komise v. Département du Loiret (C-295/07 P, Sb. rozh. s. I- 9363).

Tím, že se žalovaná rozhodla pro třetí způsob, který v § 5 FlErwV není výslovně stanoven, totiž tím, že odvodila prodejní cenu podle své vlastní metody výpočtu z aktuální situace na trhu, jednala nepřipustně.

23. Naproti tomu se BVVG domnívá, že regionální referenční hodnoty byly v okamžiku uzavření kupní smlouvy překonány, jelikož se nepřizpůsobily dostatečně rychle nové situaci na trhu v nových zemích, která se vyznačovala mimořádným růstem cen zemědělských ploch¹². Referenční hodnoty neodrážely aktuální situaci na trhu, nýbrž nižší ceny, které odpovídaly situaci před jedním či dvěma lety. Kdyby byla cena stanovena podle regionálních referenčních hodnot, získaná hodnota by v důsledku toho byla nižší než tržní hodnota, takže po odečtení 35 % by byla poskytnuta protiprávní státní podpora.

24. Krom toho si spolkové ministerstvo financí bylo vědomo této situace, když společností BVVG dne 10. července 2007 nařídilo, aby přezkoumala regionální referenční hodnoty zveřejněné ve spolkovém úředním věstníku (*Bundesanzeiger*), přičemž při odchylce vyšší než 20 % od průměrného srovnatelného prodejního výsledku na trhu nemohlo být

12 — Podle žalované vzrostly ceny v roce 2007 o 18 % a v roce 2008 o 15 %.

stanovení tržní hodnoty založeno na těchto referenčních hodnotách.

jednání společnosti BVVG v projednávaném případě pouze nepřímou. Otázkou předkládacího soudu je, zda § 5 odst. 1 druhá a čtvrtá věta 4 FlErwV je abstraktně slučitelná s článkem 87 ES.

25. Podle žalované se na základě jejich provedených výpočtů jedná o takový případ. Z tohoto důvodu a kvůli obtížím, které by byly spojeny s individualizovaným výpočtem hodnoty pro každý jednotlivý prodej v rámci tak rozsáhlého privatizačního programu, použila BVVG řadu nových referenčních hodnot, které sama stanovila na základě údajů, které získala z jiných aktuálních prodejů pozemků, jakož i na základě údajů poskytnutých vlastním výborem znalců zřízeným podle § 192 BauGB.

28. Nejedná se tedy o zjištění, zda metoda výpočtu, kterou BVVG použila v tomto konkrétním případě, umožnila stanovit tržní hodnotu ploch (což není zjevně sporné), nýbrž zda by jiné metody, které jsou výslovně uvedeny v § 5, toto rovněž umožnily. Jenom v případě kladné odpovědi na tuto otázku by mohla být potvrzena slučitelnost tohoto ustanovení s právem Unie¹³.

26. Ve svých vyjádřeních před Soudním dvorem BVVG a německá vláda uvádějí, že jednání společnosti BVVG bylo s ohledem na právo Unie legální, jelikož toto právo (zejména článek 87 ES a sdělení Komise z roku 1997) vyžaduje stanovení aktuální a skutečné tržní hodnoty. Krom toho mají za to, že toto jednání bylo legální rovněž s ohledem na vnitrostátní právo, jelikož § 5 odst. 1 FlErwV nevylučuje použití metody stanovení hodnoty, která je odlišná od výslovně uvedených metod.

29. Před provedením tohoto přezkumu musí být tedy otázka přeformulována.

27. Ve své předběžné otázce vyjadřuje Landgericht Berlin své pochybnosti o legalitě

13 — Argument, že rozhodnutí Komise ze dne 22. prosince 1999 povolilo obě metody výpočtu podle § 5, není v tomto případě relevantní, jelikož Soudnímu dvoru nic nebrání, aby v tomto ohledu zastával názor, který je v rozporu s údajným povolením Komise. Mám tedy za to, že není nutné toto rozhodnutí blíže přezkoumávat. V každém případě toto rozhodnutí, jak uvádí sama německá vláda a Komise, nepovoluje tyto uvedené metody výpočtu bezpodmínečně, nýbrž za podmínky, že tyto metody v praxi umožní stanovit tržní hodnotu sporných ploch.

B – *Přeformulování otázky*

30. Zaprvé je třeba zohlednit, že Landgericht Berlin odkazuje pouze na druhou a čtvrtou větu § 5 odst. 1, které ve znění platném v době uzavření smlouvy výslovně uváděly dvě metody výpočtu hodnoty, a to jednak regionální referenční hodnoty a jednak výbor znalců podle § 192 BauGB.

31. V zásadě Landgericht Berlin nezahrnul do předběžné otázky první větu § 5, která stanoví, že „tržní hodnota pro zemědělské plochy [...] se určí podle pravidel Wertermittlungsverordnung ze dne 6. prosince 1988“. Německá vláda má však za to, že tato část ustanovení je nezbytná pro správný výklad tohoto ustanovení a podstatná pro zajištění toto, aby celkově bylo v souladu s právem Unie. Domnívám se tedy, že aby byla vnitrostátnímu soudu poskytnuta užitečná odpověď, je nutné zahrnout do přezkumu celý § 5 odst. 1 FlErwV.

32. Zadruhé je třeba poukázat na to, že Soudní dvůr v rámci řízení o rozhodnutí o předběžné otázce nemůže přímo rozhodnout o slučitelnosti vnitrostátního právního

předpisu s právem Unie. Odkaz na § 5 FlErwV tedy musí být učiněn nepřímou.

33. Na základě výše uvedeného může být předběžná otázka podle mého názoru formulována následovně:

„Je takové vnitrostátní ustanovení, jako je § 5 odst. 1 FlErwV, v rozporu s článkem 87 ES?“

VI – Přezkum předběžné otázky

A – K otázce, zda metody výpočtu podle § 5 odst. 1 FlErwV dovolují stanovení skutečné tržní hodnoty

34. Jak již bylo uvedeno výše, musí být pro posouzení slučitelnosti § 5 FlErwV s článkem 87 ES zjištěno, zda metody výpočtu uvedené v tomto ustanovení jsou vhodné ke stanovení skutečné tržní hodnoty zemědělských ploch. Pouze v případě kladné odpovědi by mohlo být zajištěno, že nebude stanovena tak nízká cena, že by se jednalo o poskytnutí státní podpory kupujícím.

35. Za účelem tohoto přezkumu je podle mého názoru třeba uvést několik předběžných úvah.

36. Není nezbytné poukazovat na to, že význam stanovení tržní hodnoty těchto ploch je odůvodněn skutečností, že se Německo rozhodlo pro použití maximálně přípustného snížení této hodnoty, a to v tomto případě 35 % z kupní ceny ploch. Kdyby se tento stát rozhodl pro snížení v podstatně menším rozsahu, bylo by nebezpečí, že by nesprávné stanovení tržní hodnoty okamžitě vedlo k protiprávní státní podpoře, značně nižší¹⁴. Pokud se naproti tomu stát, jak je tomu v tomto případě, rozhodne, že uplatní snížení v celém rozsahu, které je mu povoleno, vede každé stanovení tržní hodnoty ploch, o kterém lze odůvodněně tvrdit, že je pod tržní cenou, k protiprávní podpoře.

37. Je jasné, že žádná metoda stanovení skutečné tržní hodnoty *ex ante* není bezchybná, stejně tak jako je jasné, že ne všechny možné metody jsou stejně vhodné. V původním znění sporného ustanovení nezohlednilo Německo ani obecné nabídkové řízení, ani individuální ocenění, nýbrž se rozhodlo pro dvě řízení, totiž pro hlavní řízení, které spočívá

v použití takzvaných regionálních referenčních hodnot, a pro podpůrné řízení, které stanoví ocenění na základě výboru znalců, který zjevně postupuje alespoň částečně podle vlastních referenčních tabulek.

38. Samozřejmě nejlepším způsobem stanovení tržní hodnoty je použití veřejného, obecného a nepodmíněného nabídkového řízení na transakci. Sdělení Komise ze dne 10. července 1997 tak vychází ze skutečnosti, že tyto prodeje prostřednictvím veřejné dražby se uskuteční vždy za tržní cenu, a neobsahují tedy státní podporu. V případě, že se neuskuteční veřejná dražba, upřednostňuje se v tomto sdělení jednoznačně individuální ocenění pozemku „na základě obecně uznávaných tržních ukazatelů a oceňovacích norem“.

39. Pouhá skutečnost, že § 5 FlErwV v těchto případech nestanoví provedení veřejné dražby – které je v případě rozsáhlých privatizačních programů, jakým je tento program, složitě – ještě nevede k tomu, že toto ustanovení je neslučitelné s právem Unie.

40. Krom toho nepředstavuje ani použití referenčních tabulek nebo ocenění podle mého názoru *per se* rozhodující hledisko pro přijetí závěru, že sporná metoda výpočtu je pro stanovení tržní hodnoty nevhodná: Sdělení Komise samo odkazuje, jak již bylo uvedeno, na

14 — § 3 odst. 7 AusglLeistG

použití „tržních ukazatelů“ a „obecně uznávaných oceňovacích norem“. Toto sdělení je však založeno na myšlence, že tyto ukazatele nebo normy musí být co nejvíce aktuální, aby se zamezilo tomu, že ztratí svou platnost a budou překonány novými okolnostmi na trhu¹⁵. Toto nebezpečí je bezpochyby větší v prostředí obzvláště rychle rostoucích cen, jak tomu bylo v projednávaném případě.

41. Konečně tedy více či méně vysoká pravděpodobnost, že určitý postup výpočtu tržní hodnoty dosáhne svého cíle, má důsledky s ohledem na jeho slučitelnost s právem Unie. Pokud je však otázka položena jako v projednávaném případě tak, že je žádáno o obecné a abstraktní posouzení dotčeného postupu, je nezbytné posoudit určitý stupeň „nepravděpodobnosti“, aby na základě tohoto výsledku, tj. tržní hodnoty, mohla být konstatována neslučitelnost s právem Unie.

42. Skutečnost, že tuto „nepravděpodobnost“ nelze posoudit obecně, neznamená, že každé použití sporného ustanovení je v souladu s právem Unie. Z toho vyplývá, že odpověď, kterou může Soudní dvůr v tomto

případě podat, nelze formulovat tak, že vyřeší všechny problémy, které mohou vnitrostátnímu soudu vzniknout při použití tohoto ustanovení. Naopak bude věcí tohoto soudu, aby přezkoumal, zda se za zvláštních okolností každého případu jedná o protiprávní podporu.

43. Z tohoto hlediska a z tohoto dynamickeho úhlu pohledu je třeba přezkoumat obě metody výpočtu, které jsou výslovně uvedeny v § 5 FIErwV.

1. Metoda výpočtu na základě „regionálních referenčních hodnot“

44. Slabinou referenčních hodnot je – což je téměř nezpochybnitelné – jejich možná, a dokonce předvídatelná „neaktuálnost“, tj. zaostávání za vývojem trhu nebo jedním slovem, jejich strnulost vůči v podstatě proměnlivému jevu. Možnost aktualizace těchto referenčních hodnot je tedy rozhodující, ačkoli nelze mít nikdy s jistotou za to, že tyto aktualizace jsou dostačující.

15 — Proto oddíl II bod 2 písm. a) odst. 5 sdělení stanoví, že tržní cenou se rozumí cena, za kterou by mohly být [...] prodány „v den ocenění“.

45. Spis téměř neobsahuje konkrétní údaje o způsobu, jak jsou tyto regionální referenční hodnoty stanoveny¹⁶, nebo, což je ještě důležitější, o pravidelnosti nebo rychlosti jejich aktualizace (která může být v různých zemích různá).

dostatečně rychle aktualizovány, zejména v prostředí rychle rostoucích cen.

2. Výpočet výborem znalců zřízeným za tímto účelem

46. Seydaland předkládá dopis Landesamt für Vermessung Sachsen-Anhalt (zemského geodetického úřadu pro Sasko-Anhaltsko), v němž se uvádí, že orientační hodnoty pozemků podle § 196 BauGB, které slouží jako podklad pro regionální referenční hodnoty, jsou aktualizovány rychle (alespoň jednou za rok). I kdyby toto muselo být přijato, vypovídá tato informace pouze o situaci v uvedené zemi.

48. Zdá se, že samotný § 5 FlErwV řeší tento problém tím, že stanoví možnost v takových případech nahradit výpočet na základě regionálních referenčních hodnot, který je třeba použít přednostně, zřízením místně příslušného výboru znalců, který provede stanovení tržní hodnoty podle § 192 BauGB.

47. Krom toho v řízení nebylo téměř projednáno, že úředně zveřejněné tabulky v okamžiku uzavření sporné smlouvy neodrážely skutečnou tržní hodnotu. Z dynamického pohledu lze tedy dospět k závěru, že je možné, že uvedené regionální referenční hodnoty neodpovídají tržní hodnotě, pokud nejsou

49. Činnost těchto výborů znalců by mohla být flexibilním nástrojem, který je schopnější se přizpůsobit rychlým změnám cenové hladiny. Ze spisu však nelze vyvodit jednotný názor.

16 — Bez ohledu na to, že jsou založeny na orientační hodnotě pozemků uvedených v § 196 BauGB. Regionální referenční hodnoty a tyto orientační hodnoty pozemků se liší podle území, na která se vztahují (v tomto smyslu Columbus, C., „Die Gemeinschaftskonformität des regionalen Wertensatzes“, *Briefe zum Agrarrecht* 1/2009, s. 14 a 15).

50. Landgericht Berlin uvádí, že výbory určí tržní cenu „nikoliv podle aktuální situace trhu, ale na základě sbírky kupních cen, kterou má výbor vést podle § 195 BauGB a která

může být několik let stará“. Výbory znalců využívají konečně rovněž dříve sestavené tabulky, u nichž může vzniknout stejný problém s aktualizací jako v případě regionálního ocenění¹⁷.

znalců použije nebo má použít, jsou dostatečně aktualizovány a zda má tento výbor dostatečnou volnost, aby se případně odklonil od těchto stanovených hodnot.

B – K otázce, zda § 5 odst. 1 FlErwV stanoví další alternativní metody výpočtu

51. Naproti tomu má německá vláda za to, že členové výboru znalců nejsou vázáni referenčními hodnotami a že mohou přizpůsobit své rozhodnutí o hodnotě s přihlédnutím k jiným okolnostem. Zejména první věta § 5 FlErwV umožňuje výboru znalců, podle německé vlády¹⁸, aby použil jiné a pružnější metody stanovení hodnoty. K této možnosti se ještě vyjádřím.

53. I kdyby se dospělo k závěru, že obě přezkoumané metody výpočtu nemohou dostatečně zajistit správné stanovení tržní hodnoty, mohl by být § 5 odst. 1 FlErwV ještě v souladu s právem Unie, pokud by byl možný výklad v tom smyslu, že jeho znění nebrání použití alternativního mechanismu pro stanovení této tržní hodnoty (např. použitého společností BVVG).

52. Rovněž s ohledem na tyto příznivé indície lze rozhodnout o slučitelnosti této druhé metody výpočtu s článkem 87 ES pouze s výhradou, že při svém použití v praxi umožňuje dospět ke správnému výsledku. Opět přísluší vnitrostátnímu soudu, aby posoudil, v jakém rozsahu odkazy nebo tabulky, které výbor

54. Ze spisu nelze jednoznačně vyvodit, zda tato alternativní metoda výpočtu je možností, která je implicitně stanovena v § 5 nebo zda bylo nezbytné se od tohoto ustanovení odklonit, aby bylo nalezeno řešení, které je v souladu s podmínkami článku 87 ES.

17 — Ve skutečnosti slouží sbírka cen podle § 195 BauGB k tomu, aby stanovila orientační hodnoty pozemků podle § 196 tohoto zákona, které jsou opět základem pro regionální referenční hodnoty.

18 — Toto tvrzení se nachází v jejím prvním písemném vyjádření v řízení.

55. Předkládající soud a Komise vycházejí z myšlenky, že § 5 odst. 1 FlErwV stanoví

pouze dvě metody výpočtu tržní hodnoty. Německá vláda má naproti tomu za to, že toto ustanovení otevírá možnost pro použití jiných metod výpočtu tím, že v první větě odkazuje na obecná ustanovení Wertermittlungsverordnung, které obsahuje tři další metody výpočtu hodnoty. BVVG krom toho uvádí, že § 5 v každém případě nebrání tomu, aby znalec vyhotovil posudek o stanovení hodnoty podle obecných ustanovení občanského práva procesního (§ 404 odst. 2 Zivilprozessordnung – občanský procesní řád).

57. Volba mezi jedním či druhým možným výkladem sporného ustanovení není, i když může být podstatná pro zodpovězení otázky tak, jak je formulována, věcí Soudního dvora, nýbrž musí být učiněna předkládajícím vnitrostátním soudem.

56. Krom toho § 5 odst. 1 FLErW v novém znění, který vstoupil v platnost dne 11. července 2009, výslovně upravuje tuto možnost využití přísežného znalce pro posudek o stanovení hodnoty, v němž je třeba zohlednit „aktuální vývoj hodnoty po nabídkovém řízení pro srovnatelné plochy“¹⁹.

58. Bez ohledu na tuto skutečnost je třeba poukázat na to, že podle ustálené judikatury musí vnitrostátní soud vykládat vnitrostátní právo v co největším možném rozsahu v souladu s požadavky práva Unie²⁰. Německá vláda a BVVG se zasazují o takový výklad § 5 FLErW, jak již bylo uvedeno výše, který tyto požadavky splňuje, avšak přísluší Landgericht Berlin, aby rozhodl, zda je tento výklad možný.

19 — Změnu ustanovení lze samozřejmě chápat tak, že ukazuje na určité mezery dřívějšího znění, avšak německá vláda uvádí, že reforma pouze objasňuje znění tohoto ustanovení, aniž rozšiřuje jeho obsah.

20 — Rozsudky ze dne 26. září 2000, Engelbrecht, C-262/97 (Recueil, s. I-7321, bod 39); ze dne 27. října 2009, ČEZ (C-115/08, Sb. rozh. s. I-10265, bod 138); ze dne 13. dubna 2010, Wall (C-91/08, Sb. rozh. s. I-2815, bod 70), a ze dne 22. června 2010, Melki (C-188/10 a C-189/10, Sb. rozh. s. I-5667, body 49 a 50).

VII – Závěry

59. S ohledem na výše uvedené úvahy navrhuji Soudními dvoru, aby odpověděl na předběžnou otázku Landgericht Berlin následovně:

„1) Postupy stanovení tržní hodnoty zemědělských ploch upravené v § 5 odst. 1 německého nařízení o nabývání ploch ze dne 20. prosince 1995 nejsou v rozporu s článkem 87 ES, pokud

a) referenční hodnoty určené jako přednostní kritérium pro stanovení tržní hodnoty jsou aktualizovány v pravidelném intervalu, který vyžaduje vývoj trhu, nebo pokud

b) podpůrně stanovené využití nezávislého výboru znalců není nutně spojeno s hodnotícími kritérii, která mohou být překonána vývojem na trhu.

Je věcí vnitrostátního soudu, aby zjistil, zda podmínky uvedené v písm. a) a b) jsou v konkrétním případě splněny.

2) Otázku, zda takové vnitrostátní ustanovení, jako je ustanovení obsažené v uvedeném nařízení, umožňuje využít jiná kritéria pro stanovení hodnoty než ta, která jsou výslovně uvedena ve sporném ustanovení, musí, pokud by měla být vzhledem k výše uvedenému relevantní, zodpovědět vnitrostátní soud pomocí výkladu, který je v souladu s právem Unie.“