



Συλλογή της Νομολογίας

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
PEDRO CRUZ VILLALÓN
της 17ης Μαρτίου 2015¹

Υπόθεση C-39/14

Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG),
παρισταμένων των:
Thomas Erbs
Ursula Erbsκατά
Landkreis Jerichower Land
[αίτηση του Bundesgerichtshof (Γερμανία)

για την έκδοση προδικαστικής απόφασεως]

«Προδικαστική παραπομπή — Κρατικές ενισχύσεις — Πρόγραμμα ιδιωτικοποίησης εκτάσεων και κτιρίων που χρησιμοποιούνται για αγροτικούς και δασοκομικούς σκοπούς στα νέα Länder της Γερμανίας — Εθνική νομοθεσία προβλέπουσα την έγκριση της πώλησεως αγροτικών ακινήτων — Νόμος περί μεταβιβάσεως ακινήτων (Grundstücksverkehrsgesetz) — Άρνηση εγκρίσεως συμβάσεως αγοραπωλησίας ακινήτου η οποία συνήφθη, κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού, με τον πλειοδότη — Συμπεφωνημένη τιμή προδήλως δυσανάλογη σε σχέση με την εμπορική αξία του ακινήτου — Μέθοδοι καθορισμού της αξίας του ακινήτου — Χαρακτηρισμός ως “κρατικής ενισχύσεως”»

1. Το Δικαστήριο καλείται, στο πλαίσιο της παρούσας υποθέσεως, να απαντήσει σε ερώτημα το οποίο αφορά την ερμηνεία του άρθρου 107 ΣΛΕΕ στο πλαίσιο διαφοράς που έχει ως αντικείμενο τις προϋποθέσεις και τους τρόπους πώλησεως αγροτικών και δασικών εκτάσεων στο πλαίσιο της ιδιωτικοποίησης εκτάσεων και κτιρίων τα οποία αποτελούσαν άλλοτε κρατική περιουσία στα νέα Länder [ομόσπονδα κράτη] της Γερμανίας². Ως εκ τούτου, η παρούσα υπόθεση αποτελεί προέκταση της υποθέσεως επί της οποίας εξεδόθη η απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe³, ενώ ταυτοχρόνως θέτει νέα ζητήματα τα οποία θα οδηγήσουν το Δικαστήριο να διευκρινίσει τη νομολογία του επί των προϋποθέσεων που διέπουν τις πωλήσεις ακινήτων κυριότητας του δημοσίου υπό το πρίσμα των κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων της Συνθήκης.

I – Το νομικό πλαίσιο

2. Από την αίτηση προδικαστικής απόφασεως συνάγεται ότι στη Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)⁴ έχει ανατεθεί διά νόμου, μεταξύ άλλων, η ιδιωτικοποίηση εκτάσεων και κτιρίων που ανήκαν άλλοτε στην κρατική περιουσία και χρησιμοποιούνται για γεωργικούς ή δασοκομικούς σκοπούς στα ομόσπονδα Länder του Βρανδεμβούργου, του Μεκλεμβούργου-Δυτικής Πομερανίας, της

1 — Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

2 — Βλ., για μια γενική επισκόπηση, Kadner, Th., *Die Transformation des Vermögensrechts in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung*, ZEuP, 1997, σ. 86· Rohde, G., *Grundstückeigentums- und Bodennutzungsverhältnisse in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag*, DNotZ, 1991, σ. 186.

3 — C-239/09, EU:C:2010:778.

4 — Στο εξής: BVVG.

Σαξωνίας, της Σαξωνίας-Άνχαλτ και της Θουριγγίας (νέα Länder). Η BVVG, που αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, ενεργεί προς τούτο για λογαριασμό του Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben⁵, ήτοι ενός ομοσπονδιακού δημοσίου οργανισμού που έχει νομική προσωπικότητα.

3. Η πώληση αγροτικών και δασικών ακινήτων στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας διέπεται, εν γένει, από τις διατάξεις του νόμου περί μεταβιβάσεως ακινήτων (Grundstücksverkehrsgesetz)⁶, που σκοπεύει στην προστασία της διαρθρώσεως της αγροτικής οικονομίας.

4. Το άρθρο 2, παράγραφος 1, του GrdstVG 2000 έχει ως εξής:

«Η δικαιοπρακτική διάθεση ακινήτου και η συναφής ενοχική σύμβαση χρήζουν εγκρίσεως [...]

5. Το άρθρο 4 του GrdstVG διευκρινίζει εντούτοις:

«Δεν απαιτείται έγκριση στις ακόλουθες περιπτώσεις

1. Το ομοσπονδιακό κράτος ή κάποιο ομόσπονδο κράτος αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος στην εκποίηση·

[...]

6. Το άρθρο 9 του GrdstVG προβλέπει τα εξής:

«1. Η έγκριση επιτρέπεται να μη χορηγηθεί ή να χορηγηθεί εν μέρει, εξαρτώμενη από προϋποθέσεις (άρθρο 10) ή όρους (άρθρο 11), μόνον όταν συντρέχουν περιστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι

1. η εκποίηση συνεπάγεται βλαπτική διανομή του εδάφους ή
2. με την εκποίηση το ακίνητο ή ένα σύνολο ακινήτων που συνεχονται εδαφικά ή οικονομικά και ανήκουν στον εκποιούντα θα μειώνονταν ως προς την έκτασή τους ή θα κατατέμονταν με τρόπο μη οικονομικά αποδοτικό ή
3. το αντίτιμο είναι προδήλως δυσανάλογο σε σχέση με την αξία του ακινήτου.

2. Βλαπτική διανομή του εδάφους κατά την έννοια της παραγράφου 1, σημείο 1, συντρέχει κατά κανόνα όταν η εκποίηση αντιβαίνει σε μέτρα για τη βελτίωση της διαρθρώσεως της αγροτικής οικονομίας.

3. Οικονομικά μη αποδοτική μείωση εκτάσεως ή κατάτμηση κατά την έννοια της παραγράφου 1, σημείο 2, συντρέχει κατά κανόνα όταν στο πλαίσιο διανομής κληρονομίας, γονικής παροχής ή άλλης δικαιοπρακτικής διαθέσεως

1. μια ανεξάρτητη γεωργική εκμετάλλευση θα κινδύνευε να καταστεί μη βιώσιμη·
2. ένα αγροτικό ακίνητο γίνεται μικρότερο από ένα εκτάριο·

[...]

5 — Δημόσιος οργανισμός επιφορτισμένος με ειδικά καθήκοντα λόγω της επανενώσεως των δύο Γερμανιών.

6 — Νόμος περί μεταβιβάσεως ακινήτων, στο εξής: GrdstVG.

4. Αν το ακίνητο εκποιείται για μη αγροτικούς ή δασοκομικούς σκοπούς, δεν επιτρέπεται η μη χορήγηση εγκρίσεως για την αναφερόμενη στην παράγραφο 1, σημείο 3, αιτία.

[...]»

II – Τα πραγματικά περιστατικά της διαφοράς που αποτελεί το αντικείμενο της κύριας δίκης

7. Από την αίτηση προδικαστικής αποφάσεως συνάγεται ότι, κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού στο πλαίσιο του οποίου υπέβαλε την υψηλότερη προσφορά, το ζεύγος Erbs αγόρασε, με συμβολαιογραφικό έγγραφο της 31ης Μαρτίου 2008, από την BVVG ένα αγροτικό ακίνητο εκτάσεως περίπου 2,6 εκταρίων έναντι 29 000 ευρώ.

8. Με απόφαση της 5ης Ιουνίου 2008, η Landkreis Jerichower Land αρνήθηκε ωστόσο, ως αρμόδια τοπική αρχή, να εγκρίνει το συμβόλαιο αγοραπωλησίας, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG⁷, με την αιτιολογία ότι το συμπεφωνημένο τίμημα ήταν προδήλως δυσανάλογο σε σχέση με την αξία του πωληθέντος ακινήτου.

9. Η προσφυγή που άσκησε το ζεύγος Erbs κατά της επίμαχης αποφάσεως απορρίφθηκε τόσο πρωτοδίκως όσο και κατ' έφεση. Εν προκειμένω, το δευτεροβάθμιο δικαστήριο έκρινε ότι το συμπεφωνημένο τίμημα των 29 000 ευρώ ήταν προδήλως δυσανάλογο σε σχέση με την αξία του πωληθέντος ακινήτου, καθώς μια έκθεση πραγματογνωμοσύνης αποτιμούσε την αγροτική εμπορική αξία του ακινήτου σε 14 168,61 ευρώ, κατόπιν συνεκτιμήσεως άλλων προηγούμενων πωλήσεων της BVVG, ενώ χωρίς την ως άνω συνεκτίμηση την αποτιμούσε σε 13 648,19 ευρώ. Ως εκ τούτου, απεφάνθη ότι η συμπεφωνημένη τιμή υπερέβαινε κατά 50 % και άνω τις αξίες αυτές και ότι μια πώληση στην τιμή αυτή θα είχε επιπτώσεις στη διάρθρωση της αγροτικής οικονομίας, διευκρινιζομένου, αφενός, ότι ένας γεωργός ο οποίος κατέθεσε ως μάρτυρας, αλλά ο οποίος δεν είχε συμμετάσχει στον δημόσιο διαγωνισμό, ήταν διατεθειμένος να αποκτήσει το ακίνητο έναντι τιμήματος που να μην υπερβαίνει πέραν του 50 % την αγροτική εμπορική αξία και, αφετέρου, ότι το ζεύγος Erbs δεν ήταν επαγγελματίες γεωργοί.

III – Το προδικαστικό ερώτημα και η διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου

10. Υπό τις ανωτέρω περιστάσεις, το Bundesgerichtshof, ενώπιον του οποίου η BVVG άσκησε αναίρεση, αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Αντίκειται στο άρθρο 107, παράγραφος 1, της ΣΛΕΕ εθνική κανονιστική ρύθμιση όπως το άρθρο 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του [GrdstVG], το οποίο, προς τον σκοπό της βελτιώσεως της διαρθρώσεως της αγροτικής οικονομίας, απαγορεύει κατ' αποτέλεσμα σε κρατικό φορέα, όπως η BVVG, να πωλήσει προσφερόμενο σε πώληση αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη δημόσιου διαγωνισμού, σε περίπτωση που η υψηλότερη προσφορά είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση με την αξία του ακινήτου;»

11. Το αιτούν δικαστήριο διευκρινίζει ότι, στο πλαίσιο της δίκης του προσεγγίσεως, το ερώτημα αυτό περιλαμβάνει τρία σκέλη. Πρώτον, θα πρέπει να τεθεί το ζήτημα εάν η πώληση ενός δημόσιου ακινήτου από την BVVG σε τιμή κατώτερη από αυτήν που καθορίστηκε στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού συνεπάγεται κάποιο πλεονέκτημα υπέρ του αγοραστή στην περίπτωση που η πώληση στην τιμή που καθορίστηκε με τον δημόσιο διαγωνισμό απαγορεύεται από γενικό νόμο που εφαρμόζεται επίσης σε όλους τους ιδιώτες πωλητές. Δεύτερον, αν θεωρηθεί ότι υφίσταται ένα τέτοιο πλεονέκτημα, τίθεται εν συνεχεία το ζήτημα αν μπορεί να δικαιολογηθεί από τον σκοπό του νόμου που είναι η βελτίωση της διαρθρώσεως της αγροτικής οικονομίας. Τρίτον, τέλος, θα πρέπει να

7 — Στο εξής: επίμαχη διάταξη.

προσδιοριστεί εάν η άρνηση να πραγματοποιηθεί η πώληση στην τιμή που καθορίστηκε με τον δημόσιο διαγωνισμό είναι καθ' εαυτήν παράνομη υπό το πρίσμα του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, μολονότι δεν συνιστά ακόμη ενίσχυση, λόγω των προβλεπόμενων αποτελεσμάτων που παράγει.

12. Γραπτές παρατηρήσεις κατέθεσαν η BVVG, το ζεύγος Erbs, η Γερμανική Κυβέρνηση, καθώς και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Η BVVG, η Landkreis Jerichower Land, η Γερμανική Κυβέρνηση, καθώς και η Επιτροπή διατύπωσαν και προφορικώς τις παρατηρήσεις τους κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση που διεξήχθη στις 11 Δεκεμβρίου 2014.

IV – Σύνοψη των παρατηρήσεων των μερών

13. Η BVVG φρονεί, εν γένει, ότι στο προδικαστικό ερώτημα του Bundesgerichtshof προσήκει καταφατική απάντηση, δεδομένου ότι συντρέχουν όλα τα συστατικά στοιχεία της κρατικής ενισχύσεως.

14. Η εφαρμογή της επίμαχης διατάξεως θα συνεπαγόταν κατ' αρχάς τη χρήση των πόρων της Ομοσπονδίας, στον βαθμό που το προϊόν της ιδιωτικοποιήσεως των εκτάσεων και των κτιρίων που ανήκαν κατά το παρελθόν στην κυριότητα του κράτους εισρέει στον ομοσπονδιακό προϋπολογισμό. Ως εκ τούτου, οποιαδήποτε άρνηση πώλησεως μιας εκτάσεως στην υψηλότερη τιμή που προτείνεται στο πλαίσιο διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού θα συνεπαγόταν απώλεια εσόδων για την Ομοσπονδία έχοντας ταυτοχρόνως ως γενικότερο αποτέλεσμα τη συμπίεση των τιμών. Εξάλλου, η εφαρμογή της θα ευνοούσε τους επαγγελματίες αγρότες οι οποίοι θα είχαν τη δυνατότητα να προβούν στην απόκτηση εκτάσεων που διατίθενται προς πώληση μέσω δημόσιων διαγωνισμών σε τιμή κατώτερη από την τιμή της καλύτερης προσφοράς.

15. Το πλεονέκτημα αυτό θα προερχόταν από τις μεθόδους υπολογισμού της εμπορικής αξίας των εκτάσεων επί τη βάση του οποίου οι αρμόδιες τοπικές αρχές μπορούν να διαπιστώνουν την ύπαρξη πρόδηλης δυσαναλογίας κατά την έννοια της επίμαχης διατάξεως και, ως εκ τούτου, να εκδίδουν απόφαση περί μη εγκρίσεως. Η BVVG φρονεί ότι ο προσδιορισμός της αξίας αυτής μέσω πραγματογνωμοσύνης δεν μπορεί να συγκρίνεται με την αγοραία αξία παρά μόνον εάν στηρίζεται στα αποτελέσματα ενός μεγάλου αριθμού διαδικασιών δημόσιων διαγωνισμών, πράγμα το οποίο δεν συνέβη εν προκειμένω.

16. Το ζεύγος Erbs φρονεί, κατά τα ουσιώδη, ότι η πώληση του ακινήτου δεν είχε ως αποτέλεσμα τη συρρίκνωση ή τη μη αποδοτική κατανομή των εκτάσεων και ότι δεν επηρέασε κάποια ανεξάρτητη γεωργική εκμετάλλευση ή τη βιωσιμότητα κάποιου αγρότη.

17. Η Γερμανική Κυβέρνηση φρονεί ότι στο προδικαστικό ερώτημα προσήκει αρνητική απάντηση, στον βαθμό που η επίμαχη διάταξη δεν συνεπάγεται τον προσπορισμό κάποιου πλεονεκτήματος, με τη μορφή είτε επιδοτήσεως είτε ελαφρύνσεως από επιβάρυνση. Φρονεί ότι, εν πάση περιπτώσει, δεν ευνοείται καμία συγκεκριμένη επιχείρηση, δεδομένου ότι η BVVG δεν υπέχει υποχρέωση να προβεί σε πώληση στον αγρότη που φέρεται ως υποψήφιος αγοραστής. Μολονότι, βεβαίως, η απόφαση περί μη εγκρίσεως θέτει κατ' αποτέλεσμα ορισμένους περιορισμούς στην BVVG και στο ζεύγος Erbs, εντούτοις δεν επάγεται κάποιο πλεονέκτημα.

18. Η Επιτροπή, τέλος, αφού υπενθυμίζει ότι δεν απόκειται, κατ' αρχήν, στον εθνικό δικαστή να αποφαίνεται ως προς τη συμβατότητα προς τη Συνθήκη ενδεχόμενης ενισχύσεως, φρονεί ότι η εθνική ρύθμιση ενδέχεται να αποτελεί «κρατική ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, επικεντρώνοντας τις παρατηρήσεις της στην εξέταση του ζητήματος της υπάρξεως επιλεκτικού πλεονεκτήματος και αφήνοντας ταυτοχρόνως στο αιτούν δικαστήριο την επανεξέταση του ζητήματος εάν υφίσταται, εν προκειμένω, παρέμβαση μέσω κρατικών πόρων.

V – Εισαγωγικές παρατηρήσεις

19. Η εξέταση του προδικαστικού ερωτήματος του αιτούντος δικαστηρίου απαιτεί ορισμένες εισαγωγικές παρατηρήσεις. Θα εξετάσω κατ' αρχάς το περιεχόμενο του υποβληθέντος προδικαστικού ερωτήματος, πράγμα το οποίο θα με οδηγήσει να προτείνω στο δικαστήριο την επαναδιατύπωσή του. Ακολούθως, θα επιχειρήσω να εκθέσω τους λόγους για τους οποίους ένας νόμος σχετικά με τις μεταβιβάσεις ακινήτων όπως είναι ο GrdstVG, γενικής εφαρμογής και από εδαφικής απόψεως, μπορεί και εν προκειμένω πρέπει να εξεταστεί υπό το πρίσμα των διατάξεων περί κρατικών ενισχύσεων της Συνθήκης. Άπαξ τούτο διευκρινισθεί, θα εκθέσω το περιεχόμενο της επίμαχης διατάξεως. Εν κατακλείδι, θα εξετάσω ως τελευταίο ζήτημα την ένσταση αρχής που πρότεινε η Γερμανική Κυβέρνηση, κατά την οποία η επίδικη διάταξη δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως παρέχουσα κρατική ενίσχυση ελλείψει οποιουδήποτε πραγματικού πλεονεκτήματος παρεχομένου σε επιχείρηση.

A— Επί του περιεχομένου του προδικαστικού ερωτήματος

20. Με το προδικαστικό ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο να αποφανθεί επί του ζητήματος εάν αντίκειται στο άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ η επίμαχη διάταξη, ήτοι εάν το μέτρο που προβλέπει συνιστά ενίσχυση ασύμβατη προς την εσωτερική αγορά.

21. Ωστόσο, όπως η Επιτροπή υπενθύμισε με τις γραπτές παρατηρήσεις της, ούτε το Δικαστήριο ούτε το αιτούν δικαστήριο έχουν την αρμοδιότητα να αποφαινούνται επί της συμβατότητας ενός εθνικού μέτρου προς το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, δεδομένου ότι η Επιτροπή διαθέτει συναφώς, υπό τον έλεγχο του δικαστή της Ευρωπαϊκής Ένωσης⁸, αποκλειστική αρμοδιότητα. Κατά συνέπεια, ένα εθνικό δικαστήριο δεν μπορεί, στο πλαίσιο προδικαστικής παραπομπής βάσει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, να ερωτήσει το Δικαστήριο επί του συμβατού κρατικής ενισχύσεως ή καθεστώτος ενισχύσεων προς την κοινή αγορά⁹. Από την άποψη αυτή, το Δικαστήριο δεν μπορεί να απαντήσει, στο πλαίσιο της παρούσας προδικαστικής διαδικασίας, στο δεύτερο ερώτημα του αιτούντος δικαστηρίου.

22. Εντούτοις, τα εθνικά δικαστήρια εξακολουθούν να είναι αρμόδια να αποφαινούνται επί του χαρακτηρισμού ενός μέτρου ως κρατικής ενισχύσεως και να συνάγουν τις εντεύθεν συνέπειες κατ' εφαρμογήν του άρθρου 108, παράγραφος 3, τελευταία περίοδος, ΣΛΕΕ¹⁰. Στα εθνικά δικαστήρια εναπόκειται να εξασφαλίζουν στους διοικουμένους ότι θα συναχθούν όλες οι κατά το εθνικό τους δίκαιο συνέπειες της παραβάσεως του άρθρου 108, παράγραφος 3, τελευταία περίοδος, ΣΛΕΕ, όσον αφορά τόσο το κύρος των πράξεων εφαρμογής όσο και την αναζήτηση των χρηματικών ενισχύσεων που χορηγήθηκαν κατά παράβαση της διατάξεως αυτής ή των ενδεχομένως διαταχθέντων προσωρινών μέτρων¹¹.

23. Ειδικότερα, το Δικαστήριο έκρινε ότι η αρμοδιότητα της Επιτροπής να εκτιμά τη συμβατότητα ενισχύσεως με την εσωτερική αγορά δεν εμποδίζει εθνικό δικαστήριο να υποβάλει προδικαστικό ερώτημα στο Δικαστήριο σχετικά με την ερμηνεία της εννοίας της ενισχύσεως¹². Έτσι, το Δικαστήριο μπορεί, μεταξύ άλλων, να παράσχει στο εθνικό δικαστήριο τα ερμηνευτικά στοιχεία που εμπίπτουν στο δίκαιο της Ένωσης στα οποία αυτό μπορεί να στηριχθεί για να εκτιμήσει κατά πόσον εθνικό μέτρο μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση υπό την έννοια αυτού του δικαίου¹³.

8 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση Lucchini (C-119/05, EU:C:2007:434, σκέψη 52).

9 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση Enirisorse (C-237/04, EU:C:2006:197, σκέψη 23) και διάταξη Acanfora (C-181/13, EU:C:2014:127, σκέψη 22).

10 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις Steinike & Weinlig (78/76, EU:C:1977:52, σκέψη 2), Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires και Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon (C-354/90, EU:C:1991:440, σκέψεις 8 έως 14), καθώς και Adria-Wien Pipeline και Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (C-143/99, EU:C:2001:598, σκέψεις 26 έως 29).

11 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires και Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon (EU:C:1991:440, σκέψη 12), καθώς και SFEI κ.λπ. (C-39/94, EU:C:1996:285, σκέψη 40).

12 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση DM Transport (C-256/97, EU:C:1999:332, σκέψη 15).

13 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις Fallimento Traghetti del Mediterraneo (C-140/09, EU:C:2010:335, σκέψη 24), καθώς και Paint Graphos κ.λπ. (C-78/08 έως C-80/08, EU:C:2011:550, σκέψη 35).

24. Πρέπει επίσης να υπομνησθεί, συναφώς, ότι το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι, εάν ένα εθνικό δικαστήριο διατηρεί επιφυλάξεις ως προς τον νομικό χαρακτηρισμό ενός μέτρου, μπορεί να ζητήσει από την Επιτροπή διευκρινίσεις σχετικά με το σημείο αυτό. Με την ανακοίνωση της 23ης Νοεμβρίου 1995 σχετικά με τη συνεργασία μεταξύ των εθνικών δικαστηρίων και της Επιτροπής στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων¹⁴, η Επιτροπή ενθάρρυνε ρητώς τα εθνικά δικαστήρια να έρχονται σε επαφή μαζί της, οσάκις αντιμετωπίζουν δυσχέρειες στην εφαρμογή του άρθρου 108, παράγραφος 3, ΣΛΕΕ και εξήγησε τη φύση των στοιχείων που ήταν σε θέση να παράσχει¹⁵. Συναφώς, πρέπει να τονιστεί ότι, δυνάμει της υποχρέωσης καλόπιστης συνεργασίας μεταξύ των κοινοτικών οργάνων και των κρατών μελών που απορρέει από το άρθρο 4, παράγραφος 3, ΣΕΕ¹⁶, η Επιτροπή υποχρεούται να απαντά το συντομότερο δυνατό στα αιτήματα των εθνικών δικαστηρίων¹⁷.

25. Κατά συνέπεια, ακόμη και αν ήθελε θεωρηθεί ότι ο μηχανισμός της εγκρίσεως που προβλέπει η επίδικη διάταξη δύναται να περικλείει στοιχεία που ενέχουν τον χαρακτήρα κρατικής ενισχύσεως, οι αρμόδιες γερμανικές αρχές θα είχαν την υποχρέωση να την κοινοποιήσουν στην Επιτροπή ούτως ώστε αυτή να αποφανθεί επί της συμβατότητάς της προς την εσωτερική αγορά. Εν αναμονή της οριστικής αποφάσεως της Επιτροπής, θα εναπέκειτο στο αιτούν δικαστήριο να επιβεβαιώσει το άμεσο αποτέλεσμα του άρθρου 108, παράγραφος 3, τελευταία περίοδος, ΣΛΕΕ, ήτοι να διασφαλίσει τα δικαιώματα που οι ενδιαφερόμενοι αντλούν από τη διάταξη αυτή, ακυρώνοντας την άρνηση εγκρίσεως της συναφθείσας συμβάσεως πωλήσεως μεταξύ της BVVG και του ζεύγους Erbs, καθώς και τα αποτελέσματα της αρνήσεως αυτής¹⁸.

26. Πρέπει επίσης να υπομνησθεί ότι, πλην των ενισχύσεων ήσσονος σημασίας¹⁹, τα κράτη μέλη υποχρεούνται επίσης να διαβιβάζουν στην Επιτροπή²⁰, προς δημοσίευσή τους στη διαδικτυακή της ιστοσελίδα²¹, σύνοψη των στοιχείων που αφορούν τα μέτρα τα οποία δύνανται να εμπίπτουν σε μια εξαίρεση ανά κατηγορία σε αυτά δε περιλαμβάνονται οι ενισχύσεις που χορηγούνται στον γεωργικό τομέα²².

14 — ΕΕ C 312, σ. 8.

15 — Βλ. επίσης ανακοίνωση της Επιτροπής, της 9ης Απριλίου 2009, σχετικά με την εφαρμογή της νομοθεσίας περί κρατικών ενισχύσεων από τα εθνικά δικαστήρια (ΕΕ C 85, σ. 1, σημεία 89 επ.).

16 — Βλ. διάταξη Zwartveld κ.λπ. (C-2/88 IMM, EU:C:1990:315, σκέψεις 17 και 18).

17 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση SFEI κ.λπ. (EU:C:1996:285, σκέψη 50).

18 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις SFEI κ.λπ. (EU:C:1996:285, σκέψη 28), καθώς και Riaggio (C-295/97, EU:C:1999:313, σκέψεις 29 έως 32).

19 — Βλ. άρθρο 3 του κανονισμού (ΕΚ) 1535/2007 της Επιτροπής, της 20ής Δεκεμβρίου 2007, για την εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της Συνθήκης ΕΚ στις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας (de minimis) στον τομέα της παραγωγής γεωργικών προϊόντων (ΕΕ L 337, σ. 35). Το άρθρο 4, παράγραφος 1, δεύτερο εδάφιο, του κανονισμού αυτού διευκρινίζει ωστόσο ότι, στην περίπτωση που σημειώνεται υπέρβαση του ανώτατου ορίου των ενισχύσεων ήσσονος σημασίας το οποίο καθορίζεται στο άρθρο του 3, παράγραφος 2 (ήτοι 7 500 ευρώ για την ίδια επιχείρηση σε περίοδο εκτεινόμενη σε τρία οικονομικά έτη), το οικείο κράτος μέλος διασφαλίζει την κοινοποίηση του μέτρου ενισχύσεως που οδήγησε στην υπέρβαση στην Επιτροπή ή την ανάκτηση της ενισχύσεως αυτής από τη δικαιούχο επιχείρηση. Συμφώνως προς το άρθρο του 7, δεύτερο εδάφιο, ο εν λόγω κανονισμός ίσχυε από 1ης Ιανουαρίου 2008 έως 31 Δεκεμβρίου 2013· αντικαταστάθηκε από τον κανονισμό (ΕΕ) 1408/2013 της Επιτροπής, της 18ης Δεκεμβρίου 2013, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας («de minimis») στον γεωργικό τομέα (ΕΕ L 352, σ. 9), που ετέθη σε ισχύ από 1ης Ιανουαρίου 2014. Αυτός ο νέος κανονισμός, πέραν του ότι τροποποιεί το ανώτατο όριο των ενισχύσεων ήσσονος σημασίας, προβλέπει στο άρθρο του 6 έναν νέο μηχανισμό ελέγχου, ο οποίος δεν συνεπάγεται πλέον την υποχρέωση κοινοποιήσεως που προέβλεπε το άρθρο 4, παράγραφος 1, δεύτερο εδάφιο, του κανονισμού 1535/2007.

20 — Βλ. άρθρο 3, παράγραφος 2, του κανονισμού (ΕΚ) 994/98 του Συμβουλίου, της 7ης Μαΐου 1998, για την εφαρμογή των άρθρων 92 και 93 της Συνθήκης για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας σε ορισμένες κατηγορίες οριζόντιων κρατικών ενισχύσεων (ΕΕ L 142, σ. 1).

21 — Βλ. άρθρο 1, παράγραφος 3, του κανονισμού (ΕΕ) 733/2013 του Συμβουλίου, της 22ας Ιουλίου 2013, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) 994/98 για την εφαρμογή των άρθρων 92 και 93 της Συνθήκης για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας σε ορισμένες κατηγορίες οριζόντιων κρατικών ενισχύσεων (ΕΕ L 204, σ. 11), που τροποποιεί μεταξύ άλλων το άρθρο 3, παράγραφος 2, του κανονισμού 994/98.

22 — Κανονισμός (ΕΚ) 1857/2006 της Επιτροπής, της 15ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της Συνθήκης στις κρατικές ενισχύσεις προς μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα της παραγωγής γεωργικών προϊόντων και για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) 70/2001 (ΕΕ L 358, σ. 3)· ο κανονισμός αυτός καταργήθηκε από τον κανονισμό (ΕΕ) 702/2014 της Επιτροπής, της 25ης Ιουνίου 2014, για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων στους τομείς της γεωργίας και δασοκομίας και σε αγροτικές περιοχές συμβιβάσιμων με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογήν των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 193, σ. 1), που ισχύει από 1ης Ιουλίου 2014.

27. Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω αναπτύξεων, προτείνω στο Δικαστήριο να αναδιατυπώσει το προδικαστικό ερώτημα που υπέβαλε το Bundesgerichtshof ως εξής: «πρέπει το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι δύναται να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση κανόνας εθνικού δικαίου ο οποίος, προκειμένου να βελτιώσει τη διάρθρωση της αγροτικής οικονομίας, απαγορεύει σε κρατικό οργανισμό να πωλεί, στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού, αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη, οσάκις η καλύτερη προσφορά είναι προδήλως δυσανάλογη εν σχέσει προς την αξία του ακινήτου;».

B— Επί του ειδικού χαρακτήρα του επίμαχου μηχανισμού

28. Η επίμαχη διάταξη²³, την οποία παρέθεσα εν συνόψει, παρέχει τη δυνατότητα στις αρμόδιες τοπικές αρχές να μην εγκρίνουν τις πωλήσεις αγροτικών ή δασικών ακινήτων οι οποίες συνάπτονται μέσω διαδικασιών δημόσιου διαγωνισμού, οσάκις φρονούν ότι οι συμπεφωνημένες τιμές είναι προδήλως δυσανάλογες σε σχέση προς την αξία τους.

29. Το σύστημα στο οποίο η διάταξη αυτή εντάσσεται²⁴ ερείδεται, εν προκειμένω, σε έναν μηχανισμό προηγούμενης εγκρίσεως ορισμένων μεταβιβάσεων αγροτικών ή δασικών ακινήτων που αποτελούν το αντικείμενο συμβάσεων αγοραπωλησίας, το οποίο τίθεται σε εφαρμογή μόνο στην περίπτωση που σημειώνεται υπέρβαση ενός κατωφλίου τιμής του οποίου ο υπολογισμός στηρίζεται σε ένα σύστημα καθορισμού της αγροτικής εμπορικής αξίας των ακινήτων αυτών. Το αιτούν δικαστήριο ορίζει εξάλλου την επίμαχη διάταξη ως αποτελούσα «κανονιστική διάταξη διατιμήσεως που θεσπίζει έναν επιτρεπτό περιορισμό της ιδιοκτησίας».

30. Η έγκριση της μεταβιβάσεως της κυριότητας ενός αγροτικού ή δασικού ακινήτου που αποτελεί το αντικείμενο συμβάσεως αγοραπωλησίας δεν απαιτείται, δυνάμει του άρθρου 4, παράγραφος 1, του GrdstVG, οσάκις συμβαλλόμενο μέρος στην πώληση είναι η Ομοσπονδία ή ένα Land, αντιθέτως, ωστόσο, η έγκριση αυτή απαιτείται, δυνάμει της νομολογίας του Bundesgerichtshof²⁵, οσάκις η BVVG αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος στην πώληση, πράγμα το οποίο συμβαίνει εν προκειμένω στην κύρια δίκη. Παρά την εκ του νόμου προβλεπόμενη αποστολή της που συνίσταται στην ιδιωτικοποίηση της γης στα νέα Länder, η BVVG, που αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, δεν εμπίπτει στη ρήτρα απαλλαγής που προβλέπεται στο άρθρο 4, παράγραφος 1, του GrdstVG.

31. Πρέπει έτσι να τονιστεί ότι ο GrdstVG, ένας νόμος ο οποίος, σε πολύ γενικές γραμμές, εξαρτά από προηγούμενη έγκριση τις μεταβιβάσεις της κυριότητας αγροτικών και δασικών ακινήτων που πραγματοποιούνται στη Γερμανία μεταξύ ιδιωτών, εφαρμόζεται επίσης και στο σύνολο των μεταβιβάσεων ακινήτων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της διαδικασίας ιδιωτικοποιήσεως πρώην κρατικών ακινήτων τα οποία διαχειρίζεται η BVVG, στον βαθμό που αυτή δεν εμπίπτει στη ρήτρα απαλλαγής που προβλέπεται στο άρθρο 4, παράγραφος 1, του GrdstVG.

32. Κατά συνέπεια, αυτή ακριβώς είναι η ρήτρα απαλλαγής που έχει ως αποτέλεσμα να υπόκεινται οι πωλήσεις δημόσιων αγροτικών και δασικών ακινήτων σε προηγούμενη έγκριση, οσάκις συντρέχουν, μεταξύ άλλων, οι προϋποθέσεις της επίμαχης διατάξεως. Και στον βαθμό που η BVVG προβαίνει στην πώληση πρώην κρατικών ακινήτων και καταβάλλει το προϊόν από την εν λόγω πώληση στον ομοσπονδιακό προϋπολογισμό, ο επίμαχος μηχανισμός μπορεί να έχει συνέπειες για τους κρατικούς πόρους και, ως εκ τούτου, ενδέχεται να εμπίπτει στις διατάξεις περί κρατικών ενισχύσεων της Συνθήκης.

33. Εντούτοις, πρέπει να εξεταστεί με μεγαλύτερη ακρίβεια το περιεχόμενο της επίμαχης διατάξεως.

23 — Βλ., μεταξύ άλλων, Schramm, L., *Probleme der Grundstücksverkehrsgenehmigung und des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in den neuen Bundesländern*, NL-BzAR, 2005, n° 8, σ. 322.

24 — Στο εξής: επίμαχη διάταξη.

25 — Απόφαση της 27ης Νοεμβρίου 2009 (BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886, σκέψη 12).

Γ— Επί του περιεχομένου της επίμαχης διατάξεως

34. Η έγκριση της μεταβίβασης της κυριότητας ενός ακινήτου δεν μπορεί να μη χορηγηθεί παρά μόνον εάν, αφενός, πρόκειται περί αγροτικού ή δασικού ακινήτου και εάν, αφετέρου, συντρέχουν ορισμένες περιστάσεις, και ιδίως, όσον αφορά την επίμαχη διάταξη, εάν η προταθείσα και συμπεφωνημένη στο πλαίσιο της συμβάσεως αγοραπωλησίας τιμή είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την αγροτική εμπορική αξία του ακινήτου.

35. Δεδομένου ότι ο GrdstVG δεν ορίζει την έννοια «προδήλως δυσανάλογη», προέβησαν σε ορισμό της τα γερμανικά δικαστήρια και, ειδικότερα, το αιτούν δικαστήριο. Πρόδηλη δυσαναλογία υφίσταται οσάκις η συμπεφωνημένη τιμή πώλησεως υπερβαίνει κατά 50 % και πλέον την αγροτική εμπορική αξία του ακινήτου²⁶.

36. Το αιτούν δικαστήριο εκθέτει, συναφώς, ότι σκοπός της επίμαχης διατάξεως είναι να αποτραπεί το ενδεχόμενο οι επαγγελματίες αγρότες να επιβαρυνθούν με τόσο υψηλό κόστος κτήσεως ώστε να κινδυνεύει η βιωσιμότητα την εκμεταλλεύσεώς τους. Συνεπώς, έχει ως σκοπό να εμποδίσει κερδοσκοπικές συναλλαγές με αγροτικά και δασικά ακίνητα και να βελτιώσει τη διάρθρωση της αγροτικής οικονομίας.

37. Η Γερμανική Κυβέρνηση διευκρίνισε ότι η απόφαση περί μη εγκρίσεως έχει ως συνέπεια να εμποδίζει την καταχώριση του αγοραστή ως κυρίου του ακινήτου, πράγμα που εμποδίζει τη μεταβίβαση της κυριότητας οπότε η συναφθείσα σύμβαση αγοραπωλησίας δεν παράγει προσωρινώς αποτελέσματα μέχρις ότου εκδοθεί τελεσίδικη δικαστική απόφαση επί της αποφάσεως αυτής. Εάν η απόφαση περί μη εγκρίσεως ακυρωθεί, η προσωρινώς ανίσχυρη σύμβαση αγοραπωλησίας καθίσταται εκτελεστή με τη συμπεφωνημένη τιμή πώλησεως και ο αγοραστής μπορεί να καταχωριστεί ως κύριος. Στην αντίθετη περίπτωση, η απόφαση περί μη εγκρίσεως καθίσταται απρόσβλητη και η συναφθείσα σύμβαση ακυρώνεται και δεν παράγει αποτελέσματα. Εντούτοις, το γεγονός ότι η απόφαση περί μη εγκρίσεως καθίσταται απρόσβλητη δεν προσδίδει κανένα δικαίωμα αγοράς του ακινήτου σε αγρότη ο οποίος εκδηλώνει το ενδιαφέρον του στο πλαίσιο της διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού ή της δικαστικής διαδικασίας κατά της αποφάσεως περί μη εγκρίσεως.

38. Επομένως, σκοπός της επίμαχης διατάξεως είναι να εμποδιστούν οι πωλήσεις αγροτικών ή δασικών ακινήτων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού με τιμές οι οποίες αφίστανται σημαντικά, κατά ποσοστό άνω του 50 %, των τιμών οι οποίες θεωρούνται από τις αρμόδιες τοπικές αρχές ως «εύλογες», ήτοι ανάλογες προς αυτό που οι ίδιες φρονούν ότι αποτελεί την αγροτική εμπορική αξία τους.

39. Τούτου διευκρινισθέντος, πρέπει να τονιστεί ότι ο επίμαχος μηχανισμός, που προϋποθέτει εν πάση περιπτώσει ότι η υψηλότερη προταθείσα τιμή για ένα συγκεκριμένο ακίνητο στο πλαίσιο διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού υπερβαίνει κατά ποσοστό άνω του 50 % την αγροτική εμπορική αξία που έχουν εκτιμήσει οι αρμόδιες τοπικές αρχές, μπορεί θεωρητικώς να ενεργοποιηθεί σε πολύ διαφορετικές περιπτώσεις οι οποίες ποικίλλουν μεταξύ άλλων αναλόγως του αριθμού των υποβληθεισών προσφορών και της δομής των προταθεισών τιμών.

40. Τούτο πρέπει να τονιστεί διότι δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί ο επίμαχος μηχανισμός και να επιλυθεί το ζήτημα του νομικού χαρακτηρισμού του υπό το πρίσμα του άρθρου 107 ΣΛΕΕ χωρίς να ληφθούν υπόψη οι συγκεκριμένες προϋποθέσεις για την εφαρμογή του και, ακριβέστερα, οι περιστάσεις υπό τις οποίες τούτος ενεργοποιείται. Όπως είχα τη δυνατότητα να καταδείξω, η

26 — Βλ. την παρατιθέμενη από τη Γερμανική Κυβέρνηση απόφαση του Bundesgerichtshof της 27ης Απριλίου 2001 (BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021).

εκτίμηση του δυσανάλογου χαρακτήρα της προσφερθείσας τιμής στο πλαίσιο διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού για συγκεκριμένο ακίνητο δεν είναι η ίδια ανάλογα με το εάν η διαδικασία αυτή είχε ως αποτέλεσμα την υποβολή μόνον μίας και μόνης προσφοράς, πολύ περιορισμένο αριθμό προσφορών ή μεγάλο αριθμό προσφορών.

41. Ως εκ τούτου, προκειμένου να εκτιμηθεί εάν τούτο συμβαίνει εν προκειμένω, θα πρέπει, βεβαίως, να εξεταστούν οι συγκεκριμένες μέθοδοι καθορισμού από τις αρμόδιες τοπικές αρχές της αγροτικής εμπορικής αξίας των ακινήτων, αλλά και να ληφθεί υπόψη ο αριθμός των υποβληθεισών προσφορών και η δομή των προταθεισών τιμών στο πλαίσιο της διαδικασίας διαγωνισμού.

Δ— Επί της ιδιαιτερότητας της καταστάσεως στην κύρια δίκη

42. Τέλος, πρέπει να επισημανθεί η ιδιαιτερότητα της καταστάσεως στην κύρια δίκη, που αποτελεί το αντικείμενο του τρίτου ερωτήματος του αιτούντος δικαστηρίου²⁷ και η οποία αποτελεί για τη Γερμανική Κυβέρνηση ένα από τα βασικά επιχειρήματα προκειμένου να συναγάγει ότι ο επίμαχος μηχανισμός δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση.

43. Συγκεκριμένα, υποστηρίζει ότι η απόφαση περί μη εγκρίσεως που αποτελεί το αντικείμενο της κύριας δίκης ουδόλως συνεπάγεται την υποχρέωση για την BVVG να πωλήσει το επίμαχο ακίνητο στον επαγγελματία γεωργό που εξεδήλωσε ενδιαφέρον για την αγορά του. Επομένως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι το επίμαχο ακίνητο πωλήθηκε σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας όπως αυτή καθορίστηκε στο πλαίσιο του δημόσιου διαγωνισμού. Ως εκ τούτου, η επίμαχη διάταξη δεν θα μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση, ελλείψει οποιασδήποτε αποτελεσματικής παρεμβάσεως μέσω κρατικών πόρων.

44. Βεβαίως, είναι αληθές ότι, ελλείψει πωλήσεως του επίμαχου ακινήτου με οποιονδήποτε τρόπο στον επαγγελματία γεωργό που εξεδήλωσε ενδιαφέρον στο πλαίσιο της διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού που αποτελεί το αντικείμενο της κύριας δίκης, σε τιμή κατώτερη της υψηλότερης προσφοράς, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συντρέχει όντως χορήγηση ενισχύσεως.

45. Εντούτοις, μολονότι η πώληση αυτή πράγματι δεν έγινε στην υπόθεση που αποτελεί το αντικείμενο της κύριας δίκης, εντούτοις τούτο οφείλεται κατ' αρχάς και πρωτίστως στο γεγονός ότι τα δύο συμβαλλόμενα μέρη της συμβάσεως, που αποτελεί το αντικείμενο της αποφάσεως περί μη εγκρίσεως, προσέβαλαν την απόφαση αυτή ενώπιον των γερμανικών δικαστηρίων, η δε BVVG έθεσε ακριβώς το ζήτημα εάν η επίμαχη διάταξη μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση, χαρακτηρισμός ο οποίος προκάλεσε την παρούσα προδικαστική διαδικασία.

46. Εξάλλου, το γεγονός ότι οι αρμόδιες τοπικές αρχές δεν έχουν ακόμη δώσει συνέχεια στην απόφασή τους περί μη εγκρίσεως σε μια συγκεκριμένη περίπτωση δεν παρέχει τη δυνατότητα να συναχθεί ότι το ζήτημα του νομικού χαρακτηρισμού της επίμαχης διατάξεως ως κρατικής ενισχύσεως είναι υποθετικό. Ειδικότερα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η συμπεριφορά που επέδειξαν οι αρμόδιες τοπικές αρχές θα επαναλαμβάνεται εκ συστήματος και εις το διηνεκές, εκτός αν η επίμαχη διάταξη καταστεί κενή περιεχομένου και άνευ συνεπειών.

47. Εν πάση περιπτώσει, το γεγονός ότι οι αρμόδιες τοπικές αρχές διαθέτουν διακριτική εξουσία ως προς τη συνέχεια που θα επιφυλάξουν στις αποφάσεις τους περί μη εγκρίσεως είναι άνευ σημασίας για το ζήτημα εάν ο επίμαχος μηχανισμός δύναται να περιέχει στοιχεία κρατικών ενισχύσεων. Ο χαρακτηρισμός ενός μέτρου ως κρατικής ενισχύσεως δεν μπορεί, χωρίς να ανατρέψει το σύστημα διαρκούς ελέγχου των κρατικών ενισχύσεων που καθιερώνεται με τα άρθρα 107 και 108 ΣΛΕΕ, να εξαρτάται ούτε από την προηγούμενη διαπίστωση περί εφαρμογής του στην πράξη ούτε από την αξιολόγηση της προοπτικής της συχνής εφαρμογής του.

27 — Βλ. σημείο 11 των παρουσών προτάσεων.

48. Στο πέρας αυτών των πρώτων αναπτύξεων, είμαι σε θέση να εξετάσω το κύριο πρόβλημα που θέτει η διαφορά στην κύρια δίκη που είναι να καθοριστεί εάν και σε ποιον βαθμό η εφαρμογή του επίμαχου μηχανισμού μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση.

VI – Επί του χαρακτηρισμού του επίμαχου μηχανισμού ως μέτρου κρατικής ενισχύσεως

49. Προκειμένου ένα εθνικό μέτρο να είναι δυνατό να χαρακτηριστεί ως «ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, πρέπει, μεταξύ άλλων και πρωτίστως, να αποτελεί παρέμβαση εκ μέρους του κράτους ή μέσω κρατικών πόρων και να χορηγεί κάποιο πλεονέκτημα υπέρ του δικαιούχου του²⁸.

50. Από τη νομολογία του Δικαστηρίου προκύπτει ότι ως ενισχύσεις υπό την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ πρέπει να θεωρούνται μόνον τα ευεργετήματα που χορηγούνται άμεσα ή έμμεσα με κρατικούς πόρους. Η διάκριση που γίνεται στη διάταξη αυτή μεταξύ των «ενισχύσεων που χορηγούνται από τα κράτη» και των «ενισχύσεων που χορηγούνται με κρατικούς πόρους» δεν σημαίνει ότι όλα τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται από τα κράτη συνιστούν ενισχύσεις, ανεξαρτήτως του αν χρηματοδοτούνται από κρατικούς πόρους, αλλά σκοπό έχει να περιλάβει απλώς στην έννοια αυτή τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται απευθείας από το κράτος, καθώς και τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται από δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς τους οποίους έχει ορίσει ή ιδρύσει το κράτος αυτό²⁹.

51. Τούτου λεχθέντος, η έννοια της «ενισχύσεως» κατά το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ περιλαμβάνει όχι μόνον τις θετικές παροχές, όπως είναι οι επιδοτήσεις καθ' εαυτές, αλλά, ευρύτερα, και παρεμβάσεις οι οποίες, υπό διάφορες μορφές, περιορίζουν τις επιβαρύνσεις που συνήθως βαρύνουν τον προϋπολογισμό μιας επιχειρήσεως και οι οποίες, χωρίς να είναι επιδοτήσεις υπό τη στενή έννοια του όρου, είναι της αυτής φύσεως και επιφέρουν πανομοιότυπα αποτελέσματα³⁰. Συναφώς, αρκεί να αποδειχθεί ότι υπάρχει αρκούντως άμεση σχέση μεταξύ, αφενός, του πλεονεκτήματος που παρασχέθηκε στο πρόσωπο το οποίο ωφελήθηκε και, αφετέρου και μεταξύ άλλων, μιας μείωσης των κρατικών πόρων³¹.

52. Πρέπει επίσης να υπομνησθεί, προκειμένου να ολοκληρωθεί η απάντηση που πρέπει να δοθεί στο δεύτερο ερώτημα του αιτούντος δικαστηρίου³², ότι το γεγονός και μόνον ότι ένα μέτρο επιδιώκει κάποιον κοινωνικό σκοπό δεν αρκεί προκειμένου να μη χαρακτηριστεί ως «ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, δεδομένου ότι η διάταξη αυτή δεν διακρίνει ανάλογα με τις αιτίες ή τους στόχους των κρατικών παρεμβάσεων, αλλά τις προσδιορίζει με γνώμονα τα αποτελέσματά τους³³.

28 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις *Altmark Trans και Regierungspräsidium Magdeburg* (C-280/00, EU:C:2003:415, σκέψεις 74 και 75), καθώς και *Libert κ.λπ.* (C-197/11 και C-203/11, EU:C:2013:288, σκέψη 74).

29 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις *van Tiggele* (82/77, EU:C:1978:10, σκέψεις 24 και 25), καθώς και *PreussenElektra* (C-379/98, EU:C:2001:160, σκέψη 58).

30 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις *Banco Exterior de España* (C-387/92, EU:C:1994:100, σκέψη 13)· *SFEI κ.λπ.* (EU:C:1996:285, σκέψη 58)· *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, σκέψη 30), καθώς και *Eventech* (C-518/13, EU:C:2015:9, σκέψη 33).

31 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση *Eventech* (EU:C:2015:9, σκέψη 34).

32 — Βλ. σημεία 11 και 20 των παρούσων προτάσεων.

33 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση *Heiser* (C-172/03, EU:C:2005:130, σκέψη 46).

53. Όπως το Δικαστήριο έχει ήδη τονίσει, δεν αποκλείεται η πώληση δημοσίων εκτάσεων σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία να συνιστά ενδεχομένως κρατική ενίσχυση³⁴. Το Δικαστήριο έχει διευκρινίσει εν προκειμένω ότι η πώληση από τις δημόσιες αρχές εκτάσεων ή κτιρίων σε επιχείρηση ή σε ιδιώτη που ασκεί οικονομική δραστηριότητα όπως είναι η γεωργία ή η δασοκομία μπορεί να ενέχει στοιχεία κρατικής ενισχύσεως, ιδίως οσάκις δεν πραγματοποιείται στην αγοραία αξία, ήτοι στην τιμή που ένας ιδιώτης επενδυτής, δρώντας υπό τις συνήθεις συνθήκες του ανταγωνισμού, θα μπορούσε να έχει καθορίσει³⁵.

54. Το Δικαστήριο συνήγαγε εκ των ανωτέρω ότι, όταν το εθνικό δίκαιο θεσπίζει κανόνες υπολογισμού της αγοραίας αξίας εκτάσεων για την πώλησή τους από τις δημόσιες αρχές, η εφαρμογή των κανόνων αυτών οφείλει, ενόψει του συμβατού τους προς το άρθρο 107 ΣΛΕΕ, να καταλήγει, εν πάση περιπτώσει, σε τιμή κατά το δυνατόν πλησιέστερη προς την αγοραία αξία³⁶.

55. Υπό το φως αυτών των διαφόρων στοιχείων πρέπει να εξεταστεί εάν και σε ποιον βαθμό η εφαρμογή της επίμαχης διατάξεως συνεπάγεται τη χορήγηση πλεονεκτήματος σε μια επιχείρηση και μπορεί, ως εκ τούτου, να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση, πράγμα το οποίο με οδηγεί στην ανάλυση, κατ' αρχάς, του συστήματος καθορισμού της αγροτικής εμπορικής αξίας των αγροτικών και δασικών ακινήτων από τις αρμόδιες τοπικές αρχές.

A— Το σύστημα του καθορισμού της αγροτικής εμπορικής αξίας των ακινήτων

56. Η αγροτική εμπορική αξία των ακινήτων, ορισμό της οποίας δεν δίδει ο GrdstVG, είναι, όπως προκύπτει από τη διάταξη περί παραπομπής (σημείο 32), η τιμή που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη για ακίνητα του ίδιου είδους και της ίδιας καταστάσεως κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως στο πλαίσιο της μεταξύ γεωργών δικαιοπρακτικής ελευθερίας, ήτοι για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου του γεωργικού τομέα, διευκρινιζομένου ότι οι μεταβιβάσεις σε μη γεωργούς πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη στον βαθμό που αυτές πραγματοποιούνται με σκοπό κάποια διαφορετική γεωργική χρήση του ακινήτου.

57. Ούτε το αιτούν δικαστήριο ούτε οι ενδιαφερόμενοι που ανέπτυξαν γραπτώς και προφορικώς τις παρατηρήσεις τους προσκόμισαν πολύ ακριβή στοιχεία σχετικά με τις μεθόδους βάσει των οποίων η αρμόδια τοπική αρχή που έχει την εξουσία να αρνηθεί να παράσχει την απαιτούμενη από την επίμαχη διάταξη έγκριση προσδιόρισε την αγροτική εμπορική αξία του ακινήτου, που αποτελεί το αντικείμενο της συμβάσεως, αξία επί τη βάσει της οποίας διαπιστώθηκε η πρόδηλη δυσαναλογία που δικαιολογεί τη μη έγκρισή της. Εντούτοις, από τις γραπτές παρατηρήσεις της BVVG συνάγεται ότι η αξία αυτή καθορίζεται με αφετηρία τις τιμές αναφοράς που ορίζουν οι επιτροπές αποτιμήσεως βάσει των τοπικών δεικτών και αξιών αναφοράς (σημεία 41 και 42).

58. Το αιτούν δικαστήριο περιορίζεται στη διευκρίνιση ότι, στη διαφορά της κύριας δίκης, το δευτεροβάθμιο δικαστήριο επικύρωσε την απόφαση περί μη εγκρίσεως της αρμόδιας τοπικής αρχής επί τη βάσει πραγματογνωμοσύνης τη διενέργεια της οποίας είχε διατάξει, χωρίς ωστόσο να παρέχει αναλυτικότερες διευκρινίσεις. Εντούτοις, η BVVG διευκρίνισε με τις γραπτές παρατηρήσεις της ότι οι υποβληθείσες από τις γεωργικές επιχειρήσεις προσφορές στο πλαίσιο της διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού δεν λαμβάνονται υπόψη.

34 — Απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, σκέψη 31).

35 — Βλ. αποφάσεις Επιτροπή κατά Scott (C-290/07 P, EU:C:2010:480, σκέψη 68) και Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, σκέψη 34).

36 — Βλ. απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, σκέψη 35).

59. Έτσι, η ενεργοποίηση του μηχανισμού προηγούμενης εγκρίσεως προϋποθέτει ότι, στο πλαίσιο διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού για την πώληση αγροτικού ακινήτου η οποία κατέληξε στη σύναψη συμβάσεως αγοραπωλησίας με αγοραστή που δεν είναι γεωργός ή δεν είναι επαγγελματίας γεωργός, κάποιος επαγγελματίας γεωργός εξεδήλωσε ενδιαφέρον για την αγορά του ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο της συμβάσεως αυτής, καθώς και ότι η συμπεφωνημένη στο πλαίσιο της συμβάσεως αυτής τιμή υπερβαίνει κατά 50 % και άνω την τιμή την οποία είναι διατεθειμένος να καταβάλει ο γεωργός αυτός προκειμένου να αποκτήσει το ακίνητο.

B— Η ύπαρξη παρεμβάσεως μέσω δημοσίων πόρων

60. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η εφαρμογή της επίμαχης διατάξεως μπορεί να συνιστά παρέμβαση μέσω δημοσίων πόρων, στον βαθμό που ενδέχεται να συνεπάγεται απώλεια κρατικών εσόδων επί του προϊόντος της ιδιωτικοποίησης των ακινήτων τα οποία αποτελούν το αντικείμενο της αποφάσεως με την οποία δεν εγκρίνεται η μεταβίβαση της κυριότητας. Όπως υποστήριξε η BVVG, το ετήσιο αποτέλεσμά της καταβάλλεται στον ομοσπονδιακό προϋπολογισμό, οπότε η εφαρμογή της επίμαχης διατάξεως μπορεί αυτομάτως να έχει ως συνέπεια την αποποίηση από το κράτος των πόρων οι οποίοι αντιστοιχούν στη διαφορά μεταξύ της αγροτικής εμπορικής αξίας που έχει εκτιμηθεί από τις αρμόδιες τοπικές αρχές και της υψηλότερης τιμής που προτάθηκε στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού³⁷.

Γ— Οι προϋποθέσεις για την ύπαρξη πλεονεκτήματος παρεχομένου σε επιχείρηση

61. Η Γερμανική Κυβέρνηση υποστηρίζει κατ' ουσίαν ότι ο επίμαχος μηχανισμός δεν μπορεί να χαρακτηριστεί κρατική ενίσχυση στον βαθμό που δεν ευνοεί καμία επιχείρηση, που δεν συνεπάγεται την παροχή συγκεκριμένου πλεονεκτήματος σε επιχείρηση ή σε παραγωγή. Φρονεί ότι, ειδικότερα, θα ήταν εσφαλμένο να θεωρηθεί ότι η αγοραία τιμή του επίμαχου ακινήτου ανταποκρίνεται στην υψηλότερη προσφορά που υποβλήθηκε στο πλαίσιο της διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού, καθώς η νομολογία του Δικαστηρίου και η ανακοίνωση της Επιτροπής, της 10ης Ιουλίου 1997, σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές (ανακοίνωση 97/C 209/03)³⁸ δέχονται ότι είναι απολύτως δυνατό η αγοραία τιμή να καθορίζεται από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα.

62. Συναφώς, πρέπει να υπομνησθεί κατ' αρχάς ότι, με την ανακοίνωσή της του 1997, η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι η πώληση γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων που ανήκουν στο δημόσιο θεωρείται ότι δεν περιέχει στοιχεία κρατικής ενισχύσεως εάν πραγματοποιείται με την ολοκλήρωση διαδικασίας ανοικτού και άνευ όρων δημόσιου διαγωνισμού ή εάν, ελλείψει μιας τέτοιας διαδικασίας, προηγείται αποτίμηση από έναν ή περισσότερους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες προκειμένου να υπολογιστεί η εμπορική αξία των εξεταζομένων στοιχείων ενεργητικού επί τη βάση κοινώς αποδεκτών δεικτών αγοράς και προδιαγραφών εκτιμήσεως.

63. Όπως έχω ήδη υπενθυμίσει³⁹, το Δικαστήριο έκρινε, με την απόφασή του *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*⁴⁰, ότι, μολονότι, για την πώληση από τις δημόσιες αρχές γεωργικών εκτάσεων, το εθνικό δίκαιο μπορεί να θεσπίζει κανόνες υπολογισμού της αγοραίας αξίας τους, η εφαρμογή των εν λόγω κανόνων δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί σύμφωνη προς το άρθρο 107 ΣΛΕΕ παρά μόνον εάν καταλήγει, εν πάση περιπτώσει, σε τιμή κατά το δυνατόν πλησιέστερη προς την αξία της αγοράς⁴¹. Επιβεβαίωσε ότι οι μέθοδοι του ανοικτού διαγωνισμού και της πραγματογνωμοσύνης δύνανται να παρέχουν τιμές αντιστοιχούσες προς τις αληθείς αξίες της αγοράς, χωρίς ωστόσο να αποκλείεται ότι

37 — Βλ. μεταξύ άλλων, a contrario, απόφαση *Eventech* (EU:C:2015:9, σκέψη 44).

38 — ΕΕ C 209, σ. 3, στο εξής: ανακοίνωση του 1997.

39 — Βλ. σημεία 53 και 54 των παρούσων προτάσεων.

40 — EU:C:2010:778.

41 — Βλ. σκέψεις 35 και 48.

και άλλες μέθοδοι δύνανται επίσης να επιτύχουν το ίδιο αυτό αποτέλεσμα⁴². Εντούτοις, διευκρίνισε συναφώς ότι μια μέθοδος υπολογισμού της αξίας των αγροτικών εκτάσεων η οποία δεν θα συνδυαζόταν με μηχανισμό επικαιροποίησης για την κατά το δυνατόν ακριβέστερη προσέγγιση της τιμής πώλησης των εκτάσεων στην εμπορική αξία, μεταξύ άλλων σε περίοδο σημαντικής αυξήσεως, δεν είναι κατάλληλη για να αντανακλά τις πραγματικές τιμές αγοράς⁴³.

64. Εν προκειμένω, μολοντί ο επίμαχος μηχανισμός έχει χαρακτηριστικά παρεμφερή προς αυτά μιας διαδικασίας υπολογισμού της εμπορικής αξίας των στοιχείων του ενεργητικού από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες, όπως είναι αυτή που περιγράφεται στον τίτλο II, σημείο 2, της ανακοινώσεως του 1997, εντούτοις παρουσιάζει επίσης και προεχόντως την ιδιαιτερότητα ότι εξουδετερώνει τα αποτελέσματα μιας άνευ όρων διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού, όπως είναι αυτή που περιγράφεται στον τίτλο II, σημείο 1, της ανακοινώσεως του 1997.

65. Όπως έχω ήδη επισημάνει, το Δικαστήριο έχει στη διάθεσή του ελάχιστα μόνο στοιχεία σχετικά με τη μεθοδολογία που εφαρμόζουν οι αρμόδιες αρχές ή οι εμπειρογνώμονες που διορίζονται από τα εθνικά δικαστήρια προκειμένου να εκτιμήσουν την τιμή των ακινήτων στο πλαίσιο της εφαρμογής της επίμαχης διατάξεως και, για να είμαι ακριβέστερος, σχετικά με τους δείκτες της αγοράς και τις προδιαγραφές εκτιμήσεως που χρησιμοποιούν. Επομένως, δεν είναι σε θέση να καθορίσει εάν η διαδικασία καθορισμού της αξίας μπορεί, καθ' εαυτήν, να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της νομολογίας του και στις υποδείξεις της ανακοινώσεως του 1997.

66. Εντούτοις, πρόκειται για μια εκτίμηση στην οποία αρμόδιο να προβεί είναι μόνον το αιτούν δικαστήριο, το δε Δικαστήριο υποχρεούται να του παράσχει όλα τα ερμηνευτικά στοιχεία του δικαίου της Ένωσης που είναι κρίσιμα προς τούτο. Συναφώς, πρέπει να τονιστεί το γεγονός ότι η εκτίμηση αυτή πρέπει να αφορά τον ίδιον τον επίμαχο μηχανισμό, αλλά και τη συγκεκριμένη εφαρμογή του, δεδομένου ότι το αιτούν δικαστήριο υποχρεούται να βεβαιωθεί εν προκειμένω ότι η εκτίμηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων από τις αρμόδιες τοπικές αρχές ή από τους εμπειρογνώμονες που διορίζονται από τα εθνικά δικαστήρια δεν καταλήγει σε αποτέλεσμα αφιστάμενο της αγοραίας αξίας⁴⁴.

67. Ωστόσο, όπως έχω ήδη επισημάνει⁴⁵, η εκτίμηση αυτή εξαρτάται τόσο από τη μεθοδολογία και τα κριτήρια υπολογισμού της αξίας που χρησιμοποιούνται όσο και από τις ιδιαίτερες περιστάσεις της εκάστοτε διαδικασίας διαγωνισμού και, ειδικότερα, από τον αριθμό των προσφορών που υποβάλλονται και από τη διάρθρωση των προτεινόμενων τιμών.

68. Συναφώς, πρέπει κατ' αρχάς να παρατηρηθεί ότι η μεθοδολογία καθ' εαυτήν για τον υπολογισμό της αγροτικής εμπορικής αξίας των ακινήτων δεν μπορεί να θεωρηθεί, σύμφωνα με το πνεύμα της αποφάσεως *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*⁴⁶ και των απαιτήσεων επικαιροποίησης που επιβάλλει, ως ανταποκρινόμενη στις απαιτήσεις αυτές παρά μόνο στον βαθμό που συνεκτιμά τις προταθείσες στο πλαίσιο των διαδικασιών διαγωνισμού τιμές, δεδομένου ότι η συνεκτίμηση αυτή είναι κατά μείζονα λόγο σημαντική όταν και ο αριθμός των προσφορών που υποβάλλονται είναι σημαντικός.

42 — Σκέψη 39.

43 — Βλ. σκέψη 43.

44 — Βλ. απόφαση *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, σκέψη 52).

45 — Βλ. σημείο 40 των παρουσών προτάσεων.

46 — EU:C:2010:778, σκέψη 43.

69. Πράγματι, και εξ ορισμού, οι τιμές που προτείνονται στο πλαίσιο μιας ανοικτής και άνευ όρων διαδικασίας διαγωνισμού παρέχουν την πλέον αξιόπιστη και πλέον επικαιροποιημένη ένδειξη σχετικά με την αγοραία αξία ενός συγκεκριμένου ακινήτου. Κατά συνέπεια, η αγροτική εμπορική αξία ενός ακινήτου δεν μπορεί να είναι αυτή που προσεγγίζει στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό την αγοραία αξία⁴⁷, οσάκις καθορίζεται από τις αρμόδιες τοπικές αρχές ή από τους εμπειρογνώμονες μετά από διαδικασία διαγωνισμού, παρά μόνο στο μέτρο που η μεθοδολογία υπολογισμού της αξίας συνεκτιμά το σύνολο των τιμών που προτάθηκαν στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής.

70. Ακολούθως, και όπως έχω ήδη επισημάνει, ο νομικός χαρακτηρισμός του επίμαχου μηχανισμού δεν εξαρτάται μόνον από τη μεθοδολογία υπολογισμού της αγροτικής εμπορικής αξίας την οποία εφαρμόζουν οι αρμόδιες τοπικές αρχές ή τα εθνικά δικαστήρια, αλλά και από τις ιδιαίτερες περιστάσεις κάθε κατηγορίας, των διαφόρων περιπτώσεων που είναι δυνατόν από θεωρητικής απόψεως να εμφανιστούν.

71. Έτσι, στην πρώτη περίπτωση, η αγροτική εμπορική αξία που έχει εκτιμηθεί από τις αρμόδιες τοπικές αρχές μπορεί να είναι εγγύς στο μεγαλύτερο μέρος των υποβληθεισών προσφορών στο πλαίσιο διαδικασίας διαγωνισμού και η υψηλότερη προσφορά μπορεί να είναι η μόνη σαφώς ανώτερη τόσο σε σχέση με τις άλλες προταθείσες τιμές όσο και σε σχέση με την εκτιμηθείσα εμπορική αξία. Στην περίπτωση αυτή, μπορεί ευλόγως να θεωρηθεί ότι η υψηλότερη προσφορά είναι κερδοσκοπική και ότι η εκτιμηθείσα αξία ανταποκρίνεται στην αγοραία τιμή, οπότε θα μπορούσε εντεύθεν να συναχθεί ότι η εφαρμογή του επίμαχου μηχανισμού δεν ενέχει στοιχεία κρατικής ενισχύσεως.

72. Στη δεύτερη περίπτωση, η υψηλότερη προσφορά μπορεί να είναι εγγύς στο σύνολο των άλλων υποβληθεισών προσφορών στο πλαίσιο διαδικασίας διαγωνισμού και η εκτιμηθείσα από τις αρμόδιες τοπικές αρχές αγροτική εμπορική αξία μπορεί να είναι η μόνη σαφώς κατώτερη από το σύνολο των προσφορών. Στην περίπτωση αυτή, δυσχερώς μπορεί να θεωρηθεί ότι η εκτιμηθείσα εμπορική αξία αντιστοιχεί στην αγοραία τιμή και θα μπορούσε, ως εκ τούτου, να θεωρηθεί ότι η εφαρμογή του επίμαχου μηχανισμού ενέχει στοιχεία κρατικής ενισχύσεως.

73. Κατά συνέπεια, οσάκις οι αρμόδιες τοπικές αρχές και/ή τα εθνικά δικαστήρια εξετάζουν εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της εφαρμογής της επίμαχης διατάξεως και προβαίνουν σε εκτίμηση του δυσανάλογου χαρακτήρα της υψηλότερης τιμής που έχει προταθεί στο πλαίσιο διαδικασίας διαγωνισμού αντιπαραβάλλοντάς την προς την αγροτική εμπορική αξία την οποία έχουν εκτιμήσει, υποχρεούνται να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαίτερες περιστάσεις κάθε κατηγορίας, συνεκτιμώντας ιδίως τη δομή των τιμών που προτάθηκαν.

74. Απομένει να εξεταστεί η περίπτωση κατά την οποία δεν υποβάλλεται παρά μόνο μία πρόταση στο πλαίσιο διαδικασίας διαγωνισμού. Στην περίπτωση αυτή, η μεθοδολογία για την εκτίμηση της αγροτικής εμπορικής αξίας η οποία ακολουθείται από τις αρμόδιες τοπικές αρχές και τα εθνικά δικαστήρια έχει αναμφισβήτητα αποφασιστική σημασία.

75. Στο πλαίσιο της εκτιμήσεως στην οποία θα πρέπει να προβεί το αιτούν δικαστήριο συναφώς, μπορεί λυσιτελώς να λάβει υπόψη του, ως συγκριτικό μέγεθος, το σύστημα καθορισμού της αξίας ακινήτων το οποίο εφαρμόζει η ίδια BVVG, ήτοι το Vergleichspreissystem (VPS)⁴⁸, το οποίο η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας μερίμνησε να κοινοποιηθεί στην Επιτροπή. Η Επιτροπή εκτίμησε εν προκειμένω, αφού ανέθεσε την εξέτασή του σε εμπειρογνώμονα⁴⁹, ότι η εφαρμογή της μεθόδου VPS απέκλειε οποιαδήποτε ύπαρξη στοιχείων κρατικής ενισχύσεως κατά την έννοια του

47 — Απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, σκέψη 35).

48 — Στο εξής: μέθοδος VPS.

49 — Απόφαση C(2012) 9457 της Επιτροπής, της 19ης Δεκεμβρίου 2012, σχετικά με πρόταση εναλλακτικής μεθόδου υπολογισμού της αξίας των γεωργικών και δασικών εκτάσεων που πωλούνται στη Γερμανία από τον δημόσιο φορέα BVVG (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/246093/246093_1396874_125_2.pdf).

άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ⁵⁰. Η Επιτροπή έκρινε για την ακρίβεια ότι η μέθοδος VPS δεν παρέχει κανένα πλεονέκτημα στον αγοραστή ακινήτου στον βαθμό που αποτυπώνει την αγοραία αξία του ακινήτου αυτού, διευκρινιζόμενου ότι η εκτίμηση αυτή αφορά μόνον τις πωλήσεις που συνάπτει η BVVG στο πλαίσιο της ιδιωτικοποίησης των γεωργικών και δασικών εκτάσεων των νέων Länder της Γερμανίας.

76. Η μέθοδος VPS, που στηρίζεται στη συγκριτική μέθοδο υπολογισμού της αξίας (Vergleichswertverfahren) την οποία χρησιμοποιούν ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες στη Γερμανία προκειμένου να προβούν στον υπολογισμό αξιών⁵¹, ερείδεται στον καθορισμό μιας μέσης τιμής πώλησεως μέσω συγκρίσεως των κρίσιμων στοιχείων που αφορούν έναν μεγάλο αριθμό παρεμφερών συμβάσεων. Τα κρίσιμα στοιχεία, τα οποία αφορούν μεταξύ άλλων τη γεωγραφική θέση, την κατάσταση, την επιφάνεια και την ποιότητα των πωλουμένων ακινήτων⁵², συγκεντρώνονται σε μια βάση δεδομένων η οποία ενημερώνεται διαρκώς, τουλάχιστον μία φορά τον μήνα και πιο συχνά εάν τούτο είναι αναγκαίο, με τα στοιχεία των νέων συμβάσεων και των δεικτών αγοράς⁵³.

77. Υπό το φως αυτών των στοιχείων, μεταξύ άλλων, πρέπει το αιτούν δικαστήριο να εκτιμήσει εάν ο επίμαχος μηχανισμός και η εφαρμογή του συνιστά ευνοϊκή μεταχείριση ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, διευκρινιζόμενου ότι, όπως προκύπτει από τη νομολογία του Δικαστηρίου, ένα μέτρο πρέπει να θεωρείται ως επιλεκτικό, ακόμη και όταν αφορά έναν ολόκληρο οικονομικό τομέα⁵⁴, άπαξ ευνοεί επιχειρήσεις οι οποίες τελούσαν, ως προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, σε παρεμφερή πραγματική και νομική κατάσταση⁵⁵ και στον βαθμό δεν είναι δικαιολογημένο από τη φύση ή την όλη οικονομία του συστήματος στο οποίο εντάσσεται⁵⁶.

78. Πάντως, η εφαρμογή της επίμαχης διατάξεως μπορεί να ευνοήσει τους επαγγελματίες γεωργούς οι οποίοι, μετά την ολοκλήρωση διαδικασιών διαγωνισμού τις οποίες διοργανώνει η BVVG προκειμένου να προβεί στην πώληση αγροτικών ακινήτων, έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν το ακίνητο αυτό σε τιμή κατώτερη της υψηλότερης προσφοράς, ακόμη δε και του συνόλου των υποβληθεισών προσφορών.

79. Από το σύνολο των ανωτέρω αναπτύξεων συνάγεται ότι το άρθρο 107 ΣΛΕΕ πρέπει να ερμηνεύεται υπό την έννοια ότι εθνικός κανόνας δικαίου, όπως είναι ο επίμαχος στο πλαίσιο της κύριας δίκης, ο οποίος, προκειμένου να βελτιώσει τη διάρθρωση της αγροτικής οικονομίας, απαγορεύει σε οργανισμό του δημοσίου να πωλεί στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη, οσάκις η καλύτερη προσφορά είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την αξία του ακινήτου, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί κρατική ενίσχυση παρά μόνο στον βαθμό που η αξία αυτή είναι όσο το δυνατόν εγγύτερη προς την αγοραία αξία, πράγμα το οποίο προϋποθέτει μεταξύ άλλων ότι ο υπολογισμός της λαμβάνει υπόψη τις προταθείσες στο πλαίσιο του διαγωνισμού τιμές. Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εκτιμήσει εάν ένας τέτοιος κανόνας πληροί τις απαιτήσεις αυτές και εάν η συγκεκριμένη εφαρμογή του δύναται να καταλήξει στον καθορισμό τιμής αψιστάμενης της αγοραίας αξίας, καθώς και να συναγάγει τις εντεύθεν συνέπειες.

50 — Βλ. σημεία 21 έως 23 της αποφάσεως, όπου διευκρινίζεται ότι ο διορισθείς εμπειρογνώμονας έπρεπε να προσδιορίσει εάν η μέθοδος VPS παρέχει τη δυνατότητα υπολογισμού της αγοραίας αξίας των γεωργικών και δασικών ακινήτων και εάν η μέθοδος αυτή στηριζόταν στις κοινώς αποδεκτές αρχές υπολογισμού, συμφώνως προς τον τίτλο II, παράγραφος 2, στοιχείο α', της ανακοινώσεως του 1997.

51 — Τα κριτήρια υπολογισμού της αξίας περιλαμβάνονται, εν προκειμένω, στις Allgemeine Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): βλ. σημείο 28 της αποφάσεως.

52 — Βλ. σημεία 17 και 29 της εν λόγω αποφάσεως.

53 — Βλ. σημείο 32 της αποφάσεως.

54 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση Unicredito Italiano (C-148/04, EU:C:2005:774, σκέψη 45).

55 — Βλ., μεταξύ άλλων, αποφάσεις Adria-Wien Pipeline και Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (EU:C:2001:598, σκέψη 41), GIL Insurance κ.λπ. (C-308/01, EU:C:2004:252, σκέψη 68), Heiser (C-172/03, EU:C:2005:130, σκέψη 40), καθώς και Eventech (EU:C:2015:9, σκέψη 55).

56 — Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση Adria-Wien Pipeline και Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (EU:C:2001:598, σκέψη 42).

VII – Πρόταση

80. Προτείνω στο Δικαστήριο να απαντήσει στο προδικαστικό ερώτημα του Bundesgerichtshof ως εξής:

Από το σύνολο των ανωτέρω αναπτύξεων συνάγεται ότι το άρθρο 107 ΣΛΕΕ πρέπει να ερμηνεύεται υπό την έννοια ότι εθνικός κανόνας δικαίου, όπως είναι ο επίμαχος στο πλαίσιο της κύριας δίκης, ο οποίος, προκειμένου να βελτιώσει τη διάρθρωση της αγροτικής οικονομίας, απαγορεύει σε οργανισμό του δημοσίου να πωλεί στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη, οσάκις η καλύτερη προσφορά είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την αξία του ακινήτου, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί κρατική ενίσχυση παρά μόνο στον βαθμό που η αξία αυτή είναι όσο το δυνατόν εγγύτερη προς την αγοραία αξία, πράγμα το οποίο προϋποθέτει μεταξύ άλλων ότι ο υπολογισμός της λαμβάνει υπόψη τις προταθείσες στο πλαίσιο του διαγωνισμού τιμές. Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εκτιμήσει εάν ένας τέτοιος κανόνας πληροί τις απαιτήσεις αυτές και εάν η συγκεκριμένη εφαρμογή του δύναται να καταλήξει στον καθορισμό τιμής αφιστάμενης της αγοραίας αξίας, καθώς και να συναγάγει τις εντεύθεν συνέπειες.