



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (esimene koda)

16. juuli 2015 *

Eelotsusetaotlus — Riigiabi — ELTL artikli 107 lõige 1 — Põllumajandusmaa müümine riigiasutuste poolt — Liikmesriigi õigusnorm, mis võimaldab pädevatel asutustel olla vastu põllumajandusmaa müügile, kui nad leiavad, et kokkulepitud hind „erineb oluliselt” kinnisasja turuväärtusest — Teatud ettevõtjatele või tootmisüksustele antud eelis — Eraõigusliku investori kriteerium — „Turuväärtuse” kindlaksmääramine

Kohtuasjas C-39/14,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Bundesgerichtshofi (Saksamaa) 29. novembri 2013. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 27. jaanuaril 2014, menetluses, milles esitas taotluse

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

menetluses osalesid:

Thomas Erbs,

Ursula Erbs,

Landkreis Jerichower Land,

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja president A. Tizzano (ettekandja), kohtunikud A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger ja F. Biltgen,

kohtujurist: P. Cruz Villalón,

kohtusekretär: ametnik M. Aleksejev,

arvestades kirjalikus menetluses ja 11. detsembri 2014. aasta kohtuistungil esitatut,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, esindaja: *Rechtsanwalt* C. von Donat,
- T. ja U. Erbs, esindaja: *Rechtsanwalt* T. Rehmann,
- Landkreis Jerichower Land, esindaja: W. Sonderhoff,

* Kohtumenetluse keel: saksa.

— Saksamaa valitsus, esindajad: T. Henze ja B. Beutler,
— Euroopa Komisjon, esindajad: P.-J. Loewenthal ja R. Sauer,
olles 17. märtsi 2015. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,
on teinud järgmise

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus puudutab ELTL artikli 107 lõike 1 tõlgendamist.
- 2 Taotlus esitati BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (edaspidi „BVVG”) ja Landkreis Jerichower Land’i vahelises kohtuvaidluses, mille ese on viimase keeldumine loa andmisest põllumajandusmaa müügiks T. ja U. Erbsile (edaspidi „perekond Erbs”).

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

- 3 Komisjoni 10. juuli 1997. aasta teatise ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta (EÜT C 209, lk 3; ELT eriväljaanne 08/01, lk 143, edaspidi „teatis”) II jaotise punkti 1 esimene lõik on sõnastatud järgmiselt:

„Maa ja hoonete müük pärast piisavalt hästi avaldatud, avalikku ja tingimusteta pakkumismenetlust, mis on võrreldav enampakkumisega ning kus võetakse vastu parim või ainus pakkumine, toimub määratluse kohaselt turuväärtusega ega sisalda riigiabi. [...]”

- 4 Teatise II jaotise punkti 2 alapunkti a kohaselt:

„Kui ametivõimud ei kavatse kasutada [II jaotise punktis 1] kirjeldatud menetlust, peab üks või mitu sõltumatut varade hindajat andma enne müügiläbirääkimisi sõltumatu hinnangu, et kehtestada turuväärtus üldtunnustatud turunäitajate ja hindamisstandardite alusel.

[...]

Turuväärtus tähendab hinda, millega huvitatud müüja saaks maad ja hooneid sõltumatule ostjale hindamiskuupäeval lepingu alusel müüa, kui eeldada, et see vara on avalikult turul, et turuolukord võimaldab korrapäraselt võõrandamist ning et müügiläbirääkimisteks on olemas omandi laadi arvestades normaalne aeg [...]”

Saksamaa õigus

- 5 28. juuli 1961. aasta Grundstückverkehrsgesetz’i (seadus põllumajandusmaa säilitamise ning põllumajandus- ja metsamajandusettevõtete kaitsmise meetmete kohta (*Bundesgesetzblatt* I, lk 1091; edaspidi „GrdstVG”)) § 1 lõige 1 on sõnastatud järgmiselt:

„(1) Käesoleva jao sätteid kohaldatakse põllu- ja metsamajandusmaa suhtes [...]”

6 GrdstVG § 2 lõikes 1 on ette nähtud:

„Kinnisasja võõrandamise asjaõiguslepingu ja võlaõigusliku lepingu sõlmimiseks on vajalik luba. [...]”

7 GrdstVG §-s 4 on sätestatud:

„Luba ei ole nõutav, kui

1. võõrandamislepingu üks pool on riik või liidumaa;

[...]”.

8 GrdstVG §-s 9 on ette nähtud:

„«(1) Loa andmisest võib keelduda või selle siduda täiendavate kohustuste (§ 10) või tingimustega (§ 11) üksnes juhul, kui esinevad asjaolud, millest ilmneb, et:

1. võõrandamisega kaasneb maakasutuse ebasobiv jaotus või

2. võõrandamisega kaasneb võõrandajale kuuluva kinnisasja või ruumiliselt või majanduslikult kokkukuuluvate kinnisasjade ebamajanduslik vähendamine või jaotamine või

3. vastusooritus erineb oluliselt kinnisasja väärtusest.

[...]

(4) Kui kinnisasi võõrandatakse muul eesmärgil kui kasutamiseks põllu- või metsamajandusmaana, siis ei või loa andmisest keelduda lõike 1 punkti 3 alusel.

[...]”.

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

9 Eelotsusetaotlusest nähtub, et BVVG on eraõiguslik juriidiline isik, mille osad kuuluvad Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben'ile (Saksamaa ühinemisest tulenevate eriülesannetega tegelev avalik-õiguslik äriühing). BVVG ülesannete hulka kuulub riigistatud põllu- ja metsamajandusmaade ning hoonete erastamine. Tsiviilõiguslikult tegutseb BVVG kui omanik enda nimel, kuid Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgabeni arvel.

10 Pärast avalikku enampakkumist, mille käigus tegi parima pakkumise perekond Erbs, sõlmis viimane 31. märtsil 2008 notariaalse „müügilepingu ja asjaõiguslepingu” BVVG-lt ligikaudu 2,6 hektari suuruse põllumajandusmaa ostmiseks 29 000 euro eest (edaspidi „vaidlusalune kinnisasi”).

11 Landkreis Jerichower Land, kes on sellise müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks luba andev pädev kohalik asutus, keeldus 5. juuni 2008. aasta otsuses GrdstVG § 9 lõike 1 punktide 3 tuginedes loa andmisest, märkides põhjenduseks, et kokkulepitud ostuhind erineb oluliselt vaidlusaluse kinnisasja põllumajanduslikust turuväärtusest.

12 Nimelt nähtub riigisisest kohtupraktikast selles valdkonnas, et olulise erinevusega on tegemist siis, kui ostuhind ületab vaidlusaluse „kinnisasja põllumajandusliku turuväärtuse” enam kui 50%. Turuväärtus vastab hinnale, mida põllumajandustootjad on vastastikku nõus vaba turumajanduse

tingimustes maksuma samasuguse ja samas kohas asuva kinnisasja eest lepingu sõlmimise ajal. Selle väärtuse arvutamisel võetakse arvesse ka võõrandamist isikutele, kes ei ole põllumajandustootjad, kui kinnisasi võõrandatakse jätkuvalt põllumajandusliku kasutamise eesmärgil.

- 13 BVVG ja perekond Erbs esitasid Landkreis Jerichower Landi selle otsuse peale kaebuse Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht'ile (põllumajandusaju arutav esimese astme kohus), mis jättis nende kaebuse rahuldamata, tuginedes vaidlusaluse kinnisasja turuväärtuse hindamisel ekspertkomisjoni arvamusele.
- 14 Apellatsioonikohus, mis arutas esimese astme kohtu otsuse peale esitatud kaebust, määras omakorda eksperdi, kelle arvamuse kohaselt on vaidlusaluse põllumajandusmaa turuväärtus 14 168,61 eurot, kui võtta arvesse BVVG varasemaid müügitehinguid selles piirkonnas ja neid tehinguid arvesse võtmata 13 648,19 eurot. Ta kinnitas, et perekond Erbsi pakutud 29 000 euro suurune hind ületab vaidlusaluse kinnisasja turuväärtust enam kui 50% ja järelikult on see „oluliselt erinev” GrdstVG § 9 lõike 1 punkti 3 tähenduses.
- 15 Apellatsioonikohus märkis ühtlasi, et kinnisasja sellise hinna eest müümise lubamine perekond Erbsile, kes ei ole professionaalsed põllumajandustootjad, omaks negatiivset mõju põllumajandusettevõtetele põhjusel, et kui veel olemasoleva põllumajandusmaa hind tõuseb liigselt, siis ei ole seda enam võimalik omandada põllumajandustootjatel, kellel on tarvis maad enda ettevõtte suurendamiseks. Apellatsioonikohtu sõnul on võimalik müügiks loa andmisest keelduda siiski vaid juhul, kui seda maad soovib omandada põllumajandustootja. Kuna apellatsioonikohus nentis, et vaidlusalust kinnisasja soovib põllumajanduslikust turuväärtusest kuni 50% kallima hinnaga omandada vähemalt üks professionaalne põllumajandustootja, kes küll ei osalenud enampakkumisel, jättis ta BVVG ja perekond Erbsi kaebuse rahuldamata.
- 16 BVVG esitas kassatsioonkaebuse Bundesgerichtshofile (Saksamaa kõrgeim kohus). Eelotsusetaotluse esitanud kohus tõstatab küsimuse, kas BVVG poolt riigi kinnisasja müümine madalama hinnaga, kui on kujunenud avalikul enampakkumisel, on ostja soodustamine, ja kui see on nii, siis kas seda võib õigustada GrdstVG § 9 lõike 1 punkti 3 eesmärk, see tähendab põllumajandusettevõtete huvide kaitsmine. Lisaks küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus, kas loa andmisest keeldumine enampakkumisel kujunenud hinnaga müügiks on vastuolus ELTL artikli 107 lõikega 1, kui võtta arvesse asjaolu, et keeldumise ajal ei ole veel otsustatud, kellele asjaomane kinnisasi müüakse.
- 17 Neil asjaoludel otsustas Bundesgerichtshof menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas ELTL artikli 107 lõikega 1 on vastuolus selline siseriiklik õigusnorm nagu GrdstVG § 9 lõike 1 punkt 3, mis põllumajandusstruktuuri parendamise eesmärgil keelab sellisel riigi asutatud üksusel nagu BVVG müüa müügiks pakutav põllumajandusmaa avalikul enampakkumisel parima pakkumise teinud isikule, kui parim pakkumine erineb oluliselt kinnisasja väärtusest?”

Eelotsuse küsimuse analüüs

- 18 Eelotsusetaotluse esitanud kohus soovib oma küsimusega sisuliselt teada, kas selline siseriiklik õigusnorm nagu põhikohtuasjas kujutab endast siseturuga kokkusobimatut abi ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses.
- 19 Eelotsuse küsimuse sõnastuse osas tuleb kõigepealt meenutada, et Euroopa Kohus ei ole eelotsusemenetluses pädev lahendama küsimust, kas siseriiklik meede on vastavuses liidu õigusega. Lisaks ei saa ta otsustada abimeetme või abikava siseturuga kokkusobivuse üle, kuna vastava hinnangu andmine kuulub Euroopa Komisjoni ainupädevusse, alludes samas liidu kohtu kontrollile (kohtuotsus Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punkt 22 ja seal viidatud kohtupraktika).

- 20 Sellegipooldest on Euroopa Kohus pädev esitama eelotsusetaotluse esitanud kohtule kõik liidu õiguse tõlgendamise juhtnöörid, mis võimaldavad sel kohtul tema menetluses oleva kohtuasja lahendamisel hinnata siseriikliku meetme vastavust liidu õigusele. Riigiabi valdkonnas võib Euroopa Kohus anda eelotsusetaotluse esitanud kohtule tõlgendusjuhised, mis võimaldavad viimasel kindlaks teha, kas siseriiklikku meetet saab käsitada „riigiabina” liidu õiguse tähenduses (kohtuotsus *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, C-140/09, EU:C:2010:335, punkt 24 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 21 Järelikult tuleb esitatud küsimusest aru saada nii, et sellega soovitakse teada, kas ELTL artikli 107 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et niisugune siseriiklik õigusnorm, mis põllumajandusettevõtete huvide kaitsmise eesmärgil keelab riigi asutatud üksusel müüa põllumajandusmaa avalikul enampakkumisel parima pakkumise teinud isikule, kui pädev kohalik asutus leiab, et selle isiku pakkumine erineb oluliselt selle kinnisasja hinnangulisest väärtusest, tuleb kvalifitseerida „riigiabiks”.
- 22 Sellele küsimusele vastamiseks tuleb meenutada, et vastavalt ELTL artikli 107 lõikele 1 on juhul, kui aluslepingutes ei ole sätestatud teisiti, igasugune liikmesriigipoolne või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust.
- 23 Euroopa Kohtu väljakujunenud praktika kohaselt on ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses „riigiabiks” kvalifitseerimiseks tarvis, et oleks täidetud kõik selles sättes osutatud tingimused (kohtuotsus *Banco Privado Português ja Massa Insolvente do Banco Privado Português*, C-667/13, EU:C:2015:151, punkt 45 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 24 Niisiis puudub vaidlus selles, et meetme riigiabiks kvalifitseerimiseks ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses peab esiteks olema tegemist riigi sekkumise või abi andmisega riigi ressurssidest, teiseks peab see sekkumine kahjustama liikmesriikidevahelist kaubandust, kolmandaks peab see andma saajale valikulise eelise ja neljandaks peab see kahjustama või ähvardama kahjustada konkurentsi (kohtuotsus *Trapeza Eurobank Ergasias*, C-690/13, EU:C:2015:235, punkt 17 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 25 Eelotsusetaotluse esitanud kohus leiab põhikohtuasjas sisuliselt, et GrdstVG § 9 lõike 1 punkti 3 puhul on täidetud esimene, teine ja neljas eelmises punktis viidatud tingimus, ta kahtleb aga selles, kuidas tõlgendada kolmandat tingimust, mille kohaselt peab see abi andma saajale valikulise eelise.
- 26 Sellega seoses tuleb meenutada, et vastavalt Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikale võib abi mõiste hõlmata mitte üksnes toetust positiivses tähenduses, nagu subsiidiumid, laenu või osalus ettevõtjate kapitalis, vaid ka mitmesuguses vormis sekkumisi, mis leevendavad äriühingu eelarvet tavaliselt koormavaid kohustusi ja mis seetõttu ei ole küll subsiidiumid selle sõna kitsas tähenduses, ent on siiski samalaadsed ja samasuguse mõjuga (kohtuotsus *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punkt 30 ja seal viidatud kohtupraktika). Järelikult peab riigiabi olemasolu tuvastamiseks olema tõendatud piisavalt otsene seos ühelt poolt saajale antud eelise ja teiselt poolt riigieelarve vähenemise või eelarvel lasuva kohustuse piisavalt konkreetse majandusliku riski vahel (vt selle kohta kohtuotsus *Bouygues ja Bouygues Télécom vs. komisjon jt ning komisjon vs. Prantsusmaa jt*, C-399/10 P ja C-401/10 P, EU:C:2013:175, punkt 109).
- 27 Nagu Euroopa Kohus on juba otsustanud, ei saa seega põhimõtteliselt välistada, et riigimaa müümine madalama hinnaga kui turuhind võib kujutada endast riigiabi (kohtuotsus *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, punkt 31).
- 28 Nimelt annab selline müük ostjale kui abi saajale eelise, millega kaasneb sisuliselt riigieelarve vähenemine, mis seisneb selles, et riik loobub summast, mille võrra erineb kinnisasja turuväärtus ostja poolt makstud madalamast hinnast.

- 29 Mis puudutab riigiasutuste poolt maa või -ehitiste müüki ettevõtjale või majandustegevusega, näiteks põllumajanduse või metsandusega tegelevale eraisikule, siis tuleb eelkõige märkida, et Euroopa Kohus on juba sedastanud, et selline müük võib varjata riigiabi elemente, eelkõige kuna see tehing ei toimu turuväärtusega, see tähendab hinnaga, mille erainvestor oleks tavapärase konkurentsi tingimustes võinud määrata (kohtuotsus Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punkt 34 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 30 Eeltoodust nähtub, et kui siseriiklik õigus kehtestab normid kinnisasjade turuväärtuse arvutamiseks juhtudeks, kui riigiasutused selle müüvad, peab nimetatud normide kohaldamine selleks, et need oleksid kooskõlas ELTL artikliga 107, võimaldama leida hinna, mis on võimalikult lähedane turuhinnale (vt selle kohta kohtuotsus Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punkt 35).
- 31 Turuväärtusele vastava hinna leidmiseks on aga mitu meetodit. Nende hulgas on teatise II jao punktides 1 ja 2 nimetatud müük enampakkumise teel ja müük eksperdi arvamuse alusel. Ei ole välistatud, et ka teiste meetodite alusel võib saavutada sama tulemuse (vt selle kohta kohtuotsus Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punktid 35 ja 39).
- 32 Mis puudutab täpsemalt müüki enampakkumisel, siis selles osas on Euroopa Kohus juba tõdenud kohtuasjas, mis puudutas ametiasutuse poolt talle kuuluva ettevõtja müüki, et juhul kui ametiasutus korraldab avatud, läbipaistva ja tingimusteta pakkumismenetluse, võib eeldada, et turuhind vastab parimale pakkumisele, tingimusel et tuleb kindlaks teha esiteks, kas see pakkumine on siduv ja usutav, ning teiseks, et peale hinna ei ole muude majanduslike teguritega arvestamine põhjendatud (kohtuotsus Land Burgenland jt vs. komisjon, C-214/12 P, C-215/12 P ja C-223/12 P, EU:C:2013:682, punkt 94).
- 33 Euroopa Kohus on ühtlasi täpsustanud, et sellistel tingimustel ei ole vaja kasutada turuhinna kontrollimiseks muid vahendeid nagu sõltumatud eksperdiarvamused (vt selle kohta kohtuotsus Land Burgenland jt vs. komisjon, C-214/12 P, C-215/12 P ja C-223/12 P, EU:C:2013:682, punkt 95).
- 34 Kuid tuleb märkida, et põhikohtuasjas vaidlusaluse õigusnormi alusel saab pädev kohalik asutus keelduda pärast riigile kuuluva põllumajandusmaa enampakkumist loa andmisest müügiks, kui ta leiab, et pakutud hind erineb oluliselt vaidlusaluse kinnisasja väärtusest.
- 35 Nagu on meenutatud käesoleva kohtuotsuse punktis 12, siis olulise erinevusega on siseriikliku kohtupraktika tähenduses tegemist siis, kui ostuhind ületab enam kui 50% vaidlusaluse „kinnisasja põllumajanduslikust turuväärtusest”, mis vastab hinnale, mida põllumajandustootjad on vastastikku nõus vaba turumajanduse tingimustes maksma samasuguse ja samas kohas asuva kinnisasja eest lepingu sõlmimise ajal. Selle väärtuse arvutamisel võetakse arvesse ka võõrandamist isikutele, kes ei ole põllumajandustootjad, kui kinnisasi võõrandatakse jätkuvalt põllumajandusliku kasutamise eesmärgil.
- 36 Järelikult võib GrdstVG § 9 lõike 1 punkt 3 kahjustada avaliku enampakkumise eesmärkide elluviimist, kuna selle sätte alusel võib kõrvale lükata prima pakkumise, kuigi see võib vastata vaidlusaluse kinnisasja turuhinnale, nagu seda sai juba mainitud käesoleva kohtuotsuse punktis 32.
- 37 Lisaks, kuivõrd see võimaldab kolmandatel isikutel, kes ei osalenud enampakkumismenetluses, omandada pärast pädeva kohaliku asutuse poolt müügist keeldumist sama kinnisasja enampakkumise raames pakutud hinnast madalama hinnaga, kuulub GrdstVG § 9 lõike 1 punktis 3 sätestatud kord „riigiabi” mõiste alla ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses.
- 38 Sellise meetme kohaldamisega kaasneb eelis kolmandast isikust ostjale abi saajana riigieelarve vähenemise kaudu, mis seisneb selles, et riik loobub summast, mille võrra erineb pädevate kohalike asutuste poolt kinnisasjale antud hinnanguline väärtus avaliku enampakkumise raames prima pakkuja poolt pakutud kõrgeimast hinnast.

- 39 Siiski ei saa välistada, et konkreetsetel asjaoludel ei ole võimalik enampakkumisel saavutada vaidlusaluse kinnisasja turuväärtusele vastavat hinda ja seetõttu on õigustatud peale hinna ka teiste tegurite arvessevõtmine.
- 40 Seda eelkõige juhul, millele viitas kohtujurist enda ettepaneku punktis 71, kui kõrgeima hinnaga pakkumus võib olla spekulatiivne ja seetõttu märkimisväärselt kõrgem nii muudest pakutud hindadest kui ka asja hinnangulisest turuväärtusest.
- 41 Sellistel tingimustel ei peegelda enampakkumisel müümise meetod vaidlusaluse kinnisasja turuväärtust.
- 42 Järelikult ei saa siseriikliku õiguse normi, mis võimaldab pädeval siseriiklikul asutusel nendel asjaoludel kõrvale lükata pakkumise, mis on tema arvates ebaproportsionaalne ja keelduda sel põhjusel loa andmisest selle pakkumise aluseks olnud põllumajandusmaa müügile, kvalifitseerida „riigiabiks”, kui selle normi kohaldamise abil on võimalik kooskõlas käesoleva kohtuotsuse punktis 30 meenutatud kohtupraktikaga leida hind, mis on võimalikult lähedane vaidlusaluse kinnisasja turuväärtusele.
- 43 Nagu märkis kohtujurist enda ettepaneku punktis 65, siis Euroopa Kohtul ei ole käesolevas asjas kogu teavet meetodite kohta, mida kasutasid pädevad kohalikud asutused või siseriikliku kohtu määratud eksperdid, selleks et hinnata kinnisasja hinda GrdstVG § 9 lõike 1 punkti 3 rakendamisel.
- 44 Eelkõige ei nähtu Euroopa Kohtule saadetud toimikust põllumajandusmaa tegeliku turuväärtuse arvutamisel aluseks olnud turunäitajaid ja hindamiskriteeriume.
- 45 Järelikult ei saa Euroopa Kohus kindlaks teha, kas põhikohtuasjas vaidlusaluse siseriikliku normi kohaldamine võimaldab tegelikult leida hinna, mis on võimalikult lähedane vaidlusaluse kinnisasja turuväärtusele, nagu seda nõuab käesoleva kohtuotsuse punktis 30 viidatud kohtupraktika.
- 46 Seega peab põhikohtuasjas teostama sellise hindamise eelotsusetaotluse esitanud kohus.
- 47 Selle analüüsi raames peab ta eelkõige tagama, et põllumajandusmaa väärtuse hindamise meetod on ajakohastatud nii, et arvesse võetakse turuhinna arengut, selleks et hinnang vastaks kõige täpsemalt kinnisasja aktuaalsele turuväärtusele (vt selle kohta kohtuotsus Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punkt 43).
- 48 Lisaks peab eelotsusetaotluse esitanud kohus kõiki põhikohtuasja asjaolusid ja eelkõige pakkumismenetluse läbiviimise korda silmas pidades kindlaks tegema, kas parim pakkumine vastab vaidlusaluse kinnisasja turuväärtusele või kas on vaja arvesse võtta teisi tegureid peale hinna, mis õigustab seega GrdstVG § 9 lõike 1 punktis 3 nimetatud meetme kohaldamist.
- 49 Selles osas leiab Saksamaa valitsus, et seda meetet õigustab põllumajandusettevõtete huvide kaitsmise nõue.
- 50 Eelkõige on selle eesmärk, et professionaalsed põllumajandustootjad ei peaks kandma nii suuri uue maa soetamiskulusid, et see seaks ohtu nende tootmisettevõtete rentaabluse.
- 51 Siinkohal on siiski oluline meenutada, et nendest argumentidest ei piisa selleks, et meetme kvalifitseerimine „riigiabiks” ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses oleks kohe välistatud.
- 52 Vastavalt Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikale ei erista nimetatud säte riigi sekkumisi nende põhjuste või eesmärkide alusel, vaid määratleb neid nende tagajärgede läbi (vt kohtuotsus 3M Italia, C-417/10, EU:C:2012:184, punkt 36 ja seal viidatud kohtupraktika).

- 53 Eelotsusetaotluse esitanud kohtu poolt esile toodud asjaolu, et GrdstVG § 9 lõike 1 punkti 3 kohaldamisel ei ole enampakkumisel kujunenud hinnaga müügiks loa andmisest keeldumise ajal veel otsustatud, kellele asjaomane kinnisasi müüakse, ei oma tähtsust selle meetme kvalifitseerimisel „riigiabiks” ELTL artikli 107 lõike 1 tähenduses.
- 54 Nimelt on ELTL artiklitega 107 ja 108 kehtestatud riigiabi alalise kontrollisüsteemi loogikaga vastuolus see, kui meetme „riigiabiks” kvalifitseerimine sõltuks kontrollist, kas iga abi saaja on ka tegelikult asjaomase meetmega antud eelisest kasu saanud.
- 55 Kõiki eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb esitatud küsimusele vastata, et ELTL artikli 107 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et niisugust siseriiklikku õigusnormi nagu põhikohtuasjas, mis põllumajandusettevõtete huvide kaitsmise eesmärgil keelab riigi asutatud üksusel müüa põllumajandusmaa avalikul enampakkumisel parima pakkumise teinud isikule, kui pädev kohalik asutus leiab, et selle isiku pakkumine erineb oluliselt kõnealuse kinnisasja hinnangulisest väärtusest, ei tule kvalifitseerida „riigiabiks”, kui selle normi kohaldamine võimaldab leida hinna, mis on võimalikult lähedane vaidlusaluse kinnisasja turuväärtusele, mida peab kontrollima eelotsusetaotluse esitanud kohus.

Kohtukulud

- 56 Et põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (esimene koda) otsustab:

ELTL artikli 107 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et niisugust siseriiklikku õigusnormi nagu põhikohtuasjas, mis põllumajandusettevõtete huvide kaitsmise eesmärgil keelab riigi asutatud üksusel müüa põllumajandusmaa avalikul enampakkumisel parima pakkumise teinud isikule, kui pädev kohalik asutus leiab, et selle isiku pakkumine erineb oluliselt kõnealuse kinnisasja hinnangulisest väärtusest, ei tule kvalifitseerida „riigiabiks”, kui selle normi kohaldamine võimaldab leida hinna, mis on võimalikult lähedane vaidlusaluse kinnisasja turuväärtusele, mida peab kontrollima eelotsusetaotluse esitanud kohus.

Allkirjad