



Zbornik sudske prakse

PRESUDA SUDA (prvo vijeće)

16. srpnja 2015.*

„Zahtjev za prethodnu odluku – Državne potpore – Članak 107. stavak 1. UFEU-a – Prodaja poljoprivrednog zemljišta od strane javnih vlasti – Nacionalna odredba koja omogućuje nadležnim vlastima protivljenje prodaji poljoprivrednog zemljišta kada je ponuđena cijena u ‚velikom nerazmjeru‘ u odnosu na tržišnu vrijednost – Prednost dodijeljena određenim poduzetnicima ili proizvodnjama – Kriterij privatnog ulagača – Određivanje ‚tržišne vrijednosti‘“

U predmetu C-39/14,

povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. UFEU-a, koji je uputio Bundesgerichtshof (Njemačka), odlukom od 29. studenoga 2013., koju je Sud zaprimio 27. siječnja 2014., u postupku koji je pokrenuo

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

uz sudjelovanje:

Landkreis Jerichower Land,

Thomasa Erbsa,

Ursule Erbs,

SUD (prvo vijeće),

u sastavu: A. Tizzano (izvjestitelj), predsjednik vijeća, A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger i F. Biltgen, suci,

nezavisni odvjetnik: P. Cruz Villalón,

tajnik: M. Aleksejev, administrator,

uzimajući u obzir pisani postupak i nakon rasprave održane 11. prosinca 2014.,

uzimajući u obzir očitovanja koja su podnijeli:

- za BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C. von Donat, *Rechtsanwalt*,
- za Landkreis Jerichower Land, W. Sonderhoff, u svojstvu agenta,
- za T. i U. Erbs, T. Rehmann, *Rechtsanwalt*,

* Jezik postupka: njemački

— za njemačku vladu, T. Henze i B. Beutler, u svojstvu agenata,
— za Europsku komisiju, P.-J. Loewenthal i R. Sauer, u svojstvu agenata,
saslušavši mišljenje nezavisnog odvjetnika na raspravi održanoj 17. ožujka 2015.,
donosi sljedeću

Presudu

- 1 Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 107. stavka 1. UFEU-a.
- 2 Zahtjev je upućen u okviru spora između BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (u daljnjem tekstu: BVVG) i Landkreis Jerichower Land (okrug Jerichower Land, Njemačka) zbog odbijanja potonjeg da odobri prodaju poljoprivrednog zemljišta T. i U. Erbs (u daljnjem tekstu: supružnici Erbs).

Pravni okvir

Pravo Unije

- 3 Poglavlje II. članak 1. prvi podstavak Komunikacije Komisije od 10. srpnja 1997. o elementima državnih potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti (SL C 209, str. 3., u daljnjem tekstu: Komunikacija) navodi kako slijedi:

„Prodaja zemljišta i zgrada, u okviru otvorenog i bezuvjetnog postupka prikupljanja ponuda sličnog javnoj dražbi, koja je bila oglašena na zadovoljavajući način, uz prihvaćanje najbolje ili jedine ponude koja je, po definiciji, tržišne vrijednosti, i stoga, ne sadržava državnu potporu. [...]“

- 4 Prema poglavlju II. članku 2. točki (a) Komunikacije:

„Ako tijela javne vlasti ne namjeravaju provesti postupak opisan u [poglavlju II. članku 1.], potrebno je, prije pregovora koji prethode prodaji provesti procjenu putem jednog ili više neovisnih stručnjaka zaduženih za procjenu vrijednosti imovine kako bi se odredila tržišna vrijednost na temelju općeprihvaćenih tržišnih pokazatelja i kriterija procjene [...]

[...]

„Tržišna vrijednost’ znači cijena za koju se zemljišta i zgrade mogu prodati na dan procjene, na temelju privatnog ugovora između prodavatelja koji prihvaća ponudu i s njime nepovezanog kupca, pod pretpostavkom da je stvar bila javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti omogućuju normalnu prodaju i da je rok za pregovore o prodaji uobičajen s obzirom na narav stvari [...].“

Njemačko pravo

- 5 Članak 1. stavak 1. Grundstückverkehrsgesetz [zakon koji se odnosi na mjere poboljšanja poljoprivrednih struktura i zaštitu poduzetnika u području poljoprivrede i šumarstva od 28. srpnja 1961. (BGBl. I, str. 1091., u daljnjem tekstu: GrdstVG)] navodi kako slijedi:

„(1) Odredbe ovog dijela zakona primjenjuju se na poljoprivredna i šumska zemljišta [...].“

6 Članak 2. stavak 1. GrdstVG-a predviđa:

„Za prijenos vlasništva nad zemljištem na temelju pravnog posla i obveznopravni ugovor koji se odnosi na taj prijenos potrebno je odobrenje. [...]“

7 Članak 4. GrdstVG-a određuje:

„Odobrenje nije potrebno ako je

1. savezna vlada ili savezna država jedna od stranaka u kupoprodaji;

[...]“

8 Članak 9. GrdstVG-a propisuje:

„(1) Odobrenje se može uskratiti ili se može podvrgnuti obvezama (članak 10.) ili uvjetima (članak 11.) samo u sljedećim okolnostima

1. prodajom se dovodi do neprimjerene podjele zemljišta i tla ili

2. prodajom se gospodarski neopravdano smanjuje ili dijeli zemljište ili većina zemljišta koja su prostorno ili gospodarski povezana i koja pripadaju prodavatelju ili

3. protučinidba je u velikom nerazmjeru u odnosu na vrijednost zemljišta.

[...]

(4) Ako se zemljište ne prodaje u poljoprivredne ili šumarske, nego u druge svrhe, ne može se uskratiti odobrenje iz stavka 1. točke 3.

[...]“

Glavni postupak i prethodno pitanje

9 Iz odluke kojom se upućuje prethodno pitanje proizlazi da je BVVG pravna osoba privatnog prava čije poslovne udjele drži Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (javno tijelo zaduženo za posebne poslove koji su posljedica ujedinjenja Njemačke). Među ostalima, zakonom određeni zadatak BVVG-a je i provedba privatizacije zemljišta i zgrada u državnom vlasništvu koje se koriste u poljoprivredne i šumarske svrhe. U tom kontekstu, BVVG postupa u svojstvu građanskopravnog vlasnika u vlastito ime, ali za račun Bundesanstalta für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben.

10 Nakon javnog nadmetanja u okviru kojega su dostavili najvišu ponudu, supružnici Erbs su 31. ožujka 2008. pred javnim bilježnikom sklopili „ugovor o prodaji i prijenosu“ koji se odnosi na stjecanje, od BVVG-a, poljoprivrednog zemljišta veličine oko 2,6 hektara za cijenu od 29.000 eura (u daljnjem tekstu: predmetno zemljište).

11 Odlukom od 5. lipnja 2008. Landkreis Jerichower Land, u svojstvu lokalnog tijela nadležnog za odobravanje takve prodaje i akta kojim se ta prodaja utvrđuje, odbio je odobriti taj prijenos primjenom članka 9. stavka 1. GrdstVG-a uz obrazloženje da je ugovorena cijena bila uvelike nerazmjerna u odnosu na poljoprivrednu tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta.

- 12 Naime, iz nacionalne sudske prakse u tom području proizlazi da takav nerazmjer postoji kada kupoprodajna cijena prelazi „poljoprivrednu tržišnu vrijednost zemljišta“ o kojemu je riječ za više od 50%. Ta vrijednost odgovara cijeni koja se plaćala za zemljišta iste vrste i položaja u vrijeme sklapanja ugovora u slobodnom pravnom prometu između dvaju poljoprivrednika. Prijenosi na nepoljoprivrednike također se uzimaju u obzir za utvrđivanje navedene vrijednosti ako se oni provode u svrhu daljnega korištenja zemljišta za poljoprivredu.
- 13 BVVG i supružnici Erbs podnijeli su tužbu protiv te odluke Landkreisa Jerichower Land pred Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht (Prvostupanjski sud – odjel za poljoprivredne predmete), koji je njihovu tužbu odbio na temelju procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta koju je proveo odbor vještaka.
- 14 Rješavajući povodom žalbe protiv navedene odluke, žalbeni sud naložio je drugo vještačenje koje je utvrdilo da bi poljoprivredna tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosila 14.168,61 eura ako se u usporedbu uključe i druge prodaje zemljišta koje je BVVG proveo u regiji ili bi iznosila 13.648,19 eura ako se iz usporedbe isključe druge prodaje. Taj je sud tako potvrdio da cijena od 29.000 eura koju su supružnici Erbs ponudili prelazi za više od 50% tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta te je stoga u „velikom nerazmjeru“ u smislu članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a.
- 15 Taj sud je osim toga istaknuo da bi odobravanje prodaje zemljišta po takvoj cijeni poljoprivrednicima koji nisu profesionalci, kao što su supružnici Erbs, imalo nepovoljan učinak na poljoprivrednu strukturu jer ako bi cijena poljoprivrednih zemljišta koja su još dostupna postala pretjerana, to bi onemogućilo poljoprivrednicima koji imaju potrebu za zemljištem kako bi povećali svoja gospodarstva da dalje stječu zemljišta. Prema navodima žalbenog suda, odobrenje prodaje poljoprivrednog zemljišta može se, međutim, odbiti samo ako postoji jedan poljoprivrednik koji želi kupiti navedeno zemljište. Budući da je utvrdio da je najmanje jedan profesionalni poljoprivrednik, unatoč tome što nije sudjelovao u javnom nadmetanju, bio pripravan steći predmetno zemljište po cijeni koja je do 50% iznad njegove poljoprivredne tržišne vrijednosti, žalbeni sud odbio je tužbu BVVG-a i supružnika Erbs.
- 16 BVVG podnio je reviziju Bundesgerichtshofu (Savezni vrhovni sud). Sud koji je uputio zahtjev pita se stvara li prodaja zemljišta u javnom vlasništvu od strane toga društva po cijeni nižoj od cijene utvrđene u javnom nadmetanju prednost za kupca i u slučaju potvrdnog odgovora, može li se takva prednost opravdati svrhom članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a, to jest zaštitom interesa poljoprivrednih gospodarstava. Osim toga, taj sud postavlja pitanje je li odbijanje prodaje po cijeni utvrđenoj javnim nadmetanjem protivno članku 107. stavku 1. UFEU-a, uzimajući u obzir činjenicu da kada do tog odbijanja dolazi, još nije odlučeno kome će predmetno zemljište biti prodano.
- 17 U tim je uvjetima Bundesgerichtshof odlučio prekinuti postupak i postaviti Sudu sljedeće prethodno pitanje:

„Protivi li se članku 107. stavku 1. UFEU-a nacionalna odredba kao što je ona članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a, a koja u svrhe poboljšanja poljoprivredne strukture organizaciji koja pripada državi kao što je BVVG zabranjuje da poljoprivredno zemljište koje se prodaje proda osobi koja je na javnom natječaju ponudila najviše ako je najviša ponuda u velikom nerazmjeru u odnosu na vrijednost zemljišta?“

O prethodnom pitanju

- 18 Svojim prethodnim pitanjem sud koji je uputio zahtjev pita, u biti, predstavlja li odredba nacionalnog prava, poput one u glavnom postupku, potporu nespojivu s unutarnjim tržištem u smislu članka 107. stavka 1. UFEU-a.

- 19 U pogledu formulacije pitanja potrebno je ponajprije podsjetiti da Sud nije nadležan za odlučivanje o usklađenosti nacionalne mjere s pravom Unije. On također ne može odlučiti o spojivosti državne potpore ili sustava potpora s unutarnjim tržištem s obzirom na to da ocjena te sukladnosti pripada isključivoj nadležnosti Europske komisije, koja postupa pod nadzorom suda Unije (presuda *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, C-140/09, EU:C:2010:335, t. 22. i navedena sudska praksa).
- 20 Međutim, Sud je nadležan za pružanje nacionalnom sudu svih elemenata koji se odnose na tumačenje prava Unije koji će mu omogućiti da sam odluči o pitanju usklađenosti nacionalne mjere s tim pravom u cilju donošenja odluke u sporu koji je pred njim pokrenut. U području državnih potpora on može sudu koji je uputio zahtjev, među ostalim, pružiti elemente tumačenja koji će mu omogućiti da utvrdi može li se nacionalna mjera okarakterizirati kao državna potpora u smislu prava Unije (presuda *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, C-140/09, EU:C:2010:335, t. 24. i navedena sudska praksa).
- 21 Slijedom navedenoga, postavljeno pitanje treba shvatiti tako da se njime pita treba li članak 107. stavak 1. UFEU-a tumačiti na način da pravilo nacionalnog prava, koje u svrhu zaštite interesa poljoprivrednih gospodarstava zabranjuje jednoj emanaciji države prodaju, u okviru javnog nadmetanja, ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu ako nadležno lokalno tijelo smatra da je ponuda tog ponuditelja u velikom nerazmjeru u odnosu na procijenjenu vrijednost tog zemljišta, može biti obuhvaćeno pojmom „državne potpore“.
- 22 Kako bi se odgovorilo na to pitanje, treba podsjetiti da je, na temelju članka 107. stavka 1. UFEU-a, ako nije drukčije predviđeno Ugovorima, svaka potpora koju dodijeli država članica ili koja se dodjeljuje putem državnih sredstava u bilo kojem obliku kojim se narušava ili prijeti da će se narušiti tržišno natjecanje stavljanjem određenih poduzetnika ili proizvodnje određene robe u povoljniji položaj nespojiva s unutarnjim tržištem u mjeri u kojoj utječe na trgovinu među državama članicama.
- 23 Prema ustaljenoj sudskoj praksi Suda, kvalifikacija „potpore“ u smislu članka 107. stavka 1. UFEU-a zahtijeva da sve pretpostavke iz te odredbe budu ispunjene (presuda *Banco Privado Português i Massa Insolvente do Banco Privado Português*, C-667/13, EU:C:2015:151, t. 45. i navedena sudska praksa).
- 24 Nesporno je da, kako bi se nacionalna mjera mogla kvalificirati kao „državna potpora“ u smislu članka 107. stavka 1. UFEU-a, mora se, kao prvo, raditi o intervenciji države ili intervenciji putem državnih sredstava, kao drugo, ta intervencija mora biti takva da može utjecati na trgovinu među državama članicama, kao treće, mora davati selektivnu prednost svojem korisniku i, kao četvrto, mora narušavati ili prijetiti da će narušiti tržišno natjecanje (presuda *Trapeza Eurobank Ergasias*, C-690/13, EU:C:2015:235, t. 17. i navedena sudska praksa).
- 25 U glavnom postupku, iako sud koji je uputio zahtjev smatra, u biti, da članak 9. stavak 1. točka 3. GrdstVG-a ispunjava prvu, drugu i četvrtu pretpostavku navedenu u prethodnoj točki, on ipak dvoji što se tiče tumačenja i primjene treće pretpostavke, prema kojoj dotična mjera mora davati selektivnu prednost svojem korisniku.
- 26 U tom pogledu, treba podsjetiti da, u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda, pojam potpore može obuhvaćati ne samo pozitivna davanja, kao što su subvencije, zajmovi ili stjecanje udjela u kapitalu poduzetnika, nego i intervencije koje u različitim oblicima smanjuju troškove koji uobičajeno opterećuju proračun poduzetnika i koje su time, iako nisu subvencije u strogom značenju te riječi, iste naravi i imaju identične učinke (presuda *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, t. 30. i navedena sudska praksa). U tu svrhu, kako bi se utvrdilo postojanje državne potpore, treba provjeriti postoji li dovoljno izravna veza između, s jedne strane, prednosti dodijeljene korisniku i, s druge strane, smanjenja državnog proračuna, odnosno dovoljno konkretnoga gospodarskog rizika za opterećenje toga proračuna (vidjeti u tom smislu presudu *Bouygues i Bouygues Télécom/Komisija i dr. te Komisija/Francuska i dr.*, C-399/10 P i C-401/10 P, EU:C:2013:175, t. 109.).

- 27 Kao što je Sud već odlučivao, stoga se, u načelu, ne može isključiti da prodaja zemljišta u javnom vlasništvu po cijeni nižoj od tržišne može predstavljati državnu potporu (presuda Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, t. 31.).
- 28 Naime, takva prodaja može dodijeliti kupcu, u svojstvu korisnika, prednost koja, u biti, dovodi do smanjenja državnog proračuna zbog odricanja države od razlike između tržišne vrijednosti zemljišta i niže cijene koju je kupac platio.
- 29 Posebno, što se tiče prodaje zemljišta ili zgrada od strane javnih vlasti poduzetniku ili pojedincu koji obavlja gospodarsku djelatnost, kao što su poljoprivreda ili šumarstvo, Sud je naveo da takva prodaja može uključivati elemente državnih potpora, osobito ako se ne provodi po tržišnoj vrijednosti, odnosno po cijeni koju je privatni investitor, koji postupa u uvjetima uobičajenog tržišnog natjecanja, mogao odrediti (presuda Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, t. 34. i navedena sudska praksa).
- 30 Slijedi da, kada nacionalno pravo uspostavlja pravila izračuna namijenjena procjeni tržišne vrijednosti zemljišta u pogledu njihove prodaje od strane tijela javne vlasti, primjena navedenih pravila treba, kako bi bila u skladu s člankom 107. UFEU-a, u svakom slučaju dovesti do cijene koja je najbliža tržišnoj vrijednosti (vidjeti, u tom smislu, presudu Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, t. 35.).
- 31 Više metoda može dovesti do cijene koja odgovara tržišnoj vrijednosti. Među tim metodama su prodaja ponuditelju koji ponudi najvišu cijenu i vještačenje navedeno u poglavlju II. člancima 1. i 2. Komunikacije. Isto tako, nije isključeno da i druge metode mogu također omogućiti postizanje istog rezultata (vidjeti u tom smislu presudu Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, EU:C:2010:778, t. 35. i 39.).
- 32 Upravo što se tiče metode prodaje ponuditelju koji ponudi najvišu cijenu, Sud je već smatrao, u okviru predmeta koji se odnosio na prodaju od strane tijela javne vlasti poduzeća koje mu pripada, da se, kada takvo tijelo provede otvoreno, transparentno i bezuvjetno javno nadmetanje, može pretpostaviti da tržišna cijena odgovara najvišoj ponudi, pod uvjetom da je potrebno utvrditi, kao prvo, da je ta ponuda obvezujuća i vjerodostojna i, kao drugo, da uzimanje u obzir drugih ekonomskih čimbenika osim cijene nije opravdano (presuda Land Burgenland i dr./Komisija, C-214/12 P, C-215/12 P i C-223/12 P, EU:C:2013:682, t. 94.).
- 33 Pod tim uvjetima, Sud je osim toga naveo da nije potrebno pribjegavati drugim sredstvima, kao što su mišljenja nezavisnih stručnjaka, u svrhu provjere tržišne cijene (vidjeti u tom smislu presudu Land Burgenland i dr./Komisija, C-214/12 P, C-215/12 P i C-223/12 P, EU:C:2013:682, t. 95.).
- 34 Međutim, treba istaknuti da, primjenom predmetnog nacionalnog pravila u glavnom postupku, nadležna lokalna uprava može, nakon javnog nadmetanja, uskratiti odobrenje prodaje poljoprivrednog zemljišta u državnom vlasništvu ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu kada ocijeni da je predložena cijena u velikom nerazmjeru u odnosu na vrijednost zemljišta.
- 35 Kao što je istaknuto u točki 12. ove presude, takav nerazmjer postoji, u smislu nacionalne sudske prakse, kad kupoprodajna cijena za više od 50% prelazi „poljoprivrednu tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta“, procijenjenu prema cijeni koja se plaćala za zemljišta iste vrste i položaja u vrijeme sklapanja ugovora u slobodnom pravnom prometu u sektoru poljoprivrede. U okviru te procjene prijenosi na nepoljoprivrednike također se uzimaju u obzir za utvrđivanje navedene vrijednosti ako se oni provode u svrhu daljnjega korištenja zemljišta za poljoprivredu.
- 36 Stoga, primjena članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a može nanijeti štetu ostvarenju ciljeva javnog nadmetanja jer dovodi do odbacivanja najviše ponude, za koju se ipak može pretpostavljati da odgovara tržišnoj cijeni predmetnog zemljišta, kao što je već navedeno u točki 32. ove presude.

- 37 Osim toga, time što omogućuje trećim osobama, koje možda uopće nisu sudjelovale u javnom nadmetanju, da nakon uskrate odobrenja nadležnog lokalnog tijela steknu isto zemljište po cijeni nižoj od one koja je ponuđena tijekom postupka javnog nadmetanja, pravilo iz članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a može biti obuhvaćeno pojmom „državna potpora“ u smislu članka 107. stavka 1. UFEU-a.
- 38 Naime, primjena takve mjere vodi do dodjele prednosti trećem kupcu, u svojstvu korisnika, putem smanjenja državnog proračuna zbog odricanja države od razlike između vrijednosti zemljišta kako su je procijenile nadležna tijela lokalne vlasti i najviše cijene koju je ponudio najbolji ponuditelj u okviru postupka javnog nadmetanja.
- 39 U vezi s tim, ne može se isključiti da, u pojedinim okolnostima, metoda prodaje ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu ne omogućuje postizanje cijene koja odgovara tržišnoj vrijednosti predmetne imovine i da bi, zbog te činjenice, uzimanje u obzir čimbenika različitih od cijene bilo opravdano.
- 40 To osobito može biti slučaj ako, kao što to ističe nezavisni odvjetnik u točki 71. svojeg mišljenja, najviša dostavljena ponuda može zbog svoje očito spekulativne naravi biti znatno viša kako od svih drugih predloženih cijena u okviru javnog nadmetanja tako i od procijenjene tržišne vrijednosti.
- 41 U tim okolnostima, metoda prodaje ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu ne bi bila prikladna za izražavanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.
- 42 Slijedom navedenoga, pravilo nacionalnog prava koje omogućuje nadležnom tijelu lokalne vlasti, u tim okolnostima, da odbaci ponudu koja je, prema tom tijelu vlasti, nerazmjernoga karaktera i da zbog tog razloga odbije odobriti prodaju poljoprivrednog zemljišta na koje se ta ponuda odnosi, ne može se kvalificirati kao „državna potpora“ ako njegova primjena omogućuje postizanje cijene koja je, sukladno sudskoj praksi navedenoj u točki 30. ove presude, najbliža tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta.
- 43 U ovom slučaju, kao što to ističe nezavisni odvjetnik u točki 65. svojeg mišljenja, Sud ne raspolaže svim informacijama koje se odnose na metodologiju koju primjenjuju nadležna lokalna tijela vlasti ili stručnjaci koje su nacionalni sudovi imenovali za procjenu cijene zemljišta u okviru provedbe članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a.
- 44 Posebno, spis podnesen Sudu ne omogućuje prepoznavanje ni tržišnih pokazatelja ni kriterija procjene temeljem kojih je izračunata stvarna tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta.
- 45 Slijedom navedenoga, Sud nije u mogućnosti utvrditi omogućuje li primjena predmetnog nacionalnog pravila u glavnom postupku stvarno postizanje, kao što zahtijeva sudska praksa navedena u točki 30. ove presude, cijene koja najviše odgovara tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta.
- 46 Na sudu koji je uputio zahtjev jest da provede takvu procjenu u glavnom postupku.
- 47 U okviru te analize, taj sud mora posebno osigurati da je metoda procjene vrijednosti poljoprivrednih zemljišta opremljena mehanizmom aktualizacije koji vodi računa o razvoju cijena na tržištu na način da procjena koju pruža odgovara što je moguće točnije trenutačnoj tržišnoj vrijednosti zemljišta (vidjeti u tom smislu presudu Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, EU:C:2010:778, t. 43.).
- 48 Osim toga, sud koji je uputio zahtjev dužan je upravo u svjetlu svih činjeničnih okolnosti u glavnom postupku i osobito načina na koji se provelo odnosno javno nadmetanje u tom postupku utvrditi odgovara li najviša ponuda tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta ili je li potrebno uzeti u obzir druge čimbenike osim cijene i je li stoga opravdana primjena mjere navedene u članku 9. stavku 1. točki 3. GrdstVG-a.
- 49 U tom pogledu, njemačka vlada tvrdi da je ta mjera opravdana zahtjevima koji se odnose na zaštitu interesa poljoprivrednih gospodarstava.

- 50 Posebno, cilj je te mjere da omogući da profesionalni poljoprivrednici ne moraju snositi troškove stjecanja novih zemljišta koji bi mogli dovesti u opasnost održivost njihovih gospodarstava.
- 51 Međutim u tom pogledu treba podsjetiti da takva argumentacija sama po sebi nije dovoljna da bi se ponajprije izbjegla kvalifikacija takve mjere kao „državne potpore“ u smislu članka 107. stavka 1. UFEU-a.
- 52 Naime, sukladno dobro utvrđenoj sudskoj praksi Suda, ta odredba ne razlikuje državne intervencije prema razlozima ili ciljevima, nego ih definira ovisno o njihovim učincima (vidjeti presudu 3M Italia, C-417/10, EU:C:2012:184, t. 36. i navedenu sudsku praksu).
- 53 Također, okolnost koju navodi sud koji je uputio zahtjev prema kojoj, primjenom članka 9. stavka 1. točke 3. GrdstVG-a, do odbijanja prodaje po cijeni utvrđenoj javnim nadmetanjem dolazi kada još nije donesena odluka kome će predmetno zemljište biti prodano, nema utjecaja na kvalifikaciju navedene mjere kao „državne potpore“ u smislu članka 107. stavka 1. UFEU-a.
- 54 Naime, bilo bi protivno logici sustava stalnog nadzora državnih potpora ustanovljenog člancima 107. i 108. UFEU-a podvrgnuti kvalifikaciju nacionalne mjere kao „potpore“ provjeri da svaki korisnik ima stvarnu korist od prednosti koje mu odnosna mjera pruža.
- 55 U pogledu svih tih razmatranja, na postavljeno pitanje treba odgovoriti da članak 107. stavak 1. UFEU-a treba tumačiti na način da pravilo nacionalnog prava poput onoga u glavnom postupku koje, u svrhu zaštite interesa poljoprivrednih gospodarstava, zabranjuje jednoj emanaciji države prodaju, u okviru javnog nadmetanja, poljoprivrednog zemljišta ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu kada nadležno lokalno tijelo smatra da je ponuda tog ponuditelja u velikom nerazmjeru u odnosu na procijenjenu vrijednost tog zemljišta, ne može biti obuhvaćeno pojmom „državne potpore“ ako njegova primjena omogućuje postizanje cijene koja je najbliža tržišnoj vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta, što je na sudu koji je uputio zahtjev da provjeri.

Troškovi

- 56 Budući da ovaj postupak ima značaj prethodnog pitanja za stranke glavnog postupka pred sudom koji je uputio zahtjev, na tom je sudu da odluči o troškovima postupka. Troškovi podnošenja očitovanja Sudu, koji nisu troškovi spomenutih stranaka, ne nadoknađuju se.

Slijedom navedenoga, Sud (prvo vijeće) odlučuje:

Članak 107. stavak 1. UFEU-a treba tumačiti na način da pravilo nacionalnog prava poput onoga u glavnom postupku koje, u svrhu zaštite interesa poljoprivrednih gospodarstava, zabranjuje jednoj emanaciji države prodaju, u okviru javnog nadmetanja, poljoprivrednog zemljišta ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu kada nadležno lokalno tijelo smatra da je ponuda tog ponuditelja u velikom nerazmjeru u odnosu na procijenjenu vrijednost tog zemljišta, ne može biti obuhvaćeno pojmom „državne potpore“ ako njegova primjena omogućuje postizanje cijene koja je najbliža tržišnoj vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta, što je na sudu koji je uputio zahtjev da provjeri.

Potpisi