

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2010. december 16.\*

A C-239/09. sz. ügyben,

az EK 234. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Landgericht Berlin (Németország) a Bírósághoz 2009. július 1-jén érkezett, 2009. június 18-i határozatával terjesztett elő az előtte

**a Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG**

és

**a BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH**

között folyamatban lévő eljárásban,

\* Az eljárás nyelve: német.

A BÍRÓSÁG (első tanács),

tagjai: A. Tizzano tanácselnök (előadó), J.-J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits és M. Safjan bírák,

főtanácsnok: P. Cruz Villalón,  
hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

- a Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG képviselőjében G. Korth Rechtsanwalt,
- a BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH képviselőjében C. von Donat Rechtsanwalt,
- a német kormány képviselőjében M. Lumma és B. Klein, meghatalmazotti minőségben,

- az Európai Közösségek Bizottsága képviselőjében B. Stromsky és B. Martenczuk, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2010. szeptember 30-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

### **Ítéletet**

- <sup>1</sup> Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem az EK 87. cikk értelmezésére irányul.
- <sup>2</sup> A kérelmet a Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (a továbbiakban: Seydaland) és a BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (a továbbiakban: BVVG) közötti, a mezőgazdasági földterületek vételárának kiszámítására ez utóbbi által alkalmazott módszerekkel kapcsolatos peres eljárásban terjesztették elő.

## Jogi háttér

### *Az Európai Unió joga*

#### Az állami támogatásokra vonatkozó szabályok

- 3 A hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló, 1997. július 10-i bizottsági közlemény (HL C 209., 3. o.; magyar nyelvű különkiadás 8. fejezet, 1. kötet, 143. o.; a továbbiakban: közlemény) II. címe 1. pontja első albekezdésének szövege a következő:

„A megfelelően közzétett, nyílt és feltételmentes, árveréshez hasonlítható pályázati eljárást követő földterület- és épületértékesítés, amely során a legjobb vagy az egyetlen ajánlatot fogadják el, már fogalmából következően is piaci értéken történik, és következésképpen nem tartalmaz állami támogatási elemet. [...]”

- 4 A közlemény II. címe 2. pontja a) alpontjának első albekezdése szerint „ha a hatóságok nem az [II. cím] 1. pontban ismertetett eljárást alkalmazzák”, akkor az állami támogatási elemek meglétének kizárását csakis „a piaci értéknek az általánosan elfogadott piaci mutatókon és értékelési normákon alapuló megállapítása érdekében – az értékesítési tárgyalások megkezdése előtt – független értékbecslésre jogosult szakértővel vagy szakértőkkel” végeztetett értékelés teszi lehetővé.

- 5 A közlemény II. címe 2. pontja a) alpontjának ötödik albekezdése értelmében:

„A »piaci érték« az az ár, amelyen a földterület és épület egy eladni kívánó eladó és egy teljesen független vevő közötti magánjogi szerződés keretében az értékelés napján értékesíthető lenne, vélelmezve, hogy a földterület nyilvánosan hozzáférhető a piac számára, hogy a piaci körülmények lehetővé teszik a szabályos eladást, és hogy az ingatlan jellegére tekintettel szokásos időtartam áll rendelkezésre az értékesítés megtárgyalására. [...]”

- 6 A német kárpótlási törvény alapján történő földszerzésről szóló, 1999. január 20-i 1999/268/EK bizottsági határozattal (HL L 107., 21. o.; a továbbiakban: az 1999. január 20-i határozat) az Európai Közösségek Bizottsága a közös piaccal részben összeegyeztethetetlennek nyilvánította a Németországi Szövetségi Köztársaság által bevezetett, az új tartományok területén fekvő földterületek reprivatizációjára irányuló program támogatási rendszerét.

- 7 E határozat 2. cikkének második albekezdése kimondta:

„Azok a támogatások, amelyeknek a mértéke meghaladja a maximális 35%-ot a [mezőgazdasági struktúra hatékonyságának javításáról szóló, 1997. május 20-i] 950/97/EK tanácsi rendelet (HL L 142., 1. o.) értelmében vett nem kedvezőtlen helyzetű területeken fekvő mezőgazdasági földterületek tekintetében, nem egyeztethetők össze a közös piaccal.”

- 8 Az 1999. január 20-i határozatot követően a Németországi Szövetségi Köztársaság által az említett programban végrehajtott módosítások vizsgálata után a Bizottság elfogadta az EK-Szerződés 87. és 88. cikkének (korábban 92 és 93. cikkének) rendelkezései alapján nyújtott állami támogatások engedélyezéséről szóló, 1999. december

22-i határozatot (HL 2000. C 46., 2. o.; a továbbiakban: 1999. december 22-i határozat), amelyről a Németországi Szövetségi Köztársaságot az ugyanezen, már módosított programra vonatkozó, 2000. január 19-i levelével értesítette.

- 9 Ez utóbbi határozat konkrétan nem kifogásolta a szóban forgó rendszer módosítását a mezőgazdasági földterületek vételárának kiszámításához alkalmazott kritériumot illetően. E kritérium szerint a német hatóságoknak a jövőben az értékesítésre kerülő földterületek forgalmi értékét kell alapul venniük, 35%-os csökkentéssel.

A mezőgazdasági politika terén nyújtott támogatások speciális szabályai

- 10 A 950/97 rendelet 7. cikkének (2) bekezdése így rendelkezett:

„A támogatás teljes összege, a beruházás volumenének százalékában kifejezve, nem haladhatja meg:

[...]

b) nem kedvezőtlen helyzetű térségekben:

- az ingatlanokba történő beruházás 35%-át.

[...]"

11 Ugyanezen rendelet 12. cikkének (2) bekezdése így rendelkezett:

„(Általában engedélyezett támogatások) A tagállamok támogatást nyújthatnak az alábbi területeken történő beruházásokhoz:

a) földvásárlás;

[...]"

12 Később az említett rendeletet hatályon kívül helyezte és felváltotta az Európai Mezőgazdasági Orientációs és Garanciaalapból (EMOGA) nyújtandó vidékfejlesztési támogatásról, valamint egyes rendeletek módosításáról, illetve hatályon kívül helyezéséről szóló, 1999. május 17-i 1257/1999/EK rendelet (HL L 160., 80. o.), amely 1999. július 3. óta van hatályban. E rendelet 7. cikkének második albekezdése a következőképpen rendelkezik:

„A támogatás teljes összege, a támogatható beruházás volumenének százalékában kifejezve, maximálisan 40% [...].”

*A nemzeti jog*

- 13 Azért, hogy az új tartományok mezőgazdasági és erdőterületek tulajdonrendszerét a Németországi Szövetségi Köztársaság jogrendjéhez igazítsa, ezen állam megalkotta a kárpótlásról szóló, 1994. szeptember 27-i törvényt (Ausgleichsleistungsgesetz, BGBl I., 1994, 2624. o., a továbbiakban: AusglLeistG). E törvény tartalmazta a földszerzési programot is, amelynek részletes szabályait később a termőföldszerzésről szóló, 1995. december 20-i rendeletben (Flächenerwerbsverordnung, BGBl. I., 1995, 2072. o., a továbbiakban: FlErwV) határozták meg.
- 14 Azért, hogy jogszabályai megfeleljenek az 1999. január 20-i határozatban foglaltaknak, a Németországi Szövetségi Köztársaság több helyen módosította mind az AusglLeistG-t, mind az FlErwV-t, amely módosításokra az 1999. december 22-i határozat is hivatkozik.
- 15 Így például az AusglLeistG módosította a mezőgazdasági földterületek referenciaértékét, amelyet a módosítástól kezdve úgy kell kiszámítani, hogy a forgalmi értékből le kell vonni 35%-ot, és nem úgy, mint ahogyan az eredetileg elő volt írva, vagyis hogy bizonyos, 1935-ben megállapított értékegységeket kell 3-mal megszorozni.
- 16 Az FlErwV 5. §-ának (1) bekezdése az említett referenciaérték tekintetében olyan számítási módszert vezetett be, amely már nem a mezőgazdasági földterületek forgalmi értékén alapult, hanem a környékbeli ingatlanszakértők által végzett értébecsléseken. E rendelet szövege a következő:

„A mezőgazdasági földterületeknek az [...] AusglLeistG 3. §-a (7) bekezdése [...] szerinti forgalmi értékét [...] az értébecslésről szóló, 1988. december 6-i rendelet [...]



előírásai alapján kell meghatározni. Amennyiben szántó- és gyepterületre vonatkozóan regionális referenciaértékek léteznek, az értéket ezek alapján kell megállapítani. A regionális árszabásokat a szövetségi pénzügyminiszter a *Bundesanzeigerben* [szövetségi közlönyben] teszi közzé. A vevő vagy a privatizációs szerv ettől eltérő forgalmi érték meghatározását az építésügyről szóló törvény 192. §-a alapján létrehozott és területileg illetékes ingatlanérték-becslő szakértői bizottság forgalmi értékre vonatkozó szakvéleménye alapján kérheti, ha tényleges mutatók támasztják alá azt, hogy a regionális referenciaértékek nem alkalmasak a meghatározás alapjaként való figyelembevételre.”

### **Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés**

- 17 A Seydaland egy olyan társaság, amely a mezőgazdasági ágazatban folytat tevékenységet. A BVVG a Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (a német egyesítésből eredő speciális feladatkörökkel megbízott állami szerv) 100%-os tulajdonában álló leányvállalat, amelyet egyes mezőgazdasági és erdőterületek privatizációjának lefolytatásával bíztak meg.
- 18 Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat szerint a BVVG egy 2007. december 18-én kelt szerződéssel saját tulajdonában álló, mezőgazdasági hasznosítású földterületeket adott el a Seydalandnak. A teljes vételár 245 907,91 EUR volt, amely összegből 210 810,18 EUR volt a mezőgazdasági földterületek ára.
- 19 Mivel a Seydaland úgy ítélte meg, hogy a megfizetett ár túl magas volt, kérte e földek vételára egy részének visszatérítését, arra való hivatkozással, hogy azoknak a regionális referenciaértékek alapján számított vételára csak 146 850,24 EUR lett volna.

- 20 Mivel a BVVG nem adott kedvező választ e kérelemre, a Seydaland e visszatérítés iránti keresettel fordult a Landgericht Berlinhez. Keresetének alátámasztásaként a Seydaland arra hivatkozott, hogy a 2007. december 18-án kelt szerződés 2. pontjának 5. alpontja kifejezetten megengedi a vevő részére, hogy a vételárat és annak kiszámítási módját ellenőrzésnek vesse alá, valamint azt, hogy ezen ár kiigazítását bírósági úton érvényesítse.
- 21 A Seydaland szerint ugyanis a BVVG-nek a szóban forgó földek vételárát vagy a regionális referenciaértékek alapján kellett volna kiszámítania, vagy az FlErwV 5. §-ának (1) bekezdésében említett szakértői bizottsághoz kellett volna fordulnia. A Seydaland ezen felül arra hivatkozott, hogy e vételárat semmi esetre sem lehetett volna a piac aktuális helyzete alapján meghatározni, miként arra a BVVG hivatkozik.
- 22 Ezzel szemben a BVVG azt állítja, hogy neki nem kellett figyelembe vennie a regionális referenciaértékeket a szóban forgó földek vételárának kiszámításánál, mivel ezen értékek általában nem a piac aktuális állapotát tükrözték, hanem inkább az egy-két évvel korábbi állapotot. Így a vételár említett értékek alapján történő meghatározása valójában azt eredményezte volna, hogy az uniós joggal ellentétes támogatást nyújtottak volna.
- 23 Ezt illetően a BVVG kifejtette, hogy a szövetségi pénzügyminisztérium észlelte ezt az eltérést, és 2007. július 10-én azt az útmutatást adta a részére, hogy a Bundesanzeigerben közzétett regionális referenciaértékeket vesse alá alapos vizsgálatnak, mivel azok többé nem szolgálhatnak alapul a mezőgazdasági földterületek forgalmi értékének kiszámításához, amennyiben több mint 20%-kal eltérnek az összehasonlítható ingatlanok vételárától. Az alapeljárás alperesének számítása szerint a jelen esetben ez az eset állt fenn.

- 24 E körülmények alapján, mivel úgy ítélte meg, hogy a peres ügy elbírálása az uniós jog értelmezésétől függ, a Landgericht Berlin felfüggesztette az eljárását, és a következő előzetes döntéshozatal iránti kérdést terjesztette a Bíróság elé:

„Ellentétes-e az EK-Szerződés 87. cikkével az AusgllLeistG 4. §-a (3) bekezdése 1. pontja alapján kiadott FlErwV 5. §-a (1) bekezdésének második és harmadik mondata?”

### **Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésről**

- 25 Kérdésével az előterjesztő bíróság azt kéri a Bíróságtól, hogy vizsgálja meg az FlErwV 5. §-a (1) bekezdésének az EK 87. cikkel való összeegyeztethetőségét.
- 26 E tekintetben emlékeztetni kell arra, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat szerint az EUMSZ 267. cikkben említett eljárás a nemzeti bíróságok és a Bíróság közötti egyértelmű feladatmegosztáson alapul, amelynek értelmében ez utóbbi kizárólag az e cikkben említett uniós jogszabályok értelmezéséről vagy érvényességéről határozhat, anélkül hogy vizsgálnia kellene a nemzeti jog rendelkezéseinek értelmezését (lásd többek között a C-220/05. sz., Auroux és társai ügyben 2007. január 18-án hozott ítélet [EBHT 2007., I-385. o.] 25. pontját, valamint a C-515/08. sz., Dos Santos Palhota és társai ügyben 2010. október 7-én hozott ítélet [EBHT 2010., I-9133. o.] 18. pontját).

- 27 Ugyanakkor ahhoz, hogy a Bíróság a nemzeti bíróságnak az előtte folyamatban lévő ügy eldöntéséhez hasznos választ tudjon adni, a Bíróságnak adott esetben át kell fogalmaznia az elé terjesztett kérdéseket (a C-286/05. sz. Haug-ügyben 2006. május 4-én hozott ítélet [EBHT 2006., I-4121. o.] 17. pontja és a C-420/06. sz. Jager-ügyben 2008. március 11-én hozott ítélet [EBHT 2008., I-1315. o.] 46. pontja).
- 28 Ezen ítélkezési gyakorlatra tekintettel az előterjesztett kérdést úgy kell érteni, hogy azzal a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra szeretne választ kapni, hogy az EK 87. cikket úgy kell-e értelmezni, hogy azzal ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely az állami hatóságok által a privatizációs terv keretében értékesítésre bocsátott mezőgazdasági és erdőterületek értékének kiszámításához olyan számítási módszereket ír elő, mint az FIErWV 5. §-a (1) bekezdésének második és harmadik mondatában megállapítottak.
- 29 Ezenfelül, ahhoz hogy a nemzeti bíróságnak hasznos választ lehessen adni, úgy kell tekinteni – miként azt a német kormány is kérte –, hogy a kérdés az említett 5. § (1) bekezdésének egészére vonatkozik, vagyis figyelembe kell venni e bekezdés első és negyedik mondatát is.
- 30 Ennek pontosítása után emlékeztetni kell arra, hogy a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata szerint a támogatás fogalma nemcsak a szubvencióhoz, kölcsönhöz vagy a vállalkozás tőkéjében való részesedéshez hasonló pozitív juttatásokat foglalhatja magában, hanem azokat a juttatásokat is, amelyek különböző formában enyhítik a vállalkozás költségvetésének általános terheit, és amelyek ezáltal, anélkül hogy a szó szoros értelmében támogatások lennének, azokkal azonos természetűek és hatásúak (lásd többek között a C-156/98. sz., Németország kontra Bizottság ügyben 2000. szeptember 19-én hozott ítélet [EBHT 2000., I-6857. o.] 25. pontját; a C-341/06. P. és C-342/06. P. sz., Chronopost és La Poste kontra UFEX és társai egyesített ügyekben 2008. július 1-jén hozott ítélet [EBHT 2008., I-4777. o.] 123. pontját, valamint a C-169/08. sz. Presidente del Consiglio dei Ministri ügyben 2009. november 17-én hozott ítélet [EBHT 2009., I-10821. o.] 56. pontját).

- 31 Így tehát elvileg nem zárható ki, hogy a piaci értéknél alacsonyabb áron történő földterület értékesítése állami támogatást képezhet.
- 32 Ugyanakkor azt is hangsúlyozni kell, hogy a közös agrárpolitika összefüggésében nem minden, piaci árnál alacsonyabb áron történő nyilvános földértékesítés minősül feltétlenül az EK-Szerződéssel összeegyeztethetetlennek. Ugyanis az uniós jogalkotó, azon széles mérlegelési jogkörének keretén belül, amellyel a közös agrárpolitika területén rendelkezik (a 139/79. sz., Maizena kontra Tanács ügyben 1980. október 29-én hozott ítélet [EBHT 1980., 3393. o.] 23. pontja, és a C-365/08. sz. Agrana Zucker ügyben 2010. május 20-án hozott ítélet [EBHT 2010., I-4341. o.] 30. pontja), új szabályokat határozott meg a mezőgazdasági politika területén nyújtott támogatásokra vonatkozóan, amelyek közé tartoznak többek között a mezőgazdasági termelésbe való beruházásokhoz az azon 950/97 rendelet alapján nyújtott támogatások, amely az időbeli hatály miatt az alapeljárásbeli jogvitára alkalmazandó, és amelyet később az 1257/1999 rendelet hatályon kívül helyezett.
- 33 Így, a 950/97 rendelet 7. cikke (2) bekezdésének b) pontja értelmében a támogatás teljes összege, a támogatásra jogosult beruházás volumenének százalékában kifejezve, nem haladhatta meg az ingatlanokba történő beruházás 35%-át, amely határértéket az 1257/1999 rendelet alapján később 40%-ra módosítottak.
- 34 Másfelől a mezőgazdasági vagy erdőgazdálkodási tevékenységhez hasonló gazdasági tevékenységet folytató cég vagy magánszemély részére hatóságok által történő föld- vagy épületértékesítést illetően jelezni kell, hogy a Bíróság korábban már kimondta, hogy az ilyen értékesítés többek között akkor mutat állami támogatási elemeket, ha nem piaci értéken történik, vagyis nem olyan áron, amelyet valamely magánbefektető szokásos versenyfeltételek alapján eljárva meghatározhatna (lásd ebben az értelemben

a C-290/07. P. sz., Bizottság kontra Scott ügyben 2010. szeptember 2-án hozott ítélet [EBHT 2010., I-7763. o.] 68. pontját).

- 35 Az előző megállapításokból következik, hogy amikor a nemzeti jog a földterületek piaci értékének kiszámítására szabályokat vezet be azok hatóságok általi értékesítése esetére, akkor az említett szabályok alkalmazásának, ahhoz hogy azok az EK 87. cikkel összeegyeztethetők legyenek, minden esetben olyan árat kell eredményezniük, amely a lehető legközelebb áll a piaci értékhez. Mivel az utóbbi ár csak elméletben létezik, kivéve a legjobb ajánlatot tevőnek történő eladás esetét, az elméleti árhoz képest kapott ár bizonyos sávon belüli mozgását mindenképpen el kell tűrni, miként arra a Bizottság a közlemény II. címének 2. pontja b) alpontjában helyesen rámutat.
- 36 Ami az alapeljárás tárgyát képező rendelkezést illeti, először is meg kell jegyezni, hogy a Seydaland és a német kormány által állítottakkal ellentétben, az 1999. december 22-i határozat nem nyilvánította az EK 87. cikkel összeegyeztethetőnek az említett rendelkezést. Ugyanis, miként azt a Seydaland kifejtette, e határozatból az derül ki, hogy a Bizottság a szóban forgó rendelkezésre csak azért hivatkozik, hogy leírja az FIErWV-be az ugyanazon támogatási rendszerhez képest beiktatott módosításokat, amelyet 1999. január 20-i határozatában korábban vizsgált.
- 37 Egyébként az FIErWV 5. §-ának (1) bekezdése az 1999. december 22-i határozatban nem képezte érdemi vizsgálat tárgyát, hiszen a Bizottság csupán a német privatizációs terv által nyújtott támogatások nagyságrendjét, és azokat az aspektusokat vizsgálta, amelyeket az 1999. január 20-i határozatban hátrányos megkülönböztetést tartalmazónak ítélt.

- 38 Ezt követően hangsúlyozni kell, hogy a kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy csak a legjobb ajánlatot tévő részére történő értékesítés és a szakértő általi ármeghatározás alkalmas valamely földterület forgalmi értékének megállapítására. Ebből kifolyólag úgy véli, hogy az FlErwV 5. §-a (1) bekezdésének második és negyedik mondatában írt módszerek nem teszik lehetővé az említett érték helyes meghatározását.
- 39 E tekintetben pontosítani kell, hogy bár nem kétséges, hogy a legjobb ajánlat és a szakértő alkalmazásának módszere alkalmas arra, hogy a piac tényleges értékeinek megfelelő árat eredményezzen, miként azt a Bizottság a közlemény II. címének 1. pontjában és 2. pontjának a) alpontjában hangsúlyozta, nem zárható ki, hogy más módszerek is ugyanerre az eredményre vezetnének.
- 40 Márpedig az FlErwV 5. §-ának (1) bekezdése éppen e módszerek közül határozott meg néhányat.
- 41 Először is, a mezőgazdasági földterületek értékének megállapítására olyan számítási módszert ír elő, amely a regionális referenciaértékek figyelembevételéből áll. A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy ez a módszer nem teszi lehetővé az eladásra kerülő földterületek forgalmi értékének pontos meghatározását, többek között azért, mert nem tükrözi a kelet-németországi mezőgazdasági földterületek árainak 2007-től kezdődően tapasztalt jelentős emelkedését.
- 42 E tekintetben a német kormány írásbeli észrevételeiben elismerte, hogy a piaci árak emelkedése bizonyos késéssel mutatkozik meg az ezen értékelési eljárásban alkalmazott forgalmi értékekben. Másfelől, miként arra a BVVG és a német kormány rámutat, figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy általában ezeket az értékeket csak két évente frissítik.

- 43 E körülmények alapján azt kell megállapítani, miként azt a főtanácsnok indítványának 47. pontjában tette, hogy abban az esetben, ha a regionális referenciaértékeken alapuló módszer mellé nem társul olyan aktualizációs mechanizmus, amely lehetővé teszi a földterületek vételárának és forgalmi értékének a lehető legpontosabban történő egymáshoz közelítését, különösen erőteljes áremelkedések idején, akkor a módszer nem alkalmas a szóban forgó tényleges piaci ár tükrözésére. Ennek megítélése, mivel a nemzeti jog értelmezését igényli, a kérdést előterjesztő bíróság feladata.
- 44 Ezenfelül nem releváns a Seydaland azon állítása, miszerint az alapeljárás tárgyát képező rendelkezés által előírt regionális referenciaértékeken alapuló számítási módszer olyan árat eredményez, amely valahol a piaci ár és a nemzeti szabályozás által a 950/97 rendeletnek megfelelően bevezetett, a támogatás nagyságrendjének megfelelő, 35%-os csökkentéssel elért ár között van.
- 45 Ezen állítás ugyanis figyelmen kívül hagyja azt a tényt, hogy valamely földterület vagy építmény forgalmi értékének kiszámítása képezi a szükséges előfeltételét annak, hogy erre az értékre a támogatás nagyságrendje szerinti indexálást az Uniónak a jelen ítélet 32. és 33. pontjában hivatkozott speciális szabályai szerint alkalmazni lehessen.
- 46 Másodsor, az FIErWV 5. §-ának (1) bekezdése egy másik módszerről is rendelkezik, amely annak a lehetőségét tartalmazza, hogy amikor olyan tényleges mutatók állnak rendelkezésre, amelyek szerint a regionális referenciaértékek nem képeznek megfelelő alapot egy adott ingatlan értékének meghatározásához, akkor a vevő vagy a privatizációs szervezet kérheti, hogy ingatlanszakértőkből álló bizottság adjon szakvéleményt az említett érték meghatározására az építésügyről szóló törvény 192. cikke szerint.
- 47 Ez utóbbi rendelkezést illetően a német kormány a Bíróság által feltett írásbeli kérdésre adott válaszában kifejtette, hogy az említett bizottság szakértői egy irodához fordulnak, amely a földterületek értékbecslése szempontjából releváns számos paraméter,



mint például a referencia-forgalmiértékek, a piacon tapasztalható árak, bérek, kamatok, szokásos építési költségek és kiigazításhoz szükséges tényezők figyelembevételével készíti el a szakvéleményt .

- 48 Ezzel kapcsolatban a jelen ítélet 43. pontjában kifejtett okokból azt kell megállapítani, hogy az említett ingatlanszakértői bizottság működése csak akkor felel meg a Szerződés állami támogatásokra vonatkozó szabályaival való összeegyeztethetőség kritériumainak, ha az általa meghatározott ár megfelel a piaci árnak.
- 49 Harmadszor, ha bebizonyosodik, hogy – miként a német kormány állítja – az FIErwV 5. §-ának (1) bekezdése rendelkezik egy harmadik számítási módszerről is, mivel hivatkozik az ingatlanok értékbecslésére vonatkozó 1988. december 6-i rendeletre, emlékeztetni kell arra, hogy egyrészt a kérdést előterjesztő bíróság feladata annak meghatározása, hogy az előtte folyamatban lévő ügyben miként kell a nemzeti jogot helyesen értelmezni (a C-188/10. és C-189/10. sz., Melki és Abdeli egyesített ügyekben 2010. június 22-én hozott ítélet [EBHT 2010., I-5667. o.] 49. pontja).
- 50 Másrészt a nemzeti jog megfelelő értelmezésének követelménye – amely a Szerződés rendszeréből következik, hiszen lehetővé teszi a tagállami bíróságnak, hogy az előtte folyó ügyben hozott határozata során hatáskörének megfelelően biztosítsa az uniós jog hatékony érvényesülését (lásd ebben az értelemben a C-160/01. sz. Mau-ügyben 2003. május 15-én hozott ítélet [EBHT 2003., I-4791. o.] 34. pontját) – megköveteli, hogy a nemzeti bíróság a nemzeti jogrendszer egészét figyelembe vegye annak eldöntéséhez, hogy az mennyiben alkalmazható úgy, hogy nem vezet az uniós jogban meghatározottal ellentétes eredményre (lásd ebben az értelemben a C-131/97. sz., Carbonari és társai ügyben 1999. február 25-én hozott ítélet [EBHT 1999., I-1103. o.] 49. és 50. pontját, valamint a C-397/01–C-403/01. sz., Pfeiffer és társai egyesített ügyekben 2004. október 5-én hozott ítélet [EBHT 2004., I-8835. o.] 115. pontját).

- 51 A jelen esetben tehát a kérdést előterjesztő bíróság feladata annak megvizsgálása, hogy az FIErwV 5. §-ának (1) bekezdését lehet-e az EK 87. cikknek megfelelően értelmezni, figyelemmel többek között az esetleg alkalmazandó egyéb olyan nemzeti rendelkezésekre, mint az ingatlanok értékbecslésére vonatkozó 1988. december 6-i rendelet, valamint adott esetben, miként arra a BVVG felhívta a figyelmet, a német polgári perrendtartás 404. §-ának (2) bekezdése.
- 52 Ezenfelül még megjegyzendő, hogy mégha a kérdést előterjesztő bíróság meg is állapítja az FIErwV 5. §-a (1) bekezdésének az EK 87. cikkel való összeegyeztethetőségét, attól még nem zárható ki, hogy bizonyos esetekben a nemzeti jog ezen rendelkezése által meghatározott módszer olyan eredményre vezet, amely eltér a piaci értéktől. Ilyen esetben a valamennyi állami szervre – ideértve a nemzeti bíróságokat és közigazgatási hatóságokat – vonatkozó azon kötelezettség értelmében, hogy ki kell zárniuk az uniós joggal ellentétes nemzeti jogszabály alkalmazását, az említett bíróságok és az említett jog alkalmazásával megbízott közigazgatási hatóságok nem alkalmazhatják az említett nemzeti rendelkezést (lásd ebben az értelemben a 103/88. sz. Fratelli Costanzo ügyben 1989. június 22-én hozott ítélet [EBHT 1989., 1839. o.] 31. pontját, valamint a C-198/01. sz. CIF-ügyben 2003. szeptember 9-én hozott ítélet [EBHT 2003., I-8055. o.] 48. és 49. pontját).
- 53 Ennek kapcsán a nemzeti bíróságnak többek között azt kell figyelembe vennie, hogy ez adott esetben azzal a kötelezettséggel jár, hogy meg kell tennie minden intézkedést az uniós jog hatékony érvényesülésének elősegítése érdekében (lásd ebben az értelemben a 48/71. sz., Bizottság kontra Olaszország ügyben 1972. július 13-án hozott ítélet [EBHT 1972., 529. o.] 7. pontját, és a fent hivatkozott CIF-ügyben hozott ítélet 49. pontját).
- 54 E körülményekre tekintettel az előterjesztett kérdésre azt a választ kell adni, hogy az EK 87. cikket úgy kell értelmezni, hogy azzal nem ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely az állami hatóságok által a privatizációs terv keretében értékesítésre bocsátott mezőgazdasági és erdőterületek értékének meghatározásához olyan számítási módszereket ír elő, mint a FIErwV 5. §-ának (1) bekezdésében szereplők, amennyiben az említett módszerek az árak erőteljes emelkedése esetén rendelkeznek azok

oly módon történő naprakésszé tételéről, hogy a vevő által ténylegesen megfizetett ár a lehető legközelebb álljon e területek forgalmi értékéhez.

## A költségekről

- 55 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (első tanács) a következőképpen határozott:

**Az EK 87. cikket úgy kell értelmezni, hogy azzal nem ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely az állami hatóságok által a privatizációs terv keretében értékesítésre bocsátott mezőgazdasági és erdőterületek értékének meghatározásához olyan számítási módszereket ír elő, mint a termőföldszerzésről szóló, 1995. december 20-i rendelet (Flächenerwerbsverordnung) 5. §-ának (1) bekezdésében szereplők, amennyiben az említett módszerek az árak erőteljes emelkedése esetén rendelkeznek azok oly módon történő naprakésszé tételéről, hogy a vevő által ténylegesen megfizetett ár a lehető legközelebb álljon e területek forgalmi értékéhez.**

Aláírások