

ĢENERĀLADVOKĀTA PEDRO KRUSA VILJALONA [PEDRO CRUZ VILLALÓN]

SECINĀJUMI,

sniegti 2010. gada 30. septembrī¹

I — Ievads

1. Šajā lietā *Landgericht Berlin* vaicā Tiesai, vai valsts tiesību norma, kurā paredzētas dažādas metodes “jaunajās federālajās zemēs” esošo un privatizējamo lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus vērtības aprēķināšanai, ir saderīga ar EKL 87. pantu (pašlaik LESD 107. pants).

2. Saistībā ar šo jautājumu, pirmkārt, jānosaka, kuras tieši ir minētās metodes, kas paredzētas strīdīgajā tiesību normā, jo šajā ziņā lietas materiālos nav rodams vienprātīgs viedoklis; un pēc tam jānoskaidro, vai ar minētajām metodēm privatizēto zemju patieso tirgus vērtību var noteikt faktiski. Šis pēdējais aspekts ir būtisks, lai nodrošinātu, ka attiecīgajos darījumos netiktu pārsniegta maksimālā summa, kādā Savienības tiesībās zemes pircējam atļauts saņemt atbalstu (35 % no tirgus vērtības).

3. Kā būs redzams, lietas tehniskā rakstura un vairāku tās pamataspektu nenoteiktības

dēļ, manuprāt, Tiesai uz uzdoto jautājumu jāsniedz atbilde, kas būtu nosacīta un dinamiska, proti, atkarīga, pirmkārt, no dažādiem laika gaitā mainīgiem faktu vērtējumiem un, otrkārt, no valsts tiesību interpretācijas, kuru veic valsts tiesa un kuras pamatā ir strīdīgās tiesību normas konkrētā piemērošana attiecībā uz katru gadījumu.

II — Atbilstošās tiesību normas

A — *Savienības tiesību normas valsts atbalsta jomā*

4. 1997. gada 10. jūlijā Komisija publicēja Paziņojumu par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas (turpmāk tekstā — “Paziņojums”)², lai

1 — Oriģinālvaloda — spāņu.

2 — OV C 209, 3. lpp.; OV Īpašais izdevums latviešu valodā: 8. nod., 1. sēj., 143. lpp.

izskaidrotu savu politiku šajā jomā un tādējādi mazinātu izmeklējamu gadījumu skaitu.

5. Šā Paziņojuma II daļas 2. punkta a) apakšpunkta pirmajā daļā ir noteikts, ka, ja publiskās iestādes neparedz izmantot publisku, atklātu un beznosacījumu izsoles procedūru (kurā tiek prezumēta pārdošana, ko veic atbilstoši tirgus vērtībai, un kurā tādēļ nav neviena valsts atbalsta elementa), “pirms pārdošanas sarunām vienam vai vairākiem neatkarīgiem [...] vērtētājiem jāveic neatkarīga novērtēšana, lai noteiktu tirgus vērtību, pamatojoties uz vispārpriemtiem tirgus rādītājiem un vērtēšanas standartiem. Šādi noteiktā tirgus cena ir minimālā pirkuma cena, par kuru var vienoties, nepiešķirot valsts atbalstu [lai netiktu uzskatīts, ka tiek piešķirts valsts atbalsts]”. Savukārt piektajā daļā ir paskaidrots, ka ““Tirgus vērtība” ir cena, par kādu vērtēšanas dienā zemi un ēkas varētu pārdot ar individuālu līgumu starp brīvprātīgu pārdevēju un neatkarīgu pircēju, pieņemot, ka lieta publiski piedāvāta tirgū, ka tirgus nosacījumi ļauj to likumīgā kārtā pārdot un ka pārdošanas sarunām, ņemot vērā īpašuma veidu, ir pietiekami daudz laika”.

6. Padomes Regulā (EK) Nr. 950/97 par lauksaimniecības struktūru efektivitātes uzlabošanu³ ir vairāki īpaši noteikumi atbalstam lauksaimniecības politikas jomā. Tās 7. panta

3 — Padomes 1997. gada 20. maija Regula (OV L 142, 1. lpp.).

2. punkta b) apakšpunktā noteikts, ka atbalsta kopvērtība, kas izteikta procentos no investīciju apjoma, nepārsniedz 35 % gadījumā, ja investīcijas tiek veiktas nekustamā mantā, kas atrodas teritorijās, kurās nav mazāk labvēlīgu apstākļu. Šo regulu atcēla un aizstāja ar Regulu (EK) Nr. 1257/1999⁴, kuras 7. panta otrajā teikumā ir noteikts, ka “maksimālais kopējā atbalsta apjoms, izteikts procentos no kopējā to investīciju apjoma, kuras var saņemt atbalstu [...], ir 40 % [...]”.

B — Vācijas tiesības

7. Jaunajās federālajās zemēs esošo lauksaimniecībā izmantojamo zemju iegādes programmas reglamentējošie noteikumi ir ietverti 1994. gada 27. septembra likumā (*Ausgleichsleistungsgesetz — AusglLeistG*, turpmāk tekstā — “Likums par kompensācijas maksājumiem”)⁵, kurš šajā ziņā tika īstenots

4 — Padomes 1999. gada 17. maija Regula par Eiropas Lauksaimniecības virzības un garantiju fonda (ELVGF) atbalstu lauku attīstībai un dažu regulu grozīšanu un atcelšanu (OV L 160, 80. lpp., OV Īpašais izdevums latviešu valodā: 3. nod., 25. sēj., 391. lpp.).

5 — Likums par valsts veicamajiem kompensācijas maksājumiem par neatgūstamajiem īpašumiem, kurus, pamatojoties uz okupācijas tiesībām vai savām okupējošās varas prerogatīvām, laikā no 1945. līdz 1949. gadam konfiscējuši Padomju okupācijas spēki (*Gesetz über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können*), *BGBI.* I 1994, 2624. lpp.

ar 1995. gada 20. decembra noteikumiem (*Flächenerwerbsverordnung*, turpmāk tekstā — “Zemju iegādes noteikumi”)⁶.

vērtības noteikšanas pamats, [pretendējošais] pircējs vai privatizācijas iestāde var lūgt atšķirīgu tirgus vērtības noteikšanu, nosakot tirgus vērtību, ko veic saskaņā ar Būvniecības likuma [*Baugesetzbuch*] 192. pantu izveidota un ar teritoriālo kompetenci apveltīta vērtēšanas komisija [*Gutachtersausschuss*]⁷.”

8. Saskaņā ar Likuma par kompensācijas maksājumiem 3. panta 7. punktu lauksaimniecībā izmantojamo zemju vērtību aprēķina, samazinot tirgus vērtību par 35%.

9. Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punktā šajā lietā piemērojamajā redakcijā bija noteikts šādi:

“Lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus vērtību, kas minēta *Ausgleichsleistungsgesetz* 3. panta 7. punkta pirmajā un sestajā teikumā [...], nosaka, pamatojoties uz 1988. gada 6. decembra Noteikumiem par nekustamā īpašuma novērtēšanu [*Wertermittlungsverordnung*] (*BGBI I*, 2209. lpp.), [...]. Ja ir noteiktas aramzemju un ganību zemju reģionālās atsauces vērtības [*regionale Wertansätze*], vērtību nosaka atbilstoši tām. Reģionālās atsauces vērtības federālais finanšu ministrs publicē Federālās valdības Oficiālajā Vēstnesī [*Bundesanzeiger*]. Ja ir [faktiski] iemesli uzskatīt, ka reģionālās atsauces vērtības nav piemērotas

C — Komisijas lēmumi saistībā ar Vācijas zemju privatizācijas shēmu

10. Pēc pirmā lēmuma, kurā par daļēji nesaderīgu ar kopējo tirgu Komisija atzina ar Vācijas zemju privatizācijas programmu

6 — Noteikumi par lauksaimniecībā izmantojamo un meža zemju iegādi, kārtību un saskaņā ar Likuma par kompensācijas maksājumiem izveidoto padomdevēja komiteju (*Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichsleistungsgesetz*), *BGBI I* 1995, 2072. lpp.

7 — Šī redakcija bija spēkā līdz 2009. gada 10. jūlijam. Jaunā redakcija, kas ir spēkā kopš tā paša gada 11. jūlija, ir šāda (grozījumi ir pasvītroti): “Lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus vērtību, kas minēta *Ausgleichsleistungsgesetz* 3. panta 7. punkta pirmajā un sestajā teikumā, [...] nosaka, pamatojoties uz 1988. gada 6. decembra *Wertermittlungsverordnung* (*BGBI I*, 2209. lpp.) (Noteikumi par nekustamā īpašuma novērtēšanu), [...]. Ja ir noteiktas aramzemju un ganību zemju reģionālās atsauces vērtības, vērtību nosaka atbilstoši tām. Reģionālās atsauces vērtības federālais finanšu ministrs publicē Federālās valdības Oficiālajā Vēstnesī [*Bundesanzeiger*] [...]. Ja ir [faktiski] iemesli uzskatīt, ka reģionālās atsauces vērtības nav piemērotas pamats, *privatizācijas iestāde izteiks piedāvājumu, kurā ņemtas vērā vērtības izmaiņas*. [Ja vienošanas netiek panākta, pretendējošais] pircējs vai privatizācijas iestāde var lūgt jaunu novērtēšanu, nosakot tirgus vērtību, ko veic saskaņā ar *Baugesetzbuch* 192. pantu izveidota un ar teritoriālo kompetenci apveltīta vērtēšanas komisija vai [oficiāli nozīmēts] zvērināts eksperts un kurā arī jāņem vērā jaunākās vērtības izmaiņas saistībā ar salīdzināmu zemesgabalu izsolēm”.

īstenoto atbalsta shēmu⁸, Vācijas iestādes izdara noteiktus grozījumus tiesību aktos, un tādēļ jaunā Komisijas 1999. gada 22. decembra lēmumā⁹ Vācijas regulējums iepriekš jau izklāstītajā ziņā tika atzīts par saderīgu ar EKL 87. pantu.

III — Pamata lieta un prejudiciālais jautājums

11. Atbildētāja pamata lietā, proti, *BVVG* (*Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, turpmāk tekstā — “*BVVG*”), ir ar Vācijas apvienošanas saistīto īpašo uzdevumu valsts iestādei *Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben* pilnībā piederošs meitas uzņēmums. Šī pēdējā uzdeva *BVVG* veikt noteiktu lauksaimniecībā izmantojamo un meža zemju privatizāciju.

12. Ar 2007. gada 18. decembra līgumu *BVVG* pārdeva *Seydaland* dažādas lauksaimniecības vajadzībām izmantojamas zemes, kuras agrāk bija piederējušas Vācijas Demokrātiskajai Republikai. Pirkuma cenas

kopsumma bija EUR 245 907,91, no kuras EUR 210 810,18 bija par lauksaimniecībā izmantojamo zemi.

13. *Seydaland* pret *BVVG* iesniedza prasību *Landgericht Berlin* [Berlīnes apgabaltiesā], jo uzskatīja, ka pārdošanas cena bija pārmērīga tāpēc, ka tā tika aprēķināta nelikumīgā kārtībā. Pēc tās domām, ja būtu piemērotas reģionālās atsauces vērtības, cena būtu bijusi tikai EUR 146 850,24 apmērā. Tomēr atbildētāja uzskata, ka pārdošana par minēto cenu būtu bijusi EKL 87. pantam pretrunā esošs valsts atbalsts.

14. Uzskatīdama, ka lietas iznākums ir atkarīgs no tā, vai Zemju iegādes noteikumu 5. pants ir pretrunā EKL 87. pantam, *Landgericht Berlin* uzdeva Tiesai šādu prejudiciālu jautājumu:

“Vai Likuma par kompensācijas maksājumiem 4. panta 3. punkta 1) apakšpunkta īstenošanas kārtības noteikšanai izdoto Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punkta otrais un ceturtais¹⁰ teikums ir pretrunā EKL 87. pantam?”

8 — Komisijas 1999. gada 20. janvāra Lēmums 1999/268/EK par zemju iegādi saskaņā ar Vācijas Likumu par kompensācijas maksājumiem (OV L 107, 21. lpp.).

9 — Lēmums par valsts atbalstu Nr. N 506/99 — Vācija, kas Vācijas Federatīvajai Republikai nosūtīts ar Komisijas 2000. gada 19. janvāra vēstuli.

10 — Lai arī prejudiciālā jautājuma oriģinālā redakcijā ir rakstīts “otrais un trešais teikums”, tā ir kļūda.

IV — Tiesvedība Tiesā

15. Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu Tiesas kanceleijā reģistrēts 2009. gada 1. jūlijā.

16. Rakstveida apsvērumus iesniedza *Seydaland, BVVG*, Komisija un Vācijas valdība.

17. 2010. gada 30. aprīli Tiesa Vācijas valdībai uzdeva divus rakstiski atbildamus jautājumus attiecībā uz Būvniecības likuma 192. pantā paredzēto nekustamā īpašuma vērtēšanas komisiju: pirmkārt, tika vaicāts par tās locekļu iecelšanas kārtību un noteikumiem, atbilstoši kuriem šī komisija darbojas, iesaistoties lauksaimniecībā izmantojamo zemju privatizācijā saskaņā ar Zemju iegādes noteikumu 5. pantu; otrkārt, tika vaicāts, vai, saistībā ar to nosakot zemju tirgus vērtību, komisijai ir saistošas atsauces vērtības vai arī turpretim tai ir rīcības brīvība. Vācijas valdība uz abiem jautājumiem atbildēja 2010. gada 28. maijā iesniegtā dokumentā. Attiecībā uz nekustamā īpašuma vērtēšanas komisiju sastāva izveidi tā isumā apgalvo, ka to locekļiem jābūt ieguvuši specializāciju šajā jomā un jābūt neatkarīgiem (piemēram, viņu pamatdarbība nevar būt attiecīgās teritoriālās pašvaldības nekustamo īpašumu vērtēšana) un ka viņu

iecelšanas kārtību nosaka dažādās federālajās zemēs. Saistībā ar otro jautājumu Vācijas valdība apgalvo, ka vērtēšanas komisijas ir brīvas un neatkarīgas un ka tām nav saistoša neviens atsauces vērtība, lai arī ir vairāki vērā ņemami parametri. Pirmajā posmā tiek izlemts par attiecīgā zemes gabala vērtējumā vērā ņemamajiem parametriem, un pēc tam tiek apspriesta minētajiem parametriem piešķiramā vērtība.

V — Jautājuma izklāsts. Pārformulēšana

A — Pamata lietas apstākļi: nostāju paušana

18. Izskatāmajā pamata lietā *Landgericht Berlin* būs jānosaka, vai ar *Seydaland* noslēgtajā darījumā sabiedrības *BVVG*, kura veic bijušās Vācijas Demokrātiskās Republikas lauksaimniecībā izmantojamo zemju privatizāciju, rīcība bija likumīga.

19. Tādējādi lieta attiecas uz šīs privatizācijas shēmas būtisku aspektu, proti, metodi, kādā

aprēķina tirgus vērtību, kurai jābūt par pamatu šo zemju pārdošanas cenas noteikšanai.

trešo procedūru, kas nav īpaši paredzēta iepriekš minētajā 5. pantā, proti, pārdošanas cenu secināt no esošā tirgus stāvokļa atbilstoši savai aprēķināšanas kārtībai, atbildētāja esot rīkojusies nelikumīgi.

20. Netiek apstrīdēts, ka saskaņā ar Savienības tiesībām maksimālais atbalsta apjoms, ko var saņemt pircējs, ir 35 % no iegādāto zemju tirgus vērtības¹¹. Ievērojot iepriekš minēto, Vācijas Likuma par kompensācijas maksājumiem 3. panta 7. punktā ir nolemts noteikt, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju vērtība jāaprēķina, samazinot tirgus vērtību par šo maksimālo 35 % procentuālo attiecību.

21. Viedokli atšķiras jautājumā, kura aprēķināšanas metode jāizmanto tādā gadījumā kā šajā lietā esošais, lai, saskaņojot valsts tiesību un Līgumu prasības, varētu iegūt privatizējamo zemju patieso tirgus vērtību.

23. Turpretim *BVVG* apgalvo, ka pārdošanas noslēgšanas brīdī reģionālās atsauces vērtības bija novecojušas, jo nespēja pietiekami ātri pielāgoties jaunajam tirgus stāvoklim jaunajās federālajās zemēs, ko raksturoja lauksaimniecībā izmantojamo zemju cenu ārkārtīgs pieaugums¹². Iepriekš minētās vērtības neatspoguļoja aktualizēto tirgus stāvokli, bet gan zemāku cenu apstākļus, kas atbilda vienu vai divus gadus agrākam stāvoklim. Tādēļ, ja cena tiktu aprēķināta saskaņā ar reģionālajām atsauces vērtībām, tiktu iegūta par tirgus vērtību zemāka vērtība un pēc 35 % samazinājuma piemērošanas būtu piešķirts nelikumīgs valsts atbalsts.

22. *Seydaland* uzskata, ka, ņemot vērā Vācijas Zemju iegādes noteikumu 5. pantu, *BVVG* zemes gabalu pārdošanas cenu būtu bijis jānosaka vai nu atbilstoši oficiāli publicētajām reģionālajām atsauces vērtībām, vai iesaistot vērtēšanas komisiju atbilstoši Būvniecības likuma 192. pantam. Izvēlēdamās izmantot

24. Turklāt pati Federālā finanšu ministrija esot apzinājusies šo situāciju, 2007. gada 10. jūlijā uzdodama *BVVG* pārbaudīt Federālās valdības Oficiālajā Vēstnesī (*Bundesanzeiger*) publicētās reģionālās atsauces vērtības tādējādi, lai gadījumā, ja tās atšķirtos vairāk nekā par 20 % no līdzīgu darījumu vidējās

11 — Netiek apstrīdēts arī, ka par tirgus vērtību zemākas pārdošanas cenas nolīgšana šajā gadījumā ir "valsts atbalsts" jūdkatūras izpratnē, jo tas atbilst visiem EKL 87. panta [tagad — LESD 107. pants] nosacījumiem. Cits šā veida atbalsta piemērs rodams 2008. gada 11. decembra spriedumā lietā C-295/07 P Komisija/Département du Loiret (Krājums, I-9363. lpp.).

12 — Atbildētāja norāda, ka 2007. gadā cenas pieauga par 18 % un 2008. gadā — par 15 %.

vērtības tirgū, tad tās kā tirgus vērtības noteikšanas pamatu varētu ņemt vērā.

darīts netieši, par *BVVG* rīcības likumību šajā gadījumā. Iesniedzējtiesa vēlas noskaidrot, vai Zemju iegādes noteikumu "5. panta 1. punkta otrais un ceturtais teikums" ir *in abstracto* saderīgi ar EKL 87. pantu.

25. Pēc atbildētājas veiktajiem aprēķiniem tā ir noticis šajā lietā. Tādēļ un ņemot vērā grūtības, kādas rastos, izmantojot individualizētu novērtēšanu katrai pārdošanai tik vērīnīgā privatizācijas programmā, *BVVG* izmantoja jaunu atsauces vērtību kopumu, ko tā bija pati sagatavojusi, pamatojoties uz ziņām, kas iegūtas no citām nesenām zemes gabalu pārdošanām, kā arī ziņas, kas iegūtas no pašas saskaņā ar Būvniecības likuma 192. pantu izveidotās vērtēšanas komisijas.

28. Tādēļ ir jānosaka, nevis vai ar šajā konkrētajā gadījumā *BVVG* izmantoto aprēķināšanas metodi varētu iegūt zemju tirgus vērtību (kas šķiet netiekam apstrīdēts), bet gan vai to varētu izdarīt arī ar pārējām iepriekš minētajā 5. pantā īpaši paredzētajām metodēm. Tikai apstiprinošas atbildes gadījumā varētu apstiprināt tiesību normas saderīgumu ar Savienības tiesībām¹³.

26. Savos šai Tiesai sniegtajos apsvērumos *BVVG* un Vācijas valdība apgalvo, ka pirmās rīcība no Savienības tiesību viedokļa bija likumīga, jo noteikt aktuālu un reālu tirgus vērtību ir šo tiesību (it īpaši EKL 87. panta un Komisijas 1997. gada paziņojuma) neizbēgama prasība. Turklāt tās arī apgalvo, ka minētā rīcība bijusi likumīga no valsts tiesību viedokļa, jo uzskata, ka Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punktā tiek pieļauts izmantot citu, no abām tajā īpaši paredzētajām atšķirīgu, novērtēšanas metodi.

29. Tomēr pirms šā vērtējuma uzsākšanas jautājums būtu jāpārformulē.

27. Tātad savā prejudiciālajā jautājumā *Landgericht Berlin* nešaubās, ja vien tas netiek

13 — Argumentam, ka Komisijas 1999. gada 22. decembra lēmumā esot akceptētas abas 5. pantā paredzētās aprēķināšanas metodes, šajā ziņā nav nozīmes, jo Tiesai nekas neliegtu paust atšķirīgu viedokli, kas būtu pretējs šim prezumētajam Komisijas akceptam. Tādēļ neuzskatu, ka būtu vajadzīgs pamatīgāk izvērtēt minētā lēmuma redakciju. Katrā ziņā, kā atzīst pati Vācijas valdība un Komisija, ar šo lēmumu iepriekš minētās aprēķināšanas metodes esot akceptētas nevis beznosacījumu kārtā, bet gan ar nosacījumu, ka, tās piemērojot praksē, iespējams iegūt attiecīgu zemju tirgus vērtību.

B — *Jautājuma pārformulēšana*

30. Pirmkārt, jāatgādina, ka *Landgericht Berlin* atsauca vienīgi uz 5. panta 1. punkta otro un ceturto teikumu, kuros līguma noslēgšanas laikā spēkā esošajā redakcija bija īpaši norādītas divas novērtēšanas metodes, proti, attiecīgi reģionālās atsauces vērtības un Būvniecības likuma 192. pantā paredzētā vērtēšanas komisija.

31. Tādēļ *Landgericht Berlin* prejudiciālajā jautājumā principā neminēja 5. panta pirmo teikumu, kurā ir noteikts, ka "lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus vērtību [...] nosaka, pamatojoties uz 1988. gada 6. decembra *Wertermittlungsverordnung* [Noteikumi par nekustamā īpašuma novērtēšanu]". Taču Vācijas valdība apgalvo, ka šī tiesību normas daļa ir obligāti vajadzīga tiesību normas piemērotai interpretācijai un ir vissvarīgākā, lai nodrošinātu, ka tā ir pilnībā saderīga ar Savienības tiesībām. Tādēļ, lai valsts tiesai sniegtu lietderīgu atbildi, uzskatu par vajadzīgu vērtējumu veikt attiecībā uz Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punktu kopumā.

32. Otrkārt, jāatgādina, ka prejudiciālā nolēmuma tiesvedībā Tiesa nevar tieši spriest par valsts tiesību normas saderīgumu ar

Savienības tiesībām. Tādēļ atsauce uz Zemju iegādes noteikumu 5. pantu jāveic netieši.

33. Ņemot vērā visu iepriekš izklāstīto, uzskatu, ka prejudiciālā jautājuma piemērots formulējums var būt šāds:

"Vai tāda valsts tiesību norma kā *Flächenerwerbsverordnung* 5. panta 1. punkts ir pret-runā EKL 87. pantam?"

VI — **Prejudiciālā jautājuma vērtējums**

A — *Par to, vai ar 5. panta 1. punkta aprēķināšanas metodēm var iegūt reālo tirgus vērtību*

34. Kā norādīts iepriekš, lai izvērtētu Zemju iegādes noteikumu 5. panta saderīgumu ar EKL 87. pantu, jānosaka, vai minētajā tiesību normā paredzētās aprēķināšanas metodes ir piemērotas, lai noteiktu lauksaimniecībā izmantojamo zemju patieso tirgus vērtību. Tikai gadījumā, ja tas tā ir, var nodrošināt, ka netiks noteikta tik zema cena, kas liecinātu par valsts atbalsta piešķiršanu pircējam.

35. Šā vērtējuma vajadzībām uzskatu par lietderīgu izklāstīt dažus iepriekšējus apsvērumus.

36. Gandrīz vai nav vajadzības norādīt, ka šo zemju tirgus vērtības iegūšanas svarīgumu nosaka apstākļi, ka Vācija ir izvēlējusies minētajai vērtībai piemērot maksimālo pieļauto samazinājumu, šajā gadījumā tās 35 % apmērā no [šo zemju] pārdošanas cenas¹⁴. Ja minētā valsts būtu izvēlējusies piemērot ievērojami mazāku samazinājumu, draudi, ka nepilnīgas tirgus vērtības noteikšanas rezultātā tūlītēji rastos nelikumīgs valsts atbalsts, būtu bijuši ievērojami mazāki. Turpretim, ja, kā tas ir noticis šajā gadījumā, valsts izvēlas veikt visu samazinājumu, ko vien tai atļauts veikt, ikviena zemju tirgus vērtības noteikšana, par kuru var pamatoti apgalvot, ka tā neatspoguļo tirgus vērtību, jo ir zemāka par to, rada nelikumīgu atbalstu.

37. Skaidrs, ka saistībā ar reālā tirgus vērtības noteikšanu "ex ante" nekļūdīga nav neviena metode, kā arīdzan tas, ka ne visas iedomājamās metodes ir vienlīdz piemērotas. Strīdīgās tiesību normas sākotnējā redakcijā Vācija atteicās gan no publiskās izsoles, gan individuālās novērtēšanas, izvēlēdamās

divas procedūras, proti, galveno procedūru, kurā piemēro tā dēvētās reģionālās atsauces vērtības, un citu pakārtoto procedūru, kurā vērtējumu veic vērtēšanas komisija, kura vismaz daļēji arī šķiet vadāmies no pašas vērtību tabulām.

38. Protams, vislabākais veids, kā iegūt tirgus vērtību, ir darījumam rīkot publisku, atklātu un beznosacījumu izsoles procedūru. Tādējādi Komisijas 1997. gada 10. jūlija Paziņojumā tiek prezumēts, ka šīs pārdošanas izsolē tiek allaž veiktas par tirgus vērtību, un tādēļ tajās nav neviena valsts atbalsta elementa. Tomēr izsoles nerīkošanas gadījumā iepriekš minētajā Paziņojumā ir skaidri pausta priekšroka mantas individuālai novērtēšanai, pamatojoties uz "vispārpieņemtiem tirgus rādītājiem un vērtēšanas standartiem".

39. Tādēļ apstākļi, ka Zemju iegādes noteikumu 5. pantā nav paredzēts šajos gadījumos izmantot izsoles procedūru — kuru ir grūti īstenot tik vērienīgās privatizācijas programmās kā šī —, vien neliecina par tā nesaderīgu ar Savienības tiesībām.

40. Turklāt arīdzan atsauces tabulu vai vērtību izmantošana, manuprāt, *per se* nav noteicošais faktors, lai secinātu, ka attiecīgā aprēķināšanas metode tirgus vērtības noteikšanai ir nepiemērota: pašā Komisijas Paziņojumā,

14 — Likuma par kompensācijas maksājumiem 3. panta 7. punkts.

kā jau tika norādīts, ir izdarīta atsauce uz “tirgus rādītāju” un “vispārpieņemto vērtēšanas standartu” izmantošanu. Tomēr šā Paziņojuma pamatā ir doma, ka minētajiem rādītājiem vai kritērijiem jābūt pēc iespējas aktualizētiem, lai novērstu, ka tie kļūst nederīgi un atpaliek no jaunajiem tirgus apstākļiem¹⁵. Draudi, ka tas tā varētu notikt, neapšaubāmi ir lielāki īpaši strauja cenu pieauguma apstākļos, kā tas ir noticis šajā gadījumā.

dot Tiesa, nav iespējams atrisināt visas problēmas, kas valsts tiesai var rasties šīs tiesību normas piemērošanā. Gluži pretēji, tieši tai ir jāizvērtē, vai katra gadījuma konkrētajos apstākļos ir vai nav noticis nelikumīgs atbalsts.

41. Visbeidzot konkrētas tirgus vērtības aprēķināšanas procedūras saderīgumu ar Savienības tiesībām, protams, ietekmē apstākļi, cik liela ir varbūtība, ka ar to tiek sasniegts tās mērķis. Tomēr, ja jautājumu, kā tas ir šajā gadījumā, uzdod attiecībā uz vispārīgu un abstraktu viedokli par konkrētu procedūru, Savienības tiesības var atzīt par neizpildītām tikai pēc tam, kad ir konstatēts, ka minētā rezultāta, proti, tirgus vērtības, sasniegšana ir zināmā mērā “neiespējama”.

43. No šāda viedokļa un dinamiskā perspektīvā jāizvērtē abas Zemju iegādes noteikumu 5. pantā īpaši paredzētās aprēķināšanas metodes.

1) Uz “reģionālajam atsauces vērtībām” (*regionale Wertansätze*) balstītā aprēķināšanas metode

42. Ievērojot iepriekš minēto, apstākļi, ka “neiespējamību” nevar konstatēt vispārīgi, nenozīmē, ka Savienības tiesībām atbilstoša būtu šīs tiesību normas jebkāda piemērošana. Tādēļ ar atbildi, kuru šajā gadījumā var

44. Jebkuru atsauces vērtību vājā puse, kas gandrīz netiek iztirzāta vispār, ir to iespējamais un pat paredzamais “aktualitātes zudums”, proti, to neatbilstība tirgus attīstībai, vienvārdsakot, to nemainīgums saskarē ar būtībā mainīgu parādību. Tādēļ izšķirošu nozīmi iegūst šo vērtību “aktualizēšanas” iespēja, lai arī šo aktualizēšanas pasākumu pietiekamība nekad nevar tikt uzskatīta par nodrošinātu.

15 — Tādēļ Paziņojuma II daļas 2. punkta a) apakšpunkta piektajā daļā ir noteikts, ka par tirgus vērtību jāuzskata cena, par kādu to var brīvi pārdot “vērtēšanas dienā”.

45. Lietas materiālos nav rodama gandrīz nekāda konkrēta informācija nedz par šo reģionālo atsauces vērtību iegūšanu¹⁶, nedz, vēl jo svarīgāk, par ritmu jeb ātrumu, kādā tās aktualizē (kas katras federālās zemes gadījumā varētu atšķirties).

ātri neaktualizējas it īpaši cenu pieauguma apstākļos.

46. *Seydaland* ir iesniegusi Saksijas-Anhaltes federālās zemes reģionālās kadastra [mērniecības] iestādes (*Landesamt für Vermessung*) vēstuli, kurā ir apgalvots, ka reģionālo atsauces vērtību pamatā esošās nekustamā īpašuma atsauces vērtības (*Bodenrichtwerte*), kas paredzētas Būvniecības likuma 196. pantā, tiek ātri (vismaz ikgadēji) aktualizētas. Pat gadījumā, ja tas apstiprinātos, šī informācija vienīgi atspoguļotu stāvokli minētajā federālajā zemē.

2) "Vērtēšanas komisijai" (*Gutachtersausschuss*) uzticētā aprēķināšana

48. Tomēr šī pēdējā problēma šķiet esam atrisināta pašā Zemju iegādes noteikumu 5. pantā, paredzot iespēju uz reģionālajām atsauces vērtībām balstītās aprēķināšanas, kas parasti ir piemērojama primāri, vietā tādos gadījumos iesaistīt izveidotu un ar teritoriālo kompetenci apveltītu vērtēšanas komisiju, kura veic tirgus vērtības novērtēšanu atbilstoši Būvniecības likuma 192. pantam.

47. Citādi jautājums par to, ka strīdīgā līguma noslēgšanas brīdī oficiāli publicētajās tabulās netika atspoguļota aktuālā tirgus vērtība, tiesvedībā gandrīz nav ticis iztirzāts. Tādēļ dinamiskā perspektīvā var secināt, ka iepriekš minētās reģionālās atsauces vērtības var neatbilst tirgus vērtībai, ja tās pietiekami

49. Šo vērtēšanas komisiju darbība varētu būt elastīgāks darbarīks, kas apveltīts ar lielāku spēju pielāgoties ātrajām cenu līmeņu izmaiņām. Tomēr no lietas materiāliem neizriet vienprātīgs viedoklis šajā jautājumā.

16 — Kas turklāt ir balstītas uz Būvniecības likuma 196. pantā paredzētajām "nekustamā īpašuma atsauces vērtībām" (*Bodenrichtwerte*). Reģionālās atsauces vērtības un šīs nekustamā īpašuma atsauces vērtības šķiet atšķiramies atkarībā no teritorijas, uz kuru vienas vai otras attiecas (šajā ziņā skat. Columbus, C., "Die Gemeinschaftskonformität des regionalen Wertansatzes", *Briefe zum Agrarrecht* 1/2009, 14. un 15. lpp.).

50. *Landgericht Berlin*, no vienas puses, apgalvo, ka tirgus vērtību komisijas aprēķina nevis "pēc faktiskās tirgus situācijas, bet gan pēc saskaņā ar Būvniecības likuma 195. pantu veikta pirkuma cenu apkopojuma, kas var būt

vairākus gadus vecs”. Galu galā vērtēšanas komisijas darbā izmanto arī iepriekš sagatavotas tabulas, kuru gadījumā var rasties tā pati novecošanās problēma, kas ir reģionālo atsaucēs vērtību gadījumā¹⁷.

jāpiemēro, ir pietiekami aktualizēti, un vai minētā komisija var pietiekami brīvi vajadzības gadījumā neievērot šīs iepriekš noteiktās vērtības, ir jāizvērtē valsts tiesai.

51. Tomēr, atbildot uz iepriekš minēto, Vācijas valdība apgalvo, ka vērtēšanas komisijas locekļiem nav saistoša neviena atsaucēs vērtība un ka tie ka varot pielāgot savu lēmumu par vērtību, ņemot vērā citus apstākļus. Proti, pašā Zemju iegādes noteikumu 5. panta pirmajā teikumā, kā norāda Vācijas valdība¹⁸, vērtēšanas komisijai esot dota iespēja piemērot atšķirīgas un elastīgākas vērtēšanas metodes. Taču šai iespējai pievērsišos turpinājumā.

B — *Par to, vai 5. panta 1. punktā ir paredzētas citas alternatīvas aprēķināšanas metodes*

53. Tomēr, pat ja tiktu secināts, ka pietiekami nodrošināt pareizu tirgus vērtības vērtējumu nevar ne ar vienu no abām iepriekš izvērtētajām aprēķināšanas metodēm, Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punkts joprojām varētu būt saderīgs ar Savienības tiesībām, ja būtu iespējams interpretēt, ka tā burtiskajā redakcijā tiek pieļauts minētās tirgus vērtības noteikšanai izmantot kādu citu alternatīvu mehānismu (piemēram, BVVG izmantoto).

52. Pat ņemot vērā šos labvēlīgos rādītājus, spriest par šīs otrās aprēķināšanas metodes saderīgumu ar EKL 87. pantu var tikai ar nosacījumu, ka, to piemērojot praksē, var tikt sasniegts piemērots rezultāts. Arī šajā ziņā jautājums, cik lielā mērā rādītāji vai tabulas, ko piemēro vērtēšanas komisija vai kas tai

54. No lietas materiāliem skaidri neizriet, vai šī alternatīvā aprēķināšanas kārtība ir iepriekš minētajā 5. pantā klusējot paredzēta iespēja vai arī EKL 87. panta prasībām atbilstoša rezultāta sasniegšanai šo normu nācās nepiemērot.

17 — Saskaņā ar Būvniecības likuma 195. pantu kārtoto pirkuma cenu apkopojumu (*Kaufpreissammlung*) faktiski izmanto, lai noteiktu tā paša likuma 196. panta “nekustamā īpašuma atsaucēs vērtības” (*Bodenrichterte*), uz kurām savukārt ir pamatotas reģionālās atsaucēs vērtības (*regionale Wertansätze*) (skat. iepriekšējo zemsvēitras piezīmi).

18 — Tas tiek norādīts tās pirmajos rakstveida apsvērumos šajā tiesvedībā.

55. Iesniedzējtiesa un Komisija ievēro atziņu, ka 5. panta 1. punktā paredzētas tikai divas

tirgus vērtības aprēķināšanas metodes. Turpretim Vācijas valdība apgalvo, ka iepriekš minētajā tiesību normā ir paredzēta iespēja izmantot citas aprēķināšanas metodes, jo tās pirmajā teikumā ir izdarīta atsauce uz Noteikumu par nekustamā īpašuma novērtēšanu (*Wertermittlungsverordnung*), kuros paredzētas vēl trīs citas novērtēšanas metodes, vispārīgajiem noteikumiem. Savukārt *BVVG* piebilst, ka katrā ziņā 5. pantā nav izslēgta iespēja zemju individualizētu novērtēšanu veikt ekspertam saskaņā ar vispārīgajiem noteikumiem par civiltiesiskajiem strīdiem (*Zivilprozessordnung*, proti, Vācijas Civilprocesa kodeksa 404. panta 2. punkts).

56. No otras puses, Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punkta jaunajā redakcijā, kas stājās spēkā 2009. gada 11. jūlijā, jau ir īpaši paredzēta šī iespēja izmantot tirgus vērtības novērtēšanu, ko veic zvērināts eksperts, kuram jāņem vērā “jaunākās vērtības izmaiņas saistībā ar salīdzināmu zemes gabalu izsolēm”¹⁹.

19 — Skaidrs, ka šīs tiesību normas grozījumus var uzskatīt par norādi uz noteiktiem trūkumiem agrākajā redakcijā, bet Vācijas valdība apgalvo, ka ar grozījumu esot vienīgi padarīta skaidrāka panta burtiskā redakcija, nepaplašinot tā saturu.

57. Izvēli par labu vienai vai otrai no divām iespējamajām strīdīgās tiesību normas interpretācijām, lai arī tā varētu būt būtiska, lai atbildētu uz šo prejudiciālo jautājumu tā formulētajā redakcijā, jāizdara nevis Tiesai, bet gan nolēmumu sniegt lūgusajai valsts tiesai.

58. Neatkarīgi no iepriekš izklāstītā jāatgādina, ka judikatūrā ir pastāvīgi noteikts, ka valsts tiesai valsts likums jāinterpretē pēc iespējas tā, lai tas atbilstu Savienības tiesību prasībām²⁰. Kā ticis izklāstīts, Vācijas valdība un *BVVG* piedāvā minētajām prasībām atbilstošu Zemju iegādes noteikumu 5. panta interpretāciju, bet tieši *Landgericht Berlin* būs tā, kurai jānosaka, vai šī interpretācija ir vai nav iespējama.

20 — 2000. gada 26. septembra spriedums lietā C-262/97 *Engelbrecht* (*Recueil*, I-7321. lpp., 39. punkts), 2009. gada 27. oktobra spriedums lietā C-115/08 *ČEZ* (Krājums, I-10265. lpp., 138. punkts), 2010. gada 13. aprīļa spriedums lietā C-91/08 *Wall* (Krājums, I-2815. lpp., 70. punkts) un 2010. gada 22. jūnija spriedums apvienotajās lietās C-188/10 un C-189/10 *Melki* un *Abdeli* (Krājums, I-5667. lpp., 49. un 50. punkts).

VII — Secinājumi

59. Ievērojot izklāstītos apsvērumus, ierosinu Tiesai uz *Landgericht Berlin* prejudiciālo jautājumu atbildēt šādi:

“1) tādas lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus vērtību noteikšanas procedūras kā Vācijas 1995. gada 20. decembra Zemju iegādes noteikumu 5. panta 1. punktā noteiktās nav pretrunā EKL 87. pantam, ja:

- a) vai nu atsauces vērtības, kas aprakstītas kā primārais vērtības noteikšanas kritērijs, tiek aktualizētas atbilstoši tirgus attīstības noteiktajam ritmam, vai arī
- b) pakārtoti paredzētās neatkarīgās vērtēšanas komisijas darbā nav obligāti saistoši kritēriji, kuri tirgus attīstības dēļ var būt novecojuši;

noteikt, vai a) un b) apakšpunktā izklāstītie nosacījumi ir izpildīti, katrā konkrētajā gadījumā piekrit valsts tiesai;

2) jautājums, vai tādā valsts tiesību normā kā minētajos noteikumos ietvertā ir vai nav atļauts izmantot citus, no minētajā tiesību normā īpaši paredzētajiem atšķirīgus, vērtības noteikšanas kritērijus gadījumā, ja iepriekš minētā rezultātā tā attiecas uz lietu, valsts tiesai jāizlemj atbilstoši interpretācijai, kas ir saskanīga ar Savienības tiesībām.”