SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla)

16 ta' Lulju 2015*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari — Għajnuna mill-Istat — Artikolu 107(1) TFUE — Bejgħ ta' art agrikola mill-awtoritajiet pubbliċi — Dispożizzjoni nazzjonali li tippermetti lill-awtoritajiet kompetenti jopponu l-bejgħ ta' art agrikola meta l-prezz offert huwa meqjus bħala 'sproporzjonat ħafna' fil-konfront tal-valur fis-suq — Vantaġġ mogħti lil ċerti impriżi jew produzzjonijiet — Kriterju ta' investitur privat — Determinazzjoni tal-'valur fis-suq'"

Fil-Kawża C-39/14,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Bundesgerichtshof (il-Ġermanja), permezz ta' deċiżjoni tad-29 ta' Novembru 2013, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fis-27 ta' Jannar 2014, fil-proċedura mressqa minn

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

fil-preżenza ta':

Thomas Erbs,

Ursula Erbs,

Landkreis Jerichower Land,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla),

komposta minn A. Tizzano (Relatur), President tal-Awla, A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger u F. Biltgen, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: P. Cruz Villalón,

Reġistratur: M. Aleksejev, Amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tal-11 ta' Diċembru 2014,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għal BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, minn C. von Donat, Rechtsanwalt,

— għal T. u U. Erbs, minn T. Rehmann, Rechtsanwalt,

— għall-Landkreis Jerichower Land, minn W. Sonderhoff, bħala aġent,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

— għall-Gvern Ġermaniż, minn T. Henze u B. Beutler, bħala aġenti,

— għall-Kummissjoni Ewropea, minn P.-J. Loewenthal u R. Sauer, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tas-17 ta’ Marzu 2015,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 107(1) TFUE.

2 Din it-talba ġiet ippreżentata fil-kuntest ta’ tilwima bejn BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (iktar ’il quddiem “BVVG”) u l-Landkreis Jerichower Land (muniċipju ta’ Jerichow, il-Ġermanja) fir-rigward tar-rifjut ta’ dan tal-aħħar li jawtorizza l-bejgħ ta’ art agrikola lil T. u U. Erbs (iktar ’il quddiem il-“konjuġi Erbs”).

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

3 L-ewwel paragrafu tal-punt 1 tat-Titolu II tal-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni, tal-10 ta’ Lulju 1997, dwar elementi ta’ għajnuna Statali dwar bejgħ ta’ artijiet u bini ta’ awtoritajiet pubbliċi (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 8, Vol. 1, p. 143), iktar ’il quddiem il-“Komunikazzjoni”) huwa fformulat kif ġej:

“Il-bejgħ ta’ artijiet jew bini li jkun magħmul permezz ta’ irkant li huwa pubbliku, miftuħ u mhux kondizzjonat, u li jaċċetta l-aħjar u l-unika offerta huwa għalhekk meqjus bħala bejgħ magħmul skond il-valur tas-suq u konsegwentament ma għandux għajnuna Statali. [...]”

4 Skont il-punt 2(a) tat-Titolu II tal-Komunikazzjoni:

“Jekk l-awtoritajiet pubbliċi m’għandhomx l-intenzjoni li juzaw il-proċedura skond [il-punt 1 tat-Titolu II], għandu jkun hemm stima indipendenti magħmula minn nies li jagħmlu valutazzjonijiet indipendenti. Din issir qabel in-negozjati tal-bejgħ sabiex jkun stabbilit il-valur tas-suq skond l-indikazzjonijiet tas-suq u standards ta’ valutazzjonjiet. [...]

[...]

‘Il-prezz tas-suq’ ifisser dak il-prezz li għalih jinbiegħu artijiet u bini taħt kuntratti privati bejn xerrej u bejjiegħ indipendenti skond il-valutazzjoni ta’ dik id-data, dejjem jekk ikun miżmum li l-proprjetà hija esposta pubblikament fis-suq, li l-kondizzjonijiet tas-suq jippermettu aljenazzjoni ordinata tal-proprjetà, u li hemm perjodu normali disponibbli għan-negozjati dwar bejgħ, b’konsiderazzjoni għan-natura tal-proprjetà [...].”

Id-dritt Ġermaniż

5 L-Artikolu 1(1) tal-Grundstückverkehrsgesetz (liġi dwar il-miżuri ta' titjib tal-istrutturi agrikoli u tal-protezzjoni tal-impriżi agrikoli u forestali) tat-28 ta' Lulju 1961 (BGBl. I, p. 1091, iktar 'il quddiem il-"GrdstVG") huwa redatt kif ġej:

"(1) Id-dispożizzjonijiet ta' din is-sezzjoni għandhom japplikaw għall-artijiet agrikoli u forestali [...]."

6 L-Artikolu 2(1) tal-GrdstVG jipprovdi:

"It-trasferiment ta' proprjetà ta' art wara kuntratt u l-att kuntrattwali li jirrigwarda dan il-bejgħ huma suġġetti għal awtorizzazzjoni. [...]"

7 L-Artikolu 4 tal-GrdstVG jipprovdi:

"L-awtorizzazzjoni ma hijiex meħtieġa jekk

1. L-Istat Federali jew Land huwa parti f'dan il-bejgħ;

[...]"

8 L-Artikolu 9 tal-GrdstVG jipprovdi:

"(1) L-awtorizzazzjoni tista' tiġi rrifjutata jew tiġi suġġetta għal obbligazzjonijiet (Artikolu 10) jew għal xi kundizzjonijiet (Artikolu 11) biss jekk iċ-ċirkustanzi juru li

1. il-bejgħ iwassal għal tqassim mhux xieraq tal-art jew tal-ħamrija, jew

2. il-bejgħ inaqqas jew iqassam l-art b'mod mhux ekonomiku jew maġġoranza ta' artijiet li huma territorjalment jew ekonomikament marbuta u li huma proprjetà tal-bejjiegħ, jew

3. il-korrispettiv ta' ħlas huwa sproporzjonat ħafna fil-konfront tal-valur tal-art.

[...]

(4) Jekk l-art tinbiegħ għal għanijiet barra dawk agrikoli jew forestali, l-awtorizzazzjoni msemmija fil-punt 3 tal-paragrafu 1 ma tistax tiġi rrifjutata.

[...]"

Il-kawża prinċipali u d-domanda preliminari

9 Mid-deċiżjoni ta' rinviju jirriżulta li BVVG hija persuna ġuridika rregolata taħt id-dritt privat li l-ishma tal-kumpannija tagħha huma miżmuma mill-Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (korp pubbliku inkarigat minn missjonijiet speċifiċi li jirriżultaw mir-reunifikazzjoni tal-Ġermanja). Fost affarijiet oħra, BVVG hija inkarigata bil-missjoni legali li timplementa l-privatizzazzjoni tal-artijiet u tal-binjiet li huma proprjetà tal-Istat u li jintużaw għal finijiet agrikoli jew forestali. F'dan il-kuntest, hija taġixxi fil-kapaċità tagħha bħala proprjetarja rregolata taħt il-liġi ċivili, billi tuża isimha, iżda f'rappreżentaza tal-Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben.

10 Wara li saret sejħa għal offerti pubblika li fil-kuntest tagħha huma għamlu l-ogħla offerta, fil-31 ta' Marzu 2008, il-konjuġi Erbs ikkonkludew, quddiem nutar, "kuntratt ta' bejgħ u ta' trasferiment" li kien jirrigwarda x-xiri, mingħand BVVG, ta' art agrikola ta' madwar 2.6 ettaru għall-prezz ta' EUR 29 000 (iktar 'il quddiem l-"art inkwistjoni").

11 Permezz ta' deċiżjoni tal-5 ta' Ġunju 2008, il-Landkreis Jerichower Land, fil-kapaċità tiegħu bħala awtorità lokali kompetenti sabiex jawtorizza dan il-bejgħ kif ukoll l-att li jikkonstatah, irrifjuta li japprova din it-tranżazzjoni bis-saħħa tal-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG, minħabba l-fatt li l-prezz miftiehem kien sproporzjonat ħafna fil-konfront tal-valur fis-suq agrikolu tal-art inkwistjoni.

12 Fil-fatt, mill-ġurisprudenza nazzjonali kkonċernata, jirriżulta li tali sproporzjon jeżisti meta l-prezz tal-bejgħ jeċċedi b'iktar minn 50 $ il-"valur fis-suq agrikolu tal-art" inkwistjoni. Dan il-valur jikkorrispondi mal-prezz imħallas għal artijiet tal-istess tip u tal-istess sitwazzjoni fi żmien il-konklużjoni tal-kuntratt fil-kuntest ta' tranżazzjoni ta' art bejn żewġ agrikolturi. It-trasferimenti lil persuni li ma humiex agrikolturi wkoll jittieħdu inkunsiderazzjoni għall-finijiet tad-determinazzjoni tal-imsemmi valur, sa fejn dawn isiru għall-finijiet ta' użu agrikolu tal-art.

13 BVVG u l-konjuġi Erbs ippreżentaw rikors kontra din id-deċiżjoni tal-Landkreis Jerichower Land quddiem l-Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht (qorti distrettwali – sezzjoni tal-affarijiet agrikoli), li ċaħdet it-talba tagħhom, abbażi ta' stima tal-valur fis-suq tal-art inkwistjoni miksuba minn kumitat ta' esperti.

14 Adita b'appell kontra din id-deċiżjoni, il-qorti tal-appell ordna stima tal-esperti oħra li kkonkludiet li l-valur fis-suq agrikolu tal-art inkwistjoni kien jammont jew għal EUR 14168.61, billi jiġu inklużi fil-paragun bejgħ ieħor ta' artijiet magħmula mill-BVVG fir-reġjun, jew għal EUR 13648.19, billi jiġi eskluż dan l-istess bejgħ fil-paragun. B'hekk hija kkonfermat li l-prezz ta' EUR 29 000 offert mill-konjuġi Erbs kien jaqbeż b'iktar minn 50 % il-valur fis-suq tal-art inkwistjoni u, konsegwentement, kien "sproporzjonat ħafna" fis-sens tal-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG.

15 Barra minn hekk din il-qorti kkonstatat li l-fatt li jiġi awtorizzat bejgħ b'tali prezz lil agrikolturi mhux professjonisti, bħal ma huma l-konjuġi Erbs, ikollu effetti sfavorevoli fuq l-impriżi agrikoli ġaladarba, kieku l-prezzijiet tal-artijiet agrikoli li jkunu għadhom disponibbli kellhom isiru eċċessivi, l-agrikolturi li jkollhom bżonn art sabiex ikabbru l-impriża tagħhom ma jkunux iktar f'pożizzjoni li jixtruha. Skont il-qorti tal-appell, l-awtorizzazzjoni ta' bejgħ ta' art agrikola tista' madankollu tiġi rrifjutata biss jekk jeżisti agrikoltur dispost li jixtri din l-art. Peress li din il-qorti tal-appell ikkonstatat li mill-inqas agrikoltur ieħor professjonist, minkejja li ma pparteċipax fis-sejħa pubblika għal offerti, kien lest li jixtri l-art inkwistjoni bi prezz li jmur sa 50 % tal-valur fis-suq agrikolu tiegħu, hija ċaħdet l-appell ta' BVVG u tal-konjuġi Erbs.

16 BVVG ippreżentat appell fil-kassazzjoni quddiem il-Bundesgerichtshof (Qorti federali tal-ġustizzja). Il-qorti tar-rinviju tistaqsi jekk il-bejgħ ta' art pubblika minn din il-kumpannija bi prezz inferjuri għall-prezz stabbilit permezz ta' sejħa pubblika għal offerti jagħtix lok għal vantaġġ lix-xerrej u, jekk dan ikun il-każ, jekk tali vantaġġ jistax jiġi ġġustifikat bl-għan tal-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG, jiġifieri l-ħarsien tal-interess tal-impriżi agrikoli. Barra minn hekk, din il-qorti tistaqsi dwar jekk ir-rifjut ta' bejgħ bil-prezz stabbilit permezz ta' sejħa pubblika għal offerti jmurx kontra l-Artikolu 107(1) TFUE fid-dawl tal-fatt li, meta jseħħ rifjut ta' dan it-tip, ma jkunx għadu ġie deċiż lil min ser tkun qed tinbigħ l-art ikkonċernata.

17 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Bundesgerichtshof iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel id-domanda preliminari li ġejja lill-Qorti tal-Ġustizzja:

"L-Artikolu 107(1) TFUE jipprekludi dispożizzjoni nazzjonali, bħalma huwa l-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-[GrdstVG], li, bil-għan li jittejbu l-istrutturi agrikoli, tipprojbixxi lil entità li tkun estensjoni tal-Istat, bħalma hija BVVG, milli tbiegħ lil min jagħmel l-ogħla offerta, fil-kuntest ta' sejħa għal offerti pubblika, art agrikola li tkun tinsab għall-bejgħ f'sitwazzjoni fejn l-ogħla offerta tkun ferm sproporzjonata meta mqabbla mal-valur tal-art?"

Fuq id-domanda preliminari

18 Permezz tad-domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk regola ta' dritt nazzjonali, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, tikkostitwixxix għajnuna inkompatibbli mas-suq intern fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.

19 Fid-dawl tal-formulazzjoni tad-domanda, jeħtieġ, preliminarjament, li jitfakkar li l-Qorti tal-Ġustizzja ma għandhiex ġurisdizzjoni sabiex tiddeċiedi dwar il-kompatibbiltà ta' miżura nazzjonali mad-dritt tal-Unjoni. Barra minn hekk hija ma tistax tiddeċiedi dwar il-kompatibbiltà ta' għajnuna mill-Istat jew dwar skema ta' għajnuna mas-suq intern, billi l-evalwazzjoni ta' din il-kompatibbiltà taqa' taħt il-kompetenza esklużiva tal-Kummissjoni Ewropea, li taġixxi taħt il-kontroll tal-qorti tal-Unjoni (sentenza Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punt 22 u l-ġurisprudenza ċċitata).

20 Madankollu, il-Qorti tal-Ġustizzja hija kompetenti sabiex tipprovdi lill-qorti tar-rinviju l-elementi kollha ta' interpretazzjoni li jaqgħu taħt id-dritt tal-Unjoni li jistgħu jippermettulha tevalwa l-konformità ta' miżura nazzjonali ma' dan id-dritt bil-għan li tagħti deċiżjoni tal-kawża li biha ġiet adita. Fir-rigward tal-għajnuna mill-Istat, hija tista' b'mod partikolari tipprovdi lill-qorti tar-rinviju l-punti ta' interpretazzjoni li jippermettu li jiġi ddeterminat jekk miżura nazzjonali tistax tiġi kkwalifikata bħala "għajnuna mill-Istat", fis-sens tad-dritt tal-Unjoni (sentenza, Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, punt 24 u l-ġurisprudenza ċċitata).

21 Konsegwentement, id-domanda magħmula għandha tinftiehem li għandha l-intenzjoni tistaqsi jekk l-Artikolu 107(1) TFUE għandux jiġi interpretat fis-sens li regola ta' dritt nazzjonali li, sabiex tiżgura l-ħarsien tal-interessi tal-impriżi agrikoli, tipprojbixxi lil korp tal-Istat milli jbigħ, fil-kuntest ta' sejħa pubblika għal offerti, art agrikola lill-ogħla offerent meta l-awtorità lokali kompetenti tqis li l-offerta ta' dan tal-aħħar huwa sproporzjonat ħafna fil-konfront tal-istima tal-valur tal-imsemmija art tista' taqa' taħt il-kwalifika ta' "għajnuna mill-Istat".

22 Sabiex tingħata risposta għal din id-domanda, għandu jitfakkar li, skont l-Artikolu 107(1) TFUE, b'eċċezzjoni għad-derogi previsti fit-Trattati, l-għajnuna mogħtija mill-Istati jew permezz ta' riżorsi tal-Istat taħt kwalunkwe forma li twassal għal distorsjoni jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew ċerti produtturi, sa fejn tolqot il-kummerċ bejn l-Istati Membri, hija inkompatibbli mas-suq intern.

23 Skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-kwalifika bħala "għajnuna", fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE tirrikjedi li l-kundizzjonijiet kollha msemmija f'din id-dispożizzjoni jiġu sodisfatti (sentenza Banco Privado Português et Massa Insolvente do Banco Privado Português, C-667/13, EU:C:2015:151, punt 45 u l-ġurisprudenza ċċitata).

24 Għalhekk huwa paċifiku li, sabiex miżura nazzjonali tkun tista' tiġi kkwalifikata bħala "għajnuna mill-Istat", fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE, l-ewwel nett, din għandha tkun intervent tal-Istat jew permezz ta' riżorsi tal-Istat, it-tieni nett, dan l-intervent għandu jkun jista' jaffettwa l-kummerċ bejn

l-Istati Membri, it-tielet nett, hija għandha tagħti vantaġġ selettiv lill-benefiċjarju tagħha u, ir-raba' nett, hija għandha twassal għal distorsjoni jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni (sentenza Trapeza Eurobank Ergasias, C-690/13, EU:C:2015:235, punt 17 u l-ġurisprudenza ċċitata).

25 Fil-kawża prinċipali, għalkemm il-qorti tar-rinviju tqis, essenzjalment, li l-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG jissodisfa l-ewwel, it-tieni u r-raba' kundizzjonijiet imfakkar fil-punt preċedenti, hija madankollu għandha dubji fir-rigward tal-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tat-tielet kundizzjoni, li l-miżura inkwistjoni għandha tagħti vantaġġ selettiv lill-benefiċjarju tagħha.

26 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-kunċett ta' għajnuna jista' ma jkoprix biss prestazzjonijiet pożittivi, bħal sussidji, self jew parteċipazzjoni fil-kapital ta' impriżi, iżda wkoll interventi li, taħt forom differenti, inaqqsu l-infieq li normalment ikun ta' oneru fuq il-baġit ta' impriża u li, għalhekk, filwaqt li ma jkunux sussidji fis-sens strett tal-kelma, ikunu tal-istess natura u għandhom effetti identiċi (sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 30 u l-ġurisprudenza ċċitata). Għalhekk, għall-finijiet tal-konstatazzjoni tal-eżistenza ta' għajnuna mill-Istat, għandha tiġi stabbilita rabta suffiċjentement diretta bejn, minn naħa, il-vantaġġ mogħti lill-benefiċjarju u, min-naħa l-oħra, tnaqqis fil-baġit tal-Istat, jew saħansitra riskju ekonomiku suffiċjentement konkret ta' nfieq li jkun ta' oneru fuq dan il-baġit (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Bouygues u Bouygues Télécom vs Il-Kummissjoni *et* u Il-Kummissjoni vs Franza *et*, C-399/10 P u C-401/10 P, EU:C:2013:175, punt 109).

27 Hekk kif iddeċidiet diġà l-Qorti tal-Ġustizzja, għaldaqstant ma jistax, bħala prinċipju, jiġi eskluż li l-bejgħ ta' artijiet pubbliċi għal prezz inferjuri għal dak tas-suq jista' jikkostitwixxi għajnuna mill-Istat (sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 31).

28 Fil-fatt, bejgħ ta' dan it-tip jista' jagħti lix-xerrej, fil-kapaċità tiegħu bħala benefiċjarju, vantaġġ li jwassal, essenzjalment, għal tnaqqis fil-baġit tal-Istat li jikkonsisti fir-rinunzja mill-Istat għad-differenza bejn il-valur fis-suq tal-art u l-prezz inferjuri mħallas minn dan ix-xerrej.

29 B'mod partikolari, fir-rigward tal-bejgħ mill-awtoritajiet pubbliċi ta' artijiet jew ta' binjiet lil impriża jew lil persuna li teżerċità attività ekonomika, bħal dik agrikola jew forestali, il-Qorti tal-Ġustizzja ppreċiżat li bejgħ ta' dan it-tip jista' jindika elementi ta' għajnuna mill-Istat, b'mod partikolari meta ma ssirx skont il-valur fis-suq, jiġifieri bil-prezz li seta' jiġi stabbilit minn investitur privat li jkun qed jaġixxi skont kundizzjonijiet normali ta' kompetizzjoni (sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 34 u l-ġurisprudenza ċċitata).

30 Għalhekk, meta d-dritt nazzjonali jistabbilixxi regoli ta' kalkolu intiżi sabiex jiġi stmat il-valur fis-suq tal-artijiet bil-għan li dawn jinbiegħu mill-awtoritajiet pubbliċi, l-applikazzjoni tal-imsemmija regoli għandha, sabiex tkun konformi mal-Artikolu 107 TFUE, fil-każijiet kollha tagħti lok għal prezz li jkun kemm jista' jkun possibbilment viċin għall-valur fis-suq (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 35).

31 Issa, numru ta' metodi jistgħu jipprovdu prezzijiet li jikkorrispondu għall-valur fis-suq. Fost dawn il-metodi hemm il-bejgħ lill-ogħla offerent u l-istima tal-esperti, imsemmija fil-punti 1 u 2 tat-Titolu II tal-komunikazzjoni. Barra minn hekk, ma huwiex eskluż li metodi oħra jistgħu wkoll jippermettu li jinkiseb dan l-istess riżultat (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punti 35 u 39).

32 Preċiżament fir-rigward tal-metodu tal-bejgħ lill-ogħla offerent, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà kkunsidrat, fil-kuntest ta' kawża li tirrigwarda l-bejgħ minn awtorità pubblika ta' impriża li tappartjeni lilha, li, meta din l-awtorità tipproċedi għal proċedura ta' sejħa għal offerti miftuħa, trasparenti u mingħajr kundizzjonijiet, wieħed jista' jassumi li l-prezz tas-suq jikkorrispondi mal-ogħla offerta, dejjem jekk jiġi

stabbilit, l-ewwel nett, li din l-offerta tivvinkola lil min jagħmilha u li hija kredibbli u, it-tieni nett, li t-teħid inkunsiderazzjoni ta' fatturi ekonomiċi minbarra l-prezz ma huwiex ġustifikat (sentenza Land Burgenland *et* vs Il-Kummissjoni, C-214/12 P, C-215/12 P u C-223/12 P, EU:C:2013:682, punt 94).

33 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti tal-Ġustizzja barra minn hekk speċifikat li ma huwiex neċessarju li wieħed jirrikorri għal mezzi oħra għall-finijiet tal-verifika tal-prezz tas-suq, bħall-istimi tal-esperti indipendenti (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Land Burgenland *et* vs Il-Kummissjoni, C-214/12 P, C-215/12 P u C-223/12 P, EU:C:2013:682, punt 95).

34 Issa, għandu jiġi osservat li, bis-saħħa tar-regola nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, l-awtorità lokali kompetenti tista', wara li tkun saret sejħa pubblika għal offerti, tirrifjuta li tawtorizza l-bejgħ lill-ogħla offerent ta' art agrikola li tappartjeni lill-Istat, meta hija tqis li l-prezz propost huwa sproporzjonat ħafna fil-konfront tal-valur tal-art.

35 Hekk kif tfakkar fil-punt 12 ta' din is-sentenza, jeżisti tali sproporzjon, fis-sens tal-ġurisprudenza nazzjonali, meta l-prezz tal-bejgħ jaqbeż b'iktar minn 50 % l-"valur fis-suq agrikolu tal-art" inkwistjoni, evalwat fil-konfront tal-prezz imħallas għal artijiet tal-istess tip u tal-istess sitwazzjoni fi żmien il-konklużjoni tal-kuntratt fil-kuntest ta' tranżazzjoni ta' art fi ħdan is-settur agrikolu. Fil-kuntest ta' din l-evalwazzjoni, it-trasferimenti lil persuni li ma humiex agrikolturi jittieħdu wkoll inkunsiderazzjoni għall-finijiet tad-determinazzjoni ta' dan il-valur, sa fejn dawn isiru għall-finijiet ta' użu agrikolu ieħor tal-art.

36 Għaldaqstant, l-applikazzjoni tal-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG tista' tippreġudika l-kisba tal-għanijiet ta' proċedura ta' sejħa pubblika għal offerti sa fejn twassal sabiex tiġi eskluża l-ogħla offerta li, madankollu, tista' titqies li tikkorrispondi għall-prezz tas-suq tal-art inkwistjoni, hekk kif intqal diġà fil-punt 32 ta' din is-sentenza.

37 Barra minn hekk, sa fejn tippermetti lil terzi li, jekk ikun il-każ, lanqas biss ikunu pparteċipaw fil-proċedura ta' sejħa għal offerti, tixtri, wara r-rifjut tal-awtorità lokali kompetenti, l-istess art bi prezz inferjuri għal dak propost fil-kuntest ta' din is-sejħa għal offerti, jista' jkun li r-regola stabbilita fil-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG taqa' taħt il-kunċett ta' "għajnuna mill-Istat", fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.

38 Fil-fatt, l-applikazzjoni ta' miżura bħal din twassal sabiex jingħata vantaġġ lit-terzi xerrejja, fil-kapaċità tagħhom bħala benefiċjarji, bis-saħħa ta' tnaqqis tal-baġit tal-Istat, li jikkonsisti fir-rinunzja, mill-Istat, għad-differenza bejn il-valur tal-art, hekk kif evalwat mill-awtoritajiet lokali kompetenti, u l-ogħla prezz propost mill-aqwa offerent fil-kuntest tas-sejħa pubblika għal offerti.

39 Issa, ma jistax jiġi eskluż li, f'ċirkustanzi partikolari, il-metodu tal-bejgħ lill-ogħla offerent ma jippermettix li wieħed jasal għall-prezz li jikkorrispondi mal-valur fis-suq tal-beni inkwistjoni u li, għalhekk, it-teħid inkunsiderazzjoni ta' fatturi oħra minbarra l-prezz ikun ġustifikat.

40 Dan jista' jkun il-każ b'mod partikolari meta, hekk kif osserva l-Avukat Ġenerali fil-punt 71 tal-konklużjonijiet tiegħu, l-ogħla offerta tirriżulta li hi kunsiderevolment ogħla kemm għal kull prezz ieħor propost fil-kuntest tas-sejħa pubblika għal offerti kif ukoll għall-valur fis-suq tal-proprjetà minħabba n-natura manifestament spekulattiva tagħha.

41 F'dawn iċ-ċirkustanzi, fil-fatt, il-metodu tal-bejgħ lill-ogħla offerent ma huwiex tali li jirrifletti l-valur fis-suq tal-art inkwistjoni.

42 Konsegwentement, regola tad-dritt nazzjonali li tippermetti lill-awtorità nazzjonali kompetenti, f'dawn iċ-ċirkustanzi, teskludi offerta li tippreżenta, fil-fehma tagħha, natura sproporzjonata u li tirrifjuta, għal din ir-raġuni, li tawtorizza l-bejgħ tal-art agrikola li fuqha hija bbażata din l-offerta, ma tistax tiġi

kkwalifikata bħala "għajnuna mill-Istat", sa fejn l-applikazzjoni tagħha tippermetti li wieħed jasal għal prezz li jkun, konformement mal-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 30 ta' din is-sentenza, kemm jista' jkun viċin għall-valur fis-suq tal-art inkwistjoni.

43 F'dan il-każ, hekk kif osserva l-Avukat Ġenerali fil-punt 65 tal-konklużjonijiet tiegħu, il-Qorti tal-Ġustizzja ma għandhiex l-informazzjoni kollha relatata mal-metodoloġija segwita mill-awtoritajiet lokali kompetenti jew mill-esperti maħtura mill-qrati nazzjonali sabiex iwettqu stima tal-prezz tal-artijiet fil-kuntest tal-implementazzjoni tal-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG.

44 B'mod partikolari, il-fajl sottomess lill-Qorti tal-Ġustizzja ma jippermetti li jiġu identifikati la l-indikaturi tas-suq u lanqas il-kriterji ta' evalwazzjoni li abbażi tagħhom huwa kkalkolat il-valur effettiv tas-suq ta' art agrikola.

45 Konsegwentement, il-Qorti tal-Ġustizzja ma hijiex f'pożizzjoni li tistabbilixxi jekk l-applikazzjoni tar-regola nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali tippermettix effettivament li wieħed jasal, hekk kif tirrikjedi l-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 30 ta' din is-sentenza, għal prezz li jikkorrispondi kemm jista' jkun possibbilment għall-valur fis-suq tal-art inkwistjoni.

46 Għalhekk hija l-qorti tar-rinviju li għandha tevalwa jekk dan huwiex il-każ fil-kawża prinċipali.

47 Fil-kuntest ta' din l-analiżi, hija għandha b'mod partikolari tiżgura li l-metodu ta' evalwazzjoni tal-valur tal-artijiet agrikoli jinkludi mekkaniżmu ta' aġġornament li jieħu inkunsiderazzjoni l-iżvilupp tal-prezzijiet tas-suq, b'tali mod li l-istima pprovduta tikkorrispondi preċiżament kemm jista' jkun għall-valur fis-suq attwali ta' dawn l-artijiet (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, punt 43).

48 Barra minn hekk, huwa fid-dawl taċ-ċirkustanzi kollha fattwali tal-kawża prinċipali, u b'mod partikolari l-modalitajiet li skonthom żvolġiet il-proċedura ta' sejħa għal offerti inkwistjoni f'din il-kawża, li l-qorti tar-rinviju għandha tistabbilixxi jekk l-ogħla offerta tikkorrispondix għall-valur tas-suq tal-art inkwistjoni jew jekk it-teħid inkunsiderazzjoni ta' fatturi minbarra l-prezz huwiex neċessarju u jippermettix għalhekk li tiġi ġġustifikata l-applikazzjoni tal-miżura msemmija fil-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG.

49 F'dan ir-rigward, il-Gvern Ġermaniż isostni li din il-miżura hija ġustifikata minħabba rekwiżiti marbuta mal-ħarsien tal-interessi tal-impriżi agrikoli.

50 B'mod partikolari, hija intiża li tippermetti li l-agrikolturi professjonisti ma għandhomx isostnu prezzijiet ta' xiri ta' artijiet ġodda li jistgħu iqiegħdu fil-periklu l-vijabbiltà tal-impriża tagħhom.

51 Madankollu, f'dan ir-rigward għandu jitfakkar li argument bħal dan ma huwiex biżżejjed, waħdu, sabiex miżura bħal din tiġi eskluża *a priori* mill-kwalifika bħala "għajnuna mill-Istat", fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.

52 Fil-fatt, konformement ma' ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja stabbilita sew, din id-dispożizzjoni ma tiddistingwix l-interventi tal-Istati skont ir-raġunijiet warajhom jew l-għanijiet tagħhom, iżda tiddefinixxihom skont l-effetti tagħhom (ara s-sentenza 3M Italia, C-417/10, EU:C:2012:184, punt 36 u l-ġurisprudenza ċċitata).

53 Bl-istess mod, iċ-ċirkustanza msemmija mill-Qorti tar-rinviju li, skont il-punt 3 tal-Artikolu 9(1) tal-GrdstVG, ir-rifjut ta' bejgħ bil-prezz stabbilit minn sejħa għal offerti jseħħ meta ma jkunx għad hemm deċiżjoni li tindika favur min l-art ikkonċernata tkun ser tinbigħ hija mingħajr effett għall-finijiet tal-kwalifika tal-imsemmija miżura bħala "għajnuna mill-Istat", fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.

54 Fil-fatt, ikun kuntrarju għal-loġika tas-sistema ta’ verifika permanenti tal-għajnuna mill-Istat stabbilita mill-Artikoli 107 TFUE u 108 TFUE li l-kwalifika ta’ miżura nazzjonali ta’ “għajnuna” tiġi ssuġġettata għall-verifika li kull benefiċjarju effettivament igawdi mill-vantaġġi mogħtija mill-miżura inkwistjoni.

55 Fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, ir-risposta għad-domanda magħmula għandha tkun li l-Artikolu 107(1) TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li regola ta’ dritt nazzjonali, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali li, bil-għan li tiżgura l-ħarsien tal-interessi tal-impriżi agrikoli, tipprojbixxi lil korp tal-Istat milli jbigħ, fil-kuntest ta’ sejħa pubblika għal offerti, art agrikola lill-ogħla offerent meta l-awtorità lokali kompetenti tqis li l-offerta ta’ dan tal-aħħar hija sproporzjonata ħafna fil-konfront tal-istima tal-valur tal-imsemmija art, ma taqax taħt il-kwalifika ta’ “għajnuna mill-Istat”, sa fejn l-applikazzjoni tal-imsemmija regola tippermetti li wieħed jasal għall-prezz li jqarreb kemm jista’ jkun possibbilment il-valur fis-suq tal-art agrikola kkonċernata, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.

Fuq l-ispejjeż

56 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta’ kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija din il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, minbarra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (L-Ewwel Awla) taqta’ u tiddeċiedi:

L-Artikolu 107(1) TFUE għandu jiġi interpretat fis-sens li regola ta’ dritt nazzjonali, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali li, bil-għan li tiżgura l-ħarsien tal-interessi tal-impriżi agrikoli, tipprojbixxi lil korp tal-Istat milli jbigħ, fil-kuntest ta’ sejħa pubblika għal offerti, art agrikola lill-ogħla offerent meta l-awtorità lokali kompetenti tqis li l-offerta ta’ dan tal-aħħar hija sproporzjonata ħafna fil-konfront tal-istima tal-valur tal-imsemmija art, ma taqax taħt il-kwalifika ta’ “għajnuna mill-Istat”, sa fejn l-applikazzjoni tal-imsemmija regola tippermetti li wieħed jasal għall-prezz li jqarreb kemm jista’ jkun possibbilment il-valur fis-suq tal-art agrikola kkonċernata, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.

Firem