

WYROK TRYBUNAŁU (pierwsza izba)

z dnia 16 grudnia 2010 r.*

W sprawie C-239/09

mającej za przedmiot wniosek o wydanie, na podstawie art. 234 WE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Landgericht Berlin (Niemcy) postanowieniem z dnia 18 czerwca 2009 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 1 lipca 2009 r., w postępowaniu:

Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG

przeciwko

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

* Język postępowania: niemiecki.

TRYBUNAŁ (pierwsza izba),

w składzie: A Tizzano (sprawozdawca), prezes izby, J.J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits i M. Safjan, sędziowie,

rzecznik generalny: P. Cruz Villalón,
sekretarz: A. Calot Escobar,

uwzględniając procedurę pisemną,

rozważywszy uwagi przedstawione:

- w imieniu Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG przez G. Kortha, Rechtsanwalt,
- w imieniu BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH przez C. von Donata, Rechtsanwalt,
- w imieniu rządu niemieckiego przez M. Lumme i B. Kleina, działających w charakterze pełnomocników,

— w imieniu Komisji Wspólnot Europejskich przez B. Stromsky'ego i B. Martenczuka, działających w charakterze pełnomocników,

po zapoznaniu się z opinią rzecznika generalnego na posiedzeniu w dniu 30 września 2010 r.,

wydaje następujący

Wyrok

- ¹ Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 87 WE.
- ² Wniosek ten został złożony w ramach sporu między Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (zwaną dalej „Seydaland”) a BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (zwanym dalej „BVVG”) w przedmiocie metod obliczeniowych stosowanych przez BVVG do określenia ceny sprzedaży gruntów rolnych.

Ramy prawne

Prawo Unii Europejskiej

Reguły dotyczące pomocy państwa

- ³ Tytuł II pkt 1 akapit pierwszy komunikatu Komisji z dnia 10 lipca 1997 r. w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne (Dz.U. C 209, s. 3, zwanego dalej „komunikatem”) ma brzmienie następujące:

„Sprzedaż gruntów i budynków zgodnie z procedurą odpowiednio upublicznionego, otwartego i bezwarunkowego przetargu, porównywalnego z aukcją, w której przyjmuje się najlepszą lub jedyną ofertę, ze swej definicji odbywa się według wartości rynkowej, a tym samym nie zawiera pomocy państwa [...]”.

- ⁴ Zgodnie z tytułem II pkt 2 lit. a) akapit pierwszy komunikatu, jeżeli „władze publiczne nie zamierzają posłużyć się procedurą opisaną w [tytule II pkt 1]”, wystąpienie elementów pomocy państwa można wykluczyć jedynie wtedy, gdy „jeden lub więcej niezależnych rzeczoznawców [przeprowadzi] niezależną wycenę przed negocjacjami w sprawie sprzedaży w celu ustalenia wartości rynkowej na podstawie powszechnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny”.

- 5 Zgodnie z tytułem II pkt 2 lit. a) akapit piąty komunikatu:

„»Wartość rynkowa« oznacza cenę, po której grunty i budynki mogłyby być sprzedane na podstawie prywatnej umowy między wyrażającym wolę sprzedaży sprzedawcą, a niezależnym kupującym w dniu wyceny, przy założeniu, że nieruchomość jest publicznie wystawiona na rynku, warunki rynkowe zezwalają na prawidłową sprzedaż, a na negocjacje dotyczące sprzedaży przewidziano zwykły okres, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości [...]”.

- 6 Decyzją 1999/268/WE z dnia 20 stycznia 1999 r. dotyczącą nabywania gruntów na podstawie ustawy w sprawie rekompensat (Dz.U. L 107, s. 21, zwaną dalej „decyzją z dnia 20 stycznia 1999 r.”) Komisja Wspólnot Europejskich uznała, że system pomocy wprowadzony programem Republiki Federalnej Niemiec mającym na celu reprivatyzację gruntów na terenie nowych krajów związkowych jest w części niezgodny ze wspólnym rynkiem.

- 7 Artykuł 2 akapit drugi tej decyzji stanowił:

„Pomoc [...], której intensywność przekracza limit 35% dla gruntów rolnych na obszarach, które nie są obszarami o niekorzystnych warunkach gospodarowania, zgodnie z rozporządzeniem [Rady] (WE) nr 950/97 [z dnia 20 maja 1997 r. w sprawie poprawy efektywności struktur rolniczych (Dz.U. L 142, s. 1)], jest niezgodna ze wspólnym rynkiem”.

- 8 Po zbadaniu modyfikacji wprowadzonych w następstwie decyzji z dnia 20 stycznia 1999 r. do wspomnianego programu przez Republikę Federalną Niemiec Komisja przyjęła decyzję z dnia 22 grudnia 1999 r. zatwierdzającą pomoc państwa w ramach

przepisów art. 87 i 88 (dawne art. 92 i 93) traktatu WE (Dz.U. 2000, C 46, s. 2, zwaną dalej „decyzją z dnia 22 grudnia 1999 r.”), podaną do wiadomości Republiki Federalnej Niemiec pismem Komisji z dnia 19 stycznia 2000 r. i dotyczącą tego samego programu ze zmianami.

- 9 W tej ostatniej decyzji w szczególności nie zgłoszono zastrzeżeń co do modyfikacji wspomnianego systemu dotyczącej kryterium stosowanego dla obliczenia ceny sprzedaży gruntów rolnych. Zgodnie z tym kryterium władze niemieckie powinny od tej pory opierać się na wartości handlowej gruntów wystawionych na sprzedaż z obniżką o 35%.

Szczególne reguły dotyczące pomocy w dziedzinie polityki rolnej

- 10 Rozporządzenie nr 950/97 przewidywało w art. 7 ust. 2:

„Wartość całkowita pomocy wyrażona w procentach wielkości inwestycji jest ograniczona:

[...]

- b) w przypadku [...] obszarów [które nie są obszarami o niekorzystnych warunkach gospodarowania]:

— do 35% dla inwestycji w nieruchomości,

[...]” [tłumaczenie nieoficjalne, podobnie jak wszystkie cytaty z tego rozporządzenia poniżej].

- 11 Artykuł 12 ust. 2 tego rozporządzenia stanowił:

„(Pomoc dozwolona co do zasady) Państwa członkowskie mogą przyznać pomoc na inwestycje obejmujące:

- a) zakup gruntów;

[...]”

- 12 Wspomniane rozporządzenie zostało następnie uchylone i zastąpione rozporządzeniem Rady (WE) nr 1257/1999 z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie wsparcia rozwoju obszarów wiejskich z Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (EFOGR) oraz zmieniającym i uchylającym niektóre rozporządzenia (Dz.U. L 160, s. 80), obowiązującym od dnia 3 lipca 1999 r. Artykuł 7 akapit drugi tego rozporządzenia ma brzmienie następujące:

„Całkowita kwota wsparcia, wyrażona w procentach wielkości kwalifikującej się inwestycji, jest ograniczona do maksymalnie 40% [...]”.

Prawo krajowe

- 13 W celu dostosowania systemu własności gruntów rolnych i leśnych nowych krajów związkowych do porządku prawnego Republiki Federalnej Niemiec uchwaliła ona Ausgleichleistungsgesetz (ustawę w sprawie rekompensat) z dnia 27 września 1994 r. (BGBl. I 1994, s. 2624, zwaną dalej „AusglLeistG”). Ustawa ta obejmowała program nabywania gruntów, uszczegółowiony później w Flächenerwerbsverordnung (rozporządzeniu w sprawie nabywania gruntów) z dnia 20 grudnia 1995 r. (BGBl. I 1995, s. 2072, zwanym dalej „FlErwV”).
- 14 W celu zastosowania się do decyzji z dnia 20 stycznia 1999 r. Republika Federalna Niemiec wprowadziła następnie zarówno w AusglLeistG, jak i FlErwV, pewne modyfikacje, do których odnosi się decyzja z dnia 22 grudnia 1999 r.
- 15 W AusglLeistG zmieniono wartość referencyjną gruntów rolnych, którą od tej pory należy obliczać, poddając wartość handlową obniżce o 35%, a nie jak to było przewidziane pierwotnie, mnożąc przez 3 określone wartości jednostkowe ustalone w 1935 r.
- 16 Paragraf 5 ust. 1 FlErwV wprowadził metodę obliczania wspomnianej wartości referencyjnej, która nie była już oparta na wartości handlowej gruntów rolnych, lecz na ekspertyzach sporządzanych przez regionalnych rzeczoznawców majątkowych. Przepis ten ma brzmienie następujące:

„Wartość handlowa gruntów rolnych w rozumieniu § 3 ust. 7 [...] AusglLeistG podlega obliczeniu zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie szacowania

nieruchomości z dnia 6 grudnia 1988 r. [...] Jeżeli istnieją regionalne wartości referencyjne dla gruntów ornych i użytków zielonych, wartość handlowa jest oceniana na ich podstawie. Regionalne wartości referencyjne są publikowane w Bundesanzeiger (dziennik oficjalnych ogłoszeń rządu federalnego) przez federalnego ministra finansów. Kupujący lub jednostka prywatyzacyjna mogą domagać się weryfikacji wartości handlowej odbiegającej od wartości referencyjnych w drodze wyceny sporządzanej przez powołaną na podstawie § 192 kodeksu budowlanego i terytorialnie właściwą komisję rzeczoznawców, jeżeli istnieją faktyczne przesłanki, że regionalne wartości referencyjne nie stanowią prawidłowej podstawy obliczeń”.

Postępowanie przed sądem krajowym i pytanie prejudycjalne

- 17 Seydaland jest spółką działającą w sektorze przemysłu rolnego. BVVG jest spółką zależną w 100% od Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (organ publiczny odpowiedzialny za zadania szczególne związane ze zjednoczeniem Niemiec), któremu powierzono prywatyzację gruntów rolnych i leśnych.
- 18 Z postanowienia odsyłającego wynika, że umową z dnia 18 grudnia 2007 r. BVVG sprzedała Seydaland grunty nadające się do użytku rolnego. Cena sprzedaży wynosiła 245 907,91 EUR, w tym 210 810,18 EUR za grunty rolne.
- 19 Uznawszy, że zapłacona cena była zawyżona, Seydaland wniosła o zwrot części ceny sprzedaży tych gruntów, podnosząc, że ich cena sprzedaży obliczona na podstawie regionalnych wartości referencyjnych wynosi jedynie 146 850,24 EUR.

- 20 Ponieważ BVVG nie przychylił się do tego wniosku, Seydaland wniosła skargę do Landgericht Berlin w celu uzyskania tego zwrotu. W uzasadnieniu skargi podniosła, że § 2 pkt 5 umowy z dnia 18 grudnia 2007 r. pozwala wyraźnie nabywcy na zweryfikowanie ceny sprzedaży i sposobu jej obliczania, jak też na dochodzenie przed sądem dostosowania tej ceny.
- 21 Seydaland uważa bowiem, że BVVG powinien był albo obliczyć cenę sprzedaży gruntów na podstawie regionalnych wartości referencyjnych, albo zwrócić się do komisji rzeczoznawców, o której mowa w § 5 ust. 1 FlErwV. Seydaland zaznaczyła również, że w żadnym wypadku cena ta nie powinna była zostać określona na podstawie aktualnej sytuacji rynkowej, jak to uczynił BVVG.
- 22 BVVG twierdził natomiast, że nie można było uwzględniać regionalnych wartości referencyjnych w celu obliczenia ceny sprzedaży gruntów, gdyż z reguły wartości te nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji na rynku, lecz raczej tę, która istniała przed dwoma laty. Tym samym ustalenie ceny opartej na tych wartościach sprowadzałoby się do przyznania pomocy sprzecznej z prawem Unii.
- 23 BVVG wyjaśnił w tym względzie, że federalny minister finansów zdał sobie sprawę z tej rozbieżności i w dniu 10 lipca 2007 r. udzielił mu instrukcji, by poddać regionalne wartości referencyjne opublikowane w *Bundesanzeiger* poważnemu zbadaniu, gdyż wartości te nie mogły już służyć za podstawę obliczenia wartości handlowej gruntów rolnych, jeżeli odbiegały o więcej niż 20% od średniej ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości. Zgodnie z obliczeniem pozwanego w postępowaniu przed sądem krajowym miało to miejsce w niniejszym przypadku.

- ²⁴ W tych okolicznościach, uznając, że rozstrzygnięcie zawisłego przed nim sporu zależy od wykładni prawa Unii, Landgericht Berlin postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującym pytaniem prejudycjalnym:

„Czy § 5 ust. 1 zdanie drugie i trzecie FlErwV, wydanego w wykonaniu § 4 ust. 3 pkt 1 AusglLeistG, jest zgodny z art. 87 WE?”

W przedmiocie pytania prejudycjalnego

- ²⁵ W swoim pytaniu sąd krajowy zwraca się do Trybunału o ocenę zgodności § 5 ust. 1 FlErwV z art. 87 WE.
- ²⁶ W tym względzie należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem postępowanie przewidziane w art. 267 TFUE opiera się na całkowitym rozdziale zadań sądów krajowych i Trybunału, przy czym Trybunał jest wyłącznie upoważniony wypowiadać się w zakresie wykładni lub ważności aktów Unii wymienionych w tym artykule, a nie należy do niego ocena wykładni przepisów krajowych (zob. w szczególności wyroki: z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie C-220/05 Auroux i in., Zb.Orz. s. I-385, pkt 25; a także z dnia 7 października 2010 r. w sprawie C-515/08 Dos Santos Palhota i in., Zb.Orz. s. I-9133, pkt 18).

- 27 Niemniej w celu udzielenia sądowi krajowemu użytecznej odpowiedzi, która umożliwi mu rozstrzygnięcie zawisłego przed nim sporu, Trybunał musi w razie potrzeby przeformułować przedłożone mu pytania (wyroki: z dnia 4 maja 2006 r. w sprawie C-286/05 Haug, Zb.Orz. s. I-4121, pkt 17; z dnia 11 marca 2008 r. w sprawie C-420/06 Jager, Zb.Orz. s. I-1315, pkt 46).
- 28 Uwzględniając to orzecznictwo, zadane pytanie należy rozumieć w ten sposób, że sąd krajowy zwraca się o wyjaśnienie, czy art. 87 WE należy interpretować w ten sposób, iż sprzeciwia się on obowiązywaniu uregulowania krajowego przewidującego do określenia wartości gruntów do użytku rolnego i leśnego wystawionych na sprzedaż przez władze publiczne w ramach planu prywatyzacji metody obliczeniowe, o których mowa w § 5 ust. 1 zdanie drugie i trzecie FlErwV.
- 29 Ponadto w celu udzielenia sądowi krajowemu użytecznej odpowiedzi należy uznać, jak wnosi o to rząd niemiecki, że kwestia dotyczy wspomnianego § 5 ust. 1 w całości, to znaczy z uwzględnieniem również zdań pierwszego i czwartego tego ustępu.
- 30 Po tym sprecyzowaniu należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału pojęcie pomocy może obejmować nie tylko świadczenia pozytywne, takie jak subwencje, pożyczki lub objęcie udziałów w kapitale przedsiębiorstwa, lecz również interwencje, które w różnych formach zmniejszają ciężary spoczywające normalnie na budżecie przedsiębiorstwa i które tym samym, nie będąc subwencjami w ścisłym rozumieniu tego słowa, mają taki sam charakter i identyczne skutki (zob. w szczególności wyroki: z dnia 19 września 2000 r. w sprawie C-156/98 Niemcy przeciwko Komisji, Rec. s. I-6857 pkt 25; z dnia 1 lipca 2008 r. w sprawach połączonych C-341/06 P i C-342/06 P Chronopost i La Poste przeciwko UFEX i in., Zb.Orz. s. I-4777, pkt 123; a także z dnia 17 listopada 2009 r. w sprawie C-169/08 Presidente del Consiglio dei Ministri, Zb.Orz. s. I-10821 pkt 56).

- 31 Nie można więc co do zasady wykluczyć, że sprzedaż gruntów publicznych po cenie niższej od rynkowej może stanowić pomoc państwa.
- 32 Niemniej należy zaznaczyć również, że w kontekście wspólnej polityki rolnej nie każda sprzedaż gruntów publicznych po cenie niższej od rynkowej musi być koniecznie uznana za niezgodną z traktatem WE. W ramach szerokiego zakresu uznania, którym prawodawca Unii dysponuje w dziedzinie wspólnej polityki rolnej (wyroki: z dnia 29 października 1980 r. w sprawie 139/79 Maizena przeciwko Radzie, Rec. s. 3393, pkt 23; z dnia 20 maja 2010 r. w sprawie C-365/08 Agrana Zucker, Zb.Orz. s. I-4341, pkt 30), przyjął on nowe specyficzne reguły dotyczące przyznawania pomocy w dziedzinie polityki rolnej, w tym szczególności pomoc na inwestycje w gospodarstwach rolnych, najpierw w drodze rozporządzenia nr 950/97, mającego zastosowanie *ratione temporis* do okoliczności faktycznych sprawy przed sądem krajowym, uchylonego następnie przez rozporządzenie nr 1257/1999.
- 33 Zgodnie z art. 7 ust. 2 lit. b) rozporządzenia nr 950/97 wartość całkowita pomocy wyrażona w procencie wielkości inwestycji była ograniczona do 35% w przypadku inwestycji w nieruchomości, a limit ten został zwiększony do 40% w rozporządzeniu nr 1257/1999.
- 34 Ponadto jeżeli chodzi o sprzedaż przez władze publiczne gruntów lub budynków przedsiębiorstwu lub osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą taką jak rolnictwo czy leśnictwo, należy zaznaczyć, że Trybunał orzekł, iż taka sprzedaż może zawierać w sobie elementy pomocy państwa, w szczególności kiedy cena nie odpowiada wartości rynkowej, to znaczy cenę, jaką mógłby ustalić inwestor prywatny działający w normalnych warunkach konkurencji (zob. podobnie wyrok z dnia 2 września

2010 r. w sprawie C-290/07 P Komisja przeciwko Scott, Zb.Orz. s. I-7763, pkt 68).

³⁵ Z powyższych rozważań wynika, że w sytuacji gdy prawo krajowe ustanawia reguły obliczania wartości rynkowej gruntów do ich sprzedaży przez władze publiczne, aby reguły te były zgodne z art. 87 WE, ich stosowanie powinno prowadzić we wszystkich przypadkach do ustalenia ceny jak najbliższej wartości rynkowej. Ponieważ wartość rynkowa jest teoretyczna, z wyjątkiem sprzedaży oferującemu najwyższą cenę należy koniecznie tolerować margines rozbieżności otrzymanej ceny od ceny teoretycznej, jak słusznie wskazuje Komisja w tytule II pkt 2 lit. b) komunikatu.

³⁶ Jeżeli chodzi o przepis, którego dotyczy postępowanie przed sądem krajowym, należy zaznaczyć na wstępie, że wbrew temu, co utrzymują Seydaland i rząd niemiecki, w decyzji z dnia 22 grudnia 1999 r. nie stwierdzono zgodności tego przepisu z art. 87 WE. Jak podnosi Seydaland, z decyzji tej wynika bowiem, że Komisja odniosła się do wspomnianego przepisu jedynie w celu opisanego zmian wprowadzonych do FlErwV względem tego samego systemu pomocy, który badała w ramach decyzji z dnia 20 stycznia 1999 r.

³⁷ Ponadto § 5 ust. 1 FlErwV nie został poddany ocenie co do istoty w decyzji z dnia 22 grudnia 1999 r., gdyż Komisja ograniczyła się do analizy intensywności pomocy przyznanej w ramach niemieckiego planu prywatyzacji i aspektów, które uznała za dyskryminujące w decyzji z dnia 20 stycznia 1999 r.

- 38 Następnie należy zaznaczyć, że sąd krajowy uważa, iż tylko sprzedaż oferującemu najwyższą cenę i określenie ceny przez rzeczoznawcę mogą prowadzić do ustalenia wartości rynkowej gruntu. Z tego względu jego zdaniem metody przewidziane w § 5 ust. 1 zdanie drugie i czwarte FlErwV nie pozwalają na prawidłowe określenie tej wartości.
- 39 W tym względzie należy wyjaśnić, że choć metody przetargu i ekspertyzy mogą prowadzić do ustalenia cen odpowiadających rzeczywistym wartościom rynkowym, jak zaznacza Komisja w tytule II pkt 1 i pkt 2 lit. a) komunikatu, to nie jest wykluczone, że inne metody mogą również prowadzić do tego samego wyniku.
- 40 Otóż § 5 ust. 1 FlErwV dotyczy właśnie niektórych z tych metod.
- 41 Po pierwsze, przewiduje on metodę obliczania polegającą na ustaleniu wartości gruntów rolnych w stosunku do regionalnych wartości referencyjnych. Sąd krajowy uważa, że metoda ta pozwala jedynie na niedokładne ustalenie wartości rynkowej gruntów przeznaczonych na sprzedaż, gdyż w szczególności nie odzwierciedla ona znacznego wzrostu cen gruntów rolnych w Niemczech wschodnich od roku 2007.
- 42 W tym względzie rząd niemiecki przyznaje w uwagach pisemnych, że ten rozwój cen rynkowych znajduje odzwierciedlenie z pewnym opóźnieniem w wartościach referencyjnych gruntów stosowanych w ramach tej procedury oszacowania. Ponadto, jak wskazują BVVG i rząd niemiecki, należy uwzględnić fakt, że co do zasady wartości te są aktualizowane jedynie co dwa lata.

- 43 W tych warunkach należy stwierdzić, jak zaznaczył rzecznik generalny w pkt 47 opinii, że w przypadkach gdy metodzie opartej na regionalnych wartościach referencyjnych nie towarzyszy mechanizm aktualizacyjny pozwalający na jak największe zbliżenie ceny sprzedaży gruntów do wartości rynkowej, w szczególności w okresie znacznego wzrostu cen, nie będzie ona mogła odpowiadać rzeczywistym cenom danego rynku. Ponieważ ocena ta wymaga wykładni prawa krajowego, do sądu krajowego należy jej przeprowadzenie.
- 44 Poza tym nie można przyjąć twierdzenia Seydaland, iż metoda oparta na regionalnych wartościach referencyjnych przewidziana w przepisie, którego dotyczy postępowanie przed sądem krajowym, prowadziłaby do ustalenia ceny w przedziale między ceną rynkową a ceną wynikającą z obniżki o 35%, odpowiadającej intensywności pomocy ustanowionej w przepisach krajowych zgodnie z rozporządzeniem nr 950/97.
- 45 Twierdzenie to nie uwzględnia bowiem faktu, że obliczenie wartości rynkowej gruntu lub budynku stanowi wstępny i konieczny warunek przed zastosowaniem do tej wartości wskaźnika intensywności zgodnie z przepisami szczególnymi Unii przypomnianymi w pkt 32 i 33 niniejszego wyroku.
- 46 Po drugie, § 5 ust. 1 FlErwV przewiduje inną metodę, polegającą na możliwości zwrócenia się przez nabywcę lub jednostką prywatyzacyjną o przeprowadzenie ekspertyzy przez komisję rzeczoznawców majątkowych w celu określenia tej wartości zgodnie z § 192 kodeksu budowlanego, jeżeli istnieją rzeczywiste oznaki wskazujące na to, że regionalne wartości referencyjne nie stanowią prawidłowej podstawy określenia wartości danej nieruchomości.
- 47 Jeżeli chodzi o ten ostatni przepis, rząd niemiecki wskazał w odpowiedzi na pytanie pisemne Trybunału, że rzeczoznawcy ze wspomnianej komisji korzystają z usług biura, które przygotowuje ekspertyzę, biorąc pod uwagę szereg parametrów istotnych

dla oszacowania gruntów, takich jak wartości referencyjne gruntu, wartości porównawcze z zestawienia cen sprzedaży, czynsze, oprocentowanie, normalne koszty budowy i rynkowe wskaźniki adaptacyjne.

⁴⁸ W tym kontekście, z powodów przedstawionych w pkt 43 niniejszego wyroku, należy stwierdzić, że jedynie funkcjonowanie wspomnianej komisji rzeczoznawców prowadzące do określenia ceny odpowiadającej cenie rynkowej będzie mogło spełnić kryteria zgodności z postanowieniami traktatu w dziedzinie pomocy państwa.

⁴⁹ Po trzecie, o ile można twierdzić, jak czyni to rząd niemiecki, że § 5 ust. 1 FlErwV przewiduje trzecią metodę obliczania poprzez odesłanie do rozporządzenia w sprawie szacowania nieruchomości z dnia 6 grudnia 1988 r., należy przypomnieć z jednej strony, że do sądu krajowego należy ustalenie w zawisłych przed nim sprawach, jaka jest prawidłowa wykładnia prawa krajowego (wyrok z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawach połączonych C-188/10 i C-189/10 Melki i Abdeli, Zb.Orz. s. I-5665, pkt 49).

⁵⁰ Z drugiej strony zasada wykładni prawa krajowego zgodnej z prawem Unii, która jest nierozłącznie związana z systemem traktatu, gdyż zezwala sądowi krajowemu na zapewnienie, w ramach jego właściwości, pełnej skuteczności prawa Unii przy rozpoznawaniu zawisłego przed nim sporu (zob. podobnie wyrok z dnia 15 maja 2003 r. w sprawie C-160/01 Mau, Rec. s. I-4791, pkt 34), wymaga, by sąd krajowy wziął pod uwagę całość prawa krajowego dla oceny tego, w jaki sposób może być ono stosowane, tak aby nie osiągnąć rezultatu sprzecznego z prawem Unii (zob. podobnie wyroki: z dnia 25 lutego 1999 r. w sprawie C-131/97 Carbonari i in., Rec. s. I-1103, pkt 49, 50; a także z dnia 5 października 2004 r. w sprawach połączonych od C-397/01 do C-403/01 Pfeiffer i in., Zb.Orz. s. I-8835, pkt 115).

- 51 W niniejszej sprawie sąd krajowy powinien zatem zbadać, czy § 5 ust. 1 FlErwV może być interpretowany zgodnie z art. 87 WE, w szczególności w świetle innych przepisów krajowych mających ewentualnie zastosowanie, takich jak rozporządzenie w sprawie szacowania nieruchomości z dnia 6 grudnia 1988 r. oraz – jak twierdzi BVVG – § 404 ust. 2 niemieckiego kodeksu postępowania cywilnego.
- 52 Ponadto należy zauważyć jeszcze, że nawet gdyby sąd krajowy miał stwierdzić zgodność § 5 ust. 1 FlErwV z art. 87 WE, nie można wykluczyć, że w niektórych przypadkach metoda przewidziana w tym przepisie krajowym doprowadziłaby do wyniku odbiegającego od ceny rynkowej. W tych okolicznościach zgodnie ze spoczywającym na wszystkich organach państwa, w tym sądach krajowych i organach administracyjnych, obowiązkiem odrzucenia przepisu krajowego sprzecznego z prawem Unii, sąd i organy administracyjne, które są zobowiązane do stosowania tego przepisu, nie powinny go zastosować (zob. podobnie wyroki: z dnia 22 czerwca 1989 r. w sprawie 103/88 Fratelli Costanzo, Rec. s. 1839, pkt 31; a także z dnia 9 września 2003 r. w sprawie C-198/01 CIF, Rec. s. I-8055, pkt 48, 49).
- 53 Sąd krajowy powinien przy tym uwzględnić w szczególności, że wiąże się z tym ewentualnie obowiązek podjęcia wszelkich działań w celu ułatwienia osiągnięcia pełnej skuteczności prawa Unii (zob. podobnie wyrok z dnia 13 lipca 1972 r. w sprawie 48/71 Komisja przeciwko Włochom, Rec. s. 529, pkt 7; ww. wyrok w sprawie CIF, pkt 49).
- 54 W tych okolicznościach na zadane pytanie należy odpowiedzieć, że art. 87 WE należy interpretować w ten sposób, iż nie stoi on na przeszkodzie obowiązywaniu regulacji krajowej przewidującej metody obliczeniowe do określenia wartości gruntów do użytku rolnego i leśnego wystawionych na sprzedaż przez władze publiczne w ramach planu prywatyzacji takie jak metody ustanowione w § 5 ust. 1 FlErwV, o ile metody te przewidują aktualizację cen w przypadkach ich znacznego wzrostu, w taki

sposób że cena faktycznie zapłacona przez kupującego będzie jak najbliższa wartości rynkowej tych gruntów.

W przedmiocie kosztów

- 55 Dla stron postępowania przed sądem krajowym niniejsze postępowanie ma charakter incydentalny, dotyczy bowiem kwestii podniesionej przed tym sądem; do niego zatem należy rozstrzygnięcie o kosztach. Koszty poniesione w związku z przedstawieniem uwag Trybunałowi, inne niż poniesione przez strony postępowania przed sądem krajowym, nie podlegają zwrotowi.

Z powyższych względów Trybunał (pierwsza izba) orzeka, co następuje:

Artykuł 87 WE należy interpretować w ten sposób, iż nie stoi on na przeszkodzie obowiązywaniu regulacji krajowej przewidującej metody obliczeniowe do określenia wartości gruntów do użytku rolnego i leśnego wystawionych na sprzedaż przez władze publiczne w ramach planu prywatyzacji takie jak metody ustanowione w § 5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie nabywania gruntów (Flächen-erwerbsverordnung) z dnia 20 grudnia 1995 r., o ile metody te przewidują aktualizację cen w przypadkach ich znacznego wzrostu, w taki sposób że cena faktycznie zapłacona przez kupującego będzie jak najbliższa wartości rynkowej tych gruntów.

Podpisy