



Zbierka súdnych rozhodnutí

NÁVRHY GENERÁLNEHO ADVOKÁTA
PEDRO CRUZ VILLALÓN
prednesené 17. marca 2015¹

Vec C-39/14

**BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,
za účasti
Thomasa Erbsa,
Ursuly Erbsovej,
Landkreis Jerichower Land**

[návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý podal Bundesgerichtshof (Nemecko)]

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania — Štátna pomoc — Program privatizácie pôdy a budov používaných na poľnohospodárske alebo lesnícke účely v nových spolkových krajinách v Nemecku — Vnútroštátna právna úprava, ktorá podriaďuje predaj poľnohospodárskych pozemkov schváleniu — Zákon o prevode pozemkov (Grundstücksverkehrsgesetz) — Odmietnutie schválenia kúpnej zmluvy na pozemok uzavretej následne po verejnom obstarávaní so záujemcom s najvyššou ponukou — Kúpna cena v hrubom nepomere s hodnotou predávaného pozemku — Spôsoby určenia hodnoty pozemku — Kvalifikácia „štátnej pomoci““

1. V prejednávanej veci je Súdnemu dvoru predložená otázka výkladu článku 107 ZFEÚ v rámci sporu, ktorý sa týka podmienok a spôsobov predaja poľnohospodárskych a lesníckych pozemkov v rámci privatizácie pôdy a budov, ktoré predtým boli vo vlastníctve štátu v nových spolkových krajinách Nemecka.² Objavuje sa v pokračovaní veci, ktorá viedla k rozsudku Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe³, pričom vznáša doposiaľ nepoložené otázky, ktoré budú viesť Súdny dvor k spresneniu jeho judikatúry týkajúcej sa podmienok, ktorými sa musia vzhľadom na pravidlá Zmluvy v oblasti štátnej pomoci riadiť predaje verejných pozemkov.

I – Právny rámec

2. Z vnútroštátneho rozhodnutia vyplýva, že Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)⁴ plní zákonom stanovenú úlohu, ktorou je medzi iným privatizácia pôdy a budov, ktoré predtým boli majetkom štátu a ktoré boli používané na poľnohospodárske alebo lesnícke účely v spolkových krajinách Brandenbursko, Meklenbursko-Predné Pomoransko, Sasko, Sasko-Anhaltsko a Durínsko (nové spolkové krajiny). BVVG, ktorá je právnickou osobou súkromného práva, koná v tejto súvislosti na účet Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben⁵, inštitúcie verejného práva s právnou subjektivitou, podliehajúcej priamo spolkovým orgánom.

1 — Jazyk prednesu: francúzština.

2 — Veľmi všeobecne pozri KADNER, T.: Die Transformation des Vermögensrechts in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung. In: *ZEuP*, 1997, s. 86; RÖHDE, G.: Grundstückeigentums- und Bodennutzungsverhältnisse in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag. In: *DNotZ*, 1991, s. 186.

3 — C-239/09 (EU:C:2010:778).

4 — Ďalej len „BVVG“.

5 — Spolkový úrad pre osobitné úlohy súvisiace so zjednotením Nemecka.

3. Predaj poľnohospodárskych a lesných pozemkov v Nemecku je všeobecne podriadený ustanoveniam zákona o prevode pozemkov (Grundstücksverkehrsgesetz)⁶, ktorý smeruje k ochrane poľnohospodárskych štruktúr.

4. § 2 ods. 1 GrdstVG znie:

„Právny úkon predaja pozemku a záväzkovo právna zmluva o tom podliehajú schváleniu; ...“

5. § 4 GrdstVG však spresňuje:

„Schválenie sa nevyžaduje, ak:

(1) spolok alebo spolková krajina je zmluvnou stranou predaja,

...“

6. § 9 GrdstVG stanovuje:

„1. Schválenie sa môže odmietnuť alebo obmedziť stanovením povinností (§ 10) alebo podmienok (§ 11), v prípade existencie skutočností, z ktorých vyplýva, že:

(1) predaj má za následok nevhodné rozdelenie pozemkov, alebo

(2) pozemok alebo väčšina pozemkov, ktoré sú priestorovo alebo hospodársky spojené a patria predávajúcemu, by boli predajom nehospodárne zmenšené alebo rozčlenené, alebo

(3) protihodnota je v hrubom nepomere s hodnotou pozemku.

2. K nevhodnému rozdeleniu pozemku v zmysle ods. 1 bodu 1 dochádza spravidla vtedy, keď je predaj v rozpore s opatreniami na zlepšenie poľnohospodárskych štruktúr.

3. K nehospodárnemu zmenšeniu alebo rozčleneniu pozemku v zmysle ods. 1 bodu 2 dochádza spravidla vtedy, ak by v dôsledku vyrovnania dedičstva, zmluvy o prevode alebo iného právneho úkonu scudzenia

(1) samostatný poľnohospodársky podnik stratil svoju životaschopnosť;

(2) poľnohospodársky pozemok bol menší ako jeden hektár;

...

4. Ak je pozemok predaný na iné ako poľnohospodárske alebo lesnícke účely, nemôže byť schválenie odmietnuté na základe ods. 1 bodu 3.

...“

II – Skutkové okolnosti sporu vo veci samej

7. Z vnútroštátneho rozhodnutia vyplýva, že po uskutočnení verejného obstarávania, v rámci ktorého dali manželia Erbsovci najvyššiu ponuku, nadobudli od BVVG zmluvou vo forme notárskej zápisnice z 31. marca 2008 približne 2,6 hektára poľnohospodárskeho pozemku za 29 000 eur.

6 – Ďalej len „GrdstVG“.

8. Rozhodnutím z 5. júna 2008 však Landkreis Jerichower Land odmietol ako príslušný orgán kúpnu zmluvu schváliť podľa § 9 ods. 1 bodu 3 GrdstVG⁷, s odôvodnením, že dohodnutá kúpna cena je v hrubom nepomere s hodnotou predávaného pozemku.

9. Návrh podaný manželmi Erbsovcami proti spornému rozhodnutiu bol zamietnutý v prvom stupni a v odvolacom konaní. Odvolací súd sa za týchto okolností domnieval, že dohodnutá cena 29 000 eur bola v hrubom nepomere s hodnotou predávaného pozemku, pričom znalecký posudok uvádzal, že trhová hodnota poľnohospodárskeho pozemku pri zohľadnení iných predajov uskutočnených v minulosti prostredníctvom BVVG dosahuje 14 168,61 eura, bez zohľadnenia týchto predajov 13 648,19 eura. Domnieval sa teda, že dohodnutá cena prevyšuje túto hodnotu o viac ako 50 % a že predaj za túto cenu by mal nepriaznivé dôsledky na poľnohospodárske štruktúry, pričom spresnil, že poľnohospodár vypočítaný ako svedok, ktorý sa ale nezúčastnil verejného obstarávania, bol pripravený nadobudnúť pozemok za cenu, ktorá by o 50 % prevyšovala jeho trhovú hodnotu a že manželia Erbsovcov sú navyše len neprofesionálni poľnohospodári.

III – Prejudiciálna otázka a konanie na Súdnom dvore

10. Za týchto okolností Bundesgerichtshof po tom, čo mu BVVG predložil kasačný opravný prostriedok, rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru túto prejudiciálnu otázku:

„Odporuje článku 107 ods. 1 ZFEÚ vnútroštátne ustanovenie, ako je § 9 ods. 1 bod 3 [GrdstVG], ktoré na zlepšenie poľnohospodárskych štruktúr zakazuje subjektu prepojenému so štátom, ako je BVVG, predaj poľnohospodársky pozemok určený na predaj záujemcovi s najvyššou ponukou vo verejnom obstarávaní, ak je táto najvyššia ponuka v hrubom nepomere k hodnote pozemku?“

11. Vnútroštátny súd sa rozhodol spresniť zo svojho pohľadu, že táto otázka zahŕňa tri časti. Po prvé ide o to, či predaj pôdy vo verejnom vlastníctve prostredníctvom BVVG za cenu nižšiu ako cena stanovená vo verejnom obstarávaní vedie k zvýhodneniu kupujúceho, ak predaju za cenu stanovenú vo verejnom obstarávaní bráni všeobecný zákon, platný aj pre všetkých súkromných predávajúcich. Po druhé, za predpokladu, že sa pripustí takáto výhoda, vyvstáva ďalšia otázka, či je možné ju odôvodniť cieľom zákona, zlepšiť poľnohospodárske štruktúry. Po tretie, nakoniec sa má rozhodnúť, či je zákaz predaja za cenu stanovenú vo verejnom obstarávaní neprípustný v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, aj keď ešte nepredstavuje pomoc na základe predbežného účinku, ktorý vyvoláva.

12. BVVG, manželia Erbsovcov, nemecká vláda, ako aj Európska komisia predložili písomné pripomienky. BVVG, Landkreis Jerichower Land, nemecká vláda, ako aj Komisia rovnako predložili ústne pripomienky počas verejného pojednávania, ktoré sa uskutočnilo 11. decembra 2014.

IV – Zhrnutie pripomienok účastníkov konania

13. BVVG sa všeobecne domnieva, že prejudiciálna otázka Bundesgerichtshofu vyžaduje kladnú odpoveď, keďže všetky prvky zakladajúce štátnu pomoc boli splnené.

14. Uplatnenie sporného ustanovenia zahŕňa najprv používanie zdrojov spolkového štátu, keďže výnos z privatizácie pôdy a budov, ktoré boli predtým vo vlastníctve štátu, sa prevádza do spolkového rozpočtu. Preto akékoľvek odmietnutie predaja pozemkov za najvyššiu ponúknutú cenu v rámci verejného obstarávania by spôsobilo stratu príjmov spolkového štátu, pričom by to vyvolalo všeobecnejší účinok zníženia cien. Jeho uplatnenie by inak zvýhodnilo profesionálnych poľnohospodárov, ktorí by mali možnosť nadobudnúť pozemky, ktoré sú predmetom verejného obstarávania, za cenu nižšiu ako je cena najlepšej ponuky.

7 — Ďalej len „sporné ustanovenie“.

15. Táto výhoda vyplýva zo spôsobov určenia trhovej hodnoty pozemkov, na základe ktorej miestne príslušné orgány môžu konštatovať existenciu hrubého nepomeru v zmysle sporného ustanovenia, a teda prijať rozhodnutie o zamietnutí schválenia. BVVG sa domnieva, že určenie tejto hodnoty znaleckým posudkom sa môže priblížiť trhovej hodnote len v prípade, ak sa zakladá na výsledkoch veľkého počtu verejných obstarávaní, čo nie je prejednávaný prípad.

16. Manželia Erbsovci sa hlavne domnievajú, že predaj pozemku nevyvolal zníženie alebo nerentabilné rozdelenie pôdy a že nepoškodil nezávislý poľnohospodársky podnik alebo životaschopnosť poľnohospodára.

17. Nemecká vláda sa domnieva, že prejudiciálna otázka vyžaduje zápornú odpoveď, keďže sporné ustanovenie nemá za následok poskytnutie žiadnej výhody bez ohľadu na to, či by mala formu podpory alebo zníženia nákladov. Domnieva sa, že v každom prípade žiadny určitý podnik nie je zvýhodnený, keďže BVVG nemá žiadnu povinnosť predaja poľnohospodárovi, ktorý vystupuje ako možný nadobúdateľ. Ak by rozhodnutie o odmietnutí schválenia skutočne vyvolávalo obmedzujúci účinok vo vzťahu k BVVG a manželom Erbsovcom, nemalo by naopak žiadny zvýhodňujúci účinok.

18. Komisia sa po pripomenutí, že vnútroštátnemu súdu v zásade neprislúcha, aby rozhodoval o zlučiteľnosti prípadnej pomoci so Zmluvou, nakoniec domnieva, že vnútroštátna právna úprava môže predstavovať „štátnu pomoc“ v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, pričom sústreďuje svoje pripomienky na preskúmanie otázky existencie selektívnej výhody a odkazuje na vnútroštátny súd, aby preskúmal otázku, či v prejednávanom prípade ide o zásah prostredníctvom zdrojov štátu.

V – Úvodné pripomienky

19. Preskúmanie prejudiciálnej otázky vnútroštátneho súdu vyžaduje viacero úvodných pripomienok. Preskúmam najskôr rozsah položenej prejudiciálnej otázky, čo ma bude viesť k tomu, že navrhmem Súdneho dvoru preformulovať túto otázku. Budem sa ďalej snažiť vysvetliť dôvody, pre ktoré zákon o prevode pozemkov, akým je GrdstVG, ktorý má všeobecnú pôsobnosť, vrátane územnej, môže, a za týchto okolností musí, byť preskúmaný vo vzťahu k ustanoveniam Zmluvy týkajúcim sa štátnej pomoci. Po tomto spresnení predstavím obsah sporného ustanovenia. Nakoniec sa dostanem k zásadnej námietke vznesenej nemeckou vládou, podľa ktorej sporné ustanovenie nemôže patriť pod kvalifikáciu štátnej pomoci z dôvodu neexistencie skutočnej výhody poskytnutej podniku.

A – O rozsahu prejudiciálnej otázky

20. Svojou prejudiciálnou otázkou vnútroštátny súd formálne vyzýva Súdny dvor, aby sa vyslovil k otázke, či článok 107 ods. 1 ZFEÚ bráni spornému ustanoveniu, teda či opatrenie, ktoré stanovuje, predstavuje pomoc, ktorá je nezlučiteľná s vnútorným trhom.

21. Ako to Komisia pripomenula v jej písomných pripomienkach, ani Súdny dvor, ani vnútroštátny súd nemôže rozhodnúť o zlučiteľnosti vnútroštátneho opatrenia s článkom 107 ods. 1 ZFEÚ, v tejto súvislosti disponuje výlučnou právomocou Komisia pod kontrolou súdu Európskej únie.⁸ Vnútroštátny súd sa preto nemôže v rámci návrhu na začatie prejudiciálneho konania v zmysle článku 267 ZFEÚ pýtať Súdneho dvora na zlučiteľnosť štátnej pomoci alebo režimu štátnej pomoci s vnútorným trhom.⁹ Z tohto pohľadu Súdny dvor nemôže poskytnúť odpoveď v rámci tohto prejudiciálneho konania na druhú časť otázky vnútroštátneho súdu.

8 — Pozri najmä rozsudok Lucchini (C-119/05, EU:C:2007:434, bod 52).

9 — Pozri najmä rozsudok Enirisorse (C-237/04, EU:C:2006:197, bod 23) a uznesenie Acanfora (C-181/13, EU:C:2014:127, bod 22).

22. Vnútroštátne súdy však zostávajú príslušné, aby rozhodovali o kvalifikácii opatrenia ako štátnej pomoci a aby vyvodzovali dôsledky na základe článku 108 ods. 3 poslednej vety ZFEÚ.¹⁰ Prináleží im predovšetkým, aby osobám podliehajúcim súdnej právomoci zaručili, že všetky dôsledky porušenia budú vyvedené z článku 108 ods. 3 poslednej vety ZFEÚ v súlade s ich vnútroštátnym právom, pokiaľ ide ako o platnosť vykonávacích aktov, tak o vymáhanie finančnej podpory priznanej bez ohľadu na toto ustanovenie alebo prípadné predbežné opatrenia.¹¹

23. Presnejšie Súdny dvor rozhodol, že právomoc Komisie posudzovať zlučiteľnosť určitej pomoci so spoločným trhom nebráni tomu, aby sa vnútroštátny súd obrátil na Súdny dvor s návrhom na začatie prejudiciálneho konania v súvislosti s výkladom pojmu pomoc.¹² Súdny dvor tak môže vnútroštátnemu súdu najmä poskytnúť výkladové prvky týkajúce sa práva Únie, ktoré mu umožnia určiť, či vnútroštátne opatrenie možno v zmysle uvedeného práva považovať za štátnu pomoc.¹³

24. V tomto kontexte je potrebné tiež pripomenúť, že Súdny dvor spresnil, že ak vnútroštátny súd zistí pochybnosti o kvalifikácii opatrenia, môže v tomto bode požiadať Komisiu o vyjasnenie. V oznámení Komisie z 23. novembra 1995 o spolupráci medzi Komisiou a vnútroštátnymi súdmi v oblasti štátnej pomoci¹⁴ Komisia výslovne povzbudila vnútroštátne súdy, aby sa na ňu obracali, pokiaľ narazia na ťažkosti pri uplatňovaní článku 108 ods. 3 ZFEÚ a vysvetlila povahu informácií, ktoré je schopná poskytnúť.¹⁵ V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že na základe povinnosti lojálnej spolupráce medzi inštitúciami Spoločenstva a členskými štátmi vyplývajúcej z článku 4 ods. 3 ZEÚ¹⁶ musí Komisia odpovedať na žiadosti vnútroštátnych súdov v čo najkratších lehotách.¹⁷

25. Preto aj keby sa mal vyvodiť záver, že úprava schválenia zavedená sporným rozhodnutím môže ukrývať prvky štátnej pomoci, príslušné nemecké orgány by boli povinné oznámiť ju Komisii, aby rozhodla o jeho zlučiteľnosti s vnútorným trhom. Až do prijatia konečného rozhodnutia Komisie by vnútroštátnemu súdu prináležalo, aby potvrdil priamy účinok článku 108 ods. 3 poslednej vety ZFEÚ, teda aby zaručil práva, ktoré dotknuté osoby vyvodzujú z tohto ustanovenia tým, že by bránil odmietnutiu schválenia uzavretia kúpnej zmluvy medzi BVVG a manželmi Erbsovcami a jeho účinkom.¹⁸

10 — Pozri najmä rozsudky *Steinike & Weinlig* (78/76, EU:C:1977:52, bod 2), *Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires a Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon* (C-354/90, EU:C:1991:440, body 8 až 14), ako aj *Adria-Wien Pipeline a Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke* (C-143/99, EU:C:2001:598, body 26 až 29).

11 — Pozri najmä rozsudky *Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires a Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon* (EU:C:1991:440, bod 12), ako aj *SFEI a i.* (C-39/94, EU:C:1996:285, bod 40).

12 — Pozri najmä rozsudok *DM Transport* (C-256/97, EU:C:1999:332, bod 15).

13 — Pozri najmä rozsudky *Fallimento Traghetti del Mediterraneo* (C-140/09, EU:C:2010:335, bod 24), ako aj *Paint Graphos a i.* (C-78/08 až C-80/08 EU:C:2011:550, bod 35).

14 — Ú. v. ES C 312, s. 8.

15 — Pozri tiež oznámenie Komisie z 9. apríla 2009 o vymáhaní práva štátnej pomoci vnútroštátnymi súdmi (Ú. v. EÚ C 85, s. 1, bod 89 a nasl.).

16 — Pozri uznesenie *Zwartveld a i.* (C-2/88 IMM, EU:C:1990:315, body 17 a 18).

17 — Pozri najmä rozsudok *SFEI a i.* (EU:C:1996:285, bod 50).

18 — Pozri najmä rozsudky *SFEI a i.* (EU:C:1996:285, bod 28), ako aj *Piaggio* (C-295/97, EU:C:1999:313, body 29 až 32).

26. Je potrebné rovnako pripomenúť, že s výnimkou pomoci *de minimis*¹⁹ musia členské štáty predložiť taktiež Komisii²⁰ na účely zverejnenia na jej internetovej stránke²¹ súhrn informácií týkajúcich sa opatrení, ktoré by mohli byť oslobodené podľa kategórie, vrátane pomoci priznanej v poľnohospodárskej oblasti.²²

27. Vzhľadom na predchádzajúce úvahy navrhujem Súdnemu dvoru, aby prejudiciálnu otázku, ktorú položil Bundesgerichtshof, preformuloval takto: „Má sa článok 107 ods. 1 ZFEÚ vykladať v tom zmysle, že môže patriť pod kvalifikáciu štátnej pomoci vnútroštátne pravidlo, ktoré na účely zlepšenia poľnohospodárskych štruktúr zakazuje subjektu prepojenému so štátom, aby v rámci verejného obstarávania predal poľnohospodársky pozemok záujemcovi s najvyššou ponukou, ak je táto najvyššia ponuka v hrubom nepomere k hodnote pozemku?“

B – O špecifickosti sporného ustanovenia

28. Stručne predstavené sporné ustanovenie²³ umožňuje miestnym príslušným úradom, aby bránili predajom poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov uzavretým v rámci verejných obstarávaní v prípade, ak sa domnievajú, že dohodnuté ceny sú v hrubom nepomere s ich hodnotou.

29. Úprava, v rámci ktorej je toto ustanovenie uvedené²⁴, spočíva v prejednávacom prípade v mechanizme predbežného schválenia určitých prevodov vlastníctva k poľnohospodárskym alebo lesným pozemkom, ktoré sú predmetom kúpnych zmlúv, pričom jeho spustenie je podmienené prekročením cenového prahu, ktorého posúdenie spočíva na systéme určenia trhovej hodnoty týchto poľnohospodárskych pozemkov. Vnútroštátny súd okrem toho definuje sporné ustanovenie ako „predpis upravujúci ceny, ktorý obsahuje prípustné obmedzenie vlastníckeho práva“.

30. Schválenie prevodu vlastníctva k poľnohospodárskemu alebo lesnému pozemku, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy, nie je na základe § 4 bodu 1 GrdstVG vyžadované, ak je spolkový štát alebo spolková krajina účastníkom kúpy, ale naopak je vyžadované na základe samotnej judikatúry Bundesgerichtshofu²⁵ v prípade, ak je BVVG účastníkom kúpy, čo je prejednávany prípad vo veci samej. Napriek jej zákonom stanovenej úlohe spočívajúcej v privatizácii pozemkov a budov v nových spolkových krajinách sa na BVVG, ktorá je právnickou osobou súkromného práva, nevzťahuje oslobodzovacie ustanovenie uvedené v § 4 bode 1 GrdstVG.

19 — Pozri článok 3 nariadenia Komisie (ES) č. 1535/2007 z 20. decembra 2007 o uplatňovaní článkov 87 a 88 Zmluvy o ES na pomoc *de minimis* v sektore poľnohospodárskej výroby (Ú. v. EÚ L 337, s. 35). Článok 4 ods. 1 druhý pododsek tohto nariadenia však spresňuje, že ak sa prekročí strop *de minimis* stanovený v článku 3 ods. 2 (teda 7 500 eur pre ten istý podnik za obdobie troch fiškálnych rokov), dotknutý členský štát sa ubezpečí, že o pomoci, ktorá viedla k tomuto prekročeniu, bola Komisia informovaná alebo ju príjemca vrátil. Podľa jeho článku 7 druhého odseku sa toto nariadenie uplatní od 1. januára 2008 do 31. decembra 2013, pričom bolo nahradené nariadením Komisie (EÚ) č. 1408/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc *de minimis* v sektore poľnohospodárstva (Ú. v. EÚ L 352, s. 9), ktoré nadobudlo účinnosť 1. januára 2014. Toto nové nariadenie okrem toho, že mení strop *de minimis*, stanovuje vo svojom článku 6 nový mechanizmus kontroly, ktorý už neobsahuje viac informačnú povinnosť uvedenú v článku 4 ods. 1 druhom pododseku nariadenia č. 1535/2007.

20 — Pozri článok 3 ods. 2 nariadenia Rady (ES) č. 994/98 zo 7. mája 1998 o uplatňovaní článkov 92 a 93 Zmluvy o založení Európskeho spoločenstva na určité kategórie horizontálnej štátnej pomoci (Ú. v. ES L 142, s. 1; Mím. vyd. 08/001, s. 312).

21 — Pozri článok 1 ods. 3 nariadenia Rady (EÚ) č. 733/2013 z 22. júla 2013, ktorým sa mení nariadenie (ES) č. 994/98 o uplatňovaní článkov 92 a 93 Zmluvy o založení Európskeho spoločenstva na určité kategórie horizontálnej štátnej pomoci (Ú. v. EÚ L 204, s. 11), ktorý zmenil najmä článok 3 ods. 2 nariadenia č. 994/98.

22 — Nariadenie Komisie (ES) č. 1857/2006 z 15. decembra 2006 o uplatňovaní článkov 87 a 88 zmluvy na štátnu pomoc pre malé a stredné podniky (MSP) pôsobiace v poľnohospodárskej výrobe, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie (ES) č. 70/2001 (Ú. v. EÚ L 358, s. 3). Toto nariadenie bolo zrušené nariadením Komisie (EÚ) č. 702/2014 z 25. júna 2014, ktorým sa určité kategórie pomoci v odvetví poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a vo vidieckych oblastiach vyhlasujú za zlučiteľné s vnútorným trhom pri uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. EÚ L 193, s. 1), účinné od 1. júla 2014.

23 — Pozri najmä SCHRAMM, L.: Probleme der Grundstücksverkehrsgenehmigung und des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in den neuen Bundesländern. In: *NL-BzAR*, 2005, č. 8, s. 322.

24 — Ďalej len „sporná úprava“.

25 — Rozsudok z 27. novembra 2009 (BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 bod 12).

31. Je potrebné tiež zdôrazniť, že GrdstVG, ktorý je zákonom všeobecne podriaďujúcim schváleniu prevodu vlastníctva k poľnohospodárskym alebo lesným pozemkom v Nemecku medzi súkromnými osobami, by sa mal tiež uplatniť na všetky prevody pozemkov v rámci procesu privatizácie pôdy, ktorá bola predtým vo vlastníctve štátu a ktorú spravovala BVVG, keďže sa na BVVG nevzťahuje oslobodzovacie ustanovenie uvedené v § 4 bode 1 GrdstVG.

32. Preto je účinkom tohto oslobodzovacieho ustanovenia podriadenie predajov verejných poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov schváleniu, keďže sú najmä splnené podmienky sporného ustanovenia. V rozsahu, v akom BVVG pristupuje k predaju pozemkov, ktoré predtým boli vo vlastníctve štátu a prevádza výnos z tohto predaja do spolkového rozpočtu, ktorý sporná úprava môže zahŕňať medzi zdroje štátu, môže spadať pod ustanovenia Zmluvy týkajúce sa štátnej pomoci.

33. Je potrebné však presnejšie preskúmať obsah sporného ustanovenia.

C – O obsahu sporného ustanovenia

34. Schválenie prevodu vlastníctva k pozemku môže byť odmietnuté len za podmienky, že jednak ide o poľnohospodársky alebo lesný pozemok a jednak, že nastanú určité okolnosti, najmä čo sa týka sporného ustanovenia, že cena ponúknutá a dohodnutá v kúpnej zmluve je v hrubom nepomere s trhovou hodnotou pozemku.

35. GrdstVG nedefinoval pojem „hrubý nepomer“, boli to nemecké súdy, a najmä vnútroštátny súd, ktoré ho definovali. Je tu hrubý nepomer, pokiaľ dohodnutá kúpna cena presahuje o viac ako 50 % trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku.²⁶

36. Vnútroštátny súd v tejto súvislosti uvádza, že cieľom sporného ustanovenia je vyhnúť sa tomu, aby profesionálni poľnohospodári znášali dodatočné výdaje za nové pozemky, ktoré by mohli ohroziť životaschopnosť ich podnikania. Vedie teda k zrušeniu špekulatívnych operácií s poľnohospodárskymi a lesnými pozemkami a k podpore zlepšenia poľnohospodárskych štruktúr.

37. Nemecká vláda spresnila, že účinkom rozhodnutia o odmietnutí schválenia je zablokovanie registrácie kupujúceho ako vlastníka pozemku, čo bráni prevodu vlastníctva, takže uzavretá kúpna zmluva nie je prechodne účinná až do konečného súdneho rozhodnutia o tomto rozhodnutí. Ak je rozhodnutie o odmietnutí zrušené, prechodne neúčinná kúpna zmluva sa stane vykonateľnou s dohodnutou kúpnu cenou a kupujúci môže byť zaregistrovaný ako vlastník. V opačnom prípade rozhodnutie o odmietnutí zostáva konečné a dohodnutá zmluva je neplatná a neúčinná. Skutočnosť, že rozhodnutie o odmietnutí zostáva konečné, však nepredstavuje žiadny nárok poľnohospodára, ktorý prejavil svoj záujem v rámci verejného obstarávania alebo sporového konania proti rozhodnutiu o odmietnutí schválenia, nadobudnúť pozemok.

38. Sporné ustanovenie vedie teda k tomu, že bráni, aby predaje poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov uskutočnené v rámci verejného obstarávania sa uskutočňovali za ceny, ktoré sa podstatne o viac ako 50 % vzdalujú od cien považovaných miestnymi príslušnými orgánmi za „akceptovateľné“, teda primeraných tomu, čo považujú za trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku.

39. Po tomto spresnení je potrebné zdôrazniť, že zavedenie spornej úpravy, ktorá zahŕňa predpoklad, že najvyššia ponúknutá cena za určitý pozemok v rámci verejného obstarávania bude o viac ako 50 % vyššia ako trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku odhadovaná miestnymi príslušnými orgánmi, môže teoreticky nastať vo veľmi odlišných prípadoch, ktoré sa líšia najmä na základe počtu predložených ponúk a štruktúr ponúknutých cien.

26 — Pozri rozsudok Bundesgerichtshofu z 27. apríla 2001 (BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021) citovaný nemeckou vládou.

40. To zdôrazňuje, že nie je možné posúdiť spornú úpravu a rozhodnúť o otázke jeho kvalifikácie vo vzťahu k článku 107 ZFEÚ bez toho, aby sa zohľadnili konkrétne podmienky jeho zavedenia a presnejšie okolnosti, za ktorých sa uplatní. Ako som mal príležitosť preukázať, posúdenie neprimeranej povahy ceny ponúkanej v rámci verejného obstarávania za určitý pozemok nie je rovnaké, podľa toho, či obstarávanie vyvolalo len jednu ponuku, veľmi obmedzený počet ponúk alebo veľký počet ponúk.

41. Z toho vyplýva, že na posúdenie, či ide o tento prípad, je potrebné skutočne preskúmať konkrétne spôsoby určenia trhovej hodnoty poľnohospodárskych pozemkov miestnymi príslušnými orgánmi, ale tiež zohľadniť počet predložených ponúk a štruktúru ponúkaných cien v rámci verejného obstarávania.

D – O osobitosti situácie vo veci samej

42. Je potrebné nakoniec trvať na osobitosti situácie vo veci samej, ktorá je predmetom tretej časti otázky vnútroštátneho súdu²⁷ a ktorá poskytuje nemeckej vláde jeden z hlavných argumentov, ktoré jej umožňujú dospieť k záveru, že sporná úprava nemôže byť kvalifikovaná ako štátna pomoc.

43. Táto posledná skutočnosť v podstate znamená, že rozhodnutie o odmietnutí schválenia vo veci samej nezahŕňa žiadnu povinnosť BVVG predať sporný pozemok profesionálnemu poľnohospodárovi, ktorý preukázal svoj záujem na jeho nadobudnutí. Nie je možné sa teda domnievať, že sporný pozemok bol predaný za cenu nižšiu ako polovica trhovej ceny, ako bola stanovená v rámci verejného obstarávania. Sporné ustanovenie nemôže byť teda v dôsledku toho kvalifikované ako štátna pomoc z dôvodu neexistencie akéhokoľvek skutočného zásahu prostredníctvom zdrojov štátu.

44. Je zrejmé, že v prípade, že nedošlo k predaju sporného pozemku profesionálnemu poľnohospodárovi, ktorý preukázal svoj záujem v rámci verejného obstarávania vo veci samej, za nižšiu cenu ako je najvyššia ponuka, nie je možné domnievať sa, že ide o poskytnutie skutočnej štátnej pomoci.

45. Ak tento predaj však skutočne nenastal vo veci samej, je to najskôr a predovšetkým z dôvodu, že obe strany zmluvy, ktorá je predmetom rozhodnutia o odmietnutí schválenia, spochybnili toto rozhodnutie na nemeckých vnútroštátnych súdoch, BVVG vzniesla presne otázku, či sporné ustanovenie patrí do kvalifikácie štátnej pomoci, ktorá je základom tohto prejudiciálneho konania.

46. Okrem toho okolnosť, že miestne príslušné orgány ešte nenadviazali po ich rozhodnutí v konkrétnom prípade o odmietnutí schválenia, nemôže viesť k záveru, že otázka kvalifikácie sporného ustanovenia ako štátnej pomoci je hypotetická. Nie je možné sa zvlášť domnievať, že údajné chovanie miestnych príslušných orgánov sa systematicky a trvale bude opakovať, iba ak by sporné ustanovenie bolo zbavené akejkoľvek podstaty a akéhokoľvek účinku.

47. V každom prípade okolnosť, že miestne príslušné orgány disponujú diskrečnou právomocou, pokiaľ ide o nadviazanie na ich rozhodnutie o odmietnutí schválenia, nemá vplyv na otázku, či sporná úprava môže ukrývať prvky štátnej pomoci. Kvalifikácia opatrenia ako štátnej pomoci nemôže byť bez toho, aby došlo k spochybneniu systému trvalej kontroly štátnej pomoci zavedenej článkami 107 ZFEÚ a 108 ZFEÚ, podriadená ani predbežnému konštatovaniu o jej skutočnom vykonaní, ani tiež posúdeniu výhľadu jej frekvencie vykonávania.

48. Podľa týchto prvých úvah môžeme prejsť k jadrú problému vznesenému vo veci samej, ktorým je určenie, či a v akom rozsahu zavedenie spornej úpravy môže spadať pod kvalifikáciu štátnej pomoci.

²⁷ — Pozri bod 11 týchto návrhov.

VI – O kvalifikácii spornej úpravy ako opatrenia štátnej pomoci

49. Aby mohlo byť vnútroštátne opatrenie považované za „pomoc“ v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, je najprv a predovšetkým potrebné, aby predstavovalo zásah štátu prostredníctvom zdrojov štátu a aby priznávalo výhodu príjemcovi.²⁸

50. Z judikatúry Súdneho dvora vyplýva, že jedine zvýhodnenie poskytnuté priamo alebo nepriamo zo štátnych prostriedkov sa považuje za pomoc v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. V tomto uznesení rozlišovanie medzi „pomocou poskytovanou členským štátom“ a „pomocou poskytovanou zo štátnych prostriedkov“ neznamená, že všetky výhody poskytované štátom predstavujú pomoc bez ohľadu na to, či sú alebo nie sú financované zo štátnych prostriedkov, ale jeho cieľom je začleniť do tohto pojmu tak výhody priamo poskytované štátom, ako aj výhody poskytované prostredníctvom verejných alebo súkromných inštitúcií, ktoré tento štát zriadil alebo poveril.²⁹

51. Potom pojem „pomoc“ v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ zahŕňa nielen pozitívne dávky, ako sú subvencie, ale zo širšieho hľadiska aj opatrenia, ktoré v rôznej forme zmiernujú zaťaženie, ktoré musí podnik niesť za normálnych okolností a ktoré síce nepredstavujú subvencie v užšom zmysle slova, sú však rovnakej povahy a majú identické účinky.³⁰ V tejto súvislosti stačí preukázať dostatočne priamu súvislosť medzi na strane jednej výhodou poskytnutou príjemcovi a na strane druhej predovšetkým znížením príjmov štátneho rozpočtu.³¹

52. Na doplnenie odpovede, ktorá sa má poskytnúť na druhú časť otázky vnútroštátneho súdu³², je potrebné tiež pripomenúť, že samotná skutočnosť, že opatrenie sleduje sociálny cieľ, nestačí na to, aby sa bez ďalšieho vylúčilo posúdenie tohto opatrenia ako „pomoci“ v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, pričom toto ustanovenie totiž nerozlišuje štátne zásahy podľa príčin alebo cieľov, ale definuje ich na základe účinkov.³³

53. Ako to už Súdny dvor zdôraznil, nemožno vylúčiť, že predaj verejnej pôdy za nižšiu než trhovú hodnotu je štátnou pomocou.³⁴ Súdny dvor v tomto prípade spresnil, že predaj pozemkov alebo budov uskutočnený verejnými orgánmi podniku alebo jednotlivcovi, ktorý vykonáva hospodársku činnosť, akou je poľnohospodárstvo alebo lesníctvo, môže predstavovať štátnu pomoc, najmä ak sa neuskutočňuje za trhovú hodnotu, to znamená, ak sa nepredá za cenu, ktorú by pravdepodobne stanovil súkromný investor konajúci za normálnych podmienok hospodárskej súťaže.³⁵

54. Súdny dvor z toho vyvodil, že ak vnútroštátna právna úprava stanovuje pravidlá výpočtu trhovej hodnoty pozemkov určených na predaj verejnými orgánmi, uplatnenie uvedených pravidiel musí, aby boli v súlade s článkom 107 ZFEÚ, viesť vo všetkých prípadoch k cene, ktorá sa čo najviac blíži trhovej hodnote.³⁶

55. Vo svetle týchto rozdielnych prvkov je vhodné preskúmať či a v akom rozsahu uplatnenie sporného ustanovenia zahŕňa poskytnutie výhody podniku a môže preto patriť pod kvalifikáciu štátnej pomoci, čo ma bude najprv viesť k analyzovaniu systém určenia trhovej hodnoty poľnohospodárskych a lesných pozemkov miestnymi príslušnými orgánmi.

28 — Pozri najmä rozsudky *Altmark Trans a Regierungspräsidium Magdeburg* (C-280/00, EU:C:2003:415, body 74 a 75), ako aj *Libert a i.* (C-197/11 a C-203/11, EU:C:2013:288, bod 74).

29 — Pozri najmä rozsudky *van Tiggele* (82/77, EU:C:1978:10, body 24 a 25), ako aj *PreussenElektra* (C-379/98, EU:C:2001:160, bod 58).

30 — Pozri najmä rozsudky *Banco Exterior de España* (C-387/92, EU:C:1994:100, bod 13), *SFEI a i.* (EU:C:1996:285, bod 58), *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, bod 30), ako aj *Eventech* (C-518/13, EU:C:2015:9, bod 33).

31 — Pozri najmä rozsudok *Eventech* (EU:C:2015:9, bod 34).

32 — Pozri body 11 a 20 týchto návrhov.

33 — Pozri najmä rozsudok *Heiser* (C-172/03, EU:C:2005:130, bod 46).

34 — Rozsudok *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, bod 31).

35 — Pozri rozsudky *Komisija/Scott* (C-290/07 P, EU:C:2010:480, bod 68) a *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, bod 34).

36 — Pozri rozsudok *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* (EU:C:2010:778, bod 35).

A – Systém určenia trhovej ceny poľnohospodárskych pozemkov

56. Ako to vyplýva z vnútroštátneho uznesenia (bod 32), trhovú cenu poľnohospodárskych pozemkov, ktorá nie je definovaná GrdstVG, je cena, ktorá musí byť získaná za pozemky rovnakého druhu a za rovnakej situácie v dobe uzatvárania zmluvy v rámci voľného zmluvného prevodu medzi poľnohospodármi, teda v rámci prevodu pozemkov v poľnohospodárskom odvetví, pričom sa spresňuje, že prevody na nepoľnohospodárov musia byť tiež zohľadnené v rozsahu, v akom sa uskutočňujú na účely iného poľnohospodárskeho využitia pozemku.

57. Ani vnútroštátny súd, ani dotknuté osoby, ktoré predložili písomné a ústne pripomienky, neposkytli veľmi presné informácie o spôsoboch, podľa ktorých miestny príslušný orgán, ktorý je oprávnený odmietnuť schválenie požadované sporným ustanovením, určil trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku, ktorá je predmetom zmluvy, teda hodnotu, na základe ktorej konštatoval hrubý nepomer odôvodňujúci odmietnutie schválenia. Z písomných pripomienok BVVG však vyplýva, že táto hodnota je určená na základe referenčných cien stanovených hodnotiacimi výbormi podľa ukazovateľov a regionálnych referenčných hodnôt (body 41 a 42).

58. Vnútroštátny súd sa obmedzuje na spresnenie, že v spore vo veci samej odvolací súd potvrdil rozhodnutie miestneho príslušného úradu o neschválení prevodu na základe znaleckého posudku, o ktorý požiadal bez toho, aby poskytol dôkladné spresnenie. BVVG však vo svojich písomných pripomienkach spresnila, že ponuky predložené poľnohospodárskymi podnikmi v rámci verejného obstarávania nie sú zohľadnené.

59. Spustenie mechanizmu predbežného schválenia vyžaduje totiž, aby v rámci verejného obstarávania predaja poľnohospodárskeho pozemku vedúceho k uzavretiu kúpnej zmluvy s nepoľnohospodárskym nadobúdateľom alebo neprofesionálnym poľnohospodárom profesionálny poľnohospodár prejavil svoj záujem na nadobudnutí pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy a aby dohodnutá cena v tejto zmluve presiahla o viac ako 50 % cenu, za ktorú bol tento poľnohospodár pripravený nadobudnúť pozemok.

B – Existencia zásahu prostredníctvom zdrojov štátu

60. Nie je pochyb, že zavedenie sporného ustanovenia môže predstavovať zásah prostredníctvom zdrojov štátu v tom, že môže znamenať stratu príjmov štátu z výnosu z privatizácie pozemkov, ktoré sú predmetom rozhodnutia o zamietnutí schválenia prevodu vlastníctva. Ako to uvádza BVVG, jej ročný výsledok bol prevedený do spolkového rozpočtu, z čoho vyplýva, že uplatnenie sporného ustanovenia môže mechanicky viesť štát k tomu, že sa vzdá zdrojov zodpovedajúcich rozdielu medzi trhovou hodnotou poľnohospodárskeho pozemku ohodnotenou miestnymi príslušnými orgánmi a najvyššou navrhnutou cenou v rámci verejného obstarávania.³⁷

C – Podmienky existencie výhody poskytnutej podniku

61. Nemecká vláda hlavne tvrdí, že sporná úprava nemôže byť kvalifikovaná ako štátna pomoc, keďže nezvýhodňuje žiadny podnik, neobsahuje poskytnutie žiadnej konkrétnej výhody pre podnik alebo výrobu. Obzvlášť zastáva názor, že by bolo nesprávne domnievať sa, že trhovú cenu sporného pozemku zodpovedá najvyššej ponuke predloženej v rámci verejného obstarávania, keďže judikatúra Súdneho dvora a oznámenie Komisie z 10. júla 1997 týkajúce sa prvkov štátnej pomoci obsiahnutých v predaji pozemkov a budov verejnými orgánmi [*neoficiálny preklad*] (oznámenie č. 97/C 209/03)³⁸ pripúšťajú, že trhovú cenu môže byť úplne stanovená nezávislým znaleckým posudkom.

37 — Pozri najmä *a contrario* rozsudok Eventech (EU:C:2015:9, bod 44).

38 — Ú. v. ES C 209, s. 3, ďalej len „oznámenie z roku 1997“.

62. V tejto súvislosti je potrebné pripomenúť, že Komisia vo svojom oznámení z roku 1997 uznala, že sa bude vychádzať z predpokladu, že predaj pozemkov a budov patriacich štátu neskrýva žiadne prvky štátnej pomoci, ak k nemu dôjde v rámci otvoreného a nepodmieneného verejného obstarávania alebo ak ho v prípade neexistencie takéhoto konania predchádza posúdenie jedným alebo viacerými nezávislými znalcami na účely stanovenia trhovej hodnoty predmetných aktív na základe trhových informácií a bežne akceptovaných hodnotiacich kritérií.

63. Ako som to už pripomenul³⁹, Súdny dvor vo svojom rozsudku Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe⁴⁰ rozhodol, že ak na predaj poľnohospodárskych pozemkov verejnými orgánmi mohlo vnútroštátne právo zaviesť pravidlá výpočtu ich trhovej hodnoty, uplatnenie týchto pravidiel mohlo byť považované za konanie v súlade s článkom 107 ZFEÚ len za podmienky, že sa vo všetkých prípadoch dospeje k cene, ktorá je najbližšia možná trhovej hodnote.⁴¹ Potvrdil, že metódy najvyššej ponuky a znaleckého posudku mohli poskytnúť ceny zodpovedajúce reálnym hodnotám trhu bez toho, aby vylúčili, že iné metódy by mohli tiež umožniť dosiahnuť rovnaký výsledok.⁴² V tejto súvislosti však spresnil, že metóda posúdenia hodnoty poľnohospodárskych pozemkov, ktorá by nebola doplnená o mechanizmus aktualizácie umožňujúci čo najpresnejšie priblíženie trhovej hodnote kúpnej ceny pozemkov najmä v období výrazného zvyšovania, by nebola schopná odrážať realitu trhovej ceny.⁴³

64. Ak má za týchto okolností sporná úprava povahu podobnú konaniu hodnotenia trhovej hodnoty aktív nezávislými znalcami, ako je popísaná v oddiele II bode 2 oznámenia z roku 1997, predstavuje rovnako a predovšetkým zvláštnosť neutralizácie účinkov nepodmieneného verejného obstarávania, ako je uvedené v oddiele II bode 1 oznámenia z roku 1997.

65. Ako to už Súdny dvor uviedol, disponuje len málo informáciami o metodológii dodržiavanej miestnymi príslušnými úradmi alebo znalcami určenými vnútroštátnymi súdmi na účely posúdenia ceny pozemkov v rámci zavedenia sporného ustanovenia a presnejšie o trhových ukazovateľoch a hodnotiacich kritériách, ktoré používajú. Nie je teda schopný určiť, či hodnotiace konanie môže samo osebe zodpovedať požiadavkám jeho vlastnej judikatúry a údajom v oznámení z roku 1997.

66. Ide tu však o posúdenie, ktoré má vykonať len samotný vnútroštátny súd, pričom Súdny dvor sa usiloval o to, aby mu v tejto veci poskytol všetky relevantné prvky výkladu práva Únie. Je vhodné v tejto súvislosti trvať na skutočnosti, že toto posúdenie sa musí týkať samotnej spornej úpravy, ale tiež jej konkrétneho uplatnenia, pričom vnútroštátny súd sa musí obzvlášť ubezpečiť, že posúdenie trhovej hodnoty pozemkov miestnymi príslušnými orgánmi alebo znalcami určenými vnútroštátnymi súdmi nevedie k výsledku, ktorý sa vzdáľuje od trhovej hodnoty.⁴⁴

67. Ako som to už zdôraznil⁴⁵, toto posúdenie závisí ako od metodológie a používaných kritérií posúdenia, tak aj od okolností každého verejného obstarávania, a najmä od počtu predložených ponúk a od štruktúry ponúkaných cien.

68. V tejto súvislosti je potrebné najskôr upozorniť, že metodológiu posúdenia trhovej ceny poľnohospodárskych pozemkov môže samu osebe v duchu rozsudku Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe⁴⁶ a požiadaviek aktualizácie, ktoré ukladá, považovať za odpovedajúcu týmto požiadavkám len v prípade, ak zohľadňuje ponúkané ceny v rámci verejného obstarávania, pričom toto zohľadnenie je o to dôležitejšie, o čo je zvýšený samotný počet predložených ponúk.

39 — Pozri body 53 a 54 týchto návrhov.

40 — EU:C:2010:778.

41 — Pozri body 35 a 48.

42 — Bod 39.

43 — Pozri bod 43.

44 — Pozri rozsudok Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, bod 52).

45 — Pozri bod 40 týchto návrhov.

46 — EU:C:2010:778, bod 43.

69. Svojou definíciou totiž ceny ponúkané v rámci otvoreného a nepodmieneneho verejného obstarávania v každom prípade poskytujú najspoľahlivejší a najaktuálnejší údaj o trhovej hodnote určitého pozemku. Z tohto dôvodu trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku môže byť najbližšia možná trhovej cene⁴⁷, ak je stanovená miestnymi príslušnými úradmi alebo znalcami následne po verejnom obstarávaní len v prípade, ak metodológia posúdenia zohľadňuje všetky ponúknuté ceny v rámci tohto konania.

70. Ďalej a ako som to už uviedol, kvalifikácia spornej úpravy nezávisí na metodológii posúdenia trhovej hodnoty poľnohospodárskeho pozemku, ktorú dodržiavajú miestne príslušné orgány alebo vnútroštátne súdy, ale tiež od okolností každého prípadu v rôznych situáciách, ktoré by mohli teoreticky nastať.

71. V prvom prípade trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku odhadnutú miestnymi príslušnými úradmi môže byť blízka väčšine ponúk predložených v rámci verejného obstarávania a najvyššia ponuka môže byť sama súčasne jasne vyššia ako ponúknuté ceny a ako odhadovaná trhovú hodnotu. V tomto prípade je možné sa domnievať, že najvyššia ponuka je špekulatívna a že odhadnutá hodnota zodpovedá trhovej cene, takže je možné z toho vyvodiť, že uplatnenie spornej úpravy neskrýva prvky štátnej pomoci.

72. V druhom prípade najvyššia ponuka môže byť blízka všetkým ponukám predloženým v rámci verejného obstarávania a trhovú hodnotu poľnohospodárskeho pozemku odhadovanú miestnymi príslušnými orgánmi môže byť sama jasne nižšia ako všetky ponuky. V tomto prípade sa ťažko možno domnievať, že odhadovaná trhovú hodnotu zodpovedá trhovej cene a v dôsledku toho je možné sa domnievať, že uplatnenie spornej úpravy skrýva prvky štátnej pomoci.

73. Preto ak miestne príslušné orgány a/alebo vnútroštátne súdy skúmajú, či sú splnené podmienky uplatnenia sporného ustanovenia a posudzujú neprimeranú povahu najvyššej ponúkanej ceny v rámci verejného obstarávania tým, že ju porovnávajú s trhovou hodnotou poľnohospodárskeho pozemku, ktorú odhadli, musia zohľadniť okolnosti vlastné každému prípadu, pričom obzvlášť musia zohľadniť štruktúru ponúknutých cien.

74. Zostáva ešte uviesť prípad, v ktorom verejné obstarávanie vyvolá len jednu ponuku. V takomto prípade metodológia posúdenia trhovej hodnoty poľnohospodárskeho pozemku dodržiavaná miestnymi príslušnými úradmi a vnútroštátnymi súdmi má istotne rozhodujúci význam.

75. V rámci posúdenia, ktoré vnútroštátny súd musí v tejto súvislosti uskutočniť, môže na účely posúdenia užitočne zohľadniť systém určenia hodnoty pozemkov Vergleichspreissystem (VPS)⁴⁸ spresnený samotnou BVVG, o ktorého oznámenie Komisii⁴⁹ sa postarala Spolková republika Nemecko. Komisia sa v prejednávacom prípade po posúdení znalcom⁵⁰ domnievala, že uplatnenie metódy VPS vylučovalo akúkoľvek prítomnosť prvkov štátnej pomoci v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ. Komisia sa presnejšie domnievala, že metóda VPS neposkytovala žiadnu výhodu kupujúcemu pozemku, keďže umožňovala odzrkadľovať trhovú hodnotu tohto pozemku, pričom bolo spresnené, že toto posúdenie platí len pre samotné predaje uzavreté BVVG v rámci privatizácie poľnohospodárskych a lesných pozemkov v nových spolkových krajinách Nemecka.

47 — Rozsudok Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, bod 35).

48 — Ďalej len „metóda VPS“.

49 — Rozhodnutie č. C(2012) 9457 Komisie z 19. decembra 2012 týkajúce sa návrhu alternatívnej metódy hodnotenia poľnohospodárskych a lesníckych pozemkov predávaných v Nemecku verejnoprávnou agentúrou BVVG (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/246093/246093_1396874_125_2.pdf).

50 — Pozri body 21 až 23 rozhodnutia, kde bolo spresnené, že požadovaný znalec mal určiť, či metóda VPS umožňovala stanoviť trhovú hodnotu poľnohospodárskej a lesnej pôdy a mal sa oprieť o bežne akceptované zásady hodnotenia v súlade s oddielom II ods. 2 písm. a) oznámenia z roku 1997.

76. Metóda VPS, ktorá sa zakladá na komparatívnej metóde posúdenia (Vergleichswertverfahren) používanej nezávislými odhadcami v Nemecku⁵¹, spočíva na stanovení priemernej kúpnej ceny porovnaním relevantných údajov týkajúcich sa značného počtu podobných minulých transakcií. Relevantné údaje, ktoré sa medzi iným týkajú miestnej polohy, situácie, veľkosti a kvality predávaného pozemku⁵², sú zhrnuté do databázy, ktorá je pravidelne aktualizovaná, aspoň raz za mesiac a častejšie, ak je to nevyhnutné, novými transakciami a trhovými indikátormi.⁵³

77. Vo svetle týchto skutočností musí vnútroštátny súd najmä posúdiť, či sporná úprava a jej uplatnenie zvyhodňujú určité podniky alebo určitú výrobu v zmysle článku 107 ods. 1 ZFEÚ, pričom sa spresňuje, že ako to vyplýva z judikatúry Súdneho dvora, opatrenie musí byť považované za selektívne, aj keď sa týka celého hospodárskeho odvetvia⁵⁴, keďže zvyhodňuje podniky, ktoré by sa vzhľadom na cieľ sledovaný týmto režimom nachádzali v porovnateľnej skutkovej a právnej situácii⁵⁵ a za predpokladu, že nie je odôvodnená povahou alebo všeobecnou štruktúrou systému, v ktorom sa nachádza.⁵⁶

78. Uplatnenie sporného ustanovenia by mohlo zvyhodniť profesionálnych poľnohospodárov, ktorí by po uskutočnení verejného obstarávania organizovaného BVVG na účely predaja poľnohospodárskych pozemkov mali možnosť ich nadobudnúť za cenu nižšiu ako bola najvyššia ponuka, dokonca ako všetky predložené ponuky.

79. Zo všetkých úvah, ktoré boli uvedené vyššie, vyplýva, že článok 107 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že pravidlo vnútroštátneho práva, ako je pravidlo vo veci samej, ktoré na účely zlepšenia poľnohospodárskych štruktúr zakazuje subjektu prepojenému so štátom, aby v rámci verejného obstarávania predal poľnohospodársky pozemok záujemcovi s najvyššou ponukou, ak je táto najvyššia ponuka v hrubom nepomere k hodnote pozemku, sa môže vyhnúť posúdeniu ako štátnej pomoci len v prípade, ak táto hodnota je najbližšia možná trhovej hodnote, čo zahŕňa najmä, že jej odhad zohľadňuje ceny ponúknuté v rámci verejného obstarávania. Vnútroštátnemu súdu prináleží posúdiť, či takéto pravidlo zodpovedá uvedeným požiadavkám a či jeho konkrétne uplatnenie môže viesť k stanoveniu ceny vzdalujúcej sa od trhovej hodnoty a vyvodit' z toho dôsledky.

VII – Návrh

80. Navrhujem Súdnemu dvoru, aby na návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý predložil Bundesgerichtshof, odpovedal takto:

Článok 107 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že pravidlo vnútroštátneho práva, ako je pravidlo vo veci samej, ktoré na účely zlepšenia poľnohospodárskych štruktúr zakazuje subjektu prepojenému so štátom, aby v rámci verejného obstarávania predal poľnohospodársky pozemok záujemcovi s najvyššou ponukou, ak je táto najvyššia ponuka v hrubom nepomere k hodnote pozemku, sa môže vyhnúť posúdeniu ako štátnej pomoci len v prípade, ak táto hodnota je najbližšia možná trhovej hodnote, čo zahŕňa najmä, že jej odhad zohľadňuje ceny ponúknuté v rámci verejného obstarávania. Vnútroštátnemu súdu prináleží posúdiť, či takéto pravidlo zodpovedá uvedeným požiadavkám a či jeho konkrétne uplatnenie môže viesť k stanoveniu ceny vzdalujúcej sa od trhovej hodnoty a vyvodit' z toho dôsledky.

51 — Štandardy hodnotenia sú v prejednávacom prípade uložené v Allgemeine Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“); pozri bod 28 tohto rozhodnutia.

52 — Pozri body 17 a 29 uvedeného rozhodnutia.

53 — Pozri bod 32 uvedeného rozhodnutia.

54 — Pozri najmä rozsudok Unicredito Italiano (C-148/04, EU:C:2005:774, bod 45).

55 — Pozri najmä rozsudky Adria-Wien Pipeline a Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (EU:C:2001:598, bod 41), GIL Insurance a i. (C-308/01, EU:C:2004:252, bod 68), Heiser (C-172/03, EU:C:2005:130, bod 40), ako aj Eventech (EU:C:2015:9, bod 55).

56 — Pozri najmä rozsudok Adria-Wien Pipeline a Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (EU:C:2001:598, bod 42).