



Zbirka odločb sodne prakse

SKLEPNI PREDLOGI GENERALNEGA PRAVOBRANILCA
PEDRA CRUZA VILLALÓNA,
predstavljeni 17. marca 2015¹

Zadeva C-39/14

**BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,
ob udeležbi
Thomasa Erbsa,
Ursule Erbs in
Landkreis Jerichower Land
(Predlog za sprejetje predhodne odločbe,**

ki ga je vložilo Bundesgerichtshof (Nemčija))

„Predlog za sprejetje predhodne odločbe — Državne pomoči — Program privatizacije zemljišč in zgradb, ki se uporabljajo za kmetijstvo in gozdarstvo v novih zveznih deželah Nemčije — Nacionalna zakonodaja, ki določa, da je treba za prodajo kmetijskih zemljišč pridobiti dovoljenje — Zakon o prometu z zemljišči (Grundstücksverkehrsgesetz) — Zavrnitev dovoljenja za pogodbo o nakupu zemljišča, sklenjeno na podlagi javnega razpisa s kupcem, ki je ponudil najvišjo ceno — Dogovorjena cena v močnem nesorazmerju z gospodarsko vrednostjo zemljišča — Načini določanja vrednosti zemljišča — Opredelitev kot državna pomoč“

1. V tej zadevi je Sodišču predloženo vprašanje razlage člena 107 PDEU v okviru spora, v katerem se izpodbijajo pogoji in načini prodaje kmetijskih in gozdarskih zemljišč v okviru privatizacije zemljišč in zgradb, ki so bili nekdanje v državni lasti, v novih zveznih deželah Nemčije.² Torej gre za nadaljevanje zadeve, v kateri je bila izdana sodba Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe,³ pri čemer se zastavljajo nova vprašanja, ki bodo Sodišče spodbudila k temu, da pojasni svojo sodno prakso glede pogojev, ki veljajo za prodaje javnih zemljišč glede na pravila Pogodbe na področju državnih pomoči.

I – Pravni okvir

2. Iz predložitvene odločbe je razvidno, da družba Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)⁴ izpolnjuje, med drugim, zakonsko nalogo, da v zveznih deželah Brandenburg, Mecklenburg Pomorjansko, Saška, Saška Anhalt in Turingija (nove zvezne dežele) privatizira zemljišča in zgradbe, ki so bile nekdanje v lasti države ter se uporabljajo za kmetijstvo in gozdarstvo. Družba BVVG, ki je pravna oseba zasebnega prava, deluje v ta namen za račun Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben,⁵ ki je javni zvezni organ s pravno osebnostjo.

1 — Jezik izvornika: francoščina.

2 — Zelo na splošno, glej Kadner, T., *Die Transformation des Vermögensrechts in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung*, ZEuP, 1997, str. 86; Rohde, G., *Grundstückeigentums- und Bodennutzungsverhältnisse in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag*, DNotZ, 1991, str. 186.

3 — C-239/09, EU:C:2010:778.

4 — V nadaljevanju: BVVG.

5 — Javni organ, pristojen za posebne naloge, ki izhajajo iz združitve.

3. Za prodajo kmetijskih in gozdarskih zemljišč v Zvezni republiki Nemčiji na splošno veljajo določbe zakona o prometu z zemljišči (Grundstücksverkehrsgesetz),⁶ katerega namen je varstvo kmetijske strukture.

4. Člen 2(1) GrdstVG določa:

„Za pravni posel odsvojitve zemljišča in obligacijsko pogodbo je potrebno dovoljenje; [...]“

5. Člen 4 GrdstVG pa pojasnjuje:

„Dovoljenje ni potrebno, če

1. je pri odsvojitvi kot pogodbeni stranka udeležena zvezna država ali zvezna dežela;

[...]“.

6. Člen 9 GrdstVG določa:

„(1) Dovoljenje se lahko zavrne ali omeji z zahtevami (člen 10) ali pogoji (člen 11), če so podana dejstva, iz katerih izhaja, da

1. odsvojitvev pomeni neprimerno razdelitev zemljišč ali

2. če bi se zaradi odsvojitve zemljišče ali večina zemljišč, ki prostorsko in gospodarsko spadajo skupaj in pripadajo odsvojitelju, negospodarno zmanjšalo ali razdelilo ali

3. je protivrednost v močnem nesorazmerju z vrednostjo zemljišča.

(2) Za neprimerno razdelitev zemljišč v smislu odstavka 1, točka 1, gre praviloma takrat, ko je odsvojitvev v nasprotju z ukrepi za izboljšanje kmetijske strukture.

(3) Za negospodarno zmanjšanje ali razdelitev v smislu odstavka 1, točka 2, gre praviloma takrat, ko bi z delitvijo dediščine, pogodbe o izročitvi ali druge odsvojitve v obliki pravnega posla

1. samostojno kmetijsko gospodarstvo izgubilo sposobnost za nadaljnji obstoj;

2. kmetijsko zemljišče postalo manjše od enega hektarja;

[...]“

(4) Če se zemljišče odsvoji za drugačne namene od kmetijskih ali gozdarskih, se dovoljenje iz odstavka 1, točka 3, ne sme zavrniti.

[...]“.

II – Dejstva v sporu o glavni stvari

7. Iz predložitvene odločbe izhaja, da sta zakonca Erbs na podlagi javnega razpisa, v okviru katerega sta predložila najvišjo ponudbo, s pogodbo v obliki notarskega zapisa z dne 31. marca 2008 od BVVG kupila kmetijsko zemljišče v izmeri približno 2,6 hektarja za 29.000 EUR.

6 — V nadaljevanju: GrdstVG.

8. Vendar je Landkreis Jerichower Land kot pristojni lokalni organ z odločbo z dne 5. junija 2008 zavrnil izdajo dovoljenja za prodajno pogodbo na podlagi člena 9(1), točka 3, GrdstVG,⁷ ker je bila dogovorjena kupnina v močnem nesorazmerju z vrednostjo prodanega zemljišča.

9. Tožba, ki sta jo vložila zakonca Erbs zoper sporno odločbo, je bila zavrnjena na prvi stopnji in na pritožbeni stopnji. Pritožbeno sodišče je v tem primeru menilo, da je bila dogovorjena kupnina v višini 29.000,00 EUR v velikem nesorazmerju z vrednostjo prodanega zemljišča, pri čemer je bilo v izvedenskem mnenju navedeno, da znaša kmetijska gospodarska vrednost zemljišča v primerjavi z drugimi prejšnjimi prodajami družbe BVVG 14.168,61 EUR, brez primerjave pa 13.648,19 EUR. Menilo je torej, da je dogovorjena cena preseгла te vrednosti za več kot 50 % in da bi imela prodaja po tej ceni neugoden vpliv na kmetijsko strukturo, pri čemer je pojasnilo, prvič, da je bil kmet, ki je bil zaslišan kot priča, vendar ni sodeloval na javnem razpisu, pripravljen kupiti zemljišče po ceni, ki presega kmetijsko gospodarsko vrednost za največ 50 %, in drugič, da zakonca Erbs nista poklicna kmetovalca.

III – Vprašanje za predhodno odločanje in postopek pred Sodiščem

10. V teh okoliščinah je Bundesgerichtshof, pri katerem je družba BVVG vložila kasacijsko pritožbo, prekinilo postopek in Sodišču v predhodno odločanje predložilo to vprašanje:

„Ali člen 107(1) PDEU nasprotuje nacionalni določbi, kot je člen 9(1), točka 3, [GrdstVG], ki za izboljšavo kmetijske strukture subjektu, kot je družba BVVG, ki se prišteva k državi, prepoveduje prodati kmetijsko zemljišče, ki je naprodaj, ponudniku, ki je na javnem razpisu ponudil najvišjo ceno, če je najvišja ponudba v močnem nesorazmerju z vrednostjo zemljišča?“

11. Predložitveno sodišče se je potrudilo, da je pojasnilo, da z njegovega vidika to vprašanje zajema tri vprašanja. Prvič, vprašati bi se bilo treba, ali to, da družba BVVG proda javno zemljišče za ceno, ki je nižja od cene, dosežene na javnem razpisu, pomeni ugodnost za kupca, če prodajo po ceni, doseženi na javnem razpisu, prepoveduje splošni zakon, ki velja tudi za vse zasebne prodajalce. Drugič, če se domneva, da navedena ugodnost obstaja, se zastavlja naslednje vprašanje, ali jo je mogoče utemeljiti z namenom zakona, in sicer izboljšanjem kmetijskih struktur. Tretjič in nazadnje bi bilo treba ugotoviti, ali je zavrnitev prodaje po ceni, doseženi na javnem razpisu, nezakonita glede na člen 107(1) PDEU, čeprav se še ne šteje za pomoč, zaradi učinka, ki ga bo imela.

12. Družba BVVG, zakonca Erbs, nemška vlada in Evropska komisija so predložili pisna stališča. Družba BVVG, Landkreis Jerichower Land, nemška vlada in Komisija so prav tako podali ustne navedbe na javni obravnavi 11. decembra 2014.

IV – Povzetek stališč strank

13. Družba BVVG zelo na splošno meni, da je treba na vprašanje za predhodno odločanje, ki ga je zastavilo Bundesgerichtshof, odgovoriti pritrnilno, saj so podani vsi bistveni elementi državne pomoči.

14. Uporaba sporne določbe naj bi najprej pomenila uporabo sredstev zvezne države v obsegu, v katerem se prihodki iz privatizacije zemljišč in zgradb, ki so bile prej v državni lasti, plačajo v zvezni proračun. Zato vsaka zavrnitev prodaje zemljišča po najvišji ceni, ponujeni v okviru javnega razpisa, povzroči izgubo prihodkov zvezne države ter ima splošnejši učinek znižanja cen. Njena uporaba naj bi poleg tega dajala prednost poklicnim kmetom, ki bi imeli priložnost pridobiti zemljišča, ki so predmet javnega razpisa, po ceni, ki je nižja od cene iz najboljše ponudbe.

7 — V nadaljevanju: sporna določba.

15. Ta prednost naj bi izhajala iz načinov določitve gospodarske vrednosti zemljišč, na podlagi katere lahko pristojni lokalni organi ugotovijo, da obstaja močno nesorazmerje v smislu sporne določbe in torej sprejmejo odločitev, s katero zavrnejo dovoljenje. Družba BVVG meni, da se določitev te vrednosti na podlagi izvedenskega mnenja lahko približa tržni vrednosti, samo če temelji na rezultatih številnih javnih razpisov, za kar pa naj v tem primeru ne bi šlo.

16. Zakonca Erbs v glavnem menita, da prodaja zemljišča ne povzroči zmanjšanja ali nedonosne razdelitve zemljišč in da ni vplivala na samostojno kmetijsko gospodarstvo ali na zmožnost preživetja kmeta.

17. Nemška vlada meni, da je treba na vprašanje za predhodno odločanje odgovoriti nikalno, ker s sporno določbo ni podeljena nikakršna ugodnost, niti v obliki subvencije niti v obliki zmanjšanja stroškov. Meni, da nobenemu določenemu podjetju ni bila dana prednost, saj družba BVVG nikakor ni zavezana prodati kmetu, ki je kandidat za nakup. Odločba o zavrnitvi dovoljenja ima sicer omejevalni učinek glede družbe BVVG in zakoncev Erbs, vendar pa nima nobenega ugodnega učinka.

18. Nazadnje Komisija, ki opozarja, da načeloma ni naloga nacionalnega sodišča, da odloča o združljivosti morebitne pomoči s Pogodbo, meni, da bi nacionalna zakonodaja lahko pomenila „državno pomoč“ v smislu člena 107(1) PDEU, svoja stališča pa osredotoča na preučitev vprašanja obstoja selektivne prednosti, vendar meni, da bi moralo predložitveno sodišče preučiti, ali gre v zadevi za ukrep financiranja iz državnih sredstev.

V – Uvodne ugotovitve

19. Preučitev vprašanja za predhodno odločanje, ki ga je zastavilo predložitveno sodišče, zahteva nekaj uvodnih ugotovitev. Najprej bom preučil obseg vprašanja za predhodno odločanje, zaradi česar bom Sodišču predlagal preoblikovanje vprašanja. Potem bom skušal predstaviti razloge, iz katerih je mogoče in je treba v tej zadevi preučiti zakon o prometu z zemljišči, kakršen je GrdstVG, ki velja na splošno tudi v ozemeljskem smislu, glede na določbe Pogodbe o državnih pomočeh. Po teh pojasnilih bom predstavil vsebino sporne določbe. Na koncu se bom lotil načelnega ugovora nemške vlade, v skladu s katerim sporna določba ne more biti opredeljena kot državna pomoč, ker nobenemu podjetju ni bila podeljena ugodnost.

A – Obseg vprašanja za predhodno odločanje

20. S svojim vprašanjem za predhodno odločanje predložitveno sodišče uradno zaproša Sodišče, naj se izreče o vprašanju, ali člen 107(1) PDEU nasprotuje sporni določbi, z drugimi besedami, ali ukrep, ki ga določa, pomeni pomoč, ki ni združljiva z notranjim trgov.

21. Vendar, kot je Komisija spomnila v svojih pisnih stališčih, ni naloga niti Sodišča niti predložitvenega sodišča, da se izrečeta o združljivosti nacionalnega ukrepa s členom 107(1) PDEU, saj ima Komisija pod nadzorom sodišča Evropske unije⁸ izključno pristojnost na tem področju. Zato nacionalno sodišče v okviru predloga za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 267 PDEU ne more spraševati Sodišča o združljivosti državne pomoči ali sistema državnih pomoči z notranjim trgov.⁹ S tega vidika Sodišče ne more odgovoriti na drugo vprašanje predložitvenega sodišča v okviru tega postopka za sprejetje predhodne odločbe.

8 — Glej med drugim sodbo Lucchini (C-119/05, EU:C:2007:434, točka 52).

9 — Glej med drugim sodbo Enirisorse (C-237/04, EU:C:2006:197, točka 23) in sklep Acanfora (C-181/13, EU:C:2014:127, točka 22).

22. Vendar so nacionalna sodišča še naprej pristojna, da ukrep opredelijo kot državno pomoč in iz tega izpeljejo posledice na podlagi člena 108(3), zadnji stavek, PDEU.¹⁰ Posameznikom morajo zlasti zagotoviti, da bodo zaradi kršitve člena 108(3), zadnji stavek, PDEU nastale posledice v skladu z njihovim nacionalnim pravom tako glede veljavnosti predpisov o izvedbi kot glede povračila finančne podpore, dodeljene ob kršitvi te določbe ali morebitnih začasnih ukrepov.¹¹

23. Natančneje, Sodišče je odločilo, da pristojnost Komisije, da presoja združljivost pomoči z notranjim trgov, ne ovira nacionalnega sodišča, da Sodišču zastavi vprašanje za predhodno odločanje v zvezi z razlago pojma pomoči.¹² Tako lahko Sodišče glede državnih pomoči nacionalnemu sodišču predloži zlasti elemente razlage prava Unije, na podlagi katerih bo lahko ugotovilo, ali je mogoče nacionalni ukrep šteti za državno pomoč v smislu tega prava.¹³

24. V tem okviru je treba še spomniti, da je Sodišče pojasnilo, da lahko nacionalno sodišče, če dvomi o opredelitvi ukrepa, Komisijo prosi za pojasnila v zvezi s tem. Komisija je v svojem Sporočilu z dne 23. novembra 1995 o sodelovanju Komisije in nacionalnih sodišč na področju državnih pomoči¹⁴ izrecno pozvala nacionalna sodišča, naj stopijo v stik z njo, če naletijo na težave pri uporabi člena 108(3) PDEU, in je pojasnila naravo informacij, ki jih lahko predloži.¹⁵ V zvezi s tem je treba poudariti, da mora Komisija na podlagi dolžnosti lojalnega sodelovanja institucij Skupnosti in držav članic, ki izhaja iz člena 4(3) PEU,¹⁶ na vprašanja nacionalnih sodišč odgovoriti, kakor hitro je mogoče.¹⁷

25. Če bi pristojni nemški organi ugotovili, da mehanizem dovoljenja, ki je bil uveden s sporno določbo, lahko vsebuje elemente državne pomoči, bi morali to priglasiti Komisiji, da se lahko izreče o njegovi združljivosti z notranjim trgov. Med čakanjem na dokončno odločitev Komisije mora predložitveno sodišče sankcionirati neposredni učinek člena 108(3), tretji stavek, PDEU, z drugimi besedami zagotoviti pravice, ki jih imajo zadevne osebe na podlagi te določbe, tako da nasprotuje zavrnitvi dovoljenja za sklenitev prodajne pogodbe med BVVG in zakoncema Erbs in učinkom, ki bi jih ta zavrnitev imela.¹⁸

10 — Glej med drugim sodbe Steinike & Weinlig (78/76, EU:C:1977:52, točka 2), Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires in Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon (C-354/90, EU:C:1991:440, točke od 8 do 14) in Adria-Wien Pipeline in Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke (C-143/99, EU:C:2001:598, točke od 26 do 29).

11 — Glej med drugim sodbi Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires in Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon (EU:C:1991:440, točka 12) in SFEI in drugi (C-39/94, EU:C:1996:285, točka 40).

12 — Glej med drugim sodbo DM Transport (C-256/97, EU:C:1999:332, točka 15).

13 — Glej med drugim sodbi Fallimento Traghetti del Mediterraneo (C-140/09, EU:C:2010:335, točka 24) in Paint Graphos in drugi (od C-78/08 do C-80/08, EU:C:2011:550, točka 35).

14 — UL C 312, str. 8.

15 — Glej tudi Obvestilo Komisije z dne 9. aprila 2009 o izvrševanju zakonodaje o državni pomoči na nacionalnih sodiščih (UL C 85, str. 1, točka 89 in naslednje).

16 — Glej sklep Zwartveld in drugi (C-2/88-IMM, EU:C:1990:315, točki 17 in 18).

17 — Glej zlasti sodbo SFEI in drugi (EU:C:1996:285, točka 50).

18 — Glej med drugim sodbi SFEI in drugi (EU:C:1996:285, točka 28) in Piaggio (C-295/97, EU:C:1999:313, točke od 29 do 32).

26. Prav tako je treba spomniti, da morajo države članice, razen v primeru pomoči *de minimis*,¹⁹ Komisiji²⁰ za objavo na spletišču Komisije²¹ posredovati povzetke informacij o ukrepih, ki so lahko izvzeti na podlagi člena 107(2) PDEU, vključno s pomočmi, dodeljenimi na področju kmetijstva.²²

27. Glede na zgornje ugotovitve Sodišču predlagam, naj vprašanje za predhodno odločanje, ki ga je zastavilo Bundesgerichtshof, preoblikuje tako: „Ali je treba člen 107(1) PDEU razlagati tako, da je določba nacionalne zakonodaje, ki zaradi izboljšanja kmetijskih struktur subjektu, ki se prišteva k državi, prepoveduje, da na javnem razpisu proda kmetijsko zemljišče ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno, če je najvišja ponudba v velikem nesorazmerju z vrednostjo zemljišča, mogoče opredeliti kot državno pomoč?“

B – Posebnost sporne določbe

28. Sporna, v grobem predstavljena določba²³ dovoljuje pristojnim lokalnim organom, da nasprotujejo prodajnim pogodbam za prodajo kmetijskih in gozdarskih zemljišč, sklenjenim v okviru javnih razpisov, če menijo, da so dogovorjene cene močno nesorazmerne glede na njihovo vrednost.

29. Sistem, katerega del je ta določba,²⁴ temelji v tej zadevi na mehanizmu predhodnega dovoljenja za nekatere prenose lastništva na kmetijskih ali gozdarskih zemljiščih, ki so predmet prodajnih pogodb, ki se sproži v primeru prekoračitve cenovnega praga, katerega vrednost se določi na podlagi sistema določitve kmetijske gospodarske vrednosti teh zemljišč. Predložitveno sodišče sporno določbo sicer opredeli kot „pravilo glede cene, ki določa zakonito omejitev lastninske pravice“.

30. Dovoljenje za prenos lastništva na kmetijskem ali gozdarskem zemljišču, ki je predmet prodajne pogodbe, na podlagi člena 4(1) GrdstVG ni potrebno, če je pogodbeni stranka pri prodaji zvezna država ali zvezna dežela, vendar pa je na podlagi sodne prakse Bundesgerichtshof²⁵ potrebno, če je stranka prodajne pogodbe družba BVVG, za kar gre v postopku v glavni stvari. Za družbo BVVG, ki je pravna oseba zasebnega prava, kljub zakonski nalogi, da izvede privatizacijo zemljišč v novih zveznih deželah, ne velja določba o oprostitvi, določena v členu 4(1) GrdstVG.

31. Poudariti je torej treba, da GrdstVG, ki je zakon, ki na splošno določa, da je za prenose lastništva na kmetijskih in gozdarskih zemljiščih v Nemčiji med subjekti zasebnega prava potrebno dovoljenje, prav tako velja za ves promet z zemljišči v okviru postopka privatizacije zemljišč, ki so bila nekdanj last države in jih upravlja družba BVVG, saj zanjo ne velja določba o oprostitvi iz člena 4(1) GrdstVG.

19 — Glej člen 3 Uredbe Komisije (ES) št. 1535/2007 z dne 20. decembra 2007 o uporabi členov 87 in 88 Pogodbe ES pri pomočeh *de minimis* v sektorju kmetijske proizvodnje (UL L 337, str. 35). Člen 4(1), drugi pododstavek, navedene uredbe pa določa, da če je zgornja meja, določena v členu 3(2) presežena (namreč 7 500 EUR za isto podjetje v obdobju treh proračunskih let), zadevna država članica zagotovi, da se Komisija obvesti o prekoračitvi zgornje meje, ali da se pomoč izterja od upravičenca. Ta uredba v skladu z njenim členom 7, drugi odstavek, velja od 1. januarja 2008 do 31. decembra 2013. Nadomestila jo je Uredba Komisije (EU) št. 1408/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči *de minimis* v kmetijskem sektorju (UL L 352, str. 9), ki je začela veljati 1. januarja 2014. Ta nova uredba poleg tega, da je spremenila zgornjo mejo *de minimis*, v svojem členu 6 določa nov sistem spremljanja, ki ne zajema več obveznosti priglasitve, določene v členu 4(1), drugi pododstavek, Uredbe št. 1535/2007.

20 — Glej člen 3(2) Uredbe Sveta (ES) št. 994/98 z dne 7. maja 1998 o uporabi členov 92 in 93 Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti za določene vrste horizontalne državne pomoči (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 8, zvezek 1, str. 312).

21 — Glej člen 1(3) Uredbe Sveta (EU) št. 733/2013 z dne 22. julija 2013 o spremembi Uredbe (ES) št. 994/98 o uporabi členov 92 in 93 Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti za določene vrste horizontalne državne pomoči (UL L 204, str. 11), ki spreminja med drugim člen 3(2) Uredbe št. 994/98.

22 — Uredba Komisije (ES) št. 1857/2006 z dne 15. decembra 2006 o uporabi členov 87 in 88 Pogodbe pri državni pomoči za majhna in srednje velika podjetja, ki se ukvarjajo s proizvodnjo kmetijskih proizvodov, in o spremembi Uredbe (ES) št. 70/2001 (UL L 358, str. 3); to uredbo je razveljavila Uredba Komisije (EU) št. 702/2014 z dne 25. junija 2014 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju ter na podeželju za združljive z notranjim trgovom z uporabo členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 193, str. 1), ki velja od 1. julija 2014.

23 — Glej med drugim Schramm, L., Probleme der Grundstücksverkehrsgenehmigung_ und des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in den neuen Bundesländern, NL-BzAR, 2005, št. 8, str. 322.

24 — V nadaljevanju: sporni sistem.

25 — Sodba z dne 27. novembra 2009 (BLW 4/09, NJW-RR 2 010,886 tč. 12).

32. Posledično ta določba o oprostitvi povzroči, da je treba za prodaje javnih kmetijskih in gozdarskih zemljišč pridobiti dovoljenje, če so pogoji, ki jih določa sporna določba, izpolnjeni. Če družba BVVG proda zemljišča, ki so bila nekdanja državna last, in vplača prihodke iz prodaje v zvezni proračun, potem sporni sistem lahko zajema državna sredstva in bi zato lahko zanj veljale določbe Pogodbe o državnih pomočeh.

33. Vsekakor je treba natančneje preučiti vsebino sporne določbe.

C – Vsebina sporne določbe

34. Dovoljenja za prenos lastništva na zemljišču se ne podeli, samo če, prvič, gre za kmetijsko ali gozdarsko zemljišče in, drugič, če so izpolnjeni določeni pogoji, in zlasti, kar zadeva sporno določbo, če je ponujena in v prodajni pogodbi dogovorjena cena v močnem nesorazmerju s kmetijsko gospodarsko vrednostjo zemljišča.

35. Ker v GrdstVG pojem „močno nesorazmerje“ ni opredeljen, so ga opredelila nemška sodišča in zlasti predložitveno sodišče. Močno nesorazmerje je podano, če dogovorjena prodajna cena presega za več kot 50 % kmetijsko gospodarsko vrednost zemljišča.²⁶

36. V zvezi s tem predložitveno sodišče razloži, da je namen sporne določbe izogniti se temu, da bi poklicni kmetje morali nositi stroške nakupa novih zemljišč, kar bi lahko ogrozilo zmožnost preživetja njihovih kmetijskih gospodarstev. Njen namen je torej preprečiti špekulacije s kmetijskimi in gozdarskimi zemljišči in spodbuditi izboljšanje kmetijskih struktur.

37. Nemška vlada je pojasnila, da je posledica odločbe o zavrnitvi dovoljenja, da se onemogoči vpis kupca kot lastnika zemljišča, kar pomeni oviro pri prenosu lastništva, tako da sklenjena prodajna pogodba začasno nima učinka do sprejetja pravnomočne sodne odločbe glede navedene odločbe. Če se odločba o zavrnitvi razveljavi, postane prodajna pogodba, ki začasno ni učinkovala, izvršljiva po dogovorjeni prodajni ceni in kupec se lahko vpiše kot lastnik. V nasprotnem primeru postane odločba o zavrnitvi pravnomočna, sklenjena pogodba pa nična. Vendar dejstvo, da odločba o zavrnitvi postane pravnomočna, ne povzroči, da kmet, ki je izrazil interes v okviru javnega razpisa ali pravnega postopka zoper odločbo o zavrnitvi dovoljenja, pridobi pravico do nakupa zemljišča.

38. S sporno določbo se torej skuša preprečiti, da bi se kmetijska ali gozdarska zemljišča prodajala v okviru javnega razpisa po ceni, ki bi bistveno odstopala (za več kot 50 %) od cen, ki jih pristojni lokalni organi štejejo za „sprejemljive“, z drugimi besedami sorazmerne s tem, kar je po njihovem mnenju njihova kmetijska gospodarska vrednost.

39. Zdaj, ko sem to pojasnil, je treba poudariti, da se sporni sistem, po katerem se predpostavlja, da je najvišja ponujena cena za določeno zemljišče v okviru javnega razpisa za več kot 50 % višja od kmetijske gospodarske vrednosti, ki jo ocenijo pristojni lokalni organi, lahko teoretično uporabi v zelo različnih primerih, ki se razlikujejo predvsem glede na število predloženih ponudb in strukturo ponujenih cen.

40. Pri tem je treba poudariti, da spornega sistema ni mogoče presojati in vprašanja njegove opredelitve obravnavati glede na člen 107 PDEU, ne da bi se upoštevali konkretni pogoji za njegovo izvajanje in še natančneje okoliščine, v katerih se uporabi. Kot bom imel priložnost pokazati, presoja nesorazmernosti cen, ponujenih v okviru javnega razpisa za določeno zemljišče, ni enaka, če je v navedenem postopku predložena samo ena ali zelo omejeno število ponudb ali pa so predložene številne ponudbe.

26 — Glej sodbo Bundesgerichtshof z dne 27. aprila 2001 (BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021), ki jo navaja nemška vlada.

41. Iz tega sledi, da je treba za presojo, ali gre za tak primer, seveda preučiti konkretne načine, kako pristojni lokalni organi določajo kmetijsko gospodarsko vrednost zemljišč, vendar je treba upoštevati tudi število predloženih ponudb in strukturo ponujenih cen v okviru javnega razpisa.

D – Posebnost položaja v postopku v glavni stvari

42. Nazadnje je treba poudariti posebnost položaja v postopku v glavni stvari, ki je predmet tretjega vprašanja predložitvenega sodišča²⁷ in ki je eden glavnih argumentov nemške vlade, na podlagi katerega je sklepala, da spornega sistema ni mogoče opredeliti kot državno pomoč.

43. Zadnjenavedena namreč trdi, da odločba o zavrnitvi dovoljenja, ki se obravnava v postopku v glavni stvari, ne obsega nobene obveznosti družbe BVVG, da proda sporno zemljišče poklicnemu kmetu, ki je izrazil interes za nakup zemljišča. Torej ni mogoče šteti, da je bilo sporno zemljišče prodano za ceno, ki je nižja od tržne cene, ki je bila določena v okviru javnega razpisa. Sporne določbe torej ne bi bilo mogoče opredeliti kot državno pomoč, ker ni dejanskega ukrepa financiranja iz državnih sredstev.

44. Seveda je res, da če se spornega ozemlja ne proda poklicnemu kmetu, ki je izrazil interes v okviru javnega razpisa, ki se obravnava v postopku v glavni stvari, za ceno, ki je nižja od najvišje ponudbe, ni mogoče šteti, da je bila dejansko podeljena pomoč.

45. Vendar če do prodaje v postopku v glavni stvari dejansko ni prišlo, je to najprej in predvsem zato, ker sta stranki pogodbe, ki je predmet odločbe o zavrnitvi dovoljenja, izpodbijali to odločbo pred nemškim sodiščem, pri čemer je družba BVVG zastavila ravno vprašanje, ali sporna določba spada pod opredelitev državne pomoči, ki je povod za ta postopek za sprejetje predhodne odločbe.

46. Na podlagi okoliščine, da pristojni lokalni organi še niso izvršili svoje odločbe o zavrnitvi dovoljenja v določenem primeru, sicer ni mogoče sklepati, da je vprašanje opredelitve sporne določbe kot državna pomoč hipotetično. Zlasti ni mogoče šteti, da se bo navedeno ravnanje pristojnih lokalnih organov ponavljalo sistematično in neprestano, ne da bi se sporni odločbi odvzela vsakršna vsebina in vsakršen učinek.

47. Vsekakor okoliščina, da imajo pristojni lokalni organi diskrecijsko pravico glede nadaljnjih korakov, ki naj bi sledili njihovi odločbi o zavrnitvi dovoljenja, ne vpliva na vprašanje, ali sporen sistem lahko vsebuje elemente državnih pomoči. Tega, da se ukrep opredeli za državno pomoč, ni mogoče pogojevati niti s predhodno ugotovitvijo, da je bil dejansko izvršen, niti z oceno možnosti, kako pogosto se bo izvajal, ne da bi postal sistem stalnega nadzora nad državnimi pomočmi, ki sta ga uvedla člena 107 PDEU in 108 PDEU, vprašljiv.

48. Na koncu teh prvih ugotovitev se lahko lotim jedra problema, ki se je pojavil s postopkom v glavni stvari, in sicer je treba ugotoviti, ali in v kakšnem obsegu se lahko izvajanje spornega sistema opredeli kot državno pomoč.

VI – Opredelitev spornega sistema kot ukrep državne pomoči

49. Da bi se nacionalni ukrep lahko opredelil kot „pomoč“ v smislu člena 107(1) PDEU, mora predvsem in najprej iti za državni ukrep ali za ukrep financiranja iz državnih sredstev in pomeniti prednost za upravičenca.²⁸

27 — Glej točko 11 teh sklepnih predlogov.

28 — Glej med drugim sodbi Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg (C-280/00, EU:C:2003:415, točki 74 in 75) in Libert in drugi (C-197/11 in C-203/11, EU:C:2013:288, točka 74).

50. Iz sodne prakse Sodišča je razvidno, da se samo ugodnosti, dodeljene neposredno ali posredno iz državnih sredstev, štejejo za pomoč v smislu člena 107(1) PDEU. Razlikovanje med „pomočmi, ki jih dodeli država,“ in pomočmi „iz državnih sredstev“ v tej določbi namreč ne pomeni, da so vse ugodnosti, ki jih odobri država, pomoč, ne glede na to, ali se financirajo iz državnih sredstev ali ne, ampak je njen namen v ta pojem zgolj vključiti ugodnosti, ki jih država dodeli neposredno, in ugodnosti, ki se dodelijo prek javnega ali zasebnega organa, ki ga imenuje ali ustanovi država.²⁹

51. Pojem „pomoči“ v smislu člena 107(1) PDEU ne zajema samo pozitivnih dajatev, kot so subvencije, ampak tudi ukrepe, ki v različnih oblikah zmanjšujejo stroške, ki navadno bremenijo proračun podjetja, in ki so tako, ne da bi bili subvencije v strogem pomenu besede, enake narave in imajo enake učinke.³⁰ V zvezi s tem je treba dokazati dovolj neposredno povezavo med prednostjo, dodeljeno prejemniku, in predvsem zmanjšanjem dohodkov državnega proračuna.³¹

52. Prav tako je treba opozoriti, zato da se dopolni odgovor na drugo vprašanje predložitvenega sodišča,³² da dejstvo, da se zasleduje socialni namen, ne zadošča, da se tovrsten ukrep vnaprej izvzame od opredelitve kot „pomoč“ v smislu člena 107(1) PDEU, saj ta določba ne razlikuje na podlagi razlogov ali ciljev državnih ukrepov, ampak jih opredeljuje glede na njihov učinek.³³

53. Kot je Sodišče že poudarilo, ni mogoče izključiti, da prodaja javnih zemljišč po ceni, ki je nižja od tržne, pomeni državno pomoč.³⁴ Sodišče je v navedenem primeru pojasnilo, da to, da javni organi prodajo zemljišča ali zgradbe podjetju ali posamezniku, ki opravlja gospodarsko dejavnost, kot je kmetijstvo ali gozdarstvo, lahko vsebuje elemente državne pomoči, zlasti če se ne opravi po tržni ceni, to je po ceni, za katero bi se lahko dogovoril zasebni vlagatelj, ki bi posloval v običajnih konkurenčnih pogojih.³⁵

54. Sodišče je na podlagi tega sklenilo, da če nacionalno pravo določi pravila za izračun tržne vrednosti zemljišč, po kateri bi jih javni organi prodali, mora uporaba teh pravil, da bi bila v skladu s členom 107 PDEU, vsekakor voditi do cene, ki kolikor mogoče ustreza tržni vrednosti.³⁶

55. Glede na te različne elemente je treba preučiti, ali in v kakšnem obsegu uporaba sporne določbe pomeni dodelitev ugodnosti podjetju in jo je zato mogoče opredeliti kot državno pomoč, zaradi česar bom najprej analiziral sistem, po katerem pristojni lokalni organi določijo kmetijsko gospodarsko vrednost kmetijskih in gozdarskih zemljišč.

A – Sistem določitve kmetijske gospodarske vrednosti zemljišč

56. Kmetijska gospodarska vrednost zemljišč, ki ni opredeljena v GrdstVG, je – kot izhaja iz predložitvenega sklepa (točka 32) – cena, ki jo je treba doseči za zemljišča enake vrste in na enaki legi ob sklenitvi pogodbe v prostem prometu med kmeti, torej v okviru prometa z zemljišči v kmetijskem sektorju, pri čemer je treba upoštevati tudi odsvojitve nekmetom, če se zemljišče odsvoji za nadaljnjo kmetijsko uporabo.

29 — Glej med drugim sodbo van Tiggele (82/77, EU:C:1978:10, točki 24 in 25) in PreussenElektra (C-379/98, EU:C:2001:160, točka 58).

30 — Glej med drugim sodbo Banco Exterior de España (C-387/92, EU:C:1994:100, točka 13), SFEI in drugi (C-39/94, EU:C:1996:285, točka 58), Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, točka 30) in Eventech (C-518/13, EU:C:2015:9, točka 33).

31 — Glej zlasti sodbo Eventech (EU:C:2015:9, točka 34).

32 — Glej točki 11 in 20 teh sklepnih predlogov.

33 — Glej med drugim sodbo Heiser (C-172/03, EU:C:2005:130, točka 46).

34 — Sodba Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, točka 31).

35 — Glej sodbi Komisija/Scott (C-290/07 P, EU:C:2010:480, točka 68) in Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, točka 34).

36 — Glej sodbo Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, točka 35).

57. Niti predložitveno sodišče niti zadevne stranke, ki so predložile pisna stališča in podale ustne navedbe, niso predložile nobenih natančnih podatkov o tem, kako je pristojni lokalni organ, ki je pooblaščen, da zavrne dovoljenje, ki se zahteva s sporno določbo, določil kmetijsko gospodarsko vrednost zemljišča, ki je predmet pogodbe, to je vrednost, na podlagi katere je ugotovil močno nesorazmerje, ki je upravičilo zavrnitev dovoljenja. Vendar iz pisnih stališč družbe BVVG izhaja, da je bila ta vrednost določena glede na referenčne cene, ki jih določijo ocenjevalni odbori na podlagi regionalnih referenčnih kazalnikov in vrednosti (točki 41 in 42).

58. Predložitveno sodišče je zgolj pojasnilo, da je v postopku v glavni stvari pritožbeno sodišče potrdilo odločbo o zavrnitvi dovoljenja pristojnega lokalnega organa na podlagi izvedenskega mnenja, ki ga je naročilo, ne da bi zadevo obširneje pojasnilo. Družba BVVG pa je v svojih pisnih stališčih pojasnila, da se ponudbe, ki jih predložijo kmetijska podjetja v okviru javnega razpisa, ne upoštevajo.

59. Sprožitev mehanizma predhodnega dovoljenja tako predpostavlja, da je v okviru postopka javnega razpisa za prodajo kmetijskega zemljišča, ki se konča s sklenitvijo prodajne pogodbe s kupcem, ki ni kmet ali ni poklicni kmet, poklicni kmet izrazil svoj interes za nakup zemljišča, ki je predmet navedene pogodbe, in da cena, dogovorjena v tej pogodbi, za 50 % presega ceno, ki jo je bil pripravljen plačati navedeni kmet za nakup zemljišča.

B – Obstoj ukrepa financiranja iz državnih sredstev

60. Ni dvoma, da lahko izvajanje sporne določbe pomeni ukrep financiranja iz državnih sredstev, saj lahko pomeni izgubo državnih prihodkov iz prihodkov od privatizacije zemljišč, ki so predmet odločbe o zavrnitvi dovoljenja za prenos lastništva. Kot trdi družba BVVG, iz tega, da je šel njen letni dobiček v zvezni proračun, sledi, da lahko uporaba sporne določbe samodejno pripelje do tega, da se država odpove sredstvom, ki ustrezajo razliki med kmetijsko gospodarsko vrednostjo, kakor jo ocenijo pristojni lokalni organi, in najvišjo ceno, ki je ponujena v okviru javnega razpisa.³⁷

C – Pogoji obstoja ugodnosti, podeljene podjetju

61. Nemška vlada v bistvu trdi, da spornega sistema ni mogoče opredeliti kot državno pomoč, saj ne daje prednosti nobenemu podjetju, saj ne zajema podelitve konkretne ugodnosti podjetju ali proizvodnji. Predvsem meni, da bi bilo napačno, če bi se štel, da tržna cena spornega zemljišča ustreza najvišji ponudbi, ki je bila predložena v okviru postopka javnega razpisa, pri čemer sodna praksa Sodišča in Sporočilo Komisije z dne 10. julija 1997 o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov javnih oblasti (Sporočilo 97/C 209/03)³⁸ dopuščata, da se tržna cena vsekakor lahko določi na podlagi neodvisnega izvedenskega mnenja.

62. V zvezi s tem je treba najprej spomniti, da Komisija v Sporočilu iz leta 1997 prizna, da se pri prodaji zemljišč in objektov, ki so last države, domneva, da ne vsebuje elementov državne pomoči, če do nje pride po koncu odprtega in brezpogojnega javnega razpisa ali, če takega postopka ni, če pred navedeno prodajo eden ali več neodvisnih izvedencev izvedejo vrednotenje za določitev gospodarske vrednosti zadevnih sredstev na podlagi splošno sprejetih tržnih kazalnikov in standardov vrednotenja.

³⁷ — Glej *a contrario* zlasti sodbo Eventech (EU:C:2015:9, točka 44).

³⁸ — UL C 209, str. 3, v nadaljevanju: Obvestilo iz leta 1997.

63. Kot sem že opozoril,³⁹ je Sodišče v sodbi Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe⁴⁰ razsodilo, da če nacionalno pravo v primeru, da javni organi prodajo kmetijska zemljišča, določi pravila za izračun njihove tržne vrednosti, mora uporaba teh pravil, da bi bila v skladu s členom 107 PDEU, vsekakor voditi do cene, ki kolikor mogoče ustreza tržni vrednosti.⁴¹ Potrdilo je, da je z metodama prodaje najboljšemu ponudniku in izvedenske cenitve sicer mogoče določiti cene, ki ustrezajo dejanskim vrednostim na trgu, vendar ni izključeno, da je tudi z drugimi metodami mogoče doseči isti rezultat.⁴² Vendar je v zvezi s tem pojasnilo, da metoda cenitve vrednosti kmetijskih zemljišč, ki ni dopolnjena z mehanizmom posodabljanja, ki omogoča, da se prodajna cena zemljišč kolikor mogoče natančno približa gospodarski vrednosti, zlasti v obdobju velike rasti, ne more odražati resničnih tržnih cen.⁴³

64. V obravnavani zadevi, čeprav sporni sistem kaže lastnosti, zaradi katerih se približa postopku cenitve gospodarske vrednosti sredstev, ki ga izvedejo neodvisni izvedenci, kot je opisan v točki II-2 Sporočila iz leta 1997, pa prav tako in predvsem kaže posebnost, da nevtralizira učinke brezpogojnega javnega razpisa, kot je določen s točko II-1 Sporočila iz leta 1997.

65. Kot sem že poudaril, ima Sodišče na voljo samo nekaj informacij o metodologiji, ki ji sledijo pristojni lokalni organi ali izvedenci, ki jih imenujejo nacionalna sodišča za cenitev zemljišč v okviru izvajanja sporne določbe in natančneje na podlagi tržnih kazalnikov in standardov vrednotenja, ki jih uporabljajo. Torej ne more določiti, ali je postopek vrednotenja tak, da ustreza zahtevam, določenim v sodni praksi Sodišča, in merilom iz Sporočila iz leta 1997.

66. Gre vsekakor za presojo, ki jo mora opraviti predložitveno sodišče, Sodišče pa si mora prizadevati, da mu da na voljo vse elemente razlage prava Unije, ki so za to pomembni. V zvezi s tem je treba vztrajati pri dejstvu, da se mora ta presoja nanašati na sporni sistem ter prav tako na njegovo konkretno uporabo, pri tem pa se mora predložitveno sodišče zlasti prepričati, da ocena gospodarske vrednosti zemljišč, ki jo izvedejo pristojni lokalni organi ali izvedenci, ki jih imenujejo nacionalna sodišča, ne pripelje do rezultata, ki odstopa od tržne vrednosti.⁴⁴

67. Tako kot sem že poudaril,⁴⁵ je ta presoja odvisna tako od uporabljenе metodologije in standardov vrednotenja kot od okoliščin, značilnih za vsak javni razpis, in zlasti od števila predloženih ponudb in strukture ponujenih cen.

68. V zvezi s tem je treba najprej omeniti, da metodologije ocene kmetijske gospodarske vrednosti zemljišč ni mogoče – glede na sodbo Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe⁴⁶ in zahtev po posodabljanju, ki jih nalaga – obravnavati, kot da izpolnjuje te zahteve, dokler upošteva cene, ponujene v okviru javnih razpisov, pri čemer je to upoštevanje še toliko pomembnejše, ker je število predloženih ponudb veliko.

69. Cene, ponujene v okviru odprtega in brezpogojnega javnega razpisa, namreč *per definitionem* dajo v vsakem primeru na voljo najzanesljivejšo in najnovejšo informacijo o tržni vrednosti določenega zemljišča. Zato kmetijska gospodarska vrednost zemljišča ne more biti najbližja tržni vrednosti,⁴⁷ če jo določijo pristojni lokalni organi ali izvedenci po javnem razpisu, razen če bi metodologija vrednotenja upoštevala vse cene, ponujene v okviru navedenega postopka.

39 — Glej točki 53 in 54 teh sklepnih predlogov.

40 — EU:C:2010:778.

41 — Glej točki 35 in 48.

42 — Točka 39.

43 — Glej točko 43.

44 — Glej sodbo Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, točka 52).

45 — Glej točko 40 teh sklepnih predlogov.

46 — EU:C:2010:778, točka 43.

47 — Sodba Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe (EU:C:2010:778, točka 35).

70. Kot sem že poudaril, opredelitev spornega sistema ni odvisna samo od metodologije ocene kmetijske gospodarske vrednosti pristojnih lokalnih organov ali nacionalnih sodišč, temveč tudi od okoliščin, ki so značilne za vsako zadevo, pri čemer si je mogoče teoretično zamisliti različne primere.

71. Tako je lahko v prvem primeru kmetijska gospodarska vrednost, kakor jo ocenijo pristojni lokalni organi, blizu drugim ponudbam, ki so bile predložene v okviru javnega razpisa, najvišja ponudba pa je edina znatno višja tako od drugih ponujenih cen kot od ocenjene gospodarske vrednosti. V tem primeru je mogoče domnevati, da je najvišja ponudba špekulativna in da ocenjena vrednost ustreza tržni vrednosti, tako da bi bilo iz tega mogoče sklepati, da uporaba spornega sistema ne vsebuje elementov državnih pomoči.

72. V drugem primeru je lahko najvišja ponudba blizu glavnini ponudb, predloženih v okviru javnega razpisa, kmetijska gospodarska vrednost, kakor jo ocenijo pristojni lokalni organi, pa je edina znatno nižja od vseh ponudb. V takem primeru je težko šteti, da ocenjena gospodarska vrednost ustreza tržnim cenam in bi bilo zato mogoče šteti, da uporaba spornega sistema vsebuje elemente državnih pomoči.

73. Torej če pristojni lokalni organi in/ali nacionalna sodišča preučujejo, ali so izpolnjeni pogoji za uporabo sporne določbe, in presojo nesorazmernost najvišje cene, ponujene v okviru razpisa v primerjavi s kmetijsko gospodarsko vrednostjo, ki so jo ocenili, morajo upoštevati okoliščine, ki so značilne za vsako zadevo, in še posebej strukturo ponujenih cen.

74. Zdaj je treba navesti samo še primer, v katerem je v okviru razpisa predložena samo ena ponudba. V tem primeru ima metodologija ocene kmetijske gospodarske vrednosti, ki jo uporabijo pristojni lokalni organi in nacionalna sodišča, gotovo odločilen pomen.

75. V okviru presoje, ki jo mora predložitveno sodišče opraviti v zvezi s tem, lahko kot koristno za primerjavo upošteva sistem določanja vrednosti zemljišč, ki ga je izpopolnila družba BVVG, Vergleichspreissystem (VPS),⁴⁸ ki ga je Zvezna republika Nemčija priglasila Komisiji.⁴⁹ Zadnja je v obravnavani zadevi menila, potem ko je dala metodo VPS oceniti izvedencu,⁵⁰ da uporaba navedene metode nikakor ne vsebuje elementov državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU. Natančneje, Komisija je menila, da metoda VPS ni podelila nobene ugodnosti kupcu zemljišča, saj je omogočala, da se odrazi tržna vrednost navedenega zemljišča, pri čemer je pojasnila, da ta presoja velja samo za prodaje, ki jih sklene družba BVVG v okviru privatizacije kmetijskih in gozdarskih zemljišč novih zveznih dežel Zvezne republike Nemčije.

76. Pri metodi VPS, ki temelji na metodi primerjalne vrednosti (Vergleichswertverfahren), ki jo uporabljajo neodvisni izvedenci za vrednotenje v Nemčiji,⁵¹ gre za določitev srednje vrednosti prodajne cene s primerjavo upoštevanih podatkov o številnih podobnih opravljenih transakcijah. Upoštevni podatki, ki se med drugim nanašajo na regionalno lokalizacijo, lego, velikost in kakovost prodanih zemljišč,⁵² se zbirajo v bazi podatkov, ki se stalno posodablja, vsaj enkrat mesečno oziroma večkrat, če je to potrebno, z novimi transakcijami in tržnimi kazalniki.⁵³

48 — V nadaljevanju: metoda VPS.

49 — Sklep Komisije C(2012) 9457 z dne 19. decembra 2012 o predlogu alternativne metode vrednotenja kmetijskih in gozdarskih zemljišč, ki jih v Nemčiji prodaja javna agencija BVVG, C(2012) 9457 final (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/246093/246093_1396874_125_2.pdf).

50 — Glej točke od 21 do 23 sklepa, v katerih je pojasnjeno, da je moral imenovani izvedenec določiti, ali je mogoče na podlagi metode VPS ugotoviti tržno vrednost kmetijskih in gozdarskih zemljišč, in se je oprl na splošno sprejeta načela vrednotenja v skladu s točko II-2(a) Obvestila iz leta 1997.

51 — V tej zadevi so standardi vrednotenja zapisani v Allgemeine Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“); glej točko 28 sklepa.

52 — Glej točki 17 in 29 sklepa.

53 — Glej točko 32 sklepa.

77. Predložitveno sodišče mora predvsem glede na te dejavnike presoditi, ali sporni sistem in njegova uporaba dajeta prednost nekaterim podjetjem ali proizvodnjam v smislu člena 107(1) PDEU, pri čemer je treba pojasniti, da je treba – kot izhaja iz sodne prakse Sodišča – ukrep šteti za selektiven, čeprav zadeva celotni gospodarski sektor,⁵⁴ če daje prednost podjetjem, ki so bila glede na zastavljeni cilj v dejansko in pravno primerljivem položaju⁵⁵ in če ga ni mogoče upravičiti z naravo ali splošno ureditvijo sistema, katerega del je.⁵⁶

78. Uporaba sporne določbe pa je taka, da daje prednost poklicnim kmetom, ki imajo po koncu javnih razpisov, ki jih organizira družba BVVG za prodajo kmetijskih zemljišč, priložnost, da kupijo zemljišče po ceni, ki je nižja od najvišje ponudbe, in celo od vseh predloženih ponudb.

79. Iz vsega zgoraj navedenega izhaja, da je treba člen 107 PDEU razlagati tako, da se lahko določba nacionalne zakonodaje, kot je obravnavana v postopku v glavni stvari, ki zaradi izboljšanja kmetijskih struktur subjektu, ki se prišteva k državi, prepoveduje, da v okviru javnega razpisa proda kmetijsko zemljišče ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno, če je najvišja ponudba v močnem nesorazmerju z vrednostjo zemljišča, izogne temu, da bi se jo opredelilo kot državno pomoč, samo če je navedena vrednost najbližja tržni vrednosti, kar pomeni predvsem, da se pri njeni oceni upoštevajo cene, ponujene med javnim razpisom. Predložitveno sodišče mora presoditi, ali taka določba izpolnjuje te zahteve in ali lahko konkretna uporaba te določbe pripelje do določitve cene, ki odstopa od tržne vrednosti, in sprejme ustrezne sklepe.

VII – Predlog

80. Sodišču predlagam, naj na vprašanje za predhodno odločanje, ki ga je predložilo Bundesgerichtshof, odgovori tako:

Člen 107 PDEU je treba razlagati tako, da se lahko določba nacionalne zakonodaje, kot je obravnavana v postopku v glavni stvari, ki zaradi izboljšanja kmetijskih struktur subjektu, ki ga je mogoče pripisati državi, prepoveduje, da v okviru javnega razpisa proda kmetijsko zemljišče ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno, če je najvišja ponudba v močnem nesorazmerju z vrednostjo zemljišča, izogne temu, da bi se jo opredelilo kot državno pomoč, samo če je navedena vrednost najbližja tržni vrednosti, kar pomeni predvsem, da se pri njeni oceni upoštevajo cene, ponujene med javnim razpisom. Predložitveno sodišče mora presoditi, ali taka določba izpolnjuje te zahteve in ali lahko konkretna uporaba te določbe pripelje do določitve cene, ki odstopa od tržne vrednosti, in sprejme ustrezne sklepe.

54 — Glej med drugim sodbo Unicredito Italiano (C-148/04, EU:C:2005:774, točka 45).

55 — Glej med drugim sodbe *Adria-Wien Pipeline in Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke* (EU:C:2001:598, točka 41), *GIL Insurance in drugi* (C-308/01, EU:C:2004:252, točka 68), *Heiser* (C-172/03, EU:C:2005:130, točka 40) in *Eventech* (EU:C:2015:9, točka 55).

56 — Glej med drugim sodbo *Adria-Wien Pipeline in Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke* (EU:C:2001:598, točka 42).