



Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πρώτο τμήμα)

της 16ης Ιουλίου 2015*

«Προδικαστική παραπομπή — Κρατικές ενισχύσεις — Άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ — Πώληση αγροτικών ακινήτων από τις δημόσιες αρχές — Εθνική διάταξη επιτρέπουσα στις αρμόδιες αρχές να εναντιωθούν στην πώληση αγροτικού ακινήτου όταν η προσφερόμενη τιμή θεωρείται “προδήλως δυσανάλογη” σε σχέση προς την αγοραία αξία — Πλεονέκτημα υπέρ ορισμένων επιχειρήσεων ή κλάδων παραγωγής — Κριτήριο του ιδιώτη επενδυτή — Καθορισμός της “αγοραίας αξίας”»

Στην υπόθεση C-39/14,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής απόφασεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Bundesgerichtshof (Γερμανία) με απόφαση της 29ης Νοεμβρίου 2013, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 27 Ιανουαρίου 2014, στο πλαίσιο διαδικασίας που κίνησε η

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

παρισταμένων των:

Thomas Erbs,

Ursula Erbs,

Landkreis Jerichower Land,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πρώτο τμήμα),

συγκείμενο από τους Α. Tizzano (εισηγητή), πρόεδρο τμήματος, Α. Borg Barthet, Ε. Levits, Μ. Berger και F. Biltgen, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: P. Cruz Villalón

γραμματέας: Μ. Aleksejev, υπάλληλος διοικήσεως,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ’ ακροατηρίου συζητήσεως της 11ης Δεκεμβρίου 2014,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

- η BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, εκπροσωπούμενη από τον C. von Donat, Rechtsanwalt,
- οι T. και U. Erbs, εκπροσωπούμενοι από τον T. Rehmann, Rechtsanwalt,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

- το Landkreis Jerichower Land, εκπροσωπούμενο από τον W. Sonderhoff,
- η Γερμανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τους T. Henze και B. Beutler,
- η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους P.-J. Loewenthal και R. Sauer,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 17ης Μαρτίου 2015,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

- 1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.
- 2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ της BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (στο εξής: BVVG) και του Landkreis Jerichower Land (νομού Jerichow, Γερμανία) σχετικά με την άρνηση του τελευταίου να επιτρέψει την πώληση αγροτικού ακινήτου στον T. και την U. Erbs (στο εξής: σύζυγοι Erbs).

Το νομικό πλαίσιο

Το δίκαιο της Ένωσης

- 3 Ο τίτλος II, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, της ανακοινώσεως της Επιτροπής της 10ης Ιουλίου 1997, σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές (ΕΕ C 209, σ. 3, στο εξής: ανακοίνωση) έχει ως εξής:

«Η πώληση γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων μετά από άνευ όρων διαγωνισμό, ανάλογο με δημοπρασία, με ανοικτή διαδικασία, τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας και με επιλογή της υψηλότερης ή μοναδικής προσφοράς, πραγματοποιείται εξ ορισμού στην αγοραία τιμή και κατά συνέπεια δεν περιέχει στοιχεία κρατικής ενίσχυσης. [...]»

- 4 Ο τίτλος II, σημείο 2, στοιχείο α', της ανακοινώσεως έχει ως ακολούθως:

«Εάν οι δημόσιες αρχές δεν προτίθενται να χρησιμοποιήσουν τη διαδικασία που περιγράφεται στ[ον τίτλο II, σημείο 1], θα πρέπει ένας τουλάχιστον ανεξάρτητος εκτιμητής στοιχείων ενεργητικού να πραγματοποιήσει ανεξάρτητη αποτίμηση πριν τις διαπραγματεύσεις για την πώληση, προκειμένου να καθορίσει την αγοραία αξία χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτούς δείκτες της αγοράς και προδιαγραφές εκτίμησης. [...]»

[...]

Ως “αγοραία αξία” νοείται η τιμή στην οποία τα γήπεδα-οικόπεδα και τα κτίρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία μεταξύ πωλητή που εκφράζει βούληση πώλησεως και αγοραστή μη συνδεδεμένου με προσωπική σχέση προς αυτόν, κατά την ημέρα της αποτιμήσεως, υπό την προϋπόθεση ότι τα στοιχεία αυτά διατίθενται σε δημόσια προσφορά, ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική εκποίηση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις είναι ανάλογος προς τη σημασία του προς πώληση αγαθού [...]».

Το γερμανικό δίκαιο

- 5 Το άρθρο 1, παράγραφος 1, του Grundstückverkehrsgesetz (νόμου περί των μέτρων βελτιώσεως των γεωργικών δομών και περί της προστασίας των γεωργικών και δασοκομικών επιχειρήσεων) της 28ης Ιουλίου 1961 (*BGBI.* I, σ. 1091, στο εξής: GrdstVG) έχει ως εξής:

«(1) Οι διατάξεις του παρόντος τμήματος έχουν εφαρμογή στα αγροτικά και δασικά ακίνητα [...]».

- 6 Το άρθρο 2, παράγραφος 1, του GrdstVG προβλέπει τα ακόλουθα:

«Η δικαιοπρακτική διάθεση αγροτικού ακινήτου και η συναφής ενοχική σύμβαση χρήζουν εγκρίσεως. [...]»

- 7 Το άρθρο 4 του GrdstVG ορίζει τα ακόλουθα:

«Δεν απαιτείται έγκριση στις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. αν το ομοσπονδιακό κράτος ή ένα ομόσπονδο κράτος αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος στη σύμβαση πωλήσεως·

[...]».

- 8 Το άρθρο 9 του GrdstVG προβλέπει τα εξής:

«(1) Έγκριση δύναται να μη χορηγηθεί ή να χορηγηθεί εν μέρει, εξαρτώμενη από ανάληψη δεσμεύσεων (άρθρο 10) ή όρους (άρθρο 11), μόνον όταν συντρέχουν περιστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι

1. η εκποίηση συνεπάγεται βλαπτική διανομή του ακινήτου και του εδάφους, ή
2. με την εκποίηση το ακίνητο ή ένα σύνολο ακινήτων που συνεχόνται εδαφικά ή οικονομικά και ανήκουν στον πωλητή μειώνεται ως προς την έκταση ή κατανέμεται κατά τρόπο οικονομικώς μη αποδοτικό, ή
3. η αντιπαροχή είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την αξία του αγροτικού ακινήτου.

[...]

(4) Αν το αγροτικό ακίνητο εκποιείται για μη γεωργικούς ή δασοκομικούς σκοπούς, άρνηση χορηγήσεως εγκρίσεως για την αιτία που προβλέπεται στην παράγραφο 1, σημείο 3, δεν είναι δυνατή.

[...]»

Η διαφορά της κύριας δίκης και το προδικαστικό ερώτημα

- 9 Από τη διάταξη περί παραπομπής προκύπτει ότι η BVVG είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου του οποίου τα εταιρικά μερίδια κατέχει ο Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (δημόσιος οργανισμός επιφορτισμένος με ειδικά καθήκοντα κατόπιν της επανενώσεως της Γερμανίας). Η BVVG έχει, μεταξύ άλλων, ως εκ του νόμου αποστολή την ιδιωτικοποίηση εδαφών και κτιρίων που ανήκαν στο Δημόσιο και χρησιμοποιούνταν για γεωργικούς ή δασοκομικούς σκοπούς. Στο πλαίσιο αυτό, ενεργεί ως κύριος κατά το αστικό δίκαιο, ιδίω μεν ονόματι αλλά για λογαριασμό του Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben.

- 10 Κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού στο πλαίσιο του οποίου υπέβαλαν την υψηλότερη προσφορά, οι σύζυγοι Erbs συνήψαν, στις 31 Μαρτίου 2008, ενώπιον συμβολαιογράφου, «σύμβαση αγοραπωλησίας» για την αγορά, από την BVVG, αγροτικού ακινήτου εκτάσεως 2,6 περίπου εκταρίων έναντι τιμήματος 29 000 ευρώ (στο εξής: επίμαχο αγροτικό ακίνητο).
- 11 Με απόφαση της 5ης Ιουνίου 2008, το Landkreis Jerichower Land, υπό την ιδιότητά της ως αρμόδιας τοπικής αρχής για την έγκριση μιας τέτοιας πώλησεως και της συναφούς δικαιοπραξίας, αρνήθηκε, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG, να εγκρίνει την αγοραπωλησία αυτή με το αιτιολογικό ότι το συμφωνηθέν τίμημα ήταν προδήλως δυσανάλογο σε σχέση προς την αγοραία αξία του επίμαχου αγροτικού ακινήτου.
- 12 Συγκεκριμένα, από τη σχετική εθνική νομολογία προκύπτει ότι τέτοια δυσαναλογία υφίσταται οσάκις η τιμή πώλησεως υπερβαίνει πλέον του 50 % τη συναφή «αγοραία αξία του ακινήτου με όρους αγροτικής οικονομίας». Η αξία αυτή αντιστοιχεί στην τιμή που καταβάλλεται για ακίνητα του ίδιου τύπου και κείμενα στην ίδια θέση κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως στο πλαίσιο δικαιοπρακτικής μεταβιβάσεως μεταξύ γεωργών. Οι μεταβιβάσεις προς μη γεωργούς λαμβάνονται επίσης υπόψη για τον καθορισμό της εν λόγω αξίας, στο μέτρο που πραγματοποιούνται για άλλη αγροτική χρήση του ακινήτου.
- 13 Η BVVG και οι σύζυγοι Erbs προσέβαλαν την απόφαση αυτή του Landkreis Jerichower Land ενώπιον του Amtsgericht — Landwirtschaftsgericht (πρωτοδικείου — τμήμα γεωργικών υποθέσεων), το οποίο απέρριψε το αίτημά τους βάσει εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας του επίμαχου αγροτικού ακινήτου από επιτροπή πραγματογνωμόνων.
- 14 Κατόπιν της ασκήσεως εφέσεως κατά της αποφάσεως αυτής, το δευτεροβάθμιο δικαστήριο διέταξε δεύτερη πραγματογνωμοσύνη, η οποία κατέληξε στο ότι η αγοραία αξία του επίμαχου αγροτικού ακινήτου ανερχόταν είτε σε 14 168,61 ευρώ, συμπεριλαμβάνοντας στη σύγκριση άλλες πωλήσεις γηπέδων πραγματοποιηθείσες από την BVVG στη συγκεκριμένη περιοχή, είτε σε 13 648,19 ευρώ, αποκλείοντας τις ίδιες αυτές πωλήσεις από τη σύγκριση. Η πραγματογνωμοσύνη επιβεβαίωσε, συνεπώς, ότι η τιμή των 29 000 ευρώ που προσέφεραν οι σύζυγοι Erbs υπερέβαινε πλέον του 50 % την αγοραία αξία του επίμαχου αγροτικού ακινήτου και ήταν, κατά συνέπεια, «προδήλως δυσανάλογη» κατά την έννοια του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG.
- 15 Το δικαστήριο αυτό επισήμανε επιπλέον ότι η έγκριση πώλησεως σε τέτοια τιμή προς μη επαγγελματίες γεωργούς, όπως οι σύζυγοι Erbs, θα είχε δυσμενείς συνέπειες για τις γεωργικές εκμεταλλεύσεις καθόσον, αν οι τιμές των αγροτεμαχίων που ήταν ακόμα διαθέσιμα καθίσταντο υπερβολικές, οι γεωργοί που θα χρειαζόνταν κάποιο αγροτεμάχιο για να επεκτείνουν την επιχείρησή τους δεν θα είχαν πλέον τη δυνατότητα να το αγοράσουν. Κατά το δευτεροβάθμιο δικαστήριο, η άρνηση εγκρίσεως της πώλησεως αγροτικού ακινήτου είναι δυνατή μόνον αν υπάρχει γεωργός διατεθειμένος να αγοράσει το ακίνητο αυτό. Εφόσον το δευτεροβάθμιο αυτό δικαστήριο διαπίστωσε ότι τουλάχιστον ένας άλλος επαγγελματίας γεωργός, καίτοι δεν συμμετέσχε στον δημόσιο διαγωνισμό, θα ήταν διατεθειμένος να αγοράσει το επίμαχο αγροτικό ακίνητο σε τιμή υπερβαίνουσα έως 50 % την αγοραία αξία του, απέρριψε την έφεση της BVVG και των συζύγων Erbs.
- 16 Η BVVG άσκησε αναίρεση ενώπιον του Bundesgerichtshof (Ομοσπονδιακού Δικαστηρίου). Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται κατά πόσον η πώληση δημόσιας ακίνητης ιδιοκτησίας από την εταιρία αυτή σε τιμή κατώτερη από την τιμή που καθορίστηκε με δημόσιο διαγωνισμό συνεπάγεται πλεονέκτημα για τον αγοραστή και, σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, αν ένα τέτοιο πλεονέκτημα μπορεί να δικαιολογηθεί από τον σκοπό του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG, ήτοι την προάσπιση των συμφερόντων των γεωργικών εκμεταλλεύσεων. Επιπλέον, το δικαστήριο αυτό διερωτάται ως προς το αν η άρνηση πώλησεως στην τιμή που καθορίστηκε με δημόσιο διαγωνισμό αντιβαίνει στο άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, λαμβανομένου υπόψη ότι, κατά τον χρόνο της αρνήσεως αυτής, δεν έχει ακόμα αποφασιστεί σε ποιον θα πωληθεί το συγκεκριμένο ακίνητο.

- 17 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Bundesgerichtshof αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Αντίκειται στο άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ εθνική κανονιστική ρύθμιση όπως το άρθρο 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG, το οποίο με σκοπό τη βελτίωση της διαρθρώσεως της αγροτικής οικονομίας απαγορεύει κατ' αποτέλεσμα σε κρατικό φορέα, όπως η BVVG, να πωλήσει ένα προς πώληση αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη δημόσιου διαγωνισμού, σε περίπτωση που η υψηλότερη προσφορά είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση με την αξία του ακινήτου;»

Επί του προδικαστικού ερωτήματος

- 18 Με το προδικαστικό ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ερωτά, κατ' ουσίαν, αν ένας κανόνας εθνικού δικαίου όπως ο επίμαχος στην υπόθεση της κύριας δίκης συνιστά ενίσχυση ασύμβατη με την εσωτερική αγορά κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.
- 19 Λαμβανομένου υπόψη του περιεχομένου του ερωτήματος, πρέπει εκ προοιμίου να υπομνησθεί ότι το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο να αποφανθεί επί της συμβατότητας εθνικού μέτρου προς το δίκαιο της Ένωσης. Ομοίως, το Δικαστήριο δεν είναι αρμόδιο να κρίνει αν μια κρατική ενίσχυση ή ένα σύστημα ενισχύσεων συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά, δεδομένου ότι η κρίση αυτή εμπίπτει στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία τελεί υπό τον έλεγχο του δικαστή της Ένωσης (απόφαση Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, σκέψη 22 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 20 Ωστόσο, το Δικαστήριο είναι αρμόδιο να παράσχει στο αιτούν δικαστήριο όλα τα σχετικά με το δίκαιο της Ένωσης ερμηνευτικά στοιχεία στα οποία μπορεί να στηριχθεί για να εκτιμήσει κατά πόσον ένα εθνικό μέτρο συμβιβάζεται με το δίκαιο αυτό, προκειμένου να εκδώσει απόφαση επί της υποθέσεως η οποία του έχει υποβληθεί. Στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων, ειδικότερα, μπορεί να παράσχει στο εθνικό δικαστήριο όλα τα ερμηνευτικά στοιχεία στα οποία μπορεί να στηριχθεί για να εκτιμήσει κατά πόσον ένα εθνικό μέτρο μπορεί να χαρακτηριστεί ως «κρατική ενίσχυση» κατά την έννοια του δικαίου της Ένωσης (απόφαση Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, EU:C:2010:335, σκέψη 24 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 21 Κατά συνέπεια, με το υποβληθέν ερώτημα πρέπει να θεωρηθεί ότι ερωτάται αν το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι κανόνας εθνικού δικαίου ο οποίος, με σκοπό την προάσπιση των συμφερόντων των γεωργικών εκμεταλλεύσεων, απαγορεύει σε κρατικό φορέα να πωλήσει, στο πλαίσιο δημοσίου διαγωνισμού, αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη, όταν η αρμόδια τοπική αρχή θεωρεί ότι η προσφορά του είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την εκτιμώμενη αξία του εν λόγω ακινήτου, είναι δυνατόν να χαρακτηριστεί ως «κρατική ενίσχυση».
- 22 Προκειμένου να δοθεί απάντηση στο ερώτημα αυτό, πρέπει να υπομνησθεί ότι, κατά το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, πλην των εξαιρέσεων που προβλέπουν οι Συνθήκες, οι ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασύμβατες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν το μεταξύ των κρατών μελών εμπόριο.
- 23 Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, για τον χαρακτηρισμό ενός μέτρου ως «ενισχύσεως», κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, απαιτείται να πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που τάσσει η διάταξη αυτή (απόφαση Banco Privado Português και Massa Insolvente do Banco Privado Português, C-667/13, EU:C:2015:151, σκέψη 45 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

- 24 Είναι, συνεπώς, δεδομένο ότι, για να χαρακτηριστεί ορισμένο μέτρο ως «κρατική ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, πρέπει, πρώτον, να πρόκειται για παρέμβαση εκ μέρους του κράτους ή με κρατικούς πόρους, δεύτερον, να είναι η παρέμβαση αυτή ικανή να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών, τρίτον, να παρέχει το μέτρο αυτό επιλεκτικό πλεονέκτημα στον δικαιούχο και, τέταρτον, να νοθεύει ή να απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό (απόφαση Τράπεζα Eurobank Ergasias, C-690/13, EU:C:2015:235, σκέψη 17 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 25 Στην υπόθεση της κύριας δίκης, το αιτούν δικαστήριο εκτιμά μεν, κατ' ουσίαν, ότι το άρθρο 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG πληροί την πρώτη, δεύτερη και τέταρτη από τις προϋποθέσεις που υπομνήσθηκαν στην προηγούμενη σκέψη, πλην όμως εκφράζει αμφιβολίες ως προς την ερμηνεία και την εφαρμογή της τρίτης προϋποθέσεως, σύμφωνα με την οποία το επίμαχο μέτρο πρέπει να παρέχει επιλεκτικό πλεονέκτημα στον δικαιούχο του.
- 26 Συναφώς, πρέπει να υπομνησθεί ότι, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η έννοια της ενισχύσεως καλύπτει όχι μόνο θετικές παροχές, όπως είναι οι επιδοτήσεις, τα δάνεια ή η απόκτηση μεριδίων συμμετοχής στο κεφάλαιο επιχειρήσεων, αλλά και παρεμβάσεις οι οποίες, υπό διάφορες μορφές, ελαφρύνουν τις επιβαρύνσεις που κανονικώς βαρύνουν τον προϋπολογισμό μιας επιχειρήσεως και οι οποίες, ως εκ τούτου, χωρίς να αποτελούν επιδοτήσεις υπό στενή έννοια, είναι της ίδιας φύσεως και έχουν τα ίδια αποτελέσματα (απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψη 30 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία). Συναφώς, για τη διαπίστωση της υπάρξεως κρατικής ενισχύσεως, πρέπει να αποδεικνύεται αρκούντως άμεση σχέση μεταξύ, αφενός, του πλεονεκτήματος που παρασχέθηκε στον δικαιούχο και, αφετέρου, της μείωσης των κρατικών πόρων ή, έστω, ενός αρκούντως συγκεκριμένου κινδύνου επιβαρύνσεως των πόρων αυτών (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, απόφαση Bouygues και Bouygues Télécom κατά Επιτροπής κ.λπ. και Επιτροπή κατά Γαλλίας κ.λπ., C-399/10 P και C-401/10 P, EU:C:2013:175, σκέψη 109).
- 27 Όπως έχει κρίνει το Δικαστήριο, δεν αποκλείεται καταρχήν η πώληση δημοσίων εκτάσεων σε τιμή χαμηλότερη από την τιμή της αγοράς να συνιστά κρατική ενίσχυση (απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψη 31).
- 28 Πράγματι, μια τέτοια πώληση είναι ικανή να παράσχει στον αγοραστή, υπό την ιδιότητά του ως δικαιούχου, πλεονέκτημα το οποίο συνεπάγεται, κατ' ουσίαν, μείωση των κρατικών πόρων συνιστάμενη στην παραίτηση του κράτους από την είσπραξη της διαφοράς μεταξύ της αγοραίας αξίας του ακινήτου και της κατώτερης τιμής την οποία κατέβαλε ο αγοραστής αυτός.
- 29 Ειδικότερα, όσον αφορά την πώληση από τις δημόσιες αρχές εκτάσεων ή κτιρίων σε επιχείρηση ή ιδιώτη που ασκεί οικονομική δραστηριότητα, όπως η γεωργία ή η δασοκομία, το Δικαστήριο έχει διευκρινίσει ότι η πώληση αυτή μπορεί να περιέχει στοιχεία κρατικής ενισχύσεως, μεταξύ άλλων, όταν δεν πραγματοποιείται στην αγοραία αξία, ήτοι στην τιμή την οποία θα μπορούσε να καθορίσει ιδιώτης επενδυτής ο οποίος ενεργεί υπό συνήθεις συνθήκες ανταγωνισμού (απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψη 34 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 30 Επομένως, όταν το εθνικό δίκαιο θεσπίζει κανόνες υπολογισμού της αγοραίας αξίας εκτάσεων για την πώλησή τους από τις δημόσιες αρχές, η εφαρμογή των εν λόγω κανόνων οφείλει, προκειμένου να συνάδει προς το άρθρο 107 ΣΛΕΕ, να καταλήγει σε όλες τις περιπτώσεις σε τιμή κατά το δυνατόν πλησιέστερη προς την αγοραία αξία (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψη 35).
- 31 Πλείονες μέθοδοι είναι ικανές να παράσχουν τιμές αντιστοιχούσες στην αγοραία αξία. Μεταξύ των μεθόδων αυτών συγκαταλέγονται οι πωλήσεις με δημοπρασία και η πραγματογνωμοσύνη, που μνημονεύονται στον τίτλο II, σημεία 1 και 2, της ανακοινώσεως. Ομοίως, δεν αποκλείεται άλλες μέθοδοι να καταλήγουν επίσης στην επίτευξη του ίδιου αποτελέσματος (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, απόφαση Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψεις 35 και 39).

- 32 Όσον αφορά, συγκεκριμένα, τη μέθοδο των πωλήσεων με δημοπρασία, το Δικαστήριο έχει κρίνει, στο πλαίσιο υποθέσεως σχετικά με την πώληση, από δημόσια αρχή, επιχειρήσεως η οποία της ανήκει, ότι, όταν η αρχή αυτή προκηρύσσει ανοικτό διαγωνισμό διαφανή και άνευ όρων, μπορεί να τεκμαίρεται ότι η αγοραία τιμή αντιστοιχεί στην υψηλότερη προσφορά, εξυπακουόμενου όμως ότι πρέπει να αποδεικνύεται, πρώτον, ότι η προσφορά αυτή είναι δεσμευτική και αξιόπιστη και, δεύτερον, ότι δεν δικαιολογείται η συνεκτίμηση άλλων οικονομικών παραγόντων εκτός από την τιμή (απόφαση Land Burgenland κ.λπ. κατά Επιτροπής, C-214/12 P, C-215/12 P και C-223/12 P, EU:C:2013:682, σκέψη 94).
- 33 Το Δικαστήριο διευκρίνισε εξάλλου ότι, υπό τέτοιες συνθήκες, δεν είναι απαραίτητη για την εξακρίβωση της αγοραίας τιμής η προσφυγή σε άλλα μέσα, όπως ανεξάρτητες πραγματογνωμοσύνες (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, απόφαση Land Burgenland κ.λπ. κατά Επιτροπής, C-214/12 P, C-215/12 P και C-223/12 P, EU:C:2013:682, σκέψη 95).
- 34 Ωστόσο, πρέπει να παρατηρηθεί ότι, κατ' εφαρμογήν του επίμαχου στην υπόθεση της κύριας δίκης εθνικού κανόνα, η αρμόδια τοπική αρχή μπορεί, κατόπιν της διενέργειας δημόσιου διαγωνισμού, να αρνηθεί την έγκριση της πωλήσεως ενός αγροτικού ακινήτου ανήκοντος στο κράτος στον πλειοδότη όταν εκτιμά ότι η προταθείσα τιμή είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την αξία του ακινήτου.
- 35 Όπως υπομνήσθηκε στη σκέψη 12 της παρούσας αποφάσεως, τέτοια δυσαναλογία υφίσταται, κατά την εθνική νομολογία, οσάκις η τιμή πωλήσεως υπερβαίνει κατά περισσότερο από 50 % τη συναφή «αγοραία αξία του ακινήτου με όρους αγροτικής οικονομίας», εκτιμώμενη σε σχέση προς την τιμή που καταβάλλεται για ακίνητα του ίδιου τύπου και κείμενα στην ίδια θέση κατά τον χρόνο της συνάψεως της συμβάσεως στο πλαίσιο δικαιοπρακτικής μεταβιβάσεως μεταξύ γεωργών. Στο πλαίσιο αυτής της εκτιμήσεως, οι μεταβιβάσεις προς μη γεωργούς λαμβάνονται επίσης υπόψη για τον καθορισμό της εν λόγω αξίας, στο μέτρο που πραγματοποιούνται για άλλη αγροτική χρήση του ακινήτου.
- 36 Ως εκ τούτου, η εφαρμογή του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG είναι ικανή να θίξει την υλοποίηση των σκοπών μιας διαδικασίας δημόσιου διαγωνισμού καθόσον οδηγεί στην απόρριψη της υψηλότερης προσφοράς η οποία, εντούτοις, τεκμαίρεται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία του επίμαχου αγροτικού ακινήτου, όπως εκτέθηκε ήδη στη σκέψη 32 της παρούσας αποφάσεως.
- 37 Επιπλέον, στο μέτρο που επιτρέπει σε τρίτον, ο οποίος, ενδεχομένως, δεν μετέσχε καν στη διαδικασία του διαγωνισμού, να αποκτήσει, κατόπιν της αρνήσεως της αρμόδιας τοπικής αρχής να εγκρίνει την πώληση, το ίδιο αγροτικό ακίνητο σε τιμή κατώτερη από την προταθείσα στο πλαίσιο του εν λόγω διαγωνισμού, ο κανόνας του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG μπορεί να εμπίπτει στην κατά το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έννοια της «κρατικής ενισχύσεως».
- 38 Πράγματι, η εφαρμογή ενός τέτοιου μέτρου οδηγεί στην παροχή πλεονεκτήματος στον τρίτο αγοραστή, υπό την ιδιότητά του ως δικαιούχου, μέσω μειώσεως των κρατικών πόρων συνιστάμενης στην παραίτηση, εκ μέρους του κράτους, από τη διαφορά μεταξύ της αξίας του αγροτικού ακινήτου, όπως αυτή εκτιμάται από τις αρμόδιες τοπικές αρχές, και της υψηλότερης τιμής που πρότεινε ο πλειοδότης στο πλαίσιο του δημόσιου διαγωνισμού.
- 39 Τούτου δοθέντος, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο, υπό ιδιαίτερες περιστάσεις, να μην είναι δυνατή, με τη μέθοδο της πωλήσεως στον πλειοδότη, η διαμόρφωση τιμής αντιστοιχούσας στην αγοραία αξία του επίμαχου αγαθού και, ως εκ τούτου, να δικαιολογείται η συνεκτίμηση άλλων παραγόντων εκτός από την τιμή.

- 40 Τέτοια περίπτωση είναι δυνατόν να συντρέχει οσάκις, όπως παρατήρησε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 71 των προτάσεών του, η υψηλότερη προσφορά αποδεικνύεται σαφώς ανώτερη τόσο από κάθε άλλη προταθείσα τιμή στο πλαίσιο του δημόσιου διαγωνισμού όσο και από την εκτιμηθείσα εμπορική αξία του αγαθού λόγω της προδήλως κερδοσκοπικής φύσεώς της.
- 41 Υπό τέτοιες συνθήκες, όντως η μέθοδος της πωλήσεως στον πλειοδότη δεν είναι ικανή να αντικατοπτρίσει την αγοραία αξία του επίμαχου αγροτικού ακινήτου.
- 42 Κατά συνέπεια, κανόνας εθνικού δικαίου ο οποίος επιτρέπει στην αρμόδια εθνική αρχή, υπό τις περιστάσεις αυτές, να παρακάμψει μια προσφορά η οποία εμφανίζει, κατά τη γνώμη της, δυσανάλογο χαρακτήρα και να αρνηθεί, με αυτό το αιτιολογικό, να εγκρίνει την πώληση του αγροτικού ακινήτου το οποίο αφορά η προσφορά αυτή δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «κρατική ενίσχυση» εφόσον η εφαρμογή του επιτρέπει τη διαμόρφωση μιας τιμής η οποία να είναι, σύμφωνα με την προμνησθείσα στη σκέψη 30 της παρούσας αποφάσεως νομολογία, όσο το δυνατόν πλησιέστερη προς την αγοραία αξία του επίμαχου ακινήτου.
- 43 Εν προκειμένω, όπως παρατήρησε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 65 των προτάσεών του, το Δικαστήριο δεν έχει στη διάθεσή του όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη μεθοδολογία που ακολουθούν οι αρμόδιες εθνικές αρχές ή οι πραγματογνώμονες που διορίζονται από τα εθνικά δικαστήρια για την εκτίμηση της τιμής των αγροτικών ακινήτων στο πλαίσιο της εφαρμογής του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG.
- 44 Ειδικότερα, ο φάκελος που υποβλήθηκε στο Δικαστήριο δεν επιτρέπει να προσδιοριστούν ούτε οι δείκτες αγοράς ούτε τα κριτήρια εκτιμήσεως βάσει των οποίων υπολογίζεται η πραγματική αγοραία αξία ενός αγροτικού ακινήτου.
- 45 Κατά συνέπεια, το Δικαστήριο δεν είναι σε θέση να κρίνει κατά πόσον η εφαρμογή του επίμαχου στην υπόθεση της κύριας δίκης εθνικού κανόνα επιτρέπει πράγματι τον καθορισμό, όπως απαιτεί η προμνησθείσα στη σκέψη 30 της παρούσας αποφάσεως νομολογία, τιμής αντιστοιχούσας το εγγύτερο δυνατόν στην αγοραία αξία του επίμαχου αγροτικού ακινήτου.
- 46 Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να προβεί στην εκτίμηση αυτή στην υπόθεση της κύριας δίκης.
- 47 Στο πλαίσιο αυτής της αναλύσεως, το εθνικό δικαστήριο θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να βεβαιωθεί ότι η μέθοδος εκτιμήσεως της αξίας των αγροτικών ακινήτων συνδυάζεται με μηχανισμό επικαιροποιήσεως που λαμβάνει υπόψη του την εξέλιξη των τιμών της αγοράς, ούτως ώστε η παρεχόμενη εκτίμηση να αντιστοιχεί όσο το δυνατόν ακριβέστερα στην τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων αυτών (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, απόφαση *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψη 43).
- 48 Εξάλλου, ακριβώς υπό το φως όλων των πραγματικών περιστάσεων της υποθέσεως της κύριας δίκης και, ιδίως, του τρόπου με τον οποίο διεξήχθη η διαδικασία του επίμαχου στην υπόθεση αυτή διαγωνισμού πρέπει το αιτούν δικαστήριο να κρίνει αν η υψηλότερη προσφορά αντιστοιχεί στην αγοραία αξία του επίμαχου ακινήτου ή αν η συνεκτίμηση άλλων παραγόντων εκτός από την τιμή είναι απαραίτητη και, συνεπώς, δικαιολογεί την εφαρμογή του μέτρου που προβλέπεται από το άρθρο 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG.
- 49 Συναφώς, η Γερμανική Κυβέρνηση διατείνεται ότι το μέτρο αυτό δικαιολογείται από επιταγές απόμμενες της προασπίσεως των συμφερόντων των γεωργικών εκμεταλλεύσεων.
- 50 Ειδικότερα, κατά την εν λόγω κυβέρνηση, σκοπός του μέτρου είναι να μην αναγκάζονται οι επαγγελματίες γεωργοί να επιβαρύνονται με δαπάνες αγοράς νέων εκτάσεων ικανές να θέσουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα της εκμεταλλεύσεώς τους.

- 51 Ωστόσο, πρέπει συναφώς να υπομνησθεί ότι μια τέτοια επιχειρηματολογία δεν αρκεί, αυτή και μόνο, προκειμένου να μη χαρακτηριστεί εκ προοιμίου ένα τέτοιο μέτρο ως «κρατική ενίσχυση» κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.
- 52 Πράγματι, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η διάταξη αυτή δεν διακρίνει τις κρατικές παρεμβάσεις αναλόγως των αιτιών ή των σκοπών τους, αλλά τις ορίζει σε συνάρτηση με τα αποτελέσματά τους (βλ. απόφαση 3M Italia, C-417/10, EU:C:2012:184, σκέψη 36 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).
- 53 Ομοίως, η περίπτωση την οποία επικαλείται το αιτούν δικαστήριο ότι, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 9, παράγραφος 1, σημείο 3, του GrdstVG, κατά τον χρόνο της αρνήσεως της πωλήσεως στην τιμή που διαμορφώθηκε με διαγωνισμό δεν έχει ακόμα αποφασιστεί σε ποιον θα πωληθεί το επίμαχο αγροτικό ακίνητο δεν ασκεί επιρροή από πλευράς χαρακτηρισμού του εν λόγω μέτρου ως «κρατικής ενισχύσεως» κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.
- 54 Πράγματι, θα αντέβαινε στη λογική του συστήματος διαρκούς ελέγχου των κρατικών ενισχύσεων που καθιερώνουν τα άρθρα 107 ΣΛΕΕ και 108 ΣΛΕΕ η εξάρτηση του χαρακτηρισμού ενός εθνικού μέτρου ως «ενισχύσεως» από την εξακρίβωση του κατά πόσον κάθε δικαιούχος επωφελείται όντως από τα πλεονεκτήματα που παρέχει το επίμαχο μέτρο.
- 55 Βάσει του συνόλου των σκέψεων αυτών, στο υποβληθέν ερώτημα προσήκει η απάντηση ότι το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι κανόνας εθνικού δικαίου, όπως ο επίμαχος στην υπόθεση της κύριας δίκης, ο οποίος, για την προάσπιση των συμφερόντων των γεωργικών εκμεταλλεύσεων, απαγορεύει σε κρατικό φορέα να πωλήσει, στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού, αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη, όταν η αρμόδια τοπική αρχή κρίνει ότι η προσφορά του είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την εκτιμώμενη αξία του εν λόγω ακινήτου, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «κρατική ενίσχυση» εφόσον η εφαρμογή του εν λόγω κανόνα επιτρέπει την επίτευξη τιμής όσον το δυνατόν πλησιέστερης προς την αγοραία αξία του συγκεκριμένου αγροτικού ακινήτου, πράγμα το οποίο εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει.

Επί των δικαστικών εξόδων

- 56 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (πρώτο τμήμα) αποφαινεται:

Το άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ έχει την έννοια ότι κανόνας εθνικού δικαίου, όπως ο επίμαχος στην υπόθεση της κύριας δίκης, ο οποίος, για την προάσπιση των συμφερόντων των γεωργικών εκμεταλλεύσεων, απαγορεύει σε κρατικό φορέα να πωλήσει, στο πλαίσιο δημόσιου διαγωνισμού, αγροτικό ακίνητο στον πλειοδότη, όταν η αρμόδια τοπική αρχή κρίνει ότι η προσφορά του είναι προδήλως δυσανάλογη σε σχέση προς την εκτιμώμενη αξία του εν λόγω ακινήτου, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «κρατική ενίσχυση» εφόσον η εφαρμογή του εν λόγω κανόνα επιτρέπει την επίτευξη τιμής όσον το δυνατόν πλησιέστερης προς την αγοραία αξία του συγκεκριμένου αγροτικού ακινήτου, πράγμα το οποίο εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει.

(υπογραφές)