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

16 ta' Diċembru 2010 *

Fil-Kawża C-239/09,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 234 KE, imressqa minn Landgericht Berlin (il-Ġermanja), permezz ta' deċiżjoni tat-18 ta' Ġunju 2009, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fl-1 ta' Lulju 2009, fil-proċedura

Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG

vs

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

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

komposta minn M. A Tizzano (Relatur), President tal-Awla, J.-J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits u M. Safjan, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: P. Cruz Villalón,
Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għal Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG, minn G. Korth, avukat,

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

— għall-Gvern Ġermaniż, minn M. Lumma u B. Klein, bħala aġenti,

— għall-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej, minn B. Stromsky u B. Martenczuk, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-30 ta' Settembru 2010,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari hija dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 87 KE.

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' kawża bejn Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (iktar 'il quddiem "Seydaland") u BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (iktar 'il quddiem "BVVG") dwar metodi ta' kalkolu użati minn din tal-aħħar sabiex tiddetermina l-prezz tal-bejgħ ta' artijiet agrikoli.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni Ewropea

Ir-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat

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

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

4 Skont l-ewwel paragrafu tal-punt 2 tat-Titolu II tal-Komunikazzjoni, meta "l-awtoritajiet pubbliċi m'għandhomx l-intenzjoni li juzaw il-proċedura skond kif [deskritta fil-punt 1 tat-Titolu II]", hija biss "stima indipendenti magħmula minn nies li jagħmlu valutazzjonijiet indipendenti [...] li ssir qabel in-negozjati tal-bejgħ sabiex jkun stabbilit il-valur tas-suq skond l-indikazzjonijiet tas-suq u standards ta' valutazzjonjiet" li tippermetti li tiġi eskluża l-preżenza ta' elementi ta' għajnuna mill-Istat.

5 Skont il-ħames paragrafu tal-punt 2(a) tat-Titolu II tal-Komunikazzjoni:

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

6 Permezz tad-Deċiżjoni tagħha 1999/268/KE, tal-20 ta' Jannar 1999, dwar ix-xiri ta' artijiet skont il-liġi dwar il-kumpens (ĠU L 107, p. 21, iktar 'il quddiem id-"deċiżjoni tal-20 ta' Jannar 1999") il-Kummissjoni ddikjarat l-iskemi ta' għajnuna stabbiliti permezz ta' programm tar-Repubblika Federali tal-Ġermanja intiż għall-privatizzazzjoni ta' artijiet fit-territorju tal-Länder il-ġodda parzjalment inkompatibbli mas-suq komuni.

7 It-tieni paragrafu tal-Artikolu 2 ta' din id-deċiżjoni jistabbilixxi:

"[L-għajnuna] li l-intensità tagħha taqbeż il-limitu ta' 35 % għall-artijiet għal użu agrikolu fiż-żoni mhux żvantaġġati skont ir-Regolament [tal-Kunsill] (KE) Nru 950/97, [tal-20 ta' Mejju 1997, dwar it-titjib tal-effiċjenza tal-istrutturi agrikoli (ĠU L 142, p. 1], huma inkompatibbli mas-suq komuni".

8 Wara l-eżami tal-emendi introdotti fl-imsemmi programm mir-Repubblika Federali tal-Ġermanja wara d-deċiżjoni tal-20 ta' Jannar 1999, il-Kummissjoni adottat id-deċiżjoni tat-22 ta' Diċembru 1999 dwar awtorizzazzjoni tal-għajnuna mill-Istat

fil-kuntest tad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 87 u 88 (ex Artikoli 92 u 93) tat-Trattat KE (ĠU 2000, C 46, p. 2, iktar 'il quddiem id-"deċiżjoni tat-22 ta' Diċembru 1999"), ikkomunikata lir-Repubblika Federali tal-Ġermanja permezz ta' ittra tal-Kummissjoni, tad-19 ta' Jannar 2000, u li tikkonċerna dan l-istess programm hekk kif emendat.

9 Din l-aħħar deċiżjoni, b'mod partikolari, ma qajmitx oġġezzjonijiet kontra l-emendar tas-sistema inkwistjoni li tikkonċerna l-kriterju użat għall-kalkolu tal-prezz ta' bejgħ tal-artijiet agrikoli. Skont dan il-kriterju, l-awtoritajiet Ġermaniżi issa għandhom jibbażaw ruħhom fuq il-valur kummerċjali tal-artijiet għall-bejgħ, bi tnaqqis ta' 35 %.

Ir-regoli speċifiċi għall-għajnuna fil-qasam tal-politika agrikola

10 Ir-Regolament Nru 950/97 jipprovdi, fl-Artikolu 7(2) tiegħu:

"Il-valur totali tal-għajnuna, espress f'perċentwali tal-volum ta' investiment, huwa limitat:

[…]

b) f'dak li jikkonċerna ż-[...] żoni [mhux żvantaġġati]:

— għal 35 % għall-investimenti f'beni immobbli,

[…] [traduzzjoni mhux uffiċjali]"

11 L-Artikolu 12(2) ta' dan ir-regolament jipprovdi:

"(Għajnuna li ġeneralment hija awtorizzata) L-Istati Membri jistgħu jagħtu għajnuna għall-investimenti intiżi għal:

a) xiri ta' artijiet;

[…] [traduzzjoni mhux uffiċjali]"

12 Sussegwentement, l-imsemmi regolament ġie mħassar u sostitwit bir-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 1257/1999, tas-17 ta' Mejju 1999, dwar is-sostenn għal żvilupp rurali mill-Fond Agrikolu Ewropew għall-Gwida u Garanzija (FAEGG) u jemenda u jħassar ċerti Regolamenti (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 3, Vol. 25, p. 391), fis-seħħ mit-3 ta' Lulju 1999. It-tieni paragrafu tal-Artikolu 7 ta' dan ir-regolament huwa fformulat kif ġej:

"Il-valur totali tal-għajnuna, espress f'perċentwali tal-volum ta' investiment eliġibbli, huwa limitat għal massimu ta' 40 % [...]".

Id-dritt nazzjonali

13 Sabiex is-sistema tal-proprjetà immobbli agrikola jew forestali tal-Länder il-ġodda tiġi adattata għas-sistema legali tar-Repubblika Federali tal-Ġermanja, din adottat il-liġi dwar il-kumpens, (Ausgleichleistungsgesetz), tas-27 ta' Settembru 1994, (BGBl. I 1994, p. 2624, iktar 'il quddiem l-"AusglLeistG"). Din il-liġi tinkludi l-programm ta' xiri ta' artijiet, żviluppat ulterjorment mir-regolament fuq ix-xiri ta' artijiet (Flächenerwerbsverordnung), tal-20 ta' Diċembru 1995 (BGBl. I 1995, p. 2072, iktar 'il quddiem il-"FlErwV").

14 Bl-għan li tikkonforma mad-deċiżjoni tal-20 ta' Jannar 1999, ir-Repubblika Federali tal-Ġermanja adottat sussegwentement ċerti emendi kemm fl-AusglLeistG kif ukoll fil-FlErwV, liema emendi tirreferi għalihom id-deċiżjoni tat-22 ta' Diċembru 1999.

15 Għalhekk, l-AusglLeistG bidlet il-valur ta' referenza tal-artijiet agrikoli li min issa 'l quddiem għandu jiġi kkalkolat billi l-valur kummerċjali jitnaqqas b'35 %, u mhux, bħal ma kien previst inizjalment, billi jiġu mmultiplikati bi 3 ċerti valuri stabbiliti fl-1935.

16 L-Artikolu 5(1) tal-FlErwV jintroduċi metodu ta' kalkolu tal-imsemmi valur ta' referenza, li ma għadux ibbażat fuq il-valur kummerċjali tal-artijiet agrikoli iżda fuq stimi li jsiru minn esperti immobbli reġjonali. Din id-dispożizzjoni hija fformulata kif ġej:

"Il-valur kummerċjali tal-artijiet agrikoli fis-sens tal-Artikolu 3(7) [...] tal-AusglLeistG huwa kkalkolat skont il-preskrizzjonijiet tar-regolament dwar l-evalwazzjoni

tal-beni immobbli tas-6 ta' Diċembru 1988 [...] Dan il-valur kummerċjali għandu jiġi ddeterminat abbażi tal-valuri ta' referenza reġjonali għall-artijiet agrikoli u tal-mergħa, meta jkunu jeżistu. Il-valuri ta' referenza reġjonali huma ppubblikati fil-Bundesanzeiger [Gazzetta ta' avviżi uffiċjali tal-Gvern Federali] mill-Ministru Federali tal-Finanzi. Ix-xerrej jew l-organu ta' privatizzazzjoni jistgħu jitolbu stima, magħmulha mill-Kummissjoni ta' esperti immobbli, ikkostitwita lokalment u li għandha kompetenza lokali skont l-Artikolu 192 tal-liġi dwar l-urbaniżmu, tiddetermina valur li huwa differenti, jekk jeżistu indikazzjonijiet reali li juru li l-valuri ta' referenza reġjonali ma jikkostitwixxux bażi ta' kalkolu xieraq".

Il-kawża prinċipali u d-domanda preliminari

17 Seydaland hija kumpannija attiva fis-settur tal-agroindustrija. BVVG hija sussidjarja b'100 % tal-Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (stabiliment pubbliku responsabbli għal missjonijiet speċifiċi li jirriżultaw mill-unifikazzjoni tal-Ġermanja), responsabbli għall-privatizzazzjoni tal-artijiet agrikoli u forestali.

18 Mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li, permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2007, BVVG biegħet lil Seydaland artijiet tajbin għal użu agrikolu. Il-prezz tal-bejgħ totali tela' għal EUR 245 907.91, li minnhom EUR 210 810.18 jikkorrispondu għall-artijiet agrikoli.

19 Peress li qieset li l-prezz imħallas kien eċċessiv, Seydaland talbet ir-rimbors ta' parti mill-prezz tal-bejgħ ta' dawn l-artijiet, filwaqt li sostniet li l-prezz tal-bejgħ ta' dawn ikkalkolat abbażi ta' valuri ta' referenza reġjonali jitla' għal EUR 146 850.24 biss.

20 Peress li BVVG ma laqgħetx din it-talba, Seydaland ippreżentat rikors quddiem il-Landgericht Berlin fejn talbet dan ir-rimbors. Insostenn tar-rikors tagħha, Seydaland issostni li l-Artikolu 2(5) tal-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2007 jippermetti espressament lix-xerrej li jissottometti l-prezz ta' bejgħ u l-metodu tal-kalkolu tiegħu għal verifika, kif ukoll tasserixxi bi dritt aġġustament ta' dan il-prezz.

21 Fil-fatt, skont Seydaland, BVVG kellha jew tikkalkula l-prezz ta' bejgħ tal-artijiet inkwistjoni abbażi tal-valuri ta' referenza reġjonali, jew tressaq il-kwistjoni quddiem il-Kummissjoni ta' esperti msemmija fl-Artikolu 5(1) tal-FlErwV. Seydaland sostniet ukoll li, fi kwalunkwe każ, dan il-prezz ta' bejgħ ma jistax jiġi ddeterminat abbażi tas-sitwazzjoni attwali tas-suq, kif għamlet BVVG.

22 Min-naħa l-oħra, BVVG sostniet li ma kienx hemm lok li jittieħdu inkunsiderazzjoni l-valuri ta' referenza reġjonali għall-kalkolu tal-prezz ta' bejgħ tal-artijiet inkwistjoni, peress li, ġeneralment, dawn il-valuri ma jirriflettux is-sitwazzjoni attwali tas-suq, iżda pjuttost dik eżistenti minn sena sa sentejn qabel. Għalhekk, li jiġi ffissat prezz abbażi tal-imsemmija valuri jfisser li tkun qegħda tingħata għajnuna kuntrarja għad-dritt tal-Unjoni.

23 F'dan ir-rigward, BVVG spjega li l-Ministeru Federali tal-Finanzi kien irrealizza b'din id-differenza, u, fl-10 ta' Lulju 2007, kien taha struzzjoni sabiex tissottometti l-valuri ta' referenza reġjonali ppubblikati fil-Bundesanzeiger għal eżami serju, peress li dawn il-valuri ma setgħux jibqgħu jservu bħala bażi għall-kalkolu tal-valur kummerċjali tal-artijiet agrikoli meta jkun hemm differenza ta' iktar minn 20 % tal-prezz ta' bejgħ medju ta' beni komparabbli. Skont il-kalkolu tal-konvenuta fil-kawża prinċipali, dan kien il-każ fil-kawża prinċipali.

24 Huwa f'dawn iċ-ċirkustanzi li l-Landgericht Berlin, billi qieset li r-riżultat tal-kawża li għandha quddiemha jiddependi mill-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni, ddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domanda preliminari segwenti:

"It-tieni u t-tielet sentenzi tal-Artikolu 5(1) tal-Flächenerwerbsverordnung, adotatti b'implementazzjoni tal-Artikolu 4(3)(1) tal-Ausgleichsleitungsgesetz [...] jiksru l-Artikolu 87 tat-Trattat KE?"

Fuq id-domanda preliminari

25 Permezz tad-domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi lill-Qorti tal-Ġustizzja sabiex tevalwa l-kompatibbiltà mal-Artikolu 87 KE tal-Artikolu 5(1) tal-FlErwV.

26 F'dan ir-rigward, hemm lok li jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita, il-proċedura stabbilita fl-Artikolu 267 TFUE hija bbażata fuq separazzjoni netta tal-funzjonijiet bejn il-qrati nazzjonali u l-Qorti tal-Ġustizzja, fejn din tal-aħħar tista' biss tiddeċiedi dwar l-interpretazzjoni jew il-validità tal-atti tal-Unjoni msemmija f'dan l-Artikolu, mingħajr ma tista' tevalwa l-interpretazzjoni tad-dispożizzjonijiet tad-dritt nazzjonali (ara, b'mod partikolari, is-sentenzi tat-18 ta' Jannar 2007, Auroux *et*, C-220/05, Ġabra p. I-385, punt 25, u tas-7 ta' Ottubru 2010, Santos Palhota *et*, C-515/08, Ġabra p. I-9133, punt 18).

27 Madankollu, sabiex tingħata risposta utli lill-qorti nazzjonali li tippermettilha li tiddeċiedi l-kawża quddiemha, il-Qorti tal-Ġustizzja għandha, jekk ikun il-każ, tifformula mill-ġdid id-domandi li jkunu sarulha (sentenzi tal-4 ta' Mejju 2006, Haug, C-286/05, Ġabra p. I-4121, punt 17, u tal-11 ta' Marzu 2008, Jager, C-420/06, Ġabra p. I-1315, punt 46).

28 Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, id-domanda magħmulha għandha tinftiehem fis-sens li l-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 87 KE għandux jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali milli tipprovdi metodi ta' kalkolu għad-determinazzjoni tal-valur tal-artijiet għal użu agrikolu u forestali mqiegħda għall-bejgħ mill-awtoritajiet pubbliċi fil-kuntest ta' pjan ta' privatizzazzjoni, hekk kif stabbiliti fit-tieni u t-tielet sentenzi tal-Artikolu 5(1) tal-FlErwV.

29 Barra minn hekk, sabiex tingħata risposta utli lill-qorti tar-rinviju, għandu jiġi kkunsidrat, kif jitlob il-Gvern Ġermaniż, li d-domanda hija dwar l-imsemmi Artikolu 5(1) fl-intier tiegħu, jiġifieri, billi jittieħdu inkunsiderazzjoni wkoll l-ewwel u r-raba' sentenzi ta' dan il-paragrafu.

30 Wara din il-preċiżazzjoni, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-kunċett ta' għajnuna jista' jkopri mhux biss prestazzjonijiet pożittivi bħal sussidji, self jew xiri ta' ishma fil-kapital ta' impriżi, iżda wkoll interventi li, taħt forom differenti, inaqqsu l-ispejjeż li normalment jolqtu l-finanzi ta' impriża u li, bl-istess mod, mingħajr ma jkunu sussidji fis-sens strett tal-kelma, huma tal-istess natura u għandhom effetti identiċi (ara, b'mod partikolari, is-sentenzi tad-19 ta' Settembru 2000, Il-Ġermanja vs Il-Kummissjoni, C-156/98, Ġabra p. I-6857, punt 25, tal-1 ta' Lulju 2008, Chronopost u La Poste vs UFEX *et*, C-341/06 P u C-342/06 P, Ġabra p. I-4777, punt 123 kif ukoll tas-17 ta' Novembru 2009, Presidente del Consiglio dei Ministri, C-169/08, Ġabra p. I-10821, punt 56).

31 Għalhekk, bħala prinċipju ma jistax jiġi eskluż li bejgħ ta' artijiet pubbliċi għal prezz inferjuri għal dak tas-suq jista' jikkostitwixxi għajnuna mill-Istat.

32 Madankollu, għandu jiġi osservat ukoll li, fil-kuntest tal-politika agrikola komuni, kwalunkwe bejgħ ta' artijiet pubbliċi għal prezz inferjuri għal dak tas-suq ma għandux neċessarjament jiġi kkunsidrat bħala inkompatibbli mat-trattat. Fil-fatt, fil-kuntest tas-setgħa diskrezzjonali wiesgħa fil-qasam tal-politika agrikola komuni li għandu, (sentenzi tad-29 ta' Ottubru 1980, Maizena vs Il-Kunsill, 139/79, Ġabra p. 3393, punt 23, u tal-20 ta' Mejju 2010, Agrana Zucker, C-365/08, Ġabra p. I-4341, punt 30), il-leġiżlatur tal-Unjoni kien adotta regoli speċifiċi ġodda dwar l-għoti ta' għajnuna fil-qasam tal-politika agrikola, fosthom b'mod partikolari għajnuna għall-investimenti fl-attivitajiet agrikoli, permezz, l-ewwel, tar-Regolament Nru 950/97, applikabbli *ratione temporis* għall-fatti fil-kawża prinċipali, u li tħassar sussegwentement bir-Regolament Nru 1257/99.

33 Għalhekk, skont l-Artikolu 7(2)(b) tar-Regolament Nru 950/97, il-valur totali tal-għajnuna, espress f'perċentwali tal-volum ta' investiment eliġibbli, kien limitat għal 35 % għall-investimenti f'beni immobbli, u fil-kuntest tar-Regolament Nru 1257/99 dan il-limitu tela' għal 40 %.

34 Barra minn hekk, f'dak li għandu x'jaqsam mal-bejgħ mill-awtoritajiet pubbliċi ta' artijiet jew ta' bini lil impriża jew lil individwi li jeżerċitaw attività ekonomika, bħall-agrikoltura jew il-kultura forestali, għandu jiġi osservat li l-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li tali bejgħ jista' jaħbi elementi ta' għajnuna mill-Istat, b'mod partikolari meta ma jaffettwax il-valur tas-suq, jiġifieri l-prezz li l-investitur privat, f'kundizzjonijiet

ta' kompetizzjoni normali, seta' jistabbilixxi (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-2 ta' Settembru 2010, Il-Kummissjoni vs Scott, C-290/07 P, Ġabra p. I-7763, punt 68).

35 Mill-kunsiderazzjonijiet preċedenti jirriżulta li, meta d-dritt nazzjonali jistabbilixxi regoli ta' kalkolu tal-valur tas-suq tal-artijiet għall-bejgħ tagħhom mill-awtoritajiet pubbliċi, l-applikazzjoni tal-imsemmija regoli għandha, fid-dawl tal-konformità tagħhom mal-Artikolu 87 KE, twassal dejjem għal prezz l-iktar qrib possibbli għall-valur tas-suq. Peress li dan tal-aħħar huwa teoretiku, minbarra għall-bejgħ lill-ogħla offerent, għandu bilfors jiġi aċċettat marġni ta' varjazzjoni tal-prezz miksub meta mqabbel mal-prezz teoretiku, kif tindika ġustament il-Kummissjoni fil-punt 2(b) tat-Titolu II tal-Komunikazzjoni.

36 Fir-rigward tad-dispożizzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali, l-ewwel nett għandu jiġi kkonstatat li, kuntrarjament għal dak li jsostnu Seydaland u l-Gvern Ġermaniż, id-deċiżjoni tat-22 ta' Diċembru 1999 ma ddikjaratx l-imsemmija dispożizzjoni kompatibbli mal-Artikolu 87 KE. Fil-fatt, kif tosserva Seydaland, minn din id-deċiżjoni jirriżulta li l-Kummissjoni tirreferi għad-dispożizzjoni inkwistjoni biss bil-għan li tiddeskrivi l-emendi li saru għall-FlErwV meta mqabbel mal-istess sistema ta' għajnuna, hekk kif kienet eżaminatu waqt id-deċiżjoni tal-20 ta' Jannar 1999.

37 Barra minn hekk, l-Artikolu 5(1) tal-FlErwV, fid-deċiżjoni tat-22 ta' Diċembru 1999, ma kienx suġġett ta' evalwazzjoni fil-mertu, peress li l-Kummissjoni llimitat ruħha sabiex tanalizza l-intensità tal-għajnuna mogħtija permezz tal-pjan ta' privatizzazzjoni Ġermaniż u l-aspetti li kienet qieset diskriminatorji fid-deċiżjoni tal-20 ta' Jannar 1999.

38 Sussegwentement, għandu jiġi osservat li l-qorti tar-rinviju tikkunsidra li huma biss il-bejgħ lill-ogħla offerent u d-determinazzjoni tal-prezz minn espert li jistgħu jistabbilixxu l-valur tas-suq ta' art. Għalhekk, hija tqis li l-metodi stabbiliti fit-tieni u r-raba' sentenzi tal-Artikolu 5(1) tal-FlErwV ma jippermettulhiex li tiddetermina korrettament l-imsemmi valur.

39 F'dan ir-rigward, għandu jiġi ppreċiżat li, għalkemm huwa minnu li l-metodi tal-ogħla offerent u tal-istima ta' espert jistgħu jagħtu prezzijiet li jikkorrispondu għall-valur reali tas-suq, kif osservat il-Kummissjoni fil-punti 1 u 2(a) tat-Titolu II tal-Komunikazzjoni, ma huwiex eskluż li metodi oħra jistgħu wkoll jilħqu dan l-istess riżultat.

40 Issa, l-Artikolu 5(1) tal-FlErwV isemmi ġustament uħud minn dawn il-metodi.

41 Fl-ewwel lok, jipprovdi metodu ta' kalkolu li jikkonsisti f'li jiġi stabbilit il-valur tal-artijiet agrikoli meta mqabbel mal-valuri ta' referenza reġjonali. Il-qorti tar-rinviju tikkunsidra li dan il-metodu ma jippermettix li jiġi ffissat il-valur tas-suq tal-artijiet għall-bejgħ b'mod ineżatt, b'mod partikolari peress li ma jirriflettix iż-żieda sostanzjali fil-prezz tal-artijiet agrikoli fil-Lvant tal-Ġermanja sa mill-2007.

42 F'dan ir-rigward, il-Gvern Ġermaniż jirrikonoxxi fl-osservazzjonijiet tiegħu li din l-evoluzzjoni tal-prezzijiet tas-suq qegħda tħalli konsegwenzi b'ċertu dewmien fuq il-valuri kummerċjali użati fil-kuntest ta' din il-proċedura ta' evalwazzjoni. Barra minn hekk, kif jindikaw BVVG u dan il-gvern, għandu jittieħed inkunsiderazzjoni l-fatt li, bħala regola ġenerali, l-imsemmija valuri jiġu aġġornati biss kull sentejn.

43 F'dawn il-kundizzjonijiet, għandu jiġi kkonstatat, kif josserva l-Avukat Ġenerali fil-punt 47 tal-konklużjonijiet tiegħu, li fil-każ fejn il-metodu bbażat fuq il-valuri ta' referenza reġjonali ma jinkludix mekkaniżmu ta' attwalizzazzjoni li jippermetti li jinstab il-prezz li jmur l-iktar viċin il-prezz tas-suq tal-bejgħ tal-artijiet, b'mod partikolari f'perijodu ta' żieda kbira, dan ma jistax jirrifletti r-realtà tal-prezzijiet tas-suq inkwistjoni. Peress li din l-evalwazzjoni tirrikjedi interpretazzjoni tad-dritt nazzjonali, hija l-qorti tar-rinviju li għandha tagħmilha.

44 Barra minn hekk, l-allegazzjoni ta' Seydaland li tgħid li l-metodu bbażat fuq il-valuri ta' referenza reġjonali previst mid-dispożizzjoni fil-kawża prinċipali jwassal għal prezz li jinsab bejn dak tas-suq u dak li jirriżulta mit-tnaqqis ta' 35 % li jikkorrispondi għall-intensità tal-għajnuna stabbilit mil-leġiżlazzjoni nazzjonali skont ir-Regolament Nru 950/97 hija rrelevanti.

45 Fil-fatt, tali allegazzjoni tmur kontra l-fatt li l-kalkolu tal-valur tas-suq ta' art jew ta' bini jikkostitwixxi l-kundizzjoni preliminari u neċessarja qabel ma jiġi applikat dan il-valur tal-indiċi tal-intensità tal-għajnuna skont ir-regoli speċifiċi tal-Unjoni mfakkra fil-punti 32 u 33 ta' din is-sentenza.

46 Fit-tieni lok, l-Artikolu 5(1) tal-FlErwV jipprovdi metodu ieħor li jikkonsisti fil-possibbiltà, meta jkunu jeżistu indiċi reali li juru li l-valuri ta' referenza reġjonali ma jikkostitwixxux bażi xierqa sabiex jiġi ddeterminat il-valur ta' beni immobbli partikolari, li x-xerrej jew il-korp ta' privatizzazzjoni jitolbu sabiex kummissjoni ta' esperti immobbli twettaq stima sabiex tiddetermina l-imsemmi valur skont l-Artikolu 192 tal-liġi dwar l-urbaniżmu.

47 Fir-rigward ta' din l-aħħar dispożizzjoni, il-Gvern Ġermaniż indika, b'risposta għal domanda bil-miktub magħmula mill-Qorti tal-Ġustizzja, li l-esperti tal-imsemmija kummissjoni jistgħu jirrikorru għal uffiċċju li jipprepara stima billi

jieħu inkunsiderazzjoni diversi parametri relevanti għall-evalwazzjoni ta' artijiet, bħall-valuri kummerċjali ta' referenza, il-valuri ta' referenza tal-prezzijiet kollha, il-kera, ir-rati ta' interessi, l-ispejjeż ta' kostruzzjoni normali u l-fatturi ta' adattament għas-suq.

48 F'dan ir-rigward, għar-raġunijiet esposti fil-punt 43 ta' din is-sentenza, għandu jiġi kkonstatat li huwa biss il-funzjonament tal-imsemmija Kummissjoni ta' esperti immobbli li twassal għad-determinazzjoni ta' prezz ekwivalenti għal dak tas-suq li jista' jwassal sabiex jiġu sodisfatti l-kriterji ta' kompatibbiltà mar-regoli tat-trattat filqasam ta' għajnuna mill-Istat.

49 Fit-tielet lok, sa fejn jista' jiġi kkonfermat, kif jagħmel il-Gvern Ġermaniż, li l-Artikolu 5(1) tal-FlErwV jipprovdi t-tielet metodu ta' kalkolu billi jirreferi għarregolament dwar l-evalwazzjoni ta' beni immobbli, tas-6 ta' Diċembru 1988, għandu jitfakkar, minn naħa, li hija l-qorti tar-rinviju li għandha tiddetermina, fil-kawżi li jkollha quddiemha, liema hija l-interpretazzjoni korretta tad-dritt nazzjonali (sentenza tat-22 ta' Ġunju 2010, Melki u Abdeli, C-188/10 u C-189/10, Ġabra p. I-5667, punt 49).

50 Min-naħa l-oħra, il-prinċipju ta' interpretazzjoni konformi tad-dritt nazzjonali li huwa inerenti għas-sistema tat-Trattat peress li jippermetti lill-qorti nazzjonali li tiżgura, fil-kuntest tal-kompetenzi tagħha, l-effettività kompleta tad-dritt tal-Unjoni meta tiddeċiedi l-kawża li jkollha quddiemha (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-15 ta' Mejju 2003, Mau, C-160/01, Ġabra p. I-4791, punt 34), jirrikjedi li l-qorti nazzjonali tieħu inkunsiderazzjoni d-dritt nazzjonali fl-intier tiegħu sabiex tevalwa sa fejn dan jista' jiġi applikat mingħajr ma jwassal għal riżultat kuntrarju għad-dritt tal-Unjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-25 ta' Frar 1999, Carbonari *et*, C-131/97, Ġabra p. I-1103, punti 49 u 50, kif ukoll tal-5 ta' Ottubru 2004, Pfeiffer *et*, C-397/01 sa C-403/01, Ġabra p. I-8835, punt 115).

51 Għalhekk, f'dan il-każ hija l-qorti tar-rinviju li għandha teżamina jekk l-Artikolu 5(1) tal-FlErwV jistax jiġi interpretat skont l-Artikolu 87 KE, b'mod partikolari fid-dawl ta' dispożizzjonijiet nazzjonali oħra eventwalment applikabbli, bħar-regolament dwar l-evalwazzjoni tal-beni immobbli, tas-6 ta' Diċembru 1988 u, kif tirrileva BVVG, skont il-każ, l-Artikolu 404(2) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili Ġermaniż.

52 Barra minn hekk, għandu wkoll jiġi osservat li, għalkemm il-qorti tar-rinviju tasal sabiex tikkonstata l-konformità fir-rigward tal-Artikolu 87 KE tal-Artikolu 5(1) tal-FlErwV, ma jistax jiġi eskluż li, f'ċerti każi, il-metodu previst minn din id-dispożizzjoni tad-dritt nazzjonali jwassal għal riżultati differenti mill-valur tas-suq. F'tali ċirkustanzi, skont l-obbligu li għandhom l-organi kollha tal-Istat, inkluż il-qrati nazzjonali u l-awtoritajiet amministrattivi, li ma japplikawx regola nazzjonali kuntrarja għad-dritt tal-Unjoni, l-imsemmija qorti u l-awtoritajiet amministrattivi responsabbli għall-applikazzjoni tiegħu ma għandhomx japplikaw l-imsemmija dispożizzjoni nazzjonali (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tat-22 ta' Ġunju 1989, Fratelli Costanzo, 103/88, Ġabra p. 1839, punt 31, kif ukoll tad-9 ta' Settembru 2003, CIF, C-198/01, Ġabra p. I-8055, punti 48 u 49).

53 Għaldaqstant, il-qorti nazzjonali għandha tieħu inkunsiderazzjoni b'mod partikolari li dan jimplika, skont il-każ, l-obbligu li jittieħdu l-miżuri kollha neċessarji sabiex jiġi ffaċilitat t-twettiq tal-effettività sħieħa tad-dritt tal-Unjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tat-13 ta' Lulju 1972, Il-Kummissjoni vs L-Italja, 48/71, Ġabra p. 529, punt 7, u CIF, iċċitata iktar 'il fuq, punt 49).

54 F'dawn il-kundizzjonijiet, ir-risposta għad-domanda magħmulha għandha tkun li l-Artikolu 87 KE għandu jiġi interpretat fis-sens li ma jipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali milli tipprovdi għal metodi ta' kalkolu għad-determinazzjoni tal-valur tal-artijiet għal użu agrikolu u forestali mqegħda għall-bejgħ mill-awtoritajiet pubbliċi fil-kuntest ta' pjan ta' privatizzazzjoni, hekk kif stabbiliti fl-Artikolu 5(1) tal-FlErwV, sakemm l-imsemmija metodi jipprovdu għall-attwalizzazzjoni tal-prezzijiet fil-każ ta'

żieda kbira f'dan il-prezz, b'mod li l-prezz effettivament imħallas mix-xerrej joqrob kemm jista' jkun għall-valur tas-suq ta' dawn l-artijiet.

Fuq l-ispejjeż

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

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

L-Artikolu 87 KE għandu jiġi interpretat fis-sens li ma jippreskludiex leġiżlazzjoni nazzjonali milli tipprovdi għal metodi ta' kalkolu għad-determinazzjoni tal-valur tal-artijiet għal użu agrikolu u forestali mqegħda għall-bejgħ mill-awtoritajiet pubbliċi fil-kuntest ta' pjan ta' privatizzazzjoni, hekk kif stabbiliti fl-Artikolu 5(1) tar-regolament fuq ix-xiri ta' artijiet (Flächenerwerbsverordnung), tal-20 ta' Diċembru 1995, sakemm l-imsemmija metodi jipprovdu għall-attwalizzazzjoni tal-prezzijiet fil-każ ta' żieda kbira f'dan il-prezz, b'mod li l-prezz effettivament imħallas mix-xerrej joqrob kemm jista' jkun għall-valur tas-suq ta' dawn l-artijiet.

Firem