DOMSTOLENS DOM (Første Afdeling)

16. december 2010 *

I sag C-239/09,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 234 EF, indgivet af Landgericht Berlin (Tyskland) ved afgørelse af 18. juni 2009, indgået til Domstolen den 1. juli 2009, i sagen:

Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG

mod

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

har

* Processprog: tysk.

DOMSTOLEN (Første Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, A Tizzano (refererende dommer), og dommerne J.-J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits og M. Safjan,

generaladvokat: P. Cruz Villalón
justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

— Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG ved Rechtsanwalt G. Korth

— BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH ved Rechtsanwalt C. von Donat

— den tyske regering ved M. Lumma og B. Klein, som befuldmægtigede

— Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved B. Stromsky og B. Martenczuk, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 30. september 2010,

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 87 EF.

2 Anmodningen er blevet fremsat i forbindelse med en tvist mellem Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (herefter »Seydaland«) og BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (herefter »BVVG«) vedrørende de beregningsmetoder, som sidstnævnte anvender til at fastsætte salgsprisen på landbrugsarealer.

Retsforskrifter

EU-retten

Bestemmelserne om statsstøtte

3 Del II, punkt 1, første afsnit, i Kommissionens meddelelse af 10. juli 1997 om statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger (EFT 1997 C 209, s. 3, herefter »meddelelsen«) har følgende ordlyd:

»Salg af jord og bygninger efter et tilstrækkelig publiceret, offentligt og betingelsesløst udbud, der kan sammenlignes med en auktion, hvor det højeste eller eneste tilbud accepteres, er pr. definition et salg til markedsværdien og indeholder følgelig ingen statsstøtte […]«

4 Det fremgår af meddelelsens del II, punkt 2, litra a), første afsnit, at hvis »en offentlig myndighed ikke ønsker at anvende den procedure, der er beskrevet under [del II, punkt 1]«, er det kun »en uafhængig vurdering af en eller flere vurderingssagkyndige, før der indledes forhandlinger om salg, for at fastlægge en markedsværdi på grundlag af almindeligt accepterede markedsindikatorer og vurderingsstandarder«, som kan udelukke, at der foreligger elementer af statsstøtte.

5 Følgende fremgår af meddelelsens del II, punkt 2, litra a), femte afsnit:

»Ved »markedsværdi« forstås den pris, hvortil jord og bygninger på værdiansættelsestidspunktet kan sælges ved privat aftale mellem en salgsinteresseret ejer og en uafhængig køber, idet det forudsættes, at ejendommen er udbudt til offentligt salg, at handelen kan finde sted under normale markedsvilkår, og at der under hensyn til ejendommens karakter er normal tid til salgsforhandlingerne […]«

6 Kommissionen har ved beslutning 1999/268/EF af 20. januar 1999 om jorderhvervelse i henhold til lov om kompensation (EFT L 107, s. 21, herefter »beslutningen af 20. januar 1999«) fastslået, at den støtteordning, der var fastsat ved Forbundsrepublikken Tysklands program om jordprivatisering i de nye delstater, var delvis uforenelig med fællesmarkedet.

7 Beslutningens artikel 2, stk. 1, bestemte:

»[Støtteforanstaltninger], […] hvis intensitet overskrider loftet på 35 % for landbrugsjord i ikke ugunstigt stillede områder i henhold til [Rådets] forordning (EF) nr. 950/97 [af 20. maj 1997 om forbedring af landbrugsstrukturernes effektivitet (EFT L 142, s. 1)], er uforenelige med fællesmarkedet.«

8 Efter en undersøgelse af ændringerne, der blev indført af Forbundsrepublikken Tyskland i nævnte program som følge af beslutningen af 20. januar 1999, vedtog Kommissionen beslutning af 22. december 22 om godkendt statsstøtte inden for rammerne

af bestemmelserne i EF-traktatens artikel 87 og 88 (tidligere artikel 92 og 93) (EFT 2000 C 46, s. 2, herefter »beslutningen af 22. december 1999«), meddelt Forbundsrepublikken Tyskland ved skrivelse fra Kommissionen af 19. januar 2000, og vedrørende dette program, som ændret.

9 Sidstnævnte beslutning rejste navnlig ikke indvendinger ved angår ændringen af de omhandlede bestemmelser med hensyn til kriteriet anvendt til beregningen af salgsprisen på landsbrugsarealer. I henhold til dette kriterium skal de tyske myndigheder fremover lægge markedsværdien af jorder sat til salg reduceret med 35 % til grund.

Særlige bestemmelser om støtte på landbrugspolitikområdet

10 Artikel 7, stk. 2, i forordning nr. 950/97 bestemte som følger:

»Den samlede støtte, udtrykt i procent af investeringsbeløbet, begrænses til følgende:

[…]

b) for ugunstigt stillede områder:

— 35 % for investeringer i fast ejendom

[…]«

11 Forordningens artikel 12, stk. 2, bestemte:

»(Støtte, som normalt godkendes). Medlemsstaterne kan yde investeringsstøtte til:«

a) køb af jord

[…]

12 Nævnte forordning blev efterfølgende ophævet og erstattet med Rådets forordning (EF) nr. 1257/1999 af 17. maj 1999 om støtte til udvikling af landdistrikterne fra Den Europæiske Udviklings- og Garantifond for Landbruget (EUGFL) og om ændring og ophævelse af visse forordninger (EFT L 160, s. 80), som har været i kraft siden den 3. juli 1999. Denne forordnings artikel 7, andet afsnit, har følgende ordlyd:

»Den samlede støtte, udtrykt i procent af de støtteberettigede investeringer, fastsættes til højst 40 % […]«

Nationale bestemmelser

13 Med henblik på at tilpasse de ejendomsretlige ordninger på land- og skovbrugsområdet i de nye delstater til Forbundsrepublikken Tysklands retssystem vedtog sidstnævnte lov om kompensation (Ausgleichleistungsgesetz) af 27. september 1994 (BGBl. I 1994, s. 2624, herefter »AusglLeistG«). Denne lov omfattede jorderhvervelsesprogrammet, efterfølgende udviklet i forordningen om jorderhvervelse (Flächenerwerbsverordnung) af 20. december 1995 (BGBl. I 1995, s. 2072, herefter »FlErwV«).

14 For at efterkomme beslutningen af 20. januar 1999 indførte Forbundsrepublikken Tyskland efterfølgende visse ændringer såvel i AusglLeistG som i FlErwV, ændringer, hvortil der henvises i beslutningen af 22. december 1999.

15 AusglLeistG har således ændret referenceværdien af landbrugsarealer, som fremover skal beregnes ved at reducere markedsværdien med 35 % og ikke som oprindeligt fastsat ved at multiplicere visse værdienheder fastsat i 1935 med tre.

16 FlErwV's § 5, stk. 1, indfører en metode for beregning af nævnte referenceværdi, der ikke længere er baseret på markedsværdien af landbrugsarealerne, men på sagkyndige erklæringer fra en eller flere regionale ejendomseksperter. Denne bestemmelse har følgende ordlyd:

»Markedsværdien for landbrugsarealer i henhold til AusglLeistG's § 3, stk. 7, […] fastsættes på grundlag af betingelserne i værdiansættelsesforordningen

[Wertermittlungsverordnung] af 6. december 1988 [...]. Såfremt der for dyrknings- og græsarealer foreligger regionale værdiansættelser, fastsættes værdien på dette grundlag. De regionale værdiansættelser bekendtgøres af forbundsfinansministeren i *Bundesanzeiger* (den tyske forbundsregerings lovtidende). Købsinteresserede eller privatiseringsmyndigheden kan kræve en ny fastsættelse af markedsværdien, hvilket sker ved en sagkyndig udtalelse om markedsværdien, der afgives af det sagkyndige udvalg, som er oprettet i henhold til Forbundsrepublikkens planlægningslovs § 192, og er stedlig kompetent, såfremt der foreligger faktiske holdepunkter for, at de regionale værdiansættelser er uegnede som beregningsgrundlag.«

Tvisten i hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

17 Seydaland er et selskab, som er aktivt i agroindustrien. BVVG er et helejet datterselskab under Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (en offentlig instans med ansvar for opgaver, der specifikt er en følge af den tyske forening), der har til opgave at privatisere land- og skovbrugsarealer.

18 Det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, at BVVG ved en kontrakt af 18. december 2007 solgte en række arealer til landbrugsformål til Seydaland. Salgsprisen androg i alt 245 907,91 EUR. Heraf svarede 210 810,18 EUR til prisen for landbrugsarealer.

19 Seydaland, som var af den opfattelse, at salgsprisen var for høj, anmodede om tilbagebetaling af en del af salgsprisen for disse arealer, idet selskabet gjorde gældende, at salgsprisen for disse kun ville have andraget 146 850,24 EUR, hvis de regionale værdiansættelser var blevet anvendt.

20 Da BVVG ikke efterkom denne anmodning, anlagde Seydaland sag ved Landgericht Berlin med påstand om tilbagebetaling. Seydaland har til støtte for søgsmålet gjort gældende, at § 2, nr. 5, i kontrakten af 18. december 2007 udtrykkeligt tillader køberen at underlægge salgsprisen og beregningen heraf en kontrol og ved domstolene at gøre gældende, at denne pris bør tilpasses.

21 Ifølge Seydaland burde BVVG således enten have beregnet salgsprisen for de omhandlede arealer på grundlag af de regionale værdiansættelser eller indbringe spørgsmålet for det sagkyndige udvalg nævnt i FlErwV's § 5, stk. 1. Seydaland har også gjort gældende, at denne salgspris under alle omstændigheder ikke kan fastsættes på grundlag af de aktuelle markedsforhold, således som BVVG har gjort.

22 BVVG har derimod gjort gældende, at der ved fastsættelsen af salgsprisen for de omhandlede arealer ikke skulle tages hensyn til de regionale værdiansættelser, fordi disse generelt set ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, men situationen på ejendomsmarkedet for et til to år siden. Fastsættelsen af en pris baseret på nævnte værdier svarer således til at yde en støtte, der er i strid med EU-retten.

23 BVVG har herved forklaret, at Bundesfinansministeriet er blevet gjort bekendt med denne afvigelse og den 10. juli 2007 har instrueret selskabet om at undergive de regionale værdiansættelser offentliggjort i *Bundesanzeiger* en grundig undersøgelse, eftersom disse værdier ikke længere kunne tjene som grundlag for beregning af markedsværdien af landbrugsarealer, når de afveg fra den gennemsnitlige salgspris for sammenlignelig fast ejendom med mere end 20 %. Ifølge sagsøgtes beregninger var dette tilfældet i den foreliggende sag.

24 Landgericht Berlin, som er af den opfattelse, at afgørelsen af den tvist, som er indbragt for den, afhænger af en fortolkning af EU-retten, har under disse omstændigheder besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Er § 5, stk. 1, andet og tredje afsnit, i FlErwVg, der er udstedt til gennemførelse af § 4, stk. 3, nr. 1, i AusglLeistG, uforenelig med EF-traktatens artikel 87?«

Om det præjudicielle spørgsmål

25 Med spørgsmålet anmoder den forelæggende ret Domstolen om at vurdere foreneligheden af FlErwV's § 5, stk. 1, med artikel 87 EF.

26 Det bemærkes herved, at ifølge fast retspraksis er den i artikel 267 TEUF fastsatte procedure baseret på en klar adskillelse mellem de nationale retters og Domstolens funktioner, idet sidstnævnte alene har kompetence til at træffe afgørelse vedrørende fortolkningen og gyldigheden af de af denne artikel omfattede EU-retsakter, og det tilkommer ikke Domstolen at tage stilling til fortolkningen af national ret (jf. navnlig dom af 18.1.2007, sag C-220/05, Auroux m.fl., Sml. I, s. 385, præmis 25, og af 7.10.2010, sag C-515/08, Dos Santos Palhota m.fl., Sml. I, s. 9133, præmis 18).

27 Ud fra hensynet til at give den nationale ret et hensigtsmæssigt svar, som sætter den i stand til at afgøre den tvist, der verserer for den, påhviler det imidlertid Domstolen i givet fald at omformulere de spørgsmål, der forelægges den (dom af 4.5.2006, sag C-286/05, Haug, Sml. I, s. 4121, præmis 17, og af 11.3.2008, sag C-420/06, Jager, Sml. I, s. 1315, præmis 46).

28 Henset til denne retspraksis, må det forelagte spørgsmål forstås således, at den forelæggende ret nærmere bestemt ønsker oplyst, om artikel 87 EF skal fortolkes således, at den er til hinder for en national lovgivning, som foreskriver beregningsmetoder som dem, der er fastsat i FlErwV's § 5, stk. 1, andet og tredje afsnit, for fastsættelse af værdien af land- og skovbrugsarealer, som er sat til salg af de offentlige myndigheder inden for rammerne af en privatiseringsplan.

29 Med henblik på at give den nationale ret et hensigtsmæssigt svar må det endvidere lægges til grund, hvilket den tyske regering også har anmodet om, at spørgsmålet vedrører nævnte § 5, stk. 1, i sin helhed, dvs. under hensyntagen også til stk. 1, første og fjerde afsnit.

30 Efter denne præcisering bemærkes, at i henhold til Domstolens faste praksis kan statsstøttebegrebet ikke blot omfatte positive ydelser som bl.a. tilskud, lån eller deltagelse i virksomheders kapital, men ligeledes indgreb, der under forskellige former letter de byrder, som normalt belaster en virksomheds budget, og derved, uden at være tilskud i ordets egentlige forstand, er af samme art og har tilsvarende virkninger (jf. bl.a. dom af 19.9.2000, sag C-156/98, Tyskland mod Kommissionen, Sml. I, s. 6857, præmis 25, af 1.7.2008, forenede sager C-341/06 P og C-342/06 P, Chronopost og La Poste mod UFEX m.fl., Sml. I, s. 4777, præmis 123, og af 17.11.2009, sag C-169/08, Presidente del Consiglio dei Ministri, Sml. I, s. 10821, præmis 56).

31 Det kan således i princippet ikke udelukkes, at et salg af offentlige jordarealer til en lavere pris end markedsprisen kan udgøre statsstøtte.

32 Det bemærkes imidlertid også, at inden for rammerne af den fælles landbrugspolitik kan ethvert salg af offentlige arealer til en pris, som er lavere end markedsprisen, ikke nødvendigvis anses for uforenelig med EF-traktaten. Unionslovgiver havde således inden for rammerne af det vide skøn, som den råder over inden for den fælles landbrugspolitik (dom af 29.10.1980, sag 139/79, Maizena mod Kommissionen, Sml. s. 3393, præmis 23, og af 20.5.2010, sag 365/08, Agrana Zucker, Sml. I, s. 4341, præmis 30), vedtaget nye særlige bestemmelser om tildeling af støtte på området for landbrugspolitik, herunder navnlig støtte til investeringer i landbrugsbedrifter ved forordning nr. 950/97, som tidsmæssigt finder anvendelse på de faktiske omstændigheder i hovedsagen, og som efterfølgende blev ophævet ved forordning nr. 1257/1999.

33 Således var den samlede støtte, udtrykt i procent af investeringsbeløbet, begrænset til 35 % for investeringer i fast ejendom i medfør af artikel 7, stk. 2, litra b), i forordning nr. 950/97, idet denne grænse blev forhøjet til 40 % inden for rammerne af forordning nr. 1257/1999.

34 Desuden bemærkes hvad angår offentlige myndigheders salg af jordarealer eller bygninger til en virksomhed eller en privatperson, som udøver økonomisk virksomhed såsom land- eller skovbrug, at Domstolen har fastslået, at et sådant salg kan indeholde elementer af statsstøtte, navnlig når det ikke sker til markedsværdien, dvs. den pris, som en privat investor, der handler under normale konkurrencevilkår, kunne

have fastsat (jf. i denne retning dom af 2.9.2010, sag C-290/07 P, Kommissionen mod Scott, Sml. I, s. 7763, præmis 68).

35 Det følger af de ovenstående betragtninger, at når national ret indfører regler for beregning af markedsværdien af jordarealer med henblik på offentlige myndigheders salg af disse, skal anvendelsen af nævnte regler, for at de er i overensstemmelse med artikel 87 EF, i alle tilfælde resultere i en pris, som ligger så tæt som muligt på markedsværdien. Idet sidstnævnte er teoretisk, med undtagelse af salg til den højestbydende, må en variationsmargen af den pris, som opnås i forhold til den teoretiske pris, nødvendigvis accepteres, som Kommissionen med rette har angivet i meddelelsens del II, punkt 2, litra b).

36 Hvad angår den i hovedsagen omhandlede bestemmelse bemærkes for det første, at i modsætning til hvad Seydaland og den tyske regering har anført, fastslog beslutningen af 22. december 1999, ikke at nævnte bestemmelse var forenelig med artikel 87 EF. Som anført af Seydaland, fremgår det således af beslutningen, at Kommissionen kun henviste til den omhandlede bestemmelse for at beskrive de ændringer, som fulgte af FlErwV, i forhold til den samme støtteordning, som Kommissionen havde undersøgt i beslutningen af 20. januar 1999.

37 Desuden er FlErwV's § 5, stk. 1, i beslutningen af 22. december 1999 ikke blevet gjort til genstand for en dybdegående undersøgelse, idet Kommissionen har begrænset sig til at analysere intensiteten af den ydede støtte i henhold til den tyske privatiseringsplan og de aspekter, som den fandt var udtryk for forskelsbehandling i beslutningen af 20. januar 1999.

38 Det bemærkes dernæst, at den forelæggende ret er af den opfattelse, at kun et salg til den højestbydende og en fastsættelse af prisen ved en sagkyndig er egnet til at fastsætte markedsværdien af et jordareal. Den forelæggende ret er derfor af den opfattelse, at de metoder, der er fastsat i FlErwV's § 5, stk. 1, andet og fjerde afsnit, ikke gør det muligt at foretage en korrekt ansættelse af nævnte værdi.

39 Det bør herved præciseres, at selv om metoderne med den højestbydende og en sagkyndig udtalelse er egnede til at give priser, der svarer til de reelle markedsværdier, som Kommissionen har anført i meddelelsens del II, punkt 1 og punkt 2, litra a), er det ikke udelukket, at andre metoder ligeledes kan nå det samme resultat.

40 FlErwV's § 5, stk. 1, fastsætter netop visse af disse metoder.

41 For det første foreskriver denne bestemmelse en beregningsmetode, der består i at fastsætte værdien af landsbrugsarealer i forhold til de regionale værdiansættelser. Den forelæggende ret er af den opfattelse, at denne metode kun tillader en unøjagtig fastsættelse af markedsværdien af de jordarealer, der er til salg, idet den navnlig ikke afspejler den væsentlige stigning i prisen på landbrugsarealer i den østlige del af Tyskland fra 2007.

42 Den tyske regering har herved i dens skriftlige indlæg anerkendt, at denne udvikling i markedspriserne med en vis forsinkelse indvirker på værdierne af fast ejendom anvendt inden for rammerne af denne vurderingsprocedure. Desuden må der, som anført af BVVG og den tyske regering, tages hensyn til den omstændighed, at nævnte værdier i almindelighed kun ajourføres hver andet år.

43 Det må under disse omstændigheder konstateres, som generaladvokaten har anført i punkt 47 i sit forslag til afgørelse, at i de tilfælde, hvor metoden baseret på de regionale værdiansættelser ikke ledsages af en mekanisme for ajourføring, som muliggør, at salgsprisen på jordarealerne i videst muligt omfang tilnærmes markedsværdien af disse arealer, navnlig i en situation med kraftigt opadgående pristendens, er den ikke egnet til at afspejle de reelle priser på det omhandlede marked. Eftersom en sådan vurdering kræver en fortolkning af national ret, tilkommer det den forelæggende ret at foretage denne vurdering.

44 Desuden er påstanden fra Seydaland, hvorefter metoden baseret på regionale værdiansættelser fastsat i den i hovedsagen omhandlede bestemmelse resulterer i en pris et sted mellem markedsprisen og den pris, som følger af reduktionen med 35 %, svarende til intensiteten af støtte fastsat i den nationale lovgivning i overensstemmelse med forordning nr. 950/97, ikke relevant.

45 En sådan påstand overser det forhold, at beregningen af markedsværdien af et jordareal eller en bygning udgør en forudgående og nødvendig betingelse, inden man på denne værdi kan anvende intensiteten af støtten i henhold til de særlige EU-retlige bestemmelser nævnt i denne doms præmis 32 og 33.

46 For det andet foreskriver FlErwV's § 5, stk. 1, en anden metode, som består i muligheden for, når der reelt foreligger indikationer på, at de regionale værdiansættelser ikke udgør et egnet grundlag for at fastsætte værdien af en given fast ejendom, at køberen eller privatiseringsmyndigheden kan kræve, at et sagkyndigt udvalg afgiver en sagkyndig udtalelse med henblik på at fastsætte nævnte værdi i henhold til planlægningslovens § 192.

47 Hvad angår sidstnævnte bestemmelse har den tyske regering som svar på et skriftligt spørgsmål fra Domstolen anført, at de sagkyndige i dette udvalg kan anvende et kontor, som forbereder en sagkyndig udtalelse under hensyntagen til flere relevante

parametre for evalueringen af jordarealer såsom referenceværdierne for fast ejendom, referenceværdierne i salgsprisregisteret, huslejerne, renten, normale byggeomkostninger og andre markedsrelaterede faktorer.

48 Det bemærkes herved af de grunde, som er nævnt i denne doms præmis 43, at kriterierne for forenelighed med bestemmelserne i traktaten om statsstøtte kun kan anses for opfyldt, hvis nævnte udvalg af ejendomseksperter fungerer på en sådan måde, at der fastsættes en pris, som svarer til markedsprisen.

49 For det tredje, forudsat at det kan lægges til grund, sådan som den tyske regering gør, at FlErwV's § 5, stk. 1, foreskriver en tredje beregningsmetode, idet den henviser til værdiansættelsesforordningen af 6. december 1988, bemærkes for det første, at det tilkommer den forelæggende ret i de sager, som er indbragt for den, at afgøre, hvilken fortolkning af den nationale ret der er korrekt (dom af 22.6.2010, forenede sager C-188/10 og C-189/10, Melki og Abdeli, Sml. I, s. 5667, præmis 49).

50 For det andet kræver princippet om, at national ret skal fortolkes i overensstemmelse med EU-retten — hvilket princip er iboende i selve systemet i traktaten, idet det gør det muligt for den nationale ret inden for rammerne af sin kompetence at sikre sig EU-rettens fulde virkning, når den afgør den tvist, der er indbragt for den (jf. i denne retning dom af 15.5.2003, sag C-160/01, Mau, Sml. I, s. 4791, præmis 34) — at den nationale domstol tager den nationale lovgivning i dens helhed i betragtning for at vurdere, i hvilket omfang denne lovgivning kan anvendes således, at den ikke fører til et resultat, der er i modstrid med det, der tilsigtes med EU-retten (jf. i denne retning dom af 25.2.1999, sag C-131/97, Carbonari m.fl., Sml. I, s. 1103, præmis 49 og 50, og af 5.10.2004, forenede sager C-397/01 — C-403/01, Pfeiffer, Sml. I, s. 8835, præmis 115).

51 I den foreliggende sag tilkommer det således den forelæggende ret at undersøge, om FlErwV's § 5, stk. 1, kan fortolkes i overensstemmelse med artikel 87 EF, navnlig i lyset af andre nationale bestemmelser, som eventuelt finder anvendelse, såsom værdiansættelsesforordningen af 6. december 1988 og, som BVVG har anført, i givet fald § 404, stk. 2, i den tyske retsplejelov.

52 Desuden bemærkes, at selv om den forelæggende ret måtte fastslå, at FlErwV's § 5, stk. 1, er i overensstemmelse med artikel 87 EF, kan det ikke udelukkes, at metoden fastsat i national ret i visse tilfælde giver et resultat, som afviger fra markedsværdien. Under sådanne omstændigheder skal den nævnte ret og de administrative myndigheder, som anvender en sådan bestemmelse, i medfør af den pligt, som påhviler alle statsorganer, herunder de nationale retter og de administrative myndigheder, til at undlade at anvende en national lovgivning, der strider mod EU-retten, undlade at anvende nævnte nationale bestemmelse (jf. i denne retning dom af 22.6.1989, sag 103/88, Fratelli Costanzo, Sml. s. 1839, præmis 31, og af 9.9.2003, sag C-198/01, CIF, Sml. I, s. 8055, præmis 48 og 49).

53 Den nationale ret skal herved navnlig tage hensyn til, at dette i givet fald indebærer en pligt til at træffe alle foranstaltninger til fremme af den fulde gennemførelse af EU-retten (jf. i denne retning dom af 13.7.1972, sag 48/71, Kommissionen mod Italien, Sml. 1972, s. 135, org.ref.: Rec. s. 527, præmis 7, og CIF-dommen, præmis 49).

54 Under disse betingelser skal det forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 87 EF skal fortolkes således, at den ikke er til hinder for en national lovgivning, som foreskriver beregningsmetoder som dem, der er fastsat i FlErwV's § 5, stk. 1, for fastsættelse af værdien af land- og skovbrugsarealer, som er sat til salg af de offentlige myndigheder inden for rammerne af en privatiseringsplan, forudsat at de nævnte metoder indeholder bestemmelser om ajourføring af priserne i tilfælde af kraftige prisstigninger,

således at den pris, som reelt betales af køberen, i videst muligt omfang er tilnærmet markedsværdien af disse arealer.

Sagens omkostninger

55 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Første Afdeling) for ret:

Artikel 87 EF skal fortolkes således, at den ikke er til hinder for en national lovgivning, som foreskriver beregningsmetoder som dem, der er fastsat i § 5, stk. 1, i forordningen om jorderhvervelse (Flächenerwerbsverordnung) af 20. december 1995, for fastsættelse af værdien af land- og skovbrugsarealer, som er sat til salg af de offentlige myndigheder inden for rammerne af en privatiseringsplan, forudsat at de nævnte metoder indeholder bestemmelser om ajourføring af priserne i tilfælde af kraftige prisstigninger, således at den pris, som reelt betales af køberen, i videst muligt omfang er tilnærmet markedsværdien af disse arealer.

Underskrifter