UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

16 päivänä joulukuuta 2010 *

Asiassa C-239/09,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Landgericht Berlin (Saksa) on esittänyt 18.6.2009 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 1.7.2009, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG

vastaan

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja A. Tizzano (esittelevä tuomari) sekä tuomarit J.-J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits ja M. Safjan,

julkisasiamies: P. Cruz Villalón,
kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG, edustajanaan Rechtsanwalt G. Korth,

– BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, edustajanaan Rechtsanwalt C. von Donat,

– Saksan hallitus, asiamiehinään M. Lumma ja B. Klein,

– Euroopan komissio, asiamiehinään B. Stromsky ja B. Martenczuk,

kuultuaan julkisasiamiehen 30.9.2010 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee EY 87 artiklan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa ovat vastakkain Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (jäljempänä Seydaland) ja BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (jäljempänä BVVG) ja joka koskee laskentamenetelmiä, joita jälkimmäinen on käyttänyt maatalousmaiden myyntihinnan määrittämisessä.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

Valtiontukisäännöt

3 Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista 10.7.1997 annetun komission tiedonannon (EYVL C 209, s. 3; jäljempänä tiedonanto) II osaston 1 kohdan ensimmäisessä alakohdassa todetaan seuraavaa:

”Maa-alueiden ja rakennusten myynti riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu jo määritelmällisesti markkinahintaan, eikä siihen siten sisälly valtion tukea. – –”

4 Tiedonannon II osaston 2 kohdan a alakohdan ensimmäisessä alakohdassa todetaan, että jos ”julkiset viranomaiset eivät aio käyttää [II osaston 1 kohdassa] kuvattua menettelyä”, sen, ettei kyse ole valtiontuesta, voisi osoittaa vain ”yhden tai useamman riippumattoman arvioijan [suorittama] riippumaton arvio ennen myyntineuvotteluja, markkina-arvon vahvistamiseksi yleisesti hyväksyttyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti – –”.

5 Tiedonannon II osaston 2 kohdan a alakohdan viidennessä alakohdassa todetaan seuraavaa:

”’Markkina-arvolla’ tarkoitetaan hintaa, jolla maa-alueet ja rakennukset voitaisiin arvostuspäivänä myydä halukkaan myyjän ja riippumattoman ostajan välisellä yksityisellä sopimuksella, kun – – omaisuus on julkisesti tarjolla markkinoilla, – – markkinaolot sallivat laillisen myynnin ja – – myyntineuvotteluihin käytettävä aika on tavanomainen omaisuuden luonteen huomioon ottaen – –”

6 Euroopan komissio totesi tasaussuorituslain mukaisesta maa-alueiden hankkimisesta 20.1.1999 tekemällään päätöksellä 1999/268/EY (EYVL L 107, s. 21; jäljempänä 20.1.1999 tehty päätös), että tukijärjestelmä, joka otettiin käyttöön Saksan liittotasavallan ohjelmalla maa-alueiden yksityistämiseksi Saksan uusien osavaltioiden alueella, oli osittain soveltumaton yhteismarkkinoille.

7 Kyseisen päätöksen 2 artiklan toisessa kohdassa todettiin seuraavaa:

”Tuet, – – joiden intensiteetti ylittää [maatalouden rakenteiden tehokkuuden parantamisesta 20.5.1997 annetun neuvoston] asetuksen (EY) N:o 950/97 [(EYVL L 142, s. 1)] mukaisen muilla kuin epäsuotuisassa asemassa olevilla alueilla maatalousmaahan sovellettavan 35 prosentin ylärajan, eivät sovellu yhteismarkkinoille.”

8 Tutkittuaan muutokset, jotka Saksan liittotasavalta oli tehnyt kyseiseen ohjelmaan 20.1.1999 tehdyn päätöksen johdosta, komissio teki 22.12.1999 päätöksen EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (ent. 92 ja 93 artiklan) mukaisen valtiontuen

hyväksymisestä (EYVL 2000, C 46, s. 2; jäljempänä 22.12.1999 tehty päätös); tämä päätös annettiin Saksan liittotasavallalle tiedoksi 19.1.2000 päivätyllä komission kirjeellä, ja se koski kyseistä samaa ohjelmaa sellaisena kuin se oli muutettuna.

9 Tässä jälkimmäisessä päätöksessä ei vastustettu kyseessä olevan järjestelmän muutosta, joka koski maatalousmaiden myyntihinnan laskennassa käytettävää kriteeriä. Tämän kriteerin mukaan Saksan viranomaisten olisi vastedes nojauduttava myytäviksi saatettujen maa-alueiden markkina-arvoon, josta tehdään 35 prosentin vähennys.

Tukia koskevat erityissäännöt maatalouspolitiikan alalla

10 Asetuksen N:o 950/97 7 artiklan 2 kohdassa säädettiin seuraavaa:

”Tuen kokonaismäärä prosentteina kokonaisinvestoinnista saa olla:

– –

b) [muiden kuin epäsuotuisten] alueiden osalta enintään:

– 35 prosenttia investoinneissa kiinteään omaisuuteen, mukaan lukien vuokramaalla olevat rakennukset ja rakennelmat,

– –”

11 Kyseisen asetuksen 12 artiklan 2 kohdassa säädettiin seuraavaa:

”(Yleisesti hyväksytyt tuet) Jäsenvaltiot voivat myöntää tukea investointeihin, jotka on tarkoitettu:

a) maanhankintaan,

– –”

12 Kyseinen asetus kumottiin ja korvattiin myöhemmin Euroopan maatalouden ohjaus- ja tukirahaston (EMOTR) tuesta maaseudun kehittämiseen ja tiettyjen asetusten muuttamisesta ja kumoamisesta 17.5.1999 annetulla neuvoston asetuksella (EY) N:o 1257/1999 (EYVL L 160, s. 80), joka on ollut voimassa 3.7.1999 lähtien. Tämän asetuksen 7 artiklan toisessa kohdassa säädetään seuraavaa:

”Tuen kokonaismäärä prosenttiyksikköinä tukikelpoisesta investointimäärästä saa olla enintään 40 prosenttia – –”

Kansallinen oikeus

13 Mukauttaakseen uusien osavaltioiden maatalous- tai metsäkiinteistöjä koskevan sääntelyn oikeusjärjestykseensä Saksan liittotasavalta sääti 27.9.1994 tasaussuorituslain (Ausgleichleistungsgesetz; BGBl. 1994 I, s. 2624; jäljempänä AusglLeistG). Tähän lakiin sisältyi maanhankintaohjelma, jota kehitettiin myöhemmin 20.12.1995 annetulla maanhankinta-asetuksella (Flächenerwerbsverordnung; BGBl 1995 I, s. 2072; jäljempänä FlErwV).

14 Noudattaakseen 20.1.1999 tehtyä päätöstä Saksan liittotasavalta teki myöhemmin sekä AusglLeistG:hen että FlErwV:hen joitakin muutoksia, ja näihin muutoksiin viitataan 22.12.1999 tehdyssä päätöksessä.

15 AusglLeistG:llä muutettiin näin ollen maatalousmaiden viitearvoa, joka on vastedes laskettava vähentämällä markkina-arvosta 35 prosenttia eikä siten kuin oli alun perin tehtävä eli kertomalla kolmella tietyt vuonna 1935 vahvistetut arvoyksiköt.

16 FlErwV:n 5 §:n 1 momentissa otetaan käyttöön kyseisen viitearvon laskentamenetelmä, joka ei enää perustu maatalousmaiden markkina-arvoon vaan alueellisten kiinteistöasiantuntijoiden tekemiin asiantuntijaselvityksiin. Kyseisessä säännöksessä säädetään seuraavaa:

”[AusglLeistG:n] 3 §:n 7 momentissa – – tarkoitettu maatalousmaan markkina-arvo lasketaan 6.12.1988 annetussa arvonmääritysasetuksessa [Wertermittlungsverordnung]

– – säädetyn mukaisesti – –. Siltä osin kuin pelto- ja laidunmaalle on olemassa alueellisia arvonmäärityksiä [regionale Wertansätze], arvo on määritettävä niiden mukaan. Alueelliset arvonmääritykset julkaisee liittovaltion valtiovarainministeri Bundesanzeigerissa [liittovaltion hallituksen virallinen lehti]. Ostaja tai yksityistämisestä vastaava elin voi vaatia tästä poikkeavan markkina-arvon määrittämistä asiantuntijaselvityksen perusteella, jonka tekee rakennuslain [Baugesetzbuch] 192 §:n mukaisesti perustettu alueellisesti toimivaltainen asiantuntijakomitea [Gutachtersausschuss], jos on tosiasiallisia perusteita sille, että alueelliset arvonmääritykset eivät sovellu arvon määrittämisen perustaksi."

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymys

17 Seydaland on yhtiö, joka toimii elintarviketeollisuuden alalla. BVVG on Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgabenin (Saksan yhdistymisestä johtuvista erityistehtävistä vastaava julkinen laitos) kokonaan omistama tytäryhtiö, joka vastaa maa- ja metsätalousmaiden yksityistämisestä.

18 Ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että 18.12.2007 tehdyllä sopimuksella BVVG myi Seydalandille maatalouskäyttöön soveltuvia maa-alueita. Myyntihinta oli yhteensä 245 907,91 euroa, josta maatalousmaiden osuus oli 210 810,18 euroa.

19 Seydaland piti näiden maa-alueiden myyntihintaa liian korkeana, joten se vaati osaa siitä palautettavaksi vedoten siihen, että myyntihinta oli alueellisten arvonmääritysten perusteella laskettuna vain 146 850,24 euroa.

20 BVVG ei hyväksynyt tätä vaatimusta, joten Seydaland nosti Landgericht Berlinissä kanteen kyseisen palautuksen saadakseen. Seydaland väitti kanteensa tueksi, että 18.12.2007 tehdyn sopimuksen 2 kohdan 5 alakohdassa annetaan nimenomaisesti ostajalle mahdollisuus tarkistuttaa myyntihinta ja sen laskentatapa sekä vedota tuomioistuimessa oikeuteen saada kyseistä hintaa tarkistetuksi.

21 Seydalandin mukaan nimittäin BVVG:n olisi pitänyt joko laskea kyseessä olevien maa-alueiden myyntihinta alueellisten arvonmääritysten perusteella tai antaa asia FlErwV:n 5 §:n 1 momentissa mainitun asiantuntijakomitean käsiteltäväksi. Seydaland väitti myös, että kyseistä myyntihintaa ei missään tapauksessa voida määrittää vallitsevan markkinatilanteen perusteella, kuten se väitti BVVG:n tehneen.

22 Sitä vastoin BVVG:n mukaan kyseessä olevien maa-alueiden myyntihinnan laskennassa ei ollut otettava huomioon alueellisia arvonmäärityksiä, sillä yleensä tällaiset arvot eivät ilmennä vallitsevaa markkinatilannetta vaan pikemminkin vuotta paria aikaisemmin vallinnutta markkinatilannetta. Se siis väitti, että jos hinta vahvistetaan kyseisten arvojen perusteella, myönnetään tukea, joka on vastoin unionin oikeutta.

23 BVVG selitti tästä, että liittovaltion valtiovarainministeriö oli huomannut kyseisen eron ja oli 10.7.2007 määrännyt BVVG:n tutkimaan Bundesanzeigerissa julkaistut alueelliset arvonmääritykset perusteellisesti, koska näitä arvoja ei enää voitu käyttää maatalousmaiden markkina-arvon laskentaperustana silloin, kun ne poikkesivat yli 20 prosenttia vastaavien kiinteistöjen myyntihinnasta. Tästä oli pääasian vastaajan laskelmien mukaan kyse käsiteltävässä asiassa.

24 Landgericht Berlin katsoi tässä tilanteessa, että sen käsiteltäväksi saatetun asian ratkaisu riippuu unionin oikeuden tulkinnasta, joten se päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

”Onko [AusglLeistG:n] 4 §:n 3 momentin 1 kohdan täytäntöön panemiseksi annetun [FlErwV:n] 5 §:n 1 momentin toinen ja kolmas virke EY 87 artiklan vastainen?”

Ennakkoratkaisukysymyksen tarkastelu

25 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyytää kysymyksellään unionin tuomioistuinta tutkimaan, onko FlErwV:n 5 §:n 1 momentti EY 87 artiklan mukainen.

26 Tästä on muistutettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan SEUT 267 artiklassa tarkoitettu menettely perustuu kansallisilla tuomioistuimilla ja unionin tuomioistuimella olevien tehtävien selkeään jakoon siten, että unionin tuomioistuin on toimivaltainen lausumaan ainoastaan tuossa artiklassa tarkoitettujen unionin säädösten tulkinnasta tai pätevyydestä eikä sen tehtävänä ole lausua kansallisten säännösten tulkinnasta (ks. mm. asia C-220/05, Auroux ym., tuomio 18.1.2007, Kok., s. I-385, 25 kohta ja asia C-515/08, Dos Santos Palhota ym., tuomio 7.10.2010, Kok., s. I-9133, 18 kohta).

27 On kuitenkin niin, että jotta kansalliselle tuomioistuimelle voidaan antaa hyödyllinen vastaus, jonka perusteella se voi ratkaista siinä vireillä olevan asian, unionin tuomioistuimen on tarvittaessa muotoiltava sille esitetyt kysymykset uudelleen (asia C-286/05, Haug, tuomio 4.5.2006, Kok., s. I-4121, 17 kohta ja asia C-420/06, Jager, tuomio 11.3.2008, Kok., s. I-1315, 46 kohta).

28 Kun tämä oikeuskäytäntö otetaan huomioon, esitetty kysymys on ymmärrettävä siten, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee pääasiallisesti, onko EY 87 artiklaa tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään FlErwV:n 5 §:n 1 momentin toisessa ja kolmannessa virkkeessä vahvistetun kaltaisista laskentamenetelmistä viranomaisten yksityistämisohjelman yhteydessä myyntiin saattamien maa- ja metsätalouskäyttöön soveltuvien maa-alueiden arvon määrittämiseksi.

29 Jotta kansalliselle tuomioistuimelle voidaan antaa hyödyllinen vastaus, on katsottava lisäksi, kuten Saksan hallitus vaatii, että mainittu kysymys koskee kyseistä 5 §:n 1 momenttia kokonaisuudessaan, eli huomioon on otettava myös kyseisen momentin ensimmäinen ja neljäs virke.

30 Tämän täsmennyksen jälkeen on muistutettava siitä, että unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tuen käsite ei kata ainoastaan positiivisia suorituksia, kuten avustuksia, lainoja tai osakkuuksia yritysten pääomasta, vaan se voi kattaa myös toimenpiteitä, jotka eivät ole avustuksia sanan suppeassa merkityksessä mutta jotka eri tavoin alentavat yrityksen vastattavaksi tavallisesti kuuluvia kustannuksia ja ovat siten sekä luonteeltaan että vaikutuksiltaan avustusten kaltaisia (ks. mm. asia C-156/98, Saksa v. komissio, tuomio 19.9.2000, Kok., s. I-6857, 25 kohta; yhdistetyt asiat C-341/06 P ja C-342/06 P, Chronopost ja La Poste v. UFEX ym., tuomio 1.7.2008, Kok., s. I-4777, 123 kohta ja asia C-169/08, Presidente del Consiglio dei Ministri, tuomio 17.11.2009, Kok., s. I-10821, 56 kohta).

31 Lähtökohtaisesti ei siis voida pitää mahdottomana, että julkisten maa-alueiden myynnissä alle markkinahinnan voi olla kyse valtiontuesta.

32 On kuitenkin todettava myös, ettei yhteisen maatalouspolitiikan yhteydessä kaikkea julkisten maa-alueiden myyntiä alle markkinahinnan välttämättä ole pidettävä EY:n perustamissopimuksen vastaisena. Unionin lainsäätäjällä nimittäin on yhteisen maatalouspolitiikan alalla laaja harkintavalta (asia 139/79, Maizena v. neuvosto, tuomio 29.10.1980, Kok., s. 3393, 23 kohta ja asia C-365/08, Agrana Zucker, tuomio 20.5.2010, Kok., s. I-4341, 30 kohta), jonka mukaisesti se oli antanut uusia erityissääntöjä tukien myöntämisestä maatalouspolitiikan alalla, kuten investointitukien myöntämisestä maatiloille, ja tätä varten se antoi ensin asetuksen N:o 950/97, jota sovellettiin ratione temporis pääasian tosiseikkoihin ja joka kumottiin sitten asetuksella N:o 1257/1999.

33 Asetuksen N:o 950/97 7 artiklan 2 kohdan b alakohdan mukaan oli siten niin, että tuen kokonaismäärä prosenttiyksikköinä tukikelpoisesta investointimäärästä sai olla enintään 35 prosenttia investoinneissa kiinteään omaisuuteen; tämä raja nostettiin 40 prosenttiin asetuksella N:o 1257/1999.

34 Lisäksi on huomattava viranomaisten suorittamasta maa-alueiden tai rakennusten myynnistä maatalouden tai metsätalouden kaltaista taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle tai luonnolliselle henkilölle, että unionin tuomioistuimen mukaan tällaiseen myyntiin voi sisältyä valtiontukeen liittyviä seikkoja erityisesti silloin, kun myynti ei tapahdu markkina-arvoon eli hintaan, johon normaalissa kilpailutilanteessa

toimiva yksityinen sijoittaja olisi voinut päätyä (ks. vastaavasti asia C-290/07 P, komissio v. Scott, tuomio 2.9.2010, Kok., s. I-7763, 68 kohta).

35 Edellä esitetystä seuraa, että kun kansallisessa oikeudessa säädetään maa-alueiden markkina-arvon laskentaa koskevista säännöistä viranomaisten suorittamaa näiden maa-alueiden myyntiä varten, nämä säännöt ovat EY 87 artiklan mukaisia, jos niitä soveltamalla päädytään kaikissa tapauksissa hintaan, joka on mahdollisimman lähellä markkina-arvoa. Koska tämä jälkimmäinen on teoreettinen, paitsi myynnissä, jossa hyväksytään paras tarjous, saadun hinnan ja teoreettisen hinnan välillä on välttämättä sallittava liikkumavaraa, kuten komissio perustellusti toteaa tiedonannon II osaston 2 kohdan b alakohdassa.

36 Pääasiassa kyseessä olevasta säännöksestä on ensinnäkin todettava, toisin kuin Seydaland ja Saksan hallitus väittävät, ettei 22.12.1999 tehdyssä päätöksessä todettu kyseistä säännöstä EY 87 artiklan mukaiseksi. Tästä päätöksestä nimittäin ilmenee, kuten Seydaland toteaa, että komissio viittasi kyseessä olevaan säännökseen vain kuvatakseen muutoksia, jotka FlErwV:hen oli tehty verrattuna siihen samaan tukijärjestelmään, jonka se oli tutkinut 20.1.1999 tehdyssä päätöksessä.

37 FlErwV:n 5 §:n 1 momentin asiasisältöä ei sitä paitsi arvioitu 22.12.1999 tehdyssä päätöksessä, koska komissio vain analysoi Saksan yksityistämisohjelmalla myönnettyjen tukien intensiteettiä ja näkökohtia, joita se oli pitänyt syrjivinä 20.1.1999 tehdyssä päätöksessä.

38 Sitten on huomattava, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan ainoastaan myynnillä, jossa hyväksytään paras tarjous, ja sillä, että asiantuntija määrittää hinnan, voidaan selvittää maa-alueen markkina-arvo. Näin ollen sen mielestä FlErwV:n 5 §:n 1 momentin toisessa ja neljännessä virkkeessä säädetyillä menetelmillä ei kyetä määrittämään kyseistä arvoa oikein.

39 Tässä yhteydessä on täsmennettävä, että vaikka on varmaa, että parhaan tarjouksen hyväksymistä ja asiantuntijaselvitystä koskevilla menetelmillä voidaan osoittaa hintoja, jotka vastaavat todellisia markkina-arvoja, kuten komissio tiedonannon II osaston 1 kohdassa ja 2 kohdan a alakohdassa toteaa, ei ole mahdotonta, että muillakin menetelmillä voidaan päästä tähän samaan tulokseen.

40 FlErwV:n 5 §:n 1 momentti koskee juuri joitakin näistä menetelmistä.

41 Ensinnäkin siinä säädetään laskentamenetelmästä, jolla maatalousmaiden arvo osoitetaan alueellisten arvonmääritysten perusteella. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan tällä menetelmällä voidaan vahvistaa myynnissä olevien maa-alueiden markkina-arvo vain epätarkasti, mikä johtuu erityisesti siitä, ettei se ilmennä vuonna 2007 alkanutta maatalousmaiden hintojen huomattavaa nousua Saksan itäosassa.

42 Saksan hallitus myöntää tästä esittämissään kirjallisissa huomautuksissa, että tällainen markkinahintojen kehitys heijastuu tietyllä viipeellä kiinteistöjen arvoihin, joita kyseisessä arviointimenettelyssä käytetään. Kuten BVVG ja Saksan hallitus toteavat, lisäksi on otettava huomioon se, että kyseiset arvot päivitetään pääsääntöisesti vain joka toinen vuosi.

43 On siis todettava, kuten julkisasiamies teki ratkaisuehdotuksensa 47 kohdassa, että mikäli alueellisiin arvonmäärityksiin perustuvaan menetelmään ei liitetä sellaista ajantasaistamisen mekanismia, jolla markkina-arvo voidaan saattaa vastaamaan mahdollisimman tarkasti maa-alueiden myyntihintaa erityisesti hintojen voimakkaan kasvun aikana, kyseinen menetelmä ei kykene ilmentämään todellisia hintoja kyseessä olevilla markkinoilla. Koska tällainen arviointi edellyttää kansallisen oikeuden tulkintaa, se on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.

44 Lisäksi on pidettävä merkityksettömänä Seydalandin väitettä, jonka mukaan pääasiassa kyseessä olevassa säännöksessä säädetty menetelmä, joka perustuu alueellisiin arvonmäärityksiin, johtaa hintaan, joka on markkinahinnan ja hinnan, josta on tehty 35 prosentin vähennys, välillä; tämä vähennys vastaa kansallisessa säännöstössä asetuksen N:o 950/97 mukaisesti vahvistettua tuen intensiteettiä.

45 Tällaisessa väitteessä nimittäin jätetään huomiotta se, että maa-alueen tai rakennuksen markkina-arvon laskenta on välttämätön ennakkoedellytys sille, että tähän arvoon voidaan soveltaa tuen intensiteettiä koskevaa indeksiä tämän tuomion 32 ja 33 kohdassa mainittujen unionin erityissääntöjen mukaisesti.

46 Toiseksi FlErwV:n 5 §:n 1 momentissa säädetään toisesta menetelmästä, jonka mukaan silloin, kun on tosiasiallisia perusteita sille, etteivät alueelliset arvonmääritykset sovellu tietyn kiinteistön arvon määrittämisen perustaksi, ostaja tai yksityistämisestä vastaava elin voi vaatia, että asiantuntijakomitea määrittää kyseisen arvon asiantuntijaselvityksen perusteella rakennuslain 192 §:n mukaisesti.

47 Saksan hallitus on ilmoittanut tästä jälkimmäisestä säännöksestä vastauksessaan unionin tuomioistuimen esittämään kirjalliseen kysymykseen, että kyseisen komitean asiantuntijat käyttävät toimistoa, joka laatii asiantuntijaselvityksen ottamalla

huomioon useita maa-alueiden arvioinnin kannalta merkityksellisiä parametreja, kuten maakiinteistöjen viitearvot, kaikkien hintojen viitearvot, vuokrat, korot, tavanomaiset rakennuskustannukset sekä markkinoille sopeutumista koskevat tekijät.

48 Tässä on todettava edellä tämän tuomion 43 kohdassa esitetyistä syistä, että ainoastaan sellainen kyseisen asiantuntijakomitean toiminta, joka johtaa markkinahintaa vastaavan hinnan määrittämiseen, on omiaan täyttämään kriteerit, jotka koskevat yhdenmukaisuutta perustamissopimuksen valtiontukisääntöjen kanssa.

49 Kolmanneksi on palautettava mieleen – mikäli voidaan todeta, kuten Saksan hallitus tekee, että FlErwV:n 5 §:n 1 momentissa säädetään kolmannesta laskentamenetelmästä, koska siinä viitataan 6.12.1988 annettuun arvonmääritysasetukseen – yhtäältä, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävänä on määrittää käsiteltävinään olevissa asioissa, mikä on kansallisen oikeuden oikea tulkinta (yhdistetyt asiat C-188/10 ja C-189/10, Melki ja Abdeli, tuomio 22.6.2010, Kok., s. I-5667, 49 kohta).

50 Toisaalta periaate, jonka mukaan kansallista oikeutta on tulkittava yhdenmukaisesti unionin oikeuden kanssa ja joka on erottamaton osa perustamissopimuksella luotua järjestelmää, sillä näin kansallinen tuomioistuin voi toimivaltansa rajoissa varmistaa unionin oikeuden täyden tehokkuuden, kun se ratkaisee käsiteltäväkseen saatetun asian (ks. vastaavasti asia C-160/01, Mau, tuomio 15.5.2003, Kok., s. I-4791, 34 kohta), edellyttää sitä, että kansallinen tuomioistuin ottaa huomioon kansallisen oikeuden kokonaisuudessaan arvioidakseen, missä määrin kansallista oikeutta voidaan soveltaa niin, ettei tästä aiheudu unionin oikeuden vastaista lopputulosta (ks. vastaavasti asia C-131/97, Carbonari ym., tuomio 25.2.1999, Kok., s. I-1103, 49 ja 50 kohta sekä yhdistetyt asiat C-397/01–C-403/01, Pfeiffer ym., tuomio 5.10.2004, Kok., s. I-8835, 115 kohta).

51 Tässä asiassa on siis ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen asiana tutkia, voidaanko FlErwV:n 5 §:n 1 momenttia tulkita yhdenmukaisesti EY 87 artiklan kanssa ottamalla erityisesti huomioon muita mahdollisesti sovellettavia kansallisia säännöksiä, kuten 6.12.1988 annettu arvonmääritysasetus ja, kuten BVVG toteaa, tarvittaessa Saksan siviiliprosessilain 404 §:n 2 momentti.

52 Lisäksi on vielä huomattava, että vaikka ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin päätyisikin toteamaan, että FlErwV:n 5 §:n 1 momentti on yhdenmukainen EY 87 artiklan kanssa, ei voida pitää mahdottomana, että joissakin tapauksissa käy niin, että kyseisessä kansallisen oikeuden säännöksessä säädetty menetelmä johtaa lopputulokseen, joka poikkeaa markkina-arvosta. Tällaisessa tilanteessa kyseinen tuomioistuin ja mainitun säännöksen soveltamisesta vastaavat hallintoviranomaiset olisivat sen velvollisuuden nojalla, joka kaikilla valtion elimillä, mukaan lukien kansallisilla tuomioistuimilla ja hallintoviranomaisilla, on syrjäyttää unionin oikeuden vastainen kansallinen oikeussääntö, velvollisia jättämään soveltamatta kyseistä kansallista säännöstä (ks. vastaavasti asia 103/88, Costanzo, tuomio 22.6.1989, Kok., s. 1839, Kok. Ep. X, s. 95, 31 kohta ja asia C-198/01, CIF, tuomio 9.9.2003, Kok., s. I-8055, 48 ja 49 kohta).

53 Kansallisen tuomioistuimen on tämän osalta otettava erityisesti huomioon, että kyseinen velvollisuus sisältää tarvittaessa myös velvollisuuden toteuttaa kaikki tarpeelliset toimenpiteet unionin oikeuden täyden vaikutuksen toteutumisen helpottamiseksi (ks. vastaavasti asia 48/71, komissio v. Italia, tuomio 13.7.1972, Kok., s. 529, Kok. Ep. II, s. 19, 7 kohta ja em. asia CIF, tuomion 49 kohta).

54 Esitettyyn kysymykseen on näin ollen vastattava, että EY 87 artiklaa on tulkittava siten, ettei se ole esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään FlErwV:n 5 §:n 1 momentissa vahvistetun kaltaisista laskentamenetelmistä viranomaisten yksityistämisohjelman yhteydessä myyntiin saattamien maa- ja metsätalouskäyttöön soveltuvien maa-alueiden arvon määrittämiseksi, kunhan kyseisten menetelmien mukaan hinnat on silloin, kun ne nousevat voimakkaasti, saatettava ajan tasalle, jotta ostajan

tosiasiallisesti maksama hinta olisi mahdollisimman lähellä kyseisten maa-alueiden markkina-arvoa.

Oikeudenkäyntikulut

55 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

EY 87 artiklaa on tulkittava siten, ettei se ole esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa säädetään 20.12.1995 annetun maanhankinta-asetuksen (Flächenerwerbsverordnung) 5 §:n 1 momentissa vahvistetun kaltaisista laskentamenetelmistä viranomaisten yksityistämisohjelman yhteydessä myyntiin saattamien maa- ja metsätalouskäyttöön soveltuvien maa-alueiden arvon määrittämiseksi, kunhan kyseisten menetelmien mukaan hinnat on silloin, kun ne nousevat voimakkaasti, saatettava ajan tasalle, jotta ostajan tosiasiallisesti maksama hinta olisi mahdollisimman lähellä kyseisten maa-alueiden markkina-arvoa.

Allekirjoitukset