SODBA SODIŠČA (prvi senat)

z dne 16. decembra 2010*

V zadevi C-239/09,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 234 ES, ki ga je vložilo Landgericht Berlin (Nemčija) z odločbo z dne 18. junija 2009, ki je prispela na Sodišče 1. julija 2009, v postopku

**Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG**

proti

**BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH**,

* Jezik postopka: nemščina.

SODIŠČE (prvi senat),

v sestavi A. Tizzano (poročevalec), predsednik senata, J.-J. Kasel, A. Borg Barthet, E. Levits in M. Safjan, sodniki,

generalni pravobranilec: P. Cruz Villalón,
sodni tajnik: A. Calot Escobar,

na podlagi pisnega postopka,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

– za Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG G. Korth, odvetnik,

– za BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH C. von Donat, odvetnik,

– za nemško vlado M. Lumma in B. Klein, zastopnika,

– za Komisijo Evropskih skupnosti B. Stromsky in B. Martenczuk, zastopnika,

po predstavitvi sklepnih predlogov generalnega pravobranilca na obravnavi 30. septembra 2010

izreka naslednjo

**Sodbo**

1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 87 ES.

2 Ta predlog je bil vložen v okviru spora med družbo Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG (v nadaljevanju: Seydaland) in družbo BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (v nadaljevanju: BVVG) glede metod izračuna, ki jih je zadnjenavedena družba uporabila za določitev prodajne cene kmetijskih zemljišč.

## Pravni okvir

*Pravo Evropske unije*

Pravila o državnih pomočeh

3 V naslovu II, točka 1, prvi odstavek, Sporočila Komisije z dne 10. julija 1997 o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (UL C 209, str. 3, v nadaljevanju: Sporočilo) je določeno:

„Prodaja zemljišč in objektov po zadosti oglaševanem, odprtem in brezpogojnem ponudbenem postopku, primerljivem z dražbo, na katerem se sprejme najboljša ali edina ponudba, je po opredelitvi prodaja po tržni vrednosti in zato ne vsebuje državne pomoči […]“

4 V naslovu II, točka 2(a), prvi odstavek, Sporočila je določeno, da če „javne oblasti ne nameravajo uporabiti postopka, opisanega [v naslovu II, točka 1]“, je prisotnost elementov državne pomoči mogoče izključiti le tako, „[da neodvisni cenilec oziroma cenilci pred pogajanji o prodaji ocenijo premoženje, da se s tem] določi tržna vrednost na podlagi splošno sprejetih tržnih kazalcev in cenilskih standardov“.

5 V naslovu II, točka 2(a), peti odstavek, Sporočila je določeno:

„‚Tržna vrednost' pomeni vrednost, po kateri bi se lahko prodali zemljišča in objekti po zasebni pogodbi med voljnim prodajalcem in neodvisnim kupcem na dan vrednotenja, pri čemer se pojmuje, da je lastnina javno ponujena na trgu, da razmere na trgu dovoljujejo njeno pravilno prodajo in da je za prodajne dogovore na voljo običajen rok, ob upoštevanju narave lastnine […]"

6 Komisija Evropskih skupnosti je z odločbo 1999/268/ES z dne 20. januarja 1999, ki se nanaša na pridobivanja zemljišč na podlagi zakona o odškodninah (UL L 107, str. 21, v nadaljevanju: Odločba z dne 20. januarja 1999), ugotovila, da sistem pomoči, ki je bil uveden s programom Zvezne republike Nemčije za privatizacijo zemljišč na območju novih zveznih dežel, delno ni združljiv s skupnim trgom.

7 V členu 2, drugi odstavek, te odločbe je določeno:

„[Pomoči], ki presegajo najvišjo intenzivnost pomoči 35 %, določeno za zemljišča, ki so namenjena kmetijski dejavnosti in ki se ne nahajajo na območjih z omejenimi možnostmi, so na podlagi Uredbe št. 950/97 [Sveta z dne 20. maja 1997 o izboljšanju učinkovitosti kmetijskih struktur (UL L 142, str. 1)] nezdružljive s skupnim trgom."

8 Po preučitvi sprememb, ki so bile v program Zvezne republike Nemčije uvedene na podlagi Odločbe z dne 20. januarja 1999, je Komisija sprejela Odločbo z dne

22. decembra 1999 o odobritvi državne pomoči v okviru določb členov 87 in 88 (prej členov 92 in 93) Pogodbe ES (UL 2000, C 46, str. 2, v nadaljevanju: Odločba z dne 22. decembra 1999), o kateri je bila Zvezna republika Nemčija obveščena z dopisom Komisije z dne 19. januarja 2000 in ki se nanaša na isti program, kakor je bil spremenjen.

9 Ta zadnjenavedena odločba ne vsebuje posebnih ugovorov zoper spremembe zadevnega sistema v zvezi z merilom, ki se uporabi za izračun prodajne cene kmetijskih zemljišč. Na podlagi tega merila bi morali nemški organi odslej upoštevati tržno vrednost zemljišč, ki so naprodaj, znižano za 35 %.

Posebna pravila za pomoči na področju kmetijske politike

10 V členu 7(2) Uredbe št. 950/97 je določeno:

„Skupni znesek podpore, izražen kot odstotek obsega naložb, je omejen:

[…]

(b) v zvezi z območji, [ki niso območja z omejenimi možnostmi]:

– n 35% v primerih vlaganja v nepremičnine,

[…]“

11 V členu 12(2) te uredbe je določeno:

„(Načeloma odobrene pomoči) Države članice lahko odobrijo pomoči za investicije, ki se nanašajo na:

(a) nakup zemljišč;

[…]“

12 Ta uredba je bila nato razveljavljena in nadomeščena z Uredbo Sveta (ES) št. 1257/1999 z dne 17. maja 1999 o podpori za razvoj podeželja iz Evropskega kmetijskega usmerjevalnega in jamstvenega sklada (EKUJS) ter o spremembi in razveljavitvi nekaterih uredb (UL L 160, str. 80), ki velja od 3. julija 1999. Člen 7(2) te uredbe določa:

„Skupni znesek podpore, izražen kot odstotek obsega naložb, ki izpolnjujejo pogoje za odobritev podpore, je omejen na največ 40 % […]“

*Nacionalno pravo*

13 Zvezna republika Nemčija je z namenom, da bi ureditev lastništva na kmetijskih in gozdnih zemljiščih v novih zveznih deželah prilagodila pravnemu redu Zvezne republike Nemčije, sprejela zakon o odškodninah (Ausgleichleistungsgesetz) z dne 27. septembra 1994 (BGBl. I 1994, str. 2624, v nadaljevanju: AusglLeistG). Ta zakon je vseboval program pridobitve zemljišč, ki je bil naknadno opredeljen z uredbo o pridobitvi zemljišč (Flächenerwerbsverordnung) z dne 20. decembra 1995 (BGBl. I 1995, str. 2072, v nadaljevanju: FlErwV).

14 Nato je Zvezna republika Nemčija, da bi se uskladila z Odločbo z dne 20. januarja 1999, vnesla nekaj sprememb v AusglLeistG in v FlErwV in na te spremembe se nanaša Odločba z dne 22. decembra 1999.

15 Tako je bila z AusglLeistG spremenjena referenčna cena kmetijskih zemljišč, ki jo je od tedaj treba izračunati tako, da se od tržne vrednosti odšteje 35 %, ne pa tako, kot je bilo najprej določeno, da se nekatere vrednostne enote, ki so bile določene leta 1935, pomnoži s tri.

16 S členom 5(1) FlErwV je bila uvedena nova metoda za izračun te referenčne vrednosti, ki ni več temeljila na tržni vrednosti kmetijskih zemljišč, temveč na oceni, ki so jo opravili regionalni nepremičninski izvedenci. V tej določbi je navedeno:

„Prodajna vrednost kmetijskih zemljišč v skladu s členom 3(7) […] AusglLeistG se oblikuje v skladu z zahtevami iz uredbe o vrednotenju zemljišč nepremičnin z dne

6. decembra 1988 […]. Če za njive in travnike obstajajo pokrajinske referenčne vrednosti, se ta tržna vrednost določi v skladu z njimi. Zvezni minister za finance objavi pokrajinske referenčne vrednosti v Bundesanzeiger (uradno glasilo zvezne vlade). Kandidat za nakup ali privatizacijski organ lahko zahtevata, naj se z izvedeniškim mnenjem o prodajni vrednosti, ki ga v skladu s členom 192 zakona o urbanizmu pripravi krajevno pristojni odbor izvedencev, določi vrednost, ki odstopa od te pokrajinske referenčne vrednosti, če obstajajo dejanske okoliščine za to, da pokrajinske referenčne vrednosti niso primerna računska osnova."

**Spor o glavni stvari in vprašanje za predhodno odločanje**

17 Družba Seydaland deluje na področju kmetijske industrije. Družba BVVG je stoodstotna hčerinska družba Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (javni organ, pristojen za posebne naloge, povezane z združitvijo Nemčije) in je pristojna za privatizacijo kmetijskih in gozdnih zemljišč.

18 Iz predložitvene odločbe je razvidno, da je Družba BVVG s pogodbo z dne 18. decembra 2007 družbi Seydaland prodala zemljišča, primerna za kmetijsko dejavnost. Prodajna cena je skupno znašala 245.907,91 EUR, od tega zneska pa je 210.810,18 EUR ustrezalo kmetijskim zemljiščem.

19 Družba Seydaland je menila, da je bila plačana cena previsoka in je zato zahtevala vračilo dela prodajne cene za ta zemljišča, pri tem pa je navedla, da je prodajna cena teh zemljišč, izračunana na podlagi pokrajinskih referenčnih vrednosti, znašala samo 146.850,24 EUR.

20 Ker družba BVVG temu zahtevku ni ugodila, je družba Seydaland pri Landgericht Berlin vložila tožbo za vračilo zahtevanega zneska. V utemeljitev te tožbe je družba Seydaland navedla, da je na podlagi člena 2(5) pogodbe z dne 18. decembra 2007 kupcu izrecno dovoljeno, da zahteva, da se preverita prodajna cena in metoda njenega izračuna, ter da na sodišču uveljavlja pravico do popravka te cene.

21 Po mnenju družbe Seydaland bi namreč družba BVVG morala bodisi izračunati prodajno vrednost zadevnih zemljišč na podlagi pokrajinskih referenčnih vrednosti bodisi vložiti zahtevek pri izvedenski komisiji iz člena 5(1) FlErwV. Družba Seydaland je tudi navedla, da te prodajne cene nikakor ni mogoče določiti na podlagi trenutnih tržnih razmer, kot je to storila družba BVVG.

22 Nasprotno pa je družba BVVG navedla, da pri izračunu prodajne cene zadevnih zemljišč ni bilo treba upoštevati pokrajinskih referenčnih vrednosti, ker te vrednosti na splošno ne odražajo trenutnih razmer na trgu, temveč razmere izpred enega do dveh let. Tako naj bi določitev cene na podlagi teh vrednosti pomenila dodelitev pomoči, ki je v nasprotju s pravom Unije.

23 Družba BVVG je v zvezi s tem navedla, da je zvezno finančno ministrstvo opazilo to razliko in ji je 10. julija 2007 izdalo navodilo, da se glede pokrajinskih referenčnih vrednosti, ki so bile objavljene v Bundesanzeiger, opravi resen preizkus, ker teh vrednosti ni več mogoče uporabiti kot osnovo za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč, če se od povprečne prodajne cene podobnih zemljišč razlikuje za več kot 20 %. Glede na izračune tožene stranke iz postopka v glavni stvari je bil tak položaj v obravnavanem primeru.

24 V teh okoliščinah je Landgericht Berlin, ki je menilo, da je razrešitev spora, o katerem odloča, odvisna od razlage prava Unije, prekinilo postopek in Sodišču v predhodno odločanje predložilo to vprašanje:

„Ali člen 5(1), drugi in tretji stavek, FlErwV, sprejete za izvedbo člena 4(3), točka 1, AusglLeistG, krši člen 87 Pogodbe ES?“

**Vprašanje za predhodno odločanje**

25 S svojim vprašanjem predložitveno sodišče prosi Sodišče, naj presodi, ali je člen 5(1) FlErwV skladen s členom 87 ES.

26 V zvezi s tem je treba spomniti, da v skladu z ustaljeno sodno prakso postopek iz člena 267 PDEU temelji na jasni delitvi funkcij med nacionalnimi sodišči in Sodiščem, ki je pristojno le za odločanje o razlagi ali veljavnosti aktov Unije, na katere se nanaša ta člen, ne pa, da presoja razlago določb nacionalnega prava (glej zlasti sodbi z dne 18. januarja 2007 v zadevi Auroux in drugi, C-220/05, ZOdl., str. I-385, točka 25, in z dne 7. oktobra 2010, Dos Santos Palhota in drugi, C-515/08, ZOdl., str. I-9133, točka 18).

27 Vendar mora Sodišče v ustreznih okoliščinah primera, da bi nacionalnemu sodišču lahko podalo koristen odgovor, ki mu omogoča rešitev spora, o katerem odloča, preoblikovati predložena vprašanja (sodbi z dne 4. maja 2006 v zadevi Haug, C-286/05, ZOdl., str. I-4121, točka 17, in z dne 11. marca 2008 v zadevi Jager, C-420/06, ZOdl., str. I-1315, točka 46).

28 Glede na to sodno prakso je treba predloženo vprašanje razumeti tako, da predložitveno sodišče v bistvu sprašuje, ali je treba člen 87 ES razlagati tako, da nasprotuje nacionalni zakonodaji, ki določa metode izračuna, na podlagi katerih se določi vrednost kmetijskih in gozdarskih zemljišč, ki so jih javni organi v okviru načrta za privatizacijo dali naprodaj, kot so te, ki jih določa člen 5(1), drugi in tretji stavek, FlErwV.

29 Da bi se nacionalnemu sodišču podalo koristen odgovor, je poleg tega treba šteti – kot je to navedla nemška vlada – da se vprašanje nanaša na celoten navedeni člen 5(1), torej tudi na prvi in četrti stavek tega odstavka.

30 Ob tem je treba opozoriti, da v skladu z ustaljeno sodno prakso Sodišča pojem pomoči lahko zajema ne le pozitivne dajatve, kot so subvencije, posojila ali udeležba v kapitalu podjetij, temveč prav tako ukrepe, ki v različnih oblikah zmanjšujejo stroške, ki običajno bremenijo proračun podjetja, in so zato, ne da bi bili subvencije v pravem pomenu besede, enake narave in imajo enake učinke (glej zlasti sodbe z dne 19. septembra 2000 v zadevi Nemčija proti Komisiji, C-156/98, Recueil, str. I-6857, točka 25; z dne 1. julija 2008 v združenih zadevah Chronopost in La Poste/UFEX in drugi, C-341/06 P in C-342/06 P, ZOdl., str. I-4777, točka 123, ter z dne 17. novembra 2009 v zadevi Presidente del Consiglio dei Ministri, C-169/08, ZOdl., str. I-10821, točka 56).

31 Načeloma torej ni mogoče izključiti, da prodaja javnih zemljišč po ceni, ki je nižja od tržne, pomeni državno pomoč.

32 Vendar je treba tudi navesti, da v kontekstu skupne kmetijske politike vsake prodaje javnih zemljišč po ceni, ki je nižja od tržne, ni nujno treba obravnavati kot ravnanje, ki je v neskladju s Pogodbo ES. Zakonodajalec Unije je namreč na podlagi široke diskrecijske pravice, ki jo ima na področju skupne kmetijske politike (sodbi z dne 29. oktobra 1980 v zadevi Maizena proti Svetu, 139/79, Recueil, str. 3393, točka 23, in z dne 20. maja 2010 v zadevi Agrana Zucker, C-365/08, ZOdl., str. I-4341, točka 30), določil nova posebna pravila o dodelitvi pomoči na področju kmetijske politike, med katerimi so med drugim podpore za naložbe kmetijskih gospodarstev, in sicer z Uredbo št. 950/97, ki se *ratione temporis* uporablja za dejanski stan iz postopka v glavni stvari in ki je bila nato razveljavljena z Uredbo št. 1257/1999.

33 Tako je bil na podlagi člena 7(2)(b) Uredbe št. 950/97 skupni znesek podpore, izražen kot odstotek obsega naložb, ki izpolnjujejo pogoje za odobritev podpore, omejen na največ 35 % za naložbe v nepremičnine, ta omejitev pa je bila z Uredbo št. 1257/1999 spremenjena na 40 %.

34 Poleg tega je treba v zvezi s tem, da javni organi prodajo zemljišča ali zgradbe podjetju ali posamezniku, ki opravlja gospodarsko dejavnost, kot je kmetijstvo ali gozdarstvo, navesti, da je Sodišče presodilo, da taka prodaja lahko vsebuje elemente državne pomoči, zlasti če se ne opravi po tržni ceni, to je po ceni, za katero bi se lahko dogovoril zasebni vlagatelj, ki bi posloval v običajnih konkurenčnih pogojih (glej v tem smislu

sodbo z dne 2. septembra 2010 v zadevi Komisija proti Scott, C-290/07 P, ZOdl., str. I-7763, točka 68).

35 Iz zgoraj navedenih ugotovitev izhaja, da če nacionalno pravo določi pravila za izračun tržne vrednosti zemljišč, po kateri bi jih javni organi prodali, mora uporaba teh pravil, da bi bila v skladu s členom 87 ES, vsekakor voditi do cene, ki kolikor mogoče ustreza tržni vrednosti. Glede na to, da je ta vrednost – razen v primeru prodaje najboljšemu ponudniku – teoretična, je nujno treba dopustiti, da dobljena cena nekoliko odstopa od teoretične cene, kot je to navedla Komisija v naslovu II, točka 2(b), Sporočila.

36 V zvezi z določbo, ki se obravnava v postopku v glavni stvari, je treba najprej ugotoviti, da v nasprotju s tem, kar navajata družba Seydaland in nemška vlada, z Odločbo z dne 22. decembra 1999 ni bilo ugotovljeno, da je ta določba skladna s členom 87 ES. Kot je navedla družba Seydaland, je iz te odločbe namreč razvidno, da se je Komisija na zadevno določbo sklicevala le zato, da bi opisala spremembe FlErwV v razmerju do istega sistema pomoči, ki ga je preučila v Odločbi z dne 20. januarja 1999.

37 Sicer pa v odločbi z dne 22. decembra 1999 ni bila opravljena vsebinska presoja člena 5(1) FlErwV, saj se je Komisija omejila na preučitev intenzivnosti pomoči, ki so bile dodeljene z nemškim načrtom privatizacije in vidikov, za katere je v odločbi z dne 20. januarja 1999 menila, da so diskriminatorni.

38 Nato je treba navesti, da predložitveno sodišče meni, da je le s prodajo najboljšemu ponudniku in z določitvijo cene s strani izvedenca mogoče določiti tržno vrednost zemljišča. Na podlagi tega meni, da z metodami, ki jih določa člen 5(1), drugi in tretji stavek, FlErwV ni mogoče pravilno določiti navedene vrednosti.

39 V zvezi s tem je treba pojasniti, da čeprav je z metodama prodaje najboljšemu ponudniku in izvedenske ocenitve gotovo mogoče določiti cene, ki ustrezajo dejanskim vrednostim na trgu, kot je to navedla Komisija v naslovu II, točki 1 in 2(a), Sporočila, vendar ni izključeno, da je tudi z drugimi metodami mogoče doseči isti rezultat.

40 Ravno v členu 5(1) FlErwV pa so določene nekatere od teh metod.

41 Prvič, določena je metoda izračuna, s katero se določi vrednost kmetijskih zemljišč glede na pokrajinske referenčne vrednosti. Predložitveno sodišče meni, da je s to metodo mogoče le nenatančno določiti tržno vrednost zemljišč, ki so namenjena prodaji, zlasti zato, ker naj ne bi odražala tega, da so se cene kmetijskih zemljišč na vzhodu Nemčije od leta 2007 močno dvignile.

42 V zvezi s tem je nemška vlada v pisnih stališčih priznala, da se je ta sprememba tržnih cen z zamudo odrazila na vrednostih zemljišč, ki so bile uporabljene v tem postopku ocenitve. Kot sta navedla družba BVVG in ta vlada je treba poleg tega upoštevati dejstvo, da se te vrednosti praviloma posodobijo le vsaki dve leti.

43 V teh okoliščinah je treba ugotoviti, da – kot je navedel generalni pravobranilec v točki 47 sklepnih predlogov – če metoda, ki temelji na pokrajinskih referenčnih vrednostih, ni dopolnjena z mehanizmom posodabljanja, ki omogoča, da se prodajna cena zemljišč kolikor mogoče natančno približa tržni vrednosti, zlasti v obdobju velike rasti, potem ta metoda ne more odražati resničnih zadevnih tržnih cen. Ker je pri tej presoji treba razlagati nacionalno pravo, je predložitveno sodišče pristojno, da jo opravi.

44 Poleg tega ni umestna trditev družbe Seydaland, da metoda, ki temelji na pokrajinskih referenčnih vrednostih in ki je predvidena v določbi, ki se obravnava v postopku v glavni stvari, vodi do cene, ki je med tržno ceno in ceno, do katere se pride po odbitku 35 %, ki ustreza intenzivnosti pomoči, ki jo določajo nacionalni predpisi v skladu z Uredbo št. 950/97.

45 Taka trditev namreč zanemarja dejstvo, da je izračun tržne vrednosti zemljišča ali zgradbe predhoden in nujen pogoj za to, da se za to vrednost uporabi indeks intenzivnosti pomoči v skladu s posebnimi pravili Unije, na katere je bilo opozorjeno v točkah 32 in 33 te sodbe.

46 Drugič, v členu 5(1) FlErwV je določena druga metoda, na podlagi katere lahko kupec ali privatizacijski organ zahteva, naj komisija izvedencev pripravi izvedensko mnenje, da bi se v skladu s členom 192 zakona o urbanizmu določila vrednost določene nepremičnine, če obstajajo dejanske okoliščine, ki kažejo na to, da pokrajinske referenčne vrednosti niso primerna računska osnova za določitev te vrednosti.

47 V zvezi s to zadnjenavedeno določbo je nemška vlada v odgovor na pisno vprašanje, ki ga je zastavilo Sodišče, navedla, da se izvedenci iz te komisije lahko obrnejo na urad, ki pripravi izvedensko mnenje ob upoštevanju več meril, ki so primerna za ocenitev

zemljišč, kot so referenčne vrednosti zemljišč, referenčne vrednosti vseh cen, najemnin, obrestnih mer, normalnih stroškov gradnje in dejavnikov prilagoditve trgu.

48 V zvezi s tem je treba zaradi razlogov, ki so bili predstavljeni v točki 43 te sodbe, ugotoviti, da bi le takšno delovanje komisije nepremičninskih izvedencev, ki bi vodilo do določitve cene, ki je enaka tržni, lahko izpolnilo merila za skladnost s pravili Pogodbe na področju državnih pomoči.

49 Tretjič, če bi se lahko potrdilo – kot navaja nemška vlada – da člen 5(1) FlErwV določa še tretjo metodo za izračun s tem, da napotuje na uredbo o ocenitvi nepremičnin z dne 6. decembra 1988, je treba spomniti, da je po eni strani naloga predložitvenega sodišča, da v zadevah, ki jih obravnava, presodi, katera razlaga nacionalnega prava je pravilna (sodba z dne 22. junija 2010 v združenih zadevah Melki in Abdeli, C-188/10 in C-189/10, ZOdl., str. I-5667, točka 49).

50 Po drugi strani se na podlagi načela, da mora biti razlaga nacionalnega prava skladna – to je načela, ki je sestavni del sistema Pogodbe, saj nacionalnemu sodišču omogoča, da v okviru svojih pristojnosti zagotavlja polni učinek prava Unije, kadar odloča o sporu, ki poteka pred njim (glej v tem smislu sodbo z dne 15. maja 2003 v zadevi Mau, C-160/01, Recueil, str. I-4791, točka 34) – zahteva, da nacionalno sodišče upošteva celotno nacionalno zakonodajo pri presoji, koliko se ta lahko uporablja tako, da ne pripelje do rezultata, ki bi bil v nasprotju s pravom Unije (glej v tem smislu sodbi z dne 25. februarja 1999 v zadevi Carbonari in drugi, C-131/97, Recueil, str. I-1103, točki 49 in 50, in z dne 5. oktobra 2004 v združenih zadevah Pfeiffer in drugi, od C-397/01 do C-403/01, ZOdl., str. I-8835, točka 115).

51 V obravnavanem primeru je torej naloga nacionalnega sodišča, da presodi, ali je člen 5(1) FlErwV mogoče razlagati tako, da je v skladu s členom 87 ES, med drugim glede na druge nacionalne določbe, ki jih je morebiti treba uporabiti, kot je uredba o ocenitvi nepremičnin z dne 6. decembra 1988 in – kot je navedla družba BVVG – v ustreznih okoliščinah primera člen 404(2) nemškega zakonika o pravdnem postopku.

52 Poleg tega je treba še navesti, da tudi če bi predložitveno sodišče presodilo, da je člen 5(1) FlErwV v skladu s členom 87 ES, ni mogoče izključiti možnosti, da bi metoda, ki je določena z nacionalno določbo, v nekaterih primerih vodila do rezultata, ki bi odstopal od tržne vrednosti. V takih okoliščinah nacionalno sodišče in upravni organi na podlagi obveznosti – ki jo imajo vsi organi držav članic, vključno z nacionalnimi sodišči in upravnimi organi – da ne uporabijo nacionalnega pravnega pravila, ki je v nasprotju s pravom Unije, navedene nacionalne določbe ne bi smeli uporabiti (glej v tem smislu sodbi z dne 22. junija 1989 v zadevi Fratelli Costanzo, 103/88, Recueil, str. 1839, točka 31, in z dne 9. septembra 2003 v zadevi CIF, C-198/01, Recueil, str. I-8055, točki 48 in 49).

53 V zvezi s tem mora nacionalno sodišče med drugim upoštevati, da to v ustreznih okoliščinah primera pomeni obveznost, da se uporabijo vsi ukrepi, da bi se omogočila uresničitev polnega učinka prava Unije (glej v tem smislu sodbo z dne 13. julija 1972 v zadevi Komisija proti Italiji, 48/71, Recueil, str. 529, točka 7, ter zgoraj navedeno sodbo CIF, točka 49).

54 V teh okoliščinah je treba na zastavljeno vprašanje odgovoriti, da je treba člen 87 ES razlagati tako, da ne nasprotuje nacionalni zakonodaji, ki določa metode izračuna, na podlagi katerih se določi vrednost kmetijskih in gozdarskih zemljišč, ki so jih javni organi v okviru načrta privatizacije dali naprodaj, kot so te, ki jih določa člen 5(1)

FlErwV, če te metode določajo posodabljanje cen, kadar se cene močno povišajo, tako da se cena, ki jo kupec dejansko plača, kolikor mogoče približa tržni vrednosti teh zemljišč.

**Stroški**

55 Ker je ta postopek za stranke v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški, priglašeni za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški omenjenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (prvi senat) razsodilo:

**Člen 87 ES je treba razlagati tako, da ne nasprotuje nacionalni zakonodaji, ki določa metode izračuna, na podlagi katerih se določi vrednost kmetijskih in gozdarskih zemljišč, ki so jih javni organi v okviru načrta privatizacije dali naprodaj, kot so te, ki jih določa člen 5(1) uredbe o pridobitvi zemljišč (Flächenerwerbsverordnung) z dne 20. decembra 1995, če te metode določajo posodabljanje cen, kadar se cene močno povišajo, tako da se cena, ki jo kupec dejansko plača, kolikor mogoče približa tržni vrednosti teh zemljišč.**

Podpisi