

III

(Други актове)

ЕВРОПЕЙСКО ИКОНОМИЧЕСКО ПРОСТРАНСТВО

РЕШЕНИЕ НА НАДЗОРНИЯ ОРГАН НА ЕАСТ

№ 157/12/COL

от 9 май 2012 година

относно продажбата на имот gnr 271/8 от община Oppdal (Норвегия)

НАДЗОРНИЯТ ОРГАН НА ЕАСТ (НАРИЧАН ПО-НАТАТЪК „НАДЗОРНИЯТ ОРГАН“),

като взе предвид Споразумението за Европейското икономическо пространство (наричано по-нататък „Споразумението за ЕИП“), и по-специално член 61 и протокол 26 към него,

като взе предвид Споразумението между държавите от ЕАСТ за създаване на надзорен орган и съд (наричано по-нататък „Споразумението за надзорен орган и съд“), и по-специално член 24 от него,

като взе предвид протокол 3 към Споразумението за надзорен орган и съд (наричано по-нататък „протокол 3“), и по-специално член 1, параграф 2 от част I и член 7, параграф 2 от част II,

като взе предвид консолидираната версия на Решение № 195/04/COL на Надзорния орган на ЕАСТ от 14 юли 2004 г. относно разпоредбите за прилагане, предвидени в член 27 от част II на протокол 3 (наричано по-нататък „решението за разпоредбите за прилагане“) ⁽¹⁾,

като Прикани заинтересованите страни да представят своите мнения съгласно тези разпоредби ⁽²⁾ и като взе предвид техните мнения,

като има предвид, че:

I. ФАКТИ

1 Процедура

С писмо от 3 юли 2008 г. (Док. № 484519), Oppdal Booking AS (наричано по-нататък „ОВ“), жалбоподател, подаде жалба срещу община Oppdal (наричана по-нататък „общината“),

⁽¹⁾ На разположение на: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Публикувано в Официален вестник на Европейския съюз, ОВ С 34, 3.2.2011 г., и на адрес: <http://www.efta.int/publications/eea-supplements.aspx>

възнамеряваща да продаде на Strand Drift Oppdal AS (наричано по-нататък „SDO“) имот gnr 271/8 (наричано по-нататък „имотът“), намиращ се в Oppdal.

С писмо от 9 юли 2008 г. (Док. № 485146) Надзорният орган поиска допълнителна информация от норвежките органи.

С писмо от 8 септември 2008 г. (Док. № 491369) купувачът SDO представи своите коментари пред Надзорния орган. С писмо от 9 септември 2008 г. (Док. № 490914) норвежките органи отговориха на искането за информация. С писмо от 1 октомври 2008 г. (Док. № 493593) жалбоподателят представи допълнителна информация.

Решение на Надзорния орган № 417/10/COL за откриване на официална процедура по разследване, предвидена в член 1, параграф 2 от част I на протокол 3 (наричано по-нататък „решението за откриване на процедура“) беше публикувано в Официален вестник на Европейския съюз и в притурката за ЕИП към него ⁽³⁾. Надзорният орган покани заинтересованите страни да представят своите мнения относно решението.

С писмо от 3 декември 2010 г. (Док. № 579649) норвежките органи предадоха своите коментари (и тези на SDO) относно решението за откриване на процедура.

2 Хронология на събитията

С писмо от 7 февруари 2007 г. ⁽⁴⁾, SDO предлага чрез заявление в общината да изгради съоръжение за услуги за клиенти на ски курорт върху имот gnr 271/8. За да може районът да се използва за тази цел, се налага да се промени регулацията на имота.

⁽³⁾ Тези документи бяха публикувани в Официален вестник на Европейския съюз, ОВ С 34, 3.2.2011 г., и в притурката за ЕИП към Официален вестник на Европейския съюз, № 6, 3.2.2011 г.

⁽⁴⁾ Док. № 491369.

С писмо от 19 октомври 2007 г. ⁽¹⁾ SDO заявява интереса си да закупи имота. С писмо от 30 ноември 2007 г. ⁽²⁾. Общината отговаря, че проявата на интерес към закупуване на имота няма да бъде разгледана, докато не бъде променена регулацията на района.

На 31 март 2008 г. регулацията на района е променена ⁽³⁾. С писмо от 23 април 2008 г. ⁽⁴⁾. ОВ подава жалба срещу решението за промяна на регулацията на имота. С писмо от 7 май 2008 г. ⁽⁵⁾. общината информира SDO, че вследствие на жалбата неговата проява на интерес към закупуване на имота няма да може да се разгледа, докато не бъде взето решение по жалбата. На 26 май 2008 г. общината решава да не уважи жалбата на ОВ относно промяна на регулацията на имота, а да отнесе жалбата към Службата на губернатора на област Oppland (Ffylkesmannen) ⁽⁶⁾.

С писмо от 30 май 2008 г. ⁽⁷⁾ ОВ заявява интереса си да закупи имота, в случай че жалбата му не бъде удовлетворена от областния управител. С писмо от 6 юни 2008 г. ⁽⁸⁾. общината уведомява SDO, че няма да разгледа проявата на интерес на SDO към закупуване на имота, преди службата на областния управител да вземе решение по жалбата. Освен това общината подчертава, че не е дала на SDO опция за закупуване на имота ⁽⁹⁾.

На 30 юни 2008 г. изпълнителният комитет на общината решава да поръча две отделни оценки на стойността на имота и едва след това да пристъпи към преговори за продажба с SDO ⁽¹⁰⁾. С писмо от 3 юли 2008 г. ⁽¹¹⁾ ОВ подава жалба до Надзорния орган срещу намерението на общината да продаде имота на SDO.

С писмо от 10 юли 2008 г. ⁽¹²⁾. ОВ поисква достъп до двете независими оценки на стойността на имота.

На 16 юли 2008 г. ⁽¹³⁾. SDO и общината се събират, за да обсъдят проектодоговора за продажба на имота. Общината уведомява SDO относно независимите оценки и продажната цена за имота. Определена е продажна цена в размер на 850 000 NOK (според независимите оценки на стойността). На SDO е даден срок до 17 юли 2008 г., за да прецени договора, а

общината планира да вземе решение относно продажбата на заседание на 24 юли 2008 г. ⁽¹⁴⁾. SDO подписва договора на 18 юли 2008 г. ⁽¹⁵⁾.

С писмо от 23 юли 2008 г. ⁽¹⁶⁾. ОВ предлага оферта за имота в размер на 3,1 млн. NOK.

Община Orpdal подписва договора за продажба с SDO на 31 юли 2008 г. ⁽¹⁷⁾.

3 Жалбата

През юли 2008 г. ОВ подава жалба до Надзорния орган с мотива, че община Orpdal възнамерява да продаде имот gnr 271/8 на SDO без предварителен публичен търг. Преди промяната на регулацията имотът е бил част от пространство, определено за паркиране за клиентите на близък ски курорт.

ОВ притежава и експлоатира ски курорта Orpdal и свързани с него предприятия. Купувачът на участъка, SDO, е конкурент на ОВ и преди това е държал под наем имот на ОВ за своята дейност, свързана с предоставянето на ски оборудване и ски учители. След като ОВ увеличава наема, SDO започва да търси нови помещения ⁽¹⁸⁾.

В жалбата си ОВ твърди, че имотът ще бъде продаден без предварителния публичен търг, предвиден в дадените от Надзорния орган Насоки за държавна помощ относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи (наричани по-нататък „Насоките“) ⁽¹⁹⁾, раздел 2.1. Освен това ОВ заявява, че общината не е действала в съответствие с алтернативната процедура, описана в раздел 2.2 от Насоките, тъй като преговорите за продажба с потенциалния купувач са започнали, преди да се получи независимата оценка на имота ⁽²⁰⁾.

Освен това ОВ твърди, че не е ясно на какви принципи се основават докладите за оценка. ОВ заявява, че неговата оферта за 3,1 млн. NOK, основаваща се на същата експлоатация на собствеността като купувача, показва, че продажната цена не отразява пазарната цена. Освен това ОВ заявява, че не би могло да се счита за купувач с особен интерес към имота ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Док. № 491369.

⁽²⁾ Док. № 491369.

⁽³⁾ Вж. протокола от заседанието от 31.3.2008 г. в община Orpdal (орган по строителството) (Док. № 490914).

⁽⁴⁾ Док. № 491369.

⁽⁵⁾ Док. № 491369.

⁽⁶⁾ Вж. протокола от заседанието от 26.5.2008 г. в община Orpdal (орган по строителството) (Док. № 490914).

⁽⁷⁾ Док. № 491369.

⁽⁸⁾ Док. № 491369.

⁽⁹⁾ Док. № 491369.

⁽¹⁰⁾ Вж. протокола от заседанието от 30.6.2008 г. в община Orpdal (местен изпълнителен комитет) (Док. № 493593).

⁽¹¹⁾ Док. № 484869.

⁽¹²⁾ Док. № 490914.

⁽¹³⁾ Вж. протокола от заседанието от 16.7.2008 г. — Док. № 491369.

⁽¹⁴⁾ Вж. протокола от заседанието от 16.7.2008 г. — Док. № 491369.

⁽¹⁵⁾ Вж. подписания договор за продажба между SDO и община Orpdal (Док. № 490914).

⁽¹⁶⁾ Док. № 491369 и № 493593.

⁽¹⁷⁾ Вж. подписания договор за продажба между SDO и община Orpdal (Док. № 490914).

⁽¹⁸⁾ Док. № 491369.

⁽¹⁹⁾ Тази глава от Насоките съответства на Съобщението на Комисията относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи (ОВ С 209, 10.7.1997 г., стр. 3), което може да бъде намерено и на адрес: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Док. № 493593.

⁽²¹⁾ Док. № 493593.

4 Основания за откриване на процедурата

Надзорният орган откри официална процедура по разследване въз основа на това, че продажбата на земя от община Oppdal в полза на Strand Drift Oppdal AS би могла да представлява държавна помощ. По-специално, Надзорният орган изразява съмнения дали продажната цена отразява пазарната цена на имота и дали става въпрос за незаконна държавна помощ. Като общо правило, според Надзорния орган, в случаите когато общината получи от друг участник по-висока оферта за имот след оценка на независим експерт, общината следва да разгледа по-внимателно по-високата оферта, за да гарантира, че собствеността е продадена по пазарна стойност. Това може да бъде направено или чрез нова оценка на имота, или чрез преоценка от независимия експерт оценител.

Надзорният орган се позовава на Решение на Комисията относно Държавна помощ С35/2006 ⁽¹⁾, отнасящо се до продажбата на земя от община Åge, Швеция, при която общината е получила от друг участник по-висока оферта за имота.

Освен това Надзорният орган изразява съмнения дали продажбата на земя може да се счита за съвместима с функционирането на Споразумението за ЕИП, по-специално въз основа на член 61, параграф 3, буква в) от Споразумението за ЕИП.

5 Мнения на норвежките органи

В писмо от 3 декември 2010 г. ⁽²⁾ норвежките органи препращат към писмото си до Надзорния орган от 9 септември 2008 г. ⁽³⁾.

В писмото от 9 септември 2008 г. норвежките органи изтъкват, че процедурата, описана в точка 2.2 от Насоките, е спазена и следователно няма наличие на държавна помощ при трансакцията. Освен това норвежките органи твърдят, че експертните оценки са получени преди каквито и да било преговори за продажба с SDO и че докладите отразяват пазарната цена на имота. В допълнение норвежките органи представят изготвен от община Oppdal общ преглед, от който става ясно, че цената на имота е най-високата известна на общината цена на квадратен метър в района.

Освен това норвежките власти твърдят, че пазарната цена следва да отразява стойността, която е готов да плати за имота обикновен купувач, а не купувачи със специални интереси. Поради това норвежките органи твърдят, че офертата на OB за 3,1 млн NOK трябва да се разглежда като оферта на страна със

специален интерес, тъй като OB има господстващо положение на местния пазар на ски услуги и следователно е дружеството е склонно да плати прекалено висока цена, за да елиминира конкурентите си на пазара. Ето защо норвежките органи твърдят, че стойността, посочена от експертите оценители, отразява действителната пазарна стойност на имота.

6 Мнения на Strand Drift Oppdal AS ⁽⁴⁾

SDO твърди, че настоящият случай и Решението на Комисията относно Държавна помощ С35/2006 са несъпоставими. В случая на Решението относно Държавна помощ С35/2006 независимата оценка на имота е била извършена почти две години и половина преди да се състои продажбата и за такъв дълъг период от време стойността на земята може да се промени значително. На второ място SDO твърди, че от фактите по Дело С35/2006 не става ясно дали независимото оценяване е било използвано за определяне на стойността на договора. От друга страна, SDO изтъква, че в настоящия случай продажбата на земя е извършена в съответствие с раздел 2.2 от Насоките на Надзорния орган.

SDO твърди също така, че офертата на OB явно е част от стратегията му да стане единствен доставчик на ски услуги на местния пазар, което според SDO обяснява защо OB е направил оферта, далеч надхвърляща пазарната стойност на имота. SDO се позовава и на информацията, предоставена от община Oppdal в преглед от 29 август 2008 г. ⁽⁵⁾, от която става ясно, че продажната цена за имота е най-високата известна на общината цена на квадратен метър.

Освен това SDO твърди, че жалбоподателят е закупил имоти в района на цени, значително по-ниски от продажната цена в настоящия случай. SDO също така изтъква, че според норвежкото договорно право даден договор е сключен и задължителен, ако страните са се споразумели по неговите клаузи независимо от това, дали договорът действително е подписан. Следователно SDO е на мнение, че община Oppdal е била законово задължена да продаде имота на SDO по времето, когато OB е внесъл своята оферта.

SDO счита, че продажбата на имота е била извършена по пазарна стойност, тъй като продажната цена се основава на оценката на двама независими експерти в съответствие с Насоките на Надзорния орган. Ето защо SDO твърди, че в случая няма наличие на държавна помощ.

⁽¹⁾ Решение на Комисията от 30.1.2008 г. относно Държавна помощ С 35/06, OB L 126, 14.5.2008 г., стр. 3.

⁽²⁾ Док. № 579649.

⁽³⁾ Док. № 490914.

⁽⁴⁾ Док. № 579649.

⁽⁵⁾ Док. № 490914.

II. ОЦЕНКА

Наличие на държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП

Член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП гласи:

„Освен изключенията, предвидени в настоящото споразумение, за несъвместими с функционирането му се считат помощите, отпуснати от държавите — членки на ЕС, от държавите от ЕАСТ или отпуснати чрез държавни ресурси, под каквато и да е форма, доколкото те засягат търговията между договарящите се страни, които нарушават или заплашват да нарушат конкуренцията, като подпомагат някои предприятия или производства.“

6.1 Насоки относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи ⁽¹⁾

Помощта трябва да бъде осигурена от държавата или чрез държавни ресурси. За целите на държавната помощ общините се считат като част от държавата, така че ресурсите на община Orpdal могат да бъдат разглеждани като държавни ресурси.

Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи (наричани по-нататък „Насоките“) дават допълнителни указания за тълкуването и прилагането от страна на Надзорния орган на разпоредбите на Споразумението за ЕИП, уреждащи държавната помощ, когато става въпрос за оценка на продажби на обществени сгради и земя. В раздел 2.1 е описана продажба чрез безусловна тръжна процедура, а в раздел 2.2 — въз основа на оценката на независим експерт.

Продажбите на земя и сгради, които са публична собственост, под пазарната им стойност предполага участие на държавни ресурси. Въпреки това в Насоките са предвидени две ситуации, при които, ако са изпълнени приложимите условия, заплатената за имота цена се привежда в съответствие с пазарната стойност, като по този начин се изключва наличието на държавни ресурси. Както бе отбелязано по-горе, тези две ситуации са: а) продажбата е била извършена чрез безусловна тръжна процедура; и б) продажбата е била извършена след оценка на независим експерт.

В настоящия случай общината не е организираща безусловна тръжна процедура, а е използвала две независими експертни оценки като основа за определяне на продажната цена.

В раздел 2.2 от Насоките на Надзорния орган се предвижда, че „ако публичните органи не възнамеряват да приложат посочената в точка 2.1 процедура, би трябвало да се извърши независима оценка от един или повече независими оценители

⁽¹⁾ На разположение на адрес: <http://www.efiasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

на активите преди започване на преговорите по продажбата, с цел определяне на пазарна цена, въз основа на общоприетите пазарни показатели и стандарти за оценка. Определената по този начин пазарна цена е минималната покупна цена, която може да бъде приета, без да се предоставя държавна помощ.“

Норвежките органи посочиха, че община Orpdal е поръчала извършването на две оценки на стойността от независимите оценители г-н Geir Husebø и г-н Ragnar Lian. Те са били извършени съответно на 7 и 9 юли 2008 г. Докато SDO е проявило интерес към имота през февруари 2007 г. и по-късно през същата година е изразило интереса си от закупуване на имота, норвежките органи не са дали никаква опция за закупуване на имота и в предоставената от норвежките органи кореспонденция няма индикации, че преди оповестяването на заключенията на двете експертни оценки предварително е бил договоран изходът от търговските преговори или че е постигнато някакво споразумение относно покупната цена. И в двата доклада се прави сходна пазарна оценка на имота: съответно 800 000 NOK и 850 000 NOK.

6.2 Продажбата на имота

Както посочва Надзорният орган в решението за откриване на процедурата, в Насоките не се говори изрично за ситуация, при която е получена по-висока оферта от друг участник след получаването на експертната оценка, а преди сключването на договора. Надзорният орган счита, че в такава ситуация представянето от страна на друг участник на по-висока оферта би могло да породни съмнения дали експертните оценки отразяват действителната пазарна стойност на имота.

В решението за откриване на процедурата Надзорният орган се позовава на Решението на Комисията относно Държавна помощ С35/2006, което се отнася до ситуация, при която е била представена оферта след получаването на експертната оценка. В своето решение Комисията заявява:

„Дори ако беше извършена експертна оценка в съответствие със Съобщението ⁽²⁾, т.е. оценка на конкретния участък земя за продажба, извършена точно преди продажбата и на базата на общоприети стандарти за оценка, в отсъствието на реални ценови оферти тази оценка пак би била второстепенен инструмент за определяне на пазарната цена на земята. От момента, в който е подадена правдоподобна и обвързваща оферта и при условие, че тази оферта е пряко съпоставима и по-висока от цената според оценката, тя би трябвало да бъде предпочетена. Офертата установява истинска пазарна цена. В настоящия случай разликата между офертата и реално заплатената цена дава най-добра представа за загубените държавни средства ⁽³⁾.“

⁽²⁾ Раздел 2.2 от Насоките относно държавна помощ по отношение на елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи съответства на Съобщение на Комисията относно елементите на държавна помощ при продажба на земя и сгради от публични органи (ОВ С 209, 10.7.1997 г., стр. 3).

⁽³⁾ Решение на Комисията от 30.1.2008 г. по дело С 35/06, ОВ L 126, 14.5.2008 г., стр.3, параграф 59.

Решението на Комисията бе обжалвано пред Общия съд. Общият съд ⁽¹⁾ изрази несъгласие с оценката на Комисията и установи, че не е налице държавна помощ при сделката за продажба на земя. Общият съд заключи, че по-високата оферта от друг участник не е нито надеждна, нито сравнима с офертата, приета от общината ⁽²⁾. Освен това Общият съд подчерта, че е важно да се разгледат конкретните обстоятелства по случая, когато се определя дали дадена оферта от друг участник може да се счита за сравнима ⁽³⁾.

В настоящия случай норвежките органи представиха информация, че ОВ е купувач с особен интерес към имота и че вследствие на този особен интерес ОВ е било готово да плати необичайно висока цена за имота, с цел да попречи на SDO да започне дейност, конкурентна на неговата. ОВ е доминиращ доставчик на ски услуги за ски курорта. Чрез дейността си SDO ще бъде в пряка конкуренция с предоставяните от ОВ услуги и ще застраши пазарната позиция на ОВ. ОВ възрази срещу промяната на регулацията на имота и когато жалбата му беше отхвърлена, ОВ поиска да закупи имота. Това показва какви са били намеренията на ОВ. Следователно може да се счита, че ОВ има особен интерес от придобиване на имота. Особеният интерес на ОВ проличава във високата му оферта; тя е над три пъти по-висока (3 100 000 NOK) от определената от независими експерти цена и Надзорният орган не разполага с информация за евентуални недостатъци в оценките на стойността, извършени от независимите експерти. В настоящия случай Надзорният орган счита, че направените от SDO и ОВ оферти не са сравними поради особения интерес на ОВ да придобие имота. Вследствие на този особен интерес ОВ е готово да даде прекалено висока оферта за имота. Тази оферта не може да се счита за съпоставима с офертата на SDO, която отразява стойността на имота, определена от независимите експерти.

Следователно с оглед на обстоятелствата по случая Надзорният орган заключава, че имотът е бил продаден на пазарна цена в съответствие с процедурата, определена в раздел 2.2 от Насоките на Надзорния орган относно продажбите на земя и сгради от публични органи.

В светлината на горепосоченото Надзорният орган счита, че продажбата на имота от община Oppdal на SDO не включва държавна помощ, тъй като офертата на ОВ трябва да се счита като оферта от купувач с особен интерес от придобиване на имота. Надзорният орган следователно счита, че продажбата е извършена по пазарна стойност в съответствие с процедурата,

определена в раздел 2.2 от Насоките на Надзорния орган относно продажбите на земя и сгради от публични органи.

7 Заключение

Въз основа на гореизложената оценка Надзорният орган счита, че продажбата от община Oppdal на имот gnr 271/8 на Strand Drift Oppdal AS не представлява държавна помощ по смисъла на разпоредбите за държавните помощи от Споразумението за ЕИП.

ПРИЕ СЛЕДНОТО РЕШЕНИЕ:

Член 1

Надзорният орган на ЕАСТ счита, че продажбата от община Oppdal на имот gnr 271/8 на Strand Drift Oppdal AS не представлява държавна помощ по смисъла на член 61, параграф 1 от Споразумението за ЕИП.

Член 2

Настоящата процедура, открита в съответствие с член 4, параграф 4 във връзка с член 13 от част II от протокол 3 относно продажбата на имот gnr 271/8 от община Oppdal, се закрива.

Член 3

Адресат на настоящото решение е Кралство Норвегия.

Член 4

Само текстът на английски език на настоящото решение е автентичен.

Съставено в Брюксел на 9 май 2012 година.

За Надзорния орган на ЕАСТ

Oda Helen SLETNES
Председател

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Член на колегията

⁽¹⁾ Дело T-244/08 на *Konsum Nord* срещу Комисията, решение от 13 декември 2011 г., все още непубликувано.

⁽²⁾ Дело T-244/08 *Konsum Nord* срещу Комисията, параграфи 72—76.

⁽³⁾ Дело T-244/08 *Konsum Nord* срещу Комисията, параграф 73.