



Сборник съдебна практика

РЕШЕНИЕ НА ОБЩИЯ СЪД (четвърти състав)

22 май 2019 година *

„Държавни помощи — Помощ, предоставена от испанските органи в полза на професионален футболен клуб — Споразумение, което цели да компенсира липсата на прехвърляне на земя, първоначално договорено между община и футболен клуб — Прекомерно висок размер на предоставеното на футболния клуб обезщетение — Решение, с което помощта се обявява за несъвместима с вътрешния пазар — Предимство“

По дело T-791/16

Real Madrid Club de Fútbol, установен в Мадрид (Испания), за който се явяват J. Pérez-Bustamante Köster и F. Löwhagen, адвокати,

жалбоподател,

срещу

Европейска комисия, за която се явяват P.-J. Loewenthal, G. Luengo и P. Němečková, в качеството на представители,

ответник,

с предмет искане на основание член 263 ДФЕС за отмяна на Решение (ЕС) 2016/2393 на Комисията от 4 юли 2016 година относно държавна помощ SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), приведена в действие от Испания в полза на Real Madrid CF (ОВ L 358, 2016 г., стр. 3),

ОБЩИЯТ СЪД (четвърти състав),

състоящ се от: Н. Kanninen (докладчик), председател, J. Schwarcz и C. Iliopoulos, съдии,

секретар: I. Dragan, администратор,

предвид изложеното в писмената фаза на производството и в съдебното заседание от 5 септември 2018 г.,

постанови настоящото

* Език на производството: испански.

Решение

Обстоятелствата по спора

- 1 На 20 декември 1991 г. Ayuntamiento de Madrid (община Мадрид, Испания), Gerencia Municipal de Urbanismo на тази община (общинска дирекция по градоустройство) и жалбоподателят — Real Madrid Club de Fútbol, подписват споразумение за реконструкция на стадион „Santiago Bernabéu“ в Мадрид (наричано по-нататък „споразумението от 1991 г.“).
- 2 На 29 ноември 1996 г. жалбоподателят и Comunidad autonoma de Madrid (Автономна област Мадрид) подписват споразумение за замяна на поземлени имоти (наричано по-нататък „споразумението от 1996 г.“).
- 3 На 29 май 1998 г. жалбоподателят и община Мадрид подписват споразумение с цел изпълнение на предвидената със споразумението от 1996 г. замяна (наричано по-нататък „споразумението за изпълнение от 1998 г.“). В споразумението за изпълнение от 1998 г. е предвидено жалбоподателят да прехвърли определени поземлени имоти на посочената община и в замяна последната да прехвърли на жалбоподателя поземлени имоти за сума, равна на поетите спрямо жалбоподателя задължения, а именно прехвърлянето на парцели на стойност приблизително 13,5 млн. евро. Предвидено е тази община да прехвърли парцелите, разположени в района на Julián Camarillo Sur (парцели 33 и 34) и парцел В-32 в Las Tablas в Мадрид (наричан по-нататък „парцел В-32“). За целите на тази замяна стойността на последния парцел е оценена от техническите служби на същата община на 595 194 EUR.
- 4 На 29 юли 2011 г. жалбоподателят и община Мадрид подписват споразумение с цел разрешаване на съдебен спор между тях във връзка със споразумението от 1991 г. и замяната на недвижими имоти, която е предмет на споразумението от 1996 г. и на споразумението за изпълнение от 1998 г. (наричано по-нататък „споразумението за спогодба от 2011 г.“). Съгласно това споразумение страните признават правната невъзможност за прехвърляне на парцел В-32 в сегашния му вид на жалбоподателя. Тъй като счита за невъзможно да изпълни задълженията си по споразумението за изпълнение от 1998 г., посочената община решава да обезщети жалбоподателя, като му изплати сума, съответстваща на стойността на този парцел през 2011 г. В доклад от 2011 г. техническите служби на община Мадрид оценяват тази стойност на 22 693 054,44 EUR. Страните се споразумяват, че обезщетението ще се уреди чрез замяна на прехвърлянето на този парцел с прехвърляне на други парцели на жалбоподателя. Последните парцели са определени като имот от 3 600 m², различни поземлени имоти с обща площ от 7 966 m² и площ от 3 035 m², чиято обща стойност е оценена на 19 972 348,96 EUR. Страните се споразумяват и да прихванат насрещните си задължения. Резултатът е оставащ нетен кредит в размер на 8,04 EUR в полза на жалбоподателя, дължим от общината.
- 5 Съгласно градоустройствено споразумение, сключено през септември 2011 г. между община Мадрид и жалбоподателя, последният се ангажира да върне определени недвижими имоти. В рамките на сделката посочената община и Автономна област Мадрид изменят общия градоустройствен план на Мадрид (наричан по-нататък „PGOU“).
- 6 След като през 2011 г. е информирана за наличието на предполагаеми държавни помощи в полза на жалбоподателя, предоставени под формата на прехвърляне на недвижими имоти при изгодни условия, на 20 декември 2011 г. Европейската комисия приканва Кралство Испания да изрази становище по тази информация. Тази държава членка отговаря на 23 декември 2011 г. и на 20 февруари 2012 г. на искането на Комисията, която отправя ново искане на 2 април 2012 г., на което Кралство Испания отговаря на 18 юни 2012 г.

- 7 С писмо от 18 декември 2013 г. Комисията уведомява Кралство Испания за решението си да започне процедурата по член 108, параграф 2 ДФЕС. Тя изразява предварителното становище, че предоставеното на жалбоподателя обезщетение от община Мадрид съгласно споразумението за спогодба от 2011 г. представлява държавна помощ в полза на жалбоподателя по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС. Тя приканва Кралство Испания и заинтересованите страни да предоставят съответната информация, за да се определи дали прехвърлянето на парцел В-32 на жалбоподателя по силата на споразумението за изпълнение от 1998 г. действително е било невъзможно и да се проучат потенциалните последици от тази невъзможност съгласно испанското право. Комисията иска пояснения за стойността на парцелите, включени в споразумението за спогодба от 2011 г. и в градоустройственото споразумение, посочено в точка 5 по-горе. На 16 януари 2014 г. Кралство Испания представя становището си по това решение за започване на процедурата.
- 8 С Решение (ЕС) 2016/2393 от 4 юли 2016 година относно държавна помощ SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), приведена в действие от Испания в полза на Real Madrid CF (ОВ L 358, 2016 г., стр. 3, наричано по-нататък „обжалваното решение“), Комисията приема в съответствие с член 1 от посоченото решение, че държавната помощ в размер на 18 418 054,44 EUR, неправомерно предоставена на жалбоподателя от Кралство Испания на 29 юли 2011 г. в нарушение на член 108, параграф 3 ДФЕС, е несъвместима с вътрешния пазар.
- 9 В обжалваното решение Комисията приема, че оператор в условията на пазарна икономика, при обстоятелства, сходни на тези, в които се е намирала община Мадрид, не би подписал споразумението за спогодба от 2011 г. Тя счита, на първо място, че като се има предвид правната несигурност през 2011 г. относно това дали посочената община е била отговорна за обезщетяването на жалбоподателя за непрехвърлянето на парцел В-32 съгласно споразумението за изпълнение от 1998 г., оператор в условията на пазарна икономика, който се намира в същото положение, би потърсил правен, съвет преди да сключи споразумението за спогодба от 2011 г., за да установи вероятността действително да понесе отговорността за подобно неизпълнение. Комисията пояснява, че тази община не е потърсила такъв съвет. На второ място, тя счита, че оператор в условията на пазарна икономика в подобно положение като община Мадрид не би приел да плати на жалбоподателя обезщетение в размер на 22 693 054,44 EUR по силата на такова споразумение, тъй като тази сума далеч надвишава максималната степен на нейната правна отговорност за неизпълнението на задължението да прехвърли посочения парцел.
- 10 Комисията разглежда в обжалваното решение оценката на поземлените имоти, извършена от техническите служби на община Мадрид, оценката, съдържаща се в доклад на испанското министерство на финансите от 2011 г., оценката в доклад, предоставен от жалбоподателя и изготвен от агенция за недвижими имоти (наричан по-нататък „докладът на агенцията за недвижими имоти“), и оценката в доклад, поръчан от Комисията на консултантско дружество за недвижими имоти (наричан по-нататък „докладът на консултантското дружество за недвижими имоти“). Тя по-специално счита, че последният доклад предлага подробно и внимателно сравнение и приема стойността на парцел В-32 през 2011 г., оценена в този доклад в размер на 4 275 000 EUR.

Производство и искания на страните

- 11 С жалба, подадена в секретариата на Общия съд на 14 ноември 2016 г., жалбоподателят моли Общия съд:
- да обяви жалбата за допустима,
 - да отмени обжалваното решение в неговата цялост,

- да осъди Комисията да заплати съдебните разноски.
- 12 Комисията представя писмена защита в секретариата на Общия съд на 2 март 2017 г. и моли Общия съд:
 - да отхвърли жалбата като неоснователна,
 - да осъди жалбоподателя да заплати съдебните разноски.
- 13 На 25 април 2017 г. жалбоподателят представя в секретариата на Общия съд реплика, а на 6 юни 2017 г. Комисията представя дуплика.
- 14 По предложение на съдията докладчик Общият съд решава да започне устната фаза на производството и в рамките на процесуално-организационните действия, предвидени в член 89 от Процедурния правилник на Общия съд, поставя писмени въпроси на страните, като ги приканва да отговорят писмено. Страните отговарят на тези въпроси в указаните срокове.
- 15 Устните състезания и отговорите на страните на въпросите, поставени устно от Общия съд, са изслушани в съдебното заседание от 5 септември 2018 г.

От правна страна

По исканията за изслушване на свидетели и за представяне на доказателства

- 16 В жалбата жалбоподателят отправя искане за изслушване на авторите на доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, като се позовава на членове 85, 88 и член 91, буква г) от Процедурния правилник, с цел получаване на становищата на тези лица относно метода за оценка на парцел В-32, използван от Комисията, и относно грешките, които според него са допуснати в доклада на консултантското дружество за недвижими имоти. Той отправя и искане, позовавайки се на член 89, параграф 3 от посочения правилник, да получи от Комисията копие от договора, сключен с това консултантско дружество за недвижими имоти.
- 17 Комисията счита, че исканото изслушване не е необходимо, тъй като е мотивирала подробно причините, поради които е отхвърлила оценката, съдържаща се в доклада на агенцията за недвижими имоти, копие на пълния текст от който е приложено към жалбата и който отразява изцяло анализа и изводите на авторите на доклада. По отношение на искането за представяне на доказателства Комисията прилага към писмената защита нероверителен вариант на подписания с консултантското дружество за недвижими имоти договор.
- 18 Що се отнася до искането за изслушване, направено от жалбоподателя, следва да се припомни, че Общият съд самостоятелно преценява евентуалната необходимост от допълване на данните, с които разполага по разглежданите от него дела (вж. решение от 28 юни 2016 г., Portugal Telecom/Комисия, T-208/13, EU:T:2016:368, т. 280 и цитираната съдебна практика).
- 19 От съдебната практика следва, че ако Общият може надлежно да се произнесе въз основа на заключенията, основанията и доводите, изложени в хода на писмената и на устната фаза на производството, както и с оглед на представените документи, направеното от жалбоподателя искане за изслушване на свидетел трябва да се отхвърли, без да е необходимо Общият съд да обосновава с конкретни мотиви преценката си за безполезна да се събират допълнителни доказателства (вж. решение от 28 юни 2016 г., Portugal Telecom/Комисия, T-208/13, EU:T:2016:368, т. 285 и цитираната съдебна практика).

- 20 В настоящия случай е достатъчно да се отбележи, че копие от доклада на агенцията за недвижими имоти е изпратено като приложение към жалбата и че този доклад вече съдържа всички сведения, които позволяват да се разберат анализът и изводите на неговите автори. Освен това в съображения 47 и 54 от обжалваното решение Комисията възпроизвежда доводите на жалбоподателя, основани на изводите от този доклад. В съображение 64 от посоченото решение тя посочва резултатите от този доклад и това, което го отличава от оценките, приети в споразумението за изпълнение от 1998 г. В съображение 66 от това решение тя припомня метода за оценка на парцел В-32 в доклада на агенцията за недвижими имоти, както е посочен от жалбоподателя. В съображения 107 и 110 от същото решение Комисията припомня съответно оценката и метода, използвани в посочения доклад. Тя освен това обяснява подробно причините, поради които е отхвърлила оценката, съдържаща се в доклада на агенцията за недвижими имоти. Затова искането на жалбоподателя за изслушване на свидетели следва да се остави без уважение.
- 21 По отношение на искането на жалбоподателя за представяне на доказателства е достатъчно да се отбележи, че Комисията е представила като приложение към писмената защита неупотребения вариант на договора, подписан с консултантското дружество за недвижими имоти. Следователно липсва основание за произнасяне по посоченото искане.

По същество

- 22 В самото начало следва да се припомни, че в обжалваното решение Комисията, на първо място, приема, че оператор в условията на пазарна икономика, който се намира в същото положение като община Мадрид, би потърсил правен съвет, преди да сключи споразумението за спогодба от 2011 г., и че при липсата на такъв съвет посочената община не е трябвало да приема да се счита за отговорна за неизпълнението на задължението за прехвърляне на парцел В-32.
- 23 На второ място, при определянето на наличието и размера на отпуснатата помощ Комисията се е основала на хипотезата, че община Мадрид е носила цялата отговорност за непрехвърлянето на парцел В-32 и е разгледала стойността само на този парцел, на която се е основавало признаването на задължението на посочената община към жалбоподателя в рамките на споразумението за спогодба от 2011 г.
- 24 В подкрепа на жалбата си жалбоподателят излага три основания. В рамките на първото основание той поддържа, че Комисията неправилно е определила наличието на предимство в негова полза. В рамките на второто основание той свързва нарушението на член 107, параграф 1 ДФЕС с нарушението на общия принцип на добра администрация в подкрепа на твърдението си, че Комисията е допуснала явни грешки в преценката, като е основала решението си на лишено от доказателствена стойност експертно становище и като е отхвърлила без обосновка другите оценки на парцел В-32. В рамките на третото основание той изтъква нарушение на член 107, параграф 1 ДФЕС, на задължението за мотивиране и на принципа на добра администрация и твърди, че обжалваното решение съдържа противоречия при определянето на стойността на обезщетението, предоставено на жалбоподателя.
- 25 В рамките на първото основание жалбоподателят изтъква три оплаквания. С първото той упреква Комисията, че неправилно е заменила условието, изведено от принципа на оператор в условията на пазарна икономика, с формален тест за правни съвети от външни експерти. С второто оплакване той твърди, че Комисията е била длъжна да докаже, че община Мадрид не е била задължена да обезщети вредата, причинена от неизпълнението на договорните й задължения, и че Комисията не е определила правилно максималната степен на отговорност на тази община. С третото той изтъква, че стойността на парцел В-32, както е определена в

споразумението за спогодба от 2011 г., е много по-ниска от финансовата експозиция на общината, за да може тя да се освободи от отговорността си за неспазване на споразумението за изпълнение от 1998 г.

- 26 По същество с първото и второто оплакване в рамките на първото основание жалбоподателят критикува обжалваното решение по отношение на мотивите, че отговорността на община Мадрид за непрехвърлянето на парцел В-32 е установена неправилно, по-специално предвид непредоставянето на външни експертни съвети, които да установяват наличието на тази отговорност. Освен това, с третото оплакване по първото основание и с второто и третото основание жалбоподателят оспорва наличието на държавната помощ и оценката на нейния размер.
- 27 Общият съд първо ще анализира първото и второто оплакване в рамките на първото основание, след това ще разгледа заедно третото оплакване по това основание и второто основание, и накрая — третото основание.

По първото и второто оплакване в рамките на първото основание

- 28 Според жалбоподателя, от една страна, Комисията не може да замени условието, изведено от принципа на оператор в условията на пазарна икономика, с формален тест за правни съвети от външни експерти, съгласно който при липсата на такива съвети хипотетичният оператор в условията на пазарна икономика в подобно положение не е можел да поеме пълната правна отговорност за неизпълнението на договорно задължение.
- 29 Община Мадрид получила правни съвети от правните си служби, преди да сключи споразумението за спогодба от 2011 г., и не била длъжна да прибегва до съвети на външни експерти, преди да сключи посоченото споразумение.
- 30 Жалбоподателят оспорва и довода на Комисията, че община Мадрид не е имала задължението да сключи споразумението за спогодба от 2011 г. преди подобно задължение да е било установено от съд. Той оспорва по-специално тълкуването, което прави Комисията, на решение от 27 септември 1988 г., *Asteris* и др. (106/87—120/87, EU:C:1988:457).
- 31 От друга страна, жалбоподателят твърди, че за да се установи наличието на държавна помощ съгласно член 107, параграф 1 ДФЕС, Комисията е трябвало да докаже, че община Мадрид не е била длъжна да обезщети причинената от неизпълнението на договорните си задължения вреда. Освен това Комисията не определила правилно максималната степен на отговорност на посочената община. С оглед на изложеното не съществувала правна несигурност по отношение на отговорността на тази община за неспазване на споразумението за изпълнение от 1998 г. Съгласно испанското право същата община можела да избегне всякаква отговорност за това, че не е прехвърлила парцел В-32, само в два случая, а именно, ако това споразумение за изпълнение е било нищожно, тъй като е предвиждало изначално невъзможно задължение за прехвърляне, или ако задължението за прехвърляне първоначално е било валидно, но преди да настъпи изискуемостта му, е възникнала пречка, която е можела да освободи въпросната община от изпълнението на задължението ѝ. В настоящия случай обаче условията по тези две хипотези не били изпълнени.
- 32 Комисията оспорва доводите на жалбоподателя.
- 33 В тази връзка следва преди всичко да се посочи на първо място, че в подкрепа на първото оплакване по първото основание жалбоподателят изтъква в репликата си довод във връзка с твърдяното прилагане на критерия за селективност. В отговор на въпрос на Общия съд в съдебното заседание жалбоподателят поясни, че не е следвало този довод да се разглежда като

основание, изведено от липсата на селективност, а само като израз на липсата на икономическо предимство в контекста на анализа на условието, изведено от принципа на оператор в условията на пазарна икономика. Затова липсва основание за произнасяне по повдигнатия от Комисията въпрос за допустимостта на довода във връзка с липсата на селективен характер на мярката.

- 34 На второ място, както бе посочено, за да определи наличието на помощ и размера ѝ в настоящия случай, Комисията се е основала на хипотезата, че община Мадрид е носела цялата отговорност за непрехвърлянето на парцел В-32. По този начин Комисията не е направила различна преценка от тази на посочената община и на жалбоподателя, които сключвайки споразумението за спогодба от 2011 г. с признаването на задължението в полза на жалбоподателя, съответстващо на стойността на посочения парцел, също са приели, че тази община е трябвало да понесе цялата отговорност за непрехвърлянето на този парцел.
- 35 Независимо от това дали първото и второто оплакване в рамките на първото основание в крайна сметка не са ирелевантни, тъй като поставят въпрос за наличието и обхвата на отговорността на община Мадрид, отговорност, която Комисията е приела по подобие на общината и на жалбоподателя, следва да се отбележи, че Комисията подчертава в обжалваното решение, че оператор в условията на пазарна икономика, който се намира в същото положение като посочената община, е трябвало да потърси правен съвет, преди да подпише споразумението за спогодба от 2011 г.
- 36 Трябва да се припомни, че съгласно член 107, параграф 1 ДФЕС, освен когато е предвидено друго в Договора, всяка помощ, предоставена от държава членка или чрез ресурси на държава членка, под каквато и да било форма, която нарушава или заплашва да наруши конкуренцията чрез поставяне в по-благоприятно положение на определени предприятия или производството на някои стоки, доколкото засяга търговията между държавите членки, е несъвместима с вътрешния пазар.
- 37 Съгласно постоянната практика на Съда квалифицирането на мярка като „държавна помощ“ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС изисква да са изпълнени всички посочени по-долу условия. Първо, трябва да става въпрос за намеса на държавата или чрез ресурси на държавата. Второ, тази намеса трябва да е в състояние да засегне търговията между държавите членки. Трето, тя трябва да предоставя селективно предимство на своя получател. Четвърто, трябва да нарушава или да заплашва да наруши конкуренцията (вж. решение от 6 март 2018 г., Комисия/FIN Holding и FIN Erhvervsbank, C-579/16 P, EU:C:2018:159, т. 43 и цитираната съдебна практика).
- 38 Също според постоянната практика на Съда понятието „помощ“ е по-общо от понятието „субсидия“, като се има предвид, че то включва не само положителни престации като самите субсидии, но и други видове намеса от страна на държавата, които под различна форма облекчават тежестите, обичайно натоварващи бюджета на едно предприятие, и които, без да са субсидии в тесния смисъл на думата, имат същото естество и последици (вж. решения от 8 май 2003 г., Италия и SIM 2 Multimedia/Комисия, C-328/99 и C-399/00, EU:C:2003:252, т. 35 и цитираната съдебна практика, и от 21 декември 2016 г., Комисия/Aer Lingus и Ryanair Designated Activity, C-164/15 P и C-165/15 P, EU:C:2016:990, т. 40 и цитираната съдебна практика).
- 39 От член 107, параграф 1 ДФЕС следва, че понятието за помощ е обективно понятие, което зависи по-специално от това дали държавната мярка предоставя или не предимство на едно или на няколко предприятия.
- 40 В този смисъл, за да се оцени дали дадена държавна мярка представлява помощ, следва по-специално да се определи дали на предприятието получател се предоставя предимство, което то не би получило при нормални пазарни условия (решения от 11 юли 1996 г., SFEI и др., C-39/94, EU:C:1996:285, т. 60 и от 29 април 1999 г., Испания/Комисия, C-342/96, EU:C:1999:210,

т. 41; вж. също решение от 12 юни 2014 г., Sargс/Комисия, T-488/11, непубликувано, EU:T:2014:497, т. 90 и цитираната съдебна практика). Така съгласно вече установената съдебна практика доставката на стоки или услуги при преференциални условия може да представлява държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС (вж. решения от 11 юли 1996 г., SFEI и др., C-39/94, EU:C:1996:285, т. 59 и цитираната съдебна практика, от 1 юли 2010 г., ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Комисия, T-62/08, EU:T:2010:268, т. 57 и цитираната съдебна практика, и от 28 февруари 2012 г., Land Burgenland/Комисия, T-268/08 и T-281/08, EU:T:2012:90, т. 47 и цитираната съдебна практика).

- 41 Прилагането на критерия за частния оператор в условията на пазарна икономика се състои в това да се сравни поведението на публичните власти с това, което е можел да има частен оператор със сходен размер при същите условия. Ако държавата в действителност се държи като всеки частен оператор, действащ при нормални пазарни условия (вж. в този смисъл решение от 1 октомври 2015 г., Electrabel и Dunamenti Erőmű/Комисия, C-357/14 P, EU:C:2015:642, т. 144 и цитираната съдебна практика), не съществува предимство, свързано с намесата на държавата, тъй като субектът получател е можел по принцип да извлече същите ползи от обикновеното функциониране на пазара (вж. решение от 30 април 2014 г., Tisza Erőmű/Комисия, T-468/08, непубликувано, EU:T:2014:235, т. 85 и цитираната съдебна практика; вж. също в този смисъл решение от 28 февруари 2012 г., Land Burgenland/Комисия, T-268/08 и T-281/08, EU:T:2012:90, т. 48 и цитираната съдебна практика).
- 42 В настоящия случай трябва да се определи дали жалбоподателят е получил предимство, което не би получил при нормални пазарни условия.
- 43 По-конкретно, и както Комисията правилно посочва в съображение 86 от обжалваното решение, трябва да се определи дали споразумението за спогодба от 2011 г. предоставя икономическо предимство на жалбоподателя в контекста на прилагането на принципа на оператор в условията на пазарна икономика.
- 44 Що се отнася до въпроса дали, от една страна, Комисията е заменила условието, изведено от принципа на оператор в условията на пазарна икономика с формален тест за правни съвети от външни експерти, и от друга страна, не е имало задължение да се сключи споразумението за спогодба от 2011 г., преди това задължение да е било установено от съд (вж. т. 30 по-горе), е полезно да се припомни какво е приела Комисията в обжалваното решение по отношение на липсата на правен съвет относно отговорността на община Мадрид поради непрехвърлянето на парцел В-32.
- 45 В съображение 93 от обжалваното решение Комисията счита, че, като се има предвид правната несигурност през 2011 г. по въпроса дали община Мадрид е била длъжна да обезщети жалбоподателя за това, че не е могла да му прехвърли парцел В-32, оператор в условията на пазарна икономика в същото положение като посочената община би потърсил правен съвет, преди да сключи споразумението за спогодба от 2011 г., и подчертава, че тази община не е потърсила такъв съвет. Комисията добавя в съображение 94 от обжалваното решение, че е поискала от Кралство Испания да ѝ предостави „всички правни съвети, които [същата община евентуално] е потърсил[а] преди да сключи [посоченото споразумение за спогодба]“. В бележка под линия 23 от обжалваното решение тя посочва, че Кралство Испания е потвърдило липсата на „такива съвети от външни експерти“.
- 46 Така освен споменатата бележка под линия, в която Комисията изрично посочва съвети на „външни“ експерти, от съответните различни съображения от обжалваното решение, по-специално съображения 93, 94, 105 и 108, е видно, че не е пояснено какво разбира Комисията под правни съвети, нито пък е посочено, че тя критикува липсата на експертни съвети, изготвени от независим орган.

- 47 Запитана в съдебното заседание, Комисията потвърди, че ако бе получила всякакъв друг експертен доклад, е щяла да го вземе предвид.
- 48 Освен това от документите, представени от страните в писмената фаза на производството, както и от отговорите на страните на въпросите, поставени в съдебното заседание, следва, че Комисията действително е попитала Кралство Испания с електронно съобщение от 2 март 2016 г. по време на административното производство дали община Мадрид е поискала независимо правно становище относно своите задължения и различните възможности, с които е разполагала.
- 49 Впрочем именно Кралство Испания посочва в изпратеното в отговор електронно съобщение от 9 март 2016 г., че ако под независимо правно становище следва да се разбират съвети от външни експерти, компетентните органи са посочили, че не са били проведени такива консултации.
- 50 Не е представен никакъв документ, съдържащ какъвто и да било отговор от страна на Комисията на последното електронно съобщение, в който да се пояснява, че независимото правно становище не означава само съвети от външни експерти.
- 51 Все пак, както припомня Комисията по същество, приложимостта на критерия за частния инвеститор изисква изготвянето, недвусмислено и въз основа на обективни и проверими доказателства, на оценка, сравнима с тази, до която би имал достъп частен оператор преди или по време на приемането на въпросната мярка (вж. в този смисъл решения от 5 юни 2012 г., Комисия/EDF, C-124/10 P, EU:C:2012:318, т. 81—83 и от 24 октомври 2013 г., Land Burgenland и др./Комисия, C-214/12 P, C-215/12 P и C-223/12 P, EU:C:2013:682, т. 57 и 58).
- 52 За да отговори на искането на Комисията, Кралство Испания е можело да се позове на всеки правен анализ, изготвен от община Мадрид при условията, посочени в точка 51 по-горе.
- 53 В настоящия случай жалбоподателят твърди в съдебното заседание, че община Мадрид е получила два технически експертни доклада от своите общински служби, преди да сключи споразумението за спогодба от 2011 г. Доказателството за експертните съвети произтича от прочита на изложението на мотивите за приемане на посоченото споразумение, което възпроизвежда изводите на общината по този въпрос.
- 54 Следва впрочем да се отбележи, от една страна, че нито в хода на производството пред Комисията, нито пред Общия съд, бяха представени експертните доклади на общинските служби, за които се твърди, че са били получени от община Мадрид. Въпреки множеството контакти, които Кралство Испания и Комисията са могли да осъществят по време на административното производство, а и въпреки предоставените възможности на посочената община да участва в това производство, на Комисията не е представен никакъв правен анализ относно отговорността на тази община във връзка с непрехвърлянето на парцел В-32.
- 55 От друга страна, макар изложението на мотивите за приемане на споразумението за спогодба от 2011 г. наистина да съдържа някои фактически данни за приложимата правна уредба по отношение на парцел В-32 и задължението в тежест на община Мадрид за прехвърляне на този парцел, такова изложение не може да се разглежда като истински правен анализ на причините, довели до признаване на отговорността на тази община за непрехвърлянето на посочения парцел. По-специално не е посочено подробно как се е развила приложимата за същия парцел правна уредба, считано от споразумението от 1991 г. до споразумението за спогодба от 2011 г. Също така не е направен анализ кой отговаря за непрехвърлянето на въпросния парцел и по какви причини. В замяна на това само е констатирано, както отбелязва Комисията, че прехвърлянето на съответния парцел не е било възможно и е подчертана добрата воля на страните да постигнат споразумение в контекст, в който отговорностите на всяка от тях са неясни.

- 56 Що се отнася до оспорването от страна на жалбоподателя на твърдения довод на Комисията, че община Мадрид не е имала задължение да сключи споразумението за спогодба от 2011 г., преди това задължение да е било установено от съд, достатъчно е да се отбележи, че такова оспорване не се подкрепя от фактите, тъй като в обжалваното решение Комисията никъде не приема, че задължението за сключване на споразумението за спогодба е трябвало да произтича от съдебно решение.
- 57 Следва да се добави, че за разлика от случая, довел до решение от 27 септември 1988 г., *Asteris и др.* (106/87—120/87, EU:C:1988:457), в който националните органи са били осъдени да поправят вреда поради незаконосъобразност, установена със съдебно решение, отговорността на община Мадрид в настоящия случай не е била установена по съдебен ред и предоставеното на жалбоподателя обезщетение произтича от споразумението за спогодба от 2011 г., което цели да прекрати спор между страните и съгласно което единствено посочената община отговаря за непрехвърлянето на парцел В-32.
- 58 Комисията не допуска грешка, като стига до извода в съображение 105 от обжалваното решение, че разумен оператор в условията на пазарна икономика, намиращ се в положение като в настоящия случай, би потърси правен съвет, преди да сключи споразумението за спогодба от 2011 г. и да приеме пълната правна отговорност за невъзможността да прехвърли парцел В-32 съгласно споразумението за изпълнение от 1998 г.
- 59 Този извод се потвърждава и като се вземе предвид приложимата за парцел В-32 правна уредба от датата на споразумението за изпълнение от 1998 г. до датата на сключването на споразумението за спогодба от 2011 г. и се отчетат споделената компетентност в областта на градоустройството на Автономна област Мадрид и на община Мадрид, както и знанията на жалбоподателя за този правен контекст.
- 60 В това отношение е полезно да се уточни, че видно от доказателствата по делото, считано от споразумението от 1996 г. до споразумението за спогодба от 2011 г., приложимият към парцел В-32 правен режим не е улеснявал прехвърлянето на този парцел.
- 61 Съгласно посочените в обжалваното решение факти, които не са оспорени, когато жалбоподателят и Автономна област Мадрид подписват споразумението от 1996 г., подлежащите на прехвърляне парцели и права е трябвало да бъдат определени на по-късен етап и страните определят сумата по сделката на 27 млн. евро. При сключването на споразумението за изпълнение от 1998 г. е договорено по-специално прехвърлянето на парцел В-32 на жалбоподателя и стойността на този парцел е оценена на 595 194 EUR от техническите служби на община Мадрид. Отчетени са фактът, че е било завършено само градоустройственото планиране на района, в който се е намирал посоченият парцел, но не и дейностите по градското му развитие, както и фактът, че там все още не е започнала никаква строителна дейност.
- 62 Съгласно посочените в обжалваното решение факти, които също не са оспорени, през 1998 г. парцел В-32 не е прехвърлен от община Мадрид на жалбоподателя, тъй като последната все още не е имала право на собственост върху него. В споразумението за изпълнение от 1998 г. е предвидено, че прехвърлянето следва да бъде извършено седем дни след вписването на посочената община като собственик на този парцел в имотния регистър. На 28 юли 2000 г. последната става собственик на този парцел, но той е вписан в регистъра едва на 11 февруари 2003 г. Същият парцел не е прехвърлен. Съгласно местния градоустройствен план от 28 юли 1995 г. той е класифициран като парцел за основни спортни дейности и включен в PGOU, одобрен на 17 април 1997 г. от тази община и от Автономна област Мадрид.

- 63 От обжалваното решение следва, че съгласно Ley 9/2001, de 17 de julio 2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Закон 9/2001 от 17 юли 2001 г. относно градоустройственото планиране на Автономна област Мадрид) всички терени, съоръжения, конструкции и сгради трябва да се използват в съответствие с тяхната квалификация и градоустройствено предназначение и съгласно член 7.7.2, буква а) от PGOU парцелите, предназначени за „спортни дейности“, са публична собственост. Посоченият закон е в сила, когато община Мадрид е вписана като собственик на парцел В-32 през 2003 г. Същият закон предвижда задължение за публична собственост върху поземлените имоти, считани за парцели за основни спортни дейности, и всяко прехвърляне трябва да бъде изключено, щом публичният характер на парцела не допуска прехвърлянето му.
- 64 Жалбоподателят не оспорва, че към момента на сключване на договора за изпълнение от 1998 г. парцел В-32 е бил отреден съгласно PGOU за основни спортни дейности. Той не оспорва и че през 2003 г., когато община Мадрид е трябвало да изпълни задължението си за прехвърляне, посоченият парцел е бил публична общинска собственост и е бил непрехвърляем.
- 65 Трябва да се отбележи, че следователно към датата на сключването на споразумението за изпълнение от 1998 г. жалбоподателят е знаел, че община Мадрид не е била собственик на парцел В-32, че последният е попадал в особена категория, а именно тази на парцелите за основни спортни дейности, и че най-малкото тази община е трябвало да го придобие и този парцел да бъде вписан в регистъра, преди да може да се предвиди прехвърлянето му на жалбоподателя.
- 66 Жалбоподателят не е оспорил и факта, че именно съгласно член 7.7.2, буква а) от PGOU, одобрен на 17 април 1997 г. и следователно приложим към датата на споразумението за изпълнение от 1998 г., парцелите, предназначени „за основни спортни дейности“, са били парцели публична собственост. Когато сключва посоченото споразумение за изпълнение, той следователно знае, че преди прехвърлянето на собствеността на парцел В-32 в негова полза този парцел би трябвало да бъде деактуван, за да може да бъде прехвърлен, тъй като парцелите — публична собственост, не могат да бъдат прехвърляни като такива съгласно испанското право.
- 67 От обжалваното решение и от отговорите на поставените от Общия съд въпроси е видно, че PGOU е документ, който не попада в рамките на компетентността единствено на община Мадрид, а и на Автономна област Мадрид. Посочената община не може да измени PGOU *motu proprio*, а трябва да предложи това изменение на споменатата автономна област.
- 68 Следва да се добави, че правната уредба, приложима по отношение на парцел В-32, се е променила между датата на сключване на споразумението за изпълнение от 1998 г. и датата на сключване на споразумението за спогодба от 2011 г. Закон 9/2001 от 17 юли 2001 г. относно градоустройственото планиране на Автономна област Мадрид предвижда, че всички терени, съоръжения, конструкции и сгради трябва да се използват в съответствие с тяхната квалификация и градоустройствено предназначение.
- 69 Страните не спорят, че макар парцелите от категорията „за основни спортни дейности“ вече да са били парцели — публична собственост, по силата на член 7.7.2, буква а) от PGOU, Закон 9/2001 от 17 юли 2001 г. относно градоустройственото планиране на Автономна област Мадрид е затруднил още повече възможността за прехвърляне на парцел В-32.
- 70 Следва да се добави, че доколкото нито Кралство Испания, нито община Мадрид, нито жалбоподателят са изпратили на Комисията подробен правен анализ относно отговорността на тази община за непрехвърлянето на парцел В-32, Комисията не е следвало да извършва сама този анализ и да прави обща преценка, като вземе предвид, освен представените доказателства, всяко друго относимо към случая доказателство, което ѝ позволява да определи дали Кралство

Испания е взело разглежданата мярка в качеството си на оператор в условията на пазарна икономика или в качеството си на носител на публична власт (вж. в този смисъл решения от 5 юни 2012 г., Комисия/EDF, C-124/10 P, EU:C:2012:318, т. 86 и от 24 октомври 2013 г., Land Burgenland и др./Комисия, C-214/12 P, C-215/12 P и C-223/12 P, EU:C:2013:682, т. 60). Не може да е в тежест на Комисията да докаже, че посочената община не е била длъжна да обезщети вредата, причинена от неизпълнението на договорните ѝ задължения, и да определи максималната степен на отговорност на същата община.

- 71 От това следва, че първото и второто оплакване по първото основание трябва да се отхвърлят.

По третото оплакване в рамките на първото основание и по второто основание

- 72 С третото оплакване в рамките на първото основание и с второто основание жалбоподателят оспорва по същество оценката на размера на предимството, и по-специално стойността на парцел В-32, както е приета от Комисията.
- 73 Жалбоподателят твърди, че община Мадрид не може да се освободи от отговорността си във връзка с неспазването на споразумението за изпълнение от 1998 г. и че финансовата експозиция на тази община не е била равностойна на цената на парцел В-32 за тази община. Според жалбоподателя пазарната стойност на посочения парцел, както е обещана на жалбоподателя, е стойността на правото да получи пълната собственост върху този парцел без ограничение относно препродажбата му.
- 74 Според жалбоподателя максималната степен на финансова експозиция на община Мадрид при спор с жалбоподателя и ако бъде приета за правно отговорна за неспазването на споразумението за изпълнение от 1998 г. е между 33 и 240 млн. евро съгласно оценките в доклада на агенцията за недвижими имоти. Според него финансовата експозиция във всички случаи е по-висока от 4 275 000 EUR. Жалбоподателят поддържа, че Комисията не е оспорила, че би било възможно да се промени предназначението на парцел В-32, за да може той да бъде прехвърлен.
- 75 Жалбоподателят добавя, че финансовата експозиция на община Мадрид, дори ако не отговаря за неизпълнение на договора (при първоначална невъзможност или при последваща невъзможност за прехвърляне с погасително действие), не би била нулева, а значително над стойността на парцел В-32. Максималната степен на финансовата експозиция на посочената община била 40 млн. евро, ако споразумението за изпълнение от 1998 г. се приемело за недействително, или 33 млн. евро, ако се вземело решение за разваляне на това споразумение за изпълнение поради последваща невъзможност за изпълнение.
- 76 Жалбоподателят добавя, че Комисията е възприела явно неправилна оценка на пазарната стойност на парцел В-32 и се основава на три други оценки, които определят стойност на този парцел, която варира между 22 и 25 млн. евро.
- 77 След като припомня различните сценарии, съдържащи се в доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, а именно сценарии SE-00, SE-01, SE-02 и SE-03, жалбоподателят твърди, че сценарий SE-03, съгласно който парцел В-32 е предмет на суперфиция, оценена на 4 275 000 EUR, позволяваща използване за спортни дейности за срок от 30 години, няма доказателствена стойност.
- 78 Сценарият SE-03 не позволявал да се определи пазарната стойност на парцел В-32, а само инвестиционна стойност.

- 79 Освен това оценката на пазарната стойност, направена от консултантското дружество за недвижими имоти, била опорочена от очевидни методологически грешки. От една страна, била взета предвид само суперфиция, която била оценена неправилно. Оценката не съответствала на приложимите правила за оценяване на суперфициите, предвидени в Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (Министерско постановление ECO/805/2003 от 27 март 2003 г. относно правилата за оценяване на недвижими имоти и на определени права с финансови цели). Съгласно представените от жалбоподателя оценки стойността на суперфицията била между 23 и 24 млн. евро в зависимост от нейния срок. От друга страна, инвестиционният проект, включен в доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, не зачитал критерия за максимално и оптимално използване и бил неподходящ за максимизиране на стойността на парцел В-32.
- 80 Относимостта на другите налични оценки в допълнение към тази в доклада на консултантското дружество за недвижими имоти не била оборена в достатъчна степен.
- 81 Комисията оспорва доводите на жалбоподателя.
- 82 В самото начало следва да се отбележи, че според жалбоподателя финансовата експозиция на община Мадрид вследствие на неспазването на споразумението за изпълнение от 1998 г. при всички положения надвишава, независимо дали община Мадрид бѐе приета за отговорна за това неспазване, пазарната стойност на парцел В-32. Следователно според него дори не е необходимо Общият съд да се произнесе по тази стойност.
- 83 В това отношение е важно да се припомни, от една страна, че община Мадрид не е доказала, че е поръчала предоставянето на правни съвети преди сключването на споразумението за спогодба от 2011 г., за да изясни кой е трябвало да носи отговорност съгласно испанското право за непрехвърлянето на парцел В-32. От друга страна, в посоченото споразумение за спогодба жалбоподателят и общината са се основали на стойността на този парцел, оценена от техническите служби на общината, за да обезщетят жалбоподателя за невъзможността да му се прехвърли този парцел в съответствие със споразумението за изпълнение от 1998 г.
- 84 При тези обстоятелства, независимо от извода, до който Комисията е стигнала преди това — а именно, че при същите обстоятелства като в настоящия случай разумен оператор в условията на пазарна икономика не би сключил споразумението за спогодба от 2011 г. без правен съвет — тази институция не може да бѐде упрекувана, що се отнася до преценката за наличието на предимство и за неговия размер, че се е занимала със стойността на парцел В-32, след като се е основала на схващането за отговорността на община Мадрид.
- 85 Като се има предвид това, полезно е да се припомни, че действията на частния инвеститор, които трябва да се сравнят с тези на публичния инвеститор, не са непременно действия на обикновен инвеститор, който влага капитал с цел повече или по-малко краткосрочно реализиране на печалба. Те трябва да бѐдат поне действия на частен холдинг или на частна група от предприятия, които следват структурна, обща или отраслова политика и се ръководят от перспективи за рентабилност в по-дългосрочен план (решение от 21 март 1991 г., Италия/Комисия, C-305/89, EU:C:1991:142, т. 20).
- 86 При тези обстоятелства прилагането на критерия за частния инвеститор не цели да се определи каква би могла да бѐде максималната рентабилност, постигната от инвеститор в определен сектор или в цялата икономика, а да се определи дали сравним частен инвеститор би могъл да направи съответната инвестиция при обстоятелствата в конкретния случай. Следователно трябва да се установи дали съответната инвестиция се ръководи от някаква икономическа рационалност поне в дългосрочен план (решение от 3 юли 2014 г., Испания и др./Комисия, T-319/12 и T-321/12, непубликувано, EU:T:2014:604, т. 42).

- 87 Следователно в съответствие с тази съдебна практика е необходимо да се прецени дали предвид първоначалното намерение на страните по споразумението за изпълнение от 1998 г., но и предвид приложимата по отношение на парцел В-32 правна уредба, към момента на сключване на посоченото споразумение за изпълнение, както и при сключването на споразумението за спогодба от 2011 г., е разумно да се приеме, че оператор в условията на пазарна икономика би приел да се задължи за цялото обезщетение за непрехвърлянето на въпросния парцел, което е оценено като равно на стойността на посочения парцел в размер на 22 690 000 EUR.
- 88 Следва да се добави, че що се отнася до обхвата на осъществявания от Общия съд контрол, с оглед на съдебната практика, макар този контрол по принцип да е цялостен по отношение на въпроса дали дадена мярка попада в приложното поле на член 107, параграф 1 ДФЕС, Съдът е постановил, че такъв съдебен контрол е ограничен, когато преценките на Комисията са сложни или имат технически характер (вж. решения от 22 декември 2008 г., *British Aggregates/Комисия*, C-487/06 P, EU:C:2008:757, т. 114 и цитираната съдебна практика, от 28 октомври 2015 г., *Hammar Nordic Plugg/Комисия*, T-253/12, EU:T:2015:811, непубликувано, т. 30).
- 89 Юрисдикциите на Съюза упражняват върху направените от Комисията сложни икономически преценки ограничен контрол, който по необходимост се свежда до проверка дали са спазени процесуалните правила и изискването за мотивиране, дали фактите са установени точно, както и дали не е налице явна грешка в преценката на фактите или злоупотреба с власт (решение от 2 септември 2010 г., *Комисия/Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, т. 66).
- 90 Вече е постановено, че за да определи дали продажбата на земя от публичен орган на частноправен субект представлява държавна помощ, Комисията трябва да приложи критерия за частния инвеститор в условията на пазарна икономика, за да установи дали цената, платена от предполагаемия получател на помощта, съвпада с цената, която един частен инвеститор, действащ в нормални условия на конкуренция, би могъл да определи. Като цяло използването на този критерий предполага Комисията да извърши сложна икономическа преценка (решение от 2 септември 2010 г., *Комисия/Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, т. 68).
- 91 Важно е да се добави, че тъй като парцел В-32 не е прехвърлен, е предвидено обезщетение, чиято оценка се характеризира с липсата на безусловна тръжна процедура. Подобно обстоятелство също може да усложни задачата на Комисията (вж. по аналогия решение от 2 септември 2010 г., *Комисия/Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, т. 70).
- 92 Затова само явна грешка при определянето на стойността на парцел В-32 може да доведе до незаконосъобразност на обжалваното решение (вж. в този смисъл решение от 28 октомври 2015 г., *Hammar Nordic Plugg/Комисия*, T-253/12, EU:T:2015:811, непубликувано, т. 34).
- 93 В случая от обжалваното решение и от другите материали по делото е видно, че различните оценки, направени за определяне на стойността на парцел В-32, се различават значително.
- 94 Що се отнася до споразумението за изпълнение от 1998 г., предполагаемата стойност на парцел В-32 е оценена от служители на общинската дирекция по градоустройство в размер на 595 194 EUR. Посочва се, че за тази оценка е използвана „методологията за оценка, определена в испанското право“, без допълнителни уточнения.
- 95 Що се отнася до споразумението за спогодба от 2011 г., службите на община Мадрид се основават на кадастралната стойност, която според жалбоподателя отчита фактори като стойността на поземления имот, строителната стойност, местоположението и съответния пазар. В доклада, публикуван на 27 юли 2011 г., посочените служби оценяват стойността на парцел В-32 на 22 693 054,44 EUR. Подробностите за оценката са изложени в точка 36 от обжалваното решение и не са оспорени от страните. Именно тази стойност е възприета в споразумението за спогодба от 2011 г.

- 96 След сключването на споразумението за спогодба от 2011 г. длъжностните лица на испанския поземлен кадастър, които зависят от испанското министерство на икономиката и финансите, актуализират стойността на парцел В-32 и преценяват, че тази стойност не може да е по-ниска от 25 776 296 EUR. Според жалбоподателя такава актуализация служи за приближаване на кадастралната стойност към пазарната стойност, без да я надвишава. Кадастралната стойност се основава например на данните във връзка с действителни сделки на пазара. Твърди се, че посочените длъжностни лица са независими от длъжностните лица на община Мадрид.
- 97 Жалбоподателят е поръчал и представил доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, в който пазарната стойност на парцел В-32 през 1998 г. е оценена на 574 000 EUR — стойност, която се отличава твърде малко от приетата в споразумението за изпълнение от 1998 г. В същия доклад пазарната стойност на същия парцел през 2011 г. е оценена на 22 690 000 EUR, която също съответства приблизително на стойността, приета в споразумението за спогодба от 2011 г. Жалбоподателят посочва, че в доклада на консултантското дружество за недвижими имоти се използва статичният остатъчен метод за оценка въз основа на сценарий за продажба на различни обекти скоро след изграждането на спортна инфраструктура върху съответния поземлен имот. Докладът отчита прехвърлянето на пълното право на собственост без ограничения по отношение на препродажбата, както и обезщетителната цел на посоченото споразумение за спогодба.
- 98 Накрая, в поръчания от Комисията доклад на консултантското дружество за недвижими имоти са анализирани четири сценария: сценарий SE-00, съгласно който поземленият имот е публична собственост и няма пазарна стойност, а само цена в размер на 3 930 000 EUR; сценарий SE-01, съгласно който поземленият имот е предназначен за строеж на социални жилища и се оценява на 18 000 000 EUR; сценарий SE-02, съгласно който пазарната стойност на поземления имот съответства на 10 % от стойността в сектора, т.е. 12 245 000 EUR; сценарий SE-03, съгласно който парцел В-32 не може да бъде прехвърлян, а може само да е предмет на суперфиция, която позволява използване за спортни дейности в продължение на 30 години, като всяка последваща препродажба е изключена, което би довело до стойност от 4 275 000 EUR.
- 99 Комисията посочва, че в настоящия случай е избрала стойността, произтичаща от сценарий SE-03 от доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, предвид класификацията на поземления имот, която определя неговото използване и изключва препродажбата му.
- 100 Най-напред, трябва да се приеме, че Комисията не е допуснала явна грешка, като е приела произтичащата от такъв сценарий стойност, която е била оценена въз основа на суперфицията за парцел В-32.
- 101 Всъщност не се оспорва, че за да се определи стойността на парцел В-32, оценката трябва да е спрямо датата на споразумението за спогодба от 2011 г. Тази дата всъщност съответства на датата на прихващането и обезщетението, предвидени в посоченото споразумение за спогодба, които са в основата на настоящото производство.
- 102 Както обаче е видно от приложимия за парцел В-32 правен режим, към тази дата посоченият парцел е бил публична собственост и не е можел да бъде прехвърлен, така че е можело да бъде учредена само суперфиция.
- 103 Както Комисията правилно посочва в съображение 123 от обжалваното решение, ако от община Мадрид е поискано обезщетение, стойността на парцел В-32 е трябвало да съответства на стойността, която той е имал за посочената община, и следователно на суперфицията за този парцел, а не на хипотетичната стойност, която той е щял да има, ако е бил прехвърляем.

- 104 По-нататък, по отношение на суперфицията жалбоподателят твърди, че това право не е било оценено правилно и че оценката му не е отговаряла на приложимите правила за оценяване на суперфициите в Испания.
- 105 По този въпрос трябва да се приеме, че Комисията не е допуснала явна грешка в преценката, като е приела сценарий SE-03 от доклада на консултантското дружество за недвижими имоти.
- 106 Всъщност другите сценарии от доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, както и другите оценки, на които се основава жалбоподателят, са много по-отдалечени от обстоятелствата по случая, тъй като те не се базират върху хипотезата за оценка на суперficieция за парцел, който е публичната собственост, а върху стойността на имущество, което може да бъде продадено изцяло.
- 107 Единствената хипотеза за оценка на суперficieция за парцел В-32, с която е разполагала Комисията, е била сценарий SE-03 от доклада на консултантското дружество за недвижими имоти.
- 108 Освен това жалбоподателят твърди, че Комисията се е основала на неправилната хипотеза, че суперficieцията не може да се продава.
- 109 Вярно е, че в съображение 111 от обжалваното решение е посочено, че класификацията на поземления имот определя неговото използване и изключва препродажбата му. В отговор на въпрос на Общия съд Комисията посочва, че е предпочела хипотезата, при която се отчита инвестиционната стойност и използването на суперficieция за срок от 30 години за спортни дейности.
- 110 Впрочем подобна хипотеза е и най-близката до намеренията на жалбоподателя през 1996 г. при сделката му за замяна на поземлени имоти с община Мадрид, тъй като тази замяна първоначално е била направена, за да може жалбоподателят сам да използва получените от община Мадрид поземлени имоти.
- 111 Накрая, що се отнася до оплакването, изведено от нарушение на принципа на добро управление, следва да се отбележи, че Комисията е поискала експертен доклад, изготвен въз основа на няколко сценария, че е анализирала тези различни сценарии и другите представени оценки, и че следователно не е приела само и единствено изводите от доклада на консултантското дружество за недвижими имоти.
- 112 Що се отнася до довода на жалбоподателя, основан на разликите, които съществували между първоначалната и окончателната версия на доклада на консултантското дружество за недвижими имоти, достатъчно е да се подчертае, че стойностите, използвани в тези две версии за сценария SE-03, са на практика идентични, както правилно отбелязва Комисията, а именно 4 270 000 EUR в първоначалния доклад и 4 275 000 EUR в окончателния доклад.
- 113 От изложеното следва, че третото оплакване по първото основание и второто основание трябва да бъдат отхвърлени по същество.

По третото основание

- 114 Жалбоподателят твърди, че Комисията е нарушила член 107, параграф 1 ДФЕС, член 296 ДФЕС, задължението за мотивиране и принципа на добра администрация, залегнал в член 41 от Хартата на основните права на Европейския съюз, тъй като Комисията е оспорила стойността на парцел В-32 за определяне на наличието на предимство, като същевременно е признала, че стойността на другите парцели, прехвърлени на жалбоподателя като обезщетение в рамките на

споразумението за спогодба от 2011 г., е правилна. Тази стойност обаче била изчислена по същия метод за оценка като използвания от община Мадрид за парцел В-32. Като се позовава на различни дела, жалбоподателят поддържа, че Комисията е носила тежестта на доказване за наличието на държавна помощ и че не е можела да се ограничи да оцени избирателно и поотделно определени престации по сделката. Освен това той посочва, че е бил задължен да приеме оценката на поземлените имоти, извършена от посочената община, въпреки снижаването на стойността им. По силата на испанското право той не разполагал с никакъв способ за защита, който би му позволил да оспори оценката, за да поиска разликата между договорната оценка и пазарната стойност. Ако Комисията бе проверила дали е налице равновесие между престациите, тя щяла да стигне до извода, че размерът на държавната помощ, която се твърди, че е предоставена, в никакъв случай нямало да надвишава 10 931 835 EUR.

- 115 Комисията припомня, че предметът на разследването в настоящия случай се е състои в това да се разгледа евентуалното наличие на държавна помощ, произтичаща от обезщетение, предоставено от община Мадрид поради неспазването от страна на последната на споразумението за изпълнение от 1998 г., както и да се определи дали предпазлив оператор в условията на пазарна икономика би приел изцяло своята отговорност без предварителни правни съвети, предвид многобройните правни неясноти, както и да се провери дали поетото от общината задължение е съответствало на финансовата експозиция, която този оператор би приел като конкретна стойност на парцел В-32 през 2011 г. Решението за започване на процедурата и обжалваното решение били ясни в това отношение. Комисията счита, че е необходимо също да се преценят мотивите на посоченото решение с оглед на неговия контекст и че не е била длъжна да отговаря на всички доводи, изтъкнати в хода на административното производство от заинтересована страна. Тя твърди, че в съответствие със съдебната практика е изложила достатъчно мотиви за това решение. Комисията добавя, че предметът на разследването не е бил да се определи дали жалбоподателят е получил неправомерна помощ от гледна точка на всички ангажименти, поети в рамките на споразумението за спогодба от 2011 г. Според нея делата, на които се позовава жалбоподателят, са ирелевантни и ако жалбоподателят бе получил по-ниска престация от договореното, можел да поиска определената в споразумението за спогодба от 2011 г. стойност, което той не направил.
- 116 В това отношение от съдебната практика е видно, че за да прецени дали предимството е можело да се получи при нормални пазарни условия, Комисията е длъжна да направи цялостен анализ на всички релевантни обстоятелства на спорната операция и на нейния контекст (вж. решение от 30 юни 2015 г., Нидерландия и др./Комисия, T-186/13, T-190/13 и T-193/13, непубликувано, EU:T:2015:447, т. 88 и цитираната съдебна практика).
- 117 Също така е постановено, че що се отнася до преценката на стойността на дадена помощ под формата на продажба на поземлен имот от публичноправен на частноправен субект на цена, за която се твърди, че е преференциална, се прилага принципът за частния инвеститор, действащ в условията на пазарна икономика, и че стойността на помощта е равна на разликата между това, което получателят действително е платил, и това, което е трябвало да плати към съответния момент при нормални пазарни условия, за да купи равностоеен поземлен имот от продавач в частния сектор (вж. решение от 30 юни 2015 г., Нидерландия и др./Комисия, T-186/13, T-190/13 и T-193/13, непубликувано, EU:T:2015:447, т. 77 и цитираната съдебна практика).
- 118 Следва да се поясни, че съгласно съдебната практика, за да се прецени законосъобразността на обжалваното решение, трябва да се вземе предвид информацията, с която е разполагала или е можело да разполага Комисията към датата, на която е приела това решение. В това отношение, ако се окаже, че преценката на Комисията се опровергава или се поставя под съмнение от информация, която не ѝ е била известна по време на административното производство, следва да се провери дали Комисията е можела своевременно да се запознае и да вземе предвид тази

информация и евентуално дали по принцип Комисията е трябвало да вземе предвид тази информация, най-малкото като релевантна за прилагане на критерия за частния инвеститор (вж. решение от 30 юни 2015 г., Нидерландия и др./Комисия, T-186/13, T-190/13 и T-193/13, непубликувано, EU:T:2015:447, т. 90 и цитираната съдебна практика).

- 119 В настоящия случай следва да се подчертае, че Комисията признава, че е разгледала евентуалното наличие на държавна помощ, произтичаща от обезщетението, предоставено от община Мадрид в рамките на споразумението за спогодба от 2011 г.
- 120 Важно е да се отбележи, че съгласно споразумението за спогодба от 2011 г. страните са се споразумели, че обезщетението ще бъде предоставено чрез замяна на прехвърлянето на парцел В-32 с прехвърлянето на други парцели на жалбоподателя от страна на община Мадрид, както и чрез прихващането на взаимните им задължения. Резултатът е оставащ нетен кредит в размер на 8,04 EUR, дължим от посочената общината на жалбоподателя.
- 121 Следователно споразумението за спогодба от 2011 г. не се е отнасяло единствено до признаването на задължението, произтичащо от непрехвърлянето на парцел В-32, а е целяло да обезщети жалбоподателя за това непрехвърляне, като му прехвърли други парцели и като компенсира взаимни задължения.
- 122 Впрочем не се спори, че Комисията не е оценила парцелите, прехвърлени в замяна на парцел В-32. Последната е възпроизвела стойностите, посочени в споразумението за спогодба от 2011 г.
- 123 В отговор на писмените въпроси, поставени от Общия съд, жалбоподателят потвърждава, без това да е оспорено от Комисията, че в хода на административното производство е посочил наличието на разлика между стойностите на парцелите, прехвърлени съгласно споразумението за спогодба от 2011 г., и стойността на тези парцели, посочена в доклада на агенцията за недвижими имоти, и следователно на възможно надценяване на тези парцели.
- 124 Освен това жалбоподателят подчертава, също в хода на административното производство, че докладът на консултантското дружество за недвижими имоти не е съдържал никаква оценка на парцелите, прехвърлени по силата на споразумението за спогодба от 2011 г.
- 125 Като е разгледала единствено стойността на парцел В-32, Комисията следователно не е взела предвид всички аспекти на спорната сделка и нейния контекст. Следователно, противно на това, което е била задължена да направи, тя не е извършила цялостен анализ на всички релевантни обстоятелства за целите на доказването не само на въпроса за оценката на размера на помощта, но също и най-вече на въпроса за самото съществуване на предимство, произтичащо от въпросната мярка, разглеждана във всичките ѝ аспекти.
- 126 Следва да се поясни, че в отговор на поставените от Общия съд въпроси Комисията изтъква, че не е била длъжна да вземе предвид обстоятелства, настъпили след тези, които са били предмет на процедурата по разследване, нито предимства, които не са били свързани с разглежданата мярка сама по себе си.
- 127 Достатъчно е да се припомни обаче, че оценка на прехвърлените съгласно споразумението за спогодба от 2011 г. парцели се е съдържала в предоставения в хода на административното производство доклад на консултантското дружество за недвижими имоти. Освен това разглежданата мярка не се е свеждала само до признаването на задължението, произтичащо от непрехвърлянето на парцел В-32, а до евентуалното наличие на държавна помощ, произтичаща от обезщетението, предоставено от община Мадрид в рамките на споразумението за спогодба от 2011 г.

- 128 Следователно Комисията не е доказала в достатъчна степен, че въпросната мярка предоставя предимство на жалбоподателя. Тъй като не е изпълнено най-малко едно от кумулативните условия, посочени в точка 37 по-горе, Комисията не е могла да квалифицира въпросната мярка като държавна помощ по смисъла на член 107, параграф 1 ДФЕС.
- 129 От изложеното следва, че третото основание трябва да се приеме по същество. Следователно обжалваното решение трябва да се отмени.

По съдебните разноси

- 130 Съгласно член 134, параграф 1 от Процедурния правилник загубилата делото страна се осъжда да заплати съдебните разноси, ако е направено такова искане. Тъй като Комисията е загубила делото, тя трябва да бъде осъдена да понесе, наред с направените от нея съдебни разноси, и тези на жалбоподателя в съответствие с исканията на последния.

По изложените съображения

ОБЩИЯТ СЪД (четвърти състав)

реши:

- 1) **Отменя Решение (ЕС) 2016/2393 на Комисията от 4 юли 2016 година относно държавна помощ SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), приведена в действие от Испания в полза на Real Madrid CF.**
- 2) **Европейската комисия понася направените от нея съдебни разноси, както и тези на Real Madrid Club de Fútbol.**

Kanninen

Szwarcz

Iliopoulos

Обявено в открито съдебно заседание в Люксембург на 22 май 2019 година.

Подписи