

2025/2488

22.12.2025

ROZHODNUTÍ KOMISE (EU) 2025/2488**ze dne 26. srpna 2025****o státní podpoře SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) provedené Španělskem ve prospěch fotbalového klubu Real Madrid CF***(oznámeno pod číslem C(2025) 5839)***(Pouze španělské znění je závazné)****(Text s významem pro EHP)**

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie, a zejména na čl. 108 odst. 2 první pododstavec této smlouvy,

s ohledem na Dohodu o Evropském hospodářském prostoru, a zejména na čl. 62 odst. 1 písm. a) této dohody,

poté, co vyzvala zúčastněné strany k podání připomínek v souladu s výše uvedenými ustanoveními ⁽¹⁾, a s ohledem na tyto připomínky,

vzhledem k těmto důvodům:

1. POSTUP

- (1) V říjnu a listopadu 2011 upozornily Komisi tiskové zprávy a informace poskytnuté veřejností na údajnou státní podporu ve prospěch fotbalového klubu Real Madrid Club de Fútbol (dále jen „Real Madrid“) poskytnutou v podobě majetkového převodu na základě dohody podepsané s magistrátem města Madridu („Ayuntamiento de Madrid“) dne 29. července 2011 (dále jen „dohoda o narovnání z roku 2011“, viz 29. bod odůvodnění, nebo „opatření“). Dne 20. prosince 2011 požádala Komise Španělsko, aby se k těmto informacím vyjádřilo. Španělsko sdělilo své připomínky v podáních obdržných dne 23. prosince 2011 a 20. února 2012. Na základě další žádosti Komise o informace ze dne 2. dubna 2012 předalo Španělsko dodatečné informace, které byly obdrženy dne 18. června 2012.
- (2) Dopisem ze dne 18. prosince 2013 Komise informovala Španělsko o svém rozhodnutí zahájit v souvislosti s uvedeným opatřením řízení podle čl. 108 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie. ⁽²⁾ Španělsko podalo k tomuto rozhodnutí připomínky dopisem ze dne 16. ledna 2014.
- (3) Rozhodnutí Komise o zahájení řízení (dále jen „rozhodnutí o zahájení řízení“) bylo zveřejněno v *Úředním věstníku Evropské unie*. ⁽³⁾ Komise vyzvala zúčastněné strany, aby k tomuto opatření předložily své připomínky.
- (4) Komise obdržela připomínky od zúčastněných stran. Postoupila je Španělsku, aby na ně mohlo reagovat. Připomínky Španělska Komise obdržela dopisem ze dne 17. listopadu 2014. Dne 4. listopadu 2015 a dne 14. března 2016 se Komise setkala se zástupci klubu Real Madrid. Dne 6. listopadu 2015 uspořádala Komise telefonní konferenci se zástupci města Madridu. Dne 9. března 2016 Španělsko zaslalo další informace.
- (5) Dne 22. dubna 2015 sdělila Komise studii týkající se ocenění pozemku B-32, kterou na žádost Komise vypracovala nezávislá kancelář zabývající se oceňováním pozemků CEIAM Cabré Alegret (dále jen „CEIAM“), aby se k ní mohly případně vyjádřit španělské orgány. Studie ocenění kanceláře CEIAM odhadla hodnotu práva na užívání pozemku B-32. Španělské orgány zaslaly své vyjádření k uvedené studii dopisem ze dne 15. června 2015. Klub Real Madrid zaslal své vyjádření k uvedené studii dopisem ze dne 9. července 2015.

⁽¹⁾ Úř. věst. C 69, 7.3.2014, s. 108.

⁽²⁾ Úř. věst. C 69, 7.3.2014, s. 108.

⁽³⁾ Srov. poznámka pod čarou 1.

- (6) Dne 4. července 2016 přijala Komise rozhodnutí (EU) 2016/2393⁽⁴⁾ podle článku 7 nařízení Rady (ES) č. 659/1999⁽⁵⁾ (dále jen „rozhodnutí z roku 2016“). V článku 1 rozhodnutí z roku 2016 bylo konstatováno, že státní podpora poskytnutá klubu Real Madrid byla provedena v rozporu s čl. 108 odst. 3 Smlouvy o fungování EU a je neslučitelná s vnitřním trhem. Článek 3 rozhodnutí z roku 2016 nařídil navrácení této podpory.
- (7) Dne 14. listopadu 2016 podal klub Real Madrid k Tribunálu žalobu na zrušení rozhodnutí z roku 2016.
- (8) Tribunál dospěl rozsudkem ze dne 22. května 2019 k závěru, že magistrát města Madridu při podpisu dohody o narovnání z roku 2011 nejednal jako subjekt v tržním hospodářství (viz 1., 29. a 25. bod odůvodnění). Tribunál zejména konstatoval, že kdyby byl obezřetný subjekt v tržním hospodářství v takové situaci, jaké čelil magistrát města Madridu v projednávaném případě, vyžádal by si před uzavřením dohody o narovnání z roku 2011 a před přijetím plné právní odpovědnosti za nemožnost převést pozemek B-32 podle dohody uzavřené mezi magistrátem města Madridu a klubem Real Madrid dne 29. května 1998 právní posudek (viz 17. bod odůvodnění) (dále jen „rozsudek z roku 2019“).⁽⁶⁾
- (9) Klub Real Madrid při jednání před Tribunálem ve věci T-791/16 tvrdil, že magistrát města Madridu obdržel před podpisem smlouvy s klubem Real Madrid ze dne 29. července 2011 dvě zprávy technických odborníků ze svých vlastních útvarů. Obě zprávy těchto technických odborníků byly doloženy v bodech odůvodnění dohody o narovnání z roku 2011, které přebíraly závěry magistrátu města Madridu v této souvislosti.⁽⁷⁾ Podle Tribunálu nelze informace obsažené v těchto bodech odůvodnění považovat za právní analýzu příčin, které vedly k odpovědnosti magistrátu města Madridu za nepřevedení pozemku B-32 na klub Real Madrid. Tribunál zejména konstatoval, že tyto body odůvodnění jednak podrobně nepopisují právní úpravu platnou pro převoditelnost pozemku B-32 do roku 2011, jednak neobsahují analýzu toho, kdo a z jakých důvodů by byl odpovědný za nepřevedení uvedeného pozemku.⁽⁸⁾ Tribunál dále uvedl, že tyto dvě zprávy technických odborníků nebyly před jednáním poskytnuty Komisi ani Tribunálu.⁽⁹⁾
- (10) Tribunál zrušil rozhodnutí z roku 2016 z následujících důvodů. V rozhodnutí z roku 2016 Komise zkoumala, zda odškodnění poskytnuté klubu Real Madrid za nepřevedení pozemku B-32, jak bylo dohodnuto v dohodě o narovnání z roku 2011, obsahuje státní podporu. K tomuto odškodnění došlo převodem tří jiných pozemků a vyrovnáním vzájemných dluhů. Komise v rozhodnutí z roku 2016 zohlednila výlučně odhadovanou hodnotu pozemku B-32, ale neodhadla hodnotu tří jiných pozemků převedených na klub Real Madrid. Tribunál proto dospěl k závěru, že Komise nezohlednila všechny aspekty dotčené transakce pro účely zjištění, zda z dohody o narovnání z roku 2011 vyplývá výhoda.⁽¹⁰⁾
- (11) Dne 31. ledna 2020 předložilo Španělsko svá vyjádření v návaznosti na zrušení rozhodnutí z roku 2016 a na žádost Komise o informace ze dne 26. září 2019. Dne 21. listopadu 2019 poskytl klub Real Madrid odpověď na žádost Komise o informace ze dne 26. září 2019.

⁽⁴⁾ Rozhodnutí Komise (EU) 2016/2393 ze dne 4. července 2016 o státní podpoře SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) provedené Španělskem ve prospěch fotbalového klubu Real Madrid CF (Úř. věst. L 358, 29.12.2016, s. 3).

⁽⁵⁾ Nařízení Rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22. března 1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES (Úř. věst. L 83, 27.3.1999, s. 1).

⁽⁶⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 58.

⁽⁷⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 53.

⁽⁸⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 55.

⁽⁹⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 54.

⁽¹⁰⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, body 122 a 125.

- (12) Dne 27. července 2021 dala Komise španělským orgánům a klubu Real Madrid k dispozici studii ocenění pozemků, jejíž vypracování zadala nezávislé kanceláři zabývající se oceňováním pozemků Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (dále jen „Tinsa“) ⁽¹¹⁾, aby se k ní mohly vyjádřit. Španělské orgány zaslaly své vyjádření k uvedené studii dopisem ze dne 29. listopadu 2021. Klub Real Madrid zaslal své vyjádření k uvedené studii dopisem ze dne ze dne 15. října 2021.
- (13) Dne 31. ledna 2020, 4. srpna 2020, 10. května 2022, 15. července 2024 a 14. dubna 2025 předložily španělské orgány další informace. Ve svém vyjádření ze dne 15. července 2024 zdůraznily španělské orgány význam analýzy obsažené v jejich předchozích vyjádřeních ze dne 20. února 2012, 18. června 2012, 16. ledna 2014 a 17. listopadu 2014. Komise obdržela dodatečná vyjádření klubu Real Madrid ze dne 21. listopadu 2019, 12. června 2020 a 29. července 2022.

2. PODROBNÝ POPIS OPATŘENÍ

- (14) Real Madrid je profesionální sportovní klub. ⁽¹²⁾ V rozpočtovém roce 2023–2024 dosáhly provozní příjmy klubu Real Madrid výše 1 073 000 000 EUR. Tyto příjmy pocházely z prodeje vstupenek, marketingových činností, vysílacích práv, reklamního prodeje, sponzorství atd. ⁽¹³⁾
- (15) Dne 20. prosince 1991 uzavřel magistrát města Madridu a klub Real Madrid dohodu týkající se přestavby stadionu klubu Real Madrid, Santiago Bernabéu (dále jen „dohoda z roku 1991“). V rámci této dohody se klub Real Madrid zavázal vybudovat podzemní parkoviště a provést další práce na úpravě některých oblastí v okolí stadionu Santiago Bernabéu. Klub Real Madrid některé z těchto závazků nesplnil.
- (16) Dne 29. listopadu 1996 uzavřely klub Real Madrid, magistrát města Madridu a Madridské společenství („Comunidad de Madrid“) dohodu o výměně pozemků („convenio de permuta de suelo“) (dále jen „dohoda o výměně pozemků z roku 1996“). V této dohodě klub Real Madrid souhlasil s převodem pozemku o výměře 30 000 metrů čtverečních nacházejícího se v madridské čtvrti Ciudad Deportiva na Madridské společenství a magistrát města Madridu. Výměnou za to magistrát města Madridu souhlasil s tím, že na klub Real Madrid převede pozemky, které budou určeny později. V dohodě o výměně pozemků z roku 1996 byla hodnota pozemku o výměře 30 000 metrů čtverečních převedeného na magistrát města Madridu a na Madridské společenství na základě dohody stran stanovena na 27 milionů EUR. Dotčený pozemek o výměře 30 000 metrů čtverečních měl být rozdělen rovným dílem mezi Madridské společenství a magistrát města Madridu. Podle španělských orgánů prodal magistrát města Madridu v roce 2004 pozemek o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti Ciudad Deportiva za 53 578 623 EUR (viz 51. bod odůvodnění níže).
- (17) Dne 29. května 1998 uzavřel magistrát města Madridu s klubem Real Madrid dohodu za účelem provedení výměny pozemků stanovené v dohodě o výměně pozemků z roku 1996 (dále jen „dohoda o provedení výměny z roku 1998“). Podle této dohody se klub Real Madrid zavázal převést na magistrát města Madridu pozemek ve čtvrti Ciudad Deportiva o výměře 15 000 metrů čtverečních ⁽¹⁴⁾, oceněný na 13 500 000 EUR ⁽¹⁵⁾. Výměnou za to se magistrát města Madridu zavázal převést na klub Real Madrid následující pozemky v odpovídající hodnotě: dva pozemky ve čtvrti Julián Camarillo Sur (dále jen „pozemky 33 a 34“) a pozemek B-32 ve čtvrti Las Tablas (dále jen „pozemek B-32“). Pozemek B-32 má rozlohu 70 815 metrů čtverečních a zastavěnou plochu 35 407 metrů čtverečních.
- (18) Španělské orgány uvedly, že pro účely dohody o provedení výměny z roku 1998 odhadly útvary magistrátu města Madridu pověřené oceněním pozemků dne 28. května 1998 hodnotu pozemku B-32 na 595 194 EUR. Toto

⁽¹¹⁾ Společnost Tinsa je jednou z oceňovacích společností uznaných a kótovaných španělskou centrální bankou. Společnost Tinsa byla vybrána Komisí v rámci výběrového řízení, kterého se zúčastnily další dvě společnosti.

⁽¹²⁾ Podle španělského zákona č. 39/2022 ze dne 30. prosince o sportu se všechny fotbalové kluby musely přeměnit na sportovní akciové společnosti. Výjimku tvoří kluby FC Barcelona, Real Madrid (fotbal a basketbal), Athletic de Bilbao a Osasuna, které si zachovávají strukturu profesionálních sportovních klubů.

⁽¹³⁾ Informace jsou k dispozici na adrese <https://www.realmadrid.com/es-ES/el-club/transparencia/cuentas-anuales>.

⁽¹⁴⁾ Tj. polovinu pozemku převedeného na magistrát města Madridu a na Madridské společenství podle dohody o výměně pozemků z roku 1996.

⁽¹⁵⁾ Zbývající pozemek o výměře 15 000 metrů čtverečních byl převeden na Madridské společenství.

ocenění bylo provedeno v souladu s královským dekretem č. 1020/1993⁽¹⁶⁾, kterým se stanoví metodika pro stanovení hodnoty městských pozemků. Podle španělských orgánů vzaly útvary magistrátu města Madridu pověřené oceněním pozemků při oceňování pozemku B-32 v úvahu, že dne 28. května 1998 byl schválen pouze územní plán pozemku B-32, avšak nebyl proveden urbanistický rozvoj této oblasti a nebylo vydáno žádné stavební povolení.

- (19) Dohoda o provedení výměny z roku 1998 obsahovala jedinou odkládací podmínku, a sice že smlouva musela být schválena odborem městského územního rozvoje magistrátu města Madridu („*Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo*“). Toto schválení proběhlo dne 4. června 1998. Kromě toho se strany v dohodě o provedení výměny z roku 1998 dohodly, že převod pozemku B-32 na klub Real Madrid se uskuteční sedm dní po zápisu pozemku B-32, který je ve vlastnictví magistrátu města Madridu, do španělského rejstříku nemovitostí („*Registro de la Propiedad*“).
- (20) Dne 23. února 1999 převedl magistrát města Madridu na klub Real Madrid pozemky 33 a 34. Pozemek B-32 v té době převeden nebyl, protože magistrát dosud nenabyl vlastnictví tohoto pozemku.
- (21) Dne 28. července 2000 nabyl magistrát města Madridu vlastnictví pozemku B-32.⁽¹⁷⁾ Pozemek B-32 byl zapsán do rejstříku nemovitostí jako vlastnictví magistrátu města Madridu dne 11. února 2003. Převod pozemku B-32 na klub Real Madrid se neuskutečnil.
- (22) Pozemek B-32 byl zařazen do kategorie pozemků k základnímu sportovnímu využití („*equipamiento básico deportivo*“) podle částečného územního plánu („*plan parcial*“) území „UZI 0.08 Las Tablas“ ze dne 28. července 1995. Tato klasifikace byla uvedena rovněž ve všeobecném územním plánu pro Madrid („*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*“, dále jen „územní plán“), který byl schválen magistrátem města Madridu a Madridským společenstvím dne 17. dubna 1997. Strany dohody o provedení výměny z roku 1998 si byly vědomy toho, že pozemek B-32 je klasifikován jako pozemek ke sportovnímu využití. Španělské orgány měly před podpisem dohody o provedení výměny z roku 1998 za to, že klasifikace pozemku B-32 v územním plánu nevylučuje jeho převod na soukromý subjekt za předpokladu, že pozemek bude využíván k zamýšlenému sportovnímu využití. Podle španělských orgánů se magistrát města Madridu domníval, že pozemek B-32 může být převeden na klub Real Madrid vzhledem k tomu, že klub Real Madrid plánoval vybudovat na tomto pozemku sportovní infrastrukturu.
- (23) Zákon č. 9/2001⁽¹⁸⁾, který vstoupil v platnost v roce 2001, brání převodu vlastnictví pozemku B-32 na soukromý subjekt. Důvodem je skutečnost, že podle zákona č. 9/2001 musí být pozemky se stejným využitím jako pozemek B-32 ve vlastnictví veřejných orgánů a musí zůstat ve veřejném vlastnictví od okamžiku, kdy vstoupí v platnost územní plány, které tyto pozemky klasifikují jako pozemky veřejné povahy („*bien de naturaleza demanial*“). Magistrát města Madridu v roce 2003 v rozporu s ustanoveními dohody o provedení výměny z roku 1998, ale v souladu s požadavky zákona č. 9/2001, upustil od převodu vlastnictví pozemku B-32.⁽¹⁹⁾
- (24) V roce 2004 Vrchní soud v Madridu („*Tribunal Superior de Justicia de Madrid*“) rozhodl, že pozemky, které jsou v územním plánu klasifikovány jako městské, jako je například pozemek B-32, se automaticky považují za veřejné vlastnictví a nemohou být prodány soukromým subjektům.⁽²⁰⁾

⁽¹⁶⁾ Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, BOE núm. 174 de 22 de Julio de 1993, p. 22356 a 22366.

⁽¹⁷⁾ Podle španělských orgánů získal magistrát města Madridu pozemek B-32 do vlastnictví až poté, co byl dne 28. července 2000 schválen administrativní projekt odškodnění („*Proyecto de Compensación*“, tj. administrativní, urbanistický nástroj, jehož prostřednictvím magistrát města Madridu nabyl tento pozemek do vlastnictví) týkající se čtvrti Las Tablas.

⁽¹⁸⁾ Zákon č. 9/2001 ze dne 17. července 2001, stavební zákon Madridského společenství („*Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*“). Boletín Oficial del Estado núm. 245 ze dne 12. 10. 2001.

⁽¹⁹⁾ Podle španělských orgánů byl projekt odškodnění schválen, jak je uvedeno v poznámce pod čarou 17, dne 28. července 2000. Tento projekt odškodnění se netýkal pouze pozemku B-32, ale i jiných pozemků v oblasti Las Tablas. Vlastnictví těchto jiných pozemků včetně pozemku B-32 v této oblasti bylo zapsáno do španělského rejstříku nemovitostí dne 11. února 2003. Mezi 28. červencem 2000 a 11. únorem 2003 provedly útvary magistrátu města Madridu formální administrativní kroky potřebné k zápisu pozemků do rejstříku nemovitostí.

⁽²⁰⁾ Rozsudek Vrchního soudu v Madridu ze dne 6. října 2004.

- (25) Na základě dohody o narovnání z roku 2011 urovnal magistrát města Madridu a klub Real Madrid právní spor mezi oběma stranami týkající se dohody z roku 1991, dohody z roku 1996 a dohody o provedení výměny z roku 1998.
- (26) Správní spis magistrátu města Madridu o podpisu dohody o narovnání z roku 2011 obsahuje tři zprávy vypracované urbanistickým, právním a finančním odborem magistrátu města Madridu. ⁽²¹⁾ Španělské orgány a klub Real Madrid uvedly, že na základě správních a právních ustanovení platných pro obecní správu ⁽²²⁾ má magistrát města Madridu povinnost vypracovat takové zprávy před podpisem smluv, jako je například předmětná dohoda. Tyto tři zprávy odborníků, které byly podepsány dne 28. července 2011, tj. před podpisem dohody o narovnání z roku 2011, se vyslovily ve prospěch toho, aby magistrát města Madridu tuto dohodu podepsal (dále jen „tři zprávy magistrátu města Madridu“). Urbanistický, právní a finanční odbor magistrátu města Madridu posoudily dohodu o výměně pozemků z roku 1996, dohodu o provedení výměny z roku 1998, ocenění tří jiných pozemků, které provedly technické útvary magistrátu města Madridu dne 27. července 2011, a žádost klubu Real Madrid ze dne 28. ledna 2011, v níž klub žádal o převod vlastnictví pozemku B-32.
- (27) Stanovisko urbanistického, právního a finančního odboru magistrátu města Madridu k podpisu dohody o narovnání z roku 2011 ke dni 28. července 2011 lze shrnout následovně:
- a) Dohoda o provedení výměny z roku 1998 nabyla právní účinnosti poté, co ji dne 4. června 1998 schválil odbor městského územního rozvoje (*„el Convenio (...) desde dicho momento adquirió eficacia y ha de entenderse perfeccionado el negocio jurídico patrimonial“*).
 - b) Klub Real Madrid splnil svůj závazek převést pozemek o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti *Ciudad Deportiva* na magistrát města Madridu, jak bylo dohodnuto v dohodě o výměně pozemků z roku 1996 a v dohodě o provedení výměny z roku 1998.
 - c) Převod vlastnictví pozemku B-32 na klub Real Madrid byl právně nemožný (*„Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela“*).
 - d) Tato nemožnost převést vlastnictví pozemku B-32 znamenala porušení dohody o provedení výměny z roku 1998 ze strany magistrátu města Madridu, což mělo za následek povinnost odškodnit klub Real Madrid za hodnotu pozemku B-32 v roce 2011.
- (28) Obsah tří zpráv magistrátu města Madridu byl uveden v bodech odůvodnění dohody o narovnání z roku 2011. Správní spis magistrátu města Madridu týkající se podpisu dohody o narovnání z roku 2011 byl však Komisi poskytnut až v roce 2020.
- (29) V dohodě o narovnání z roku 2011 magistrát města Madridu uznal, že nepřevédl vlastnictví pozemku B-32, a souhlasil, že odškodní klub Real Madrid za toto porušení dohody o provedení výměny z roku 1998. Jak se strany dohody v roce 2011, odpovídalo by toto odškodnění hodnotě pozemku B-32 v roce 2011 a bylo by vyplaceno formou převodu tří jiných pozemků na klub Real Madrid.
- (30) Ve zprávě o ocenění ze dne 27. července 2011 odhadly útvary magistrátu města Madridu pověřené oceněním pozemků hodnotu pozemku B-32 v roce 2011 na 22 693 054,44 EUR. Pro toto ocenění použily útvary magistrátu města Madridu kritéria, která byla použita již při ocenění pozemku B-32 v roce 1998, a zohlednily klasifikaci pozemku a jeho urbanistickou situaci v roce 2011.

⁽²¹⁾ Zpráva „Memoria Justificativa“ ze dne 28. července 2011, podepsaná odpovědnými osobami z oddělení Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo, Departamento de Valoraciones a Servicio de Gestión de Suelos Patrimoniales del Ayuntamiento de Madrid. Zpráva ze dne 28. července 2011 podepsaná generálním ředitelem právního odboru magistrátu města Madridu. Zpráva ze dne 28. července 2011 podepsaná vedoucím odboru Intervención General magistrátu města Madridu a zástupcem generálního ředitele odboru Fiscalización de Ingresos y Análisis Financiero magistrátu města Madridu.

⁽²²⁾ Platné v roce 2011: Organické nařízení vlády a správy magistrátu města Madridu ze dne 31. května 2004, zákon č. 22/2006 ze dne 4. července 2006 o postavení hlavního města a zvláštním režimu Madridu a královské legislativní nařízení č. 2/2004 ze dne 5. března 2004, kterým se schvaluje přepracované znění zákona o místních financích.

- (31) Tři jiné pozemky, které byly převedeny na klub Real Madrid, byly následující: pozemek nacházející se mezi ulicemi *Rafael Salgado*, *Paseo de la Castellana* a *Concha Espina* o výměře 3 600 metrů čtverečních; pozemky v oblasti ulic *Mercedes Arteaga* a *Jacinto Verdaguer* o celkové výměře 7 966 metrů čtverečních a pozemek o výměře 3 035 metrů čtverečních ve čtvrti *Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas*. Souhrnná hodnota těchto tří jiných pozemků, kterou vyčíslily útvary magistrátu města Madridu pověřené oceněním pozemků, činila 19 972 348,96 EUR.
- (32) V dohodě o narovnání z roku 2011 strany rovněž souhlasily s tím, že klub Real Madrid dluží magistrátu města Madridu částku ve výši 2 812 735,03 EUR jako odškodnění za nesplnění některých svých smluvních závazků podle dohody z roku 1991 (viz 15. bod odůvodnění).
- (33) V dohodě o narovnání z roku 2011 se klub Real Madrid a magistrát města Madridu dohodly na započtení svých vzájemných závazků. Zaprvé byly daně z nemovitostí ve výši 92 037,59 EUR, které klub Real Madrid platil od roku 2002 za pozemek B-32, přičteny k pohledávce klubu Real Madrid ve výši 22 693 054,44 EUR za pozemek B-32. Zadruhé byly od pohledávky klubu Real Madrid odečteny nesplacené dluhy ve výši 2 812 735,03 EUR podle dohody z roku 1991, což vedlo k tomu, že výše pohledávky klubu Real Madrid vůči magistrátu města Madridu činila 19 972 357,00 EUR. Zatřetí byla tato pohledávka započtena proti hodnotě tří jiných pozemků ve výši 19 972 348,96 EUR. Začtvrté, výsledkem byla zbývající čistá pohledávka klubu Real Madrid vůči magistrátu města Madridu ve výši 8,04 EUR.
- (34) Na základě následné dohody uzavřené v září 2011 mezi magistrátem města Madridu a klubem Real Madrid (dále jen „dohoda o územním rozvoji z roku 2011“) se klub Real Madrid zavázal převést na magistrát města Madridu pozemek v oblasti poblíž ulic *Mercedes Arteaga*/*Jacinto Verdaguer* (jeden ze tří jiných pozemků) a komplex nákupního centra, a také jednorázově uhradit magistrátu města Madridu částku ve výši 6 600 000 EUR. Výměnou za to se magistrát města Madridu zavázal převést na klub Real Madrid pozemek o výměře 5 216 metrů čtverečních, který vlastnil před stadionem Santiago Bernabéu klubu Real Madrid, na němž klub Real Madrid zamýšlel postavit nákupní centrum a hotel. V souvislosti s tímto druhým převodem magistrát města Madridu a Madridské společenství pozměnily územní plán a překlasifikovaly pozemek před stadionem tak, aby umožňoval větší hustotu zástavby a její komerční využití. Rozsudek Vrchního soudu v Madridu ze dne 2. února 2015 ⁽²³⁾ však uvedenou změnu územního plánu zrušil.

3. DŮVODY PRO ZAHÁJENÍ FORMÁLNÍHO VYŠETŘOVACÍHO ŘÍZENÍ

- (35) V podáních Komise před zahájením formálního vyšetřovacího řízení španělské orgány argumentovaly, že zákonné omezení neumožňující splnit závazky přijaté v dohodě o provedení výměny z roku 1998 ve věci převodu pozemku B-32 na klub Real Madrid vytvořilo pro magistrát města Madridu zákonnou povinnost odškodnit Real Madrid hodnotou daného pozemku. Komise si tedy položila otázku, zda v roce 1998 skutečně nebylo možné převést pozemek na klub Real Madrid, a jaké důsledky by mohla mít tato nemožnost jedné strany smlouvy splnit své smluvní závazky podle španělského občanského práva.
- (36) Komise vyjádřila pochybnosti ohledně toho, zda hodnota pozemku B-32 předpokládaná v dohodě o narovnání z roku 2011 odrážela tržní cenu. Hodnocení provedly útvary magistrátu města Madridu, zjevně bez nezávislého odborného posouzení.
- (37) Komise měla rovněž pochybnosti ohledně toho, zda hodnota nemovitostí, které byly převedeny na klub Real Madrid v rámci další výměny pozemků v blízkosti jeho stadionu Bernabéu podle dohody o územním rozvoji z roku 2011, odpovídala jejich tržní hodnotě. Komise tedy měla za to, že uvedené transakce mohly rovněž zahrnovat podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU.
- (38) Komise vyjádřila pochybnosti týkající se slučitelnosti jakékoli možné podpory s vnitřním trhem. Nejsou-li k dispozici konkrétní pokyny k používání pravidel pro státní podporu na komerční sportovní činnosti, muselo by jakékoli posuzování vycházet přímo z čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování EU. Podle uvedeného ustanovení může být podpora považována za slučitelnou s vnitřním trhem, pokud ve společném zájmu usnadňuje rozvoj určitých hospodářských činností nebo hospodářských oblastí. Komise pochybovala, zda v tomto případě existoval cíl společného zájmu, který by mohl odůvodnit selektivní podporu velice silnému subjektu ve vysoce konkurenčním hospodářském odvětví.

⁽²³⁾ Rozsudek č. 77/2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera.

- (39) V rozhodnutí o zahájení řízení Komise dospěla k předběžnému závěru, že odškodnění klubu Real Madrid magistrátem města Madridu podle dohody o narovnání z roku 2011 představuje státní podporu ve prospěch klubu Real Madrid ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy. Komise proto vyzvala Španělsko a zúčastněné strany, aby poskytly příslušné informace týkající se pochybností vysvětlených v tomto oddíle 3.

4. PŘIPOMÍNKY ŠPANĚLSKÝCH ORGÁNŮ

- (40) V tomto oddíle jsou shrnuty připomínky španělských orgánů z let 2011 až 2025, tj. před formálním vyšetřovacím řízením, které Komise v této věci zahájila, a v jeho průběhu.

4.1 Připomínky týkající se převoditelnosti pozemku B-32

- (41) Pozemek B-32 byl klasifikován jako pozemek ke sportovnímu využití (viz 22. bod odůvodnění). Podle španělských orgánů nebyla klasifikace pozemku B-32 v územním plánu jako pozemku ke sportovnímu využití překážkou pro jeho převod na soukromý subjekt, například na klub Real Madrid, v roce 1998. Právní nemožnost převodu pozemku B-32 nevyplynula z jeho sportovního využití, ale z jeho specifické povahy veřejného vlastnictví („*bien de naturaleza demanial*“), která byla zavedena zákonem č. 9/2001 a podle níž je pozemek nepřevoditelný.

- (42) Španělské orgány ve svých vyjádřeních vysvětlily následující aspekty:

- V roce 1998 se magistrát města Madridu na základě výkladu příslušných španělských právních předpisů, doktríny⁽²⁴⁾ a judikatury⁽²⁵⁾ domníval, že pozemek by měl být ve veřejném vlastnictví a měl by být považován za nepřevoditelný na soukromé subjekty až poté, co bude zavedena a uvedena do provozu příslušná veřejná služba, pro kterou je daný pozemek určen (v tomto případě sportovní využití).
- Před uvedeným okamžikem se mělo za to, že pozemek je dosud součástí městského majetku a je převoditelný na soukromé subjekty.
- Podle španělských orgánů se jednalo o historicky používanou praxi magistrátu města Madridu a dalších orgánů veřejné správy ve Španělsku.
- Jak uvedly španělské orgány, „v době, kdy byl dohodnut převod pozemku B-32, byl magistrát města Madridu toho názoru, že pozemek lze za předpokladu zachování jeho sportovního využití skutečně převést. Jinak by magistrát města Madrid s jeho převodem na klub Real Madrid nesouhlasil“. Když se magistrát města Madridu a klub Real Madrid dohodly na převodu pozemku B-32 (tj. na základě dohody o provedení výměny z roku 1998), magistrát města Madridu se v té době domníval, že pozemek B-32 lze převést na soukromý subjekt, jako je klub Real Madrid, za předpokladu, že bude zachováno jeho sportovní využití. Klub Real Madrid souhlasil s tím, že zachová sportovní využití pozemku.

- (43) Španělské orgány dále uvedly, že nepřevoditelnost pozemku B-32 na soukromé subjekty byla jednoznačně stanovena při přijetí zákona č. 9/2001. Na základě článku 36.1 zákona č. 9/2001 musí být pozemky se stejným využitím jako pozemek B-32 ve veřejném vlastnictví. Podle článku 64 téhož zákona navíc platí, že v důsledku vstupu územních plánů v platnost dochází ke spojení pozemků s jejich klasifikací v územním plánu. Jak vysvětlily španělské orgány, „právě tehdy [11. února 2003] dospěly útvary města s ohledem na právní předpisy platné v té době (zákon č. 9/2001 (...)) k závěru, který byl následně potvrzen judikaturou a doktrínou, totiž že pozemek B-32 již nelze na daný fotbalový klub převést“.

⁽²⁴⁾ Menéndez Rexach, „Contra la privatización del dominio público. La naturaleza demanial de los sistemas generales“, Revista Jurídica del Deporte núm. 12/2005, Doctrina Editorial Aranzadi. Bremond Triana, Luis, „Las parcelas dotacionales de equipamiento sin servicio público establecido, ¿son bienes demaniales?“, Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm. 264, 2011. Bremond Triana, Luis, „La constitución de un derecho de superficie sobre terrenos cedidos para dotaciones públicas de equipamiento genérico“, Práctica Urbanística: Revista Mensual de Urbanismo, núm. 101, 2011.

⁽²⁵⁾ Rozsudek Vrchního soudu v Madridu (druhého senátu) ze dne 6. října 2004.

- (44) V souladu s ustanovením IV dohody o provedení výměny z roku 1998 by měl být převod pozemku B-32 na klub Real Madrid proveden do sedmi dnů od zápisu magistrátu města Madridu jako vlastníka pozemku B-32 do katastru nemovitostí. Tento zápis byl proveden dne 11. února 2003. Od tohoto okamžiku tedy bylo možné pozemek převést. Španělské orgány jsou toho názoru, že jelikož mezitím již k 1. lednu 2003 vstoupil v platnost zákon č. 9/2001, měl být pozemek B-32 držen ve veřejném vlastnictví a nemohl být převeden na klub Real Madrid.
- (45) Kromě toho španělské orgány předložily argumenty ohledně možné změny klasifikace sportovního využití pozemku B-32 v územním plánu s cílem umožnit jeho převod na soukromý subjekt. Španělské orgány nejprve vysvětlily, že magistrát města Madridu mohl Madridskému společenství takovou změnu navrhnout. Podle španělských orgánů a na základě judikatury španělského Nejvyššího soudu ⁽²⁶⁾ by však taková změna mohla být provedena pouze tehdy, pokud by byla odůvodněna obecným zájmem. Změna územního plánu, jejímž cílem by bylo pouze umožnit převod konkrétního pozemku na soukromý subjekt, by mohla být považována za svévolnou a nesloužící obecnému zájmu. Zadruhé španělské orgány tvrdí, že změna územního plánu v tomto případě by znamenala, že by magistrát města Madridu musel získat nové pozemky podobných vlastností jako pozemek B-32.

4.2 Přípomínky týkající se porušení dohody o provedení výměny z roku 1998 a důsledků tohoto porušení

- (46) Španělské orgány zdůraznily, že magistrát města Madridu a klub Real Madrid se v dohodě o provedení výměny z roku 1998 dohodly, že účinnost této dohody je podmíněna jedinou odkládací podmínkou, a sice že ji musí schválit odbor městského územního rozvoje magistrátu města Madridu („*Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo*“). Toto schválení bylo vydáno dne 4. června 1998, a proto dohoda o provedení výměny z roku 1998 nabyla účinnosti tímto dnem a musí být považována za dokončenou („*perfeccionado*“).
- (47) Podle španělských orgánů představovalo nepřevedení pozemku B-32 na klub Real Madrid porušení dohody o provedení výměny z roku 1998 magistrátem města Madridu, neboť magistrát města Madridu „*měl smluvní povinnost převést na klub Real Madrid konkrétně a specificky pozemek B-32*“ a klub Real Madrid „*měl právo získat pozemek B-32*“ v souladu s platnou a dokončenou dohodou.
- (48) Španělské orgány vysvětlily právní důsledky takového porušení již v letech 2012 a 2014 na základě svého výkladu příslušných španělských právních předpisů.

4.2.1 Důsledky porušení dohody z důvodu následně vzniklé nemožnosti ji plnit (na rozdíl od nemožnosti od počátku)

- (49) Španělské orgány měly za to, že dohoda o provedení výměny z roku 1998 je platná od počátku a že je závazná pro magistrát města Madridu i pro klub Real Madrid. Orgány měly za to, že dohoda o provedení výměny z roku 1998 není stížena žádnou vadou, která by ji činila neplatnou nebo zrušitelnou. Platnost této dohody nebyla nikdy zpochybněna. K porušení dohody ze strany magistrátu města Madridu došlo nesplněním povinnosti převést vlastnictví pozemku B-32 na klub Real Madrid v důsledku uplatnění zákona č. 9/2001, který vstoupil v platnost po splnění jediné odkládací podmínky obsažené v dohodě o provedení výměny z roku 1998 (viz 43. až 46. bod odůvodnění).
- (50) Španělské orgány rovněž zdůrazňují, že dohoda o provedení výměny z roku 1998 je dohodou o výměně pozemků, která nezahrnuje závazek převést pozemek za určitou cenu, jako je tomu v případech kupních smluv, ale spíše závazek získat konkrétní pozemky výměnou za převod jiných pozemků. Ekonomická rovnováha této dohody byla založena na ocenění všech pozemků, které jsou předmětem dohody, včetně těch, které převedl klub Real Madrid, a těch, které převedl nebo má převést magistrát města Madridu. Klub Real Madrid a magistrát města Madridu by dohodu jinak nepodepsaly.

⁽²⁶⁾ Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de julio de 2006 (RJ 2006, 6330, casación 2393/2003), de 30 de octubre de 2007 (RJ 2008, 1327, casación 5957/2004) y de 24 de marzo de 2009 (RJ 2009, 1709, casación 10055/2004).

- (51) Španělské orgány uvádějí, že v případě následně vzniklé nemožnosti (na rozdíl od nemožnosti od počátku) plnit smlouvu, jako je ta, která brání magistrátu města Madridu v převedení pozemku B-32 na klub Real Madrid, měl klub Real Madrid jako strana, která smlouvu neporušila, na základě článku 1124 španělského občanského zákoníku dvě možnosti dalšího postupu:
- a) Požadovat splnění splatného smluvního závazku. V tomto případě musí být dodán konkrétní majetek, který je předmětem smlouvy, a pokud to není možné, musí být závazek splněn ekvivalencí („*cumplimiento por equivalencia*“) a strana, která neplní své povinnosti, musí poskytnout hodnotu ekvivalentní nepřevedenému majetku.
 - b) Vypovědět dohodu, což by v tomto případě znamenalo vrácení pozemků, které si strany původně vyměnily. Jelikož však tyto pozemky byly mezitím prodány a nebylo je tedy možno vrátit, musel by magistrát města Madridu vrátit hodnotu, kterou tyto pozemky měly v okamžiku prodeje. Jinými slovy, magistrát města Madridu by byl povinen uhradit klubu Real Madrid hodnotu pozemku o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti Ciudad Deportiva v okamžiku jeho prodeje, která podle Španělska činila 53 578 623 EUR. Španělské orgány zdůrazňují, že takový výsledek by pro magistrát města Madridu znamenal mnohem větší zátěž, než jaká byla dohodnuta v rámci dohody o narovnání z roku 2011.
- (52) Španělské orgány potvrdily, že klub Real Madrid požadoval, aby magistrát města Madridu splnil povinnost převést vlastnictví pozemku B-32 a aby nevypovídal dohodu o provedení výměny z roku 1998. Vzhledem k tomu, že převod pozemku B-32 se stal nemožným, měl by magistrát města Madridu splnit svůj závazek a poskytnout klubu Real Madrid částku odpovídající hodnotě pozemku B-32 v roce 2011 ⁽²⁷⁾.

4.2.2 Důsledek porušení dohody z důvodu nemožnosti plnit smlouvu od počátku

- (53) Španělské orgány odmítly, že by nastala nemožnost splnit dohodu o provedení výměny z roku 1998 od počátku (a zejména převést pozemek B-32 na klub Real Madrid) a potvrdily, že se domnívají, že dohoda je platná, a tudíž není absolutně ani relativně neplatná (viz 49. bod odůvodnění). Ve vysvětleních z let 2012 a 2014 poskytují orgány Komisi popis důsledků absolutní neplatnosti.
- (54) Konkrétně se španělské orgány domnívají, že pokud by dohoda o provedení výměny z roku 1998 byla absolutně neplatná – podle španělských orgánů *quod non* – protože pozemek B-32 nebyl převeden na klub Real Madrid, měla by tato absolutní neplatnost vliv na celou dohodu a strany by měly vrátit pozemky, které si původně vyměnily.

4.3 Připomínky k ocenění pozemků

- (55) Pokud jde o ocenění pozemku B-32, španělské orgány vysvětlují, že ocenění provedly technické útvary magistrátu města Madridu na základě stanovených kritérií používaných pro ocenění všech pozemků ve vlastnictví města. Odborníci v těchto útvarech jsou vázání zásadami objektivitu, profesionalitu a nestrannosti. Orgány veřejné správy musí podle zákona vypočítat hodnotu pozemků ve vlastnictví těchto orgánů za účelem vytvoření evidence jejich majetku, a to bez ohledu na jejich veřejnoprávní nebo soukromoprávní povahu.
- (56) V roce 2011 byla hodnota pozemku B-32 stanovena znalci magistrátu města Madridu ve zprávě ze dne 27. července 2011 (tj. před podpisem dohody o narovnání z roku 2011), která vycházela z modelu výpočtu („*Módulo básico de repercusión de suelo*“) takto:
- a) Pozemek: celkem 70 815 metrů čtverečních, z toho 35 407 metrů čtverečních pro stavební účely.
 - b) Vzhledem k povolenému využití, stavu zástavby a stupni urbanizace v daném okamžiku byla stanovena hodnota ⁽²⁸⁾ 588 EUR za metr čtvereční.

⁽²⁷⁾ Pokud jde o výpočet hodnoty pozemku B-32 v roce 2011 pro účely dohody o narovnání z roku 2011, španělské orgány odkazují na následující rozsudky španělských soudů: rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 1995 (první senát) ve věci 3515/91; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. prosince 1995 (první senát) ve věci 2076/92; rozsudek Audiencia Provincial de Las Palmas ze dne 17. června 2010 ve věci 197/2009.

⁽²⁸⁾ V souladu s nařízením Ministerstva hospodářství a financí EHA/1213/2005.

- c) Koeficient indexace: 1,09.
- d) Výsledek 35 407 x 588 x 1,09 činil 22 693 054,44 EUR.
- (57) Španělské orgány rovněž odkázaly na zprávu ministerstva financí z roku 2011, v níž byla hodnota pozemku B-32 odhadnuta na 25 776 296 EUR.
- (58) Jak je uvedeno v 18. bodě odůvodnění, útvary magistrátu města Madridu odhadly hodnotu pozemku B-32 v roce 1998 pro účely dohody o provedení výměny z roku 1998 na 595 194 EUR. Podle španělských orgánů lze rozdíl mezi hodnotou pozemku B-32 v roce 1998 a v roce 2011 vysvětlit stavem pozemku v každém z těchto okamžiků. V roce 1998 vzaly útvary magistrátu města Madridu v úvahu velmi raný a základní stav urbanistického rozvoje pozemku. V té době byl zpracován pouze územní plán, ale rozvoj dané oblasti nebyl realizován a nebyla vydána stavební povolení. Uplynulo tedy několik let, než bylo možné na pozemku něco postavit. V roce 2011 však byla tato situace zcela jiná.
- (59) Pokud jde o studii, kterou pro Komisi vypracovala společnost TINSA za účelem ocenění tří jiných pozemků převedených na klub Real Madrid namísto pozemku B-32, jak bylo dohodnuto v dohodě o narovnání z roku 2011 (viz 31. bod odůvodnění), španělské orgány uvedly, že metodika⁽²⁹⁾ a pravidla⁽³⁰⁾, podle nichž společnost TINSA své ocenění provedla, se liší od metodiky⁽³¹⁾ a pravidel⁽³²⁾, které uplatňuje magistrát města Madridu. Kromě toho vycházelo hodnocení společnosti TINSA z jejích vlastních databází, k nimž magistrát města Madridu neměl přístup. Španělské orgány rovněž uvedly, že společnost TINSA provedla analýzu citlivosti, v níž bylo na základě pravděpodobnosti určeno vysoké rozpětí mezihodnot. Nicméně i podle španělských orgánů je rozdíl mezi výsledky ocenění, které provedl magistrát města Madridu, a výsledky společnosti TINSA (1 127 651,04 EUR, tj. rozdíl 5,36 %) přijatelný. Takový rozdíl ve výsledcích výpočtu by byl přijatelný i u ocenění provedených na základě stejné metodiky.

4.4 Přípomínky týkající se hodnoty pozemku v blízkosti stadionu Bernabéu

- (60) Pokud jde o zamýšlené uspořádání nemovitostí podle dohody o územním rozvoji z roku 2011, mělo Španělsko za to, že rozsudek č. 77/2015 ze dne 2. února 2015, který vynesl Vrchní soud v Madridu, zrušil změnu územního plánu, pokud jde o pozemek v blízkosti stadionu Bernabéu, a brání výkonu dohody o územním rozvoji z roku 2011.

5. PŘIPOMÍNKY KLUBU REAL MADRID

- (61) Komise obdržela vyjádření klubu Real Madrid po zveřejnění rozhodnutí o zahájení řízení, jakož i po vydání rozsudku Tribunálu v roce 2019.

5.1 Přípomínky k převoditelnosti pozemku B-32 na klub Real Madrid

- (62) Klub Real Madrid zdůraznil, že klasifikace pozemku B-32 v územním plánu jako „pozemku ke sportovnímu využití“ nemění povinnost magistrátu města Madridu převést vlastnictví pozemku na klub Real Madrid podle dohody o provedení výměny z roku 1998. V tu chvíli nebylo jasné, zda by pozemek B-32 měl být později ve veřejném vlastnictví. Podmínkou veřejného vlastnictví pozemku je, že pozemek musí být „určen“ pro veřejnou službu („afectación“). K takovému určení dochází, pokud je taková veřejná služba realizována nebo jinými slovy účinně spojena s veřejnou potřebou⁽³³⁾.

⁽²⁹⁾ Společnost TINSA použila dynamickou metodu výpočtu zůstatkové hodnoty.

⁽³⁰⁾ Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

⁽³¹⁾ Magistrát města Madridu použil statickou metodu výpočtu zůstatkové hodnoty.

⁽³²⁾ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

⁽³³⁾ Rozsudek španělského Nejvyššího soudu ze dne 21. září 2011 ve věci dovolání č. 561/2008, ES:TS:2011:5830. Viz také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. prosince 2010 ve věci dovolání č. 484/2007, ES:TS:2010:7335.

- (63) Podle klubu Real Madrid nebyly více než 25 let po klasifikaci pozemku B-32 jako „pozemku ke sportovnímu využití“ na tomto pozemku provedeny žádné stavební práce a nikdy nebyl využíván k poskytování veřejných služeb. Kvalifikace „sportovního využití“ proto nikdy nenabyla účinnosti a pozemek se nemohl stát pozemkem určeným k veřejnému využití („*dominio público*“).
- (64) Klub Real Madrid se dále domnívá, že klasifikace v územním plánu mohla být změněna před uzavřením dohody o provedení výměny z roku 1998. Magistrát města Madridu měl možnost tehdejší klasifikaci pozemku B-32 zrušit („*desafectación*“) a přiřadit mu odlišnou klasifikaci. V roce 1998 mohla být takováto změna stávající klasifikace provedena bez nutnosti čelit jakýmkoli zvláštním zákonným překážkám. V roce 2001 se však situace změnila v důsledku toho, že vstoupil v platnost zákon č. 9/2001. Podle ustanovení čl. 67 odst. 2 zákona č. 9/2001 rozhodnutí překlasifikovat pozemek určený k veřejnému využití („*desafecte el suelo de un destino público*“) musí být doprovázeno kompenzačními opatřeními s cílem zachovat kvalitu a množství takovýchto veřejných zdrojů v dotčené oblasti ⁽³⁴⁾. Když tedy v roce 2003 nastala povinnost převést pozemek B-32, magistrát města Madridu nemohl uvedený pozemek překlasifikovat, aniž by přijal opatření, která by zajistila, že nebude dotčena kvalita ani množství základních sportovních zařízení ve čtvrti Las Tablas.
- (65) Magistrát města Madridu by proto musel získat pozemek ve čtvrti Las Tablas o obdobné výměře jako pozemek B-32 a klasifikovat jej jako pozemek k „základnímu sportovnímu využití“. To by bylo bývalo velmi nákladné, neboť veškeré dostupné pozemky v uvedené oblasti byly v roce 2011 klasifikovány jako „rezidenční“ nebo „komerční“. Pozemek s touto klasifikací měl mnohem vyšší tržní cenu než pozemek klasifikovaný jako pozemek k „základnímu sportovnímu využití“. Studie předložená klubem Real Madrid odhadovala, že by se náklady magistrátu města Madridu na uvedená kompenzační opatření pohybovaly v rozmezí od 58 milionů EUR do 240 milionů EUR, tj. byly by mnohem vyšší než odškodnění ve výši 22 693 054,44 EUR sjednané v dohodě o narovnání z roku 2011 ⁽³⁵⁾.

5.2 Přípomínky týkající se porušení dohody o provedení výměny z roku 1998 a důsledků tohoto porušení

- (66) Podle klubu Real Madrid převzal magistrát města Madridu v dohodě o provedení výměny z roku 1998 nad veškerou pochybnost závazek převést vlastnictví pozemku B-32 na klub Real Madrid. Klub Real Madrid by nikdy nepřevédl pozemky do plného vlastnictví magistrátu města Madridu výměnou za pozemek, jehož převoditelnost by byla omezena. Hypotetická dohoda o nepřevoditelném pozemku by navíc porušila rovnováhu smlouvy a mohla by vést k bezdůvodnému obohacení magistrátu města Madridu, což by bylo neslučitelné se španělským právem.
- (67) Kromě toho se klub Real Madrid nedomníval, že by se na tento případ vztahovala zásada subjektu v tržním hospodářství. Příslušný referenční rámec pro stanovení odpovědnosti orgánu veřejné moci a důsledků této odpovědnosti nebyl v tomto případě určen trhem, ale zákonem. Nebylo důležité, zda je jednání magistrátu města Madridu v souladu s trhem, neboť jeho jednání a míra odpovědnosti jsou dány zákonem.
- (68) Skutečnost, že magistrát města Madridu nesplnil svou smluvní povinnost, opravňovala klub Real Madrid požadovat odškodnění za porušení smlouvy. Toto odškodnění mělo uvést klub Real Madrid do stejného postavení, jako kdyby magistrát města Madridu splnil svůj smluvní závazek a převedl na klub Real Madrid plné vlastnictví pozemku B-32.
- (69) Klub Real Madrid neměl nárok na prosté uživatelské právo k pozemku B-32. Takový nárok by zkresloval závazky, které na sebe magistrát města Madridu a klub Real Madrid vzaly v dohodě o provedení výměny z roku 1998. Relevantní hodnotou pro účely odškodnění byla hodnota, kterou by měl pozemek B-32 pro klub Real Madrid v případě, že by magistrát města Madridu splnil svůj závazek převést vlastnictví pozemku v souladu s podmínkami dohody.

⁽³⁴⁾ „*Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que [...], desafecte el suelo de un destino público [...], deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo [...]*“.

⁽³⁵⁾ Zpráva společnosti Aguirre Newman předložená klubem Real Madrid, s. 122–126.

- (70) Klub Real Madrid argumentoval, že aby byl smluvní závazek podle španělského práva absolutně neplatný, musí překážky plnění existovat od samého počátku, musí být absolutní, trvalé a mimo kontrolu stran. Z téhož důvodu se magistrát města Madridu nemohl vyhnout svému smluvnímu závazku vůči klubu Real Madrid spočívajícímu v převodu pozemku B-32 odvoláním se na doktrínu španělského práva týkající se následně vzniklé nemožnosti (*imposibilidad sobrevenida*). Magistrát města Madridu by se mohl vyhnout odpovědnosti pouze v případě, že by překážky plnění byly nepřekonatelné a mimo jeho kontrolu.
- (71) Podle klubu Real Madrid by bylo nepředstavitelné, aby souhlasil s narovnáním, které by jeho smluvnímu právu k pozemku B-32 přiřadilo hodnotu nižší, než byla tržní hodnota tohoto pozemku v roce 2011. Klub Real Madrid by neakceptoval narovnání, které by odhadovalo hodnotu jeho práva k pozemku B-32 jako tržní hodnotu tohoto pozemku v roce 1998 nebo v roce 2003. Klub Real Madrid by zahájil soudní řízení na ochranu plné hodnoty svého práva požadovat naplnění dohody o provedení výměny z roku 1998.
- (72) Alternativně k dohodě o narovnání z roku 2011 mohl klub Real Madrid trvat na svých smluvních právech. Ta by mohla představovat odškodnění za porušení smlouvy, pokud by bylo porušení způsobeno úmyslně nebo nedbalostí na základě článku 1101 občanského zákoníku. To by vedlo k nároku na odškodnění v hodnotě, kterou pozemek měl v okamžiku vynesení rozsudku, což by byla hodnota předpokládaná v dohodě o narovnání z roku 2011. Klub Real Madrid mohl také smlouvu ukončit podle článku 1124 občanského zákoníku, což by ve svém důsledku znamenalo právo na navrácení toho, co již bylo splněno, podle článku 1123 občanského zákoníku, a nárok na odškodnění.
- (73) Klub Real Madrid zdůrazňuje, že dohoda o narovnání z roku 2011 je pro magistrát města Madridu výhodnější než úplné navrácení vyměněných pozemků. Navrácení by mělo za následek obnovení situace, která existovala před dohodou o provedení výměny z roku 1998. V zásadě by byl magistrát města Madridu nucen vrátit klubu Real Madrid pozemek o výměře 15 000 metrů čtverečních, který získal ve čtvrti Ciudad Deportiva, a klub Real Madrid by musel magistrátu města Madridu vrátit pozemky 33 a 34. Navrácení pozemků jako takových by však nebylo proveditelné. Strany již před lety prodaly tyto pozemky třetím stranám, které je nabyly v dobré víře. V takovýchto případech musí podle španělského práva strany namísto toho druhé straně vrátit hodnotu pozemku, který je předmětem navrácení, v okamžiku vynesení rozsudku.
- (74) Na základě zprávy o ocenění pozemku z roku 2014, jejíž vypracování zadal klub Real Madrid společnosti Aguirre Newman zabývající se realitním poradenstvím (dále jen „zpráva společnosti Aguirre Newman“), klub Real Madrid vysvětlil, jak by navrácení smluvních plnění v roce 2011 bylo řešeno podle španělského práva a jaké finanční důsledky by navrácení mělo. Podle klubu Real Madrid by navrácení zapříčinilo tyto platby mezi magistrátem města Madridu a klubem Real Madrid:
- magistrát města Madridu by musel klubu Real Madrid uhradit hodnotu pozemku o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti Ciudad Deportiva v roce 2011, kterou společnost Aguirre Newman ve své zprávě odhadla na částku 65 346 000 EUR ⁽³⁶⁾,
 - klub Real Madrid by byl musel magistrátu města Madridu uhradit hodnotu pozemků 33 a 34 v roce 2011, kterou společnost Aguirre Newman odhadla na částku 32 246 000 EUR ⁽³⁷⁾,
 - čistým dopadem navrácení by tedy byla úhrada částky 33 100 000 EUR magistrátem města Madridu ve prospěch klubu Real Madrid, což by bylo o 10 407 000 EUR více, než kolik klub Real Madrid obdržel podle dohody o narovnání z roku 2011. To znamenalo, že se klub Real Madrid v zásadě vzdal dalšího nároku ve výši 10 407 000 EUR vůči magistrátu města Madridu tím, že souhlasil s dohodou o narovnání z roku 2011.
- (75) Klub Real Madrid proto argumentoval, že uzavřením dohody o narovnání z roku 2011 byl magistrát města Madridu schopen zabránit uvedenému riziku za cenu, která byla o 10 407 000 EUR nižší než částka, kterou si mohl klub Real Madrid nárokovat, pokud by ukončil dohodu o provedení výměny z roku 1998 a požadoval navrácení.

⁽³⁶⁾ Zpráva společnosti Aguirre Newman předložená klubem Real Madrid, s. 113–117.

⁽³⁷⁾ Zpráva společnosti Aguirre Newman předložená klubem Real Madrid, s. 106–112.

- (76) A nakonec pak klub Real Madrid argumentoval, že mohl žádat o náhradu jakékoli škody způsobené v důsledku porušení smlouvy magistrátem města Madridu. Podle ustanovení článku 1124 španělského občanského zákoníku a ustálené judikatury jsou ukončení smlouvy a smluvní odškodnění vzájemně slučitelnými nápravami. Účelem takového odškodnění je uvést věřitele do stejného postavení, jako by dlužník splnil své závazky podle smlouvy.
- (77) Pokud by byla dohoda o provedení výměny z roku 1998 považována za absolutně neplatnou, klub Real Madrid argumentoval, že právním důsledkem neplatnosti smlouvy by podle článku 1303 občanského zákoníku bylo navrácení plnění stran podle absolutně neplatné smlouvy. Článek 1307 občanského zákoníku stanoví, že věc, kterou nelze vrátit, protože byla ztracena, by měla být nahrazena ve výši své hodnoty v okamžiku ztráty plus úroky. Prodej třetí straně v dobré víře je postaven na roveň ztrátě⁽³⁸⁾. Tento přístup by vedl k následujícím platbám mezi magistrátem města Madridu a klubem Real Madrid:
- a) Magistrát města Madridu by měl povinnost uhradit klubu Real Madrid příjmy z prodeje pozemku o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti Ciudad Deportiva, který uskutečnil v roce 2003, v přibližné výši 53 000 000 EUR plus úroky od daného data.
 - b) Povinnost klubu Real Madrid uhradit magistrátu města Madridu příjmy z prodeje pozemků 33 a 34 uskutečněného v roce 1999 by naproti tomu činila přibližně 12 900 000 EUR plus úroky.
 - c) Čistý dopad takového navrácení v roce 2011 bez úroků by tedy vyústil v povinnost magistrátu města Madridu uhradit klubu Real Madrid částku ve výši 40 100 000 EUR. Tato částka by byla o 17 407 000 EUR vyšší než odškodnění vyplacené klubu Real Madrid podle dohody o narovnání z roku 2011 a přibližně o 7 000 000 EUR vyšší, než kolik by magistrát města Madridu musel klubu vrátit, pokud by byla ukončena dohoda o provedení výměny z roku 1998 v důsledku porušení smlouvy magistrátem města Madridu.

5.3 Přípomínky k hodnotě pozemků

- (78) Hodnoty pozemků v roce 1998 stanovili zkušení odborníci z odboru městského územního rozvoje magistrátu města Madridu („Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo“) podle metodiky oceňování stanovené španělskými zákony. Podle těchto ocenění měly pozemky převáděné na klub Real Madrid stejnou celkovou hodnotu jako pozemky o výměře 15 000 metrů čtverečních převáděné na magistrát města Madridu.

Tabulka 1

Ocenění v dohodě o provedení výměny z roku 1998

Magistrát města Madridu		Klub Real Madrid	
Pozemky převáděné na klub Real Madrid	Hodnota	Pozemky převáděné na magistrát města Madridu	Hodnota
Pozemek B-32	595 194 EUR	15 000 m ² ve čtvrti Ciudad Deportiva	13 522 772 EUR
Pozemky B-33 a B-34	12 927 578 EUR		
Celkem	13 522 772 EUR	Celkem	13 522 772 EUR

- (79) Ocenění použité magistrátem města Madridu v roce 1998 jako základ pro převod pozemků B-32, 33 a 34 tedy nenaznačovala, že by klub Real Madrid získal příliš vysoké odškodnění.

⁽³⁸⁾ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. června 1997, dovolání č. 1610/1993 („por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irrevindicable, no la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una situación jurídica preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron, careciendo de poder dispositivo sobre ellas“).

- (80) Metodiku oceňování použitou k posouzení hodnoty pozemků, jež byly předmětem dohody o provedení výměny z roku 1998, uplatňují orgány veřejné moci v celém Španělsku k objektivnímu určení hodnoty pozemků ⁽³⁹⁾. Úředníci, kteří vypracovávají zprávy o ocenění, jsou odborníci v dané oblasti a nesou osobní odpovědnost za to, že budou jednat v souladu s použitelnými právními předpisy a postupy a dodržovat zásady objektivní, neutrality a nestrannosti. Ocenění, která vypracovávají, se považují za spravedlivá a přesná, včetně případů, kdy jsou použita v soudním řízení před španělskými soudy. Úmyslná úprava ocenění (nahoru nebo dolů) ve prospěch soukromého subjektu na úkor státní správy by byla podle španělských právních předpisů protiprávní.
- (81) Z těchto důvodů se klub Real Madrid domníval, že ocenění provedená v roce 1998 pro účely dohody o provedení výměny z roku 1998 byla oceněními nezávislých odborníků ve smyslu sdělení Komise o prvcích státní podpory při prodeji pozemků a staveb orgány veřejné moci ⁽⁴⁰⁾.
- (82) Zpráva společnosti Aguirre Newman obsahovala odhad tržní hodnoty pozemku B-32 a pozemku o výměře 15 000 čtverečních metrů ve čtvrti Ciudad Deportiva v roce 1998. Výsledky zprávy společnosti Aguirre Newman jsou v zásadě v souladu s oceněním, které odsouhlasily útvary magistrátu města Madridu před podpisem dohody o provedení výměny z roku 1998. Výsledky podporují názor, že klub Real Madrid v roce 1998 nezářkal nadměrné odškodnění. Zpráva totiž uváděla, že pokud jde o hodnotu v roce 1998, dohoda o provedení výměny z roku 1998 podhodnotila pozemek o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti Ciudad Deportiva a nadhodnotila pozemek B-32 a rovněž pozemky 33 a 34.

Tabulka 2

Ocenění v dohodě o provedení výměny z roku 1998 v porovnání s oceněním ve zprávě společnosti aguirre newman

Magistrát města Madridu				Klub Real Madrid			
Pozemky převáděné na klub Real Madrid	Hodnota (Aguirre Newman)	Hodnota (dohoda z roku 1998)	Odchylka (Δ%)	Pozemky převáděné na magistrát města Madridu	Hodnota (Aguirre Newman)	Hodnota (dohoda z roku 1998)	Odchylka (Δ%)
Pozemek B-32	574 000 EUR	595 194 EUR	+ 3,69 %	Pozemek o výměře 15 000 m ² ve čtvrti Ciudad Deportiva	13 850 000 EUR	13 522 772 EUR	– 2,04 %
Pozemky B-33 a B-34	12 869 000 EUR	12 927 578 EUR	+ 0,46 %				
Celkem	13 443 000 EUR	13 522 772 EUR	+ 0,59 %	Celkem	13 850 000 EUR	13 522 772 EUR	– 2,04 %

⁽³⁹⁾ Královský dekret č. 1020/1993 obsahující technické normy pro katastrální oceňování a tabulku norem pro určování hodnoty pozemků a staveb („Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana“). Podle ustanovení čl. 114 odst. 1 zákona č. 33/2003 o majetku státní správy („Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas“) mohou oceňování veřejných pozemků prováděné pro účely uvedeného zákona provádět i) techničtí pracovníci veřejného subjektu, který spravuje převáděný majetek nebo převáděná práva nebo který má zájem o jejich nabytí/pronájem, ii) techničtí pracovníci ministerstva financí a veřejné správy, iii) oceňovací společnosti zapsané v rejstříku oceňovacích společností Španělské centrální banky („Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España“) a další oceňovací společnosti, které jsou k tomu řádně oprávněny.

⁽⁴⁰⁾ Úř. věst. C 209, 10.7.1997, s. 3.

- (83) Výše uvedené výsledky ukazují, že magistrát města Madridu při uzavírání dohody o výměně pozemků z roku 1996 a dohody o provedení výměny z roku 1998 jednal jako soukromý subjekt. Klub Real Madrid nezískal převodem od magistrátu města Madridu žádný prospěch. Následný prodej pozemků ve čtvrti Ciudad Deportiva za 53 000 000 EUR potvrzuje, že klub Real Madrid při výměně pozemku ve čtvrti Ciudad Deportiva s magistrátem města Madridu nezískal nadměrné odškodnění. Kromě toho prodej pozemků nacházejících se ve čtvrti Julián Camarillo Sur klubem Real Madrid třetím subjektům v roce 1999 za cenu, která byla téměř totožná s hodnotou přiřazenou těmto pozemkům pro účely dohody o provedení výměny z roku 1998, potvrzuje přesnost ocenění magistrátu města Madridu.
- (84) Pokud jde o ocenění pozemku B-32 v roce 2011, měl klub Real Madrid za to, že ocenění provedené technickými útvary odboru rozvoje města magistrátu města Madridu rovněž představuje nezávislé ocenění. Z ocenění provedeného společností Aguirre Newman jménem klubu Real Madrid, při němž byly použity zavedené mezinárodní zásady oceňování, vyplynulo, že tržní hodnota pozemku B-32 v roce 2011 činila 22 690 000 EUR, tj. jednalo se o téměř přesně stejnou hodnotu jako v ocenění provedeném magistrátem města Madridu pro účely dohody o narovnání z roku 2011.
- (85) Klub Real Madrid rovněž pověřil společnost TINSA, aby pro účely zprávy zadané Komisí odhadla hodnotu pozemku B-32 v roce 2011 pomocí metodiky, kterou použila k výpočtu hodnoty tří jiných pozemků, tj. dynamické metody výpočtu zůstatkové hodnoty. Na základě tohoto ocenění činila tržní hodnota pozemku B-32 v roce 2011 23 000 000 EUR. Ocenění provedené společností TINSA vychází z následujících konkrétních předpokladů. Zaprvé, pozemek B-32 byl zařazen do kategorie pozemků k základnímu sportovnímu využití, a zadruhé, při výpočtu hodnoty se na tento pozemek hledí jako na pozemek bez omezení převoditelnosti.
- (86) Společnost klub Real Madrid dále upozorňuje na skutečnost, že hodnota pozemku B-32 stanovená katastrem nemovitostí (*Catastro Inmobiliario*) v roce 2011 činila 25 776 296 EUR. Katastr nemovitostí je státním subjektem působícím při španělském ministerstvu financí, který je nezávislý na magistrátu města Madridu a na jakémkoli jiném madridském orgánu. Podle španělského práva nesmí katastrální hodnota přesahovat tržní hodnotu dotčeného pozemku a vychází např. z informací týkajících se skutečných tržních transakcí. Z tohoto důvodu tržní hodnota pozemku B-32 v roce 2011 neměla být nižší než 25 776 296 EUR.
- (87) Pokud jde o zvýšení hodnoty od roku 1998, klub Real Madrid vysvětluje, že v roce 1998 byl pozemek B-32 neproduktivní parcelou nacházející se v nerozvinuté oblasti. Ačkoli magistrát města Madridu schválil v roce 1997 plán územního rozvoje, nezajistilo toto schválení skutečný rozvoj pozemků, který vyžadoval významné investice soukromých investorů ochotných podstoupit dané riziko. První stavební povolení ve čtvrti Las Tablas, kde se nachází pozemek B-32, byla vydána až v roce 2001. Od tohoto okamžiku začala významná výstavba a bylo jasné, že čtvrť Las Tablas bude pravděpodobně oblastí s úspěšným urbanistickým rozvojem. Přemístění celosvětového ústředí společnosti Telefónica do Las Tablas následovaly další velké společnosti. V roce 2011 bylo toto území plně rozvinuté a bylo velmi oblíbenou rezidenční i komerční čtvrtí. Tato dramatická přeměna čtvrti Las Tablas na plně rozvinutou a zastavěnou čtvrť obklopenou nákladnými bytovými domy a sídly nadnárodních společností mělo velký dopad na hodnotu pozemku B-32 v roce 2011.
- (88) Poradenská společnost Aguirre Newman vyčíslila pro klub Real Madrid hodnotu tří jiných pozemků v roce 2011 na 12 385 000 EUR.
- (89) Kromě toho klub Real Madrid akceptoval ocenění tří jiných pozemků, které provedly útvary magistrátu města Madridu, a v dohodě o narovnání z roku 2011 s ním souhlasil.
- (90) Pokud jde o studii, kterou pro Komisi vypracovala společnost TINSA za účelem ocenění tří jiných pozemků, které měly být převedeny na klub Real Madrid namísto pozemku B-32, jak bylo dohodnuto v dohodě o narovnání z roku 2011 (viz 31. bod odůvodnění), měl klub Real Madrid za to, že ocenění provedené společností TINSA obsahuje chyby, které měly významný dopad na výsledky ocenění. Jednou z těchto chyb byla skutečnost, že ocenění společnosti TINSA vycházelo z požadovaných cen a nikoli z konečných cen skutečných kupních transakcí. Společnost TINSA mohla využít nástroj, který od roku 2017 nabízejí španělské rejstříky nemovitostí a který poskytuje údaje o realitních transakcích, a tedy i o konečných cenách. Použití tohoto nástroje může mít při odhadu tržní hodnoty klíčový význam. V opačném případě by hodnocení mohlo vést k odchylkám ve výsledcích. Kromě toho by nebylo správné, aby společnost TINSA použila srovnatelné referenční hodnoty a určité váhové koeficienty.

5.4 Přípomínky týkající se pozemku v blízkosti stadionu Bernabéu

- (91) Klub Real Madrid vysvětluje, že pokud jde o změnu územního plánu týkající se oblasti v blízkosti stadionu Bernabéu a čtvrti Carabanchel, jak bylo sjednáno v dohodě o územním rozvoji z roku 2011, zamýšlená změna územního plánu stanovila zvětšení zastavitelné plochy („*edificabilidad*“), aby mohl být stadion rozšířen a zastřešen. Jako kompenzaci tohoto rozvoje španělské právní předpisy stanoví, že vlastník převede 10 % hodnoty navýšení zastavitelné plochy („*aprovechamiento*“) na orgán veřejné moci. V tomto případě měl tento převod na magistrát města Madridu zahrnovat pozemky poblíž ulic Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, které by byly překlasyfikovány z „rezidenčních“ („*residencial*“) na „zeleň“ a „veřejná zařízení“ („*equipamiento público*“).
- (92) Rozsudek č. 77/2015 ze dne 2. února 2015, který vynesl Vrchní soud v Madridu, však uvedenou změnu územního plánu z roku 2011 zrušil. Rozsudek se stal právně závazným a brání provedení dohody o územním rozvoji z roku 2011. Klub Real Madrid zdůrazňuje, že uvedená dohoda nemá naprosto žádnou souvislost s dohodou o narovnání z roku 2011. Doposud nebyl mezi magistrátem města Madridu a klubem Real Madrid podle dohody o územním rozvoji z roku 2011 převeden žádný pozemek. Příslušné plány stran byly totiž zrušeny.

6. PŘIPOMÍNKY OSTATNÍCH ZÚČASTNĚNÝCH STRAN

- (93) Po zveřejnění rozhodnutí o zahájení řízení Komise obdržela připomínky od sdružení *Ecologistas en Acción*, *Asociación para la Defensa del Estado de Derecho* a od občanů, kteří informovali Komisi o posuzované transakci s nemovitostmi.
- (94) Organizace *Ecologistas en acción* uvedla, že ani v roce 1998 pozemky, které byly klasifikovány jako pozemky pro veřejné služby, například k veřejnému sportovnímu využití, nemohly být převedeny na soukromé subjekty. Tento zákaz by se vztahoval rovněž na pozemek, který město zatím nekoupilo, ale který byl s touto klasifikací zahrnut v územních plánech. Toto prohlášení je vlastním výkladem španělských právních předpisů v oblasti urbanizace ze strany organizace *Ecologistas en acción*.
- (95) Obdobně jako klub Real Madrid upozornila organizace *Ecologistas en acción* Komisi na rozsudek Vrchního soudu v Madridu č. 77/2015 ze dne 2. února 2015, kterým byla zrušena změna územního plánu, pokud jde o pozemek v blízkosti stadionu Bernabéu. Vrchní soud v Madridu konstatoval, že neexistuje žádný obecný zájem, který by odůvodňoval změny v územním plánu spojené s pozemkem v okolí stadionu, jak je zmíněno v 18. bodě odůvodnění rozhodnutí o zahájení řízení. Soud shledal, že transakce mezi klubem Real Madrid a magistrátem města Madridu nezohledňuje úvahy týkající se obecných veřejných zájmů města, ale je diktována pouze potřebami klubu Real Madrid, pokud jde o jeho projekt modernizace stadionu.
- (96) Vrchní soud v Madridu zdůraznil, že rozhodnutí odpovědných orgánů o územním plánu musí objektivně sloužit veřejnému zájmu, a nikoli zájmům jednoho nebo více vlastníků pozemků, a dokonce ani zájmům samotného města.
- (97) Ostatní zúčastněné strany nepředložily žádné další skutkové nebo právní okolnosti.

7. POSOUZENÍ OPATŘENÍ

7.1 Předběžné připomínky k dohodě o územním rozvoji z roku 2011

- (98) Podle informací poskytnutých španělskými orgány a klubem Real Madrid byla rozsudkem Vrchního soudu v Madridu č. 77/2015 ze dne 2. února 2015 zrušena změna územního plánu, pokud jde o pozemek v blízkosti stadionu Bernabéu klubu Real Madrid. V důsledku tohoto rozsudku již nebude provedena dohoda o územním rozvoji z roku 2011, a posouzení dohody o územním rozvoji z roku 2011 ze strany Komise se tak stalo bezpředmětným.
- (99) Toto rozhodnutí proto zkoumá pouze dohodu o narovnání z roku 2011.

7.2 Existence podpory

- (100) V čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU je stanoveno, že „[p]odpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak“.
- (101) Aby se opatření považovalo za státní podporu ve smyslu tohoto ustanovení, je tedy nutné, aby byly splněny tyto kumulativní podmínky: i) opatření musí být přičitatelné státu a financováno ze státních prostředků; ii) musí příjemci poskytovat výhodu; iii) tato výhoda musí být selektivní a iv) opatření musí narušovat nebo může narušit hospodářskou soutěž a ovlivňovat obchod mezi členskými státy.

7.2.1 Podnik

- (102) Aby se v tomto případě použila pravidla pro státní podporu, příjemce údajné podpory musí být „podnikem“ ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU. Podle judikatury může být podnikem jakýkoli subjekt vykonávající hospodářskou činnost bez ohledu na jeho právní postavení a způsob, jakým je financován.⁽⁴¹⁾ Sportovní činnosti tak spadají do působnosti předpisů Evropské unie o hospodářské soutěži tehdy, pokud představují hospodářskou činnost⁽⁴²⁾. V tomto případě klub Real Madrid provozuje profesionální sportovní klub, který má příjmy z prodeje vstupenek, marketingových činností, vysílacích práv, reklamního prodeje, sponzorství atd. (viz 14. bod odůvodnění). Klub Real Madrid by proto měl být považován za podnik pro účely čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU.

7.2.2 Přičitatelnost státu a financování ze státních prostředků

- (103) Aby mohla být opatření kvalifikována jako státní podpora ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU, musí být zaprvé přičitatelná státu a zadruhé musí zahrnovat státní prostředky. Posledně uvedená podmínka znamená, že podpora musí být poskytnuta přímo státem nebo veřejným či soukromým subjektem určeným nebo zřízeným státem⁽⁴³⁾.
- (104) Dohodu o narovnání z roku 2011 uzavřel magistrát města Madridu, který je ve Španělsku orgánem veřejné moci (viz 29. bod odůvodnění). Touto dohodou magistrát města Madridu odškodnil klub Real Madrid za nesplnění svého smluvního závazku převést pozemek B-32 převodem tří jiných pozemků. Dohodu o narovnání z roku 2011 lze tedy přičíst magistrátu města Madridu a vede k převodu státních prostředků v podobě převodu pozemků magistrátem města Madridu na klub Real Madrid.

7.2.3 Podpora musí nebo může narušovat hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy

- (105) Jakákoli podpora poskytnutá klubu Real Madrid je způsobilá ovlivnit obchod mezi členskými státy, neboť klub Real Madrid získává příjmy z prodeje vstupenek, marketingových činností, reklamního prodeje, vysílacích práv a sponzorství nejen v rámci Španělska, ale také ze zdrojů z celé Evropské unie. Kromě toho hospodářsky soutěží s profesionálními fotbalovými kluby ve Španělsku a v celé Evropské unii o výše uvedené příjmy (viz 14. bod odůvodnění) a při získávání fotbalových hráčů, a proto jakákoli podpora poskytnutá klubu je způsobilá ovlivnit obchod uvnitř EU a narušit hospodářskou soutěž, neboť finanční postavení klubu Real Madrid může být v důsledku uvedené podpory posíleno v porovnání s jeho konkurenty na trhu profesionálního fotbalu⁽⁴⁴⁾. Čtvrtá podmínka, na jejímž základě lze konstatovat přítomnost státní podpory, je tedy v tomto případě rovněž splněna.

⁽⁴¹⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 12. září 2000, spojené věci C-180/98 až C-184/98, Pavel Pavlov a další proti Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, EU:C:2000:428.

⁽⁴²⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 21. prosince 2023 ve věci C-124/21 P, International Skating Union, EU:C:2023:1012, bod 91 a následující, rozsudek Soudního dvora ze dne 15. prosince 1995 ve věci C-415/93, Bosman, EU:C:1995:463, bod 73, rozsudek Soudního dvora ze dne 18. července 2006 ve věci C-519/04 P, Meca-Medina a Majcen v. Komise, EU:C:2006:492, bod 22, a rozsudek Soudního dvora ze dne 16. března 2010 ve věci C-325/08, Olympique Lyonnais, EU:C:2010:143, bod 23.

⁽⁴³⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 22. března 1977 ve věci C-78/76, Steinike & Weinlig proti Spolkové republice Německo, EU:C:1977:52, bod 21; rozsudek Soudního dvora ze dne 13. března 2001 ve věci C-379/98, PreussenElektra, EU:C:2001:160, bod 58. rozsudek Soudního dvora ze dne 15. května 2019 ve věci C-706/17, Achema, EU:C:2019:407, bod 47 a následující body.

⁽⁴⁴⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 3. března 2005 ve věci C-172/03, Wolfgang Heiser proti Finanzamt Innsbruck, EU:C:2005:130, bod 55, rozsudek Soudního dvora ze dne 9. června 2011, ve spojených věcech C-71/09 P, C-73/09 P a C76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ a další v. Komise, EU:C:2011:368, bod 136. Viz také rozsudek Soudního dvora ze dne 19. září 2000 ve věci C-156/98, Spolková republika Německo proti Komisi, EU:C:2000:467, bod 30 a citovaná judikatura.

7.2.4 *Selektivita*

- (106) Dohoda o narovnání z roku 2011 je selektivní, protože ji uzavřel magistrát města Madridu pouze s klubem Real Madrid.

7.2.5 *Hospodářské zvýhodnění*

- (107) Zvýhodněním ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU je jakýkoli ekonomický prospěch, jež by podnik nezískal za normálních tržních podmínek, tj. bez zásahu státu. ⁽⁴⁵⁾
- (108) Podle judikatury hospodářské transakce provedené veřejným subjektem nebo veřejným podnikem neposkytují výhodu protistraně, a proto nepředstavují podporu, pokud se provádějí v souladu s běžnými tržními podmínkami ⁽⁴⁶⁾. Aby bylo možné stanovit, zda konkrétní transakce provedená orgánem veřejné moci byla provedena v souladu s běžnými tržními podmínkami, je nezbytné srovnat chování uvedeného orgánu veřejné moci s chováním hypotetického subjektu v tržním hospodářství v podobné situaci působícího v běžných tržních podmínkách. Pokud by subjekt v tržním hospodářství uzavřel danou transakci za obdobných podmínek, pak lze přítomnost výhody vyloučit, pokud jde o uvedenou transakci ⁽⁴⁷⁾.

7.2.5.1 *Použitelnost zásady tržně jednajícího hospodářského subjektu*

- (109) Tribunál ve svém rozsudku z roku 2019 v bodě 51 konstatoval, že „použitelnost kritéria soukromého investora předpokládá, že bude jednoznačně a na základě objektivních a ověřitelných skutečností prokázáno, že bylo provedeno hodnocení, které je srovnatelné s hodnocením, k němuž by měl přístup soukromý subjekt před přijetím nebo v okamžiku přijetí dotčeného opatření“. ⁽⁴⁸⁾
- (110) Tribunál navíc v rozsudku z roku 2019 potvrdil, že se „španělské království mohlo dovolávat jakékoli právní analýzy, kterou by magistrát města Madridu nechal vypracovat za podmínek uvedených [...] v bodě 51“. ⁽⁴⁹⁾ Tribunál rovněž upřesnil, že taková právní analýza „neznamenala pouze externí posudek“. ⁽⁵⁰⁾
- (111) Šetření Komise ukázalo, že magistrát města Madridu před podpisem dohody o narovnání z roku 2011 shromáždil a zvážil následující důkazy.
- (112) Tři zprávy magistrátu města Madridu byly vypracovány odborníky z urbanistického, právního a finančního odboru magistrátu města Madridu a podepsány před podpisem této dohody (viz 27. a 28. body odůvodnění). Při vypracovávání těchto tří zpráv vzali tito odborníci v úvahu dohodu o výměně pozemků z roku 1996, dohodu o provedení výměny z roku 1998, ocenění tří jiných pozemků provedené technickými útvary magistrátu města Madridu dne 27. července 2011 a žádost klubu Real Madrid ze dne 28. ledna 2011, v níž žádá o převod vlastnictví pozemku B-32 (viz 26. bod odůvodnění). Na základě posouzení těchto důkazů doporučili odborníci místnímu orgánu před podpisem dohody o narovnání z roku 2011, aby tuto dohodu podepsal. Právní, urbanistické a finanční poradenství obsažené ve třech zprávách magistrátu města Madridu je uvedeno v odůvodnění dohody o narovnání z roku 2011.
- (113) Španělské orgány dále poskytly Komisi podrobná vyjádření vypracovaná magistrátem města Madridu. Komise konstatuje, že tato vyjádření obsahují podrobnou právní analýzu magistrátu města Madridu, která vychází nejen z jeho výkladu příslušných španělských a regionálních městských a občanskoprávních předpisů, ale také z praxe magistrátu města Madridu a z judikatury a doktríny použitelné na tento případ (viz oddíly 4.1 a 4.2).

⁽⁴⁵⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 29. dubna 1999 ve věci C-342/96, Španělsko v. Komise, EU:C:1999:210, bod 41.

⁽⁴⁶⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 11. července 1996 ve věci C-39/94, SFEI a další, EU:C:1996:285, body 60 a 61.

⁽⁴⁷⁾ Rozsudek Soudního dvora ze dne 24. ledna 2013 ve věci C-73/11 P, Frucona Košice v. Komise, EU:C:2013:32, bod 71 a citovaná judikatura.

⁽⁴⁸⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 51.

⁽⁴⁹⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 52.

⁽⁵⁰⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 50.

- (114) Na základě důkazů popsaných výše ve 113. a 113. bodě odůvodnění provedl magistrát města Madrid právní (jakož i urbanistickou a finanční) analýzu podporující podpis dohody o narovnání z roku 2011.
- (115) Zprvve, ve všech třech zprávách magistrátu města Madridu doporučovali odborníci z městské správy magistrátu města Madridu, aby podepsal dohodu o narovnání z roku 2011, a to z následujících důvodů:
- a) Po schválení odborem *Gerencia Municipal de Urbanismo* dne 4. června 1998 se dohoda o provedení výměny z roku 1998 stala právně účinnou smlouvou.
 - b) Zatímco klub Real Madrid splnil svůj smluvní závazek a převedl na magistrát města Madridu pozemek o výměře 15 000 metrů čtverečních ve čtvrti *Ciudad Deportiva*, magistrát města Madridu nepřevedl na klub Real Madrid pozemek B-32.
 - c) Převod vlastnictví pozemku B-32 na klub Real Madrid byl právně nemožný.
 - d) V roce 2011 tak magistrát města Madridu porušil dohodu o provedení výměny z roku 1998. Klubu Real Madrid v důsledku tohoto porušení dohody o provedení výměny z roku 1998 vznikl nárok na odškodnění.
- (116) Zadrugé, jak je popsáno v oddílech 4.1 a 4.2, španělské orgány poskytly Komisi podrobnou právní analýzu, která podporuje následující závěry:
- a) Pozemek B-32, který v roce 1998 magistrát města Madridu i klub Real Madrid považovaly za převoditelný pozemek, se stal nepřevoditelným na soukromé subjekty v důsledku změny regionální právní úpravy týkající se městského územního plánování z roku 2001, která stanovila, že pozemek je ve veřejném vlastnictví. Možnost změnit klasifikaci pozemku B-32 jako pozemku ke sportovnímu využití, jak navrhovaly některé zúčastněné strany, byla zamítnuta. Magistrát města Madridu měl na základě judikatury za to, že taková změna musí v každém případě sloužit obecnému zájmu a nemůže být přijata výhradně za účelem umožnění převodu pozemku na soukromý subjekt (viz oddíl 4.1).
 - b) Magistrát města Madridu nepřevedl pozemek B-32 na klub Real Madrid. V důsledku toho se magistrát města Madridu dopustil porušení dohody o provedení výměny z roku 1998, která byla účinnou dohodou. Za těchto okolností mohl klub Real Madrid požadovat, jak to také učinil, aby mu magistrát města Madridu poskytl hodnotu odpovídající nepřevedenému pozemku. Další možností bylo, že by klub Real Madrid vypověděl dohodu o provedení výměny z roku 1998 a požadoval by, aby si strany navzájem vrátily vyměněné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky, které si vzájemně vyměnil magistrát města Madridu a klub Real Madrid, byly v té době již prodány třetím stranám, stalo se jejich vrácení nemožným. V takovém případě si strany měly na základě španělského práva vzájemně vrátit hodnotu pozemků v době jejich prodeje (viz oddíl 4.2 a 5.2).
- (117) Tato právní analýza umožnila magistrátu města Madridu, aby v rámci svého rozhodovacího procesu zvažil jednotlivé právně dostupné možnosti a jejich ekonomické důsledky. V dohodě o narovnání z roku 2011 se strany dohodly, že svůj spor urovnají převodem tří jiných pozemků na klub Real Madrid. Komise konstatuje, že podle vyjádření magistrátu města Madridu a klubu Real Madrid se tímto urovnáním předešlo výsledku, tj. ukončení dané dohody, který by byl pro magistrát města Madridu mnohem obtížnější (viz 51. bod odůvodnění).
- (118) Komise s ohledem na výše uvedené skutečnosti nezpochybňuje uplatnitelnost zásady subjektu v tržním hospodářství na magistrát města Madridu při podpisu dohody o narovnání z roku 2011. Komise v tomto ohledu připomíná rovněž tyto skutečnosti:
- Dohoda o narovnání z roku 2011 je soukromoprávní smlouvou. Důsledky porušení takové smlouvy podléhají španělskému občanskému právu, nikoli veřejnému právu (viz oddíl 4.2).
 - Jak tři zprávy magistrátu města Madridu, tak vyjádření předložená španělskými orgány v letech 2012 a 2014 odrážejí stejný právní názor, který vychází mimo jiné z jejich vlastního výkladu stejných právních ustanovení.
 - Španělské orgány ve svých vyjádřeních předložených od února 2012 do roku 2025 poukazují na svůj právní názor před podpisem dohody o narovnání z roku 2011, zejména na svou právní analýzu týkající se nepřevoditelnosti pozemku B-32 na klub Real Madrid a jeho odpovědnosti za neuskutečnění tohoto převodu, který byl magistrátem města Madridu i klubem Real Madrid považován za porušení dohody (viz 42. až 45. bod odůvodnění).

- Tři zprávy magistrátu města Madridu ve spojení s vyjádřeními španělských orgánů předloženými v letech 2012 až 2025 poskytují podrobný výklad španělského městského a občanského práva platného před podpisem dohody o narovnání z roku 2011, resp. v době jejího podpisu, a nikoli až po tomto okamžiku. Výše uvedené tři zprávy a vyjádření byly navíc vypracovány stejnými útvary magistrátu města Madridu, které jsou odborníky na otázky práva, urbanismu a financí.
- Klub Real Madrid ve svých vyjádřeních tvrdí, že pozemek B-32 byl v roce 1998 převoditelný, že magistrát města Madridu byl odpovědný za nepřevedení tohoto pozemku, které představovalo porušení smlouvy, a že klub Real Madrid byl oprávněn požadovat odškodnění z důvodu porušení smlouvy. Takové odškodnění by mělo klub Real Madrid uvést do stejného postavení, jako kdyby magistrát města Madridu splnil svůj smluvní závazek a převedl na klub Real Madrid plné vlastnictví pozemku B-32.

- (119) Komise nemá žádné informace o tom, že by výše popsaná právní analýza provedená španělskými orgány nebo zdroje, z nichž španělské orgány při provádění této analýzy vycházely, byly nesprávné.
- (120) Vyjádření předložená zúčastněnými stranami neuvádějí skutečnosti ani nedokládají tvrzení, která by prokazovala, že analýza provedená španělskými orgány byla nesprávná. Proto na tomto závěru nic nemění (viz 94. až 97. bod odůvodnění).
- (121) Z tohoto důvodu se Komise domnívá, že připomínky předložené španělskými orgány krátce po podpisu dohody o narovnání z roku 2011, jak je popsáno v oddílech 4.1 a 4.2, odrážejí právní analýzu provedenou před podpisem dohody o narovnání z roku 2011. To potvrzují i tři zprávy magistrátu města Madridu.
- (122) S ohledem na výše uvedené skutečnosti Komise konstatuje, že hodnocení provedené magistrátem města Madridu bylo založeno na objektivních a ověřitelných důkazech. Z důkazů, které shromáždila před podpisem dohody o narovnání z roku 2011 nebo v okamžiku jejího podpisu, vyplývá, že magistrát města Madridu provedl hodnocení srovnatelné s hodnocením soukromého subjektu.

7.2.5.2 Uplatnění zásady subjektu v tržním hospodářství

- (123) Tribunál v rozsudku z roku 2019 připomněl, že „při posuzování, zda prodej pozemku soukromé osobě veřejným orgánem představuje státní podporu, musí Komise použít kritérium soukromého investora v tržním hospodářství, aby ověřila, zda cena zaplacená údajným příjemcem podpory odpovídá ceně, kterou by mohl stanovit soukromý investor, jenž jedná za běžných podmínek hospodářské soutěže.“ Použití tohoto kritéria obecně vyžaduje komplexní hospodářské posouzení ze strany Komise ⁽⁵¹⁾
- (124) Tribunál navíc konstatoval, že „je tedy třeba posoudit, zda je s ohledem na původní záměr stran prováděcí dohody z roku 1998, ale také na právní úpravu použitelnou na parcelu B-32 v době uzavření uvedené prováděcí dohody, jakož i při uzavření dohody o narovnání z roku 2011, odůvodněné mít za to, že by subjekt v tržním hospodářství akceptoval převzetí veškeré náhrady za nepřevedení dotyčné parcely, která byla stanovena v hodnotě parcely ve výši 22 690 000 EUR“. ⁽⁵²⁾
- (125) Španělské orgány potvrdily, že útvary magistrátu města Madridu odhadly pro účely dohody o provedení výměny z roku 1998 hodnotu pozemku B-32 na 595 194 EUR (18. bod odůvodnění).

⁽⁵¹⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 90.

⁽⁵²⁾ Rozsudek Tribunálu ze dne 22. května 2019 ve věci T-791/16, Real Madrid Club de Fútbol v. Evropská komise, EU:T:2019:346, bod 87.

- (126) Jak je uvedeno v 56. bodě odůvodnění, dne 27. července 2011 (tj. před podpisem dohody o narovnání) vyčíslily útvary magistrátu města Madridu hodnotu vlastnictví pozemku B-32 k tomuto datu na 22 693 054,44 EUR. Podle španělského ministerstva financí byla hodnota vlastnictví pozemku B-32 v roce 2011 odhadnuta na 25 776 296 EUR (57. bod odůvodnění). Podle ocenění, které provedla poradenská společnost Aguirre Newman jménem klubu Real Madrid, činila tržní hodnota pozemku B-32 v roce 2011 22 690 000 EUR (84. bod odůvodnění). Rovněž poradenská společnost TINSA stanovila hodnotu vlastnictví pozemku B-32 pro klub Real Madrid na 23 000 000 EUR (85. bod odůvodnění).
- (127) Tři jiné pozemky měly podle útvarů magistrátu města Madridu v roce 2011 hodnotu 19 972 348,96 EUR (31. bod odůvodnění). Ve zprávě, kterou si nechala vypracovat Komise, odhadla společnost TINSA (viz 12. bod odůvodnění) hodnotu těchto tří jiných pozemků na 21 100 000 EUR. Poradenská společnost Aguirre Newman jménem klubu Real Madrid odhadla hodnotu tří jiných pozemků v roce 2011 na 12 385 000 EUR (88. bod odůvodnění).
- (128) Komise se domnívá, že podmínky pro uplatnění zásady subjektu v tržním hospodářství jsou v tomto případě splněny, a to na základě následujících úvah.
- (129) Podle právní analýzy magistrátu města Madridu provedené na základě objektivních a ověřitelných důkazů shromážděných před podpisem dohody o narovnání z roku 2011 nebo v okamžiku jejího podpisu (viz 122. bod odůvodnění) měl klub Real Madrid nárok na odškodnění za porušení dohody o provedení výměny z roku 1998. Hodnota tohoto odškodnění by se měla rovnat hodnotě vlastnictví pozemku B-32 v roce 2011 (viz 52. bod odůvodnění).
- (130) Magistrát města Madridu a klub Real Madrid dále tvrdí, že útvary magistrátu města Madridu pověřené oceňováním pozemků byly profesionálními odborníky v oblasti oceňování a že byly ze zákona vázány zásadami objektivní a nestrannosti. Tyto útvary provedly odhad hodnoty pozemků ve vlastnictví orgánů veřejné správy, jak to vyžaduje zákon, a jejich ocenění jsou před vnitrostátními soudy považována za přesná (55. a 80. bod odůvodnění). Na základě toho měl klub Real Madrid za to, že ocenění pozemku B-32 provedená v roce 1998 a v roce 2011 technickými útvary magistrátu města Madridu představují nezávislá ocenění (81. bod odůvodnění).
- (131) Poradenská společnost Aguirre Newman navíc jménem klubu Real Madrid odhadla hodnotu pozemku B-32 v roce 2011 na 22 690 000 EUR. Komise konstatuje, že ačkoli se metodiky použité útvary magistrátu města Madridu a společností Aguirre Newman pro odhad hodnoty pozemku B-32 lišily, výsledek jejich ocenění byl téměř totožný.
- (132) Komise rovněž bere v úvahu, že podle magistrátu města Madridu a klubu Real Madrid odhadl veřejný katastr nemovitostí, který je součástí španělského ministerstva financí a je nezávislý na magistrátu města Madridu, hodnotu pozemku B-32 v roce 2011 na 25 776 296 EUR.
- (133) Pokud jde o zvýšení hodnoty pozemku B-32 v letech 1998 až 2011, španělské orgány vysvětlily, že daný rozdíl v hodnotě lze vysvětlit odlišným právním a hospodářským postavením tohoto pozemku v těchto letech. V roce 1998 byl dokončen pouze územní plán pro tento pozemek. Možnost stavět na pozemku však nastala teprve za několik let (58. bod odůvodnění). Klub Real Madrid souhlasí s odůvodněním magistrátu města Madridu, poukazuje na stejné úvahy a dodává, že první stavební povolení v oblasti Las Tablas začala být vydávána až od roku 2001 (87. bod odůvodnění).
- (134) Pokud jde o tři jiné pozemky, klub Real Madrid v dohodě o narovnání z roku 2011 akceptoval ocenění těchto tří jiných pozemků provedené útvary magistrátu města Madridu a souhlasil s ním (viz 89. bod odůvodnění).
- (135) Komise rovněž bere v úvahu, že útvary magistrátu města Madridu odhadly hodnotu pozemku B-32 a tří jiných pozemků v roce 2011 před podpisem dohody o narovnání z roku 2011. Kromě toho, jak uvedly španělské orgány, vycházela tato ocenění ze stejné metodiky, která je stanovena zákonem a byla provedena odborníky, kteří jsou ze zákona vázáni zásadami objektivní a nestrannosti (55. bod odůvodnění).

- (136) Hodnoty pozemku B-32 a tří jiných pozemků podle odhadu útvarů magistrátu města Madridu spadají do rozmezí hodnot odhadovaných v jednotlivých oceněních předložených Komisi klubem Real Madrid a v ocenění tří jiných pozemků vypracovaném společností TINSA jménem Komise. ⁽⁵³⁾
- (137) Vyjádření předložená ostatními zúčastněnými stranami neuvádějí žádné skutečnosti ani nedokládají žádná tvrzení, která by prokazovala, že ocenění provedená útvary magistrátu města Madridu byla nesprávná. Proto na uvedené úvaze nic nemění.
- (138) Komise dospěla s ohledem na výše uvedené úvahy k závěru, že je rozumné se domnívat, že subjekt v tržním hospodářství by souhlasil s tím, že vyplatí klubu Real Madrid odškodnění za nepřevedení pozemku B-32, které se podle odhadů rovnalo hodnotě vlastnictví tohoto pozemku v roce 2011.
- (139) Komise má rovněž za to, že hodnoty, které je třeba porovnat za účelem výpočtu odškodnění, které má klub Real Madrid obdržet na základě dohody o narovnání z roku 2011, by měly být hodnoty odhadnuté útvary magistrátu města Madridu pro účely této dohody ⁽⁵⁴⁾, jak je uvedeno v tabulce 3 níže.

Tabulka 3

Hodnoty pozemku b-32 a tří jiných pozemků v roce 2011 podle magistrátu města madridu

Pozemek	Hodnota (v EUR)
Tři jiné pozemky převedené na klub Real Madrid	19 972 348,96
Pozemek B-32	22 693 054,44

- (140) V dohodě o narovnání z roku 2011 se magistrát města Madridu a klub Real Madrid rovněž dohodly, že klub Real Madrid dluží magistrátu města Madridu částku 2 812 735,03 EUR jako odškodnění za nedodržení některých smluvních závazků podle dohody z roku 1991 (viz 15. a 32. bod odůvodnění).
- (141) Pro posouzení potenciální výhody klubu Real Madrid bere Komise v úvahu nejen hodnoty vlastnictví v roce 2011 dle odhadu útvarů magistrátu města Madridu (viz tabulka 3 výše), ale také dluh klubu Real Madrid vůči magistrátu města Madridu, jak je uvedeno výše ve 140. bodě odůvodnění, a to následovně:

Tabulka 4

Srovnání hodnot pozemku b-32 a tří jiných pozemků v roce 2011 podle magistrátu města madridu

Pozemek	Hodnota (v EUR)
a) Tři jiné pozemky převedené na klub Real Madrid	19 972 348,96
b) Pozemek B-32	22 693 054,44 (+ 92 037,59 ⁽⁵⁵⁾)
c) Dluh klubu Real Madrid	2 812 735,03
Žádná výhoda (a-b+c)	Záporná výše podpory

⁽⁵³⁾ Komise posoudila rozdílná ocenění pozemku B-32 a tří jiných pozemků, které předložily magistrát města Madridu a klub Real Madrid, jakož i zprávu společnosti TINSA včetně ocenění těchto tří jiných pozemků provedeného jménem Komise. Hodnoty pozemku B-32 dle odhadu magistrátu města Madridu a klubu Real Madrid jsou téměř totožné. Pokud jde o hodnotu tří jiných pozemků, odhady, které poskytly magistrát města Madridu, klub Real Madrid a odhad společnosti TINSA provedený pro Komisi, se vzájemně značně liší a pohybují se od maximální částky 21 100 000 EUR, kterou pro Komisi odhadla společnost TINSA, po minimální částku 12 385 000 EUR, kterou pro klub Real Madrid odhadla společnost Aguirre Newman. Hodnota tří jiných pozemků odhadnutá útvary magistrátu města Madridu spadá do tohoto rozmezí a činí 19 972 348,96 EUR.

⁽⁵⁴⁾ Hodnota práva na užívání pozemku B-32 dle odhadu poradenské společnosti CEIAM (viz 5. bod odůvodnění) není v tomto rozhodnutí zohledněna.

⁽⁵⁵⁾ Částka zaplacená klubem Real Madrid jako daň z nemovitosti za pozemek B-32, která má být podle dohody o narovnání z roku 2011 připočtena k hodnotě pozemku B-32.

8. ZÁVĚR

Komise proto dospěla k závěru, že pochybnosti vyjádřené v rozhodnutí o zahájení řízení byly dostatečně rozptýleny. Magistrát města Madridu se při podpisu dohody o narovnání z roku 2011 zachoval tak, jak by se zachoval hypotetický soukromý investor ve srovnatelné situaci. Transakce proto nepředstavuje státní podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU,

PŘIJALA TOTO ROZHODNUTÍ:

Článek 1

Opatření, které provedlo Španělské království ve prospěch fotbalového klubu Real Madrid, nepředstavuje podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Článek 2

Toto rozhodnutí je určeno Španělskému království.

V Bruselu dne 26. srpna 2025.

Za Komisi
Teresa RIBERA
výkonná místopředsedkyně