

KOMMISSIONENS AFGØRELSE (EU) 2016/2393**af 4. juli 2016****om statsstøtte SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) gennemført af Spanien med hensyn til Real Madrid CF***(meddelt under nummer C(2016) 4080)***(Kun den spanske udgave er autentisk)****(EØS-relevant tekst)**

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, særlig artikel 108, stk. 2, første afsnit,

under henvisning til aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, særlig artikel 62, stk. 1, litra a),

efter at have opfordret interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger i overensstemmelse med traktatens artikel 108, stk. 2 ⁽¹⁾, og under hensyntagen til deres bemærkninger, og

ud fra følgende betragtninger:

1. SAGSFORLØB

- (1) I oktober og november 2011 blev Kommissionen af borgere og gennem pressen underrettet om påstået statsstøtte til fordel for Real Madrid Club de Fútbol («Real Madrid») ydet i form af en fordelagtig ejendoms-transaktion. Den 20. december 2011 anmodede Kommissionen om Spaniens bemærkninger til disse oplysninger, og disse blev fremsendt den 23. december 2011 og 20. februar 2012. Som svar på endnu en anmodning om oplysninger fra Kommissionen af 2. april 2012 fremsendte Spanien yderligere oplysninger den 18. juni 2012.
- (2) Ved brev af 18. december 2013 meddelte Kommissionen Spanien, at den havde besluttet at indlede proceduren efter traktatens artikel 108, stk. 2, over for støtten. Spanien fremsendte sine bemærkninger til denne beslutning i et brev af 16. januar 2014.
- (3) Kommissionens afgørelse om at indlede proceduren («åbningsafgørelsen») blev offentliggjort i *Den Europæiske Unions Tidende* ⁽²⁾. Kommissionen opfordrede interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger til foranstaltningen.
- (4) Kommissionen modtog bemærkninger fra interesserede parter. Den videresendte dem til Spanien, som fik mulighed for at reagere. Kommissionen modtog Spaniens bemærkninger i et brev af 17. november 2014. Den 4. november 2015 og 14. marts 2016 mødtes Kommissionen med repræsentanter for Real Madrid. Den 6. november 2015 afholdt Kommissionen et telefonmøde med repræsentanter for Madrid kommunalbestyrelse. Den 9. marts 2016 fremsendte Spanien yderligere oplysninger.
- (5) Den 22. april 2015 sendte Kommissionen den grundvurdering, den havde bestilt fra det uafhængige vurderingsfirma CEIAM Cabré Alegret («CEIAM») for at forberede sig til eventuelle bemærkninger, til Spanien. Spanien fremsendte sine bemærkninger til denne vurdering i et brev af 15. juni 2015. Real Madrid fremsendte sine bemærkninger til denne vurdering i et brev af 9. juli 2015.

2. DETALJERET BESKRIVELSE AF DEN ANFÆGTEDE FORANSTALTNING

- (6) Den 29. juli 2011 indgik Madrids kommunalbestyrelse (Ayuntamiento de Madrid) og Real Madrid en aftale, som løste en retlig tvist mellem dem i forbindelse med en aftale fra 1991 og en byttehandel med fast ejendom, som havde været genstand for efterfølgende aftaler mellem dem i 1996 og 1998 («forligsaftalen fra 2011» eller «foranstaltningen»).

⁽¹⁾ EUT C 69 af 7.3.2014, s. 108.⁽²⁾ Jf. fodnote 1.

- (7) Den 20. december 1991 indgik Madrids kommunalbestyrelse, Gerencia Municipal de Urbanismo og Real Madrid en aftale om ombygning af Real Madrids stadion, Santiago Bernabéu (»aftalen fra 1991«). Ifølge den aftale forpligtede Real Madrid sig til at bygge en parkeringskælder. Real Madrid opfyldte ikke denne forpligtelse.
- (8) Den 29. november 1996 indgik Real Madrid og Madrids regionale myndigheder (Comunidad de Madrid) en aftale om bytte af fast ejendom (convenio de permuta de suelo) (»bytteaftalen fra 1996«). I den aftale forpligtede Real Madrid sig til at overføre en grund på 30 000 m² i »Ciudad Deportiva«-området til Madrids regionale myndigheder og kommunalbestyrelse. Til gengæld skulle Madrids kommunalbestyrelse overføre nogle offentligt ejede grunde samt rettighederne til andre offentligt ejede grunde til Real Madrid. De grunde og rettigheder, som Madrids kommunalbestyrelse skulle overføre, skulle udvælges senere. Parterne fastsatte værdien af byttehandlen til 27 mio. EUR.
- (9) Den 29. maj 1998 indgik Real Madrid og Madrids kommunalbestyrelse en ny aftale med henblik på at gennemføre byttehandlen ifølge bytteaftalen fra 1996 (»gennemførelsesaftalen fra 1998«). Ifølge denne aftale skulle Madrids regionale myndigheder overtage den ene halvdel af Ciudad Deportiva-grunden (15 000 m²), mens de resterende 15 000 m² skulle overtages af Madrids kommunalbestyrelse. Følgelig overførte Real Madrid disse grunde i Ciudad Deportiva. Til gengæld ville Madrids kommunalbestyrelse overføre grunde til en værdi af ca. 13 500 000 EUR til Real Madrid for at opfylde dens forpligtelser over for klubben. Det drejede sig om grunde i Julian Camarillo Sur-området (jordlod 33 og 34) og en grund i Las Tablas-området (jordlod B-32). Jordlod B-32 udgør et areal på 70 815 m².
- (10) Den tekniske afdeling i Madrid kommune havde i 1998 i forbindelse med byttehandlen vurderet værdien af B-32 til 595 194 EUR. Vurderingen blev udført på grundlag af lovgivning, som fastsætter en metode til at bestemme værdien af fast ejendom i byer (Real Decreto 1020/1993 ⁽³⁾). Ifølge Spanien havde den tekniske afdeling i Madrid kommune i vurderingen af jordlod B-32 i 1998 taget hensyn til områdets udvikling og udviklingspotentiale. De havde navnlig taget højde for, at der kun var udført byplanlægning for området, men endnu ikke udstykning, samt at man ikke havde startet noget byggeri.
- (11) Senere, i 1998, overførte Madrids kommunalbestyrelse jordlod 33 og 34 til klubben. Jordlod B-32 var endnu ikke blevet overført, fordi Madrid kommunalbestyrelse i 1998 endnu ikke havde det juridiske ejerskab til den jordlod. I denne henseende skulle overførslen ifølge gennemførelsesaftalen fra 1998 gennemføres syv dage efter, at Madrids kommunalbestyrelse blev registreret som ejer af jordlod B-32 i den spanske tingbog (Registro de la Propiedad). Den 28. juli 2000 erhvervede Madrids kommunalbestyrelse det juridiske ejerskab til jordlod B-32. Jordlod B-32 blev imidlertid først registreret i tingbogen som værende Madrids kommunalbestyrelses ejendom den 11. februar 2003.
- (12) Overførslen af jordlod B-32 fandt aldrig sted. I henhold til byplanlægningsreglerne er B-32 klassificeret til almen sportsbrug (equipamiento básico deportivo). Denne klassificering indgik oprindeligt i den partielle byplan (plan parcial) for området »UZI 0.08 Las Tablas« af 28. juli 1995. Den blev efterfølgende indarbejdet i arealudnyttelsesplanen for Madrid (Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, »PGOU«), som blev vedtaget den 17. april 1997 af Madrids kommunalbestyrelse og Madrids regionale myndigheder.
- (13) Parterne i gennemførelsesaftalen fra 1998 var bekendt med, at jordlod B-32 var klassificeret til almen sportsbrug, men ifølge Spanien mente de ikke, at denne klassifikation udelukkede overførsel til privat ejerskab, og eftersom Real Madrid havde til hensigt at opføre sportsinfrastruktur på området, havde Madrids kommunalbestyrelse antaget, at jordlod B-32 kunne overføres, hvis klassifikationen for jordlodden blev garanteret og overholdt af Real Madrid.
- (14) Ifølge artikel 64 i lov nr. 9/2001 af 17. juli 2001 om den selvstyrende region Madrids jord (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, »lov nr. 9/2001«) skulle jordlod, faciliteter, bygninger og anlæg bruges

⁽³⁾ 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 de 22 de Julio de 1993.

i overensstemmelse med deres kvalifikation, klassifikation eller byplanstatus. I artikel 7.7.2.a i PGOU beskrives grunde klassificeret til sportsbrug som offentligt ejede grunde. Lov nr. 9/2001 var allerede trådt i kraft, da Madrids kommunalbestyrelse blev registreret som ejer af jordlod B-32 i 2003 og var forpligtet til at overføre grunden til Real Madrid. Ifølge lov nr. 9/2001 skulle en grund, der var klassificeret til almen sportsbrug, være offentligt ejet. Enhver overførsel til privat ejerskab var udelukket, da grunden ikke kunne overføres, fordi den var offentlig (bien de naturaleza demanial). Derfor mente Madrids kommunalbestyrelse, at det var juridisk umuligt at overføre jordlod B-32 til Real Madrid. Det var derfor, at den i 2003 ikke overførte grunden som aftalt i gennemførelsesaftalen fra 1998.

- (15) Endvidere udtalte Tribunal Superior de Justicia de Madrid, at klassifikationen i byplaner som PGOU, betød, at en privat organisation ikke kunne have ejendomsretten til et område, der var klassificeret som B-32 ⁽⁴⁾. Denne dom præciserede den juridiske fortolkning af de byplanmæssige principper. Derfor blev jordlod B-32 ikke overført til Real Madrid.
- (16) I forligsaftalen fra 2011 anerkendte Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid, at der ikke var nogen juridisk mulighed for at overføre jordlod B-32 til Real Madrid («Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela»). Derfor indvilligede Madrids kommunalbestyrelse i at kompensere Real Madrid for, at jordlod B-32 ikke kunne overføres i overensstemmelse med aftalen fra 1998, med et beløb, som svarede til 2011-værdien af B-32. Den tekniske afdeling, der var ansvarlig for Madrids kommunalbestyrelses grundvurdering, vurderede i 2011 jordlod B-32 til 22 693 054,44 EUR i en vurderingsrapport af 27. juli 2011. Der blev i den vurdering af jordlod B-32 anvendt de samme kriterier til bestemmelse af værdien af kommunale aktiver som dem, der var blevet anvendt i 1998, hvor der blev taget højde for samme klassificering, og det blev forudsat, at grunden kunne overføres.
- (17) Parterne aftalte, at compensationen skulle betales ved, at Madrids kommunalbestyrelse i stedet for at overføre jordlod B-32 til Real Madrid overførte flere andre jordlodder. Disse jordlodder omfattede en grund mellem gaderne Rafael Salgado, Paseo de la Castellana og Concha Espina på 3 600 m², flere dele af områderne »Mercedes Arteaga, Jacinto Verdaguer« i Carabanchel på i alt 7 966 m² og et område på 3 035 m² i »Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas«. Den tekniske afdeling, der var ansvarlig for Madrids kommunalbestyrelses grundvurdering, vurderede disse to jordlodder til i alt 19 972 348,96 EUR.
- (18) Parterne aftalte også, at Real Madrid skyldte Madrids kommunalbestyrelse et beløb på 2 812 735,03 EUR som compensation for den manglende opfyldelse af forpligtelsen i henhold til aftalen fra 1991 om at opføre en p-kælder.
- (19) I forligsaftalen fra 2011 blev Real Madrid og Madrids kommunalbestyrelse enige om at udligne deres gensidige gæld. Først blev et beløb på 92 037,59 EUR i ejendomsskat, som Real Madrid havde betalt siden 2002 for jordlod B-32, lagt til Real Madrids krav på 22 693 054,44 EUR for jordlod B-32. Derefter blev de 2 812 735,03 i udestående gæld i henhold til aftalen fra 1991 fratrukket Real Madrids krav, hvilket resulterede i et krav for Real Madrid hos Madrids kommunalbestyrelse på 19 972 357,00 EUR. Dette krav blev modregnet i grundenes værdi på 19 972 348,96 EUR som compensation for Real Madrid for den manglende overførsel af jordlod B-32. Resultatet var et tilgodehavende på 8,04 EUR for Real Madrid hos Madrids kommunalbestyrelse.
- (20) I henhold til en efterfølgende aftale, som blev indgået i september 2011 mellem Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid (»byudviklingsaftalen fra 2011«), forpligtede Real Madrid sig til at overføre Mercedes Arteaga-/Jacinto Verdaguer-ejendommene, som indgik i den faste ejendom, som blev overført til Real Madrid i henhold til forligsaftalen fra 2011, tilbage til Madrids kommunalbestyrelse, at overføre et indkøbscenter, som den ejer, til Madrids kommunalbestyrelse samt til at foretage en engangsbetaling på 6,6 mio. EUR til Madrids kommunalbestyrelse. Til gengæld forpligtede Madrids kommunalbestyrelse sig til at overføre en grund på 5 216 m², som den ejede, foran Real Madrids Bernabéu stadion til Real Madrid, hvor Real Madrid agtede at opføre et indkøbscenter og et hotel. I forbindelse med sidstnævnte overførsel ændrede kommunalbestyrelsen og de regionale myndigheder PGOU og omklassificerede området foran stadionet for at give mulighed for tættere byggeri og kommerciel anvendelse. En nylig dom fra Tribunal Superior de Justicia de Madrid af 2. februar 2015 ⁽⁵⁾ annullerede denne ændring af PGOU.

⁽⁴⁾ Dom af 6. oktober 2004 afsagt af Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a.

⁽⁵⁾ Dom nr. 77/2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera.

3. BEGRUNDELSE FOR INDLEDNING AF DEN FORMELLE UNDERSØGELSESPROCEDURE

- (21) Kommissionen drog i åbningsafgørelsen den foreløbige konklusion, at kompensationen til Real Madrid fra Madrids kommunalbestyrelse i henhold til forligsaftalen fra 2011 udgjorde statsstøtte til fordel for Real Madrid som omhandlet i traktatens artikel 107, stk. 1.
- (22) I bemærkninger fremsendt til Kommissionen, før den formelle undersøgelsesprocedure blev indledt, gjorde Spanien gældende, at Madrids kommunalbestyrelse, fordi det juridisk ikke var muligt at opfylde dens forpligtelse i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998 til at overføre jordlod B-32 til Real Madrid, havde en retlig forpligtelse til at kompensere Real Madrid med 2011-værdien af den pågældende grund. For Kommissionen rejste dette spørgsmålet om, hvorvidt det faktisk ikke var muligt at overføre grunden til Real Madrid, og hvilke konsekvenser der i henhold til den spanske civilret kunne være ved, at en part i en kontrakt ikke var i stand til at opfylde sin kontraktlige forpligtelse.
- (23) Kommissionen konstaterede i åbningsafgørelsen, at bestemmelserne om omstødelse af kontrakter i den spanske civilret ikke nødvendigvis medfører en forpligtelse til at betale kompensation for den part, der ikke kan opfylde sine forpligtelser.
- (24) Kommissionen fandt endvidere, at det var tvivlsomt, om den værdi af jordlod B-32, der blev lagt til grund for forligsaftalen fra 2011, afspejlede markedsprisen. Selv om de spanske myndigheder fremsendte vurderingsrapporter, der dokumenterede den høje værdi af angiveligt sammenlignelige grunde, som f.eks. var klassificeret til forskellige anvendelser, men som ikke var offentlige, kunne de ikke sammenlignes, fordi de pågældende områder godt kunne overføres til private og dermed var salgbare.
- (25) Kommissionen udtrykte i åbningsafgørelsen tvivl om den betydelige stigning i den påståede værdi af jordlod B-32 mellem 1998 og 2011. Denne grund, som på købstidspunktet blev vurderet til 595 194 EUR, var angiveligt steget til mere end 22 mio. EUR, dvs. at værdien var 37 gange højere. Kommissionen spurgte de spanske myndigheder, hvorfor Madrids kommunalbestyrelse ikke havde forsøgt at undgå et krav på mere end 22 mio. EUR.
- (26) Kommissionen udtrykte også tvivl om, hvorvidt værdien af de ejendomme, der blev overført til Real Madrid som led i den yderligere udveksling af arealet omkring Bernabéu stadion i henhold til byudviklingsaftalen fra 2011, var i overensstemmelse med markedsværdien. Derfor mente Kommissionen også, at der kunne være tale om støtte i disse transaktioner som omhandlet i traktatens artikel 107, stk. 1.
- (27) Kommissionen var også i tvivl om den mulige støttes forenelighed med det indre marked. I mangel af konkrete retningslinjer for anvendelsen af statsstøttereglerne på kommercielle sportsaktiviteter skulle en vurdering baseres på traktatens artikel 107, stk. 3, litra c), direkte. I henhold til denne bestemmelse kan støtte anses for at være forenelig med det indre marked, hvis den i den fælles interesse fremmer udviklingen af visse økonomiske aktiviteter eller områder. Kommissionen tvivlede på, hvorvidt der var en objektiv fælles interesse, som kunne begrunde selektiv støtte til en meget magtfuld aktør i en meget konkurrencepræget branche.
- (28) Derfor opfordrede Kommissionen Spanien og interesserede parter til at fremsende relevante oplysninger om, hvorvidt overførslen af jordlod B-32 til Real Madrid i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, faktisk var juridisk umulig for Madrids kommunalbestyrelse, samt om de mulige konsekvenser i henhold til spansk lovgivning. Kommissionen udbad sig også kommentarer om værdien af de grunde, der indgik i forligsaftalen fra 2011 og byudviklingsaftalen fra 2011.

4. BEMÆRKNINGER FRA SPANIEN

4.1. Bemærkninger om, hvorvidt det var umuligt at overføre jordlod B-32

- (29) Spanien bekræftede, at overførsel af jordlod B-32 var og er juridisk umuligt. Spanien gør gældende, at den juridiske situation med hensyn til, om grunden kan overføres, som minimum var uklar, da aftalen fra 1998 blev indgået. Det blev i 2004 klart, at overførsel var juridisk umuligt, da Tribunal Superior de Justicia de Madrid afsagde sin dom nr. 77/2015 (jf. betragtning 20). Spanien mener, at dommen vedrørte lovgivning, der allerede var gældende i 1998, da gennemførelsesaftalen fra 1998 mellem Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid blev indgået. Spanien er derfor enige i, at overførsel af jordlod B-32 havde været umuligt fra begyndelsen. Ifølge Spanien ville konsekvenserne af denne juridiske umulighed i henhold til civillovens artikel 1303 være, at de kontraherende parter skulle returnere det, de havde modtaget. I henhold til civillovens artikel 1307 gælder det, at hvis genstanden for en ugyldig kontrakt ikke kan returneres, fordi den er gået tabt, skal den pågældende part returnere værdien af genstanden på det tidspunkt, hvor den gik tabt. Formålet er at genoprette situationen som om, at kontrakten aldrig var blevet indgået.

- (30) Spanien gør gældende, at en kontrakt, der omfatter flere genstande og forpligtelser, bør betragtes som ugyldig i sin helhed, medmindre det kan antages, at det ville have været parternes hensigt at opretholde den resterende del af kontrakten. Dette afhænger af parternes hypotetiske hensigt. Spanien mener ikke, at der er noget, der berettiger den antagelse, at Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid ville have videreført resten af gennemførelsesaftalen fra 1998, hvis de havde vidst, at det var juridisk umuligt at overføre jordlod B-32 i henhold til aftalen.
- (31) I den forbindelse antager Spanien, at aftalen fra 1998 er ugyldig i sin helhed, og konkluderer, at Real Madrid og Madrids kommunalbestyrelse også ville skulle returnere de andre jordlod, som var omfattet af bytteaftalen fra 1996 og gennemførelsesaftalen fra 1998. Eftersom disse jordlodder imidlertid i mellemtiden var blevet solgt, og ikke kunne returneres i naturalier, ville Madrids kommunalbestyrelse skulle returnere værdien af disse jordlodder på salgstidspunktet. Med andre ord er Madrids kommunalbestyrelse forpligtet til at betale Real Madrid værdien af de 15 000 m² af grunden i Ciudad Deportiva, da den blev solgt, som ifølge Spanien var 53 578 623 EUR. En sådan fremgangsmåde ville være meget mere gunstig for Real Madrid og meget mere ufordelagtig for Madrids kommunalbestyrelse end det, der blev aftalt i forligsaftalen fra 2011.
- (32) Spanien henviser desuden til retspraksis, der støtter den opfattelse, at Madrids kommunalbestyrelse ville skulle kompensere Real Madrid for den manglende opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998. Der henvises til domme, som omhandler efterfølgende umulighed, forårsaget forsætligt eller uagtsomt af en af parterne. Ifølge Spanien er denne retspraksis baseret på kontraktens fortsatte gyldighed og en af parternes manglende opfyldelse af den. Den part, der opfylder sin del, er berettiget til nutidsværdien af det, den ikke modtog, fordi den normalt skulle have haft det i sin besiddelse. Dette krav afhænger ikke af kreditors hensigt eller skyld. Spanien henviser til civillovens artikel 1124, ifølge hvilken en part kan kræve kompensation fra modparten som følge af manglende opfyldelse af en gyldig bilateral kontrakt, hvis naturalopfyldelse ikke er muligt. Derfor opfyldt Madrids kommunalbestyrelse med forligsaftalen fra 2011 sine eksisterende retlige forpligtelser over for Real Madrid i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998.
- (33) Hvad angår den mulige ændring af den foreskrevne anvendelse af jordlod B-32 i PGOU, bekræfter Spanien, at det i princippet ligger inden for Madrids kommunalbestyrelses beføjelser at foreslå de regionale myndigheder at ændre PGOU. Spanien gør imidlertid gældende, at sådanne ændringer skal tjene den almene interesse. Der henvises til det retlige princip om opretholdelse af offentlige arealer, hvorefter det er forbudt at sælge offentligt ejet jord uden at købe nye jord med tilsvarende karakteristika. At undgå et stort erstatningskrav vil ikke være grund nok til at ændre arealanvendelsen i denne sag, fordi en sådan ændring ville være vilkårlig. Artikel 67, stk. 2, i lov nr. 9/2001 giver ikke mulighed for at tilbagetrække jord, der er klassificeret til offentlig anvendelse, uden kompenserende foranstaltninger i det samme område.
- (34) Endelig bemærkede Spanien, at hvis Real Madrid havde overtaget grunden i 2011, ville der ikke være tale om statsstøtte, så den kompensation, den modtog i henhold til forligsaftalen fra 2011 fra Madrids kommunalbestyrelse for manglende overførsel af grunden, kan ikke udgøre statsstøtte, fordi kompensationen svarer til værdien af grunden i 2011.

4.2. Bemærkninger vedrørende vurderingen af jordlod B-32

- (35) Hvad angår vurderingen af grunden, forklarer Spanien, at vurderingen blev foretaget af den tekniske afdeling i Madrid kommune på grundlag af fastlagte kriterier, som blev anvendt for al kommunalt ejet jord. De eksperter, som denne afdeling anvender, er bundet af principperne om objektivitet, professionalisme og upartiskhed. Offentlige forvaltninger skal i henhold til lovgivningen i første omgang få ejendomsværdien vurderet af deres egne ansatte og tjenester.
- (36) På grundlag af en beregningsmodel (Módulo básico de repercusión de suelo, »MBR«) fastsættes der en kvadratmeterpris for Madrid. Værdien af jordlod B-32 blev i 2011 vurderet som følger:
- a) Areal: 70 815 m², heraf 35 407 m² med tilladelse til bebyggelse
 - b) MBR ifølge anordning fra økonomi- og erhvervsministeriet EHA/1213/2005: 588 EUR pr. m²
 - c) Indekskoefficient: 1,09. Resultatet af 35 407 × 588 × 1,09 er 22 693 054,44 EUR.

- (37) Spanien henviser også til en rapport fra finansministeriet fra 2011, hvor værdien af jordlod B-32 blev anslået til 25 776 296 EUR. Spanien understreger, at det ville være juridisk forpligtet til med henblik på at opgøre sine samlede aktiver at vurdere alle de grunde, det ejer, uanset om de i juridisk forstand er offentligt eller privat område.
- (38) Spanien kritiserer den undersøgelse, som CEIAM udførte for Kommissionen, fordi den i et af scenarierne tager udgangspunkt i, at grunden anvendes til socialt boligbyggeri. En sådan anvendelse ville ikke følge kriteriet om den højeste og bedste udnyttelse af grunden. Derfor var den værdi, man kom frem til i undersøgelsen, 50 % lavere end ved anvendelse til offentlige formål (uso lucrativo de interés general, equipamiento singular: uddannelse, kulturelle tjenester og institutioner, hospitaler, kirker), hvilket er den højeste og bedste udnyttelse af jord afsat til offentlige formål. Værdien i scenariet med anvendelse til private formål, som f.eks. boliger eller kontorer, ville igen være 30 % højere.
- (39) Baseret på anvendelse af jorden til offentlige formål foreslår Spanien, at grundværdien beregnes ved hjælp af den simple kapitaliseringsmetode. Den tager udgangspunkt i den forventede salgspris pr. kvadratmeter, som er baseret på sammenlignelige projekter i 2011 i den del af Madrid. Efter fradrag af anlægsomkostningerne, vurderet efter en standardmodel, som Madrid kommune anvender, ender Spanien på en værdi på 22 708 633,52 EUR. Denne vurdering er imidlertid baseret på den antagelse, at klassificeringen af grunden er »forskellige offentlige formål«, og Spanien indrømmer, at den nuværende klassificering af grunden ikke er »forskellige offentlige formål«, men »offentlig sportsbrug«, og at anvendelse til andre aktiviteter end sport ville kræve en formel ændring af den kommunale arealanvendelsesplan.
- (40) Spanien foreslår også at sammenligne med en anden grund, som er klassificeret til hospitalsbrug. Den grund blev i en uafhængig vurdering vurderet til 900 EUR pr. kvadratmeter bebygget areal.
- (41) Hvad angår forskellen mellem grundvurderingen i 1998 og 2011, forklarer Spanien, at den store forskel kan forklares med, at man i 1998 kun lige var begyndt med byudviklingsplanlægningen for grunden. Man var dengang kun lige færdig med planlægningen. Grunden skulle stadig købes af Madrids kommunalbestyrelse og byggemodnes. Derfor ville der stadig gå adskillige år, før det var muligt at bygge noget på grunden. Situationen var en helt anden i 2011. I begge tilfælde fulgte man i vurderingen Madrids kommunalbestyrelses normale standarder for grundvurdering.

4.3. Bemærkninger vedrørende værdien af arealet omkring Bernabéu stadion

- (42) Hvad angår ejendomsplanerne i byudviklingsaftalen fra 2011, mente Spanien, at dom nr. 77/2015 fra Tribunal Superior de Justicia de Madrid af 2. februar 2015 annullerede ændringen af PGOU med hensyn til arealet rundt om Bernabéu og medfører, at byudviklingsaftalen fra 2011 ikke kan træde i kraft.

5. BEMÆRKNINGER FRA INTERESSEREDE PARTER

- (43) Efter offentliggørelsen af åbningsafgørelsen modtog Kommissionen bemærkninger fra Real Madrid, foreningen Ecologistas en Acción, Asociación para la Defensa del Estado de Derecho samt fra de borgere, der havde underrettet Kommissionen om den pågældende ejendomshandel.

5.1. Bemærkninger fra Real Madrid

5.1.1. Bemærkninger vedrørende konsekvenserne af Madrids kommunalbestyrelses undladelse af at overføre jordlod B-32

- (44) Med hensyn til baggrunden for gennemførelsesaftalen fra 1998 forklarer Real Madrid, at Madrids kommunalbestyrelse havde en interesse i Ciudad Deportiva, fordi den planlagde at bygge på dette centralt beliggende område, og Real Madrid havde brug for at afhænde anlægsaktiver for at tilbagebetale gæld.

- (45) Real Madrid anfører, at den gentagne gange havde bedt Madrids kommunalbestyrelse om at overføre jordlod B-32. Real Madrid er enig i, at klassificeringen af grunden til »almen sportsbrug« (deportivo de carácter básico) udgør en juridisk hindring for salg til private. Den mener imidlertid, at det kunne gøres muligt at gennemføre overførslen. Det var muligt at ændre klassificeringen i byplanlægningen, og det lå inden for Madrids kommunalbestyrelses beføjelse. Madrids kommunalbestyrelse havde ret til at annullere den eksisterende klassificering af grunden (desafectación) og tildele en anden klassificering. Dette ville have betydet, at grunden gik fra at være »offentligt område« til »privat område«, således at den kontraktlige forpligtelse til at overføre grunden til Real Madrid kunne opfyldes.
- (46) I 1998 kunne denne ændring af den eksisterende klassificering være blevet gennemført uden nogen specifikke lovmæssige forhindringer. Situationen ændrede sig imidlertid i 2001, da lov nr. 9/2001 trådte i kraft. I henhold til artikel 67.2 i lov nr. 9/2001 skal beslutningen om at afklassificere jord til offentlige formål (desafecte el suelo de un destino público) ledsages af kompenserende foranstaltninger med henblik på at opretholde kvaliteten og mængden af sådanne offentlige ressourcer i det berørte område ⁽⁶⁾. Madrids kommunalbestyrelse kunne derfor ikke, da forpligtelsen til at overføre jordlod B-32 trådte i kraft i 2003, have omklassificeret grunden uden at træffe foranstaltninger til at sikre, at kvaliteten og mængden af de almene sportsanlæg i Las Tablas ikke ville blive berørt.
- (47) Derfor ville Madrids kommunalbestyrelse skulle have købt jord i Las Tablas, som var af samme størrelse som jordlod B-32, og klassificere det til »almen sportsbrug«. Det ville have været meget dyrt, eftersom de tilgængelige jordarealer i området i 2011 var klassificeret til »beboelse« eller »erhverv«. Disse klassificeringer medfører en meget højere markedspris end jord, der er klassificeret til »almen sportsbrug«. Real Madrid har fremsendt en undersøgelse, som faktisk viser, at omkostningerne for Madrids kommunalbestyrelse for sådanne kompenserende foranstaltninger ville være mellem 58 mio. EUR og 240 mio. EUR, dvs. meget mere end de 22 693 054,44 mio., som blev aftalt som kompensation i forligsaftalen fra 2011 ⁽⁷⁾.
- (48) Derfor kunne Madrids kommunalbestyrelse fra et juridisk synspunkt have overvundet hindringerne for kontrakt-opfyldelse, hvis den havde ønsket det. I den forbindelse gør Real Madrid gældende, at hvis en kontraktlig forpligtelse skal være ugyldig i henhold til princippet i spansk privatret om oprindelig umulighed skal hindringerne være til stede fra starten, være absolutte, permanente og ligge uden for parternes kontrol.
- (49) Af samme grund kunne Madrids kommunalbestyrelse ikke have undgået sin kontraktlige forpligtelse over for klubben til at overføre jordlod B-32 ved at påberåbe sig det spanske retsprincip om efterfølgende umulighed (imposibilidad sobrevenida). Madrids kommunalbestyrelse kunne kun have undgået ansvar, hvis hindringerne for opfyldelsen var uoverkommelige og fuldstændig uden for dens kontrol.
- (50) Hvis Madrids kommunalbestyrelse skulle have opfyldt sin kontraktlige forpligtelse til at overføre jordlod B-32 til Real Madrid i 2011, ville det have betydet, at Real Madrid ville have fået overført jord med en markedsværdi på 22 693 054,44 EUR. Derfor svarede den økonomiske værdi af Real Madrids ret til at kræve fuldbyrdelse af kontrakten til markedsværdien af jordlod B-32 i 2011.
- (51) Real Madrid antyder, at det ikke ville have givet mening, hvis den havde accepteret et forlig, som vurderede værdien af dens kontraktlige ret til jordlod B-32 til at være lavere end den aktuelle markedsværdi. Real Madrid ville ikke have været villig til at acceptere et forlig, der vurderede retten til jordlod B-32 til grundens markedsværdi i 1998 eller i 2003. Real Madrid ville have anlagt sag for at sikre den fulde værdi af sin ret til at kræve fuldbyrdelse af gennemførelsesaftalen fra 1998.
- (52) Alternativet til forligsaftalen fra 2011 ville have været, at Real Madrid fastholdt sine rettigheder. Det kunne i henhold til civillovens artikel 1101 have været kompensation for kontraktbrud, hvis det var forsætligt eller forsømmeligt. Dette ville føre til et erstatningskrav svarende til værdien af grunden på tidspunktet for domsafsigelsen, hvilket ville være den værdi, der blev lagt til grund i forligsaftalen fra 2011. Real Madrid kunne også have ophævet aftalen i overensstemmelse med civillovens artikel 1124, hvilket i henhold til artikel 1123 ville have givet tilbageleveringsret til det, der allerede var overført, samt ret til erstatning.

⁽⁶⁾ »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 [...]«

⁽⁷⁾ Aguirre Newman-rapporten, indgivet af Real Madrid, side 122-126.

- (53) Real Madrid understreger, at forligsaftalen fra 2011 er mere fordelagtig for Madrids kommunalbestyrelse end fuld tilbagelevering. Tilbagelevering ville have medført genoprettelse af situationen før gennemførelsesaftalen fra 1998. Madrids kommunalbestyrelse ville i princippet være tvunget til at tilbagelevere de 15 000 m², den modtog i Ciudad Deportiva, til Real Madrid, og Real Madrid ville skulle tilbagelevere jordlod 33 og 34 til Madrids kommunalbestyrelse. Det ville imidlertid ikke have været muligt at tilbagelevere grundene som sådan. Parterne havde for mange år siden solgt grundene til tredjeparter, som havde købt dem i god tro. I sådanne tilfælde skal parterne i stedet ifølge spansk ret give den anden part den nuværende værdi af den jord, der skulle have været tilbageleveret, på tidspunktet for domsafsigelsen.
- (54) På grundlag af juridisk rådgivning og en vurderingsrapport fra ejendomsrådgivningsfirmaet Aguirre Newman («Aguirre Newman-rapporten»), som den modtog i april 2014, forklarer Real Madrid de bestemmelser i spansk privatret, der ville have været gældende for tilbagelevering i 2011, og hvad de økonomiske konsekvenser af tilbagelevering ville have været. Ifølge Real Madrid ville tilbagelevering have udløst følgende betalinger mellem Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid: Madrids kommunalbestyrelse ville skulle betale den aktuelle værdi (i 2011) af de 15 000 m² i Ciudad Deportiva, vurderet af Aguirre Newman til 65,346 mio. EUR ⁽⁸⁾, til Real Madrid, Real Madrid ville skulle betale værdien af jordlod 33 og 34 i 2011, vurderet af Aguirre Newman til 32,246 mio. EUR ⁽⁹⁾, til Madrids kommunalbestyrelse. Derfor ville nettoeffekten af tilbagelevering være, at Madrids kommunalbestyrelse skulle betale 33,1 mio. EUR til Real Madrid, hvilket er 10,407 mio. EUR mere end det, klubben modtog i henhold til forligsaftalen fra 2011. Det betyder, at Real Madrid i det væsentlige gav afkald på et krav på yderligere 10,407 mio. EUR mod Madrids kommunalbestyrelse ved at acceptere forligsaftalen fra 2011.
- (55) Real Madrid gør derfor gældende, at ophævelsen af gennemførelsesaftalen fra 1998 og fuld tilbagelevering i henhold til den aftale og bytteaftalen fra 1996 udgjorde en reel og håndgribelig risiko for Madrids kommunalbestyrelse i 2011. Ved at indgå forligsaftalen fra 2011 kunne Madrids kommunalbestyrelse undgå den risiko til en pris, der var ca. 10,407 mio. EUR lavere end det, Real Madrid kunne have krævet, hvis den havde ophævet gennemførelsesaftalen fra 1998 og krævet tilbagelevering.
- (56) Endelig gør Real Madrid gældende, at den kunne have krævet erstatning for den skade, den måtte have lidt som følge af Madrids kommunalbestyrelses kontraktbrud. I henhold til civillovens artikel 1124 og fast retspraksis er ophævelse og erstatning i kontraktforhold indbyrdes forenelige retsmidler. Formålet med denne erstatning var at stille kreditor som om, debitor havde opfyldt sine forpligtelser i henhold til kontrakten.
- (57) Hvis man antager, at gennemførelsesaftalen fra 1998 var ugyldig, gør Real Madrid gældende, at retsvirkningen af en kontrakts ugyldighed i henhold til civillovens artikel 1303 ville være tilbagelevering af parternes ydelser i henhold til den ugyldige kontrakt. I henhold til civillovens artikel 1307 gælder det, at hvis en genstand ikke kan tilbageleveres, fordi den er gået tabt, er det genstandens værdi på det tidspunkt, hvor den gik tabt, plus renter, der skal tilbageleveres. Salg til en tredjepart i god tro sidestilles med tab ⁽¹⁰⁾, hvilket betyder, at de jordlod, der var blevet solgt, efter at gennemførelsesaftalen fra 1998 blev indgået, i princippet ikke kunne tilskrives deres aktuelle værdi, men den værdi, de havde, da de blev solgt til tredjepart.
- (58) Dette ville føre til følgende betalinger mellem Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid: Madrids kommunalbestyrelse skulle betale provenuet fra salget af de 15 000 m² i Ciudad Deportiva i 2003 på omkring 53 mio. EUR plus renter fra den dato til Real Madrid. Real Madrid skulle betale provenuet fra salget af jordlod 33 og 34 i 1999 på omkring 12,9 mio. EUR plus renter til Madrids kommunalbestyrelse. Derfor ville nettovirkningen af tilbagelevering i 2011, uden renter, have været, at Madrids kommunalbestyrelse skulle betale 40,1 mio. EUR til Real Madrid. Det beløb er omkring 17,407 mio. EUR mere end den kompensation, der blev betalt til klubben i henhold til forligsaftalen fra 2011, og omkring 7 mio. EUR mere end det, Madrids kommunalbestyrelse ville skulle tilbagelevere til klubben, hvis gennemførelsesaftalen fra 1998 blev ophævet pga. Madrids kommunalbestyrelses kontraktbrud.

⁽⁸⁾ Aguirre Newman-rapporten, side 113-117.

⁽⁹⁾ Aguirre Newman-rapporten, side 106-112.

⁽¹⁰⁾ Højesterets dom af 6. juni 1997, appel nr. 1610/1993 («que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irreivindicable, no el de la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una situación preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron las cosas, careciendo de poder dispositivo sobre ellas»).

5.1.2. Bemærkninger vedrørende værdien af jordlod B-32

- (59) De grundværdier, der blev lagt til grund i 1998, blev bestemt af erfarne medarbejdere i Madrids kommunalbestyrelses byplanlægningsafdeling («Gerencia Municipal de Urbanismo») under anvendelse af vurderingsmetoden i spansk ret. Ifølge disse vurderinger havde de jordlod, der skulle overføres til klubben, samme samlede værdi som de 15 000 m², der skulle overføres til Madrids kommunalbestyrelse.

Tabel 1

Vurderinger i gennemførelsesaftalen fra 1998

Madrids kommunalbestyrelse		Real Madrid	
Grunde, der skulle overføres til Real Madrid	Værdi (EUR)	Grunde, der skulle overføres til Madrids kommunalbestyrelse	Værdi (EUR)
Jordlod B-32	595 194	15 000 m ² i Ciudad Deportiva	13 522 772
Jordlod B-33 og B-34	12 927 578		
I alt	13 522 772	I alt	13 522 772

- (60) Dermed fremgik det ikke af de vurderinger, som Madrids kommunalbestyrelse i 1998 anvendte som grundlag for overførslen af jordlod B-32, 33 og 34, at dette ville overkompensere Real Madrid.
- (61) Real Madrid afviser, at de vurderinger, som de tekniske eksperter i byplanlægningsafdelingen udførte i overensstemmelse med national ret, ikke er «uafhængige». Den henviser til meddelelse fra Kommissionen om statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger ⁽¹⁾ («meddelelsen om salg af jord»), hvori det anerkendes, at statslige vurderingskontorer, embedsmænd og offentligt ansatte skal anses for uafhængige, hvis uretmæssig påvirkning af deres resultater er fuldstændigt udelukket.
- (62) Den vurderingsmetode, der blev anvendt til at vurdere værdien af grundene i aftalen fra 1998, er den metode, som de offentlige myndigheder i hele Spanien anvender til grundvurdering ⁽²⁾. De embedsmænd, der udarbejder vurderingsrapporter, er eksperter på området og har en personlig pligt til at handle i overensstemmelse med gældende lovgivning og procedurer samt overholde principperne om objektivitet, neutralitet og upartiskhed. De vurderinger, de foretager, antages at være rimelige og korrekte, herunder når de bruges i retssager ved en spansk domstol. Det ville være ulovligt i henhold til spansk lovgivning bevidst at op- eller nedjustere en vurdering til fordel for en privat aktør på bekostning af det offentlige.
- (63) Af disse grunde mener Real Madrid, at de vurderinger, der blev foretaget i 1998 til gennemførelsesaftalen fra 1998, var foretaget af uafhængige eksperter som anført i meddelelsen om salg af jord.
- (64) Endvidere vurderes markedsværdien i 1998 af jordlod B-32 og de 15 000 m² i Ciudad Deportiva i Aguirre Newman-rapporten. Resultaterne i Aguirre Newman-rapporten afviger lidt fra de vurderinger, der blev aftalt i forbindelse med gennemførelsesaftalen fra 1998. De bekræfter imidlertid det synspunkt, at Real Madrid ikke blev overkompenseret i 1998. Det angives faktisk i rapporten, at gennemførelsesaftalen fra 1998 undervurderede værdien i 1998 af de 15 000 m² i Ciudad Deportiva og overvurderede værdien af jordlod B-32 samt jordlod 33 og 34.

⁽¹⁾ EFT C 209 af 10.7.1997, s. 3.

⁽²⁾ Kongeligt dekret 1020/1993 om tekniske standarder for ejendomsvurdering og standardtabellen for jord- og bygningsværdier («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»). I henhold til artikel 114.1 i lov nr. 33/2003 om de offentlige forvaltningsaktiver («Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas») skal vurderinger af offentlig jord, som foretages i medfør af denne lov, udføres af i) tekniske medarbejdere i det offentlige organ, som forvalter de aktiver eller rettigheder, der skal overføres, eller som er interesseret i at købe eller leje dem, ii) teknisk personale i ministeriet for finans og offentlig forvaltning, iii) vurderingsfirmaer, der er opført på Spaniens nationalbanks liste over vurderingsfirmaer («Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España»), samt andre vurderingsfirmaer, der er blevet godkendt dertil.

Tabel 2

Vurderinger i gennemførelsesaftalen fra 1998 sammenlignet med Aguirre Newman-rapporten

Madrids kommunalbestyrelse				Real Madrid			
Grunde, der skulle overføres til Real Madrid	Værdi (Aguirre Newman) (EUR)	Værdi (aftalen fra 1998) (EUR)	Forskel (Δ %)	Grunde, der skulle overføres til Madrids kommunalbestyrelse	Værdi (Aguirre Newman) (EUR)	Værdi (aftalen fra 1998) (EUR)	Forskel (Δ %)
Jordlod B-32	574 000	595 194	+ 3,69	15 000 m ² i Ciudad Deportiva	13 850 000	13 522 772	– 2,04
Jordlod B-33 og B-34	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
I alt	13 443 000	13 522 772	+ 0,59	I alt	13 850 000	13 522 772	– 2,04

- (65) Disse elementer bekræfter synspunktet om, at Madrids kommunalbestyrelse handlede som en privat køber, da den indgik bytteaftalen fra 1996 og gennemførelsesaftalen fra 1998, samt at den ikke gav Real Madrid en fordel. Det efterfølgende salg af Ciudad Deportiva til 53 mio. EUR bekræfter, at Real Madrid helt klart ikke blev overkompenseret, da den solgte Ciudad Deportiva. Endvidere bekræfter salget af grunden i Julián Camarillo Sur fra Real Madrid til tredjeparter i 1999 til en pris, der næsten var identisk med den værdi, der blev vurderet i forbindelse med gennemførelsesaftalen fra 1998, at Madrids kommunalbestyrelses vurderinger var korrekte.
- (66) Hvad angår grundvurderingen af jordlod B-32 i 2011, mener Real Madrid, at den vurdering, de tekniske medarbejdere i Madrids kommunalbestyrelses byplanlægningsafdeling foretog, også er en uafhængig vurdering. Real Madrid har bedt Aguirre Newman om også at vurdere værdien af jordlod B-32 i 2011. Den vurdering, som virksomheden foretog under anvendelse af anerkendte internationale vurderingsprincipper, viser, at markedsværdien af jordlod B-32 i 2011 var 22 690 000 EUR, dvs. næsten den samme som den vurdering, der blev foretaget i forbindelse med forligsaftalen fra 2011.
- (67) Endvidere gør Real Madrid opmærksom på, at den værdi, matrikelkontoret (Catastro Inmobiliario) vurderede jordlod B-32 til i 2011, var endnu højere på 25 776 296 EUR. Matrikelkontoret er en statslig myndighed under ministeriet for finans og offentlig forvaltning. Den er ikke afhængig af Madrids kommunalbestyrelse eller nogen anden kommunal myndighed eller instans i Madrid. Real Madrid finder det endda rimeligt at antage, at personalet hos matrikelkontoret ikke kendte til forhandlingerne mellem Real Madrid og Madrids kommunalbestyrelse, som mundede ud i forligsaftalen fra 2011. Ifølge lovgivningen må matrikelværdien ikke overstige markedsværdien af den pågældende grund og er bl.a. baseret på oplysninger vedrørende faktiske markedstransaktioner. Derfor skulle markedsværdien i 2011 af jordlod B-32 ikke have været lavere end 25 776 296 EUR.
- (68) Med hensyn til værdistigningen siden 1998 forklarer Real Madrid, at jordlod B-32 i 1998 var et ufrugtbart stykke jord beliggende i et helt ubebygget område. Selv om Madrids kommunalbestyrelse havde godkendt en byudviklingsplan i 1997, er en sådan godkendelse ikke garanti for, at jorden faktisk vil blive bebygget, da dette kræver betydelige investeringer fra private investorer, der er villige til at påtage sig en risiko. De første byggetilladelser i Las Tablas blev først udstedt i 2001.
- (69) Det blev starten på omfattende byggeaktivitet på stedet, og det blev klart, at Las Tablas sandsynligvis ville blive et populært område. Telefónicas internationale hovedkontor flyttede til Las Tablas efterfulgt af andre store virksomheder. I 2011 var området fuldt bebygget og var blevet et meget populært bolig- og erhvervsområde. Den dramatiske forvandling af Las Tablas til et fuldt bebygget område omgivet af dyre boligblokke og multinationale selskabers hovedkvarterer havde en kraftig indvirkning på værdien af jordlod B-32.

- (70) Hvad angår vurderingen af jorden i en undersøgelse til Kommissionen fra CEIAM, bemærker Real Madrid, at resultatet af den undersøgelse ikke er en korrekt markedsværdi, som en interesseret og villig køber ville betale. I stedet fastsættes der i CEIAM-undersøgelsen kun en investeringsværdi, som ifølge Real Madrid udgør værdien af et aktiv for ejeren eller den potentielle ejer til brug for et bestemt investerings- eller driftsformål, og for at finde denne investeringsværdi giver den vurderingsmetode, CEIAM anvender (»anordning ECO 805/2003«), en »belåningsværdi«. Et grundlæggende princip for belåningsværdi er »forsigtighedsprincippet«. Det afspejler, at det er et særligt forsigtigt overslag over en varig og langsigtet værdi, hvorimod »markedsværdien« henviser til værdien i en uafhængig transaktion mellem en villig køber og en villig sælger. Med markedsværdien vurderes den pris, der kunne opnås for en ejendom på vurderingsdatoen.
- (71) Derimod er formålet med belåningsværdien at give en langsigtet og holdbar værdi, som kan bruges som et stabilt grundlag for vurderingen af, om en ejendom er egnet som sikkerhed for et realkreditlån, som skal opretholdes gennem potentielle markedsudsving. Ifølge Real Madrid vil den resulterende værdi sandsynligvis ligge under markedsværdien. Real Madrid mener, at det er mere passende at bruge den statiske restværdimetode, som er baseret på skøn over infrastruktur- og byggeomkostninger og den forventede salgsværdi af de bygninger, der skal opføres.
- (72) Real Madrid henviser til de forskellige scenarier, der bruges i CEIAM-rapporten, og navnlig det, hvor det antages, at grunden skal anvendes til sport. Efter Real Madrids vurdering er det fyldt med fejl. Real Madrid mener, at de vigtigste fejl i CEIAM-rapporten i vurderingen af jordlod B-32 som et område til sport er følgende:
- a) manglende optimering af grunden og bygningerne: CEIAM tager ikke højde for f.eks. indtægterne fra de 25 %, som grundejeren i henhold til de gældende regler kunne have brugt til butikker og parkeringspladser
 - b) undervurdering af den eksisterende efterspørgsel efter sportsinfrastruktur: I 2011 var Las Tablas allerede et attraktivt og velstående område, hvor mange store virksomheder havde eller skulle have deres hovedsæde
 - c) CEIAM's beregning er baseret på et lavere etageareal bygget på grunden end det, klassificeringen gav mulighed for (bebyggeligt areal)
 - d) CEIAM vurderer værdien i et scenarie med kun en brugsret til jorden (»derecho de superficie«), mens en korrekt markedsværdivurdering bør baseres på overdragelse af fuld besiddelse og ejendomsret til jorden.

5.1.3. Bemærkninger vedrørende arealet omkring Bernabéu stadion

- (73) Real Madrid forklarer med hensyn til ændringen af PGOU vedrørende arealet rundt om Bernabéu stadion og Carabanchel-området, som aftalt i byudviklingsplanen fra 2011, at den foreslåede ændring til byplanlægningsplanen indeholdt en stigning i det bebyggelige areal (»edificabilidad«), som ville give mulighed for at udvide stadionet og etablere et tag. For at kompensere for dette skal ejeren ifølge spansk lovgivning overføre 10 % af værdien af det udvidede bebyggelige areal (»aprovechamiento«) til den offentlige myndighed. I det tilfælde blev det aftalt, at compensationen bestod i overførsel til Madrids kommunalbestyrelse af grundene i Mercedes Arteaga/Jacinto Verdager, som ville blive omklassificeret fra »beboelse« (»residencial«) til »grønt område« og »offentlige anlæg« (»equipamiento público«).
- (74) En nylig dom fra Tribunal Superior de Justicia de Madrid nr. 77/2015 af 2. februar 2015 annullerede imidlertid denne ændring af PGOU fra 2011. Dommen er blevet bindende og medfører, at byudviklingsaftalen fra 2011 ikke kan træde i kraft. Real Madrid fremhæver, at aftalen ikke har nogen forbindelse til forligsaftalen fra 2011. Der er endnu ikke overført noget jord mellem Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid i henhold til byudviklingsaftalen fra 2011. Faktisk er parternes respektive planer blevet annulleret.

5.2. Bemærkninger fra øvrige interesserede parter

- (75) Ecologistas en acción gør gældende, at grunde, som var klassificeret til offentlige formål, som f.eks. sportsbrug, selv i 1998 ikke kunne overføres til private. Dette forbud ville også gælde for jord, kommunen endnu ikke havde købt, men som indgik i byplanlægningen med denne klassificering. Lov nr. 9/2001 skabte som sådan ikke nogen ændringer.

- (76) Ligesom Real Madrid henleder *Ecologistas en acción* Kommissionens opmærksomhed på dom nr. 77/2015 afsagt af Tribunal Superior de Justicia de Madrid den 2. februar 2015, som annullerede ændringen af PGOU med hensyn til arealet rundt om Bernabéu stadion. Tribunal Superior fandt, at der ikke var nogen almen interesse, der gav anledning til at ændre byplanlægningen for arealet rundt om stadionet, som nævnt i punkt 18 i åbningsafgørelsen. Domstolen fandt, at transaktionerne mellem Real Madrid og Madrids kommunalbestyrelse ikke var begrundet i kommunens generelle samfundsinteresser, men kun tog udgangspunkt i klubbens behov i forbindelse med moderniseringen af stadionet.
- (77) Tribunal Superior de Justicia de Madrid understregede, at de ansvarlige myndigheders byplanlægningsafgørelser objektivt skal være i den almene interesse og ikke til fordel for en eller flere jordejere og selv ikke kommunen selv.
- (78) De andre interesserede parter bidrog ikke med yderligere faktuelle eller juridiske oplysninger.

6. VURDERING AF STØTTEFORANSTALTNINGEN

6.1. Foreløbige bemærkninger om byudviklingsaftalen fra 2011

- (79) Ifølge oplysningerne fra Spanien og Real Madrid annullerede dom nr. 77/2015 fra Tribunal Superior de Justicia de Madrid af 2. februar 2015 ændringen af PGOU med hensyn til arealet rundt om Real Madrids Bernabéu stadion. Som følge af denne dom var byudviklingsaftalen fra 2011 blevet annulleret mellem parterne. Derfor vil denne aftale ikke blive gennemført, og det tjener ikke længere noget formål for Kommissionen at vurdere den.
- (80) Denne afgørelse omfatter derfor kun en undersøgelse af forligsaftalen fra 2011 i henhold til statsstøttere reglerne.

6.2. Forekomst af statsstøtte

- (81) I henhold til traktatens artikel 107, stk. 1, er støtte, som ydes af en medlemsstat ved hjælp af statsmidler under enhver tænkelig form, og som fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene ved at begunstige visse virksomheder eller visse produktioner, uforenelig med det indre marked, i det omfang den påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne.

6.2.1. Betingelser for at konkludere, at der er tale om statsstøtte

- (82) Ifølge fast retspraksis skal alle tre betingelser i traktatens artikel 107, stk. 1, være opfyldt, for at der kan være tale om statsstøtte ⁽¹³⁾. Det er derfor veletableret, at for at en national foranstaltning kan kvalificeres som statsstøtte, skal der for det første være tale om statsstøtte eller støtte, som ydes ved hjælp af statsmidler, for det andet skal denne støtte kunne påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne, for det tredje skal den give modtageren en fordel, og for det fjerde skal den fordreje eller true med at fordreje konkurrencevilkårene ⁽¹⁴⁾.
- (83) Først og fremmest skal modtageren af den påståede statsstøtte dog være en »virksomhed« som omhandlet i traktatens artikel 107, stk. 1, for at statsstøttere reglerne finder anvendelse. Ifølge retspraksis er en virksomhed enhver enhed, som udfører økonomisk virksomhed, uanset denne enheds retlige status og dens finansieringsmåde ⁽¹⁵⁾. I betragtning af Den Europæiske Unions mål henhører sportsudøvelse under EU's konkurrenceregler, for så vidt der er tale om en økonomisk virksomhed ⁽¹⁶⁾. I denne sag driver Real Madrid en professionel fodboldklub mod fortjeneste, for hvilket den modtager indtægter i form af billetsalg, markedsføringsaktiviteter, tv-retteligheder, merchandising, sponsorering osv. Således bør Real Madrid betragtes som en virksomhed med henblik på traktatens artikel 107, stk. 1.

⁽¹³⁾ Sag C-399/08 P, Kommissionen mod Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, præmis 38, og den deri nævnte retspraksis.

⁽¹⁴⁾ Sag C-399/08 P, Kommissionen mod Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, præmis 39, og den deri nævnte retspraksis.

⁽¹⁵⁾ Forenede sager C-180/98 til C-184/98, Pavlov m.fl., ECLI:EU:C:2000:428.

⁽¹⁶⁾ Sag C-415/93, Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, præmis 73, sag C-519/04 P, Meca-Medina og Majcen mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2006:492, præmis 22, og C-325/08, Olympique Lyonnais, ECLI:EU:C:2010:143, præmis 23.

- (84) Hvad angår de andre betingelser for, at der er tale om statsstøtte, blev forligsaftalen fra 2011 indgået af Madrids kommunalbestyrelse, som er en offentlig myndighed, og betød, at Madrids kommunalbestyrelse overførte jordlod til en værdi af 19 972 348,96 EUR til Real Madrid som kompensation for den manglende opfyldelse af sine kontraktlige forpligtelser til at overføre en anden jordlod. Dermed er den første betingelse for statsstøtte opfyldt, eftersom forligsaftalen fra 2011 kan tilregnes Madrids kommunalbestyrelse og medfører overførsel af statsmidler i form af en overførsel af jordlod ejet af Madrids kommunalbestyrelse til Real Madrid.
- (85) Med hensyn til den anden betingelse kan støtte ydet til Real Madrid påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne, eftersom Real Madrid har indtægter fra billetsalg, markedsføringsaktiviteter, merchandising, tv-rettigheeder og sponsorering, ikke kun i Spanien, men også fra kilder i hele Unionen. Endvidere konkurrerer den økonomisk med flere fodboldklubber i hele Unionen og i Spanien om de ovennævnte indtægter, samt om køb af fodboldspillere, så enhver støtte ydet til klubben påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne og fordrejer konkurrencevilkårene, eftersom Real Madrids økonomiske situation ville blive styrket i forhold til konkurrenterne på markedet for professionel fodbold takket være denne støtte ⁽¹⁷⁾. Derfor er den anden betingelse for at konkludere, at der er tale om statsstøtte, også opfyldt i den foreliggende sag.
- (86) Med hensyn til den tredje og sidste betingelse er forligsaftalen fra 2011 selektiv, fordi den kun blev indgået med Real Madrid. Det eneste tilbageværende spørgsmål er, hvorvidt aftalen giver Real Madrid en økonomisk fordel, og det vil Kommissionen nu undersøge nærmere.

6.2.2. Princippet om den markedsøkonomiske aktør

- (87) I forbindelse med traktatens artikel 107, stk. 1, er en fordel en økonomisk fordel, som en virksomhed ikke ville have opnået under sædvanlige markedsbetingelser, dvs. uden statslig indgriben ⁽¹⁸⁾.
- (88) For at vurdere, om Real Madrid opnåede en økonomisk fordel som følge af forligsaftalen fra 2011, er det nødvendigt at undersøge, hvorvidt Real Madrid kunne have opnået den samme fordel på markedet som den, den fik ved hjælp af statsmidler. Ifølge retspraksis giver økonomiske transaktioner, der gennemføres af et offentligt organ eller en offentlig virksomhed, ikke modparten en fordel, og udgør derfor ikke statsstøtte, hvis de gennemføres under sædvanlige markedsbetingelser ⁽¹⁹⁾. For at vurdere hvorvidt en bestemt transaktion gennemført af en offentlig myndighed er blevet gennemført under sædvanlige markedsbetingelser, er det nødvendigt at sammenligne den pågældende offentlige myndigheds adfærd med en tilsvarende hypotetisk »markedsøkonomisk aktør«, som udøver virksomhed under normale markedsbetingelser. Hvis »den markedsøkonomiske aktør« ville have indgået transaktionen på tilsvarende vilkår, kan det for den pågældende transaktion udelukkes, at der er tale om en fordel ⁽²⁰⁾.
- (89) For at princippet om den markedsøkonomiske aktør finder anvendelse, skal den offentlige myndighed godtgøre, at den har handlet, som en fornuftig markedsøkonomisk aktør ville have handlet under lignende omstændigheder. En fornuftig markedsøkonomisk aktør ville normalt foretage sin egen forudgående vurdering af det økonomiske rationale ved at indgå en bestemt aftale ⁽²¹⁾. Derfor skal en medlemsstat, hvis den henviser til, at en bestemt transaktion lever op til den markedsøkonomiske aktørtest, i tvivlstilfælde fremlægge dokumentation for, at beslutningen om at gennemføre transaktionen, da den blev truffet, var baseret på økonomiske vurderinger, som var sammenlignelige med dem, som en rationel privat aktør (med de samme karakteristika som den pågældende offentlige organ) ville have foretaget for at vurdere transaktionens rentabilitet eller økonomiske fordele. I den forbindelse er evalueringer, som er blevet foretaget efter transaktionens gennemførelse, og som er baseret på efterfølgende konstateringer af, om den var rentabel, eller efterfølgende begrundelser for valget af fremgangsmåde, ikke relevante ⁽²²⁾.

⁽¹⁷⁾ Sag C-172/03, Heiser, ECLI:EU:C:2005:130, præmis 55, forenede sager C-71/09 P, C-73/09 P og C-76/09 P, Comitato »Venezia vuole vivere« m.fl. mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2011:368, præmis 136. Se også sag C-156/98, Tyskland mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2000:467, præmis 30, og den deri nævnte retspraksis.

⁽¹⁸⁾ Sag C-342/96, Spanien mod Kommissionen, ECLI:EU:C:1999:210, præmis 41.

⁽¹⁹⁾ Sag C-39/94, SFEI m.fl., ECLI:EU:C:1996:285, præmis 60 og 61.

⁽²⁰⁾ Sag C-73/11 P, Frucona Košice mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2013:32, præmis 71, og den deri nævnte retspraksis.

⁽²¹⁾ Sag C-124/10 P, Kommissionen mod EDF, ECLI:EU:C:2012:318, præmis 84, 85 og 105, jf. analogt Kommissionens afgørelse af 12. marts 2014 i sag SA.36249 (2014/N-3): Spanien, »Amendment of the Restructuring of CEISS through integration with Unicaja Banco«, betragtning 59 og 60 (EUT C 141 af 9.5.2014, s. 1).

⁽²²⁾ Sag C-124/10 P, Kommissionen mod EDF, ECLI:EU:C:2012:318, præmis 85.

- (90) Den foranstaltning, der undersøges i denne sag, er en aftale mellem en offentlig myndighed og en økonomisk aktør, der løser en retlig tvist. I denne aftale indvilligede Real Madrid i at give afkald på sit krav om at sagsøge Madrids kommunalbestyrelse for den manglende opfyldelse af forpligtelser i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998 mod betaling af kompensation.
- (91) Ifølge Spanien var Madrids kommunalbestyrelse i henhold til spansk lovgivning forpligtet til at kompensere Real Madrid for sin manglende opfyldelse af kontrakten med den pågældende grunds aktuelle værdi, fordi det er juridisk umuligt at opfylde forpligtelsen i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998 om at overføre jordlod B-32 til Real Madrid. Det er af denne grund, at Madrids kommunalbestyrelse besluttede at indgå forligsaftalen fra 2011, i medfør af hvilken den påtog sig det fulde juridiske ansvar for sin manglende opfyldelse af forpligtelsen og kompenserede Real Madrid for dette med et beløb på 22 693 054,44 EUR, hvilket svarer til værdien af jordlod B-32 i 2011, som vurderet af den tekniske afdeling med ansvar for grundvurderinger i Madrids kommunalbestyrelse.
- (92) Fra en markedsøkonomisk aktørs perspektiv afhænger det af to faktorer, om indgåelsen af en sådan forligsaftale er i overensstemmelse med markedsbetingelserne: For det første sandsynligheden for, at den vil blive holdt ansvarlig for manglende opfyldelse af sine kontraktlige forpligtelser (årsagen til den retlige tvist), og for det andet det maksimale beløb, som den i så fald ville hæfte for. Begge disse faktorer afgør, hvorvidt det at indgå en forligsaftale er i overensstemmelse med markedsbetingelserne, og på hvilke betingelser, nemlig størrelsen af den kompensation, der blev tilbudt for at løse tvisten.
- (93) I den foreliggende sag finder Kommissionen med hensyn til disse to faktorer, at en markedsøkonomisk aktør i samme situation som Madrids kommunalbestyrelse ikke ville have indgået forligsaftalen fra 2011. I betragtning af den juridiske usikkerhed i 2011 med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt Madrids kommunalbestyrelse var forpligtet til at kompensere Real Madrid for den manglende overførsel af jordlod B-32 i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, ville en markedsøkonomisk aktør i samme situation som Madrids kommunalbestyrelse for det første have fået juridisk rådgivning før indgåelsen af forligsaftalen fra 2011 for at få afklaret, om den hæftede for denne manglende opfyldelse, hvilket den ikke gjorde. For det andet ville en markedsøkonomisk aktør i samme situation som Madrids kommunalbestyrelse ikke have accepteret at betale Real Madrid en kompensation på 22 693 054,44 EUR i henhold til en sådan aftale, eftersom dette beløb er langt højere end det maksimale beløb, den hæfter for for den manglende overførsel af jordlod B-32.

6.2.2.1. Madrids kommunalbestyrelses ansvar for opfyldelsen af sine kontraktlige forpligtelser

- (94) Hvad angår sandsynligheden for, at Madrids kommunalbestyrelse i en retssag ville blive fundet ansvarlig, bad Kommissionen Spanien om at fremlægge den juridiske rådgivning, som Madrids kommunalbestyrelse fik, før den indgik forligsaftalen i 2011, og som viste, at den sandsynligvis ville blive fundet ansvarlig for den manglende overførsel af jordlod B-32 i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, hvilket Spanien ikke kunne ⁽²³⁾. I mangel af juridisk rådgivning mener Kommissionen ikke, at en hypotetisk markedsøkonomisk aktør i en tilsvarende situation ville have påtaget sig det fulde juridiske ansvar for sin manglende opfyldelse af en kontraktlig forpligtelse, som Madrids kommunalbestyrelse gjorde, i betragtning af den juridiske usikkerhed med hensyn til, at det potentielt var umuligt at opfylde forpligtelsen, de juridiske konsekvenser af denne umulighed og Madrids kommunalbestyrelses mulighed for at afhjælpe denne juridiske umulighed med andre midler.
- (95) For det første er det uklart, hvorvidt Madrids kommunalbestyrelse lovligt kunne forpligte sig til at overføre jordlod B-32 på det tidspunkt, hvor gennemførelsesaftalen fra 1998 blev indgået. Ifølge Spanien og Real Madrid vidste parterne i gennemførelsesaftalen fra 1998, at jorden var klassificeret til almen sportsbrug, og antog på det tidspunkt, hvor aftalen blev indgået, at jord med denne klassificering kunne overføres til privat ejerskab, så længe det var hensigten at anvende jorden til sportsbrug. Der er imidlertid ikke noget, der peger i retning af, at denne antagelse var korrekt på det tidspunkt, hvor gennemførelsesaftalen fra 1998 blev indgået.
- (96) Da lov nr. 9/2001 blev vedtaget, skulle parterne have rejst tvivl om antagelsen, fordi jord på et offentligt område ifølge denne lov skal forblive i offentligt ejerskab. Kommissionen bemærker i denne henseende, at Madrids kommunalbestyrelse først blev registreret som ejer af jordlod B-32 i 2003, og ifølge gennemførelsesaftalen fra 1998 var Madrids kommunalbestyrelse forpligtet til at overføre denne grund syv dage efter, at den blev registreret som ejer deraf.

⁽²³⁾ Spanien bekræftede i et telefonmøde den 6. november 2015 og skriftlige oplysninger den 9. marts 2016, at den ikke havde søgt sådan ekstern rådgivning.

- (97) Endvidere burde det efter Tribunal Superior de Justicia de Madrids dom i 2004 ⁽²⁴⁾ have været klart for begge parter, at jordlod som B-32 ikke lovligt kunne overføres til en privat person eller enhed. Derfor burde det på det tidspunkt, hvor Madrids kommunalbestyrelse i forligsaftalen fra 2011 påtog sig det fulde juridiske ansvar for sin manglende overførsel af jordlod B-32 i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, have stået lysende klart for parterne, at jordlod B-32 ikke lovligt kunne overføres.
- (98) For det andet var der heller ikke juridisk klarhed over konsekvenserne af, at det var juridisk umuligt for Madrids kommunalbestyrelse at opfylde sin forpligtelse i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998 til at overføre jordlod B-32, med hensyn til et potentielt krav på compensation for Real Madrid, da forligsaftalen fra 2011 blev indgået. Ifølge Spanien er hovedreglen ifølge spansk ret, at hvis det er juridisk umuligt at fuldbyrde en kontrakt, er kontrakten ugyldig i henhold til privatretten. I dette tilfælde er det ikke klart, om skadelidte ville have et krav på compensation eller erstatning, fordi kontrakten ikke længere eksisterer, i modsætning til et krav på tilbagelevering af det, der allerede er blevet givet som modydelse. I den henseende gør Spanien og Real Madrid gældende, at det, at det er juridisk umuligt for Madrids kommunalbestyrelse at overføre jordlod B-32, betyder, at gennemførelsesaftalen fra 1998 er ugyldig, og at alle de grunde, der er omfattet af den aftale og bytteaftalen fra 1996, eller, hvis dette ikke er muligt, deres værdi, da de gik tabt, dvs. blev solgt, skal tilbageleveres.
- (99) Det er imidlertid uklart, hvorvidt det at kun en af forpligtelserne i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, ikke kunne opfyldes af en af aftalens parter, betyder, at hele aftalen bliver ugyldig i henhold til spansk ret. Delvis ugyldighed er et komplekst spørgsmål i spansk ret, og Madrids kommunalbestyrelse søgte ikke juridisk rådgivning, før den indgik forligsaftalen fra 2011.
- (100) I denne henseende bemærker Kommissionen for det første, at i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998 skulle tre separate jordlod, som var vurderet til 13 522 772 EUR, overføres fra Madrids kommunalbestyrelse til Real Madrid, hvoraf jordlod B-32 var beliggende i et andet område og dermed ikke havde forbindelse med de to andre jordlod, der skulle overføres (jordlod 33 og 34, som var beliggende i Julian Camarillo Sur). Endvidere blev jordlod B-32 vurderet til 595 194 EUR, hvilket udgjorde mindre end 5 % af værdien af hele gennemførelsesaftalen fra 1998.
- (101) Kommissionen bemærker derefter, at gennemførelsesaftalen fra 1998 blev indgået af Madrids kommunalbestyrelse for at opfylde forpligtelsen til at kompensere Real Madrid for at overføre Ciudad Deportiva til kommunalbestyrelsen i henhold til bytteaftalen fra 1996. Det fremgår klart af bytteaftalen fra 1996, at Madrids kommunalbestyrelse havde en klar interesse i at købe Ciudad Deportiva, hvilket Real Madrid har bekræftet, og at gennemførelsesaftalen fra 1998 blev indgået, for at Madrids kommunalbestyrelse kunne opfylde sin forpligtelse i henhold til bytteaftalen fra 1996 til at overføre grunde af en vis værdi til Real Madrid som compensation for Ciudad Deportiva. Real Madrid havde derfor ikke nogen klar interesse i at lade jordlod B-32 indgå i gennemførelsesaftalen fra 1998, og hvis parterne havde været bekendt med, at det var juridisk umuligt at overføre den jordlod, da gennemførelsesaftalen fra 1998 blev indgået, ville den sandsynligvis være blevet erstattet med en anden jordlod af en tilsvarende værdi.
- (102) For det tredje viser selve forligsaftalen fra 2011, at parterne ønskede at løse problemet med, at det var juridisk umuligt at overføre jordlod B-32, adskilt fra gennemførelsen af hele gennemførelsesaftalen fra 1998 og ikke satte spørgsmålstejn ved gyldigheden af overførslen af de andre jordlod, der var omfattet af aftalen. Endvidere angav Spanien i de oplysninger, de fremsendte den 18. juni 2012 under den foreløbige undersøgelse af denne sag, at parterne i forligsaftalen fra 2011 havde en interesse i at videreføre de dele af gennemførelsesaftalen fra 1998, der ikke vedrørte jordlod B-32.
- (103) For det fjerde var det, da forligsaftalen fra 2011 blev indgået, uklart, hvorvidt Madrids kommunalbestyrelse kunne have afhjulpet den juridiske umulighed i gennemførelsesaftalen fra 1998 ved at ændre klassificeringen af grunden i henhold til byplanlægningsreglerne som værende til almen sportsbrug. Real Madrid gjorde gældende, at en sådan ændring ville være mulig. Faktisk tilbød Madrids kommunalbestyrelse en sådan ændring af PGOU i forbindelse med byudviklingsaftalen fra 2011.
- (104) Spanien forklarede imidlertid, at Madrids kommunalbestyrelse ikke kunne foretage denne ændring selv, men ville skulle foreslå en ændring af PGOU til de regionale myndigheder. Endvidere skal en sådan ændring tjene den

(24) Jf. fodnote 4.

almene interesse. Dette synspunkt er senere blevet bekræftet i en dom fra 2015, hvor Tribunal Superior de Justicia annullerede ændringen af PGOU med hensyn til arealet omkring Bernabéu stadion, som var genstand for byudviklingsaftalen fra 2011. Eftersom byudviklingsaftalen fra 2011 blev indgået kort tid efter forligsaftalen fra 2011, syntes det juridiske spørgsmål imidlertid ikke at være blevet løst på det tidspunkt, hvorfor der herskede juridisk usikkerhed omkring, hvorvidt Madrids kommunalbestyrelse kunne have afhjulpet den juridiske umulighed, som opstod med gennemførelsesaftalen fra 1998, ved at ændre klassificeringen af jordlod B-32.

- (105) I lyset af ovenstående mener Kommissionen, at en fornuftig markedsøkonomisk aktør, som stod over for den samme juridiske usikkerhed, ville have søgt juridisk rådgivning, før den indgik forligsaftalen fra 2011 og accepterede det fulde juridiske ansvar for den manglende overførsel af jordlod B-32 i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, hvilket Madrids kommunalbestyrelse ikke gjorde.

6.2.2.2. Kompensationens mulige størrelse

- (106) Hvad angår den kompensation, som Madrids kommunalbestyrelse indvilligede i at betale til Real Madrid for at løse den retlige tvist, der opstod med gennemførelsesaftalen fra 1998, mener Kommissionen, at de 22 693 054,44 EUR, som Madrids kommunalbestyrelse indvilligede i at betale for jordlod B-32 i forligsaftalen fra 2011, er langt højere end det maksimale beløb, den hæfter for for den manglende overførsel af jordlodden til Real Madrid.
- (107) Værdien af jordlod B-32 i 2011 blev vurderet af Madrids tekniske afdeling til 22 693 054,44 EUR ifølge de samme generelle kriterier for vurdering af værdien af kommunale aktiver, som allerede blev anvendt i 1998. Spanien bemærker, at denne vurdering er en matrikelværdi, som bruges som referenceværdi for f.eks. beskatning af grundsalg eller intern værdi for kommunen til regnskabsformål. Spanien og Real Madrid henviser også til en rapport fra finansministeriet fra 2011, hvor matrikelværdien af jordlod B-32 blev anslået til 25 776 296 EUR. Spanien understreger, at det ville være juridisk forpligtet til med henblik på at opgøre sine samlede aktiver at vurdere alle de grunde, det ejer, uanset om de i juridisk forstand er offentligt eller privat område. Real Madrid påpeger vurderingen på 22 690 000 EUR, der fremkom i Aguirre Newman-rapporten, som blev udarbejdet efter vedtagelsen af åbningsafgørelsen.
- (108) Kommissionen bemærker, at alle disse vurderinger er baseret på den forkerte antagelse, at jordlod B-32 kunne være blevet overført i 2011, hvilket synes at have været juridisk umuligt, som forklaret i betragtning 97 ovenfor. Hvis det antages, at Madrids kommunalbestyrelse ikke kunne holdes ansvarlig for den juridiske umulighed, som den aldrig søgte juridisk rådgivning om, kan det i det mindste gøres gældende, at markedsværdien af jordlodden i relation til Real Madrid ville være nul, eftersom den ikke kan overføres.
- (109) Ikke desto mindre accepterer Kommissionen, at formålet med at indgå en forligsaftale er at købe juridisk sikkerhed til gengæld for kompensation. Hvis det antages, at Madrids kommunalbestyrelse kunne holdes fuldt ansvarlig for, at jordlod B-32 ikke kunne overføres til Real Madrid, kan dens hæftelse ikke overstige værdien af jordlodden på det tidspunkt, hvor forligsaftalen fra 2011 blev indgået.
- (110) Spanien indrømmer i denne forbindelse, at Madrids kommunalbestyrelses tekniske afdeling ikke brugte den korrekte klassificering af jordlod B-32 (offentlig sportsbrug), da den foretog vurderingen i 2011, men tog udgangspunkt i, at grunden var i kategorien »forskellige offentlige formål«. Endvidere var den matrikelværdi på 25 776 296 EUR, som Spanien og Real Madrid henviste til, bl.a. baseret på oplysninger om faktiske markedstransaktioner i referenceområdet, mens vurderingen på 22 690 000 EUR i Aguirre Newman-rapporten var baseret på den statiske restværdimetode, som er baseret på et scenarie med salg af de forskellige enheder kort efter opførelsen af sportsinfrastruktur på grunden.
- (111) Eftersom klassificeringen af jordlod B-32 i 2011 var til sportsbrug, og Real Madrid havde til hensigt at bruge jordlod B-32 til sport, mener Kommissionen, at det korrekte parameter for vurderingen af jordlodden er langsigtet udnyttelse af jorden til sportsbrug. I den forbindelse tager CEIAM-undersøgelsen, som Kommissionen bestilte, med hensyn til den planlagte brug af jordlod B-32 til sport udgangspunkt i en antagelse om, at en

investor køber jorden, bygger infrastrukturen til forskellige typer sport og genererer indtægter ved at opkræve brugsafgift. Det scenarie, som CEIAM beskriver, synes at være rimeligt, fordi i betragtning af klassificeringen af jordlod B-32, som fastlægger, hvad den skal bruges til, og udelukker et salg, er den eneste realistiske mulighed, at sportsinfrastrukturen på grunden bruges af én operatør over en lang periode.

- (112) Med udgangspunkt i den antagelse vurderes jordlod B-32 i 2011 i CEIAM-undersøgelsen at have en værdi på 4 275 000 EUR ⁽²⁵⁾.
- (113) Spanien kritiserer, at et af scenarierne i CEIAM-undersøgelsen er baseret på anvendelse af grunden til socialt boligbyggeri, hvor man når frem til en værdi på mellem 12 245 000 EUR og 18 000 000 EUR, eftersom dette scenarie ikke sikrer den bedste udnyttelse af jorden ⁽²⁶⁾. Ifølge Spanien kom man i CEIAM-undersøgelsen frem til en værdi, der var 50 % lavere end ved anvendelse til offentlige formål (uso lucrativo de interés general: uddannelse, kulturelle tjenester og institutioner, hospitaler, kirker), hvilket er den bedste udnyttelse af jord afsat til offentlige formål.
- (114) Som svar bemærker Kommissionen, at det alternative scenarie i CEIAM-undersøgelsen blev udtænkt med henblik på sammenligning. Den endelige konklusion i undersøgelsen tager udgangspunkt i scenariet med sportsbrug, eftersom Madrids kommunalbestyrelse ikke ændrede klassificeringen til offentlige formål for jordlod B-32 eller lovligt kunne have ændret klassificeringen fra sportsbrug af de årsager, der er beskrevet i betragtning 104 ovenfor.
- (115) Real Madrid kritiserer CEIAM-undersøgelsen på flere punkter ⁽²⁷⁾.
- (116) For det første kritiserer den vurderingen af de alternative scenarier, hvor jordlodden bruges til andet end sport, fordi de er baseret på alt for mange subjektive og vilkårlige antagelser og desuden går ud fra, at jordlod B-32 bruges på en måde, som ikke er forenelig med en hypotetisk privat ejers profitmaksimerende adfærd.
- (117) For det andet bemærker Real Madrid med hensyn til den vurdering, der tager udgangspunkt i sportsbrug, at resultatet af undersøgelsen ikke afspejler den rigtige markedsværdi. CEIAM bruger en national vurderingsmetode (»anordning ECO 805/2003«), som kun giver en »belåningsværdi«, hvilket er et meget forsigtigt overslag over en varig og langsigtet værdi og sandsynligvis vil være lavere end »markedsværdien«, som henviser til værdien i en uafhængig transaktion mellem en villig køber og en villig sælger. Denne markedsværdi bør fastsættes efter den statiske restværdimetode, som beskrevet i betragtning 110.
- (118) For det tredje kritiserer Real Madrid CEIAM på flere andre punkter:
- a) manglende optimering af grunden og bygningerne. CEIAM tog ikke højde for f.eks. indtægterne fra de 25 %, som grundejeren i henhold til de gældende regler kunne have brugt til butikker og parkeringspladser
 - b) antagelserne tager ikke fuldt ud højde for den anvendelse af jorden med hensyn til bebyggeligt areal, der er tilladt i henhold til lovgivningen
 - c) undervurdering af den eksisterende efterspørgsel i et attraktivt og velstående område. Real Madrid bestrider CEIAM's vurdering af, at 42,9 % af befolkningen dyrker sport, og foreslår 50 %, idet den også henviser til den mulige efterspørgsel fra mange af dem, der arbejder i området
 - d) det at værdien vurderes i et scenarie med kun en brugsret til jorden (derecho de superficie) og ikke overdragelse af fuld besiddelse og ejendomsret til jorden.

- (119) Denne kritik er ikke overbevisende.

⁽²⁵⁾ I det bedst og værst tænkelige scenarie med hensyn til det forventede investeringsafkast i form af indtægter vil værdien være henholdsvis 6 350 000 EUR og 2 350 000 EUR

⁽²⁶⁾ Bemærkninger fra Spanien af 15. juni 2015 om den CEIAM-undersøgelse, som Kommissionen fremsendte den 22. april 2015.

⁽²⁷⁾ Indlæg fra Real Madrid af 10. juli 2015.

- (120) For det første med hensyn til de hypotetiske alternative brugsscenarier, som forklaret i betragtning 114, er de kun angivet med henblik på sammenligning af forskellige hypotetiske anvendelser af jorden, eftersom klassificeringen af jorden ikke er blevet ændret og ikke kan ændres fra sportsbrug. Denne analyse viser, at værdien af jordlod B-32 i det mindste kunne nærme sig den værdi, som Madrids kommunalbestyrelse antager, hvis den havde en klassificering med et større kommercielt potentiale. Eftersom Madrids kommunalbestyrelse ikke ændrede klassificeringen af jordlod B-32, eller lovligt kunne have ændret den fra sportsbrug, er det imidlertid korrekt at tage udgangspunkt i scenariet med sportsbrug i vurderingen i undersøgelsen.
- (121) For det andet med hensyn til den påståede vurdering af jorden på grundlag af »belåningsværdien« eller på grundlag af en antagelse om, at der kun er brugsret til jorden, anvender CEIAM-undersøgelsen ikke disse antagelser, som Real Madrid gør gældende. Tværtimod, som forklaret i afsnit 2.5 i den del af undersøgelsen, der omhandler scenariet med sportsbrug, definerer undersøgelsen værdien på grundlag af investeringsværdien af jorden, som er dens værdi for en nuværende eller potentiel ejer. Det forklares i CEIAM-undersøgelsen i afsnit 2.3.2, at anvendelse af den metode, der er beskrevet i anordning ECO/805/2003, og som Real Madrid kritiserer, har til formål at fastlægge en grunds markedsværdi⁽²⁸⁾. Uanset hvilket formål anordning ECO/805/2003 omhandler, beskriver den en metode til vurdering af værdien af jord, som kan generere indtægter som følge af en bestemt økonomisk aktivitet, og har ikke noget at gøre med belåningsværdien. Til dette formål anvender den almindeligt accepterede standarder, som ikke afhænger af baggrunden for vurderingen. Metoden kræver, at der findes et investeringsprojekt, eftersom værdien fastsættes på grundlag af nutidsværdien af langsigtede fremtidige pengestrømme i det mest sandsynlige investeringsprojekt (for jordlod B-32 bygning og drift af sportsinfrastruktur).
- (122) I modsætning til den statiske restværdimetode, der anvendes i Aguirre Newman-rapporten, som Real Madrid har fremlagt, er beregningerne i CEIAM-undersøgelsen ikke baseret på den pris, som en investor i sportsinfrastrukturen ville opnå ved et hurtigt salg af infrastrukturen, men på kommerciel udnyttelse af den over flere årtier. Den metode, CEIAM foreslår, er særligt relevant for jordlod B-32, eftersom det ikke er muligt at sælge jorden med infrastrukturen, fordi anvendelsen af og det offentlige ejerskab over jorden er lagt fast på lang sigt. Den statiske restværdimetode, som Real Madrid foreslår, kan ikke bruges, når det tilsigtede formål er at drive sportsinfrastruktur mod betaling af brugerafgifter. Denne metode kan kun anvendes, hvis jorden og infrastrukturen på den, kan sælges, og kun hvis dette salg sker umiddelbart efter opførelsen.
- (123) For at vurdere den aktuelle værdi af en grund og dermed værdien af et krav om kompensation baseret på den værdi, synes det ikke at være hensigtsmæssigt at antage eller fastsætte en hypotetisk værdi baseret på faktorer, der påvirker jordens værdi, men som faktisk ikke sker. Hvis der var et krav om kompensation mod Madrids kommunalbestyrelse, er den relevante værdi af jordlod B-32 den værdi, den har for Madrids kommunalbestyrelse, som ikke ville kunne bruge en hypotetisk værdi af jordlodden, hvis den kunne overføres.
- (124) For det tredje indeholder CEIAM-undersøgelsen en detaljeret og omhyggelig sammenligning med andre sportsanlæg af forskellig art og attraktivitet med henblik på vurdering af omkostninger og indtægter.
- (125) Med hensyn til, at der ikke skulle være taget højde for indtægtsstrømme fra andre aktiviteter end sport, eller at mulighederne for at bebygge jorden ikke skulle være udtømt, indeholder undersøgelsen i afsnit 1.6.4 en detaljeret beskrivelse af, hvordan jorden kunne bruges til forskellige blandinger af sportsinfrastruktur. Dette omfatter også parkering, butikker og restauranter og de forventede indtægter fra brugerafgifter, som er beskrevet i detaljer for de forskellige infrastrukturer.
- (126) CEIAM forklarer i afsnit 1.6.5, at den er opmærksom på, at antagelserne ikke tager fuldt ud højde for den anvendelse af jorden med hensyn til bebyggeligt areal, der er tilladt i henhold til lovgivningen. Byplanlægningen sætter ofte disse procenttal for arealanvendelse højt, så den kan imødekomme forskellige behov i årenes løb, før den forventede anvendelse ligger fast. Dette er imidlertid ikke usædvanligt for jord, der anvendes til offentlige formål, fordi det er normalt, at disse grænser udnyttes. Arealanvendelse afhænger af den forventede efterspørgsel og af den type sportsaktiviteter eller infrastruktur, der tilbydes. I denne forbindelse analyserede CEIAM 22 sammenlignelige sportsanlæg for at udarbejde det scenarie, der anvendes i undersøgelsen.
- (127) Hvad angår procentdelen af sportsudøvere i området, som Real Madrid finder for lav, brugte undersøgelsen de eksisterende officielle statistiske data om sportsudøvelsen hos indbyggerne i området omkring sportsanlægget på jordlod B-32 i Madrid, som beskrevet i afsnit 3.2 i undersøgelsens bilag. Undersøgelsen tager også højde for den

⁽²⁸⁾ Jf. artikel 24, stk. 2, i Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003, p. 13678.

mulige efterspørgsel fra personer, som arbejder i de omkringliggende kontorer. I denne henseende har Real Madrid ikke fremlagt nogen tal, der er baseret på markedsundersøgelser i området, til støtte for sine argumenter om, at andelen af sportsudøvere er for lav, hvorfor Kommissionen skal anvende de mere forsigtige skøn fra CEIAM.

- (128) Endelig med hensyn til det, at grundværdien vurderes i et scenarie kun med en brugsret til jorden (*derecho de superficie*) og ikke med overdragelse af fuld besiddelse af og ejendomsret til jorden, henviser Kommissionen til betragtning 111 ovenfor, navnlig bemærkningen om, at der ikke er mulighed for at sælge jorden med infrastrukturen, fordi den type brug og det offentlige ejerskab af denne jord ligger fast på lang sigt.
- (129) Af alle ovenstående grunde mener Kommissionen, at Spaniens og Real Madrids kritik af CEIAM-undersøgelsen er ubegrundet. Real Madrid har ikke påvist, hvor meget CEIAM-rapporten skulle have undervurderet værdien. Derfor kunne værdien af jordlod B-32 i 2011 ikke have været antaget at være højere end de 4 275 000 EUR, som blev vurderet i CEIAM-undersøgelsen, så en fornuftig markedsøkonomisk aktør i en tilsvarende situation ville ikke have indgået forligsaftalen fra 2011, hvor Madrids kommunalbestyrelse forpligtede sig til at kompensere Real Madrid med et beløb på 22 693 054,44 EUR for at sikre sig mod at pådrage sig et uvist juridisk ansvar for sin manglende opfyldelse af forpligtelsen til at overføre jordlod B-32 i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998.
- (130) I betragtning af den usikre sandsynlighed for, at Madrids kommunalbestyrelse blev fundet ansvarlig for sin manglende overførsel af jordlod B-32 i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, og den store forskel mellem det beløb, som Madrids kommunalbestyrelse forpligtede sig til at betale til Real Madrid i forligsaftalen fra 2011 (22 693 054,44 EUR), og dens maksimale hæftelse (4 275 000 EUR), konkluderer Kommissionen, at en fornuftig markedsøkonomisk aktør, som var i samme situation som Madrids kommunalbestyrelse, ikke ville have indgået forligsaftalen fra 2011.
- (131) Kommissionen konkluderer derfor, at Madrids kommunalbestyrelse, da den indgik forligsaftalen fra 2011 med Real Madrid, ikke handlede som en markedsøkonomisk aktør i en tilsvarende situation ville have handlet. Derfor bør forligsaftalen fra 2011 anses for at give Real Madrid en økonomisk fordel svarende til forskellen mellem beløbet for compensationen og den maksimale hæftelse og derfor udgør statsstøtte som omhandlet i traktatens artikel 107, stk. 1.
- (132) Endelig med hensyn til Spaniens påstand om, at hvis Madrids kommunalbestyrelse i stedet havde overført jordlod B-32 til Real Madrid i 2011, ville der ikke være tale om støtte, mener Kommissionen ikke, at denne påstand er relevant for konklusionen om, at Real Madrid opnåede en økonomisk fordel med forligsaftalen fra 2011. Madrids kommunalbestyrelse kunne kun have overført jordlod B-32, hvis den var berettiget til det i henhold til lovgivningen. Hvis det var tilfældet, ville det ikke have været nødvendigt at indgå forligsaftalen fra 2011, og Real Madrid ville heller ikke have fået den jordlod, den var berettiget til i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, hvorfor det ikke ville have været nødvendigt at vurdere, hvorvidt den compensation, der blev tilbudt Real Madrid i stedet for denne jordlod, svarede til værdien af den. Med andre ord ville Madrids kommunalbestyrelse have gennemført gennemførelsesaftalen fra 1998, som ikke er genstanden for denne afgørelse.

6.3. Støttens forenelighed

- (133) Statsstøtte skal anses for at være forenelig med det indre marked, hvis den er omfattet af en af kategorierne i traktatens artikel 107, stk. 1, ⁽²⁹⁾ og den kan anses for at være forenelig med det indre marked, hvis Kommissionen vurderer, at den er omfattet af en af kategorierne i traktatens artikel 107, stk. 3 ⁽³⁰⁾. Det er imidlertid den medlemsstat, der yder støtten, som skal bevise, at den statsstøtte, den har ydet, er forenelig med det indre marked i henhold til traktatens artikel 107, stk. 2 eller 3 ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Undtagelserne i traktatens artikel 107, stk. 2, vedrører: a) støtte af social karakter til enkelte forbrugere, b) støtte, hvis formål er at råde bod på skader, der er forårsaget af naturkatastrofer eller af andre usædvanlige begivenheder, c) eller støtteforanstaltninger for økonomien i visse af Forbundsrepublikken Tysklands områder.

⁽³⁰⁾ Undtagelserne i traktatens artikel 107, stk. 3, vedrører: a) støtte til fremme af den økonomiske udvikling i visse områder, b) støtte, der kan fremme virkeliggørelsen af vigtige projekter af fælleseuropæisk interesse eller afhjælpe en alvorlig forstyrrelse i en medlemsstats økonomi, c) støtte til fremme af udviklingen af visse erhvervsgrene eller økonomiske regioner, d) støtte til fremme af kulturen og bevarelse af kulturarven og e) andre former for støtte, hvorom Rådet træffer afgørelse.

⁽³¹⁾ Sag T-68/03, *Olympiaki Aeroporia Ypiresies* mod Kommissionen, ECLI:EU:T:2007:253, præmis 34.

- (134) Hverken Spanien eller Real Madrid har gjort gældende, at nogen af undtagelserne i traktatens artikel 107, stk. 2 og 3, finder anvendelse i denne sag.
- (135) Kommissionen bemærker i den forbindelse, at eftersom den pågældende støtte giver Real Madrid en fordel, som den normalt ikke ville have opnået i sin virksomhed, bør forligsaftalen fra 2011 anses for at give driftsstøtte til Real Madrid. Som hovedregel kan en sådan støtte ikke betragtes som forenelig med det indre marked i henhold til traktatens artikel 107, stk. 3, litra c), fordi den ikke fremmer udviklingen af visse erhvervsgrane.
- (136) Derfor er den statsstøtte, der blev ydet til Real Madrid med forligsaftalen fra 2011, uforenelig med det indre marked.

7. STØTTENS ULOVLIGHED

- (137) Ifølge traktatens artikel 108, stk. 3, skal medlemsstaterne underrette Kommissionen om enhver påtænkt indførelse af støtteforanstaltninger (anmeldelsespligt) og må ikke gennemføre de påtænkte foranstaltninger, før den nævnte fremgangsmåde har ført til endelig afgørelse fra Kommissionen (standstill-klausul).
- (138) Kommissionen bemærker, at Spanien ikke underrettede Kommissionen om den påtænkte statsstøtte med forligsaftalen fra 2011, ligesom den ikke overholdt standstill-klausulen i traktatens artikel 108, stk. 3. I overensstemmelse med artikel 1, litra f), i Rådets forordning (EU) 2015/1589 ⁽³²⁾ udgør forligsaftalen fra 2011 derfor ulovlig støtte, som er gennemført i strid med traktatens artikel 108, stk. 3.

8. TILBAGEBETALING

- (139) Hvis Kommissionen har konstateret, at en støtte er uforenelig med det indre marked, er den i henhold til traktaten og Domstolens faste retspraksis bemyndiget til at afgøre, at den pågældende medlemsstat skal ophæve eller ændre den ⁽³³⁾. Domstolen har ligeledes konsekvent statueret, at formålet med en medlemsstats forpligtelse til at ophæve støtteforanstaltninger, som Kommissionen anser for uforenelige med det indre marked, er at genoprette den tidligere situation ⁽³⁴⁾. I den forbindelse har Domstolen bestemt, at dette mål er nået, når støttemodtageren har tilbagebetalt det beløb, der er modtaget i ulovlig støtte og således mister sin fordel i forhold til sine konkurrenter på markedet, og situationen forud for støtteudbetalingen er genoprettet ⁽³⁵⁾.
- (140) I henhold til artikel 16, stk. 1, i forordning (EU) 2015/1589 er Kommissionen forpligtet til at kræve ulovlig og uforenelig støtte tilbagebetalt. Samme artikel bestemmer også, at den pågældende medlemsstat skal træffe alle nødvendige foranstaltninger til at kræve ulovlig støtte, der erklæres uforenelig, tilbagebetalt. Ifølge artikel 16, stk. 2, i samme forordning tilbagebetales støtten og renterne heraf fra det tidspunkt, hvor den ulovlige støtte var til støttemodtagerens rådighed, og indtil den tilbagebetales. Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 ⁽³⁶⁾ opstiller den nærmere metode til fastsættelse af rentesatsen for tilbagebetaling. Endelig fremgår det af artikel 16, stk. 3, i forordning (EU) 2015/1589, at »tilbagebetalingen [skal] ske omgående og i overensstemmelse med gældende procedurer i den pågældende medlemsstats nationale ret, forudsat at disse giver mulighed for omgående og effektiv gennemførelse af Kommissionens afgørelse«.
- (141) Ingen bestemmelse i EU-retten kræver, at Kommissionen, når den fastslår, at en støtte, som er erklæret uforenelig med det indre marked, skal tilbagebetales, skal fastsætte den nøjagtige størrelse af den tilbagebetalingspligtige støttebeløb. Det er tilstrækkeligt, at Kommissionens beslutning indeholder anvisninger, hvorved beslutningens adressat uden overdrevne vanskeligheder selv kan fastslå beløbet ⁽³⁷⁾.

⁽³²⁾ Rådets forordning (EU) 2015/1589 af 13. juli 2015 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af artikel 108 i traktaten om den Europæiske unions funktionsmåde (EUT L 248 af 24.9.2015, s. 9).

⁽³³⁾ Se sag C-70/72, Kommissionen mod Tyskland, ECLI:EU:C:1973:87, præmis 13.

⁽³⁴⁾ Se forenede sager C-278/92, C-279/92 og C-280/92, Spanien mod Kommissionen, EU:C:1994:325, præmis 75.

⁽³⁵⁾ Se sag C-75/97, Belgien mod Kommissionen, ECLI:EU:C:1999:311, præmis 64-65.

⁽³⁶⁾ Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 af 21. april 2004 om gennemførelse af Rådets forordning (EU) 2015/1589 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af artikel 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (EUT L 140 af 30.4.2004, s. 1).

⁽³⁷⁾ Se sag C-441/06, Kommissionen mod Frankrig, ECLI:EU:C:2007:616, præmis 29 og den deri nævnte retspraksis.

- (142) I denne sag vurderer Kommissionen ikke desto mindre, at den støtte, der fulgte af forligsaftalen fra 2011, og som Spanien skal kræve tilbagebetalt fra Real Madrid, svarer til forskellen mellem værdien af jordlod B-32 som aftalt i forligsaftalen fra 2011, nemlig 22 693 054,44 EUR, og dens maksimale hæftelse i henhold til gennemførelsesaftalen fra 1998, og betragter 4 275 000 EUR som den korrekte markedsværdi af jordlod B-32 i 2011. For dermed at fjerne den fordel, som Real Madrid fik med forligsaftalen fra 2011, skal Spanien kræve 18 418 054,44 EUR tilbagebetalt fra klubben.

9. KONKLUSION

- (143) Kommissionen finder, at Spanien med den forligsaftale fra 2011, der blev indgået mellem Madrids kommunalbestyrelse og Real Madrid, ulovligt har ydet statsstøtte til Real Madrid i strid med traktatens artikel 108, stk. 3, som Spanien skal kræve tilbagebetalt i medfør af artikel 16 i forordning (EU) 2015/1589 fra Real Madrid —

VEDTAGET DENNE AFGØRELSE:

Artikel 1

Den statsstøtte på 18 418 054,44 EUR, der ulovligt blev ydet den 29. juli 2011 af Kongeriget Spanien i strid med artikel 108, stk. 3, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, til fordel for Real Madrid Club de Fútbol, er uforenelig med det indre marked.

Artikel 2

1. Kongeriget Spanien skal tilbagesøge den i artikel 1 nævnte støtte fra støttemodtageren.
2. De beløb, der skal tilbagesøges, tilskrives rente fra den dato, hvor de blev stillet til rådighed for modtageren, indtil de er tilbagebetalt.
3. Renten beregnes med renters rente i overensstemmelse med kapitel V i forordning (EF) nr. 794/2004 og Kommissionens forordning (EF) nr. 271/2008 ⁽³⁸⁾ om ændring af forordning (EF) nr. 794/2004.
4. Kongeriget Spanien skal med virkning fra vedtagelsen af denne afgørelse indstille enhver resterende udbetaling af den i artikel 1 omhandlede støtte.

Artikel 3

1. Tilbagesøgningen af den i artikel 1 omhandlede støtte skal være øjeblikkelig og effektiv.
2. Kongeriget Spanien skal sikre, at denne afgørelse gennemføres senest fire måneder efter datoen for meddelelsen af afgørelsen.

Artikel 4

1. Senest to måneder efter meddelelsen af denne afgørelse skal Kongeriget Spanien forelægge Kommissionen følgende oplysninger:
 - a) det samlede beløb (hovedstol og renter), der skal tilbagesøges fra støttemodtageren
 - b) en detaljeret beskrivelse af allerede trufne og planlagte foranstaltninger med henblik på at efterkomme denne afgørelse
 - c) dokumentation for, at støttemodtageren har fået påbud om at tilbagebetale støtten.

⁽³⁸⁾ Kommissionens forordning (EF) nr. 271/2008 af 30. januar 2008 om ændring af forordning (EF) nr. 794/2004 om gennemførelse af Rådets forordning (EF) nr. 659/1999 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af EF-traktatens artikel 93 (EUT L 82 af 25.3.2008, s. 1).

2. Kongeriget Spanien skal holde Kommissionen underrettet om udviklingen i de foranstaltninger, der træffes på nationalt plan for at efterkomme denne afgørelse, indtil den i artikel 1 omhandlede støtte er fuldt tilbagebetalt. Efter anmodning fra Kommissionen skal Kongeriget Spanien fremsende omgående oplysninger om, hvilke foranstaltninger der er truffet eller planlagt for at efterkomme afgørelsen. Spanien skal tillige give detaljerede oplysninger om de støttebeløb og renter, støttemodtageren allerede har tilbagebetalt.

Artikel 5

Denne afgørelse er rettet til Kongeriget Spanien.

Udfærdiget i Bruxelles, den 4. juli 2016.

På Kommissionens vegne
Margrethe VESTAGER
Medlem af Kommissionen
