

ΑΠΟΦΑΣΗ (ΕΕ) 2016/2393 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 4ης Ιουλίου 2016

σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.33754 (2013/C) (πρώην 2013/NN) που χορήγησε η Ισπανία υπέρ της Real Madrid CF

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2016) 4080]

(Το κείμενο στην ισπανική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, και ιδίως το άρθρο 62 παράγραφος 1 στοιχείο α),

Αφού κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης ⁽¹⁾ και έχοντας υπόψη τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- (1) Τον Οκτώβριο και τον Νοέμβριο του 2011 δημοσιεύματα και πληροφορίες που απεστάλησαν από πολίτες επέστησαν την προσοχή της Επιτροπής στην εικαζόμενη κρατική ενίσχυση υπέρ της Real Madrid Club de Fútbol (εφεξής «Real Madrid»), η οποία χορηγήθηκε με τη μορφή ευνοϊκής μεταβίβασης κυριότητας. Στις 20 Δεκεμβρίου 2011 η Ισπανία κλήθηκε να υποβάλει παρατηρήσεις σχετικά με αυτές τις πληροφορίες, τις οποίες υπέβαλε στις 23 Δεκεμβρίου 2011 και στις 20 Φεβρουαρίου 2012. Κατόπιν νέου αιτήματος παροχής πληροφοριών από την Επιτροπή στις 2 Απριλίου 2012, η Ισπανία υπέβαλε συμπληρωματικές πληροφορίες στις 18 Ιουνίου 2012.
- (2) Με επιστολή της 18ης Δεκεμβρίου 2013, η Επιτροπή ενημέρωσε την Ισπανία για την απόφασή της να κινηθεί τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης σχετικά με την εν λόγω ενίσχυση. Με επιστολή της 16ης Ιανουαρίου 2014, η Ισπανία υπέβαλε παρατηρήσεις σχετικά με την προαναφερόμενη απόφαση.
- (3) Η απόφαση της Επιτροπής να κινηθεί τη διαδικασία («απόφαση κίνησης της διαδικασίας») δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* ⁽²⁾. Η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με το μέτρο.
- (4) Η Επιτροπή έλαβε τις παρατηρήσεις των ενδιαφερόμενων μερών και τις διαβίβασε στην Ισπανία, στην οποία δόθηκε η δυνατότητα να απαντήσει. Η Επιτροπή έλαβε στις παρατηρήσεις της Ισπανίας με επιστολή της 17ης Νοεμβρίου 2014. Στις 4 Νοεμβρίου 2015 και στις 14 Μαρτίου 2016 η Επιτροπή είχε συναντήσεις με αντιπροσώπους της Real Madrid. Στις 6 Νοεμβρίου 2015 πραγματοποιήθηκε τηλεφωνική διάσκεψη μεταξύ της Επιτροπής και εκπροσώπων του δήμου Μαδρίτης. Στις 9 Μαρτίου 2016 η Ισπανία απέστειλε περαιτέρω πληροφορίες.
- (5) Στις 22 Απριλίου 2015 η Επιτροπή διαβίβασε στην Ισπανία τη μελέτη αποτίμησης γης που είχε αναθέσει στο ανεξάρτητο γραφείο εκτιμήσεων ακινήτων CEIAM Cabré Alegret (εφεξής «CEIAM») για τη διατύπωση τυχόν παρατηρήσεων. Με επιστολή της 15ης Ιουνίου 2015 η Ισπανία υπέβαλε τις παρατηρήσεις της σχετικά με την εν λόγω μελέτη. Με επιστολή της 9ης Ιουλίου 2015 η Real Madrid υπέβαλε τις παρατηρήσεις της σχετικά με την εν λόγω μελέτη.

2. ΛΕΠΤΟΜΕΡΗΣ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΠΙΜΑΧΟΥ ΜΕΤΡΟΥ

- (6) Στις 29 Ιουλίου 2011 ο δήμος Μαδρίτης (*Ayuntamiento de Madrid*) και η Real Madrid υπέγραψαν συμφωνία για τον διακανονισμό νομικής διαφοράς που υπήρχε μεταξύ τους σε σχέση με μια συμφωνία του 1991 και μια ανταλλαγή ακινήτων που αποτέλεσε το αντικείμενο μεταγενέστερων συμφωνιών που συνάφθηκαν μεταξύ τους το 1996 και το 1998 (εφεξής η «συμφωνία διακανονισμού του 2011» ή «το υπό εξέταση μέτρο»).

⁽¹⁾ ΕΕ C 69 της 7.3.2014, σ. 108.⁽²⁾ Πρβλ. υποσημείωση 1.

- (7) Στις 20 Δεκεμβρίου 1991 ο δήμος Μαδρίτης, το *Gerencia Municipal de Urbanismo* και η Real Madrid σύναψαν συμφωνία σχετικά με την αναμόρφωση του γηπέδου της Real Madrid, Santiago Bernabéu (εφεξής η «συμφωνία του 1991»). Στο πλαίσιο της εν λόγω συμφωνίας η Real Madrid ανέλαβε την κατασκευή ενός υπόγειου χώρου στάθμευσης. Η Real Madrid αθέτησε την υποχρέωση αυτή.
- (8) Στις 29 Νοεμβρίου 1996 η Real Madrid και η περιφερειακή διοίκηση της Μαδρίτης (*Comunidad de Madrid*) σύναψαν συμφωνία ανταλλαγής γης (*convenio de permuta de suelo*) (εφεξής η «συμφωνία ανταλλαγής του 1996»). Στο πλαίσιο της εν λόγω συμφωνίας η Real Madrid συμφώνησε να μεταβιβάσει στην *Comunidad de Madrid* και στον δήμο Μαδρίτης γεωτεμάχιο εμβαδού 30 000 τετραγωνικών μέτρων που βρίσκεται στην περιοχή «*Ciudad Deportiva*». Ως αντάλλαγμα ο δήμος Μαδρίτης δεσμεύτηκε από την πλευρά του να διαθέσει στη Real Madrid ορισμένες εκτάσεις δημόσιας γης καθώς και δικαιώματα σε άλλες εκτάσεις δημόσιας γης. Τα γεωτεμάχια και τα δικαιώματα προς μεταβίβαση από τον δήμο Μαδρίτης επρόκειτο να προσδιοριστούν σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Τα μέρη όρισαν την αξία της πράξης ανταλλαγής σε 27 εκατ. ευρώ.
- (9) Στις 29 Μαΐου 1998 η Real Madrid και ο δήμος Μαδρίτης σύναψαν νέα συμφωνία με στόχο την εφαρμογή της ανταλλαγής που προέβλεπε η συμφωνία ανταλλαγής του 1996 (εφεξής η «συμφωνία εφαρμογής του 1998»). Η εν λόγω συμφωνία όριζε ότι η *Comunidad de Madrid* θα αποκτούσε το ήμισυ του γεωτεμαχίου στη *Ciudad Deportiva* (15 000 τετραγωνικά μέτρα) και ο δήμος Μαδρίτης τα υπόλοιπα 15 000 τετραγωνικά μέτρα. Κατά συνέπεια η Real Madrid μεταβίβασε τα εν λόγω γεωτεμάχια στην περιοχή *Ciudad Deportiva*. Ως αντάλλαγμα ο δήμος Μαδρίτης δεσμεύτηκε να διαθέσει στη Real Madrid εκτάσεις που θα ανταποκρίνονταν στις υποχρεώσεις του προς τον σύλλογο, ήτοι τη μεταβίβαση γεωτεμαχίων αξίας 13 500 000 ευρώ κατά προσέγγιση. Προς τούτο επρόκειτο να μεταβιβαστούν στη Real Madrid τα γεωτεμάχια που βρίσκονται στην περιοχή *Julian Camarillo Sur* (γεωτεμάχια 33 και 34) και το γεωτεμάχιο B-32 στην περιοχή *Las Tablas* (γεωτεμάχιο B-32). Το γεωτεμάχιο B-32 καλύπτει έκταση 70 815 τετραγωνικών μέτρων.
- (10) Για τους σκοπούς της περιγραφόμενης ανταλλαγής, οι τεχνικές υπηρεσίες της δημοτικής διοίκησης της Μαδρίτης είχαν εκτιμήσει την αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 1998 σε 595 194 ευρώ. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε βάσει σχετικής νομοθεσίας με την οποία θεσπίζεται μεθοδολογία για τον προσδιορισμό της αξίας αστικών ακινήτων (Real Decreto 1020/1993 ⁽³⁾). Σύμφωνα με τις αρχές της Ισπανίας οι τεχνικές υπηρεσίες της δημοτικής διοίκησης της Μαδρίτης κατά την εκτίμηση της αξίας του γεωτεμαχίου B-32 το 1998 είχαν λάβει υπόψη το επίπεδο και τις δυνατότητες ανάπτυξης της περιοχής. Ειδικότερα, είχαν λάβει υπόψη το γεγονός ότι είχε ολοκληρωθεί μόνο ο πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής και όχι η πολεοδομική της ανάπτυξη και το γεγονός ότι δεν είχε ξεκινήσει ακόμα η οικοδομική δραστηριότητα.
- (11) Στη συνέχεια, το 1998, ο δήμος Μαδρίτης μεταβίβασε στον σύλλογο τα γεωτεμάχια 33 και 34. Το γεωτεμάχιο B-32 δεν είχε μεταβιβαστεί ακόμα, διότι το 1998 ο δήμος Μαδρίτης δεν είχε την κατά νόμο κυριότητα του εν λόγω γεωτεμαχίου. Ως προς τούτο, η συμφωνία εφαρμογής του 1998 προέβλεπε ότι η μεταβίβαση έπρεπε να πραγματοποιηθεί επτά ημέρες μετά τη μεταγραφή του τίτλου ιδιοκτησίας του δήμου Μαδρίτης επί του γεωτεμαχίου B-32 στο ισπανικό υποθηκοφυλακείο (*Registro de la Propiedad*). Στις 28 Ιουλίου 2000 ο δήμος Μαδρίτης απέκτησε την κατά νόμο κυριότητα του γεωτεμαχίου B-32. Ωστόσο, η μεταγραφή του τίτλου ιδιοκτησίας του δήμου Μαδρίτης επί του γεωτεμαχίου B-32 στο υποθηκοφυλακείο έγινε μόλις στις 11 Φεβρουαρίου 2003.
- (12) Η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 τελικά δεν πραγματοποιήθηκε. Με βάση τους πολεοδομικούς κανόνες, το γεωτεμάχιο B-32 χαρακτηρίζεται ως γεωτεμάχιο για βασικές αθλητικές δραστηριότητες (*equipamiento básico deportivo*). Ο χαρακτηρισμός αρχικά περιλαμβανόταν στο τμηματικό σχέδιο (*plan parcial*) της περιοχής «*UZI 0.08 Las Tablas*» της 28ης Ιουλίου 1995. Στη συνέχεια συμπεριλήφθηκε στο σχέδιο χρήσης γης της Μαδρίτης (*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, εφεξής «*PGOU*»), που εγκρίθηκε στις 17 Απριλίου 1997 από τον δήμο Μαδρίτης και την *Comunidad de Madrid*.
- (13) Τα συμβαλλόμενα μέρη της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 γνώριζαν τον χαρακτηρισμό του γεωτεμαχίου B-32 ως γεωτεμαχίου για βασικές αθλητικές δραστηριότητες, αλλά, σύμφωνα με τις αρχές της Ισπανίας, θεωρούσαν ότι ο χαρακτηρισμός για αθλητικές δραστηριότητες δεν θα απέκλειε τη μεταβίβασή του σε ατομική ιδιοκτησία και, δεδομένου ότι η Real Madrid είχε την πρόθεση να κατασκευάσει αθλητικές υποδομές στις εγκαταστάσεις αυτές, ο δήμος Μαδρίτης θεώρησε ότι το γεωτεμάχιο B-32 θα μπορούσε να μεταβιβαστεί εάν ο δήμος Μαδρίτης διασφάλιζε και σεβόταν τον χαρακτηρισμό του γεωτεμαχίου ως γεωτεμαχίου για αθλητικές δραστηριότητες.
- (14) Ωστόσο, το άρθρο 64 του νόμου 9/2001 της 17ης Ιουλίου για τις εκτάσεις γης της *Comunidad de Madrid* (*Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, εφεξής «*νόμος 9/2001*») όριζε ότι όλα τα γεωτεμάχια, εγκαταστάσεις, κατασκευές και οικοδομήματα πρέπει να χρησιμοποιούνται σύμφωνα με την καταλληλότητά τους, τον χαρακτηρισμό

⁽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.

τους ή το πολεοδομικό νομικό καθεστώς που τα διέπει. Το άρθρο 7.7.2.a του PGOU περιγράφει τα γεωτεμάχια που χαρακτηρίζονται ως προοριζόμενα για αθλητικές δραστηριότητες ως γεωτεμάχια ιδιοκτησίας του δημοσίου. Ο νόμος 9/2001 είχε ήδη αρχίσει να ισχύει, όταν το 2003 ο δήμος Μαδρίτης δηλώθηκε ως ιδιοκτήτης του γεωτεμαχίου B-32 έχοντας αναλάβει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο στη Real Madrid. Ο νόμος 9/2001 προέβλεπε ότι τα γεωτεμάχια που έχουν χαρακτηριστεί ως γεωτεμάχια για βασικές αθλητικές δραστηριότητες ανήκουν στο δημόσιο. Οποιαδήποτε μεταβίβαση τέτοιου γεωτεμαχίου σε ιδιωτικό φορέα αποκλείεται, επειδή ο δημόσιος χαρακτήρας του γεωτεμαχίου (*bien de naturaleza demanial*) το καθιστά αναπαλλοτρίωτο. Ως εκ τούτου, ο δήμος Μαδρίτης έκρινε ότι η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 στη Real Madrid ήταν νομικά αδύνατη. Για τον λόγο αυτό, το 2003 δεν μεταβίβασε το γεωτεμάχιο όπως όριζε η συμφωνία εφαρμογής του 1998.

- (15) Επιπλέον, το 2004 το Tribunal Superior de Justicia de Madrid αποφάσισε ότι με βάση τον χαρακτηρισμό που προβλέπεται σε πολεοδομικά σχέδια, όπως το PGOU, δεν επιτρέπεται σε ιδιωτικούς φορείς να έχουν την κατά νόμο κυριότητα μιας περιοχής που χαρακτηρίζεται όπως το γεωτεμάχιο B-32 ⁽⁴⁾. Η απόφαση αυτή διασαφηνίσει τη νομική ερμηνεία των αρχών πολεοδομικού σχεδιασμού. Κατά συνέπεια, το γεωτεμάχιο B-32 δεν μεταβιβάστηκε στη Real Madrid.
- (16) Βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 ο δήμος Μαδρίτης και η Real Madrid αναγνώρισαν ότι είναι νομικά αδύνατη η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 στη Real Madrid (*Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela*). Ως αποτέλεσμα, ο δήμος Μαδρίτης συμφώνησε να αποζημιώσει τη Real Madrid για το γεγονός ότι δεν μεταβίβασε το γεωτεμάχιο B-32 σύμφωνα με τη συμφωνία του 1998 με ποσό που αντιστοιχούσε στην αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011. Οι αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες αποτιμήσεων γης του δήμου Μαδρίτης στο πλαίσιο έκθεσης αποτίμησης που εκδόθηκε στις 27 Ιουλίου 2011 εκτίμησαν την αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 σε 22 693 054,44 ευρώ. Κατά την εν λόγω αποτίμηση του γεωτεμαχίου B-32 χρησιμοποιήθηκαν τα ίδια γενικά κριτήρια προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων του δήμου με εκείνα που εφαρμόστηκαν το 1998, λαμβάνοντας υπόψη τον ίδιο χαρακτηρισμό της έκτασης και με την υπόθεση ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου.
- (17) Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν ότι η αποζημίωση θα καταβαλλόταν μέσω της αντικατάστασης της μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 με τη μεταβίβαση αρκετών άλλων γεωτεμαχίων από τον δήμο Μαδρίτης προς τη Real Madrid. Τα εν λόγω γεωτεμάχια απαρτίζονταν από μια έκταση μεταξύ των οδών Rafael Salgado, Paseo de la Castellana και Concha Espina εμβαδού 3 600 τετραγωνικών μέτρων· αρκετά τμήματα των περιοχών «Mercedes Arteaga, Jacinto Verdaguer» στη συνοικία Carabanchel συνολικού εμβαδού 7 966 τετραγωνικών μέτρων· και μια έκταση εμβαδού 3 035 τετραγωνικών μέτρων στη «Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas». Οι αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες αποτιμήσεων γης του δήμου Μαδρίτης αποτίμησαν τη συνολική αξία των λόγω γεωτεμαχίων σε 19 972 348,96 ευρώ.
- (18) Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν επίσης ότι η Real Madrid όφειλε στον δήμο Μαδρίτης ποσό ύψους 2 812 735,03 ευρώ, ως αποζημίωση για τη μη συμμόρφωση με τη συμβατική υποχρέωσή της βάσει της συμφωνίας του 1991 για την κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης.
- (19) Βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 η Real Madrid και ο δήμος Μαδρίτης συμφώνησαν να συμψηφίσουν τις αμοιβαίες οφειλές τους. Αρχικά, η απαίτηση ύψους 22 693 054,44 ευρώ της Real Madrid για το γεωτεμάχιο B-32 προσανέθηκε κατά ποσό ύψους 92 037,59 ευρώ για φόρους ακίνητης περιουσίας, τους οποίους κατέβαλλε η Real Madrid από το 2002 για το εν λόγω γεωτεμάχιο. Στη συνέχεια, αφαιρέθηκαν από την απαίτηση της Real Madrid οι ανεξόφλητες οφειλές ύψους 2 812 735,03 ευρώ βάσει της συμφωνίας του 1991, με αποτέλεσμα η απαίτηση της Real Madrid έναντι του δήμου Μαδρίτης να ανέλθει σε 19 972 357,00 ευρώ. Η απαίτηση αυτή συμψηφίστηκε με την ύψους 19 972 348,96 ευρώ αξία των ακινήτων προς μεταβίβαση στη Real Madrid ως αποζημίωση για την αδυναμία μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32. Το αποτέλεσμα ήταν να απομείνει καθαρή απαίτηση ύψους 8,04 ευρώ της Real Madrid έναντι του δήμου Μαδρίτης.
- (20) Βάσει μεταγενέστερης συμφωνίας που συνάφθηκε τον Σεπτέμβριο του 2011 μεταξύ του δήμου Μαδρίτης και της Real Madrid (εφεξής «συμφωνία του 2011 για την πολεοδομική ανάπτυξη»), η Real Madrid δεσμεύτηκε να μεταβιβάσει εκ νέου στον δήμο Μαδρίτης τα ακίνητα Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer τα οποία ανήκαν στα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν στη Real Madrid βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011, να μεταβιβάσει στον δήμο Μαδρίτης ένα εμπορικό κέντρο που έχει στην κατοχή της και να καταβάλει εφάπαξ πληρωμή ύψους 6,6 εκατ. ευρώ στον δήμο Μαδρίτης. Ως αντάλλαγμα, ο δήμος Μαδρίτης δεσμεύτηκε να μεταβιβάσει στη Real Madrid έκταση εμβαδού 5 216 τετραγωνικών μέτρων που κατείχε μπροστά από το γήπεδο της Real Madrid Bernabéu, όπου η Real Madrid σκόπευε να κατασκευάσει εμπορικό κέντρο και ξενοδοχείο. Στο πλαίσιο της τελευταίας μεταβίβασης, ο δήμος Μαδρίτης και η Comunidad de Madrid τροποποίησαν το PGOU, προβαίνοντας σε νέο χαρακτηρισμό της περιοχής μπροστά από το γήπεδο, ώστε να επιτρέπεται η πυκνότερη κτιριακή κάλυψη και η εμπορική χρήση της. Ωστόσο, πρόσφατη απόφαση του Tribunal Superior de Justicia de Madrid της 2ας Φεβρουαρίου 2015 ⁽⁵⁾ ακύρωσε την τροποποίηση του PGOU.

⁽⁴⁾ Απόφαση της 6ης Οκτωβρίου 2004 του Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a.

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

3. ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

- (21) Στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας, η Επιτροπή κατέληξε στο προκαταρκτικό συμπέρασμα ότι η αποζημίωση του δήμου Μαδρίτης προς τη Real Madrid βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 συνιστούσε κρατική ενίσχυση υπέρ της Real Madrid κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.
- (22) Στις πληροφορίες που υπέβαλε προς την Επιτροπή πριν από την κίνηση της επίσημης διαδικασίας έρευνας, η Ισπανία υποστήριξε ότι, λόγω της νομικής αδυναμίας εκπλήρωσης της υποχρέωσής της βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 για μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 στη Real Madrid, ο δήμος Μαδρίτης ήταν υποχρεωμένος εκ του νόμου να αποζημιώσει τη Real Madrid με την αξία του επίμαχου γεωτεμαχίου που ίσχυε το 2011. Επ' αυτού η Επιτροπή διερωτήθηκε κατά πόσο δεν ήταν πράγματι δυνατή η μεταβίβαση της έκτασης στη Real Madrid και ποια έννομα αποτελέσματα παράγονται βάσει του ισπανικού αστικού δικαίου σε περίπτωση αδυναμίας ενός συμβαλλόμενου μέρους να εκπληρώσει τη συμβατική υποχρέωσή του.
- (23) Στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας, η Επιτροπή έκρινε ότι οι διατάξεις περί ακυρότητας των συμβάσεων στον ισπανικό αστικό κώδικα δεν συνεπάγονται κατ' ανάγκη υποχρέωση αποζημίωσης για το συμβαλλόμενο μέρος που δεν είναι σε θέση να εκπληρώσει την υποχρέωσή του.
- (24) Επιπλέον, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες για το κατά πόσο η αξία του γεωτεμαχίου B-32 που χρησιμοποιήθηκε στη συμφωνία διακανονισμού του 2011 αντιπροσώπευε την αγοραία τιμή. Παρόλο που οι ισπανικές αρχές υπέβαλαν εκθέσεις αποτίμησης που καταδείκνυαν την υψηλή αξία φερόμενων ως αντίστοιχης αξίας γεωτεμαχίων, τα οποία προορίζονται π.χ. για διάφορες χρήσεις, όχι όμως δημόσιου χαρακτήρα, η αντιστοιχία της αξίας τους περιορίζεται από το γεγονός ότι οι περιοχές για τις οποίες έκανε λόγο η Ισπανία μπορούσαν να μεταβιβαστούν σε ιδιωτικούς φορείς και, ως εκ τούτου, ήταν εμπορεύσιμες.
- (25) Στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες ως προς τη σημαντική αύξηση της εικαζόμενης αξίας του γεωτεμαχίου B-32 από το 1998 έως το 2011. Η αξία του γεωτεμαχίου, η οποία κατά τον χρόνο απόκτησής του ανερχόταν σε 595 194 ευρώ, αυξήθηκε, κατά τους ισχυρισμούς, σε 22 εκατ. ευρώ, ήτοι κατά τριάντα επτά φορές. Η Επιτροπή έθεσε στις ισπανικές αρχές το ερώτημα γιατί ο δήμος Μαδρίτης δεν είχε προσπαθήσει να αποφύγει την εν λόγω απαίτηση που υπερέβαινε τα 22 εκατ. ευρώ.
- (26) Η Επιτροπή εξέφρασε επίσης αμφιβολίες για το κατά πόσο η αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στη Real Madrid κατά τη νέα ανταλλαγή ακινήτων περιμετρικά του γηπέδου Bernabéu, βάσει της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011, εναρμονιζόταν με την αγοραία αξία τους. Βάσει των ανωτέρω, η Επιτροπή έκρινε ότι και οι συναλλαγές αυτές μπορεί συνιστούν ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.
- (27) Επίσης, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες όσον αφορά τη συμβατότητα της ενδεχόμενης ενίσχυσης με την εσωτερική αγορά. Λόγω της έλλειψης ειδικών κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με την εφαρμογή των κανόνων περί κρατικής ενίσχυσης σε εμπορικές αθλητικές δραστηριότητες, οποιαδήποτε αξιολόγηση πρέπει να βασίζεται απευθείας στο άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης. Σύμφωνα με την εν λόγω διάταξη, η ενίσχυση μπορεί να θεωρηθεί ότι συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά, εάν διευκολύνει, προς το κοινό συμφέρον, την ανάπτυξη ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή ορισμένων οικονομικών περιοχών. Η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες για το κατά πόσον υπήρχε στόχος κοινού συμφέροντος που δικαιολογούσε την επιλεκτική υποστήριξη ενός πολύ ισχυρού παράγοντα σε έναν ιδιαίτερα ανταγωνιστικό οικονομικό τομέα.
- (28) Συνεπώς, η Επιτροπή κάλεσε τις αρχές της Ισπανίας και τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν πληροφορίες σχετικά με το κατά πόσο η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 στη Real Madrid βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 ήταν πράγματι νομικά αδύνατη για τον δήμο Μαδρίτης, καθώς και για τα έννομα αποτελέσματα που παράγονται στην περίπτωση αυτή βάσει της ισπανικής νομοθεσίας. Επίσης, η Επιτροπή ζήτησε την υποβολή παρατηρήσεων σχετικά με την αξία των γεωτεμαχίων που αναφέρονται στη συμφωνία εφαρμογής του 2011 και στη συμφωνία για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011.

4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΙΣΠΑΝΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

4.1. Παρατηρήσεις σχετικά με την αδυναμία μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32

- (29) Η Ισπανία επιβεβαίωσε ότι η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 ήταν και παραμένει νομικά αδύνατη. Η Ισπανία υποστήριξε ότι η νομική κατάσταση όσον αφορά τη δυνατότητα μεταβίβασης του γεωτεμαχίου ήταν τουλάχιστον ασαφής το 1998 που συνάφθηκε η συμφωνία. Η νομική αδυναμία τελικά κατέστη σαφής το 2004, με την απόφαση αριθ. 77/2015 του Tribunal Superior de Justicia de Madrid που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 20. Η Ισπανία θεωρεί ότι η εν λόγω απόφαση αφορούσε τη νομοθεσία που ίσχυε ήδη το 1998, όταν συνάφθηκε η συμφωνία εφαρμογής του 1998 μεταξύ του δήμου Μαδρίτης και της Real Madrid. Ως εκ τούτου, η Ισπανία συμφωνεί ότι η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 ήταν εξ αρχής αδύνατη. Σύμφωνα με την Ισπανία, το αποτέλεσμα που παράγει η εν λόγω νομική αδυναμία, σύμφωνα με το άρθρο 1303 του αστικού κώδικα, είναι ότι τα συμβαλλόμενα μέρη οφείλουν να επιστρέψουν αμοιβαία οτιδήποτε έχουν λάβει. Σύμφωνα με το άρθρο 1307 του αστικού κώδικα, σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η επιστροφή ενός πράγματος που αποτελεί αντικείμενο άκυρης σύμβασης, λόγω απώλειάς του, το συμβαλλόμενο μέρος οφείλει να επιστρέψει την αξία που είχε το πράγμα τη χρονική στιγμή της απώλειάς του. Ζητούμενο στην περίπτωση αυτή είναι η επαναφορά στην προτέρα κατάσταση, ως η σύμβαση να μην υπήρξε ποτέ.

- (30) Η Ισπανία υποστηρίζει ότι μια σύμβαση που καλύπτει αρκετά αντικείμενα και υποχρεώσεις πρέπει να θεωρείται άκυρη ως μηδέποτε γενόμενη στο σύνολό της, εκτός εάν τεκμαίρεται ότι βούληση των συμβαλλόμενων μερών είναι να διατηρηθεί η υπόλοιπη σύμβαση. Αυτό εξαρτάται από την υποθετική βούληση των συμβαλλόμενων μερών. Η Ισπανία θεωρεί ότι δεν φαίνεται να δικαιολογείται η εικασία ότι ο δήμος Μαδρίτης και η Real Madrid θα είχαν διατηρήσει κατά τα λοιπά τη συμφωνία εφαρμογής του 1998, εάν γνώριζαν τη νομική αδυναμία μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 βάσει της εν λόγω συμφωνίας.
- (31) Στο πλαίσιο αυτό, η Ισπανία συμπεραίνει ότι η συμφωνία του 1998 είναι άκυρη ως μηδέποτε γενόμενη στο σύνολό της και ότι η Real Madrid και ο δήμος Μαδρίτης οφείλουν επίσης να επιστρέψουν τα υπόλοιπα γεωτεμάχια που καλύπτει η συμφωνία ανταλλαγής του 1996 και η συμφωνία εφαρμογής του 1998. Εντούτοις, δεδομένου ότι τα εν λόγω γεωτεμάχια έχουν εν τω μεταξύ πωληθεί και δεν μπορούν να επιστραφούν σε είδος, ο δήμος Μαδρίτης οφείλει να επιστρέψει την αξία που είχαν τα εν λόγω γεωτεμάχια κατά τον χρόνο πώλησής τους. Με άλλα λόγια, ο δήμος Μαδρίτης υποχρεούται να καταβάλει στη Real Madrid την αξία των 15 000 τετραγωνικών μέτρων της έκτασης στη «Ciudad Deportiva» κατά τον χρόνο πώλησης, η οποία, σύμφωνα με την Ισπανία, ανερχόταν σε 53 578 623 ευρώ. Αυτή η εξέλιξη είναι πολύ πιο ευνοϊκή για τη Real Madrid και πολύ πιο επαχθής για τον δήμο Μαδρίτης από ό,τι συμφωνήθηκε βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011.
- (32) Επιπλέον, η Ισπανία παραπέμπει στη νομολογία που υποστηρίζει την άποψη της ότι ο δήμος Μαδρίτης οφείλει να αποζημιώσει τη Real Madrid για την αθέτηση των υποχρεώσεων του βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998. Παραπέμπει σε αποφάσεις που αφορούν αδυναμία εκ των υστέρων που προκαλεί, από πρόθεση ή αμέλεια, συμβαλλόμενο μέρος. Σύμφωνα με την Ισπανία, η εν λόγω νομολογία στηρίζεται στη διατήρηση του κύρους της σύμβασης και στην αθέτηση από ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή· το συμβαλλόμενο μέρος που εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του δικαιούται την τρέχουσα αξία των πραγμάτων που δεν έλαβε επειδή υπό φυσιολογικές συνθήκες θα ήταν κάτοχός τους. Η εν λόγω απαίτηση υφίσταται ανεξάρτητα από τις προθέσεις ή την υπαιτιότητα του πιστωτή. Η Ισπανία παραπέμπει στο άρθρο 1124 του αστικού κώδικα, σύμφωνα με το οποίο ένα συμβαλλόμενο μέρος μπορεί να ζητήσει αποζημίωση από τον αντισυμβαλλόμενο του λόγω αθέτησης υποχρέωσης που απορρέει από ισχύουσα διμερή σύμβαση, σε περίπτωση που δεν είναι πλέον δυνατή η εκτέλεση συγκεκριμένου μέρους της. Επομένως, μέσω της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 ο δήμος Μαδρίτης διευθέτησε τις υφιστάμενες νομικές υποχρεώσεις του έναντι της Real Madrid που απέρρεαν από τη συμφωνία εφαρμογής του 1998.
- (33) Όσον αφορά την πιθανή αλλαγή της καθορισμένης χρήσης του γεωτεμαχίου B-32 στο PGOU, η Ισπανία επιβεβαιώνει ότι καταρχήν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του δήμου Μαδρίτης να προτείνει στην Comunidad de Madrid τροποποίηση του PGOU. Ωστόσο, η Ισπανία υποστηρίζει ότι τέτοιου είδους αλλαγές πρέπει να εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον. Παραπέμπει στη νομική αρχή διατήρησης του δημόσιου χώρου, σύμφωνα με την οποία απαγορεύεται η πώληση γης που ανήκει στο δημόσιο χωρίς την απόκτηση νέας έκτασης με παρόμοια χαρακτηριστικά. Η αλλαγή του χαρακτηρισμού της έκτασης προκειμένου να αποφευχθεί η διεκδίκηση υψηλής αποζημίωσης δεν δικαιολογείται στην παρούσα υπόθεση, δεδομένου ότι μια τέτοια αλλαγή θα ήταν αυθαίρετη. Το άρθρο 67 παράγραφος 2 του νόμου 9/2001 δεν επιτρέπει να αποχαρκτηριστεί μια έκταση γης που προορίζεται για δημόσια χρήση χωρίς αντισταθμιστικά μέτρα στην ίδια περιοχή.
- (34) Τέλος, η Ισπανία παρατήρησε ότι εάν η Real Madrid είχε αποκτήσει την κυριότητα του γεωτεμαχίου το 2011, δεν θα υπήρχε κρατική ενίσχυση, κι ως εκ τούτου η αποζημίωση που λαμβάνει σύμφωνα με τη συμφωνία διακανονισμού του 2011 από τον δήμο Μαδρίτης για την παράλειψη μεταβίβασης του γεωτεμαχίου δεν συνιστά κρατική ενίσχυση, δεδομένου ότι η προαναφερόμενη αποζημίωση ισοδυναμεί με την αξία του εν λόγω γεωτεμαχίου το 2011.

4.2. Παρατηρήσεις σχετικά με την αποτίμηση του γεωτεμαχίου B-32

- (35) Όσον αφορά την αποτίμηση γης, η Ισπανία εξηγεί ότι η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από τις τεχνικές υπηρεσίες του δήμου Μαδρίτης με βάση τα καθορισμένα κριτήρια που χρησιμοποιούνται για όλες τις εκτάσεις που ανήκουν στον δήμο. Οι εμπειρογνώμονες που εργάζονται για τις υπηρεσίες αυτές δεσμεύονται από τις αρχές της αντικειμενικότητας, του επαγγελματισμού και της αμεροληψίας. Εκ του νόμου προβλέπεται ότι οι αρχές δημόσιας διοίκησης αναθέτουν τον προσδιορισμό της αξίας της γης καταρχήν στους υπαλλήλους και τις υπηρεσίες τους.
- (36) Βάσει ενός μοντέλου υπολογισμού (Módulo básico de repercusión de suelo, εφεξής «MBR») καθορίζεται η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο για τη Μαδρίτη. Η αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 καθορίστηκε ως εξής:
- α) εμβαδόν: 70 815 τετραγωνικά μέτρα, από τα οποία επιτρέπεται η δόμηση σε 35 407 τετραγωνικά μέτρα·
- β) MBR σύμφωνα με το διάταγμα του Υπουργείου Οικονομίας και Βιομηχανίας ΕΗΑ/1213/2005: 588 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο·
- γ) συντελεστής αναπροσαρμογής: 1,09. Το γινόμενο του $35\,407 \times 588 \times 1,09$ είναι 22 693 054,44 ευρώ.

- (37) Η Ισπανία παραπέμπει επίσης στην έκθεση του Υπουργείου Οικονομικών του 2011, όπου η αξία του γεωτεμαχίου B-32 εκτιμήθηκε σε 25 776 296 ευρώ. Η Ισπανία υπογραμμίζει ότι είναι υποχρεωτική εκ του νόμου η αποτίμηση όλων των γεωτεμαχίων που κατέχει στο πλαίσιο της στατιστικής απογραφής τους, ανεξάρτητα από τον δημόσιο ή ιδιωτικό χαρακτήρα τους από νομικής άποψης.
- (38) Όσον αφορά τη μελέτη που συνέταξε το CEIAM για λογαριασμό της Επιτροπής, οι ισπανικές αρχές ασκούν κριτική στην εν λόγω μελέτη για το γεγονός ότι ένα από τα σενάρια αποτίμησης που περιλαμβάνει βασίζεται στη χρήση του γεωτεμαχίου για εργατικές κατοικίες. Μια τέτοια χρήση δεν συνάδει με την υπόθεση της υψηλότερης και βέλτιστης χρήσης της γης. Έτσι η αξία που προέκυψε βάσει της μελέτης ήταν κατά 50 % χαμηλότερη από την αξία που θα είχε η χρήση για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (*uso lucrativo de interés general, equipamiento singular*: εκπαίδευση, πολιτιστικές υπηρεσίες και ιδρύματα, νοσοκομεία, εκκλησίες) η οποία αντιπροσωπεύει την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της γης που προορίζεται αποκλειστικά για δημόσιους σκοπούς. Η αξία στο σενάριο χρήσης για ιδιωτικούς σκοπούς, όπως στέγαση ή γραφεία, θα ήταν υψηλότερη κατά επιπλέον 30 %.
- (39) Με βάση τη χρήση γης για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, η Ισπανία προτείνει τον υπολογισμό της αξίας γης με τη μέθοδο της απλής κεφαλαιοποίησης. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιεί ως βάση την αναμενόμενη τιμή πώλησης ανά δομημένο τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει βάσει παρόμοιων έργων που πραγματοποιήθηκαν το 2011 στην ίδια περιοχή της Μαδρίτης. Μετά την αφαίρεση του κόστους κατασκευής, το οποίο καθορίζεται σύμφωνα με ένα τυποποιημένο μοντέλο που εφαρμόζεται από τον δήμο Μαδρίτης, η Ισπανία καταλήγει σε αξία 22 708 633,52 ευρώ. Εντούτοις, η εν λόγω αποτίμηση βασίζεται στην υπόθεση ότι ο χαρακτηρισμός γης αφορά «δημόσια χρήση διαφόρων ειδών» και η Ισπανία παραδέχεται ότι ο τρέχων χαρακτηρισμός γης δεν αντιστοιχεί σε «χρήση για διάφορες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας» αλλά σε «δημόσια χρήση για αθλητικές δραστηριότητες» και ότι τυχόν χρήση για άλλες δραστηριότητες εκτός από αθλητικές θα προϋπέθετε αλλαγή του σχεδίου χαρακτηρισμού των δημοτικών εκτάσεων γης μέσω της επίσημης τροποποίησης του εν λόγω σχεδίου.
- (40) Η Ισπανία παρουσιάζει επίσης σύγκριση με άλλο γεωτεμάχιο που έχει χαρακτηριστεί ως γεωτεμάχιο για νοσοκομειακή χρήση. Η αξία του εν λόγω γεωτεμαχίου καθορίστηκε βάσει ανεξάρτητης αποτίμησης σε 900 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο δομημένης επιφάνειας.
- (41) Όσον αφορά τη διαφορά μεταξύ της αποτίμησης γης το 1998 και το 2011, η Ισπανία εξηγεί ότι η σημαντική διαφορά αποδίδεται στο γεγονός ότι το στάδιο πολεοδομικής ανάπτυξης στο οποίο βρισκόταν η συγκεκριμένη έκταση το 1998 ήταν ιδιαίτερα πρώιμο και στοιχειώδες, δεδομένου ότι τη δεδομένη χρονική στιγμή είχε ολοκληρωθεί μόνο ο σχεδιασμός. Ο δήμος Μαδρίτης δεν είχε αποκτήσει ακόμα την κυριότητα της γης ώστε να προβεί στην ανάπτυξή της και θα χρειαζόταν να περάσουν αρκετά χρόνια έως ότου καταστεί δυνατή η οικοδόμησή της. Το 2011, ωστόσο, η κατάσταση είχε αλλάξει ριζικά. Και στις δύο περιπτώσεις, η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα συνήδη πρότυπα που εφαρμόζει ο δήμος Μαδρίτης για τις αποτιμήσεις γης.

4.3. Παρατηρήσεις σχετικά με την αξία της γης περιμετρικά του γηπέδου Bernabéu

- (42) Όσον αφορά τις σχεδιαζόμενες ρυθμίσεις περί ακινήτων βάσει της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011, η Ισπανία έκρινε ότι η απόφαση αριθ. 77/2015 του Tribunal Superior de Justicia de Madrid της 2ας Φεβρουαρίου 2015 ακύρωσε την τροποποίηση του PGOU σε σχέση με τη γη περιμετρικά του γηπέδου Bernabéu και αποτρέπει την έναρξη ισχύος της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011.

5. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

- (43) Μετά τη δημοσίευση της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας, η Επιτροπή έλαβε παρατηρήσεις από τη Real Madrid, την ένωση Ecologistas en Acción, την Asociación para la Defensa del Estado de Derecho και από τους πολίτες που είχαν ενημερώσει την Επιτροπή σχετικά με την υπό εξέταση ανταλλαγή ακινήτων.

5.1. Παρατηρήσεις της Real Madrid

5.1.1. Παρατηρήσεις σχετικά με τις συνέπειες της παράλειψης του δήμου Μαδρίτης να μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32

- (44) Όσον αφορά το ιστορικό της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, η Real Madrid εξηγεί ότι ο δήμος Μαδρίτης ενδιαφερόταν για τη Ciudad Deportiva, επειδή σχεδίαζε να αναπλάσει αυτή την περιοχή που βρισκόταν σε κεντρική τοποθεσία και η Real Madrid είχε ανάγκη να εκχωρήσει πάγια περιουσιακά στοιχεία για να αποπληρώσει χρέη.

- (45) Η Real Madrid δηλώνει ότι είχε ζητήσει επανειλημμένα από τον δήμο Μαδρίτης να μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32. Η Real Madrid συμφωνεί ότι ο χαρακτηρισμός του γεωτεμαχίου ως γεωτεμαχίου «για βασικές αθλητικές δραστηριότητες» (*deportivo de carácter básico*) συνιστά νομικό εμπόδιο για την πώλησή του σε ιδιωτικούς φορείς. Ωστόσο, θεωρεί ότι η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου θα μπορούσε να καταστεί δυνατή. Ο χαρακτηρισμός του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν ήταν ούτε αμετάκλητος ούτε εκτός του ελέγχου του δήμου Μαδρίτης. Ο δήμος Μαδρίτης είχε την αρμοδιότητα να ακυρώσει τον ισχύοντα χαρακτηρισμό του γεωτεμαχίου (*desafectación*) και να του ορίσει έναν διακριτό χαρακτηρισμό. Μια τέτοια απόφαση θα είχε μετατρέψει τη γη από «δημόσια» σε «ιδιωτική» με στόχο να επιτευχθεί συμμόρφωση με τη συμβατική υποχρέωση μεταβίβασης του γεωτεμαχίου στη Real Madrid.
- (46) Το 1998 μια τέτοια αλλαγή στον ισχύοντα χαρακτηρισμό θα μπορούσε να έχει πραγματοποιηθεί χωρίς να αντιμετωπίζονται συγκεκριμένα νομοθετικά εμπόδια. Ωστόσο, η κατάσταση άλλαξε το 2001 ως αποτέλεσμα της έναρξης ισχύος του νόμου 9/2001. Το άρθρο 67.2 του νόμου 9/2001 προβλέπει ότι η απόφαση αποχαρακτηρισμού της γης που προορίζεται για δημόσια χρήση (*desafecte el suelo de un destino público*) πρέπει να συνοδεύεται από αντισταθμιστικά μέτρα με στόχο τη διατήρηση της ποιότητας και της ποσότητας αυτών των δημόσιων πόρων στη διγόμενη περιοχή ⁽⁶⁾. Ως αποτέλεσμα, όταν η υποχρέωση μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 κατέστη εκπρόθεσμη το 2003, ο δήμος Μαδρίτης δεν μπορούσε να προβεί σε αλλαγή χρήσης αυτού του γεωτεμαχίου χωρίς να θεσπίσει μέτρα που θα διασφαλίζουν ότι δεν θα θιγεί η ποιότητα και ποσότητα των βασικών αθλητικών εγκαταστάσεων στο Las Tablas.
- (47) Κατά συνέπεια, ο δήμος Μαδρίτης θα έπρεπε να αποκτήσει γη στο Las Tablas που να είναι παρόμοιας έκτασης με το γεωτεμάχιο B-32 και να τη χαρακτηρίσει ως γεωτεμάχιο για «βασικές αθλητικές δραστηριότητες». Αυτή η ενέργεια θα ήταν πολύ δαπανηρή, δεδομένου ότι κάθε διαθέσιμη έκταση γης στην εν λόγω περιοχή είχε χαρακτηριστεί το 2011 ως «οικιστική» ή «εμπορική». Η αγοραία τιμή εκτάσεων γης με παρόμοιους χαρακτηρισμούς ήταν πολύ υψηλότερη από αυτήν της γης που χαρακτηρίζεται ως προοριζόμενη για «βασικές αθλητικές δραστηριότητες». Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο μελέτης που υποβλήθηκε από τη Real Madrid, εκτιμάται ότι το κόστος που θα συνεπαγόταν για τον δήμο Μαδρίτης η λήψη ανάλογων αντισταθμιστικών μέτρων κυμαίνεται από 58 εκατ. ευρώ έως 240 εκατ. ευρώ, ήτοι θα ήταν πολύ υψηλότερο από την αποζημίωση ύψους 22 693 054,44 ευρώ η οποία συμφωνήθηκε βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 ⁽⁷⁾.
- (48) Ως εκ τούτου, από νομική άποψη, ο δήμος Μαδρίτης θα μπορούσε να είχε υπερβεί τα εμπόδια εκτέλεσης της σύμβασης, εάν το επιθυμούσε. Στο πλαίσιο αυτό, η Real Madrid υποστηρίζει ότι για να είναι άκυρη μια συμβατική υποχρέωση ως μηδέποτε γενόμενη σύμφωνα με την κατοχυρωμένη στο ισπανικό ιδιωτικό δίκαιο αρχή της αρχικής αδυναμίας, τα εμπόδια της εκτέλεσης πρέπει να υπάρχουν από την αρχή, να είναι ακατανίκητα, μόνιμα και εκτός του ελέγχου των συμβαλλόμενων μερών.
- (49) Για τον ίδιο λόγο, ο δήμος Μαδρίτης δεν θα μπορούσε να έχει αποφύγει τη συμβατική υποχρέωσή του έναντι του συλλόγου για μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32, επικαλούμενος την αρχή του ισπανικού δικαίου περί της επιγενόμενης αδυναμίας (*imposibilidad sobrevenida*). Ο δήμος Μαδρίτης θα μπορούσε να έχει αποφύγει την ευθύνη μόνο εάν τα εμπόδια εκτέλεσης ήταν ανυπέρβλητα και πλήρως εκτός του ελέγχου του.
- (50) Η συμμόρφωση του δήμου Μαδρίτης με τη συμβατική υποχρέωσή του για μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 στη Real Madrid το 2011 θα συνεπαγόταν την απόκτηση γης από τη Real Madrid με αγοραία αξία 22 693 054,44 ευρώ. Επομένως, η οικονομική αξία του δικαιώματος της Real Madrid να απαιτήσει εκτέλεση της σύμβασης συνέπιπτε ακριβώς με την αγοραία αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011.
- (51) Η Real Madrid αναφέρει ότι δεν θα είχε κανένα νόημα να δεχτεί έναν διακανονισμό που ορίζει για το συμβατικό της δικαίωμα επί του γεωτεμαχίου B-32 αξία χαμηλότερη από την τρέχουσα αγοραία αξία του γεωτεμαχίου. Η Real Madrid δεν θα ήταν πρόθυμη να αποδεχτεί έναν διακανονισμό που αποτιμούσε το δικαίωμά της στο γεωτεμάχιο B-32 στην αγοραία αξία του ίδιου γεωτεμαχίου το 1998 ή το 2003. Η Real Madrid θα είχε προσφύγει στο δικαστήριο για την προστασία της πλήρους αξίας του δικαιώματός της να απαιτήσει την εκτέλεση της συμφωνίας εφαρμογής του 1998.
- (52) Η εναλλακτική επιλογή έναντι της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 θα ήταν να εμείνει η Real Madrid στα συμβατικά της δικαιώματα. Τέτοιο είναι το δικαίωμα σε αποζημίωση για παράβαση σύμβασης, εάν η παράβαση προκαλείται από πρόθεση ή αμέλεια βάσει του άρθρου 1101 του αστικού κώδικα. Τούτο θα είχε ως αποτέλεσμα την έγερση αξίωσης αποζημίωσης στην αξία που είχε η γη κατά τον χρόνο της απόφασης, η οποία θα αντιστοιχούσε στην αξία που ορίστηκε στη συμφωνία διακανονισμού του 2011. Επίσης, η Real Madrid θα μπορούσε να είχε καταγγείλει τη σύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 1124 του αστικού κώδικα, κάτι που θα είχε ως επακόλουθο την άσκηση του δικαιώματος της επαναφοράς στην προτέρα κατάσταση για ό,τι έχει ήδη εκτελεστεί σύμφωνα με το άρθρο 1123 του αστικού κώδικα και την έγερση αξίωσης αποζημίωσης.

⁽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⁾ Έκθεση της Aguirre Newman, η οποία υποβλήθηκε από τη Real Madrid, σ. 122-126.

- (53) Η Real Madrid υπογραμμίζει ότι η συμφωνία διακανονισμού του 2011 είναι πιο ευνοϊκή για τον δήμο Μαδρίτης από την πλήρη αποκατάσταση. Η αποκατάσταση θα συνεπαγόταν επιστροφή στην κατάσταση που ίσχυε πριν από τη συμφωνία εφαρμογής του 1998. Καταρχήν, ο δήμος Μαδρίτης θα αναγκαζόταν να επιστρέψει στη Real Madrid τα 15 000 τετραγωνικά μέτρα που έλαβε στη Ciudad Deportiva και η Real Madrid θα έπρεπε να επιστρέψει στον δήμο Μαδρίτης τα γεωτεμάχια 33 και 34. Ωστόσο, δεν θα ήταν εφικτή η επιστροφή των γεωτεμαχίων καθ'αυτών. Τα συμβαλλόμενα μέρη πώλησαν τη γη πριν από πολλά χρόνια σε τρίτους, οι οποίοι την απέκτησαν καλόπιστα. Σε ανάλογες περιπτώσεις, σύμφωνα με την ισπανική νομοθεσία, κάθε συμβαλλόμενο μέρος οφείλει αντ' αυτού να επιστρέψει στο έτερο συμβαλλόμενο μέρος την τρέχουσα αξία της υποκείμενης σε υποχρέωση αποκατάστασης γης κατά τον χρόνο έκδοσης της δικαστικής απόφασης.
- (54) Βασισόμενη σε νομικές συμβουλές και σε έκθεση αποτίμησης γης της συμβουλευτικής κτηματομεσιτικής εταιρείας Aguirre Newman (εφεξής «η έκθεση της Aguirre Newman»), η Real Madrid εξηγεί πώς θα αντιμετωπιζόταν βάσει του ισπανικού ιδιωτικού δικαίου η αποκατάσταση ως προς την εκτέλεση της σύμβασης το 2011 και ποιες θα ήταν οι οικονομικές συνέπειες της επαναφοράς στην προτέρα κατάσταση. Σύμφωνα με τη Real Madrid, η αποκατάσταση θα συνεπαγόταν την πραγματοποίηση των εξής πληρωμών μεταξύ του δήμου Μαδρίτης και της Real Madrid: ο δήμος Μαδρίτης θα καλείτο να καταβάλει στη Real Madrid την τρέχουσα αξία (το 2011) των 15 000 τετραγωνικών μέτρων στη Ciudad Deportiva, η οποία σύμφωνα με την εκτίμηση της Aguirre Newman ανερχόταν σε 65,346 εκατ. ευρώ ⁽⁸⁾. η Real Madrid θα καλείτο να καταβάλει στον δήμο Μαδρίτης την αξία που είχαν το 2011 τα γεωτεμάχια 33 και 34, η οποία σύμφωνα με την εκτίμηση της Aguirre Newman ανερχόταν σε 32,246 εκατ. ευρώ ⁽⁹⁾. Επίσης, το καθαρό αποτέλεσμα της αποκατάστασης θα ήταν ότι ο δήμος Μαδρίτης θα όφειλε να καταβάλει στη Real Madrid 33,1 εκατ. ευρώ, ποσό που υπερβαίνει κατά 10,407 εκατ. ευρώ το ποσό που έλαβε ο σύλλογος βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011. Αυτό σημαίνει ότι με τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 η Real Madrid ουσιαστικά παραιτήθηκε από μια επιπρόσθετη απαίτηση ύψους 10,407 εκατ. ευρώ έναντι του δήμου Μαδρίτης.
- (55) Επομένως, η Real Madrid υποστηρίζει ότι η καταγγελία της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 και η πλήρης αποκατάσταση σύμφωνα με την ίδια σύμβαση και τη συμφωνία ανταλλαγής του 1996 ήταν πραγματικός και απτός κίνδυνος για τον δήμο Μαδρίτης το 2011. Με τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011, ο δήμος Μαδρίτης κατάφερε να αποφύγει αυτόν τον κίνδυνο με κόστος που υπολειπόταν κατά περίπου 10,407 εκατ. ευρώ του ποσού που θα μπορούσε να διεκδικήσει η Real Madrid εάν είχε καταγγείλει τη συμφωνία εφαρμογής του 1998 και ζητούσε αποκατάσταση.
- (56) Τέλος, η Real Madrid υποστηρίζει ότι θα μπορούσε να έχει εγείρει αξίωση αποζημίωσης για οποιαδήποτε ζημία προκλήθηκε ως αποτέλεσμα της παράβασης της σύμβασης εκ μέρους του δήμου Μαδρίτης. Από το άρθρο 1124 του αστικού κώδικα και την πάγια νομολογία προκύπτει ότι η καταγγελία και η συμβατική αποζημίωση είναι αμοιβαία συμβατά μέσα παροχής ένομου προστασίας. Σκοπός της αποζημίωσης είναι να βρεθεί ο πιστωτής στη θέση που θα βρισκόταν εάν ο οφειλέτης είχε συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από τη σύμβαση.
- (57) Εάν η συμφωνία εφαρμογής του 1998 θεωρείτο άκυρη ως μηδέποτε γενόμενη, η Real Madrid υποστηρίζει ότι τα έννομα αποτελέσματα που θα παρήγε η ακυρότητα της σύμβασης θα ήταν, σύμφωνα με το άρθρο 1303 του αστικού κώδικα, να επιστρέψουν τα συμβαλλόμενα μέρη όσα έχουν λάβει στο πλαίσιο της εκτέλεσης της άκυρης ως μηδέποτε γενόμενης σύμβασης. Το άρθρο 1307 του αστικού κώδικα προβλέπει ότι σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η επιστροφή ενός πράγματος λόγω απώλειάς του, πρέπει να επιστρέφεται η αξία που είχε το πράγμα τη χρονική στιγμή της απώλειάς του, πλέον τόκων. Η πώληση σε τρίτο καλόπιστα ισοδυναμεί με απώλεια ⁽¹⁰⁾, το οποίο σημαίνει ότι στα γεωτεμάχια που πωλήθηκαν μετά τη σύναψη της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 θα πρέπει καταρχήν να μην αποδίδεται η τρέχουσα αξία τους, αλλά η αξία που είχαν όταν πωλήθηκαν σε τρίτους.
- (58) Η προσέγγιση αυτή θα είχε ως αποτέλεσμα τις εξής πληρωμές μεταξύ του δήμου Μαδρίτης και της Real Madrid: ο δήμος Μαδρίτης θα καλείτο να καταβάλει στη Real Madrid το εισπραχθέν τίμημα από την πώληση το 2003 15 000 τετραγωνικών μέτρων στη Ciudad Deportiva ύψους περίπου 53 εκατ. ευρώ, πλέον των τόκων από την εν λόγω ημερομηνία. Η Real Madrid θα καλείτο να καταβάλει στον δήμο Μαδρίτης το εισπραχθέν τίμημα από την πώληση το 1999 των γεωτεμαχίων 33 και 34 ύψους περίπου 12,9 εκατ. ευρώ, πλέον των τόκων. Κατά συνέπεια, το καθαρό αποτέλεσμα της εν λόγω αποκατάστασης το 2011, χωρίς τόκους, θα ήταν ότι ο δήμος Μαδρίτης θα όφειλε να καταβάλει στη Real Madrid 40,1 εκατ. ευρώ. Το ποσό αυτό υπερβαίνει κατά περίπου 17,407 εκατ. ευρώ το ποσό της αποζημίωσης που καταβλήθηκε στον σύλλογο βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 και κατά περίπου 7 εκατ. ευρώ το ποσό που θα όφειλε να επιστρέψει ο δήμος Μαδρίτης στον σύλλογο, εάν η συμφωνία εφαρμογής του 1998 καταγγελλόταν ως αποτέλεσμα της παράβασης σύμβασης από τον δήμο Μαδρίτης.

⁽⁸⁾ Έκθεση της Aguirre Newman, σ. 113-117.

⁽⁹⁾ Έκθεση της Aguirre Newman, σ. 106-112.

⁽¹⁰⁾ Απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου της 6ης Ιουνίου 1997, αριθ. προσφυγής 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. Παρατηρήσεις σχετικά με την αξία του γεωτεμαχίου B-32

- (59) Οι αξίες γης του 1998 καθορίστηκαν από έμπειρους, εξειδικευμένους υπαλλήλους του τμήματος πολεοδομικής ανάπτυξης του δήμου Μαδρίτης («Gerencia Municipal de Urbanismo»), με βάση τη μεθοδολογία αποτίμησης που προβλέπεται στο ισπανικό δίκαιο. Σύμφωνα με τις εν λόγω αποτιμήσεις, τα γεωτεμάχια προς μεταβίβαση στον σύλλογο είχαν την ίδια συνολική αξία με τα 15 000 τετραγωνικά μέτρα που επρόκειτο να μεταβιβαστούν στον δήμο Μαδρίτης.

Πίνακας 1

Αποτιμήσεις στο πλαίσιο της συμφωνίας εφαρμογής του 1998

Δήμος Μαδρίτης		Real Madrid	
Γη προς μεταβίβαση στη Real Madrid	Αξία (σε ευρώ)	Γη προς μεταβίβαση στον δήμο Μαδρίτης	Αξία (σε ευρώ)
Γεωτεμάχιο B-32	595 194	15 000 m ² στη Ciudad Deportiva	13 522 772
Γεωτεμάχια B-33 και B-34	12 927 578		
Σύνολο	13 522 772	Σύνολο	13 522 772

- (60) Ως εκ τούτου, από τις αποτιμήσεις που χρησιμοποίησε ο δήμος Μαδρίτης το 1998 ως βάση για τη μεταβίβαση των γεωτεμαχίων B-32, 33 και 34 δεν προκύπτει υπέρμετρη αντιστάθμιση υπέρ της Real Madrid.
- (61) Η Real Madrid απορρίπτει την άποψη ότι οι αποτιμήσεις των τεχνικών εμπειρογνομόνων του τμήματος πολεοδομικής ανάπτυξης σύμφωνα με το εθνικό δίκαιο δεν είναι «ανεξάρτητες». Παραπέμπει στην ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές ⁽¹¹⁾ (ανακοίνωση σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων) που αναγνωρίζει ότι οι κρατικές υπηρεσίες αποτίμησης, και οι δημόσιοι λειτουργοί και υπάλληλοι θεωρούνται ανεξάρτητοι στον βαθμό που αποκλείεται ουσιαστικά το ενδεχόμενο να ασκηθούν αθέμιτες επιρροές στα συμπεράσματά τους.
- (62) Η μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων στη συμφωνία του 1998 εφαρμόζεται από τις δημόσιες αρχές σε ολόκληρη την Ισπανία για τον αντικειμενικό καθορισμό της αξίας γης ⁽¹²⁾. Οι υπάλληλοι που καταρτίζουν τις εκθέσεις αποτίμησης έχουν ειδικευση στο συγκεκριμένο πεδίο και αποτελεί προσωπικό τους καθήκον να ενεργούν σύμφωνα με το εφαρμοστέο δίκαιο και διαδικασίες και να σέβονται τις αξίες της αντικειμενικότητας, της ουδετερότητας και της αμεροληψίας. Οι αποτιμήσεις που πραγματοποιούν θεωρούνται δίκαιες και ακριβείς, μεταξύ άλλων όταν χρησιμοποιούνται σε νομικές διαδικασίες ενώπιον ισπανικού δικαστηρίου. Η σκόπιμη αναπροσαρμογή αποτίμησης (προς τα πάνω ή προς τα κάτω) με σκοπό να ωφεληθεί ιδιώτης σε βάρος της δημόσιας διοίκησης είναι παράνομη σύμφωνα με το ισπανικό δίκαιο.
- (63) Για τους λόγους αυτούς, η Real Madrid θεωρεί ότι οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν το 1998 σε σχέση με τη συμφωνία εφαρμογής του 1998 ήταν αποτιμήσεις ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα κατά την έννοια της ανακοίνωσης σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων.
- (64) Επιπλέον, στην έκθεση της Aguirre Newman γίνεται εκτίμηση της αγοραίας αξίας του γεωτεμαχίου B-32 και των 15 000 τετραγωνικών μέτρων στη Ciudad Deportiva το 1998. Τα αποτελέσματα της έκθεσης της Aguirre Newman διαφοροποιούνται κάπως σε σχέση με τις αποτιμήσεις που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο της συμφωνίας εφαρμογής του 1998. Ωστόσο, τα αποτελέσματα συνηγούνται υπέρ της άποψης ότι το 1998 δεν υπήρξε υπέρμετρη αντιστάθμιση υπέρ της Real Madrid. Συγκεκριμένα, από την έκθεση προκύπτει ότι στο πλαίσιο της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 υποτιμήθηκε η αξία των 15 000 τετραγωνικών μέτρων το 1998 στη Ciudad Deportiva και υπερεκτιμήθηκε η αξία του γεωτεμαχίου B-32 και των γεωτεμαχίων 33 και 34.

⁽¹¹⁾ ΕΕ C 209 της 10.7.1997, σ. 3.

⁽¹²⁾ Βασιλικό διάταγμα 1020/1993 της 25ης Ιουνίου που περιλαμβάνει τα τεχνικά πρότυπα κτηματολογικής αποτίμησης και τον πίνακα προτύπων για τις αξίες γης και κατασκευής (Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana). Το άρθρο 114.1 του νόμου 33/2003 σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία των αρχών δημόσιας διοίκησης (Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas) προβλέπει ότι οι αποτιμήσεις δημόσιας γης για τους σκοπούς του εν λόγω νόμου μπορούν να διεξάγονται από i) το τεχνικό προσωπικό του δημόσιου φορέα που διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα προς μεταβίβαση ή ενδιαφέρεται για την απόκτηση/εκμίσθωση αυτών, ii) το τεχνικό προσωπικό του Υπουργείου Οικονομικών και Δημόσιας Διοίκησης, iii) εταιρείες εκτιμήσεων εγγεγραμμένες στο μητρώο των εταιρειών εκτιμήσεων της Τράπεζας της Ισπανίας (Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España) και λοιπές εταιρείες εκτιμήσεων που έχουν λάβει τη δέουσα εξουσιοδότηση.

Πίνακας 2

Αποτιμήσεις στο πλαίσιο της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 σε σύγκριση με τις αποτιμήσεις στο πλαίσιο της έκθεσης της Aguirre Newman

Δήμος Μαδρίτης				Real Madrid			
Γη προς μεταβίβαση στη Real Madrid	Αξία (Aguirre Newman) (σε ευρώ)	Αξία (συμφωνία 1998) (σε ευρώ)	Απόκλιση (Δ%)	Γη προς μεταβίβαση στον δήμο Μαδρίτης	Αξία (Aguirre Newman) (σε ευρώ)	Αξία (συμφωνία 1998) (σε ευρώ)	Απόκλιση (Δ%)
Γεωτεμάχιο B-32	574 000	595 194	+ 3,69	15 000 m ² στη Ciudad Deportiva	13 850 000	13 522 772	- 2,04
Γεωτεμάχια B-33 και B-34	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
Σύνολο	13 443 000	13 522 772	+ 0,59	Σύνολο	13 850 000	13 522 772	- 2,04

- (65) Τα στοιχεία αυτά συνηγορούν υπέρ της άποψης ότι ο δήμος Μαδρίτης ενήργησε ως ιδιώτης αγοραστής κατά τη σύναψη της συμφωνίας ανταλλαγής του 1996 και της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 και δεν μεταβίβασε κανένα προνόμιο στη Real Madrid. Η μεταγενέστερη πώληση της Ciudad Deportiva έναντι 53 εκατ. ευρώ επιβεβαίωσε ότι σαφώς δεν υπήρξε υπέρμετρη αντιστάθμιση υπέρ της Real Madrid κατά την πώληση της Ciudad Deportiva. Επιπλέον, η πώληση γης στην περιοχή Julián Camarillo Sur από τη Real Madrid σε τρίτους το 1999 έναντι τμήματος που ήταν σχεδόν ισόποσο της αξίας που ορίστηκε για τη συμφωνία εφαρμογής του 1998 επιβεβαιώνει την ακρίβεια των αποτιμήσεων του δήμου Μαδρίτης.
- (66) Όσον αφορά την αποτίμηση γης για το γεωτεμάχιο B-32 το 2011, η Real Madrid θεωρεί ότι η αποτίμηση που πραγματοποιήθηκε από τις τεχνικές υπηρεσίες του τμήματος πολεοδομικής ανάπτυξης του δήμου Μαδρίτης επίσης συνιστά ανεξάρτητη αποτίμηση. Η Real Madrid ζήτησε και από την Aguirre Newman να εκτιμήσει την αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011. Από την αποτίμηση που πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία, με βάση καθιερωμένες διεθνείς αρχές αποτίμησης, προκύπτει ότι η αγοραία αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 ήταν 22 690 000 ευρώ, ήτοι σχεδόν ισόποση με την αποτίμηση που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της συμφωνίας διακανονισμού του 2011.
- (67) Επίσης, η Real Madrid εφιστά την προσοχή στο γεγονός ότι η αξία που ορίστηκε για το γεωτεμάχιο B-32 από την υπηρεσία κτηματολογίου (Catastro Inmobiliario) το 2011 ήταν ακόμα υψηλότερη και έφτανε το ποσό των 25 776 296 ευρώ. Η υπηρεσία κτηματολογίου είναι δημόσιος οργανισμός που υπάγεται στο Υπουργείο Οικονομικών και Δημόσιας Διοίκησης. Δεν εξαρτάται από τον δήμο Μαδρίτης ή άλλη δημοτική αρχή ή οργανισμό στη Μαδρίτη. Η Real Madrid θεωρεί ότι μπορεί εύλογα να υποτεθεί ότι το προσωπικό της υπηρεσίας κτηματολογίου δεν γνώριζε για τις διαπραγματεύσεις μεταξύ της Real Madrid και του δήμου Μαδρίτης που οδήγησαν στη συμφωνία διακανονισμού του 2011. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, η κτηματολογική αξία δεν πρέπει να υπερβαίνει την αγοραία αξία της υπό εξέταση γης και βασίζεται π.χ. σε στοιχεία που αφορούν πραγματικές συναλλαγές στο πλαίσιο της αγοράς. Κατά συνέπεια, η αγοραία αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 δεν θα έπρεπε να είναι χαμηλότερη από 25 776 296 ευρώ.
- (68) Όσον αφορά την αύξηση της αξίας από το 1998, η Real Madrid εξηγεί ότι το 1998 το γεωτεμάχιο B-32 ήταν μια μη παραγωγική έκταση γης σε μια απολύτως αναξιόποιτη περιοχή. Παρόλο που το 1997 ο δήμος Μαδρίτης ενέκρινε σχέδιο πολεοδομικής ανάπτυξης, η εν λόγω έγκριση δεν συνιστά εγγύηση για πραγματική ανάπτυξη της γης, η οποία προϋποθέτει σημαντικές επενδύσεις από ιδιώτες επενδυτές που είναι διατεθειμένοι να αναλάβουν τον σχετικό κίνδυνο. Οι πρώτες οικοδομικές άδειες στην περιοχή Las Tablas εκδόθηκαν το 2001.
- (69) Από τη στιγμή εκείνη, ξεκίνησε σημαντική οικοδομική δραστηριότητα και άρχισε να καθίσταται σαφές ότι η ανάπτυξη της Las Tablas ήταν πιθανό να συντελεστεί επιτυχώς. Το παράδειγμα της μετεγκατάστασης των κεντρικών γραφείων της Telefónica στη Las Tablas ακολούθησαν και άλλες μεγάλες εταιρείες. Το 2011 η περιοχή είχε αναπτυχθεί πλήρως έχοντας μετεξελιχθεί σε πολύ δημοφιλή οικιστική και εμπορική περιοχή. Αυτός η θεαματική μετεξέλιξη της Las Tablas σε πλήρως αναπτυγμένη και δομημένη περιοχή η οποία περιβάλλεται από ακριβά συγκροτήματα διαμερισμάτων και έδρες πολυεθνικών επιχειρήσεων είχε σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του γεωτεμαχίου B-32.

- (70) Όσον αφορά την αποτίμηση της γης βάσει της μελέτης που υπέβαλε το γραφείο CEIAM στην Επιτροπή, η Real Madrid παρατηρεί ότι το αποτέλεσμα της εν λόγω μελέτης δεν συνιστά εύλογη αγοραία αξία που θα ήταν διατεθειμένος να καταβάλει ένας ενδιαφερόμενος αγοραστής που εκφράζει ελεύθερα τη δικαιοπρακτική του βούληση. Αντιθέτως, η μελέτη του CEIAM απλώς καθορίζει μια επενδυτική αξία, η οποία σύμφωνα με τη Real Madrid συνιστά την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή τον υποψήφιο ιδιοκτήτη μιας μεμονωμένης επένδυσης και για συγκεκριμένους επιχειρησιακούς στόχους, στο πλαίσιο δε του προσδιορισμού της εν λόγω επενδυτικής αξίας, η αξία που προκύπτει βάσει της μεθόδου αποτίμησης που χρησιμοποίησε το CEIAM (εφεξής το «διάταγμα ECO 805/2003») είναι «αξία ενυπόθηκου ακινήτου». Βασική αρχή της αξίας ενυπόθηκου ακινήτου είναι η «αρχή της σύνεσης». Ως εκ τούτου, αποτελεί μια ιδιαίτερα επιφυλακτική εκτίμηση της διαρκούς, μακροπρόθεσμης αξίας, ενώ η έννοια της «αγοραίας αξίας» αναφέρεται στην αξία που συμφωνείται μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή που εκφράζουν ελεύθερα τη δικαιοπρακτική τους βούληση και συναλλάσσονται υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού. Η έννοια της αγοραίας αξίας εκτιμά την τιμή που θα μπορούσε να εξασφαλιστεί για ένα ακίνητο την ημερομηνία αποτίμησης.
- (71) Αντιθέτως, επιδιωκόμενος σκοπός της αξίας ενυπόθηκου ακινήτου είναι να αποτελεί μια μακροπρόθεσμη, διατηρήσιμη αξία ως σταθερή βάση της οποίας θα κρίνεται εάν ένα ακίνητο είναι κατάλληλο ως εξασφάλιση για μια υποθήκη που θα εξακολουθήσει να υφίσταται εν μέσω ενδεχόμενων διακυμάνσεων της αγοράς. Σύμφωνα με τη Real Madrid, η προκύπτουσα αξία είναι πιθανό να κυμαίνεται κάτω από την αγοραία αξία. Η Real Madrid θεωρεί καταλληλότερη τη χρήση της στατικής μεθόδου υπολειμματικής αποτίμησης η οποία βασίζεται σε εκτιμήσεις του κόστους των υποδομών και της κατασκευής και στην αναμενόμενη τιμή πώλησης των προς κατασκευή μονάδων.
- (72) Η Real Madrid παραπέμπει στα διάφορα σενάρια που χρησιμοποιούνται στο πλαίσιο της έκθεσης του CEIAM και ιδίως το σενάριο που βασίζεται στη χρήση για αθλητικές δραστηριότητες. Η Real Madrid υποστηρίζει την άποψη ότι βρίθκει σφαλμάτων. Κατά την άποψη της Real Madrid, τα βασικά σφάλματα της έκθεσης του CEIAM κατά την αποτίμηση του γεωτεμαχίου B-32 ως αθλητικής εγκατάστασης είναι τα εξής:
- α) παράλειψη βελτιστοποίησης της χρήσης της γης και των εγκαταστάσεων: το CEIAM δεν εξετάζει π.χ. τις ροές εσόδων από το 25 % της γης που θα μπορούσε να έχει χρησιμοποιήσει ο ιδιοκτήτης, υπό τους ισχύοντες κανονισμούς, για καταστήματα και χώρους στάθμευσης·
 - β) υποτίμηση της ζήτησης των χρηστών για τις υπάρχουσες αθλητικές υποδομές: το 2011 η Las Tablas ήταν ήδη μια ελκυστική και πλούσια περιοχή όπου πολλές μεγάλες επιχειρήσεις είχαν ήδη ή σκόπευαν να μεταφέρουν τα κεντρικά γραφεία τους·
 - γ) ο υπολογισμός του CEIAM βασίζεται σε μικρότερο δομημένο εμβαδόν δαπέδων στο γεωτεμάχιο σε σχέση με το επιτρεπόμενο βάσει της κατηγορίας χρήσης γης (επιφάνεια δόμησης)·
 - δ) το CEIAM εκτιμά την αξία με βάση ένα σενάριο με αφηρημένο δικαίωμα χρήσης της γης («derecho de superficie»), ενώ η ορθή εκτίμηση της αγοραίας αξίας θα πρέπει να βασίζεται στη μεταβίβαση της πλήρους νομής και κυριότητας της γης.

5.1.3. Παρατηρήσεις σχετικά με τη γη περιμετρικά του γηπέδου Bernabéu

- (73) Η Real Madrid εξηγεί ότι, όσον αφορά την τροποποίηση του PGOU σε σχέση με την περιοχή που περιβάλλει το γήπεδο Bernabéu και την περιοχή Carabanchel όπως συμφωνήθηκε στη συμφωνία του 2011 για την πολεοδομική ανάπτυξη, η προβλεπόμενη τροποποίηση σχεδίου πολεοδομικής ανάπτυξης προέβλεπε αύξηση της επιφάνειας δόμησης (edificabilidad) ώστε να καταστεί δυνατή η επέκταση του γηπέδου και η κάλυψή του με στέγη. Ως αντισταθμιστικό όφελος στις περιπτώσεις αυτές, το ισπανικό δίκαιο προβλέπει ότι ο ιδιοκτήτης μεταβιβάζει το 10 % της αξίας της αύξησης της επιφάνειας δόμησης (aprovechamiento) στη δημόσια αρχή. Εν προκειμένω, το εν λόγω αντισταθμιστικό όφελος συνίστατο στη μεταβίβαση στον δήμο Μαδρίτης των γεωτεμαχίων Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, η χρήση των οποίων άλλαξε από «οικιστική» (residencial) σε «χώρος πρασίνου» και «δημόσιες εγκαταστάσεις» (equipamiento público).
- (74) Ωστόσο, η πρόσφατη απόφαση αριθ. 77/2015 του Tribunal Superior de Justicia de Madrid της 2ας Φεβρουαρίου 2015 ακύρωσε την τροποποίηση του PGOU του 2011. Η εν λόγω δικαστική απόφαση έχει καταστεί δεσμευτική και αποτρέπει την έναρξη ισχύος της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011. Η Real Madrid υπογραμμίζει ότι η συμφωνία αυτή δεν έχει απολύτως καμία σχέση με τη συμφωνία διακανονισμού του 2011. Έως σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί μεταβίβαση γης μεταξύ του δήμου Μαδρίτης και της Real Madrid βάσει της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011. Ειδικότερα, τα αντίστοιχα σχέδια των συμβαλλόμενων μερών έχουν ακυρωθεί.

5.2. Παρατηρήσεις άλλων ενδιαφερόμενων μερών

- (75) Οι Ecologistas en acción υποστηρίζουν ότι ακόμα και το 1998 τα γεωτεμάχια που είχαν χαρακτηριστεί ως γεωτεμάχια για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, όπως δημόσια χρήση για αθλητικές δραστηριότητες, δεν μπορούσαν να μεταβιβάσονται σε ιδιωτικούς φορείς. Η απαγόρευση αυτή ίσχυε και για εκτάσεις γης που δεν είχαν αποκτηθεί ακόμα από τον δήμο, αλλά είχαν συμπεριληφθεί στα πολεοδομικά σχέδια με τον προαναφερόμενο χαρακτηρισμό. Ως προς τούτο, ο νόμος 9/2001 δεν επέφερε κάποια αλλαγή.

- (76) Όπως η Real Madrid, οι Ecologistas en acción εφιστούν την προσοχή της Επιτροπής στη δικαστική απόφαση αριθ. 77/2015 του Tribunal Superior de Justicia de Madrid της 2ας Φεβρουαρίου 2015, η οποία ακύρωσε την τροποποίηση του PGOU σε σχέση με τη γη περιμετρικά του γηπέδου Bernabéu. Το Tribunal Superior έκρινε ότι δεν υπήρχε γενικό συμφέρον το οποίο θα δικαιολογούσε τις αλλαγές πολεοδομικού σχεδιασμού σε σχέση με την έκταση γης περιμετρικά του γηπέδου που αναφέρεται στην παράγραφο 18 της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας. Το δικαστήριο έκρινε ότι η συναλλαγή μεταξύ της Real Madrid και του δήμου Μαδρίτης δεν λάμβανε υπόψη το γενικό δημόσιο συμφέρον του δήμου, αλλά υπαγορευόταν μόνο από τις ανάγκες του συλλόγου σε σχέση με το έργο εκσυγχρονισμού του γηπέδου.
- (77) Το Tribunal Superior de Justicia de Madrid επισήμανε ότι οι αποφάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού των αρμόδιων αρχών πρέπει να υπηρετούν αντικειμενικά το γενικό συμφέρον και όχι τα συμφέροντα ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών γης και ούτε καν τα συμφέροντα του ίδιου του δήμου.
- (78) Τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη δεν συνεισέφεραν περισσότερα αντικειμενικά ή νομικά στοιχεία.

6. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

6.1. Προκαταρκτικές παρατηρήσεις σχετικά με τη συμφωνία για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011

- (79) Σύμφωνα με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν από την Ισπανία και τη Real Madrid, η απόφαση αριθ. 77/2015 του Tribunal Superior de Justicia de Madrid της 2ας Φεβρουαρίου 2015 ακύρωσε την τροποποίηση του PGOU σε σχέση με τη γη περιμετρικά του γηπέδου Bernabéu της Real Madrid. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής, έχει ακυρωθεί η συμφωνία για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011 που είχαν συνάψει τα συμβαλλόμενα μέρη. Κατά συνέπεια, η εν λόγω συμφωνία δεν εφαρμόζεται πλέον, με αποτέλεσμα η αξιολόγηση της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011 από την Επιτροπή να έχει καταστεί άνευ αντικειμένου.
- (80) Επομένως, η παρούσα απόφαση εξετάζει μόνο τη συμφωνία διακανονισμού του 2011 με βάση τους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων.

6.2. Ύπαρξη ενίσχυσης

- (81) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη μέλη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές.

6.2.1. Προϋποθέσεις ύπαρξης ενίσχυσης

- (82) Κατά πάγια νομολογία, ο χαρακτηρισμός ενός μέτρου ως «ενισχύσεως», κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, απαιτεί τη συνδρομή όλων των προβλεπόμενων στη διάταξη αυτή προϋποθέσεων ⁽¹³⁾. Ως εκ τούτου, είναι παγίωτον ότι προκειμένου ένα μέτρο να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης, πρώτον, πρέπει να πρόκειται για παρέμβαση εκ μέρους του κράτους ή μέσω κρατικών πόρων· δεύτερον, η παρέμβαση αυτή πρέπει να δύναται να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών· τρίτον, πρέπει να παρέχει επιλεκτικό πλεονέκτημα σε μια επιχείρηση και, τέταρτον, πρέπει να στρεβλώνει ή να απειλεί με στρέβλωση τον ανταγωνισμό ⁽¹⁴⁾.
- (83) Ωστόσο, ως προκαταρκτικό ζήτημα, για την εφαρμογή των κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων, ο αποδέκτης της εν λόγω εικαζόμενης ενίσχυσης πρέπει να είναι «επιχείρηση» κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Σύμφωνα με τη νομολογία, επιχείρηση είναι οποιοσδήποτε φορέας ασκεί οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από το νομικό του καθεστώς και τον τρόπο χρηματοδοτήσεώς του ⁽¹⁵⁾. Έχοντας υπόψη τους στόχους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η αθλητική δραστηριότητα υπόκειται στο δικαίο του ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο μέτρο που συνιστά οικονομική δραστηριότητα ⁽¹⁶⁾. Στην παρούσα υπόθεση, η Real Madrid ασκεί την εκμετάλλευση ενός επαγγελματικού ποδοσφαιρικού κερδοσκοπικού συλλόγου, υπέρ του οποίου εισπράττει έσοδα από πωλήσεις εισιτηρίων, δικαιώματα μετάδοσης, διάθεση εμπορευμάτων, χορηγίες κ.λπ. Επίσης, η Real Madrid θα πρέπει να θεωρείται επιχείρηση για τους σκοπούς του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

⁽¹³⁾ Βλέπε απόφαση στην υπόθεση C-399/08 P, Επιτροπή κατά Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, σκέψη 38 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

⁽¹⁴⁾ Βλέπε απόφαση στην υπόθεση C-399/08 P, Επιτροπή κατά Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, σκέψη 39 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

⁽¹⁵⁾ Συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-180/98 έως C-184/98 Pavlov κ.λπ., ECLI:EU:C:2000:428.

⁽¹⁶⁾ Υπόθεση C-415/93 Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, σκέψη 73, υπόθεση C-519/04 P Meca-Medina και Majcen κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2006:492, σκέψη 22 και C-325/08 Olympique Lyonnais, ECLI:EU:C:2010:143, σκέψη 23.

- (84) Όσον αφορά τους λοιπούς όρους για τη διαπίστωση της ύπαρξης ενίσχυσης, η συμφωνία διακανονισμού του 2011 συνάφθηκε από τον δήμο Μαδρίτης, που αποτελεί δημόσια αρχή, και είχε ως αποτέλεσμα την παροχή αποζημίωσης από τον δήμο Μαδρίτης προς τη Real Madrid για την παράλειψη της συμμόρφωσής του με τη συμβατική υποχρέωση μεταβίβασης ενός γεωτεμαχίου μέσω της μεταβίβασης άλλων γεωτεμαχίων ανέρχονται σε 19 972 348,96 ευρώ. Συνεπώς, ο πρώτος όρος για τη διαπίστωση της ύπαρξης ενίσχυσης πληρούται, δεδομένου ότι η συμφωνία διακανονισμού του 2011 καταλογίζεται στον δήμο Μαδρίτης και είχε ως αποτέλεσμα τη μεταβίβαση δημόσιων πόρων υπό τη μορφή μεταβίβασης γεωτεμαχίων που ανήκαν στον δήμο Μαδρίτης στη Real Madrid.
- (85) Όσον αφορά τον δεύτερο όρο για τη διαπίστωση της ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης, κάθε ενίσχυση που χορηγείται στη Real Madrid δύναται να επηρεάσει τις ενδοκοινοτικές συναλλαγές, τη διάθεση εμπορευμάτων, τα δικαιώματα μετάδοσης και τη χορηγία όχι μόνο εντός Ισπανίας, αλλά από πηγές σε ολόκληρη την Ένωση. Επιπλέον, ανταγωνίζεται οικονομικά με επαγγελματικούς ποδοσφαιρικούς συλλόγους σε ολόκληρη την Ένωση και στην Ισπανία για τα προαναφερόμενα έσοδα και την απόκτηση ποδοσφαιριστών, ώστε οποιαδήποτε ενίσχυση προς αυτήν είναι πιθανό να επηρεάσει τις ενδοκοινοτικές συναλλαγές και να στρεβλώσει τον ανταγωνισμό, δεδομένου ότι η οικονομική θέση της Real Madrid θα ενισχύεται σε σύγκριση με τους ανταγωνιστές της στην αγορά του επαγγελματικού ποδοσφαίρου ως αποτέλεσμα αυτής της ενίσχυσης ⁽¹⁷⁾. Κατά συνέπεια, στην παρούσα υπόθεση πληρούται και ο δεύτερος όρος για τη διαπίστωση ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης.
- (86) Όσον αφορά τον τρίτο και τελευταίο όρο για τη διαπίστωση ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης, η συμφωνία διακανονισμού του 2011 είναι επιλεκτική, δεδομένου ότι συνάφθηκε μόνο με τη Real Madrid. Το μόνο ζήτημα που απομένει είναι κατά πόσο η εν λόγω συμφωνία παρέχει οικονομικό πλεονέκτημα στη Real Madrid, το οποίο ξετάζει πιο εμπεριστατωμένα παρακάτω η Επιτροπή.

6.2.2. Η αρχή του οικονομικού φορέα της αγοράς

- (87) Για τους σκοπούς του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, πλεονέκτημα είναι κάθε οικονομικό όφελος το οποίο μια επιχείρηση δεν θα είχε λάβει υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς, ήτοι αν δεν υπήρχε η κρατική παρέμβαση ⁽¹⁸⁾.
- (88) Για να καθοριστεί κατά πόσο η Real Madrid εξασφάλισε οικονομικό πλεονέκτημα ως αποτέλεσμα της συμφωνίας διακανονισμού του 2011, είναι απαραίτητο να εξεταστεί κατά πόσο η Real Madrid θα μπορούσε να έχει εξασφαλίσει το ίδιο πλεονέκτημα στην αγορά με αυτό που εξασφάλισε μέσω κρατικών πόρων. Σύμφωνα με τη νομολογία, οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από έναν δημόσιο φορέα ή δημόσια επιχείρηση δεν παρέχουν πλεονέκτημα στον αντισυμβαλλόμενο και, επομένως, δεν συνιστούν ενίσχυση, εάν διεξάγονται σύμφωνα με τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς ⁽¹⁹⁾. Για να καθοριστεί κατά πόσο μια συγκεκριμένη συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε από μια δημόσια αρχή διενεργήθηκε σύμφωνα με τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς, είναι απαραίτητη η σύγκριση της συμπεριφοράς της δημόσιας αρχής με τη συμπεριφορά ενός υποθετικού «οικονομικού φορέα της αγοράς» που βρίσκεται σε παρόμοια θέση και δραστηριοποιείται υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Εάν ο «οικονομικός φορέας της αγοράς» είχε πραγματοποιήσει την εν λόγω συναλλαγή υπό παρόμοιους όρους, τότε η ύπαρξη του πλεονεκτήματος μπορεί να αποκλειστεί όσον αφορά την εν λόγω συναλλαγή ⁽²⁰⁾.
- (89) Για να εφαρμοστεί η εν λόγω αρχή του οικονομικού φορέα της αγοράς η δημόσια αρχή πρέπει να αποδείξει ότι σε ανάλογες περιστάσεις θα συμπεριφερόταν ως συνετός οικονομικός φορέας της αγοράς. Κάθε οικονομικός φορέας της αγοράς συνήθως διεξάγει τη δική του εκ των προτέρων αξιολόγηση της εμπορικής ορθολογικότητας της σύναψης μιας συγκεκριμένης συμφωνίας ⁽²¹⁾. Κατά συνέπεια, εάν ένα κράτος μέλος υποστηρίζει ότι μια συγκεκριμένη συναλλαγή εφαρμόζεται με την αρχή του οικονομικού φορέα της αγοράς, όπου υπάρχει αμφιβολία, οφείλει να προσκομίσει στοιχεία που αποδεικνύουν ότι η απόφαση πραγματοποίησης της συναλλαγής λήφθηκε, κατά τον χρόνο εκείνο, με βάση κατάλληλες οικονομικές αξιολογήσεις που μπορούν να συγκριθούν με εκείνες που σε παρόμοιες περιστάσεις θα είχε πραγματοποιήσει ένας λογικός ιδιωτικός φορέας (με χαρακτηριστικά παρόμοια με εκείνα του οικείου δημόσιου φορέα) για τον προσδιορισμό της αποδοτικότητας ή των οικονομικών πλεονεκτημάτων της συναλλαγής. Για τον σκοπό αυτό, οι αξιολογήσεις που πραγματοποιήθηκαν μετά τη συναλλαγή, με βάση την αναδρομική διαπίστωση ότι ήταν πράγματι οικονομικά ορθολογική ή μεταγενέστερες αιτιολογήσεις των επιλογών που εντέλει έγιναν, είναι άνευ αντικειμένου ⁽²²⁾.

⁽¹⁷⁾ Υπόθεση C-172/03 Heiser, ECLI:EU:C:2005:130, σκέψη 55. Συνδικαστικές υποθέσεις C-71/09 P, C-73/09 P και C-76/09 P Comitato «Venezia vuole vivere» και λοιποί κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2011:368, σκέψη 136. Βλέπε επίσης υπόθεση C-156/98 Γερμανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2000:467, σκέψη 30 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

⁽¹⁸⁾ Υπόθεση C-342/96 Ισπανία κατά Επιτροπής ECLI:EU:C:1999:210, σκέψη 41.

⁽¹⁹⁾ Υπόθεση C-39/94 SFEI και λοιποί, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψεις 60 και 61.

⁽²⁰⁾ Υπόθεση C-73/11 P Frucona Košice κατά Επιτροπής ECLI:EU:C:2013:32, σκέψη 71 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

⁽²¹⁾ Υπόθεση C-124/10 P Επιτροπή κατά EDF, ECLI:EU:C:2012:318, σκέψεις 84, 85 και 105· βλέπε, κατ' αναλογία, την απόφαση της Επιτροπής της 12ης Μαρτίου 2014 στην υπόθεση SA.36249 (2014/N-3): Ισπανία — Amendment of the Restructuring of CEISS through integration with Unicaja Banco, αιτιολογικές σκέψεις 59, 60· ΕΕ C 141 της 9.5.2014, σ. 1.

⁽²²⁾ Υπόθεση C-124/10 P Επιτροπή κατά EDF, ECLI:EU:C:2012:318, σκέψη 85.

- (90) Το υπό εξέταση μέτρο στην παρούσα υπόθεση αποτελεί συμφωνία μεταξύ μιας δημόσιας αρχής και ενός οικονομικού φορέα με την οποία διευθετείται μια νομική διαφορά. Με βάση την εν λόγω συμφωνία, η Real Madrid συμφώνησε να παραιτηθεί από την αξίωσή της να ασκήσει ένδικα μέσα για την αδυναμία του δήμου Μαδρίτης να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με τη συμφωνία εφαρμογής του 1998, ως αντάλλαγμα για την καταβολή αποζημίωσης από τον δήμο Μαδρίτης προς τη Real Madrid.
- (91) Σύμφωνα με τις ισπανικές αρχές, λόγω της νομικής αδυναμίας εκπλήρωσης της υποχρέωσής της βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 για μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 στη Real Madrid, ο δήμος Μαδρίτης υποχρεώθηκε βάσει της ισπανικής νομοθεσίας να αποζημιώσει τη Real Madrid για την παράλειψη εκτέλεσης της εν λόγω σύμβασης με την τρέχουσα αξία του υπό εξέταση γεωτεμαχίου. Για τον λόγο αυτό, ο δήμος Μαδρίτης αποφάσισε να συνάψει τη συμφωνία διακανονισμού του 2011, στην οποία ανέλαβε την πλήρη νομική ευθύνη για την παράλειψη εκπλήρωσης της εν λόγω υποχρέωσης και αποζημιώσε τη Real Madrid για την προαναφερόμενη παράλειψη με ποσό ύψους 22 693 054,44 ευρώ, ήτοι την αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011, όπως εκτιμήθηκε από τις αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες αποτιμήσεων γης του δήμου Μαδρίτης.
- (92) Από την άποψη του οικονομικού φορέα της αγοράς, η συμμόρφωση της σύναψης μιας τέτοιας συμφωνίας διακανονισμού με τις συνθήκες της αγοράς εξαρτάται από δύο παράγοντες: πρώτον, την πιθανότητα να του καταλογιστεί ευθύνη για την αδυναμία εκπλήρωσης των συμβατικών του υποχρεώσεων (η πηγή της νομικής διαφοράς) και, δεύτερον, τον μέγιστο βαθμό της οικονομικής του έκθεσης που θα προκύψει από τον καταλογισμό της ευθύνης του. Και οι δύο παράγοντες καθορίζουν κατά πόσο η σύναψη μιας συμφωνίας διακανονισμού εναρμονίζεται με τις συνθήκες της αγοράς και υπό ποιους όρους, ήτοι το ποσό της αποζημίωσης που προσφέρεται για τη διευθέτηση της νομικής διαφοράς.
- (93) Συνεκτιμώντας τους δύο παραπάνω παράγοντες στο πλαίσιο της παρούσας υπόθεσης, η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας οικονομικός φορέας της αγοράς σε ανάλογη κατάσταση με τον δήμο Μαδρίτης δεν θα είχε συνάψει τη συμφωνία διακανονισμού του 2011. Κατά πρώτον, λαμβάνοντας υπόψη την ανασφάλεια δικαίου που υπήρχε το 2011 ως προς το κατά πόσο ο δήμος Μαδρίτης όφειλε να αποζημιώσει την Real Madrid για την παράλειψη μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, ένας οικονομικός φορέας της αγοράς στην ίδια κατάσταση με τον δήμο Μαδρίτης θα είχε ζητήσει νομική γνωμοδότηση πριν από τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011, ώστε να στοιχειοθετηθεί εάν ήταν πράγματι υπεύθυνος για την παράλειψη αυτή, κάτι το οποίο δεν έπραξε ο δήμος Μαδρίτης. Κατά δεύτερον, ένας οικονομικός φορέας της αγοράς σε παρόμοια κατάσταση με τον δήμο Μαδρίτης δεν θα είχε δεχτεί να καταβάλει στη Real Madrid αποζημίωση ύψους 22 693 054,44 ευρώ βάσει μιας τέτοιας συμφωνίας, δεδομένου ότι το ποσό αυτό υπερβαίνει κατά πολύ τον μέγιστο βαθμό της νομικής ευθύνης του για την παράλειψη μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32.

6.2.2.1. Ευθύνη του δήμου Μαδρίτης για παράλειψη εκπλήρωσης των συμβατικών του υποχρεώσεων

- (94) Όσον αφορά την πιθανότητα καταλογισμού ευθύνης στον δήμο Μαδρίτης στο πλαίσιο νομικής διαδικασίας, η Επιτροπή ζήτησε από την Ισπανία να υποβάλει τυχόν νομική γνωμοδότηση που ζήτησε ο δήμος Μαδρίτης πριν από τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 που να καταδεικνύει την πιθανότητα να του καταλογιστεί ευθύνη για την παράλειψη μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, τις οποίες δεν ήταν σε θέση να υποβάλει η Ισπανία ⁽²³⁾. Ελλείψει νομικής γνωμοδότησης, η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας υποθετικός οικονομικός φορέας της αγοράς σε παρόμοια κατάσταση δεν θα είχε αναλάβει την πλήρη νομική ευθύνη για την παράλειψη εκπλήρωσης της συμβατικής υποχρέωσης, όπως έκανε ο δήμος Μαδρίτης, λαμβάνοντας υπόψη την ανασφάλεια δικαίου ως προς την πιθανή αδυναμία εκπλήρωσης αυτής της υποχρέωσης, τα έννομα αποτελέσματα αυτής της πιθανής αδυναμίας, καθώς και την αδυναμία του δήμου Μαδρίτης να θεραπεύσει την εν λόγω νομική αδυναμία με άλλα μέσα.
- (95) Πρώτον, είναι ασαφές αν ο δήμος Μαδρίτης μπορούσε να αναλάβει νομικά την υποχρέωση μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 κατά τον χρόνο σύναψης της συμφωνίας εφαρμογής του 1998. Σύμφωνα με τις ισπανικές αρχές και τη Real Madrid, τα συμβαλλόμενα μέρη της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 γνώριζαν ότι η γη είχε χαρακτηριστεί ως γεωτεμάχιο για βασικές αθλητικές δραστηριότητες και θεώρησαν κατά τον χρόνο σύναψης της συμφωνίας ότι η γη που έφερε τον εν λόγω χαρακτηρισμό θα μπορούσε να μεταβιβαστεί σε ιδιώτη, εφόσον το εν λόγω συμβαλλόμενο μέρος επρόκειτο να χρησιμοποιήσει το γεωτεμάχιο για αθλητικές δραστηριότητες. Ωστόσο, δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι η εν λόγω παραδοχή ήταν σωστή κατά τον χρόνο σύναψης της συμφωνίας εφαρμογής το 1998.
- (96) Μετά την έκδοση του νόμου 9/2001, τα συμβαλλόμενα μέρη σίγουρα όφειλαν να εξετάσουν την ορθότητα της εν λόγω παραδοχής, δεδομένου ότι, σύμφωνα με τη συναφή νομοθεσία, η δημόσια γη πρέπει να παραμένει στην κυριότητα του δημοσίου. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η μεταγραφή του τίτλου ιδιοκτησίας του δήμου Μαδρίτης επί του γεωτεμαχίου B-32 στο υποθηκοφυλακείο έγινε μόλις το 2003 και, σύμφωνα με τη συμφωνία εφαρμογής του 1998, ο δήμος Μαδρίτης υποχρεούταν να μεταβιβάσει το εν λόγω γεωτεμάχιο επτά ημέρες μετά τη μεταγραφή του τίτλου ιδιοκτησίας του δήμου Μαδρίτης επί του εν λόγω γεωτεμαχίου.

⁽²³⁾ Οι ισπανικές αρχές επιβεβαίωσαν την έλλειψη γνωμοδότησης από εξωτερικό φορέα σε τηλεφωνική διάσκεψη της 6ης Νοεμβρίου 2015 και με γραπτές πληροφορίες της 9ης Μαρτίου 2016.

- (97) Επιπλέον, μετά την έκδοση της απόφασης από το Tribunal Superior de Justicia de Madrid το 2004 ⁽²⁴⁾, θα έπρεπε να είναι σαφές και στα δύο συμβαλλόμενα μέρη ότι δεν ήταν δυνατή η μεταβίβαση γεωτεμαχίων όπως το B-32 σε ιδιώτη ή ιδιωτικό φορέα. Επομένως, όταν ο δήμος Μαδρίτης συμφώνησε βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 να αναλάβει την πλήρη νομική ευθύνη για την παράλειψή του να μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32 βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, πρέπει να είχε καταστεί σαφές και στα δύο συμβαλλόμενα μέρη ότι νομικά δεν ήταν δυνατή η μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32.
- (98) Δεύτερον, τα έννομα αποτελέσματα που παράγονταν από τη νομική αδυναμία του δήμου Μαδρίτης να εκπληρώσει την υποχρέωσή του βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 για μεταβίβαση του γεωτεμαχίου B-32 όσον αφορά οποιαδήποτε πιθανή αξίωση αποζημίωσης για τη Real Madrid ήταν επίσης ασαφής κατά τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011. Σύμφωνα με τις ισπανικές αρχές, με βάση τους γενικούς κανόνες του ισπανικού αστικού δικαίου, η νομική αδυναμία εκτέλεσης μιας σύμβασης καθιστά τη σύμβαση άκυρη ως μηδέποτε γενόμενη σύμφωνα με το ιδιωτικό δίκαιο. Στην περίπτωση αυτή δεν είναι σαφές εάν το θιγόμενο συμβαλλόμενο μέρος θα είχε το δικαίωμα αξίωσης αποζημίωσης, δεδομένου ότι η σύμβαση δεν υφίσταται πλέον, εν αντιθέσει με το δικαίωμα αξίωσης επιστροφής όσων έχουν ήδη δοθεί στο πλαίσιο της σύμβασης. Στο πλαίσιο αυτό, η Ισπανία και η Real Madrid υποστηρίζουν ότι η νομική αδυναμία της μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 από τον δήμο Μαδρίτης συνεπάγεται την ακυρότητα της συνολικής συμφωνίας εφαρμογής του 1998 και, ως εκ τούτου, την επιστροφή όλων των γεωτεμαχίων που αφορά αυτή τη συμφωνία και η συμφωνία ανταλλαγής του 1996 ή, όπου δεν είναι δυνατή η επιστροφή των γεωτεμαχίων, την επιστροφή της αξίας που είχαν όταν απωλέσθηκαν ή πωλήθηκαν.
- (99) Εντούτοις, είναι ασαφές κατά πόσο το γεγονός ότι δεν μπορούσε να εκπληρωθεί μόνο μια υποχρέωση βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 από ένα συμβαλλόμενο μέρος της συμφωνίας συνεπάγεται την ακυρότητα της συνολικής συμφωνίας βάσει του ισπανικού αστικού δικαίου. Η μερική ακυρότητα συνιστά περίπλοκο ζήτημα βάσει του ισπανικού αστικού δικαίου και ο δήμος Μαδρίτης δεν έλαβε νομικές συμβουλές πριν από τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011.
- (100) Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή επισημαίνει αρχικά ότι βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 έπρεπε να μεταβιβαστούν τρία ξεχωριστά γεωτεμάχια αξίας 13 522 772 ευρώ από τον δήμο Μαδρίτης προς τη Real Madrid, από τα οποία το γεωτεμάχιο B-32 βρισκόταν σε διαφορετική περιοχή και, επομένως, δεν συνδεόταν με τα άλλα δύο γεωτεμάχια που έπρεπε να μεταβιβαστούν (γεωτεμάχια 33 και 34 που βρίσκονταν στην περιοχή Julian Camarillo Sur). Επιπλέον, η αξία του γεωτεμαχίου B-32 ανερχόταν σε 595 194 ευρώ, που αντιπροσωπεύει λιγότερο από το 5 % της αξίας της συνολικής συμφωνίας εφαρμογής του 1998.
- (101) Στη συνέχεια, η Επιτροπή υπογραμμίζει ότι η συμφωνία εφαρμογής του 1998 συνάφθηκε από τον δήμο Μαδρίτης στο πλαίσιο της εκπλήρωσης της υποχρέωσής του να αποζημιώσει τη Real Madrid για τη μεταβίβαση της Ciudad Deportiva στον δήμο Μαδρίτης βάσει της συμφωνίας ανταλλαγής του 1996. Από τη συμφωνία ανταλλαγής του 1996 είναι σαφές ότι υπήρχε έντονο ενδιαφέρον από την πλευρά του δήμου Μαδρίτης για απόκτηση της Ciudad Deportiva, όπως επιβεβαιώνεται από τη Real Madrid, και ότι η συμφωνία εφαρμογής του 1998 συνάφθηκε ώστε ο δήμος Μαδρίτης να μπορέσει να εκπληρώσει την υποχρέωσή του βάσει της συμφωνίας ανταλλαγής του 1996 για μεταβίβαση στη Real Madrid εκτάσεων γης συγκεκριμένης αξίας ως αποζημίωση για τη Ciudad Deportiva. Συνεπώς, δεν υπήρχε έντονο ενδιαφέρον από την πλευρά της Real Madrid να συμπεριλάβει το γεωτεμάχιο B-32 στη συμφωνία εφαρμογής του 1998 και εάν τα συμβαλλόμενα μέρη γνώριζαν τη νομική αδυναμία μεταβίβασης του γεωτεμαχίου κατά τη σύναψη της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, το εν λόγω γεωτεμάχιο πιθανώς να είχε αντικατασταθεί με άλλο γεωτεμάχιο παρόμοιας αξίας.
- (102) Τρίτον, η συμφωνία διακανονισμού του 2011 από μόνη της αποδεικνύει ότι τα συμβαλλόμενα μέρη επιθυμούσαν να αντιμετωπίσουν τη νομική αδυναμία μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 ξεχωριστά από την εφαρμογή της συνολικής συμφωνίας του 1998 και δεν αμφισβήτησαν την ισχύ της μεταβίβασης των λοιπών γεωτεμαχίων που αφορά η εν λόγω σύμβαση. Επιπλέον, κατά την υποβολή των πληροφοριών της 18ης Ιουνίου 2012 κατά την προκαταρκτική διερεύνηση της παρούσας υπόθεσης, οι ισπανικές αρχές δήλωσαν ότι τα συμβαλλόμενα μέρη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 είχαν συμφέρον να διατηρήσουν σε ισχύ τα μέρη της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 που δεν αφορούσαν το γεωτεμάχιο B-32.
- (103) Τέταρτον, δεν ήταν σαφές κατά τον χρόνο σύναψης της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 αν ο δήμος Μαδρίτης μπορούσε να έχει θεραπεύσει τη νομική αδυναμία που προέκυψε βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, προβαίνοντας σε αλλαγή του χαρακτηρισμού χρήσης της γης στο πλαίσιο των κανόνων περί πολεοδομικού σχεδιασμού σε γη προοριζόμενη για βασικές αθλητικές δραστηριότητες. Η Real Madrid υποστήριξε ότι αυτή η αλλαγή θα ήταν δυνατή. Ο δήμος Μαδρίτης πράγματι πρότεινε να προβεί σε ανάλογη τροποποίηση του PGOU στο πλαίσιο της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011.
- (104) Ωστόσο, οι ισπανικές αρχές εξήγησαν ότι ο δήμος Μαδρίτης δεν μπορούσε να προβεί από μόνος του σε μια τέτοια αλλαγή, αλλά θα έπρεπε να προτείνει την τροποποίηση του PGOU στην Comunidad de Madrid. Επιπλέον, μια τέτοια

(24) Πρβλ. υποσημείωση 4.

αλλαγή πρέπει οπωσδήποτε να εξυπηρετεί το γενικό συμφέρον. Έκτοτε η άποψη αυτή έχει επιβεβαιωθεί με δικαστική απόφαση του 2015, στην οποία το Tribunal Superior de Justicia ακύρωσε την τροποποίηση του PGOU σε σχέση με την έκταση γης που περιβάλλει το γήπεδο Bernabéu, η οποία αποτελούσε το αντικείμενο της συμφωνίας για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011. Ωστόσο, δεδομένου ότι η συμφωνία για την πολεοδομική ανάπτυξη του 2011 συνάφθηκε λίγο μετά τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011, το υπό εξέταση νομικό ζήτημα δεν φάνηκε να έχει διευθετηθεί επαρκώς κατά την περίοδο εκείνη, με αποτέλεσμα να υπάρχει ανασφάλεια δικαίου ως προς το κατά πόσο ο δήμος Μαδρίτης μπορούσε να έχει θεραπεύσει τη νομική αδυναμία που προκύπτει από τη συμφωνία εφαρμογής του 1998 διά της αλλαγής του χαρακτηρισμού χρήσης του γεωτεμαχίου B-32.

- (105) Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή θεωρεί ότι ένας συνετός οικονομικός φορέας της αγοράς, ο οποίος έρχεται αντιμέτωπος με την ίδια ανασφάλεια δικαίου, θα είχε ζητήσει νομικές συμβουλές πριν από τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 και την αποδοχή της πλήρους νομικής ευθύνης για την παράλειψη της μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, κάτι το οποίο δεν έπραξε ο δήμος Μαδρίτης.

6.2.2.2. Το πιθανό ποσό της αποζημίωσης

- (106) Όσον αφορά το ποσό της αποζημίωσης το οποίο ο δήμος Μαδρίτης συμφώνησε να καταβάλει στη Real Madrid για τη διευθέτηση της νομικής διαφοράς που προκύπτει από τη συμφωνία εφαρμογής του 1998, η Επιτροπή θεωρεί ότι το ποσό ύψους 22 693 054,44 ευρώ που συμφώνησε να καταβάλει ο δήμος Μαδρίτης για το γεωτεμάχιο B-32 ως αποτέλεσμα της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 υπερβαίνει μακράν τον μέγιστο βαθμό της νομικής ευθύνης του για την παράλειψη της μεταβίβασης του γεωτεμαχίου στη Real Madrid.
- (107) Η αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 καθορίστηκε από τις τεχνικές υπηρεσίες της Μαδρίτης σε 22 693 054,44 ευρώ, σύμφωνα με τα ίδια γενικά κριτήρια προσδιορισμού της αξίας των δημοτικών ακινήτων που εφαρμόζονταν ήδη από το 1998. Οι ισπανικές αρχές επισημαίνουν ότι η αποτίμηση έχει τον χαρακτήρα της κτηματολογικής αξίας, η οποία χρησιμοποιείται ως βάση αναφοράς π.χ. για φορολογία μεταβίβασης εκτάσεων γης ή την εσωτερική του αξία για τον δήμο, για λογιστικούς σκοπούς. Στο πλαίσιο αυτό, οι ισπανικές αρχές και η Real Madrid παραπέμπουν στην έκθεση του Υπουργείου Οικονομικών του 2011, σύμφωνα με την οποία η αξία του γεωτεμαχίου B-32 εκτιμάται σε 25 776 296 ευρώ. Η Ισπανία υπογραμμίζει ότι είναι υποχρεωτική εκ του νόμου η αποτίμηση όλων των γεωτεμαχίων που κατέχει στο πλαίσιο της στατιστικής απογραφής τους, ανεξάρτητα από τον δημόσιο ή ιδιωτικό χαρακτήρα τους από νομικής άποψης. Η Real Madrid παραπέμπει στην αποτίμηση ύψους 22 690 000 ευρώ που περιλαμβάνει η έκθεση της Aguirre Newman, η οποία συντάχθηκε μετά την έκδοση της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας.
- (108) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι όλες αυτές οι αποτιμήσεις βασίζονται στην εσφαλμένη παραδοχή ότι το γεωτεμάχιο B-32 θα μπορούσε να έχει μεταβιβαστεί το 2011, κάτι το οποίο, όπως εξηγείται στην ως άνω αιτιολογική σκέψη 97, φαίνεται να είναι νομικά αδύνατο. Εάν υποτεθεί ότι δεν θα μπορούσε να καταλογιστεί ευθύνη στον δήμο Μαδρίτης για την εν λόγω νομική αδυναμία, κάτι για το οποίο δεν ζήτησε ποτέ νομικές συμβουλές, μπορεί κανείς, αν μη τι άλλο, να ισχυριστεί ότι η αγοραία αξία του γεωτεμαχίου σε σχέση με τη Real Madrid θα ήταν μηδενική, δεδομένου ότι δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση της υπό εξέταση γης.
- (109) Ωστόσο, η Επιτροπή δέχεται ότι σκοπός της σύναψης μιας συμφωνίας διακανονισμού είναι η εξασφάλιση ασφάλειας δικαίου έναντι αντιστάθμισης. Εάν υποτεθεί ότι θα μπορούσε να καταλογιστεί ευθύνη στον δήμο Μαδρίτης για την αδυναμία του να μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32 στη Real Madrid, η οικονομική του έκθεση για αυτή την ευθύνη δεν θα μπορούσε να υπερβαίνει την αξία του γεωτεμαχίου κατά τον χρόνο σύναψης της συμφωνίας διακανονισμού του 2011.
- (110) Στο πλαίσιο αυτό, οι ισπανικές αρχές παραδέχονται ότι οι τεχνικές υπηρεσίες του δήμου Μαδρίτης δεν χρησιμοποίησαν τον σωστό χαρακτηρισμό του γεωτεμαχίου B-32 (δημόσια χρήση για αθλητικές δραστηριότητες) κατά την κατάρτιση της αποτίμησής τους το 2011, αλλά θεώρησαν ότι εμπίπτει στην κατηγορία «χρήση για διάφορες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας» κατά την πραγματοποίηση της αποτίμησης. Επιπλέον, η κτηματολογική αξία ύψους 25 776 296 ευρώ που αναφέρεται από τις ισπανικές αρχές και τη Real Madrid, μεταξύ άλλων, στηριζόταν σε στοιχεία που αφορούν τις πραγματικές συναλλαγές της αγοράς στην υπό εξέταση περιοχή, ενώ η αποτίμηση ύψους 22 690 000 ευρώ που περιλαμβάνει η έκθεση της Aguirre Newman βασίστηκε στη στατική μέθοδο υπολειμματικής αποτίμησης, η οποία στηρίζεται σε ένα σενάριο πώλησης των διαφόρων μονάδων λίγο μετά την κατασκευή των αθλητικών υποδομών στην ίδια έκταση γης.
- (111) Δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 ήταν για αθλητική χρήση και η Real Madrid είχε την πρόθεση να χρησιμοποιήσει το γεωτεμάχιο B-32 για αθλητική χρήση, η Επιτροπή θεωρεί ότι η σωστή παράμετρος για την αποτίμηση του εν λόγω γεωτεμαχίου είναι η μακροπρόθεσμη αξιοποίηση της γης για αθλητική χρήση. Στο πλαίσιο αυτό, η μελέτη του CEIAM που ανατέθηκε από την Επιτροπή ξεκινά, σε σχέση με την προβλεπόμενη αθλητική χρήση του γεωτεμαχίου B-32, από την υπόθεση ότι ένας επενδυτής αποκτά τη γη, κατασκευάζει τις υποδομές για διάφορους

τύπους αθλητικών δραστηριοτήτων και παράγει έσοδα χρεώνοντας τέλη χρήσης. Το σενάριο που προτείνεται από το CEIAM φαίνεται λογικό, διότι η μακροπρόθεσμη αξιοποίηση των αθλητικών υποδομών στο γεωτεμάχιο B-32 από έναν οικονομικό φορέα είναι η μόνη ρεαλιστική επιλογή με βάση τον χαρακτηρισμό της γης του εν λόγω γεωτεμαχίου, το οποίο καθορίζει τη χρήση του και αποκλείει τη μεταπώλησή του.

- (112) Σύμφωνα με την παραπάνω υπόθεση, η μελέτη του CEIAM εκτιμά την αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 σε 4 275 000 ευρώ ⁽²⁵⁾.
- (113) Οι ισπανικές αρχές ασκούν κριτική στη μελέτη του CEIAM για το γεγονός ότι βασίζει ένα από τα σενάρια της αποτίμησης στη χρήση του γεωτεμαχίου για κοινωνικές κατοικίες, καταλήγοντας σε αξία που κυμαίνεται από 12 245 000 ευρώ έως 18 000 000 ευρώ, δεδομένου ότι το σενάριο αυτό δεν διασφαλίζει την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της γης ⁽²⁶⁾. Σύμφωνα με τις ισπανικές αρχές, η αξία που προέκυψε βάσει της μελέτης του CEIAM ήταν κατά 50 % χαμηλότερη από την αξία που θα είχε παρόμοιο γεωτεμάχιο προοριζόμενο για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (uso lucrativo de interés general, equipamiento singular: εκπαίδευση, πολιτιστικές υπηρεσίες και ιδρύματα, νοσοκομεία, εκκλησίες) η οποία θα αντιπροσώπευε την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της γης που προορίζεται αποκλειστικά για δημόσιους σκοπούς.
- (114) Ως απάντηση, η Επιτροπή επισημαίνει ότι το εν λόγω εναλλακτικό σενάριο στο πλαίσιο της μελέτης του CEIAM εκπονήθηκε για λόγους σύγκρισης. Η ενδεδειγμένη βάση αναφοράς για το τελικό αποτέλεσμα της μελέτης είναι το σενάριο της χρήσης για αθλητικές δραστηριότητες, δεδομένου ότι ο δήμος Μαδρίτης δεν άλλαξε τον χαρακτηρισμό του γεωτεμαχίου B-32 ως προοριζόμενου για διάφορες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας ούτε μπορούσε νομικά να έχει αλλάξει τον εν λόγω χαρακτηρισμό, για τους λόγους που παρατίθενται στην αιτιολογική σκέψη 104 ανωτέρω.
- (115) Η Real Madrid ασκεί κριτική στη μελέτη του CEIAM σε διάφορα σημεία ⁽²⁷⁾.
- (116) Πρώτον, επικρίνει την εκτίμηση των εναλλακτικών σεναρίων που δεν αφορούν αθλητικές δραστηριότητες, επειδή θα στηρίζονται σε πολλά υποκειμενικά και προαιρετικά στοιχεία και, επιπλέον, προϋποθέτουν μια χρήση του γεωτεμαχίου B-32 που δεν συνάδει με τη συμπεριφορά μεγιστοποίησης του κέρδους ενός υποθετικού ιδιοκτήτη ατομικής περιουσίας.
- (117) Δεύτερον, όσον αφορά την αποτίμηση που βασίζεται στη χρήση για αθλητικές δραστηριότητες, η Real Madrid παρατηρεί ότι το αποτέλεσμα της μελέτης δεν αποτελεί εύλογη αγοραία αξία. Το CEIAM χρησιμοποίησε την εθνική μέθοδο αποτίμησης (το «διάταγμα ECO 805/2003») από την οποία προκύπτει μόνο η «αξία ενυπόθηκου ακινήτου», η οποία αποτελεί μια ιδιαίτερα επιφυλακτική εκτίμηση της διαρκούς, μακροπρόθεσμης αξίας και τείνει να είναι χαμηλότερη από την «αγοραία αξία» που νοείται ως η αξία που συμφωνείται μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή που εκφράζουν ελεύθερα τη δικαιοπρακτική τους βούληση και συναλλάσσονται υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού. Αυτή η αγοραία αξία θα πρέπει να καθορίζεται με βάση τη στατική μέθοδο υπολειμματικής αποτίμησης, όπως περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη 110.
- (118) Τρίτον, η Real Madrid ασκεί κριτική στη μελέτη του CEIAM με βάση αρκετά άλλα στοιχεία:
- α) την παράλειψη βελτιστοποίησης της χρήσης της γης και των εγκαταστάσεων. το CEIAM δεν εξέτασε π.χ. τις ροές εσόδων από το 25 % της γης που θα μπορούσε να έχει χρησιμοποιήσει ο ιδιοκτήτης, υπό τους ισχύοντες κανονισμούς, για καταστήματα και χώρους στάθμευσης·
 - β) το γεγονός ότι οι υποθέσεις του δεν εξαντλούν πλήρως τη νόμιμα πιθανή χρήση της γης σε σχέση με την επιφάνεια που μπορεί να οικοδομηθεί (επιφάνεια δόμησης)·
 - γ) την υποτίμηση της υφιστάμενης ζήτησης σε μια ελκυστική και εύπορη περιοχή. Η Real Madrid αμφισβητεί την εκτίμηση του CEIAM ότι το 42,9 % του πληθυσμού αθλείται και αντιπροτείνει το 50 %, παραπέμποντας επίσης στην πιθανή ζήτηση του μεγάλου αριθμού εργαζομένων που εργάζονται στην περιοχή·
 - δ) το γεγονός ότι η αξία της γης αποτιμάται βάσει σεναρίου με αφηρημένο δικαίωμα χρήσης της γης (derecho de superficie) και όχι βάσει της μεταβίβασης της πλήρους νομής και κυριότητας της γης.

- (119) Οι ως άνω επικριτικές παρατηρήσεις δεν πείθουν.

⁽²⁵⁾ Στη βέλτιστη και χειρίστη περίπτωση αναφορικά με την αναμενόμενη απόδοση της επένδυσης μέσω εσόδων, η αξία θα ήταν 6 350 000 ευρώ και 2 350 000 ευρώ, αντίστοιχα.

⁽²⁶⁾ Παρατηρήσεις των ισπανικών αρχών της 15ης Ιουνίου 2015 σχετικά με τη μελέτη του CEIAM που διαβιβάστηκε από την Επιτροπή στις 22 Απριλίου 2015.

⁽²⁷⁾ Υποβολή παρατηρήσεων από τη Real Madrid της 10ης Ιουλίου 2015.

- (120) Πρώτον, όσον αφορά τα υποθετικά εναλλακτικά σενάρια χρήσης, όπως εξηγείται στην αιτιολογική σκέψη 114, εξυπηρετούν μόνο σκοπούς σύγκρισης των διαφόρων υποθετικών ειδών χρήσης της γης, δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός της γης δεν έχει αλλάξει και δεν μπορεί να αλλάξει από χρήση για αθλητικές δραστηριότητες. Η εν λόγω ανάλυση αποδεικνύει ότι η αξία του γεωτεμαχίου B-32 θα μπορούσε τουλάχιστον να προσεγγίσει την αξία που ορίστηκε από τον δήμο Μαδρίτης εάν έφερε χαρακτηρισμό με περισσότερες εμπορικές δυνατότητες. Ωστόσο, δεδομένου ότι ο δήμος Μαδρίτης δεν άλλαξε τον χαρακτηρισμό του γεωτεμαχίου B-32 ούτε μπορούσε νομικά να έχει αλλάξει τον εν λόγω χαρακτηρισμό από αθλητική χρήση, η κατάλληλη βάση αναφοράς για το τελικό αποτέλεσμα της μελέτης είναι το σενάριο χρήσης για αθλητικές δραστηριότητες.
- (121) Δεύτερον, όσον αφορά την εικαζόμενη αποτίμηση της γης με βάση την «αξία ενυπόθηκου ακινήτου» ή με βάση την υπόθεση ενός αφηρημένου δικαιώματος χρήσης της γης, η μελέτη του CEIAM δεν χρησιμοποιεί αυτές τις παραδοχές, όπως ισχυρίζεται η Real Madrid. Αντιθέτως, όπως εξηγείται στην ενότητα 2.5 του μέρους της μελέτης που αναφέρεται στο σενάριο χρήσης για αθλητικές δραστηριότητες, η μελέτη ορίζει την αξία με βάση την επενδυτική αξία της γης η οποία αντιστοιχεί στην αξία της για τον τρέχοντα ή υποψήφιο ιδιοκτήτη. Η μελέτη του CEIAM εξηγεί στην ενότητα 2.3.2 ότι η εφαρμογή της μεθόδου που περιγράφεται στο διάταγμα ECO/805/2003, στην οποία ασκεί κριτική η Real Madrid, αποβλέπει στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός γεωτεμαχίου ⁽²⁸⁾. Το διάταγμα ECO/805/2003, ανεξάρτητα από τους σκοπούς για τους οποίους εφαρμόζεται, περιγράφει μια μέθοδο προσδιορισμού της αξίας της γης που μπορεί να παράγει έσοδα τα οποία συνδέονται με μια ορισμένη οικονομική δραστηριότητα και δεν έχουν σχέση με ενυπόθηκη αξία. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόζονται γενικώς αποδεκτά πρότυπα που δεν εξαρτώνται από τον λόγο για τον οποίο πραγματοποιείται η αποτίμηση. Η μέθοδος αυτή εξαρτάται από την ύπαρξη ενός επενδυτικού έργου, δεδομένου ότι η αξία προσδιορίζεται από την καθαρή τρέχουσα αξία των μακροπρόθεσμων μελλοντικών ταμειακών ροών του πιο πιθανού επενδυτικού έργου (στην περίπτωση του γεωτεμαχίου B-32, η δόμηση και λειτουργία αθλητικών υποδομών).
- (122) Σε αντίθεση με τη στατική μέθοδο υπολειμματικής αποτίμησης, η οποία εφαρμόζεται στην έκθεση της Aguirre Newman που προσκομίστηκε από τη Real Madrid, η μελέτη CEIAM δεν βασίζει τους υπολογισμούς της στην τιμή που θα όριζε ένας επενδυτής αθλητικών υποδομών με γνώμονα τη βραχυπρόθεσμη πώληση των υποδομών, αλλά την εμπορική αξιοποίησή τους στην πάροδο των επόμενων δεκαετιών. Η μέθοδος που προτείνεται από το CEIAM είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για το γεωτεμάχιο B-32, δεδομένου ότι δεν υπάρχει δυνατότητα πώλησης της γης και των υποδομών επί αυτής, επειδή η χρήση και η ιδιοκτησία της εν λόγω γης από το δημόσιο είναι προδιαγεγραμμένες σε μακροπρόθεσμο επίπεδο. Η στατική μέθοδος υπολειμματικής αποτίμησης που προτείνει η Real Madrid δεν ενδείκνυται στην περίπτωση σχεδιαζόμενης λειτουργίας αθλητικών υποδομών έναντι τέλους χρήσης. Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί μόνο εάν η γη και οι υποδομές επί αυτής μπορούν να πουληθούν και μόνο εάν η πώληση πραγματοποιηθεί αμέσως μετά την κατασκευή.
- (123) Για τους σκοπούς του προσδιορισμού της τρέχουσας αξίας ενός γεωτεμαχίου με σκοπό τον προσδιορισμό της αξίας για μια αξίωση αποζημίωσης που εξαρτάται από την προαναφερόμενη αξία, δεν φαίνεται να ενδείκνυται η υιοθέτηση ή ο προσδιορισμός μιας υποθετικής αξίας με βάση τα χαρακτηριστικά που αφενός μεν επηρεάζουν την αξία της γης, αφετέρου δε δεν πληρούνται στην πραγματικότητα. Εάν υπήρχε αξίωση αποζημίωσης έναντι του δήμου Μαδρίτης, η αντιστοιχία αξία του γεωτεμαχίου B-32 είναι η αξία που έχει για τον δήμο Μαδρίτης, ο οποίος δεν θα μπορούσε να επωφεληθεί από την υποθετική αξία που θα είχε το γεωτεμάχιο εάν μπορούσε να μεταβιβαστεί.
- (124) Τρίτον, η μελέτη του CEIAM περιέχει λεπτομερή και σχολαστική σύγκριση με άλλες αθλητικές εγκαταστάσεις διαφόρων ειδών και ελκυστικότητας για την εκτίμηση του κόστους και των εσόδων.
- (125) Όσον αφορά την υποτιθέμενη παράλειψη να λάβει υπόψη τις ροές εσόδων από άλλες δραστηριότητες πέραν των αθλητικών και να εξαντλήσει πλήρως την επιφάνεια δόμησης της γης, στην ενότητα 1.6.4 της μελέτης παρατίθεται λεπτομερής υπόθεση σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί η γη για αρκετούς συνδυασμούς αθλητικών υποδομών. Περιλαμβάνει επίσης τη χρήση για χώρους στάθμευσης, καταστήματα και εστιατόρια και τα αναμενόμενα έσοδα από τέλη χρήσης, τα οποία αναλύονται εμπεριστατωμένα για τις διάφορες υποδομές.
- (126) Το CEIAM εξηγεί στην ενότητα 1.6.5 της μελέτης ότι γνωρίζει ότι οι εκτιμήσεις του δεν εξαντλούν πλήρως την εκ του νόμου δυνατή χρήση της γης σε σχέση με την επιφάνεια που μπορεί να οικοδομηθεί. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός συχνά προβλέπει πολύ υψηλούς συντελεστές δόμησης, ώστε να μπορεί να ανταποκριθεί στις διακυμάνσεις της ζήτησης κατά την πάροδο των ετών έως την υλοποίηση της αναμενόμενης χρήσης. Ωστόσο, αυτό δεν θα ήταν ασυνήθιστο στην περίπτωση δημόσιας χρήσης της γης, δεδομένου ότι είναι σύνηθες οι εν λόγω ανώτατοι συντελεστές να μην εξαντλούνται πλήρως σε αυτές τις περιπτώσεις. Η ένταση της χρήσης γης εξαρτάται από την αναμενόμενη ζήτηση και από τον τύπο των προσφερόμενων αθλητικών δραστηριοτήτων ή υποδομών. Στο πλαίσιο αυτό, το CEIAM ανέλυσε 22 παρόμοια αθλητικά συγκροτήματα για την ανάπτυξη του σεναρίου που χρησιμοποιεί η μελέτη.
- (127) Όσον αφορά το ποσοστό των χρηστών των αθλητικών εγκαταστάσεων στη συνοικία, το οποίο η Real Madrid θεωρεί πολύ χαμηλό, η μελέτη χρησιμοποίησε τα υπάρχοντα επίσημα στατιστικά δεδομένα για την αθλητική δραστηριότητα των κατοίκων της ζώνης επιρροής των αθλητικών εγκαταστάσεων στο γεωτεμάχιο B-32 στη Μαδρίτη, όπως αποτυπώθηκαν

⁽²⁸⁾ Πρβλ. άρθρο 24 παράγραφος 2 του διατάγματος 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, σ. 13678.

στην ενότητα 3.2 του πληροφοριακού παραρτήματος της μελέτης. Η μελέτη εξετάζει επίσης την πιθανή ζήτηση από τους εργαζόμενους των γραφείων της περιοχής. Στο πλαίσιο αυτό, η Real Madrid δεν υπέβαλε στοιχεία που να βασίζονται σε έρευνα αγοράς στη συνοικία προς υποστήριξη του επιχειρηματός της ότι το ποσοστό των χρηστών των αθλητικών εγκαταστάσεων είναι πολύ χαμηλό, με αποτέλεσμα η Επιτροπή να πρέπει να αποδεχτεί τις πιο εμπεριστατωμένες εκτιμήσεις που υπέβαλε το CEIAM.

- (128) Τέλος, όσον αφορά το γεγονός ότι η αξία της γης αποτιμάται βάσει σεναρίου με αφηρημένο δικαίωμα χρήσης της γης (*derecho de superficie*) και όχι βάσει της μεταβίβασης της πλήρους νομής και κυριότητας της γης, η Επιτροπή παραπέμπει στην αιτιολογική σκέψη 111 ανωτέρω, ιδίως δε στην παρατήρηση ότι δεν υπάρχει δυνατότητα πώλησης της γης και των υποδομών επί αυτής, επειδή η χρήση και η ιδιοκτησία της εν λόγω γης από το δημόσιο είναι προδιαγεγραμμένες σε μακροπρόθεσμο επίπεδο.
- (129) Για όλους τους ως άνω λόγους, η Επιτροπή θεωρεί ότι οι επικριτικές παρατηρήσεις που διατυπώθηκαν από τις ισπανικές αρχές και τη Real Madrid σχετικά με τη μελέτη του CEIAM είναι αβάσιμες. Η Real Madrid δεν αποδεικνύει κατά πόσο οι υποτιθέμενες ελλείψεις της έκθεσης του CEIAM είχαν ως αποτέλεσμα την ουσιαστική υποτίμηση της αξίας. Κατά συνέπεια, η αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 δεν θα μπορούσε να έχει οριστεί σε ποσό υψηλότερο από τα 4 275 000 ευρώ που ήταν η εκτιμηθείσα αξία στο πλαίσιο της μελέτης του CEIAM, με αποτέλεσμα ένας συντετός οικονομικός φορέας της αγοράς σε ανάλογες περιστάσεις να μην έχει συνάψει τη συμφωνία διακανονισμού του 2011, με την οποία ο δήμος Μαδρίτης συμφώνησε να αποζημιώσει τη Real Madrid με το ποσό των 22 693 054,44 ευρώ προκειμένου να εξαγοράσει την αβέβαιη νομική ευθύνη για την παράλειψη της υποχρέωσής του να μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32 σύμφωνα με τη συμφωνία εφαρμογής του 1998.
- (130) Λαμβάνοντας υπόψη την αβέβαιη πιθανότητα ο δήμος Μαδρίτης θα είχε κριθεί υπεύθυνος για την παράλειψη μεταβίβασης του γεωτεμαχίου B-32 βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998 και τη σημαντική διαφορά μεταξύ του ποσού με το οποίο συμφώνησε ο δήμος Μαδρίτης να αποζημιώσει τη Real Madrid βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 (22 693 054,44 ευρώ) και του μέγιστου βαθμού της νομικής ευθύνης του (4 275 000 ευρώ), η Επιτροπή συμπεραίνει ότι ένας συντετός οικονομικός φορέας της αγοράς που δραστηριοποιείται υπό περιστάσεις ανάλογες με τον δήμο Μαδρίτης, δεν θα είχε συνάψει τη συμφωνία διακανονισμού του 2011.
- (131) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή συμπεραίνει ότι ο δήμος Μαδρίτης, κατά τη σύναψη της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 με τη Real Madrid δεν προέβη στις ενέργειες που θα προέβαινε σε ανάλογες περιστάσεις ένας συντετός οικονομικός φορέας της αγοράς. Κατά συνέπεια, η συμφωνία διακανονισμού του 2011 θα πρέπει να θεωρείται ότι παρέχει οικονομικό πλεονέκτημα στη Real Madrid το οποίο ισοδυναμεί με τη διαφορά μεταξύ του ποσού αποζημίωσης και του μέγιστου βαθμού της νομικής ευθύνης του και, συνεπώς, συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.
- (132) Τέλος, όσον αφορά τον ισχυρισμό των ισπανικών αρχών ότι εάν ο δήμος Μαδρίτης είχε μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32 στη Real Madrid το 2011 δεν θα υπήρχε ενίσχυση, η Επιτροπή θεωρεί ότι ο εν λόγω ισχυρισμός είναι άνευ αντικειμένου ως προς το συμπέρασμα της ότι η Real Madrid εξασφάλισε οικονομικό πλεονέκτημα βάσει της συμφωνίας διακανονισμού του 2011. Ο δήμος Μαδρίτης θα μπορούσε να έχει μεταβιβάσει το γεωτεμάχιο B-32, εάν είχε το νόμιμο δικαίωμα να το πράξει. Αν ίσχυε αυτό, όχι μόνο δεν θα χρειαζόταν να συνάψει τη συμφωνία διακανονισμού του 2011, αλλά η Real Madrid θα είχε αποκτήσει το γεωτεμάχιο που δικαιούταν σύμφωνα με τη συμφωνία εφαρμογής του 1998, με αποτέλεσμα να μην χρειάζεται να αξιολογηθεί αν η αποζημίωση που προσφέρθηκε στη Real Madrid ως αντάλλαγμα αυτού του γεωτεμαχίου αντιστοιχούσε στην αξία της συγκεκριμένης γης. Με άλλα λόγια, ο δήμος Μαδρίτης θα είχε εφαρμόσει τη συμφωνία εφαρμογής του 1998, κάτι που δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας απόφασης.

6.3. Συμβατότητα της ενίσχυσης

- (133) Μια κρατική ενίσχυση θεωρείται ότι συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά εάν εμπίπτει σε μία από τις κατηγορίες που ορίζονται στο άρθρο 107 παράγραφος 2 της Συνθήκης ⁽²⁹⁾. Μπορεί να θεωρηθεί ότι συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά, εάν η Επιτροπή διαπιστώσει ότι εμπίπτει σε μία από τις κατηγορίες που ορίζονται στο άρθρο στο άρθρο 107 παράγραφος 3 της Συνθήκης ⁽³⁰⁾. Ωστόσο, εναπόκειται στο κράτος μέλος που χορηγεί την ενίσχυση να αποδείξει ότι η ενίσχυση αυτή είναι συμβατή με την εσωτερική αγορά σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφοι 2 ή 3 της Συνθήκης ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Οι εξαιρέσεις που προβλέπει το άρθρο 107 παράγραφος 2 της Συνθήκης αφορούν: α) ενισχύσεις κοινωνικού χαρακτήρα προς μεμονωμένους καταναλωτές· β) ενισχύσεις για την επανόρθωση ζημιών που προκαλούνται από θεομηνίες ή άλλα έκτακτα γεγονότα· και γ) ενισχύσεις προς την οικονομία ορισμένων περιοχών της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας.

⁽³⁰⁾ Οι εξαιρέσεις που προβλέπει το άρθρο 107 παράγραφος 3 της Συνθήκης αφορούν: α) ενισχύσεις για την προώθηση της ανάπτυξης ορισμένων περιοχών· β) ενισχύσεις για την προώθηση σημαντικών σχεδίων κοινού ευρωπαϊκού ενδιαφέροντος ή για την άρση σοβαρής διαταραχής της οικονομίας κράτους μέλους· γ) ενισχύσεις για την ανάπτυξη ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή περιοχών· δ) ενισχύσεις για την προώθηση του πολιτισμού και της διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς· και ε) ενισχύσεις που καθορίζονται από το Συμβούλιο.

⁽³¹⁾ Υπόθεση T-68/03 Ολυμπιακή Αεροπορία Υπηρεσίες AE κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:2007:253, σκέψη 34.

- (134) Ούτε οι ισπανικές αρχές ούτε η Real Madrid έχουν ισχυριστεί ότι οποιαδήποτε από τις εξαιρέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 107 παράγραφοι 2 και 3 της Συνθήκης εφαρμόζονται στην παρούσα υπόθεση.
- (135) Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεδομένου ότι η εν λόγω ενίσχυση αποφέρει έσοδα από τα οποία η Real Madrid υπό κανονικές συνθήκες θα είχε ωφεληθεί στο πλαίσιο των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων, η συμφωνία διακανονισμού του 2011 θα πρέπει να θεωρείται χορήγηση λειτουργικής ενίσχυσης προς τη Real Madrid. Κατά γενικό κανόνα, οι ενισχύσεις αυτού του είδους δεν μπορούν, καταρχήν, να θεωρηθούν συμβατές με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης, δεδομένου ότι δεν ευνοούν την ανάπτυξη ορισμένων δραστηριοτήτων.
- (136) Κατά συνέπεια, η κρατική ενίσχυση που χορηγήθηκε προς τη Real Madrid μέσω της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 δεν συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά.

7. ΠΑΡΑΝΟΜΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

- (137) Σύμφωνα με το άρθρο 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης, τα κράτη μέλη υποχρεούνται να ενημερώνουν την Επιτροπή για κάθε σχέδιο χορήγησης ενισχύσεων (υποχρέωση κοινοποίησης) και δεν δύνανται να εφαρμόζουν τα σχεδιαζόμενα μέτρα ενίσχυσης πριν από την τελική απόφαση της Επιτροπής (υποχρέωση αναστολής).
- (138) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι οι ισπανικές αρχές δεν κοινοποίησαν στην Επιτροπή σχέδιο χορήγησης ενίσχυσης μέσω της συμφωνίας διακανονισμού του 2011 και, επιπλέον, δεν τήρησαν την υποχρέωση αναστολής που υπέχουν δυνάμει του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης. Επομένως, σύμφωνα με το άρθρο 1 στοιχείο στ) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου ⁽³²⁾, η συμφωνία διακανονισμού του 2011 συνιστά παράνομη ενίσχυση που τέθηκε σε εφαρμογή κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης.

8. ΑΝΑΚΤΗΣΗ

- (139) Σύμφωνα με τη Συνθήκη και την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η Επιτροπή είναι αρμόδια να αποφασίσει κατά πόσον το ενδιαφερόμενο κράτος μέλος πρέπει να καταργήσει ή να τροποποιήσει ενίσχυση εφόσον διαπιστωθεί ότι είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά ⁽³³⁾. Από την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου προκύπτει επίσης ότι η υποχρέωση για το κράτος μέλος να καταργήσει ενίσχυση την οποία η Επιτροπή θεωρεί ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά αποσκοπεί στην επαναφορά στην προτέρα κατάσταση ⁽³⁴⁾. Στο πλαίσιο αυτό, το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι ο εν λόγω στόχος επιτυγχάνεται εφόσον ο δικαιούχος επιστρέψει τα ποσά που χορηγήθηκαν ως παράνομη ενίσχυση, χάνοντας με τον τρόπο αυτό το πλεονέκτημα που απολάμβανε στην αγορά σε σχέση με τους ανταγωνιστές του, και επανέρχονται τα πράγματα στην προ της καταβολής της ενίσχυσης κατάσταση ⁽³⁵⁾.
- (140) Στο άρθρο 16 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 ορίζεται ότι η Επιτροπή υποχρεούται να διατάξει την ανάκτηση της παράνομης και ασυμβίβαστης ενίσχυσης. Η ίδια διάταξη προβλέπει επίσης ότι το οικείο κράτος μέλος λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ανάκτηση της παράνομης ενίσχυσης η οποία έχει διαπιστωθεί ότι είναι ασυμβίβαστη. Το άρθρο 16 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 ορίζει ότι το ποσό πρέπει να ανακτηθεί περιλαμβανομένων και των σχετικών τόκων οι οποίοι υπολογίζονται από την ημερομηνία κατά την οποία η παράνομη ενίσχυση ετέθη στη διάθεση του δικαιούχου μέχρι την ημερομηνία της πραγματικής ανάκτησής της. Ο κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής ⁽³⁶⁾ προσδιορίζει τις μεθόδους που πρέπει να χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό του επιτοκίου που εφαρμόζεται για την ανάκτηση. Τέλος, το άρθρο 16 παράγραφος 3 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 ορίζει ότι «η ανάκτηση πραγματοποιείται αμελλητί και σύμφωνα με τις διαδικασίες της εθνικής νομοθεσίας του οικείου κράτους μέλους, εφόσον αυτές επιτρέπουν την άμεση και πραγματική εκτέλεση της απόφασης της Επιτροπής».
- (141) Καμία διάταξη του δικαίου της Ένωσης δεν απαιτεί από την Επιτροπή, όταν η τελευταία διατάσσει την ανάκτηση ενίσχυσης που κηρύχθηκε ασύμβατη με την κοινή αγορά, να καθορίσει το ακριβές ύψος της ενίσχυσης που πρέπει να ανακτηθεί. Αντιθέτως, αρκεί η απόφαση της Επιτροπής να περιέχει στοιχεία βάσει των οποίων ο αποδέκτης της να μπορεί να καθορίσει ο ίδιος, χωρίς υπερβολικές δυσχέρειες, το ύψος αυτό ⁽³⁷⁾.

⁽³²⁾ Κανονισμός (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2015, περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ΕΕ L 248 της 24.9.2015, σ. 9.

⁽³³⁾ Βλέπε απόφαση στην υπόθεση C-70/72 Επιτροπή κατά Γερμανίας, ECLI:EU:C:1973:87, σκέψη 13.

⁽³⁴⁾ Βλέπε συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-278/92, C-279/92 και C-280/92 Ισπανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:1994:325, σκέψη 75.

⁽³⁵⁾ Βλέπε απόφαση στην υπόθεση C-75/97 Βέλγιο κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:1999:311, σκέψεις 64-65.

⁽³⁶⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 93 της συνθήκης ΕΚ (ΕΕ L 140 της 30.4.2004, σ. 1).

⁽³⁷⁾ Βλέπε απόφαση στην υπόθεση C-441/06 Επιτροπή κατά Γαλλίας, ECLI:EU:C:2007:616, σκέψη 29 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία.

- (142) Ωστόσο, στην παρούσα υπόθεση, η Επιτροπή θεωρεί ότι η ενίσχυση που προκύπτει από τη συμφωνία διακανονισμού του 2011, την οποία η Ισπανία οφείλει να ανακτήσει από τη Real Madrid, ισοδυναμεί με τη διαφορά μεταξύ της αξίας του γεωτεμαχίου B-32 όπως ορίστηκε στη συμφωνία διακανονισμού του 2011, ήτοι 22 693 054,44 ευρώ, και του μέγιστου βαθμού της νομικής ευθύνης της βάσει της συμφωνίας εφαρμογής του 1998, εκλαμβάνοντας ως ακριβή αγοραία αξία του γεωτεμαχίου B-32 το 2011 το ποσό των 4 275 000 ευρώ. Ως εκ τούτου, για την άρση του πλεονεκτήματος που χορηγήθηκε στη Real Madrid ως αποτέλεσμα της συμφωνίας διακανονισμού του 2011, η Ισπανία οφείλει να ανακτήσει 18 418 054,44 ευρώ από τον εν λόγω φορέα.

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

- (143) Εν κατακλείδι, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι η Ισπανία, μέσω της συμφωνίας εφαρμογής του 2011 που συνάφθηκε μεταξύ του δήμου Μαδρίτης και της Real Madrid, χορήγησε κρατική ενίσχυση προς τη Real Madrid παράνομα, κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης, την οποία η Ισπανία οφείλει να ανακτήσει βάσει του άρθρου 16 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 από τη Real Madrid,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η κρατική ενίσχυση ύψους 18 418 054,44 ευρώ, η οποία χορηγήθηκε παράνομα στις 29 Ιουλίου 2011 από το Βασίλειο της Ισπανίας κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης υπέρ της Real Madrid Club de Fútbol, δεν συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά.

Άρθρο 2

1. Το Βασίλειο της Ισπανίας ανακτά από τον δικαιούχο την ενίσχυση που αναφέρεται στο άρθρο 1.
2. Τα προς ανάκτηση ποσά βαρύνονται με τόκο από την ημερομηνία κατά την οποία τέθηκαν στη διάθεση του δικαιούχου μέχρι την πραγματική ανάκτησή τους.
3. Οι τόκοι υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 271/2008 ⁽³⁸⁾, ο οποίος τροποποιεί τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 794/2004.
4. Το Βασίλειο της Ισπανίας ακυρώνει όλες τις οφειλόμενες καταβολές της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1 από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 3

1. Η ανάκτηση της ενίσχυσης που ορίζεται στο άρθρο 1 είναι άμεση και αποτελεσματική.
2. Το Βασίλειο της Ισπανίας εξασφαλίζει την εκτέλεση της παρούσας απόφασης εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησης της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 4

1. Εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, το Βασίλειο της Ισπανίας υποβάλλει στην Επιτροπή τις ακόλουθες πληροφορίες:
 - α) το συνολικό ποσό (αρχικό κεφάλαιο και τόκους ανάκτησης) που πρέπει να ανακτηθεί από τον δικαιούχο·
 - β) λεπτομερή περιγραφή των μέτρων που έχει ήδη λάβει και σχεδιάζει να λάβει προκειμένου να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση·
 - γ) έγγραφα που αποδεικνύουν ότι έχει δοθεί εντολή στον δικαιούχο να επιστρέψει την ενίσχυση.

⁽³⁸⁾ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 271/2008 της Επιτροπής, της 30ής Ιανουαρίου 2008, για τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 σχετικά με την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 93 της συνθήκης ΕΚ (ΕΕ L 82 της 25.3.2008, σ. 1).

2. Το Βασίλειο της Ισπανίας τηρεί την Επιτροπή ενήμερη σχετικά με την πρόοδο των εθνικών μέτρων που λαμβάνονται για την εκτέλεση της παρούσας απόφασης μέχρι την πλήρη ανάκτηση της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1. Μετά από απλό αίτημα της Επιτροπής, διαβιβάζει αμέσως πληροφορίες σχετικά με τα μέτρα που έχει ήδη λάβει ή σχεδιάζει να λάβει προκειμένου να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση. Διαβιβάζει επίσης λεπτομερείς πληροφορίες για τα ποσά της ενίσχυσης και των τόκων ανάκτησης που έχουν ήδη ανακτηθεί από τον δικαιούχο.

Άρθρο 5

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο της Ισπανίας.

Βρυξέλλες, 4 Ιουλίου 2016.

Για την Επιτροπή
Margrethe VESTAGER
Μέλος της Επιτροπής
