

III

(Λοιπές πράξεις)

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑΣ ΑΡΧΗΣ ΤΗΣ ΕΖΕΣ

αριθ. 157/12/COL

της 9ης Μαΐου 2012

σχετικά με την πώληση ακινήτου gnr 271/8 από τον Δήμο Orpðal (Νορβηγία)

Η ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΕΖΕΣ («ΑΡΧΗ»),

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο («Συμφωνία ΕΟΧ»), και ιδίως το άρθρο 61 και το πρωτόκολλο 26,

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία μεταξύ των κρατών ΕΖΕΣ για τη σύσταση Εποπτεύουσας Αρχής και Δικαστηρίου («Συμφωνία περί Εποπτείας και Δικαστηρίου»), και ιδίως το άρθρο 24,

Έχοντας υπόψη το πρωτόκολλο 3 της Συμφωνίας περί Εποπτείας και Δικαστηρίου («πρωτόκολλο 3»), ιδίως το άρθρο 1 παράγραφος 2 του μέρους I και το άρθρο 7 παράγραφος 2 του μέρους II,

Έχοντας υπόψη την ενοποιημένη έκδοση της απόφασης αριθ. 195/04/COL της Αρχής, της 14ης Ιουλίου 2004, σχετικά με τις διατάξεις εφαρμογής που αναφέρονται στο άρθρο 27 του μέρους II του πρωτοκόλλου 3 («απόφαση σχετικά με τις διατάξεις εφαρμογής») ⁽¹⁾,

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις ⁽²⁾, και αφού έλαβε υπόψη τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

I. ΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΑ

1 Διαδικασία

Με επιστολή της 3ης Ιουλίου 2008 (αριθ. αναφοράς 484519), η Orpðal Booking AS (στο εξής «ΟΒ»), ο καταγγέλλων, υπέβαλε καταγγελία σε βάρος του Δήμου του Orpðal (στο εξής «ο Δήμος») για την πρόθεσή του να πωλήσει το ακίνητο gnr 271/8 (στο εξής το «ακίνητο») που βρίσκεται στο Orpðal στην Strand Drift Orpðal AS (στο εξής «SDO»).

⁽¹⁾ Διαθέσιμη στη διεύθυνση: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ΕΕ C 34 της 3.2.2011, και στο συμπλήρωμα ΕΟΧ της Επίσημης Εφημερίδας αριθ. 6 της 3.2.2011.

Με επιστολή της 9ης Ιουλίου 2008 (αριθ. αναφοράς 485146), η Αρχή ζήτησε συμπληρωματικές πληροφορίες από τις νορβηγικές αρχές.

Με επιστολή της 8ης Σεπτεμβρίου 2008 (αριθ. αναφοράς 491369), ο αγοραστής, η SDO, υπέβαλε στην Αρχή παρατηρήσεις. Με επιστολή της 9ης Σεπτεμβρίου 2008 (αριθ. αναφοράς 490914), οι νορβηγικές αρχές απάντησαν στην αίτηση πληροφοριών. Με επιστολή της 1ης Οκτωβρίου 2008 (αριθ. αναφοράς 493593), ο καταγγέλλων υπέβαλε συμπληρωματικές πληροφορίες.

Η απόφαση αριθ. 417/10/COL της Αρχής να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας που ορίζεται στο άρθρο 1 παράγραφος 2 του μέρους I του πρωτοκόλλου 3 («απόφαση για την κίνηση διαδικασίας») δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και στο συμπλήρωμα ΕΟΧ ⁽³⁾. Η Αρχή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την απόφαση.

Με επιστολή της 3ης Δεκεμβρίου 2010 (αριθ. αναφοράς 579649), οι νορβηγικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους (και τις παρατηρήσεις της SDO) σχετικά με την απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας.

2 Χρονική σειρά των γεγονότων

Με επιστολή της 6ης Φεβρουαρίου 2007 ⁽⁴⁾, η SDO πρότεινε, υποβάλλοντας σχετική αίτηση στον Δήμο, να κατασκευάσει εγκατάσταση για την εξυπηρέτηση πελατών χιονοδρομικού κέντρου στο ακίνητο gnr 271/8. Για τον σκοπό αυτό θα απαιτούνταν αλλαγή χαρακτηρισμού γης.

⁽³⁾ Τα έγγραφα αυτά δημοσιεύθηκαν στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ΕΕ C 34 της 3.2.2011, και στο συμπλήρωμα ΕΟΧ της Επίσημης Εφημερίδας αριθ. 6 της 3.2.2011.

⁽⁴⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

Με επιστολή της 19ης Οκτωβρίου 2007 ⁽¹⁾, η SDO εκδήλωσε ενδιαφέρον να αγοράσει το ακίνητο. Με επιστολή της 30ής Νοεμβρίου 2007 ⁽²⁾, ο Δήμος απάντησε ότι η εκδήλωση ενδιαφέροντος για την αγορά του ακινήτου δεν θα εξεταζόταν πριν την αλλαγή του χαρακτηρισμού της εν λόγω έκτασης.

Στις 31 Μαρτίου 2008, άλλαξε ο χαρακτηρισμός γης ⁽³⁾. Με επιστολή της 23ης Απριλίου 2008 ⁽⁴⁾, η OB υπέβαλε καταγγελία κατά της απόφασης αλλαγής του χαρακτηρισμού του ακινήτου. Με επιστολή της 7ης Μαΐου 2008 ⁽⁵⁾, ο Δήμος ενημέρωσε την SDO ότι, λόγω της καταγγελίας, η εκδήλωση ενδιαφέροντος της για την αγορά του ακινήτου δεν θα μπορούσε να εξεταστεί μέχρις ότου ληφθεί απόφαση επί της καταγγελίας. Στις 26 Μαΐου 2008, ο Δήμος αποφάσισε να μην κάνει δεκτή την καταγγελία της OB όσον αφορά τη αλλαγή χαρακτηρισμού του ακινήτου και να παραπέμψει την καταγγελία στον κυβερνήτη της επαρχίας Orpland (Fylkesmannen) ⁽⁶⁾.

Με επιστολή της 30ής Μαΐου 2008 ⁽⁷⁾, η OB εκδήλωσε ενδιαφέρον να αγοράσει το ακίνητο, σε περίπτωση που η καταγγελία της δεν γινόταν αποδεκτή από το γραφείο του κυβερνήτη της επαρχίας. Με επιστολή της 6ης Ιουνίου 2008 ⁽⁸⁾, ο Δήμος ενημέρωσε την SDO ότι δεν θα εξέταζε την εκδήλωση ενδιαφέροντος της να αγοράσει το ακίνητο πριν εκδοθεί απόφαση του κυβερνήτη της επαρχίας σχετικά με την καταγγελία. Επιπλέον, ο Δήμος επισήμανε ότι δεν είχε παραχωρήσει στην SDO προαίρεση αγοράς του ακινήτου ⁽⁹⁾.

Στις 30 Ιουνίου 2008, το εκτελεστικό συμβούλιο του Δήμου αποφάσισε να λάβει δύο διαφορετικές εκτιμήσεις της αξίας του ακινήτου και στη συνέχεια να αρχίσει διαπραγματεύσεις πώλησης με την SDO ⁽¹⁰⁾. Με επιστολή της 3ης Ιουλίου 2008 ⁽¹¹⁾, η OB υπέβαλε καταγγελία στην Αρχή κατά της πρόθεσης του Δήμου να πωλήσει το ακίνητο στην SDO.

Με επιστολή της 10ης Ιουλίου 2008 ⁽¹²⁾, η OB ζήτησε πρόσβαση στις δύο ανεξάρτητες εκτιμήσεις της αξίας.

Στις 16 Ιουλίου 2008 ⁽¹³⁾, πραγματοποιήθηκε συνάντηση μεταξύ της SDO και του Δήμου για να συζητήσουν σχέδιο σύμβασης πώλησης του ακινήτου. Ο Δήμος ενημέρωσε την SDO σχετικά με τις ανεξάρτητες εκτιμήσεις και την τιμή πώλησης του ακινήτου. Η τιμή πώλησης ορίστηκε σε 850 000 NOK (σύμφωνα με τις ανεξάρτητες εκτιμήσεις της αξίας). Δόθηκε στην SDO προθεσμία έως τις 17 Ιουλίου 2008 να αξιολογήσει τη σύμβαση, ενώ ο Δήμος σχεδίαζε να λάβει απόφαση για την πώληση του ακινήτου σε

συνεδρίαση στις 24 Ιουλίου 2008 ⁽¹⁴⁾. Η SDO υπέγραψε τη σύμβαση στις 18 Ιουλίου 2008 ⁽¹⁵⁾.

Με επιστολή της 23ης Ιουλίου 2008 ⁽¹⁶⁾, η OB υπέβαλε προσφορά 3,1 εκατ. NOK για το ακίνητο.

Ο Δήμος Orpland υπέγραψε τη σύμβαση πώλησης με την SDO στις 31 Ιουλίου 2008 ⁽¹⁷⁾.

3 Η καταγγελία

Τον Ιούλιο του 2008, η OB υπέβαλε καταγγελία στην Αρχή με τον ισχυρισμό ότι ο Δήμος Orpland είχε την πρόθεση να πωλήσει το ακίνητο gnr 271/8 στην SDO χωρίς δημόσιο διαγωνισμό. Το ακίνητο αποτελούσε μέρος μιας περιοχής που προοριζόταν, πριν την αλλαγή χαρακτηρισμού της, για χώρο στάθμευσης πελατών ενός γειτονικού χιονοδρομικού κέντρου.

Η OB είναι ιδιοκτήτης και εκμεταλλεύεται το χιονοδρομικό κέντρο Orpland και συναφείς επιχειρήσεις. Ο αγοραστής του εν λόγω γηπέδου, η SDO, είναι ανταγωνιστής της OB και στο παρελθόν κατείχε με χρηματοδοτική μίσθωση ακίνητο της OB για τις δραστηριότητές της που συνδέονται με εξοπλισμό χιονοδρομίας και την παροχή υπηρεσιών εκπαιδευτών σκι. Όταν η OB αύξησε το μίσθωμα, η SDO άρχισε να αναζητεί νέες εγκαταστάσεις ⁽¹⁸⁾.

Στην καταγγελία, η OB ισχυρίστηκε ότι το ακίνητο επρόκειτο να πωληθεί χωρίς δημόσιο διαγωνισμό, όπως ορίζουν οι κατευθυντήριες γραμμές της Αρχής σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές («οι κατευθυντήριες γραμμές») ⁽¹⁹⁾, τμήμα 2.1. Επιπλέον, η OB ισχυρίστηκε ότι ο Δήμος δεν είχε ενεργήσει σύμφωνα με την εναλλακτική διαδικασία που περιγράφεται στο τμήμα 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών, εφόσον οι διαπραγματεύσεις για την πώληση άρχισαν με τον υποψήφιο αγοραστή πριν εκδοθεί ανεξάρτητη εκτίμηση της αξίας του ακινήτου ⁽²⁰⁾.

Ακόμη, η OB υποστήριξε ότι δεν ήταν σαφές σε ποιες αρχές βασίστηκαν οι εκθέσεις αποτίμησης. Η OB ισχυρίστηκε ότι η δική της προσφορά, ύψους 3,1 εκατ. NOK, που αποσκοπούσε στην ίδια εκμετάλλευση του ακινήτου με αυτήν του αγοραστή, αποδεικνύει ότι η τιμή πώλησης δεν αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία. Επιπλέον, η OB ισχυρίστηκε ότι δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί αγοραστής με ειδικό συμφέρον στο ακίνητο ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽²⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽³⁾ Βλ. πρακτικά συνεδρίασης 31.03.2008 του Δήμου Orpland (οικοδομική αρχή)(αριθ. αναφοράς 490914).

⁽⁴⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽⁵⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽⁶⁾ Βλ. πρακτικά συνεδρίασης 26.05.2008 του Δήμου Orpland (οικοδομική αρχή)(αριθ. αναφοράς 490914).

⁽⁷⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽⁸⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽⁹⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽¹⁰⁾ Βλ. πρακτικά συνεδρίασης 30.6.2008 του Δήμου Orpland (τοπική εκτελεστική επιτροπή) (αριθ. αναφοράς 493593).

⁽¹¹⁾ Αριθ. αναφοράς 484869.

⁽¹²⁾ Αριθ. αναφοράς 490914.

⁽¹³⁾ Βλ. πρακτικά συνεδρίασης 16.7.2008 - αριθ. αναφοράς 491369.

⁽¹⁴⁾ Βλ. πρακτικά συνεδρίασης 16.7.2008 - αριθ. αναφοράς 491369.

⁽¹⁵⁾ Βλ. την υπογεγραμμένη σύμβαση πώλησης μεταξύ της SDO και του Δήμου Orpland (αριθ. αναφοράς 490914).

⁽¹⁶⁾ Αριθμοί αναφοράς 491369 και 493593.

⁽¹⁷⁾ Βλ. την υπογεγραμμένη σύμβαση πώλησης μεταξύ SDO και Δήμου Orpland (αριθ. αναφοράς 490914).

⁽¹⁸⁾ Αριθ. αναφοράς 491369.

⁽¹⁹⁾ Το παρόν κεφάλαιο των κατευθυντήριων γραμμών αντιστοιχεί στην ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων - οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές (EE C 209 της 10.7.1997, σ. 3) διαθέσιμη επίσης στη διεύθυνση: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Αριθ. αναφοράς 493593.

⁽²¹⁾ Αριθ. αναφοράς 493593.

4 Λόγοι για την κίνηση της διαδικασίας

Η Αρχή κίνησε την επίσημη διαδικασία έρευνας για τον λόγο ότι η πώληση γηπέδου από τον Δήμο Oppdal στην Strand Drift Oppdal AS θα μπορούσε να ενέχει στοιχείο κρατικής ενίσχυσης. Συγκεκριμένα, η Αρχή είχε αμφιβολίες αν η τιμή πώλησης αντανακλούσε την αγοραία αξία του ακινήτου και αν η πώληση ενείχε στοιχείο παράνομης κρατικής ενίσχυσης. Κατά γενικό κανόνα, κατά την άποψη της Αρχής, όταν ο Δήμος λαμβάνει υψηλότερη αντιπροσφορά για ένα ακίνητο μετά από την εκτίμηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα, ο Δήμος οφείλει να εξετάσει προσεκτικότερα την υψηλότερη προσφορά προκειμένου να διασφαλίσει την πώληση του ακινήτου στην αγοραία αξία του. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί είτε με την αναζήτηση και άλλης εκτίμησης της αξίας του ακινήτου είτε με νέα αποτίμηση από τον ίδιο ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα εκτιμητή.

Η Αρχή παρέπεμψε στην απόφαση της Επιτροπής C35/2006 ⁽¹⁾ που είχε ως αντικείμενο την πώληση ακινήτου από τον σουηδικό Δήμο Åre, κατά την οποία ο Δήμος είχε λάβει υψηλότερη αντιπροσφορά για το ακίνητο.

Επιπλέον, η Αρχή εξέφρασε αμφιβολίες αν η πώληση του ακινήτου θα μπορούσε να θεωρηθεί συμβιβάσιμη με τη λειτουργία της Συμφωνίας ΕΟΧ, ιδίως βάσει του άρθρου 61 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συμφωνίας ΕΟΧ.

5 Παρατηρήσεις των νορβηγικών αρχών

Με επιστολή της 3ης Δεκεμβρίου 2010 ⁽²⁾, οι νορβηγικές αρχές παραπέμπουν στην επιστολή τους προς την Αρχή της 9ης Σεπτεμβρίου 2008 ⁽³⁾.

Στην επιστολή της 9ης Σεπτεμβρίου 2008, οι νορβηγικές αρχές υποστήριξαν ότι τηρήθηκε η διαδικασία που ορίζεται στην παράγραφο 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών και, συνεπώς, η συναλλαγή δεν ενείχε κανένα στοιχείο κρατικής ενίσχυσης. Επιπλέον, οι νορβηγικές αρχές υποστηρίζουν ότι οι εκτιμήσεις των εμπειρογνομόνων ελήφθησαν πριν ξεκινήσουν οι διαπραγματεύσεις πώλησης με την SDO και ότι οι εκθέσεις αντανακλούν την αγοραία αξία του ακινήτου. Επιπροσθέτως, οι νορβηγικές αρχές υπέβαλαν επισκόπηση που συνέταξε ο Δήμος Oppdal, η οποία αποδεικνύει ότι η τιμή του ακινήτου είναι η υψηλότερη που καταβλήθηκε ποτέ ανά τετραγωνικό μέτρο στην περιοχή, εξ όσων γνωρίζει ο Δήμος.

Επιπλέον, οι νορβηγικές αρχές υποστηρίζουν ότι η αγοραία αξία θα πρέπει να αντανακλά την αξία που θα ήταν πρόθυμος να καταβάλει για το ακίνητο ένας συνήθης αγοραστής, εξαιρουμένων αγοραστών που έχουν ειδικά συμφέροντα. Συνεπώς, οι νορβηγικές αρχές υποστηρίζουν ότι η προσφορά ύψους 3,1 εκατ. NOK της OB πρέπει να

θεωρηθεί ότι προέρχεται από μέρος με ειδικό συμφέρον, εφόσον η OB κατέχει δεσπόζουσα θέση στην τοπική αγορά υπηρεσιών χιονοδρομίας και, κατά συνέπεια, είναι πρόθυμη να καταβάλει υπέρμετρα υψηλό τίμημα με στόχο να αποκλείσει τους ανταγωνιστές της από την αγορά. Συνεπώς, οι νορβηγικές αρχές υποστηρίζουν ότι η αξία την οποία υπέδειξαν οι εμπειρογνώμονες εκτιμητές αντανακλά την πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου.

6 Παρατηρήσεις της Strand Drift Oppdal AS ⁽⁴⁾

Η SDO υποστηρίζει ότι δεν είναι δυνατό να συγκριθεί η παρούσα υπόθεση με την υπόθεση που ήταν αντικείμενο της απόφασης C35/2006 της Επιτροπής. Στην απόφαση C35/2006, η ανεξάρτητη εκτίμηση της αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε σχεδόν δύομισι χρόνια πριν την πώληση και ότι, κατά τη διάρκεια μιας τόσο μεγάλης περιόδου, η αξία της γης μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά. Δεύτερον, η SDO υποστηρίζει ότι από τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης C35/2006 δεν καθίσταται σαφές αν η ανεξάρτητη εκτίμηση της αξίας χρησιμοποιήθηκε για τον καθορισμό της συμβατικής αξίας. Στην προκειμένη περίπτωση, αντιθέτως, η SDO υποστηρίζει ότι η πώληση του ακινήτου ήταν σύμφωνη με το σημείο 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών της Αρχής.

Η SDO υποστηρίζει ακόμη ότι η προσφορά της OB φαίνεται ότι αποτελεί μέρος μιας στρατηγικής να καταστεί ο μοναδικός πάροχος χιονοδρομικών υπηρεσιών στην τοπική αγορά, γεγονός το οποίο, κατά την SDO, εξηγεί γιατί η OB υπέβαλε μια προσφορά που υπερβαίνει κατά πολύ την αγοραία αξία του ακινήτου. Η SDO παραπέμπει επίσης στα στοιχεία που υπέβαλε ο Δήμος Oppdal σε έκθεση της 29ης Αυγούστου 2008 ⁽⁵⁾, η οποία αποδεικνύει ότι η τιμή πώλησης του ακινήτου είναι η υψηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο, εξ όσων γνωρίζει η δημοτική αρχή.

Ακόμη, η SDO υποστηρίζει ότι ο καταγγέλλων έχει αγοράσει ακίνητα στην περιοχή σε τιμές πολύ χαμηλότερες από την τιμή πώλησης στην παρούσα υπόθεση. Η SDO προβάλλει ακόμη το επιχείρημα ότι, σύμφωνα με τον νορβηγικό νόμο περί συμβάσεων, μία σύμβαση συνάπτεται και είναι δεσμευτική εάν οι συμβαλλόμενοι έχουν συμφωνήσει τους όρους, ανεξάρτητα από το αν έχει υπογραφεί η καθ'αυτό σύμβαση. Συνεπώς, η SDO θεωρεί ότι ο Δήμος Oppdal ήταν νομικά υποχρεωμένος να πωλήσει το ακίνητο στην SDO, όταν υπέβαλε την προσφορά της η OB.

Η SDO θεωρεί ότι η πώληση του ακινήτου πραγματοποιήθηκε στην αγοραία αξία, εφόσον, κατά την άποψή της, η τιμή πώλησης βασίζεται στην εκτίμηση δύο ανεξάρτητων εμπειρογνομόνων, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της Αρχής. Συνεπώς, η SDO υποστηρίζει ότι δεν υφίσταται κρατική ενίσχυση.

⁽¹⁾ Απόφαση της Επιτροπής της 30.1.2008 στην υπόθεση C 35/06, ΕΕ L 2008 της 14.5.2008, L 126/3.

⁽²⁾ Αριθ. αναφοράς 579649.

⁽³⁾ Αριθ. αναφοράς 490914.

⁽⁴⁾ Αριθ. αναφοράς 579649.

⁽⁵⁾ Αριθ. αναφοράς 490914.

II. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 61 παράγραφος 1 της συμφωνίας ΕΟΧ

Το άρθρο 61 παράγραφος 1 της συμφωνίας ΕΟΧ ορίζει:

«Ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη μέλη της ΕΚ, τα κράτη της ΕΖΕΣ ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής, είναι ασυμβίβαστες με τη λειτουργία της παρούσας συμφωνίας, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ των συμβαλλομένων μερών συναλλαγές, εκτός εάν η παρούσα συμφωνία ορίζει άλλως».

6.1 Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης σε πωλήσεις γηπέδων και κτιρίων από δημόσιες αρχές ⁽¹⁾

Η ενίσχυση πρέπει να χορηγείται από κράτος ή με κρατικούς πόρους. Για τους σκοπούς των κρατικών ενισχύσεων, οι δήμοι θεωρούνται μέρος του κράτους, συνεπώς οι πόροι του Δήμου Orpðal μπορούν να θεωρηθούν κρατικοί πόροι.

Οι κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων - οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές («οι κατευθυντήριες γραμμές») παρέχουν οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο η Αρχή ερμηνεύει και εφαρμόζει τις διατάξεις της συμφωνίας ΕΟΧ οι οποίες διέπουν τις κρατικές ενισχύσεις, όταν εκτιμά πωλήσεις δημόσιας γης και κτιρίων. Το τμήμα 2.1 περιγράφει μια πώληση μέσω διαδικασίας υποβολής προσφορών χωρίς όρους, ενώ το τμήμα 2.2 περιγράφει μια πώληση με βάση αποτίμηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα.

Οι πωλήσεις γηπέδων και κτιρίων που ανήκουν στο δημόσιο σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία αξία τους ενέχουν κρατικούς πόρους. Οι κατευθυντήριες γραμμές προβλέπουν, ωστόσο, δύο περιπτώσεις κατά τις οποίες, εάν πληρούνται οι ισχύουσες προϋποθέσεις, η τιμή που καταβάλλεται για το ακίνητο θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία αποκλείοντας την ύπαρξη κρατικών πόρων. Όπως προαναφέρθηκε, αυτές οι δύο περιπτώσεις είναι οι ακόλουθες: (α) η πώληση έχει πραγματοποιηθεί μέσω διαγωνισμού με ανοικτή διαδικασία, και (β) η πώληση έχει πραγματοποιηθεί μετά από αποτίμηση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα.

Στην προκειμένη περίπτωση, ο Δήμος δεν εφάρμοσε διαδικασία υποβολής προσφορών χωρίς όρους, αλλά χρησιμοποίησε δύο αποτιμήσεις ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα ως βάση για τον καθορισμό της τιμής πώλησης.

Το τμήμα 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών της Αρχής προβλέπει ότι «εάν οι δημόσιες αρχές δεν προτίθενται να χρησιμοποιήσουν τη διαδικασία που περιγράφεται στο σημείο 2.1, θα πρέπει ένας τουλάχιστον ανεξάρτητος εκτιμητής στοιχείων ενεργητικού να πραγματοποιήσει ανεξάρτητη αποτίμηση πριν τις διαπραγματεύσεις

για την πώληση, προκειμένου να καθορίσει την αγοραία αξία, χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτούς δείκτες της αγοράς και προδιαγραφές εκτίμησης. Η κατ' αυτόν τον τρόπο καθορισθείσα αγοραία τιμή αποτελεί την ελάχιστη τιμή αγοράς που μπορεί να συμφωνηθεί χωρίς τη χορήγηση κρατικής ενίσχυσης.»

Οι νορβηγικές αρχές ανέφεραν ότι ο Δήμος Orpðal παρήγγειλε δύο αποτιμήσεις της αξίας από τους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες εκτιμητές κ. Geir Husebø και κ. Ragnar Lian. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιήθηκαν τον Ιούλιο του 2008, στις 7 και 9 Ιουλίου αντίστοιχα. Ενώ η SDO εκδήλωσε ενδιαφέρον για το ακίνητο τον Φεβρουάριο του 2007 και αργότερα το ίδιο έτος εκδήλωσε ενδιαφέρον να αγοράσει το ακίνητο, οι νορβηγικές αρχές δεν παραχώρησαν καμία προαίρεση αγοράς και η αλληλογραφία που κοινοποίησαν οι νορβηγικές αρχές δεν περιέχει ενδείξεις ότι υπήρξαν διαπραγματεύσεις πώλησης ή ότι επιτεύχθηκε συμφωνία για την τιμή αγοράς πριν γνωστοποιηθούν τα συμπεράσματα των αποτιμήσεων και των δύο εμπειρογνώμονων. Και οι δύο εκθέσεις περιείχαν παρόμοια αποτίμηση της αξίας του ακινήτου, 800 000 NOK και 850 000 NOK αντίστοιχα.

6.2 Η πώληση του ακινήτου

Όπως επισήμανε η Αρχή στην απόφασή της για την κίνηση της διαδικασίας, οι κατευθυντήριες γραμμές δεν εξετάζουν ρητά μια κατάσταση κατά την οποία λαμβάνεται υψηλότερη αντιπροσφορά μετά την παραλαβή της αποτίμησης της αξίας του εμπειρογνώμονα, αλλά πριν από τη σύναψη της σύμβασης. Η Αρχή θεωρεί ότι σε μια παρόμοια κατάσταση, η υποβολή υψηλότερης αντιπροσφοράς θα μπορούσε να εγείρει αμφιβολίες για το αν οι αποτιμήσεις της αξίας από τους εμπειρογνώμονες αποτυπώνουν την πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου.

Στην απόφαση για την κίνηση διαδικασίας, η Αρχή παρέπεμψε στην απόφαση C35/2006 της Επιτροπής, η οποία εξέταζε μία περίπτωση στην οποία η προσφορά είχε υποβληθεί μετά την παραλαβή της αποτίμησης της αξίας από τον εμπειρογνώμονα. Στην εν λόγω απόφαση η Επιτροπή ανέφερε:

«Μολονότι η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από τον εμπειρογνώμονα σύμφωνα με την ανακοίνωση ⁽²⁾, δηλ. ακριβώς πριν την πώληση του γηπέδου και χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτές προδιαγραφές εκτίμησης, η αποτίμηση αυτή, ελλείψει πραγματικών προσφορών, δεν θα ήταν το καλύτερο μέσο για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του γηπέδου. Εφόσον υποβληθεί αξιόπιστη και δεσμευτική προσφορά, η οποία θα είναι άμεσα συγκρίσιμη με, ή υψηλότερη από την τιμή στην οποία κατέληξε η αποτίμηση του εμπειρογνώμονα, πρέπει να προτιμηθεί η εν λόγω προσφορά. Μέσω της προσφοράς καθορίζεται μια πραγματική αγοραία αξία. Στην υπό εξέταση υπόθεση, η διαφορά μεταξύ της προσφοράς που υποβλήθηκε και της πραγματικής τιμής πώλησης του γηπέδου μπορεί να θεωρηθεί καλύτερο μέσο υπολογισμού της απώλειας εσόδων του δημοσίου από ό,τι η αποτίμηση του εμπειρογνώμονα» ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Διαθέσιμη στην διεύθυνση: <http://www.efitasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁾ Το τμήμα 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τα στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων - οικοπέδων και κτιρίων από δημόσιες αρχές αντιστοιχεί στην ανακοίνωση της Επιτροπής για στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων - οικοπέδων και κτιρίων από δημόσιες αρχές (ΕΕ C 209 της 10.7.1997, σ. 3).

⁽³⁾ Απόφαση της Επιτροπής της 30.1.2008 στην υπόθεση C 35/06, ΕΕ L126, της 14.5.2008, σ. 1, αιτιολογική σκέψη 59.

Κατά της απόφασης της Επιτροπής ασκήθηκε προσφυγή στο Γενικό Δικαστήριο. Το Γενικό Δικαστήριο ⁽¹⁾ διαφώνησε με την εκτίμηση της Επιτροπής και διαπίστωσε ότι η συναλλαγή για την πώληση του ακινήτου δεν ενείχε στοιχείο κρατικής ενίσχυσης. Το Γενικό Δικαστήριο έκρινε ότι η υψηλότερη αντιπροσφορά δεν ήταν ούτε αξιόπιστη ούτε συγκρίσιμη με την προσφορά που είχε αποδεχθεί ο Δήμος ⁽²⁾. Επιπλέον, το Γενικό Δικαστήριο επισήμανε ότι είναι σημαντικό να εξετάζονται οι συγκεκριμένες περιστάσεις της υπόθεσης για να καθοριστεί αν μια αντιπροσφορά μπορεί να θεωρηθεί συγκρίσιμη ⁽³⁾.

Στην παρούσα υπόθεση, οι νορβηγικές αρχές υποστήριξαν ότι η OB ήταν αγοραστής με ειδικό συμφέρον για το ακίνητο και, εξαιτίας αυτού του ειδικού συμφέροντος, η OB ήταν πρόθυμη να καταβάλει ασυνήθιστα υψηλότερο τίμημα για το ακίνητο, με στόχο να αποτρέψει την SDO να εγκαταστήσει ανταγωνιστική επιχείρηση προς τη δική της. Η OB κατέχει δεσπόζουσα θέση στην παροχή χιονοδρομικών υπηρεσιών στο χιονοδρομικό κέντρο. Η επιχείρηση της SDO θα ήταν άμεσα ανταγωνιστική προς τις υπηρεσίες τις οποίες παρέχει η OB και θα συνιστούσε απειλή για τη θέση της OB στην αγορά. Η OB αντιτάχθηκε στην αλλαγή χαρακτηρισμού του ακινήτου και, όταν απορρίφθηκε η καταγγελία της, θέλησε να αγοράσει το ακίνητο. Αυτό αποδεικνύει τις προθέσεις της OB. Συνεπώς, η OB μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει ειδικό συμφέρον για το ακίνητο. Το ειδικό συμφέρον της OB αποτυπώνεται στην υψηλή προσφορά της· η προσφορά την οποία υπέβαλε η OB ήταν υπερτριπλάσια (3 100 000 NOK) από την τιμή την οποία προσδιόρισαν οι ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες. Η Αρχή δεν διαθέτει καμία ένδειξη ότι οι αποτιμήσεις της αξίας των ανεξάρτητων εμπειρογνωμόνων ήταν πλημμελείς. Στην προκειμένη περίπτωση, η Αρχή θεωρεί ότι οι προσφορές που υπέβαλαν η SDO και η OB δεν είναι συγκρίσιμες, εξαιτίας του ειδικού συμφέροντος της OB για το ακίνητο. Λόγω αυτού του ειδικού συμφέροντος, η OB είναι πρόθυμη να υποβάλει υπέρμετρα υψηλή προσφορά για το ακίνητο. Συνεπώς, η εν λόγω προσφορά δεν μπορεί να θεωρηθεί συγκρίσιμη με την προσφορά που υπέβαλε η SDO, η οποία αντανάκλα την αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες.

Συνεπώς, λαμβανομένων υπόψη των περιστάσεων της παρούσας υπόθεσης, η Αρχή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το ακίνητο πωλήθηκε στην αγοραία αξία του, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στο τμήμα 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών της Αρχής για τις πωλήσεις γηπέδων - οικοπέδων και κτιρίων από δημόσιες αρχές.

Με βάση τα ανωτέρω, η Αρχή θεωρεί ότι η πώληση του ακινήτου από τον Δήμο Oppdal στην SDO δεν ενείχε κανένα στοιχείο κρατικής ενίσχυσης, εφόσον η αντιπροσφορά που υπέβαλε η OB πρέπει να θεωρηθεί ότι προερχόταν από έναν αγοραστή με ειδικό συμφέρον για το ακίνητο. Η Αρχή θεωρεί, συνεπώς, ότι η πώληση

πραγματοποιήθηκε στην αγοραία αξία, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στο τμήμα 2.2 των κατευθυντήριων γραμμών της αρχής σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων και κτιρίων από δημόσιες αρχές.

7 Συμπέρασμα

Με βάση την ανωτέρω εκτίμηση, η αρχή θεωρεί ότι η πώληση του ακινήτου gnr 271/8 από τον Δήμο Oppdal στην Strand Drift Oppdal AS δεν συνιστούσε κρατική ενίσχυση κατά την έννοια των διατάξεων της συμφωνίας EOX περί κρατικών ενισχύσεων.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ θεωρεί ότι η πώληση του ακινήτου gnr 271/8 από τον Δήμο Oppdal στην Strand Drift Oppdal AS δεν συνιστούσε κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 61 της συμφωνία EOX.

Άρθρο 2

Τερματίζεται η διαδικασία που κινήθηκε κατ' εφαρμογή του άρθρου 4 παράγραφος 4, σε συνδυασμό με το άρθρο 13 του μέρους II του πρωτοκόλλου 3, και αφορούσε την πώληση του ακινήτου gnr 271/8 από τον Δήμο Oppdal.

Άρθρο 3

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο της Νορβηγίας.

Άρθρο 4

Το κείμενο της παρούσας απόφασης στην αγγλική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό.

Βρυξέλλες, 9 Μαΐου 2012.

Για την Εποπτεύουσα Αρχή της ΕΖΕΣ

Oda Helen SLETNES
Πρόεδρος

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Μέλος του Σώματος

⁽¹⁾ Υπόθεση T-244/08 *Konsum Nord* κατά Επιτροπής, απόφαση της 13ης Δεκεμβρίου 2011, δεν έχει ακόμη δημοσιευθεί.

⁽²⁾ Υπόθεση T-244/08 *Konsum Nord* κατά Επιτροπής, σκέψεις 72-76.

⁽³⁾ Υπόθεση T-244/08 *Konsum Nord* κατά Επιτροπής, σκέψη 73.