

Teataja



Eestikeelne väljaanne

Õigusaktid

58. aastakäik

1. aprill 2015

Sisukord

II Muud kui seadusandlikud aktid

OTSUSED

- ★ Komisjoni otsus (EL) 2015/506, 20. veebruar 2014, mis käsitleb meetmeid, mida Saksamaa on võtnud seoses ettevõtjaga Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja mitme teise lennuettevõtjaga – SA.15376 (C 27/07) (ex NN 29/07) (teatavaks tehtud numbri C(2014) 868 all) ⁽¹⁾ 1
- ★ Komisjoni otsus (EL) 2015/507, 16. september 2014, Saksamaa võetud meetme SA.23129 (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007) kohta (teatavaks tehtud numbri C(2014) 6411 all) ⁽¹⁾ 37
- ★ Komisjoni otsus (EL) 2015/508, 1. oktoober 2014, Saksamaa väidetava taristuabi kohta ettevõtjale Propapier PM2 GmbH – Riigiabi SA.36147 (C 30/10) (ex NN 45/10; ex CP 327/08) (teatavaks tehtud numbri C(2014) 6847 all) ⁽¹⁾ 72

⁽¹⁾ EMPs kohaldatav tekst

Aktid, mille pealkiri on trükitud harilikus trükikirjas, käsitlevad põllumajandusküsimuste igapäevast korraldust ning nende kehtivusaeg on üldjuhul piiratud.

Kõigi ülejäänud aktide pealkirjad on trükitud poolpaksus kirjas ja nende ette on märgitud tärn.

II

(Muud kui seadusandlikud aktid)

OTSUSED

KOMISJONI OTSUS (EL) 2015/506,

20. veebruar 2014,

mis käsitleb meetmeid, mida Saksamaa on võtnud seoses ettevõtjaga Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja mitme teise lennuettevõtjaga – SA.15376 (C 27/07) (ex NN 29/07)

(teatavaks tehtud numbri C(2014) 868 all)

(Ainult saksakeelne tekst on autentne)

(EMPs kohaldatav tekst)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku ⁽¹⁾,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt eespool nimetatud sätetele ⁽²⁾ ja võttes nende märkusi arvesse

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

- (1) Komisjon sai aastatel 2003–2006 eri isikutelt kaebusi, mille kohaselt võisid teatavad lennuettevõtjad ja Berliini Schönefeldi lennujaama (edaspidi „Schönefeld”) käitaja saada oma tegevuse jaoks kõnealuses lennujaamas ebaseaduslikku riigiabi.
- (2) Komisjon palus oma 17. augusti 2006. aasta kirjaga Saksamaalt selles küsimuses teavet. Saksamaa vastas sellele palvele 20. detsembri 2006. aasta kirjaga.
- (3) 10. juuli 2007. aasta kirjaga teatas komisjon Saksamaale oma otsusest algatada eespool nimetatud meetmete suhtes Euroopa Liidu toimimise lepingu (edaspidi „ELi toimimise leping”) artikli 108 lõikes 2 sätestatud menetlus (edaspidi „menetluse algatamise otsus”). Samal ajal andis komisjon nõukogu määruse (EÜ) nr 659/1999 ⁽³⁾ artikli 10 lõike 3 alusel välja teabe esitamise korralduse kõikide dokumentide ja andmete ning kogu teabe suhtes, mida komisjon vajas, et hinnata, kas kõnealune meede kujutab endast riigiabi.
- (4) Saksamaa saatis oma tähelepanekud komisjonile 4. oktoobril 2007 ja täiendas neid lisadokumentidega 3. märtsil 2008.

⁽¹⁾ Alates 1. detsembrist 2009 on EÜ asutamislepingu artiklitest 87 ja 88 saanud vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklid 107 ja 108. Mõlemal juhul on artiklid sisuliselt identsed. Käesolevas otsuses tuleb viiteid Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklitele 107 ja 108 käsitada vajaduse korral vastavalt viidetena EÜ asutamislepingu artiklitele 87 ja 88. Euroopa Liidu toimimise lepinguga tehti teatavaid muudatusi ka terminites, näiteks „ühendus” asendati terminiga „liit” ja „ühistung” terminiga „siseturg”. Käesolevas otsuses kasutatakse läbivalt Euroopa Liidu toimimise lepingu terminoloogiat.

⁽²⁾ ELT C 257, 30.10.2007, lk 16.

⁽³⁾ Nõukogu määrus (EÜ) nr 659/1999, 22. märts 1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 kohaldamiseks (EÜT L 83, 27.3.1999, lk 1).

- (5) Komisjoni otsus menetluse algatamise kohta avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* 30. oktoobril 2007 ⁽⁴⁾. Komisjon kutsus huvitatud isikuid üles esitama kõnealuste meetmete kohta märkusi ühe kuu jooksul alates otsuse avaldamise kuupäevast.
- (6) Komisjon sai märkusi mitmelt huvitatud isikult. 16. jaanuaril ja 20. veebruaril 2008 edastas komisjon need märkused Saksamaale. Saksamaa saatis 15. mai 2008. aasta kirjaga oma tähelepanekud huvitatud isikute esitatud märkuste kohta. 31. augustil 2009 palus komisjon lisateavet. Saksamaa vastas sellele palvele kolmes etapis: 28. septembril, 12. oktoobril ja 28. oktoobril 2009. 4. aprillil 2011 palus komisjon taas Saksamaalt teavet. Selle palve peale saatis Saksamaa 19. mail 2011 uued tähelepanekud ja lisadokumendid. 10. oktoobril 2011 edastas komisjon Saksamaale huvitatud isikutelt saadud lisateabe. Saksamaa kommenteeris seda teavet 7. novembril 2011. 17. jaanuaril 2012 esitatud komisjoni järjekordsele teabenõudele vastas Saksamaa 14. veebruaril 2012.

2. ÜLDINE TAUST

- (7) Pärast Saksamaa taasühinemist 1990. aastal sattus Berliin lennuliikluse vallas väga erilisse olukorda, mille põhjuseks oli linna aastakümnete pikkune jagunemine ida- ja lääneosaks. Berliini Tegeli lennujaam (edaspidi „Tegel”) ja Berliini Tempelhofi lennujaam (edaspidi „Tempelhof”), mis jäävad linna territooriumile, asuvad endises Lääne-Berliinis. Schönefeldi lennujaam paikneb kunagises Ida-Berliinis Berliini liidumaa ja Brandenburgi liidumaa piiril.
- (8) Tempelhof avati 1923. aastal ja lennujaama lühikese lennuraja tõttu said seda kasutada vaid väikelendukid. Seda lennujaama ei olnud võimalik hõlpsasti ajakohastada, sest see asub ajaloolises piirkonnas ja seda ümbritsevad elamurajoonid muutsid selle laiendamise võimatuks. Tempelhofi lennujaam lõpetas tegutsemise 30. oktoobril 2008.
- (9) Tegel avati 1948. aastal, et varustada Berliini Nõukogude Liidu korraldatud blokaadi ajal õhuteid pidi. Alates 1968. aastast viisid paljud lennuettevõtjad oma tegevuse üle Tempelhofist Tegelisse, sest reaktiivlennukitele Tempelhof ei sobinud. 1975. aastast on Tegel Berliini peamine reisijaid teenindav lennujaam. 1990. aastate alguses jõudis Tegel kõrghooaegadel oma läbilaskevõime maksimumini. Ainus viis, kuidas vältida pika aja jooksul märkimisväärseid läbilaskevõimete tulenevaid piiranguid, oli laiendada lennurada ja ehitada suurem terminal. See aga ei olnud võimalik, sest Tegel asub sarnaselt Tempelhofiga linna sees ning on ümbritsetud elamurajoonidest ja juurdepääsuteedest. Pealegi oleks lennuliikluse igasugune suurendamine Tegelis toonud kohalike elanike jaoks kaasa suurema mürareostuse.
- (10) Schönefeld avati Saksamaal tegutsenud Nõukogude sõjalise juhtorgani korraldusel 1946. aastal. Alguses oli see peamiselt sõjaväelennuväli, mida kasutasid ka ärilistel eesmärkidel tegutsevad lennuettevõtjad nagu Aeroflot ja hiljem Ida-Saksa lennuettevõtja Interflug. Schönefeldi laiendati enne Saksamaa poliitilise olukorra muutumist 1990. aastal mitu korda. Sõjaväelennuväljaks projekteerituna ei olnud Schönefeld sobilik tänapäevase ärilise lennuliikluse jaoks. Peale selle ei olnud lennuväli pärast poliitilise olukorra muutumist enam heas seisukorras. Seepärast oli 1990. aastatel vaja mahukaid investeeringuid, et viia lennujaam vastavusse Lääne-Euroopa ohutusstandarditega. Lisaks asub Schönefeld kesklinnast kaugemal kui Tempelhof ja Tegel, mistõttu pidasid vähemalt teatud liiki reisijad ja lennuettevõtjad Schönefeldi neist kahest lennujaamast vähem atraktiivseks.
- (11) Ajaloolistel põhjustel käitisid kolme Berliini lennujaama algul eri ettevõtjad. Saksamaa taasühinemisel liideti nad üheks valdusettevõtjaks Berlin Brandenburg Flughafen Holding GmbH (edaspidi „BBF”), mille omanikud olid Berliini ja Brandenburgi liidumaa (kumbki 37 %) ning Saksamaa föderaalvalitsus (26 %). Sellel valdusettevõtjal oli kuni 2003. aastani kaks tütarettevõtjat: Berliner Flughafen-Gesellschaft mbH (edaspidi „BFG”), kes käitis Tegelit ja Tempelhofi, ning Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH (edaspidi „FBS”), kes käitis Schönefeldi. 2003. aasta oktoobris ühines BBF FBSiga, millega viimati nimetatust sai BFG omanik. 1. jaanuaril 2012 sai FBS uue nime – Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (edaspidi „FBB”).
- (12) 1990. aastatel sai kiiresti selgeks, et lennujaamade olemasolevat läbilaskevõimet, mis oli tollal hajutatud varasema poliitilise lõhe tõttu üle Berliini linnastu, tuli kasutada tõhusamalt. See oli tingitud sellest, et eeldati Berliini suunatud ja Berliinist lähtuva lennuliikluse üldist kasvu (vt tabel 1), mille põhjuseks oli osaliselt asjaolu, et Berliinist oli saanud taas Saksamaa pealinn.

⁽⁴⁾ Vt joonealune märkus 2.

Tabel 1

Lüklus Berliini lennujaamades (reisijate arv miljonites)

Aasta	Schönefeld	Tegel	Tempelhof
1991	1,1	6,7	andmed puuduvad
1992	1,4	6,6	andmed puuduvad
1993	1,6	7	1,1
1994	1,8	7,2	andmed puuduvad
1995	1,9	8,2	andmed puuduvad
1996	1,8	8,3	andmed puuduvad
1997	1,9	8,6	andmed puuduvad
1998	1,9	8,8	0,9
1999	1,9	9,5	andmed puuduvad
2000	2,1	10,3	andmed puuduvad
2001	1,9	9,9	andmed puuduvad
2002	1,6	9,1	andmed puuduvad
2003	1,7	11,1	0,5
2004	3,3	11	0,4
2005	5	11,5	0,5
2006	6	11,8	0,6
2007	6,3	13,5	0,4
2008	6,6	14,5	0,4
2009	6,8	14,2	suletud
2010	7,3	15,0	suletud
2011	7,1	16,9	suletud
2012	7,1	18,2	suletud

Allikas: andmed on pärit komisjoni otsusest seoses riigiabi juhtumiga NN 25/09 (ex N 167/09) – Saksamaa – Berliini Brandenburgi rahvusvahelise lennujaama rahastamine (ELT C 179, 1.8.2009, lk 5), ja neid on ajakohastatud FBB aastaaruannete andmetega.

- (13) Selle taustal arutati kohe pärast Saksamaa taasühinemist Berliini-Brandenburgi piirkonna ühise lennujaama ideed. Berliini lennujaamu läbivate reisijate arvu prognooside alusel eeldati, et lennuliikluse kasvule saab tõhusalt reageerida vaid sobiva suurusega ja uusima tehnoloogiaga varustatud ühise lennujaama rajamisega.
- (14) Berliini ühise lennujaama rajamist hakati kavandama 1992. aasta jaanuaris. Sellega seoses teatati 20. juunil 1993, et uue lennujaama võimalikeks asukohtadeks on määratud Schönefeldist lõunasse jääv piirkond ja veel kaks ala (Sperenbergi lennuväli ja Jüterborgi lennuväli). Tegelit ja Tempelhofi ei peetud potentsiaalselt sobivaks kahel põhjusel: esiteks, nende linnasiseste lennujaamade kahjulik mõju kohalikele elanikele (eriti müra näol), ja teiseks asjaolu, et neid ei oleks saanud mingil juhul uue ühise Berliini lennujaama rajamiseks piisavalt laiendada. Lõppkokkuvõttes langes valik Schönefeldile, sest see on kesklinnale võrdlemisi lähedal, ehkki asub sellest väljaspool,

ning sellele pääseb maanteed ja raudteed pidi hästi ligi. Seega otsustati laiendada ja ajakohastada olemasolevat Schönefeldi lennujaama, teha sellest Berliini peamine lennujaam nimega Berlin-Brandenburg Willy Brandt (edaspidi „BER”) ning samal ajal sulgeda Tegeli ja Tempelhofi lennujaamad. See otsus muudeti ametlikuks lepinguga, millele Saksamaa föderaalvalitsus ning Berliini ja Brandenburgi liidumaad kirjutasid alla 28. mail 1996.

- (15) BBFi aktsionäridel oli kavas viia BERi projekt ellu erasektorist pärit lennujaamaomaniku ja -käitaja kaudu. 1997. aastal otsustati alustada erastamisprotsessi, mille raames oli kavas müüa kõik BBFi aktsiad erainvestorile ja anda tulevasele ostjale lennujaama kohta kontsessioonileping.
- (16) BBFi olemasolevad aktsionärid ei saavutanud aga kokkulepet ühegi pakkujaga. Selle tulemusel teatasid avalik-õiguslikud omanikud 2003. aastal, et erastamisprotsess ebaõnnestus ja BERi lennujaam tuleb rajada koos avalik-õiguslike aktsionäridega ⁽⁵⁾.

3. MEETMETE KIRJELDUS JA KONTEKST

3.1. Kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise leping

- (17) BBF ja BFG allkirjastasid 6. augustil 1992 kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu (*Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag*). Leping oli kavandatud algul viieks aastaks ja selle kestus pidi vaikimisi pikinema veel kahe aasta võrra, välja arvatud juhul, kui üks lepingupool otsustab lepingu aastase etteteatamisega lõpetada. Samalaadne leping sõlmiti BBFi ja FBSi vahel. Saksa õiguse kohaselt kontrollib ettevõtja ja tema tütaretevõtja vahel sõlmitud kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu puhul emaettevõtja tütaretevõtja juhtimist ning tütaretevõtjal on kohustus kanda oma kasum ja kahjum üle emaettevõtjale. Praktikast liidetakse sellise lepingu tulemusel emaettevõtja ja tütaretevõtja kasum ja kahjum ning see maksustatakse asjakohasel viisil. BBFi ja tema tütaretevõtjate vahel sõlmitud kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingute tõttu käsitati neid ettevõtjaid äriühingu tulumaksu arvutamisel ühe maksustatava üksusena.
- (18) 2003. aastal läksid BBFi õigused ja kohustused, mis tulenesid 6. augustil 1992 BFGga sõlmitud kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingust, BBFi ja FBSi ühinemise tulemusel üle FBSile. Lisaks kaotas BBFi ja FBSi vaheline kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise leping ühinemisega oma tähtsuse. Seepärast seda lepingut käesolevas otsuses rohkem ei käsitleta.
- (19) Praktikast hüvitati Schönefeldi käitamisel tekkinud kahjum BBFi ja BFG vahel 6. augustil 1992 sõlmitud kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu (edaspidi „kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise leping”) tulemusel vähemalt teatud aastatel Tegeli käitamisel teenitud kasumiga.
- (20) Schönefeldi lennujaama tegevus oli kahjumlik vähemalt 2006. aastani, nagu on näha järgmisest tabelist, kus on esitatud lennujaama intressi-, maksu- ja amortisatsioonielne kasum ⁽⁶⁾ ning intressi- ja maksueelne kasum ⁽⁷⁾ aastatel 2003–2006, võttes aluseks kulud ja tulud, mis on seotud otseselt selle lennujaama käitamisega.

Tabel 2

Schönefeldi lennujaama intressi-, maksu- ja amortisatsioonielne kasum ning intressi- ja maksueelne kasum aastatel 2003–2006

EBITDA/EBIT (miljonites eurodes)	2003	2004	2005	2006
EBITDA	[...] ⁽¹⁾	[...]	[...]	[...]
EBIT	[...]	[...]	[...]	[...]

⁽¹⁾ Komisjoni 1. detsembri 2003. aasta teatistes C(2003) 4582 (ametisaladuste kohta riigiabi otsustes, ELT C 297, 9.12.2003, lk 6) määratletud ärisaladuste tähistamine.

Allikas: ametliku uurimismenetluse algatamise järel Saksamaa esitatud 4. oktoobri 2007. aasta märkuste 19. lisa.

⁽⁵⁾ Vt *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (FAZ), 23.5.2003, nr 119, lk 16: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/luftfahrt-privatisierung-der-berliner-flughaefen-endgueltig-gescheitert-1101944.html>.

⁽⁶⁾ EBITDA.

⁽⁷⁾ EBIT.

- (21) Schönefeldi lennujaama viletsatest tulemustest hoolimata ei sattunud FBSi, BFGd ja kuni 2003. aastani nende valdusettevõtjat BFFi hõlmanud kontserni (edaspidi „FBSi kontsern”) elujõulisus kahtluse alla. FBSi kontsern on pidevalt suutnud luua piisavalt oma rahalisi vahendeid või leida vajalikud rahastajad turult. Komisjoni teada anti FBSi kontsernile välistest allikatest avaliku sektori rahalisi vahendeid vaid seoses BERi projekti rahastamisega ja komisjon oli andnud selleks loa⁽⁸⁾.
- (22) See olukord oli tingitud eeskätt Tegeli võrdlemise headest majandustulemustest, millega leevendati Schönefeldi toodetud tegevuskahjumi ebasoodsat mõju FBSi kontsernile. Tegeli oli aastatel 1990–2005 erinevalt Schönefeldist ja Tempelhofist tänapäevane lennujaam, kus tegutsesid peamiselt Berliini teenindavad ja täisteenuseid pakkuvad rahvusvahelised lennuettevõtjad ning mida vähemalt teatud liiki reisijad ja lennuettevõtjad pidasid Berliini linnastu kõige atraktiivsemaks lennujaamaks. Peale selle suurenes aastatel 1990–2005 Berliinis üldiselt lennureisijate liiklus, mis tõi kasu tervele FBSi kontsernile.
- (23) Nagu on näha tabelist 1, kasvas 1990. aastatel ja alates 2004. aastast Tegeli kaudu reisijate arv aastas pidevalt. Schönefeldis suurenes reisijate arv aastas märkimisväärselt 1990. aastate esimesel poolel (1991.–1995. aastal 1,1 miljonilt reisijalt 1,9 miljonile reisijale), kuid 1990. aastate teisel poolel kasv seiskus ning hakkas aastatel 2000–2003 kahanema (2,1 miljonilt reisijalt 1,7 miljonile reisijale aastas). Aastatel 1991–2003 kattis suurema osa Berliini lennuliikluse kasvust absoluutarvudes Tegeli, mitte Schönefeld. Kui Schönefeldis suurenes reisijate arv sel ajavahemikul 600 000 reisija võrra, siis Tegelis lisandus 4,4 miljonit reisijat. Aastatel 2003–2012 jätkus lennuliikluse pidev kasv mõlemas lennujaamas. Nagu on näidatud tabelis 1, suurenes liiklus Schönefeldis 417 % (1,7 miljonilt reisijalt 7,1 miljonile reisijale aastas) ja Tegelis 63 % (11,1 miljonilt reisijalt 18,2 miljonile reisijale aastas). Erinevalt ajavahemikust 1991–2003 jagunes liikluse kasv absoluutarvudes kahe lennujaama vahel peaaegu võrdseks, mis tähendab, et suhtarvudes oli kasv Schönefeldis märksa suurem kui Tegelis.

3.2. Schönefeldi lennujaamatasud

- (24) 1990. aastatel püüdis FBSi kontsern ärgitada lennuettevõtjaid viima oma tegevus peaaegu läbilaskevõime piiril tegutsevast Tegelist üle Schönefeldi, mis oli alakasutatud⁽⁹⁾. Eesmärk oli kaotada Tegelis ummikud, optimeerides samal ajal Schönefeldi läbilaskevõime rakendamist. Seepärast võeti ühendust lennuettevõtjatega, kes tegid juba lende Tegelist ja Tempelhofist, samuti nendega, kes Berliini lennujaamadest veel ei lennanud. Huvi näitas üles mitu lennuettevõtjat, kuid turundusega seotud põhjustel nad oma tegevust Schönefeldis siiski ei alustanud, eelkõige seetõttu, et Schönefeldis ei olnud põhirentnikku⁽¹⁰⁾. Pealegi ei olnud Schönefeldi taristu nii tänapäevane kui Tegeli oma ning atraktiivsed lennutasud ega muud rahalised stiimulid seda puudust ei korvanud. Kokkuvõttes läks katse

⁽⁸⁾ Komisjon kiitis selle avaliku sektori vahendite eraldamise heaks kui siseturuga kokkusobiva abi. Vt komisjoni otsus seoses riigiabi juhtumitega NN 25/09 (ex N 167/09) ja SA.35378 (12/N) (ELT C 36, 8.2.2013, lk 10) – Saksamaa – Berliini Brandenburgi rahvusvahelise lennujaama arendustöö rahastamine.

⁽⁹⁾ Saksamaa esitas järgmise teabe: i) Schönefeldi läbilaskevõime oli 2003.–2004. aastal 4,5 miljoni reisijat aastas ja see jõudis 2005. aastal 7 miljoni reisijani aastas (võrreldes 1,7 miljoni, 3,3 miljoni ja 5 miljoni reisijaga vastavalt 2003., 2004. ja 2005. aastal); ii) Tegeli läbilaskevõime oli 2003.–2004. aastal 9,5 miljonit reisijat aastas ja see jõudis 2005. aastal 11,5 miljoni reisijani aastas (võrreldes 11,1 miljoni, 11 miljoni ja 11,5 miljoni reisijaga vastavalt 2003., 2004. ja 2005. aastal). Lennujaama läbilaskevõimet on keeruline mõõta, sest see sõltub taristu eri elementide maksimaalsest suutlikkusest, mille mõõtmisel ei võeta alati asjakohaselt aluseks maksimaalset reisijate arvu, vaid tuginetakse teinekord näiteks maksimaalsele lendude arvule. Kui lähtutakse reisijate arvust, siis tähendab maksimaalne läbilaskevõime pigem maksimaalset reisijate hulka tunnis, mitte maksimaalset reisijate arvu aastas. See on tingitud sellest, et reisijate hulk tipptundidel ja -päevadel ning nende välisel ajal on sageli väga erinev, samuti võib esineda hooajalisi kõikumisi. Seepärast ei kajasta eespool esitatud teave Schönefeldi ja Tegeli läbilaskevõime kasutamist täielikult. Lisaks võib lennujaam tegutseda teatud juhtudel oma teoreetilist läbilaskevõimet ületades (nt teenindades rohkem reisijaid kui ette nähtud maksimaalne reisijate hulk tunnis), kuid see võib põhjustada ebamugavusi (pikad ooteajad, viivitused jne). Siiski ei seata kahtluse alla seda, et hinnataval perioodil tegutses Tegeli peaaegu oma läbilaskevõime piiril ja Schönefeld oli alakasutatud.

⁽¹⁰⁾ Põhirentnik on lennujaamas (lennuliikluse valdkonnas) tegutsev juhtiv lennuettevõtja, kelle maine ja nime tuntus meelitavad lennujaama teisi lennuettevõtjaid, suurendades sellega liiklust veelgi.

viia osa liiklusest Tegelist üle Schönefeldi ja meelitada Schönefeldi lennuettevõtjaid, kes varem Berliinist lende ei teinud, tollal suuresti luhta. Seda näitab asjaolu, et kui liiklus Tegelis suurenes 1991.–2003. aastal 4,4 miljoni reisija võrra, nagu juba märgitud, siis Schönefeldis kasvas see samal ajavahemikul vaid 600 000 reisija võrra.

- (25) Seetõttu tuli välja mõelda strateegia, kuidas parandada kuni BERi lennujaama avamiseni kõige tõhusamalt Schönefeldi majanduslikku olukorda. Lennujaama ajutist sulgemist ei peetud lahenduseks. Strateegia kujundamisel keskenduti muu hulgas lennujaamatasude suurusele ja sellele, kuidas määrata need tasud kindlaks nii, et nad meelitaksid ligi lisaliiklust.
- (26) Saksamaal võetakse lennuettevõtjatele lennujaamades pakutavate taristuteenuste hinna kindlaksmääramisel aluseks iga lennujaama tasumäärad. Need avaldatakse Saksa ametlikus lennutranspordiväljaandes *Nachrichten für Luf*. Iga lennujaam määrab oma tasumäärad ja peab neist teatama piirkonna (liidumaa) pädevale tsiviillennundusametusele.
- (27) Schönefeldis on alates 2003. aastast kohaldatud erinevaid tasumäärasid. 1. augustist 2003 kuni 30. aprillini 2004 olid Tegelil, Tempelhofil ja Schönefeldil ühised tasumäärad (edaspidi „2003. aasta tasumäärad“). Need ei leitud olevat piisavalt atraktiivsed, et innustada lennuettevõtjaid avama uusi liine või suurendama Schönefeldist väljuvate ja sinna saabuvate lendude sagedust.
- (28) Selle taustal andsid FBSi aktsionärid 2003. aastal konsultatsioonifirmale ([...], edaspidi „konsultant“) ülesande töötada välja strateegia, mis võiks parandada Schönefeldi majanduslikku olukorda kuni BERi avamiseni ja mida oleks võimalik kiiresti ellu viia.
- (29) Konsultandi analüüsi põhjal selgus, et Berliini lennuliiklusele olid mitmel põhjusel väljavaated märkimisväärselt laieneda. Konsultandi hinnangul oli Berliini piirkonnas aastas kuni 10 miljonit võimalikku reisijat. Konsultant tegi kindlaks hulga lennuliiklust suurendavaid struktuurilisi tegureid. Peamised neist olid paljude rahvusvaheliste suurettevõtete peakorterite asumine Berliinis, asjaolu, et Berliin on Saksamaa suurim ülikoolilinn ja nn etnilise liikluse⁽¹¹⁾ keskus, ning tõik, et 2000. aastate alguses nähti Berliinis arenevat pealinna ja turismimagnetit⁽¹²⁾. Konsultant osutas ka sellele, et võrreldes teiste pealinnadega oli Berliinil 2003. aastal arvestatav potentsiaal seada sisse odavlennuliiklus ja seda suurendada.
- (30) Odavlennuliiklus kasvas tollal märkimisväärselt kogu Euroopas⁽¹³⁾. Eri analüüside põhjal oli näha, et odavlenne kasutasid peamiselt uued reisijad, ja seetõttu võis see liiklus lisanduda tavapärasele liiklusele. Konsultandi prognoosi kohaselt võis lisanduv odavlennuliiklus tuua Schönefeldi lühikese aja jooksul – st 2003.–2005. aastal – juurde 600 000 – 900 000 reisijat aastas, ja keskmises ajaplaanis – st 2005.–2010. aastal – 300 000 reisijat aastas.
- (31) Veel leidis konsultant, et sellise strateegia elluviimine, mis meelitab Schönefeldi odavlennuettevõtjaid, nõuaks vaid piiratud kohandusi ning selleks ei ole vaja teha suuri taristuinvesteeringuid või olemasolevat taristut märkimisväärselt muuta.
- (32) Seepärast pakkus konsultant välja eelnimetatud strateegia (edaspidi „odavlendude strateegia“) ning soovitas teha selle elluviimiseks lennujaamatasude puhul reisijate hulga põhiseid allahindlusi ja pakkuda ühtaegu rahalisi stiimuleid⁽¹⁴⁾.
- (33) FBS otsustas odavlendude strateegia kehtestada ja ellu viia ning võttis selleks vastu uued tasumäärad (edaspidi „2004. aasta tasumäärad“). Erinevalt 2003. aasta tasumääradest olid 2004. aasta omad kavandatud spetsiaalselt Schönefeldi jaoks. Uued tasumäärad, mis võeti vastu 30. aprillil 2004 ja mida kohaldati alates 1. maist 2004, hõlmasid järgmist liiki tasusid:

a) stardi- ja maandumistasud, mis põhinesid eeskätt lennuki suurimal stardikaalul;

⁽¹¹⁾ Etnilise liikluse tekitavad kaugetest välisriikidest pärit elanikud, kes kasutavad oma kodumaa külastamiseks korrapäraselt lennutransporti, või neid elanikke kõnealustest kaugetest maadest külastavad sõbrad või sugulased. Berliin on koduks suurtele esimese ja teise põlvkonna sisserändajate rühmadele.

⁽¹²⁾ Berliin oli tollal Euroopa suuruselt kolmas turismisihtkoht, kus külastajate ööbimiskordade arv oli Saksamaa suurim ja mis meelitas ligi palju ühepäevakülastajaid.

⁽¹³⁾ Euroopa odavlennuliikluse suurenes 2000. aastate alguses asjaomase sektori juhtivate ettevõtjate Ryanairi ja easyJeti kasumliku laienemise ning mitme uue lennuettevõtja turuletuleku järel märkimisväärselt.

⁽¹⁴⁾ Konsultandi hinnangu üksikasjalikuma kirjelduse leiab punktist 7.2.1.

- b) reisijatasud, mis põhinesid lahkuvate reisijate arvu ja reisi sihtkohal;
- c) lennuki parkimise tasud, mis põhinesid lennuki suurimal stardikaalul ja parkimisala kasutamise kestusel.

(34) Nende tasumääradega kaasnesid erinevad rahaliste stiimulite mehhanismid:

- a) *reisijate hulga põhine allahindlus*, mille tegemisel hüvitati osa reisijatasudest transporditud reisijate arvu põhjal järgmiselt.

Tabel 3

Reisijate hulga põhised allahindlused 2004. aasta tasumäärade puhul

Reisijate arv aastas	Hüvitise määr (%)
Üle 50 000	5
Üle 100 000	10
Üle 150 000	15
Üle 250 000	20

- b) *kasvupõhine stiimul*, mis koosneb *sihtkohapõhisest stiimulist* ja *sageduspõhisest stiimulist*, mida pakuti vastavalt Schönefeldist lähtuvate uute liinide avamiseks ja olemasolevatel Schönefeldist lähtuvatel liinidel lisalendude sisseseadmiseks. Sihtkohapõhine stiimul moodustas asjaomase lennu puhul kohaldatavate stardi-, maandumis- ja reisijatasude summast (*Landegrundtarif*) esimesel aastal 80 %, teisel aastal 60 %, kolmandal aastal 40 % ja neljandal aastal 20 %. Sageduspõhine stiimul moodustas kõnealusest summast esimesel aastal 60 % ja teisel aastal 40 %. Täpsete tingimuste kindlaksmääramiseks tuli sõlmida FBSi ja lennuettevõtja vahel kahepoolne leping.

- (35) 2004. aasta tasumäärased muudeti 2005. aasta juulis. Muudatusega nähti ette, et lennuettevõtjal on õigus sihtkohapõhisele stiimulile, kui ta avab uued Berliini lennujaamade süsteemist lähtuvad liinid, st liinid sihtkohtadesse, mis ei olnud varem otselendude kaudu Berliiniga seotud. Varem oli pakutud Schönefeldist lähtuvate uute liinide jaoks sihtkohapõhist stiimulit isegi siis, kui sama sihtkohta teistest Berliini lennujaamadest lähtuvate otselendudega juba teenindati.
- (36) 19. jaanuaril 2006 võeti vastu uued tasumäärad (edaspidi „2006. aasta tasumäärad“), mis jõustusid tagasiulatuvalt 1. jaanuaril 2006. 2004. aasta tasumääradega võrreldes oli sageduspõhine stiimul välja jäetud. 2006. aasta tasumäärade raames nähti ette kolm peamist rahalist stiimulit: *kasvupõhine rahastamine*⁽¹⁵⁾ ehk stiimul, mis on seotud reisijate või veotonnide arvu suurenemisega lennu kohta, *sihtkohapõhine rahastamine*, mida pakutakse Berliini ja mõne muu sihtkoha vahel uue otseliini avamise jaoks, ning *reisijate hulga põhine allahindlus*.
- (37) 2006. aasta tasumäärade kohaselt pidi lennuettevõtja valima Berliinist lähtuva uue liini avamisel sihtkohapõhise rahastamise ja kasvupõhise rahastamise vahel. Valik tuli teha enne uue liini avamist ja lennuettevõtja pidi jääma sellele ühekordsele otsusele kindlaks.
- (38) Sihtkohapõhine rahastamine oli stiimul, mis moodustas esimesel uue liini avamisele järgneval lennuhooajal *Landegrundtarifist* 80 %, teisel hooajal 60 %, kolmandal hooajal 40 %, neljandal hooajal 20 % ja viiendal hooajal 10 %. Peale selle oli lennuettevõtja kohustatud juhul, kui ta lahkus uuel liinilt enne viienda lennuhooaja lõppu, maksma sihtkohapõhise rahastamise käigus saadud vahendid tagasi, tasudes 60 % esimese lennuhooaja, 40 % teise lennuhooaja, 20 % kolmanda lennuhooaja, 10 % neljanda lennuhooaja ja 0 % viienda lennuhooaja puhul kohaldatud *Landegrundtarifist*.

⁽¹⁵⁾ Kasvupõhine rahastamine erineb 2004. aasta tasumäärade raames kohaldatud kasvupõhisest stiimulist.

- (39) Lennuettevõtjatel oli õigus kasvupõhisele rahastamisele, kui nende reisijate või veotonnide arv lennu kohta võrreldes eelmise aastaga kasvas. Kasvupõhise rahastamise maht arvutati välja saavutatud kasvu taseme põhjal vastavalt tasumäärade jaoks kindlaks määratud valemile ja see väljendus lennujaamatasude puhul tehtud allahindlustes, mis aja jooksul vähenesid. Kasvupõhine rahastamine piirdus viie aastaga.
- (40) Reisijate hulga põhise allahindlust kohandati ja laiendati võrreldes 2004. aasta tasumääradega vaid pisut. 2006. aasta tasumäärade alusel seisnes reisijate hulga põhise allahindluse tegemine, mida nimetati edaspidi reisijate hulga põhiseks rahastamiseks, stardi- ja maandumistasude ning reisijatasude proportsionaalses hüvitamises sõltuvalt transporditud reisijate arvust. Hüvitise määrad olid järgmised.

Tabel 4

Reisijate hulga põhine rahastamine: allahindlused 2006. aasta tasumäärade raames

Reisijate arv aastas	Hüvitise määr (%)
Üle 50 000	5
Üle 100 000	10
Üle 250 000	15
Üle 500 000	20
Üle 1 miljoni	30
Üle 2 miljoni	40

3.3. Eraldi lepingud FBSi ja teatavate lennuettevõtjate vahel*3.3.1. EasyJeti kinnitamine Schönefeldi põhirentnikuks*

- (41) 2003. aastal alustas FBS odavlendude strateegia elluviimise käigus Schönefeldis läbiraakimise ettevõtjaga easyJet Airline Company Ltd. (edaspidi „easyJet“), kes otsis parajasti kohta uue baasi rajamiseks Mandri-Euroopas. EasyJet pakkus vastutasuks atraktiivsete lennujaamatasude ja muude rahaliste stiimulite eest, et ta teeb Schönefeldist oma esimesel selles lennujaamas tegutsemise aastal (2004) kodulennujaama neljale lennukile, teisel aastal kuuele lennukile ja ajavahemikul 2006–2009 igal aastal veel ühele lennukile. Saksamaa väitel nägi FBS selles võimalust meelitada soliidne odavlennuettevõtja Schönefeldi põhirentnikuks.
- (42) 19. detsembril 2003 sõlmisid FBS ja easyJet eespool kirjeldatud tingimusi kajastava lepingu (edaspidi „easyJeti 2003. aasta leping“). Lepingus sätestati easyJeti jaoks spetsiaalne tasusüsteem, mille määrad erinesid kohaldatavatest tasumääradest. Selles kehtestati tasud üksnes lahkuvate reisijate arvu põhjal. Lisaks nähti selles ette allahindlussüsteem, mis põhines asjaomasel aastal võrreldes eelmise aastaga lisandunud easyJeti transporditud reisijate arvul. See spetsiaalne allahindlussüsteem lisati hiljem 2006. aasta tasumääradele kui kasvupõhine rahastamine (vt põhjendused 36–39). Peale selle leppisid FBS ja easyJet kokku sihtkohapõhises rahastamises, mis väljendus iga uue igapäevase edasi-tagasilennu avamise eest easyJetile [...] euro suuruse ühekordse lisatasa maksmises. Maksete tegemine selle süsteemi alusel 2004. aastal siiski lõpetati. Süsteemi alusel toetati kokku 19 uue igapäevase edasi-tagasilennu avamist easyJeti poolt.
- (43) FBS ja easyJet sõlmisid oma lepingu esialgu kümneks aastaks, jättes easyJetile võimaluse pikendada lepingut veel kümneks aastaks. 11. septembril 2007 sõlmisid FBS ja easyJet aga muutmislepingu (edaspidi „easyJeti 2007. aasta muutmisleping“), millega muudeti algse lepingu tähtaega ja muid tingimusi. Muutmislepingus nähti ette, et easyJeti 2003. aasta leping selle muudetud kujul lõpeb BERi avamisel, mis oli kavandatud tollal 2011. aastasse. Mis puudutab lennujaamatasusid, siis easyJeti 2007. aasta muutmisleping sisaldas dünaamilist viidet lennujaama üldistele tasumääradele,⁽¹⁶⁾ mille tulemusel kehtivad easyJeti jaoks alati Schönefeldi lennujaamas kohaldatavad tasumäärad, isegi kui FBS neid pärast lepingu sõlmimist muudab.

⁽¹⁶⁾ See viide hõlmab lennujaamatasude taset, samuti allahindlussüsteemi ja muid rahaliste stiimulite pakkumise mehhanisme, mis kaasnevad tasumääradega.

- (44) EasyJeti liiklus tihenes Schönefeldis aastatel 2003–2006 väga kiiresti. EasyJet suutis suurendada Schönefeldis baseeruvate lennukite arvu isegi kiiremini, kui oli ette nähtud FBSiga sõlmitud lepingus. Selle tulemusel sai Schönefeldist 2006. aastal easyJeti suurim baas väljapool Ühendkuningriiki.
- (45) Seda näitlikustab tabel 5, kus on esitatud easyJeti liikluse areng Schönefeldis (nii absoluutarvudes kui ka protsendina Schönefeldi reisijate koguarvust) aastatel 2004–2010.

Tabel 5

EasyJeti liikluse areng Schönefeldis aastatel 2004–2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
easyJet	1 003 387	2 355 251	2 811 568	2 921 241	3 218 851	2 887 114	2 971 263
easyJeti reisijate osatähtsus Schönefeldi reisijate koguarvus	30 %	46 %	46 %	46 %	48 %	42 %	41 %

3.3.2. Teiste lennuettevõtjate tegevuse alustamine Schönefeldis

- (46) Lisaks easyJeti kinnitamisele põhirentnikuks astus FBS samme ka teiste odavlennuettevõtjate ligimeelitamiseks. FBSil õnnestus sõlmida eraldi lepingud järgmiste odavlennuettevõtjatega: Germanwings GmbH (edaspidi „Germanwings”), Ryanair Limited (edaspidi „Ryanair”), Volare Airlines S.p.A. (edaspidi „Volare”), V-Bird Airlines B.V. (edaspidi „V-Bird”), Norwegian Air Shuttle AS (edaspidi „Norwegian Air Shuttle”), Icelandair Reykjavik Airport (edaspidi „Icelandair”) ja Aer Lingus Limited (edaspidi „Aer Lingus”), keda käsitatakse käesolevas otsuses odavlennuettevõtjana⁽¹⁷⁾.
- (47) Ryanairi ja Germanwingsi puhul sõlmiti kaks järjestikust lepingut, üks 2003. aastal ja teine 2004. aastal.
- (48) Lepingud Ryanairi, Volare ja V-Birdiga ning esimene leping Germanwingsiga sõlmiti enne 2004. aasta tasumäärade vastuvõtmist ja jõustumist (vt põhjendus 33). Nendes lepingutes kirjeldati liine, mida oli kavas hakata käitama Schönefeldist, ja sellekohast lendude sagedust. Neis nähti ette rahaliste stiimulite pakkumine iga lennuettevõtja puhul eraldi kindlaks määratavate maksete vormis, mille üle peeti läbirääkimisi eesmärgiga veenda kõnealuseid lennuettevõtjaid alustama või laiendama oma tegevust Schönefeldis, ootamata uute tasumäärade ja nendega kaasnevate rahaliste stiimulite vastuvõtmist. Nende maksete tegemise tingimuseks seati see, et lennuettevõtja teeb vähemalt teatud protsendi lepingus sätestatud tegevusega kooskõlas olevatest regulaarlendudest⁽¹⁸⁾. Esimeses Ryanairiga sõlmitud lepingus nähti ette [...] miljoni euro maksmine ühe aasta jooksul (lepingu kestus). Nii V-Birdi kui ka Volarega sõlmitud lepingus sätestati [...] miljoni euro maksmine kahanevate aastaste osamaksetena kolme aasta vältel. Esimeses lepingus Germanwingsiga nähti ette maksmine lennujaamatasude suhtes kohaldatava kahaneva allahindluse kujul kolme aasta jooksul ning turustustegevuse rahastamine FBSi poolt [...] euro ulatuses aastas.
- (49) Teised lepingud, mis sõlmiti 2004. aasta tasumäärade jõustumisel või pärast seda, tuginesid sisuliselt samadele põhimõtetele. Ka neis kirjeldati liine, mida oli kavas hakata käitama Schönefeldist, ja sellekohast lendude sagedust. Samuti võimaldasid need lepingud asjaomastel lennuettevõtjatel saada kasu mitmesugustest rahalistest stiimulitest. Ent neis oli ka dünaamiline viide lennujaama üldistele tasumääradele, mille tulemusel kehtivad asjaomase lennuettevõtja jaoks alati Schönefeldi lennujaamas kohaldatavad tasumäärad, isegi kui FBS neid pärast lepingu sõlmimist muudab⁽¹⁹⁾. Lepingud sisaldasid sätteid, millega seati kohaldatavate tasumäärade raames kehtestatud teatavate stiimulite pakkumise tingimuseks see, et lennuettevõtja teeb vähemalt teatud protsendi lepingus sätestatud tegevusega kooskõlas olevatest regulaarlendudest. Peale selle oli mõnes neist lepingutest sätestatud, et FBS annab

⁽¹⁷⁾ Lepingute ülevaate leiab tabelist 6.

⁽¹⁸⁾ Germanwingsile lepingus kokku lepitud toetuse andmise tingimuseks oli näiteks see, et Germanwings teeb vähemalt [...] % oma kavandatud tegevusega kooskõlas olevatest regulaarlendudest.

⁽¹⁹⁾ Sama põhimõtet järgiti easyJeti 2007. aasta muutmislepingus (vt põhjendus 43).

toetust, rahastamaks osa asjaomaste lennuettevõtjate turustuskuludest. Näiteks oli Norwegian Air Shuttle'iga sõlmitud lepingus ette nähtud, et FBS teeb lennuettevõtja põhjendatud turustuskulude rahastamiseks [...] euro suuruse ühekordse makse. Ühekordset toetust – vastavalt [...] eurot ja [...] eurot – pakuti ka Aer Lingusele ja Icelandairile, et rahastada osa nende turustuskuludest.

(50) Järgmises tabelis on esitatud ülevaade kõnealuste lepingute kestusest.

Tabel 6

FBSi ja eri odavlennuettevõtjate vahel sõlmitud lepingute kestus

Lennuettevõtja/leping	Lepingu sõlmimise kuupäev	Lepingu kohaldamise aeg ⁽¹⁾
Ryanair (<i>esimene leping</i>)	31. märts 2003	1. mai 2003 – 30. aprill 2004
Ryanair (<i>teine leping</i>)	28. aprill 2004	1. mai 2003 – 30. aprill 2008
Germanwings (<i>esimene leping</i>)	14. oktoober 2003 ⁽²⁾	26. oktoober 2003 – 31. oktoober 2006
Germanwings (<i>teine leping</i>)	23. detsember 2004	1. mai 2004 – 30. aprill 2008
Volare	22. oktoober 2003 ⁽³⁾	26. oktoober 2003 – 31. märts 2007 ⁽⁴⁾
V-Bird	3. november 2003 ⁽⁵⁾	3. november 2003 – 3. november 2007 ⁽⁶⁾
Icelandair	6. juuni 2004	6. juuni 2004 – 31. märts 2009
Norwegian Air Shuttle	17. mai 2004	29. märts 2004 – 31. märts 2009
Aer Lingus	13. mai 2004	30. märts 2004 – 31. märts 2009

⁽¹⁾ Mõnda neist lepingutest kohaldati tagasiulatavalt alates kuupäevast, mis oli lepingu sõlmimise kuupäevast varasem. Seda tehti näiteks Germanwingsiga sõlmitud teise lepingu puhul, mida kohaldati tagasiulatavalt alates 2004. aasta tasumäärade kohaldamise kuupäevast. Sama toimus ka Ryanairi teise lepinguga, millega asendati Ryanairi esimene leping ja mida kohaldati tagasiulatavalt alates 1. maist 2003 ehk päevast, mil jõustus Ryanairi esimene leping.

⁽²⁾ FBS ja Germanwings olid juba sõlminud vahetult enne seda (29. septembril 2003) lepingu, mille kohaldamine pidi algama alates 26. oktoobrist 2003. See leping asendati enne selle kohaldamisaja algust 14. oktoobri 2003. aasta lepinguga. Seepärast ei ole 29. septembri 2003. aasta lepingut kunagi kohaldatud.

⁽³⁾ FBS ja Volare allkirjastasid 22. oktoobril 2003 kaks lepingut: põhilepingu ja kõrvallepingu. Käesolevas otsuses käsitatakse neid ühe lepinguna.

⁽⁴⁾ Volare lõpetas oma tegevuse Schönefeldis siiski 2004. aastal.

⁽⁵⁾ FBS ja V-Bird allkirjastasid 3. novembril 2003 kaks lepingut: põhilepingu ja kõrvallepingu. Käesolevas otsuses käsitatakse neid ühe lepinguna.

⁽⁶⁾ V-Bird lõpetas oma tegevuse Schönefeldis siiski 2004. aastal.

Allikas: ametliku uurimismenetluse algatamise järel Saksamaa esitatud 4. oktoobri 2007. aasta märkuste 16. ja 20. lisa.

(51) Allpool esitatud tabel 7 kajastab asjaomaste lennuettevõtjate liikluse arengut Schönefeldis aastatel 2003–2010.

Tabel 7

Uurimise all olevate odavlennuettevõtjate reisijate arv aastatel 2003–2010

Eraldi lepinguga lennuettevõtjate reisijate arv aastatel 2003–2010								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Germanwings	71 925	341 980	826 842	1 249 903	1 393 362	1 284 424	1 255 248	1 197 054
Ryanair	190 635	239 025	227 168	358 340	444 956	756 731	1 193 959	1 386 332
Norwegian Air Shuttle	—	35 381	59 035	102 682	169 376	191 742	204 508	221 237

Eraldi lepinguga lennuettevõtjate reisijate arv aastatel 2003–2010								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aer Lingus	—	31 992	96 991	119 750	133 014	142 728	133 670	123 269
Icelandair	—	7 000	12 937	15 395	20 027	21 582	9 655	8 609
Volare	19 240	138 828	—	—	—	—	—	—
V-Bird	10 978	95 925	—	—	—	—	—	—
Kõnealuste lennuettevõtjate reisijate koguosa-tähtsus Schönefeldi reisijate arvust	17 %	26 %	24 %	30 %	34 %	36 %	41 %	40 %

- (52) Kokkuvõttes suurenes odavlendude strateegia rakendamise tulemusel liiklus Schönefeldis järsult. Tabelist 1 on näha, et reisijate arv aastatel 2003–2004 peaaegu kahekordistus, kasvades 1,7 miljonilt 3,3 miljonile. Reisijate arvu hüppeline kasv jätkus ka hiljem – 2005. aastal jõudis see 5 miljonini ja 2006. aastal 6 miljonini. 2003. aastast 2009. aastani reisijate arv neljakordistus.

3.4. B-terminal ja selle ruumide rentimine easyJetile

- (53) B-terminal ja A-terminal on Schönefeldis füüsiliselt omavahel seotud ning nad moodustavad üheskoos lennujaama põhjaterminali. Läbilaskevõime poolest on B-terminal üks Schönefeldi väiksemaid. Löviosa reisijatest ja lennuettevõtjatest teenindatakse A-terminalis, mis on märksa suurem. B-terminalis leiab aset vaid reisijate ja pagasi lennule registreerimine ning reisijate turvakontroll. Reisijate teenindamise ülejäänud osad (väljalennu ootamine, ettevalmistused lennukisse minekuks ja lennukisse minek ise) toimuvad A-terminalis. Samuti saabuvad kõik reisijad ja kogu pagas A-terminali.
- (54) Prognoosides märkimisväärset lisaliiklust, millega easyJetil tuli 2003. aasta lepingu järgi toime tulla, sõlmis FBS temaga 2004. aasta märtsis veel ühe lepingu. Selle lepingu kaudu (edaspidi „easyJeti 2004. aasta rendileping”) andis FBS easyJetile ainuõiguse kasutada Schönefeldi B-terminali registreerimislaudu ja meeskonnaruume, mille eest kokku lepitud rendimaksud tuli tasuda lennujaamatasudest eraldi. Peale selle anti lepinguga easyJetile tootemargi kujundamise õigused, mis võimaldas lennuettevõtjal panna terminali teatavates osades välja oma kaubamärki.
- (55) Aastatel 2004–2007 rentis easyJet ligikaudu [...] m² büroopinda ja registreerimislaudu, st [...] % kogu B-terminali pörandapinnast. Alates 2008. aasta veebruarist kolis EasyJet eraldi kontoritesse ja nüüd kasutab ta B-terminali büroopinnast vaid [...] %.
- (56) B-terminali avatud ruume, sealhulgas saale ja koridore ning seal asuvat kohvikut, tohivad kasutada ka teised reisijad, kes ei lenda easyJetiga, sest A-terminal ja B-terminal ei ole teineteisest füüsiliselt eraldatud.
- (57) Reisijate teenindamine B-terminalis erineb teenindamisest teistes terminalides pagasi käitlemise süsteemi turvaseadmete tehnilise eripära tõttu. B-terminalis kasutataval süsteemil on pagasi kontrollimiseks sisseehitatud läbivalgustusseade. A-terminalis valgustatakse pagas käsitsi läbi kohe, kui reisijad sisenevad lennule registreerimise alasse. Saksamaa leiab, et B-terminali seadme tehniline tõhusus on samaväärne A-terminali pagasi käitlemise süsteemi omaga.

3.5. Meetmed, mille suhtes on algatatud ametlik uurimismenetlus

- (58) Meetmed, mille suhtes on algatatud ametlik uurimismenetlus, on järgmised:

- kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise leping (edaspidi „1. meede”), mille puhul menetluse algatamise otsuses tehti võimaliku kasusaajana kindlaks FBS;
- easyJeti 2003. aasta lepingus sätestatud tasude maksmise kord (edaspidi „2. meede”), mille puhul tehti võimaliku kasusaajana kindlaks easyJet;

- tingimused, sealhulgas lennujaamatasude puhul tehtavad allahindlused ja erinevad rahalised stiimulid, mida pakuti mitmele teisele odavlennuettevõtjale tabelis 6 nimetatud lepingute kaudu (kõik kokku edaspidi „3. meede”), mille puhul tehti võimalike kasusaajatena kindlaks Ryanair, Volare, Germanwings, V-Bird, Norwegian Air Shuttle, Aer Lingus ja Icelandair;
- easyJeti 2004. aasta rendileping (edaspidi „4. meede”), mille puhul tehti võimaliku kasusaajana kindlaks easyJet.

4. AMETLIKU UURIMISMENETLUSE ALGATAMISE PÕHJUSED

4.1. 1. meede: kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise leping

- (59) Komisjon märkis menetluse algatamise otsuses, et Schönefeld oli juba mõnda aega tootnud kahjumit ja oli jätkuvalt kahjumlik. Komisjon leidis ka, et FBSi vee peal hoidmiseks oli olnud väga oluline tasakaalustada see kahjum BFG teenitud kasumiga. Komisjon jõudis esialgsele järeldusele, et selline kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise lepingust tulenev ristsubsideerimine andis FBSile majandusliku eelise, mida ettevõtja ei oleks pruukinud tavapärasel turutingimustel saada. Komisjon asus seisukohale, et see majanduslik eelis oli valikuline, sest see tõi kasu vaid ühele ettevõtjale, ning moonutas seega konkurents ja mõjutas liikmesriikidevahelist kaubandust.
- (60) Peale selle jõudis komisjon esialgsele järeldusele, et seda majanduslikku eelist rahastati riigi ressurssidest ja seega on see seostatav riigiga. Seoses riigi ressurssidega rõhutas komisjon, et FBS on riigi osalusega ettevõtte, kelle aktsionärid on Saksamaa föderaalvalitsus ja kaks Saksa liidumaad, ning et ettevõtte järelevalvenõukogu kaheteistkümnest liikmest kaheksa on Saksa avaliku sektori asutuste esindajad. Seetõttu asus komisjon seisukohale, et FBSi ressursse tuleb käsitada riigi ressurssidena. Kui võtta vaatluse alla 1. meetme seostatavus riigiga, siis komisjon juhtis tähelepanu eeskätt FBSi tegevuse laadile, märkides, et lennujaamadel on mitmes riikliku poliitika valdkonnas väga tähtis roll ja et avaliku sektori asutused jäävad harva kõrvale otsustusprotsessist, mille raames lennujaama käitaja teeb sellise taristu pikaajalist arengut mõjutavaid otsuseid.
- (61) Seega leidis komisjon, et vaatlusalune meede võib kujutada endast riigiabi. Komisjon kahtles selle võimaliku abi kokkusobivuses siseturuga, eelkõige ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktis c sätestatud erandi põhjal. Sellega seoses märkis komisjon, et riigiabiks liigitamise korral oleks kõnealune meede tegevusabi, et see ei tundu olevat vajalik ja proportsionaalne riikliku poliitika eesmärgi saavutamiseks ning see ei ole seotud ümberkorraldusprotsessiga. Komisjon kahtles ka meetme kokkusobivuses ELi toimimise lepingu artikli 106 lõikega 2, täheldades, et Saksamaa ametiasutused ei olnud märkinud, et nad oleksid andnud FBSile ülesande osutada üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid. Samuti viitas komisjon lennujaamade rahastamist ja piirkondlikest lennujaamadest opereerivate lennuettevõtjate riiklikku stardiabi käsitlevate ühenduse suuniste⁽²⁰⁾ (edaspidi „lennundussuunistid”) punktidele 34 ja 35, mille kohaselt võib lennujaama käitamist käsitada üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutamisenähtena vaid erandjuhtudel.

4.2. 2. meede: easyJeti 2003. aasta leping

- (62) Komisjon märkis menetluse algatamise otsuses, et easyJeti makstavad lennujaamatasud on kohaldatavatest tasumääradest tulenevatest tasudest palju väiksemad. Lisaks toonitas komisjon, et kui teistele Schönefeldis tegutsenud odavlennuettevõtjatele pakutud rahalised stiimulid põhinesid alati kohaldatavatel tasumääradel, siis easyJeti 2003. aasta leping ei sisaldanud sellist dünaamilist viidet tasumääradele. Seetõttu asus komisjon esialgsele seisukohale, et easyJeti 2003. aasta lepinguga võidi anda easyJetile valikuline eelis, mis tundus moonutavat konkurents ja mõjutavat liikmesriikidevahelist kaubandust.
- (63) Komisjon järeldas esialgu samuti, et kõnealust meedet rahastati riigi ressurssidest ja et see oli seostatav riigiga, muu hulgas eespool 1. meetme puhul kokku võetud argumentide põhjal, mis on asjakohased ka 2. meetme puhul. Nende argumentide kõrval nentis komisjon, et selliste lepingute jaoks, nagu sõlmiti easyJeti ja teiste odavlennuettevõtjatega, oli tõenäoliselt vaja saada heakskiit järelevalvenõukogult, mille liikmed olid enamjaolt Saksa avaliku sektori asutuste esindajad. Komisjon märkis ka seda, et FBSi avaldatud tasumäärad pidi heaks kiitma Brandenburgi linnaarengu-, eluaseme- ja transpordiministeerium. Neis asjaoludes nähti järjekordset märki sellest, et 2. meede (nagu ka 3. meede) oli seostatav riigiga. Komisjon täheldas veel, et Brandenburgi liidumaa peaminister oli FBSi järelevalvenõukogu liige, samal ajal kui linnaarengu-, eluaseme- ja transpordiministeerium tegutses tema alluvuses.

⁽²⁰⁾ ELT C 312, 9.12.2005, lk 1.

- (64) Peale selle kahtles komisjon, kas meede – juhul kui see peaks liigituma riigiabiks – on kokkusobiv siseturuga, eriti seoses lennundussuunistes sätestatud eeskirjadega.

4.3. 3. meede: lepingud mitme teise odavlennuettevõtjaga

- (65) Komisjon märkis menetluse algatamise otsuses, et liikluse kasvu kiirendamiseks Schönefeldis juurutatud allahindluskemist olid kasu saanud vaid mõned lennuettevõtjad, ja rõhutas, et see skeem ei ole läbipaistev. Komisjon juhtis tähelepanu asjaolule, et osa vaatlusalustest lepingutest sõlmiti ajal, mil kohaldatavate tasumäärade raames ei nähtud ette allahindluste tegemist, ning et 2004. aasta tasumäärad olid kavandatud spetsiaalselt selleks, et kehtestada nende lepingute jaoks tagantjärele õiguslik alus. Komisjoni sõnul ei saanud 2004. aasta tasumääradega kaasnev allahindluskem nõuetekohaselt jõustuda, sest pädev asutus seadis 2004. aasta tasumäärade heakskiitmisel tingimuse, et allahindluste tegemise korrast tuleb teavitada komisjoni, kuid sellist teavitamist ei toimunud⁽²¹⁾. Neid asjaolusid arvesse võttes asus komisjon esialgsele seisukohale, et kõnealuste lepingutega võidakse anda asjaomastele lennuettevõtjatele valikuline eelis. Peale selle leidis komisjon, et see majanduslik eelis tundub moonutatavat konkurentsi ja mõjutavat liikmesriikidevahelist kaubandust.
- (66) Seoses riigi ressursside kaasamisega 3. meetmesse ja meetme seostatavusega riigiga esitas komisjon samad argumentid kui easyJeti 2003. aasta lepingu puhul.
- (67) Lõpetuseks väljendas komisjon kahtlust, kas vaatlusalused lepingud – juhul kui need peaksid liigituma riigiabiks – on kokkusobivad siseturuga, eriti kui arvestada lennundussuunistes sätestatud eeskirju.

4.4. 4. meede: easyJeti 2004. aasta rendileping

- (68) Komisjon tsiteeris menetluse algatamise otsuses Potsdami ringkonnakohtu (*Landgericht Potsdam*) otsust⁽²²⁾ lepingu kohta, mille FBS ja easyJet olid sõlminud Schönefeldi B-terminali kasutamiseks. Ringkonnakohus oli kindlaks teinud, et easyJetile oli antud Schönefeldi lennujaama kogu terminali (B-terminal) kasutamise ainuõigus ja et kõik teised lennuettevõtjad, kes olid seda terminali varem kasutanud, pidid lahkuma. Sellel terminalil oli mitu tunnust, mis eristasid seda teistest Schönefeldi terminalidest. Näiteks ei olnud teised terminalid varustatud mitmetasandilise pagasiveo süsteemiga, mis võimaldas käidelda pagasit kiiremini kui ühetasandiline süsteem.
- (69) Komisjon märkis ka seda, et ringkonnakohus ei näinud mingit põhjust anda easyJetile ainuõigust, pidades silmas eelkõige asjaolu, et teised Schönefeldis tegutsevad lennuettevõtjad teenindasid Schönefeldis sama palju reisijaid ja lennuliine kui easyJet. Lisaks avaldas komisjon arvamust, et igakuine [...] euro suurune rent, mida FBS easyJetilt küsis, oli väiksem kui turuhinnale vastav rent.
- (70) Seetõttu asus komisjon esialgsele seisukohale, et easyJeti 2004. aasta rendilepinguga võidi anda easyJetile valikuline eelis. Peale selle leidis komisjon, et see majanduslik eelis tundub moonutatavat konkurentsi ja mõjutavat liikmesriikidevahelist kaubandust.
- (71) Seoses riigi ressursside kaasamisega 4. meetmesse ja meetme seostatavusega riigiga esitas komisjon samad argumentid kui easyJeti 2003. aasta lepingu puhul.
- (72) Viimaks kahtles komisjon, kas kõnealune meede – juhul kui see peaks liigituma riigiabiks – on kokkusobiv siseturuga, eriti kui arvestada lennundussuunistes lennuettevõtjate stardiabi kohta sätestatud eeskirju.

5. HUVITATUD ISIKUTE MÄRKUSED

5.1. Air France

- (73) Air France'i väitel ei olnud vähendatud lennujaamatasud, mida FBS Schönefeldis kohaldas, üldine meede, sest nende vajalikku avalikustamist ei toimunud. Peale selle oli easyJeti 2003. aasta lepingu kestus (20 aastat) vastuolus komisjoni otsuste tegemise tavaga. Pikaajalist finantsabi ei olnud võimalik objektiivselt põhjendada ja ka selle ergutavat mõju ei saanud tõendada.

⁽²¹⁾ Selle esialgse järelduse toetamiseks tsiteeris komisjon Potsdami ringkonnakohtu 20. oktoobri 2004. aasta otsust (juhtum 2 O 70/04, lk 5).

⁽²²⁾ Potsdami ringkonnakohtu 20. oktoobri 2004. aasta otsust (juhtum 2 O 70/04).

- (74) Selle kohta, et easyJet kasutas B-terminali, avaldas Air France arvamust, et see oli ainus terminal, mis anti vaid ühe lennuettevõtja kasutusse. EasyJeti 2004. aasta rendilepingu sõlmimise puhul ei korraldatud mingit hankemenetlust. EasyJet oli ainus lennuettevõtja, kes sai pakkuda Schönefeldis mugavat ja usaldusväärset pagasi kättetoimetamise teenust.

5.2. Lufthansa

- (75) Deutsche Lufthansa AG (edaspidi „Lufthansa”) juhtis oma märkustes tähelepanu asjaolule, et Berliini kolme lennujaama (Tegel, Schönefeld ja Tempelhof) tegevuse arendamine oli väga rõõmustav ning et kasumi ja müüginahu suhe oli olnud viimasel kolmel aastal ligikaudu [...] %. Lufthansa oli arvamusel, et Schönefeldi subsideerisid Tegelist lende sooritavad lennuettevõtjad.

5.3. Germania

- (76) Germania Fluggesellschaft mbH (edaspidi „Germania”) oli seisukohal, et FBSi ja BFG kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise lepingu tulemusel Schönefeldis pakutavaid hüvesid rahastasid Tegeli lennujaama kasutavad reisijad. Germania sõnul kujutasid lennujaamatusude arvutamise viis ning Schönefeldi ja Tegelit käitavate ettevõtjate seosed endast kokkumängu ning töid Germania arvates kaasa ristsubsideerimise. Germania leidis, et FBS ei toiminud kahjumi tasakaalustamisel turumajanduse tingimustes tegutseva investorina. Germania meelest oli ebatõenäoline, et selle tegevusega oleks võimalik katta FBSi kulud Schönefeldis.
- (77) Germania väitel said Schönefeldis tegutsevad lennuettevõtjad lennujaamatusid käsitlevate eraldi lepingute tulemusel tegevusabi. Germania lisas, et 2004. aasta tasumäärasid ei kiidetud heaks ega ka avaldatud.
- (78) Germania leidis, et rent, mida easyJetilt B-terminali kasutamise eest küsiti, ei olnud vastavuses tavapärase turuhinnaga. See tähendas soodsamat kohtlemist ja riigiabi. Kogu terminali ainukasutusõigus lasi easyJetil pakkuda tõhusamat teenust, samal ajal kui teistel lennuettevõtjatel seda võimalust ei olnud.

5.4. DBA

- (79) DBA Luftfahrtgesellschaft (edaspidi „DBA”) – odavlennuettevõtja, keda kontrollis kuni tegevuse lõpuni 2008. aastal Air Berlin – väitis, et hinnakonkurents Berliini lennutransporditurul oli ülimalt karm. Konkurents teravnes veelgi odavlendude strateegia elluviimisega Schönefeldis, eriti Germanwingsi ja easyJeti lisandumisel. See pani surve alla Tegelist lende tegevad lennuettevõtjad, eeskätt teised odavlennuettevõtjad nagu Air Berlin/DBA.
- (80) DBA oli seisukohal, et renti, mida easyJet maksis B-terminali eest, ei saa pidada tavalise turuhinnaga vastavuses olevaks. Peale selle kujutas B-terminali pagasi käitlemise seadmete kasutamise ainuõigus endast eeliskohtlemist, mis on oluline riigiabi eeskirjade seisukohast.

5.5. Euroopa Lennuettevõtjate Ühendus

- (81) Euroopa lennuettevõtjate huve esindav Euroopa Lennuettevõtjate Ühendus (edaspidi „AEA”) leidis, et Tegeli ja Schönefeldi vaheline ning peamiselt Tegeli lennujaamast lende sooritavate AEA liikmete ja nendega konkureerivate Schönefeldis baseeruvate subsideeritud lennuettevõtjate vaheline ristsubsideerimine tähendab diskrimineerimist. Ilma selle konkurentsivastase ristsubsideerimiseta ei oleks Schönefeldist lende sooritavad lennuettevõtjad AEA sõnul majanduslikult elujõulised ja Tegeli lennujaamatusud oleksid võinud olla märgatavalt väiksemad. Kuna Tegel asus Schönefeldi lähedal, puudus subsideerimiseks ühiskondlik vajadus.
- (82) Peale selle väitis AEA, et menetluse algatamise otsuses nimetatud meetmeid ei olnud võimalik objektiivselt põhjendada – allahindlused ja stiimulid olid meelevaldsed ning diskrimineerivad ega olnud seepärast kooskõlas lennundussuunistega.

5.6. Germanwings

- (83) Germanwings väitis, et FBS oli käitunud temaga alati erainvestori kombel. Germanwings juhtis tähelepanu asjaolule, et selle asemel et oma allahindlustest aja jooksul järk-järgult loobuda, oli FBS laiendanud oma Schönefeldist lähtuvate lennuliinide võrku. Germanwings oli olnud enda väitel kindel, et FBSiga sõlmitud rahalised kokkulepped olid seadusega kooskõlas, eriti kuna Berliini kolm lennujaama moodustasid ühise lennujaamasüsteemi.

- (84) Germanwings märkis, et ta ei pidanud Hamburgi, Dresdeni, Leipzigi või Lübecki lennujaama⁽²³⁾ sobivaks Schönefeldile konkurentsi pakkuvaks alternatiiviks, sest ta käitas esmajoones riigisiseseid lennuliine. Riigisiseste lendude lühikest lennuaega silmas pidades asusid eespool nimetatud lennujaamad Berliinist liiga kaugel, et pidada neid Schönefeldi asemel sobivaks alternatiiviks.
- (85) Edasi väitis Germanwings, et B-terminali rentimine easyJetile oli vastuolus konkurentsi- ja riigiabiõigusega, sest easyJet ei osalenud mingil moel B-terminali rahastamises ning terminal renditi välja ilma asjakohase hankemenetluseta. Pealegi oli rent liiga väike, võttes arvesse, et B-terminalis oli erinevalt A- ja C-terminalist tänapäevane pagasi käitlemise seade.

5.7. Lübecki lennujaam

- (86) Lübecki lennujaama esindajate väitel ei olnud nad täheldanud, et FBSi äristrateegial oleks olnud turule kahjulik mõju.

5.8. Ryanair

- (87) Ryanair oli seisukohal, et lühikeste ja keskmise pikkusega lendude puhul ei olnud ühelt poolt Dresdeni, Hamburgi ja Lübecki ning teiselt poolt Schönefeldi vahel mingit konkurentsi. Schönefeldi ning Dresdeni, Hamburgi ja Lübecki vaheline vahemaa oli sellise konkurentsi tekkimiseks liiga suur. Seega ei mõjutanud Schönefeldi käsitlev leping teisi nimetatud lennujaamu mingil moel.
- (88) Ryanairi väitel olid lennujaamatasud, mida ta Schönefeldis maksis, identsed kehtestatud tasumääradega, mis olid kooskõlas asjaomases sektoris rakendatavate üldiste tavadega. FBSiga sõlmitud leping oli sarnane mitme eralennujaamaga sõlmitud lepinguga ja turumajanduse tingimustes tegutsev investor oleks sõlminud selle samal viisil. Ryanair esitas konsultatsioonifirma ([...]) koostatud uuringu, milles oli käsitletud Ryanairi ja FBSi vahelisi lepingulisi kokkuleppeid. Konsultatsioonifirma jõudis Schönefeldi lennujaama ning Liverpooli ja Lutoni lennujaama võrdleva analüüsi põhjal järeldusele, et FBS oli käitunud Ryanairiga nii, nagu seda oleks oodatud turumajanduse tingimustes tegutsevalt erainvestorilt.
- (89) Ryanair väitis ka seda, et Berliin on sarnaselt Londoni ja Milanoga Euroopa tähtis majandus- ja halduskeskus ning seetõttu oluline Euroopa sihtkoht. Seepärast võisid Berliinis tegutsevad lennuettevõtjad arvestada piisava arvu sinna lennata soovivate reisijatega.

5.9. EasyJet

- (90) EasyJeti 2003. aasta lepingu kohta väitis easyJet, et turumajanduse tingimustes tegutsev investor oleks FBSi asemel samuti sellist strateegiat kohaldanud. Meede oli suurendanud märkimisväärselt reisijate arvu ja parandanud FBSi igaaastaseid tulemusi.
- (91) Veel väitis easyJet, et FBSi ja easyJeti vahelise spetsiaalse lennujaamatasude maksmise korra olemasolu ei tähendanud ilmingimata diskrimineeriva allahindluse tegemist. EasyJet oli seisukohal, et teisi võrreldavate kasvueesmärkidega lennuettevõtjaid oleks koheldud täpselt samamoodi kui easyJeti. EasyJeti pakutud mastaabisäästu valguses olid allahindlused igal juhul põhjendatud – easyJeti reisijad moodustasid suure osa Schönefeldi reisijatest ja easyJet oli andnud eproportsionaalse panuse FBSi tulemuste paranemisse.
- (92) B-terminali kasutamise kohta märkis easyJet, et see ei olnud suletud lennuterminal. Tegelikult rentis easyJet Schönefeldi põhjaterminalis eraldi lennule registreerimise ala ja sellega seotud büroopinda. Suurem osa terminalist oli avalikkusele ligipääsetav ja seda kasutasid ka teiste lennuettevõtjate reisijad. EasyJetiga lepingu sõlmimise ajal oli B-terminalis piisavalt rakendamata läbilaskevõimet, nii et teisi lennuettevõtjaid ei pandud sellega ebasoodsamasse olukorda. EasyJet rõhutas, et alates oma Schönefeldis tegutsemise algusest 2004. aastal on ta olnud lennuettevõtja, kelle reisijate hulk on ülekaalukalt suurim. Seepärast oli tema ainuõigus kasutada teatavaid B-terminali osi objektiivselt põhjendatud.
- (93) Peale selle väitis easyJet, et B-terminali pagasi käitlemise süsteem kajastas pelgalt kooskõla tavapäraste tehniliste standarditega ega andnud talle teiste lennuettevõtjate ees mingit eelist.
- (94) B-terminali turuväärtuse kohta ütles easyJet, et tema makstav rent oli B-terminali turuhinnale vastavast rendist suurem, võttes arvesse, et terminal oli easyJeti läbilaskevõimet silmas pidades ebapiisav. Renti oleks võinud võrrelda üksnes sarnaste Schönefeldi lennujaama alade rendiga või büroopinna puhul lennujaama vahetus läheduses asuva büroopinna rendiga.

⁽²³⁾ Nendele lennujaamadele viidati menetluse algatamise otsuses kui näidetele lennujaamadest, mida mõni vaatlusalune meede võis kahjustada (vt menetluse algatamise otsuse punkt 151).

5.10. FBS

- (95) FBS viitas Berliini erilisele olukorrale, nimelt linna lennujaamasüsteemile (mis koosnes algselt kolmest lennujaamast) ja Berliini Brandenburgi keskse lennujaama (edaspidi „BER”) rajamise kavadele. Schönefeld rakendas 2003. aastal vaid umbes poolt oma liikluse teenindamise suutlikkusest ega suutnud oma kulusid katta. FBSi sõnul oleks Schönefeldi sulgemisega jäänud muu hulgas ilma Schönefeldi tegevusloast, mis oli BERi käitamiseks väga oluline.
- (96) FBS juhtis tähelepanu sellele, et väidetavalt konkurentsi pakkuvad lennujaamad, mida komisjon oli nimetanud menetluse algatamise otsuses, ei konkureerinud tegelikkuses Berliini lennujaamadega, sest need olid liiga kaugel.
- (97) Kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise lepingu kohta väitis FBS, et selliste lepingute sõlmimine ühte kontserni kuuluvate ettevõtjate vahel on ärimaailmas tavaline. FBS oli seisukohal, et kasumi ülekandmine Berliini kolme lennujaama vahel on puhtalt ettevõtte siseasi. FBSi sõnul moodustas lennujaamasüsteem ühiseid huve teeniva ühtse ettevõtte, mille osad olid äriühinguõiguse alusel vastastikku seotud. Lennujaamasüsteem hõlmas ühtset geograafilist turgu ja tooteturgu. See oli tavaline turutava ja käesoleval juhul oli see ka majanduslikult mõttekas.
- (98) FBS vaidlustas mõned menetluse algatamise otsuses tehtud esialgsed järeldused riigi ressursside kaasamise kohta. Asjaolust, et avaliku sektori asutused pidid tasumäärad heaks kiitma, ei piisanud FBSi sõnul järeldamiseks, et FBSi ressursid olid riigi kontrolli all. FBSi väitel kohaldati tasumäärade süsteemi lennujaamades võrdselt nii avalik-õiguslike kui ka eraõiguslike aktsionäride suhtes ja selles oli võetud kooskõlas õigusnormidega arvesse lennutranspordi käitamise seotud avalikke huve. Peale selle ei saanud Brandenburgi liidumaa peaminister, kes oli FBSi järelevalvenõukogu liige, anda FBSi sõnul tasumäärade heakskiitmise eest vastutavale ministriumile korraldusi. Tasude kindlaksmääramisel oli lennujaama ja lennuettevõtjate vaheline õigussuhe reguleeritud üksnes eraõigusega ning oli siduv tsiviilõiguse alusel, olenemata asjakohase ametiasutuse heakskiidust.
- (99) FBS selgitas ka, et tasumääradel oli sama toime mis lepingu üldtingimustel ning et nad moodustasid lennujaama ja lennuettevõtja vahelise lepingu lahutamatu osa, sõltumata mis tahes ametlikust heakskiidust. Tasumäärasid, sh allahindluskäike, oli pakutud alates 1. maist 2004 eranditult kõikidele lennuettevõtjatele. Eraldi lepingulised kokkulepped olid ette nähtud vaid selleks, et kehtestada kahepoolsed maksetingimused ja sõnastada eesmärkide üksikasjad. Nende lepingutega ei antud mingit erilist eelist.
- (100) FBS väitis, et kuna Berliini kahe peamise lennujaama läbilaskevõime kasutamise viis oli erinev – Tegel tegutses peaaegu läbilaskevõime piiiril ilma võimaluseta eriti laieneda, samal ajal kui Schönefeldil oli märkimisväärses mahu rakendamata läbilaskevõimet ja siin oli pealegi BERi tulevane asukoht –, oli ta pidanud võtma 2003. aastal pärast ettevõtte erastamise katse ebaõnnestumist meetmeid, et kaitsta Berliini linnastus lennutranspordi jätkusuutlikul ja majanduslikult tõhusal alusel.
- (101) Peale selle leidis FBS, et FBSi kontserni huvides tuli hoida Schönefeldi käigus BERi tulevase käitamise jaoks. FBSi sõnul oleks isegi Schönefeldi ajutine sulgemine muutnud pikaajalise strateegilise eesmärgi saavutamise – Berliini keskse lennujaama käitamise Schönefeldis – sisuliselt võimatuks.
- (102) Seepärast oli FBSi sõnul vaja jätkata 2003. aastal Schönefeldi käitamist majanduslikult võimalikult tõhusal viisil kuni BERi avamiseni. FBS lisas, et Schönefeldi olemasoleva läbilaskevõime paremaks rakendamiseks oli ta otsustanud ellu viia tuntud konsultatsioonifirma välja pakutud odavlendude strateegia. Seda strateegiat peeti FBSi jaoks majanduslikult kõige soodsamaks lahenduseks, sest tundus tõenäoline, et selle raames kavandatud tasumäärad ja nendega kaasnevad stiimulite pakkumise skeemid suurendavad kahanevate sihipäraste rahaliste stiimulite kaudu Schönefeldis liiklust lühikese aja jooksul.
- (103) FBSi sõnul saatis odavlendude strateegiat suur edu. Reisijate arv Schönefeldis tõusis lakke, ilma et see oleks teistes Berliini lennujaamades sealjuures vähenenud. FBS rõhutas, et liikluse kasvuga suurenes tulu ja majanduslikud raskused said kiiresti ületatud. FBSi tegevuse tulemused (EBIT) olid esimest korda positiivsed juba 2006. aastal. FBSi sõnul see rõõmustav suundumus jätkub, mis on iseäranis oluline uue lennujaama rahastamise seisukohast.

- (104) FBS väitis, et strateegia muutmine 2003. aastal oli olnud majanduslikel põhjustel väga tähtis ja et FBS oli käitunud seda sammu astudes turumajanduse tingimustes tegutseva aruka investorina. Odavlendude strateegia aluseks olnud äriplaani põhjal oli FBSil põhjust eeldada, et lennujaama käitamine ei jää kahjumlikuks. FBS viitas auditeerimisfirmalt [...] tellitud uuringule (edaspidi „esimene eksperdiuuring“), mis valmis 2007. aastal ja milles kinnitati, et turumajanduse tingimustes tegutseva investori vaatenurgast on mõistlik rakendada odavlendude strateegiat ja kehtestada vastavad tasumäärad.
- (105) FBS väitis, et teatavate odavlennuettevõtjatega eraldi lepingute sõlmimine enne 2004. aasta tasumäärade jõustumist oli vajalik odavlendude strateegia elluviimiseks, et ärgitada lennuettevõtjaid valima kodulennujaamaks Schönefeld. FBS viitas ka teisele uuringule, mis telliti auditeerimisfirmalt [...] ja mis valmis samuti 2007. aastal. Selles analüüsis auditeerimisfirma 3. meetme moodustavate lepingute kasumlikkust ja leidis, et FBS oli toiminud kõikide nende lepingute sõlmimisel turumajanduse tingimustes tegutseva mõistliku ettevõtjana. Kõik need eraldi lepingud eri lennuettevõtjatega olid sõlmitud puhtalt majanduslikel kaalutlustel eesmärgiga parandada lühikese aja jooksul FBSi majanduslikku olukorda.
- (106) FBS väitis, et easyJeti 2003. aasta leping oli olnud odavlendude strateegia rakendamise ülioluline osa ja et sellega ei kaasnenud riigiabi andmist. Odavlendude strateegiaga oli antud easyJetile – ühele Euroopa juhtivale odavlennuettevõtjale – stiimul rajada oma baas Schönefeldi.
- (107) Tänu sellele, et easyJetiga (keda peetakse põhirentnikuks) õnnestus sõlmida leping, läks FBSil korda meelitada Schönefeldi ka teisi lennuettevõtjaid. Lepinguline suhe easyJetiga (sh viimatinimetatu kohustus teha vähemalt teatud arvule lennukitele Schönefeldist kodulennujaam) oli taganud planeerimisel mõlemale poolele kindlustunde ja aitas Schönefeldi kasumlikkust märkimisväärselt suurendada.
- (108) FBS väitis, et easyJeti 2003. aasta leping ei erinenud põhimõtteliselt 2004. aasta tasumääradest ja sellega ei kaasnenud mingit alusetut eeliste andmist. FBS juhtis tähelepanu ka sellele, et easyJeti 2007. aasta muutmislepingus oli viidatud selgesõnaliselt 2006. aasta tasumääradele, mida tollal kohaldati.
- (109) Veel rõhutas FBS, et eraldi lepingud odavlennuettevõtjatega sõlmiti enne 2005. aasta lennundussuuniste vastuvõtmist ja mõni leping sõlmiti isegi enne seda, kui komisjon võttis vastu Charleroi otsuse ⁽²⁴⁾.
- (110) Peale selle ei antud FBSi sõnul B-terminali ruumide rentimisega easyJetile sellele lennuettevõtjale mingit konkreetset eelist. Kogu terminal oli eraldatud easyJetile majanduslikel ja praktilistel kaalutlustel, sest selle lennuettevõtja Schönefeldi läbivate reisijate hulk oli suur. EasyJet oli maksnud tavapärasel turuhindal, milles oli kokku lepitud teiste Schönefeldis küsitud renditasude põhjal. Terminalialade eraldamine on Saksamaa ja rahvusvahelistes lennujaamades üldine tava. Lisaks ei olnud easyJetil mingeid reklaamiõigusi, mis oleksid andnud talle teiste lennuettevõtjate ees eelise, sest easyJetile oli antud tootemargi kujundamise õigused vaid tema lennule registreerimise alal, nagu ka ükskõik millisele teisele lennuettevõtjale.

6. SAKSAMAA MÄRKUSED

6.1. Riigi mõju

- (111) Saksamaa väitis, et FBSi ressursid ei olnud riigi kontrolli all ja nende kasutamist ei olnud võimalik seostada riigiga. Saksamaa sõnul ei rahastatud kõnealuseid stiimuleid ja allahindlusi avaliku sektori vahenditest, vaid need olid eraõiguse alusel tegutseva ettevõtja äritegevuse tulemus.
- (112) Saksamaa kinnitas sellega seoses, et FBS ja tema tütarettevõtjad, mis kuulusid küll osaliselt riigile, ei olnud osa avalikust haldusest, vaid nende puhul kohaldati selgesõnaliselt konkurentsi ja vaba turu põhimõtteid. Saksamaa lisas, et avalik-õiguslikud aktsionärid ootasid FBSilt kasumit.

⁽²⁴⁾ Komisjoni otsus 2004/393/EÜ, 12. veebruar 2004, eeliste kohta, mis Vallooni piirkond ja Brüsseli Lõuna-Charleroi lennujaam andsid lennuettevõtjale Ryanair selle asumisel Charlerois (ELT L 137, 30.4.2004, lk 1).

6.2. Kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise leping (1. meede)

- (113) Saksamaa oli seisukohal, et kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise lepinguga ei kaasnenud ristsubsideerimist, mis oleks kaasa toonud riigiabi andmise.
- (114) Saksamaa juhtis tähelepanu asjaolule, et avaliku õiguse mõistes, nagu ka liidu õigusaktide⁽²⁵⁾ kohaselt, olid Berliini lennujaamad seotud omavahel nii, et nad moodustasid ühise lennujaamasüsteemi. Sellise süsteemi eesmärk oli käsitada eri lennujaamu ühe lennujaamana, millel on mitu lennurada. Seepärast tuli FBSi ja BFGd vaadelda ühe ettevõtjana. Saksamaa rõhutas, et komisjon ise oli viidanud kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise lepingule, ühisele IT-struktuurile, tsentraliseeritud põhifunktsioonidele ja ühistele äriplaanidele kui kriteeriumidele, mille alusel tuleb kontserni kuuluvaid ettevõtteid pidada mitteaunoomseks⁽²⁶⁾.
- (115) Saksamaa sõnul ei kaasnenud kasumi ülekandmisega Schönefeldi kulude ülekandmist Tegeli ja Tempelhofile. See ei mõjutanud mingil moel Tegeli lennujaamatasusid. Kõigis kolmes lennujaamas nõutud lennujaamatasud põhinesid konkreetse lennujaama kuludel.
- (116) Lisaks juhtis Saksamaa tähelepanu sellele, et FBS, nagu mis tahes teine eraettevõtja, järgis strateegilist kava, et saavutada pikaajaline kasumlikkus. Selle kava põhipunkt oli rajada Schönefeldi Berliini ühine lennujaam.

6.3. 2004. aasta tasumäärade õiguslik kehtivus

- (117) Saksamaa väitis, et komisjoni menetluse algatamise otsuses tehtud esialgne järeldus, et tasumäärad ei kehti ilma piirkondliku pädeva asutuse tingimusteta heakskiiduta,⁽²⁷⁾ ei kajasta Saksamaal valitsenud õiguslikku olukorda õigesti. Lennuliikluse litsentsimise korralduse⁽²⁸⁾ 43a jao kohane piirkonna pädeva asutuse heakskiit ei ole tasumäärade kehtivuse eeltingimus. Föderaalkohtu (*Bundesgerichtshof*) ja Saksa madalamate kohtute väljakujunenud kohtupraktika kohaselt kujutavad lennujaamade avaldatud tasumäärad endast Saksa tsiviilõiguse mõistes üldisi äritingimusi (*Allgemeine Geschäftsbedingungen*)⁽²⁹⁾. See tähendas, et tasumäärad kujutasid endast lepingutingimusi, mida kohaldati lennujaama kasutavate lennuettevõtjate suhtes vaikselt, sõltumata sellest, kas pädev asutus oli need heaks kiitnud või mitte⁽³⁰⁾.
- (118) Saksamaa sõnul tõlgendas Potsdami ringkonnakohtu oma 20. oktoobri 2004. aasta otsuses, millele komisjon on viidanud menetluse algatamise otsuse punktis 22,⁽³¹⁾ asjaolusid vääriti. Pealegi kaevati see kohtuotsus edasi. Brandenburgi kõrgem ringkonnakohtu (*Brandenburgisches Oberlandesgericht*) andis selle kohta välja suunise (*richterlicher Hinweis*), mille kohaselt Potsdami ringkonnakohtu otsust ei tuleks kinnitada. Saksamaa juhtis tähelepanu sellele, et menetluse algpõhjuseks olnud kaebus võeti vaidluspoolte vahelise kokkuleppe osana seejärel tagasi. Seega ei saanud Potsdami ringkonnakohtu otsus kunagi lõplikuks ja see muudeti kaebuse tagasivõtmisega kohaldamatuks, ehkki otsust selgesõnaliselt ei tühistatud. Saksamaa märkis, et Potsdami ringkonnakohtu on oma õiguse tõlgenduse nüüdseks läbi vaadanud ja järgmise väga sarnase kohtuasja puhul lükkas kohus Schönefeldi tasumäärasid käsitleva kaebuse tagasi.

6.4. Eraldi lepingud FBSi ja teatavate lennuettevõtjate vahel (2. ja 3. meede)

- (119) Saksamaa sõnul tuleks Schönefeldis kohaldatud tasusüsteemi ja eraldi lepingulisi kokkuleppeid mitmete lennuettevõtjatega vaadelda odavlendude strateegia rakendamise kontekstis.

⁽²⁵⁾ Vt nõukogu 18. jaanuari 1993. aasta määruse (EMÜ) nr 95/93 (ühenduse lennujaamades teenindusaegade jaotamise ühiste eeskirjade kohta) artikli 2 punkt h (EÜT L 14, 22.1.1993, lk 1).

⁽²⁶⁾ Komisjoni 17. oktoobri 2001. aasta otsuse 2002/346/EÜ (riigiabi kohta, mida Saksamaa andis ettevõtjale Deckel Maho Seebach GmbH) põhjendus 16 (C 27/2000) (EÜT L 126, 13.5.2002, lk 14) ja komisjoni 15. jaanuari 2002. aasta otsuse 2002/468/EÜ (riigiabi kohta, mida Saksamaa andis Mecklenburg-Vorpommerni liidumaal Wismaris tegutsevale ettevõtjale Klausner Nordic Timber GmbH & Co. KG) põhjendus 67 (C 41/2001) (EÜT L 165, 24.6.2002, lk 15).

⁽²⁷⁾ Vt põhjendus 65.

⁽²⁸⁾ Lennuliikluse litsentsimise korralduse (*Luftverkehrszulassungsordnung*) vana versiooni 43. jagu.

⁽²⁹⁾ Vt föderaalkohtu 24. novembri 1977. aasta otsus, toimik nr III ZR 27/76, Saksamaa lennundus- ja kosmoseõiguse teataja (*Zeitschrift für Luft- und Weltraumrecht – ZLW*) 1979, 140 (143); Berliini ringkonnakohtu 25. augusti 2000. aasta otsus, toimik nr 96 O 197/99, Saksamaa lennundus- ja kosmoseõiguse teataja 2001, 475 (479); föderaalkohtu 23. jaanuari 1997. aasta otsus, toimik nr III ZR 27/96, Saksamaa lennundus- ja kosmoseõiguse teataja 1997, 510.

⁽³⁰⁾ Vt föderaalkohtu 24. novembri 1977. aasta otsus, toimik nr ZR III 27/76, Saksamaa lennundus- ja kosmoseõiguse teataja 1979, 140 (148); föderaalset halduskohtu (*Bundesverwaltungsgericht*) 8. juuli 1977. aasta otsus, toimik nr VII C 72/74, Saksamaa lennundus- ja kosmoseõiguse teataja 1977, (49); Giemulla, *Frankfurter Kommentar zum Luftverkehrsrecht*, Giemulla/Schmid, Cologne, 2007, lennuliikluse litsentsimise korralduse 43. jao punkt 16.

⁽³¹⁾ Vt joonealune märkus 20.

- (120) Saksamaa väitis, et kuna Berliini lennujaamad moodustasid selles kontekstis ühise lennujaamasüsteemi, ei pakkunud nad üksteisele konkurentsi. Schönefeldil oli lisaülesanne kergendada läbilaskevõime piiril tegutsenud Tegeli lennujaama koormust. Odavlendude strateegia oli seaduslik viis liikluse kaudseks kontrollimiseks. See ei toonud kaasa Tegeli reisijate arvu vähenemist. Ametliku uurimismenetluse algatamisele eelnenud aastatel reisijate arv mõlemas lennujaamas hoopis kasvas märkimisväärselt. Pealegi ei konkureerinud Berliini lennujaamad geograafilise vahemaa tõttu Leipzigi, Dresdeni, Hamburgi ja Lübecki lennujaamaga, eriti odavlennuettevõtjate hinnatundlike reisijate puhul.
- (121) Saksamaa sõnul oli odavlendude strateegia elluviimiseks oluline leida lennujaamale lennuettevõtjast põhirentnik, et kasutada Schönefeldi transpordisõlmena. Tegemist oli esimese sammuga selle poole, et tagada kõnealuses lennujaamas suur lennuliikluse maht, mis muudab lennujaama teistele lennuettevõtjatele atraktiivsemaks. Kui Schönefeldis oleks kehtinud samad tingimused kui Tegelis, oleks sellise põhirentniku ligimeelitamine olnud võimatu, mida näitavad 1990. aastatel tehtud ebaõnnestunud katsed veenda lennuettevõtjaid vahetama Tegelit Schönefeldi vastu. Liikluse ümberjuhtimiseks ja Schönefeldi läbilaskevõime tõhusaks rakendamiseks oli vaja meelitada sellesse lennujaama lennuliiklust. Lennuettevõtjatele pakuti sobivat stiimulit, rakendades odavlendude strateegiat, mis hõlmas tasumäärasid ning nendega kaasnevaid reisijate hulga põhiseid allahindlusi ja muid rahalisi stiimuleid.
- (122) Odavlendude strateegiat oli vaja rakendada mitme lennuettevõtjaga sõlmitud eraldi lepingu kaudu enne 2004. aasta tasumäärade jõustumist, et piirata võimalikult ruttu Schönefeldi toodetavat kahjumit ja saavutada tollal kiiresti kasvanud odavlendude turul soodne positsioon. Sellega seoses juhtis Saksamaa tähelepanu asjaolule, et lennujaama tasumäärade ametlik muutmine oleks kaasa toonud palju haldustööd ja seda ei oleks saanud piisavalt kiiresti ehk 2003. aasta lõpuks lõpule viia, et hakata rakendama odavlendude strateegiat võimalikult karmesti.
- (123) Saksamaa väitel oli FBS toiminud vaatlusaluste meetmete võtmisel turumajanduse tingimustes tegutseva investorina, sest FBSi äriotsused põhinesid odavlendude strateegial ja eraldi lepingud olid sõlmitud konsultandi välja töötatud põhjaliku äriplaani alusel. Saksamaa viitas ka hindamistele, mille olid teinud kaks auditeerimisfirmat, [...] ja [...], kellel FBS oli palunud kontrollida, kas odavlendude strateegia ja eraldi lepingud olid kooskõlas turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõttega, ja seda nad olid.
- (124) Saksamaa sõnul jõudsid audiitorid järeldusele, et nii strateegilise suunamuutuse otsuse kui ka rahaliste stiimulite pakkumise skeemi kasutuselevõtmise puhul on võimalik tõestada, et turumajanduse tingimustes tegutsev investor oleks langetanud võrreldavas olukorras samad otsused. EasyJeti 2003. aasta lepingu ja tabelis 6 nimetatud lepingute (välja arvatud V-Birdiga sõlmitud leping) puhul arvutas [...] välja lepingute nüüdispuhasväärtused (edaspidi „NPV“), mis kõik osutusid positiivseks, ning leidis seega, et turumajanduse tingimustes tegutsev investor oleks toiminud täpselt samal moel kui FBS. [...] väljendas siiski teatavaid kahtlusi easyJeti 2003. aasta lepingu kestuse suhtes, milles pooled olid algul kokku leppinud. [...] leidis, et lepingu kestust (kümme aastat koos võimalusega pikendada seda veel kümneks aastaks) silmas pidades oleks turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor tõenäoliselt võtnud asjaomase lepingu sõlmimisel arvesse kavandatava lepingu mõju tulevasele tegevusele BERi lennujaamas, mis pidi avatama enne easyJeti 2003. aasta lepingu lõppemist⁽³²⁾. [...] sõnul võis easyJeti 2003. aasta leping avaldada mõju lennujaamatasudele, milles FBS oleks saanud kokku leppida teiste lennuettevõtjatega seoses nende tegevusega BERis, mõjutades sellega tulevase lennujaama kasumlikkust. Saksamaa juhtis siiski tähelepanu sellele, et mure easyJeti 2003. aasta lepingu algse kestuse pärast ei ole enam asjakohane, sest seda lepingut muudeti easyJeti 2007. aasta muutmislepinguga, mis sisaldab sätet, et leping lõpeb BERi avamisel, mis oli tollal kavandatud 2011. aastasse.
- (125) Oma tähelepanekutes kolmandate isikute märkuste kohta asus Saksamaa ka seisukohale, et teatavate kolmandate isikute väited 2004. aasta tasumäärade ja odavlennuettevõtjatega sõlmitud eraldi lepingute kohta olid osaliselt ebaõiged ja kontekstist välja rebitud. Saksamaa rõhutas, et Schönefeldi tasumäärad pidid ärgitama lennuettevõtjaid

⁽³²⁾ Arvutustes, mille põhjal osutus easyJeti 2003. aasta lepingu NPV lepingu algsel kohaldamisperioodil (10 aastat või 20 aastat sõltuvalt sellest, kas easyJet soovis lepingut esimese kümne aasta möödudes pikendada) positiivseks, seda mõju arvesse ei võetud.

seadma eesmärgiks uued sihtkohad ja et need määrad olid mittediskrimineerivad, sest allahindlust tehti igale lennuettevõtjale, kes suutis meelitada Schönefeldi piisaval arvul reisijaid, kes avas uued Schönefeldist lähtuvad lennuliinid või suurendas Schönefeldist lähtuvate lendude sagedust.

6.5. EasyJeti 2004. aasta rendileping (4. meede)

- (126) Seoses sellega, et easyJet kasutab B-terminali, toonitas Saksamaa, et easyJet rendib B-terminali kogu kasutatavast pinnast vaid osa (24 %). Saksamaa sõnul oli see, et konkreetsele lennuettevõtjale eraldati terminali konkreetsetes osas kasutamiseks büroopind ja registreerimislaudad, rahvusvahelistes lennujaamades levinud tava ega tähendanud eeliskohtlemist.
- (127) EasyJetile antud ainuõigusega seoses rõhutas Saksamaa, et easyJetiga lendavate reisijate suure arvu tõttu ei olnud teistel lennuettevõtjatel puht praktilistel põhjustel võimalik B-terminali kasutada, sest easyJeti reisijate hulk ületas juba terminali läbilaskevõime piiri.
- (128) Veel juhtis Saksamaa tähelepanu asjaolule, et ka teistele lennuettevõtjatele oli antud Schönefeldi terminalide konkreetsete alade kasutamise ainuõigus. Eelkõige kasutas Lufthansa kontsern (Condor, Sun-Express ja Germanwings) algul üksinda D-terminali, kui see 2004.–2005. aastal rajati.
- (129) Saksamaa vaidles vastu ka teatavate kolmandate isikute esitatud märkustele 4. meetme kohta ning väitis, et mõne nimetatud kolmanda isiku edastatud rendiandmed olid väärad ja põhjendamata. EasyJeti tasutava rendi kindlaksmääramisel võeti aluseks Schönefeldi üldised tüüpilised renditasud. Saksamaa oli seisukohal, et vastupidiselt teatavate huvitatud isikute väidetele ei olnud Schönefeldi renditasusid võimalik Tegeli omadega võrrelda.
- (130) Eeliste kohta, mida võisid easyJetile anda B-terminali spetsiaalsed pagasi käitlemise seadmed, ütles Saksamaa, et nii need seadmed kui ka A-terminali seadmed oli tootnud sama ettevõtja ning need olid projekteeritud samade tehniliste standardite alusel. Läbivalgustustehnoloogia lisamise tulemusel olid B-terminali seadmed siiski keerukamad ning seepärast oli nende tehniline võimsus väiksem, pagasi kättetoimetamise aeg pikem ja purunemisoht suurem. Seetõttu seadsid B-terminali pagasi käitlemise võimalused easyJeti võrreldes A-terminalis tegutsenud lennuettevõtjatega tegelikult ebasoodsamasse olukorda. Lisaks sai hoonete paiknemise tõttu transportida pagasi ootavasse lennukisse A-terminalist märksa kiiremini kui B-terminalist. See asetas easyJeti võrreldes A-terminalis tegutsevate lennuettevõtjatega veelgi halvemasse olukorda.
- (131) Saksamaa väitis, et vastupidiselt teatavate huvitatud isikute märkustele ei olnud pagasi käitlemise seadmeid easyJeti jaoks renoveeritud. Olemasolevasse pagasi käitlemise süsteemi ehitati 2003. aastal turvalisuse huvides sisse üksnes läbivalgustusseadmed.
- (132) Lõpetuseks väitis Saksamaa, et B-terminal oli eraldatud easyJeti reisijatele mittediskrimineerivate ja asjakohaste kriteeriumide alusel, ehkki ilma avaliku hankemenetluseta, mida ei nõutud sellistel juhtudel ei Saksa ega ka liidu õiguses. 2004. aastal, mil easyJet otsustas Schönefeldis oma tegevust alustada, oli Saksamaa arvates selge, et selle lennuettevõtja lennud moodustavad kohe algusest peale väga suure osa kõnealuse lennujaama liiklusest. Tõepoolest, juba 2004. aastal moodustasid easyJeti lennud 30 % lennujaama liiklusest. Oli asjakohane ja mõistlik koondada easyJeti tegevus ühte terminali ning B-terminali rakendamata läbilaskevõimet silmas pidades leiti see olevat kõige sobivam. Saksamaa sõnul ei piiratud ega takistatud teiste lennuettevõtjate juurdepääsu Schönefeldile, sest lennujaamal oli piisavalt läbilaskevõimet, et pakkuda tegutsemisvõimalust kõikidele huvitatud lennuettevõtjatele.

7. MEETMETE HINDAMINE

- (133) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaselt on igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik millisel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kui võrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust.
- (134) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikes 1 sätestatud kriteeriumid on kumulatiivsed. Seepärast peab selleks, et meede kujutaks endast ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses riigiabi, olema täidetud kõik neli järgmist tingimust. Finantsabi peab:

— olema saadud riigilt või riigi ressurssidest;

- soodustama teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist;
- kahjustama või ähvardama kahjustada konkurentsi ja
- kahjustama liikmesriikidevahelist kaubandust.

(135) Käesoleva juhtumi puhul väitis Saksamaa, et FBS toimis järjepidevalt nii, nagu oleks toimunud sarnases olukorras turumajanduse tingimustes tegutsev ja kasumlikkusest juhitud arukas ettevõtja, seega ei anta vaatlusaluste meetmetega ühtki majanduslikku eelist, mida ettevõtja ei oleks tavapärastes turutingimustes saanud. Kui see on tõesti nii, ei kujuta FBSi rakendatud meetmed endast riigiabi.

7.1. Turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõte – üldised märkused

- (136) Tehes otsust selle kohta, kas lepinguga, mille riigi osalusega ettevõtte on kolmanda isikuga sõlminud kaupade või teenuste pakkumiseks, antakse kõnealusele kolmandale isikule majanduslik eelis, uurib komisjon, kas turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor, kes juhitud kasumlikkuse väljavaadetest, oleks võtnud sarnastel asjaoludel sarnased meetmed. Riigi osalusega ettevõtte, nagu FBS, ja turumajanduse tingimustes tegutseva hüpoteetilise aruka investori käitumise võrdlemisel tuleb vaadelda hoiakut, mis sellel turumajanduse tingimustes tegutseval investoril oleks kõnealuse tehingu tegemise ajal olnud, tol hetkel olemas olnud teavet ja prognoositud arengut, võtmata arvesse edasisi sündmusi.
- (137) Seega on keskse tähtsusega asjaomase riigi osalusega ettevõtte prognoositava kasumlikkuse põhimõte. See ei tähenda ilmingimata, et investor peaks sõlmima tehingu üksnes lühiajalise kasumlikkuse eesmärgil, et vältida selle seostamist riigiabiga. Euroopa Kohus on leidnud, et avalik-õigusliku investori käitumist võib võrrelda pikemaajalise kasumlikkuse väljavaadetest juhitud erainvestori käitumisega⁽³³⁾.
- (138) Käesoleva juhtumi puhul hindas komisjon kõigepealt seda, kas odavlendude strateegiaga, mida FBS alates 2003. aastast rakendas, tundus olevat võimalik saavutada keskmises kuni pikas perspektiivis häid tulemusi, samuti seda, kas kasumlikkuse seisukohast oleks olnud mõistlik Schönefeldi lennujaam sulgeda. Seejärel analüüsis komisjon igat ametliku uurimismenetlusega hõlmatud meetet turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtte valguses ja jõudis järeldusele, et need meetmed ei kujutanud endast riigiabi.

7.2. Esialgne analüüs: FBSi strateegiliste valikute hindamine turumajanduse tingimustes tegutseva investori vaatenurgast

- (139) Punktides 2, 3.1 ja 3.2 on kirjeldatud majanduslikku konteksti, milles FBS Schönefeldi 1990. aastate algusest kuni 2003. aastani käitis.
- (140) Nagu on nendes punktides selgitatud, käitis FBS ka Berliini kaht teist lennujaama: Tempelhofi ja Tegelit. Lennujaama eripärade ja linnasisese asukoha tõttu peeti Tempelhofi algusest peale taristuks, mis ei sobi võimalikuks laiendamiseks. Tegel oli tänapäevane lennujaam, mis oli lennuettevõtjatele ja reisijatele Schönefeldist üldiselt atraktiivsem, sest lennujaama taristu oli tänapäevasem ja lennujaam asus kesklinnale lähemal. 1990. aastatel tegutses Tegel juba peaaegu oma läbilaskevõime piiril, kuid seda lennujaama ei olnud võimalik pikaajaliste läbilaskevõime piirangute vältimiseks märkimisväärselt laiendada. Schönefeld seevastu oli suuresti alakasutatud ja seda oleks saanud vajaduse korral laiendada.
- (141) Teine oluline tegur selles kontekstis oli arusaam Berliini ühisest lennujaamast, mis asendaks kõik Berliini olemasolevad lennujaamad ja asuks Schönefeldis. Nagu on märgitud põhjenduses 14, muudeti sellise projekti elluviimise otsus ametlikuks Saksamaa föderaalvalitsuse ning Berliini ja Brandenburgi liidumaa vahel 1996. aasta mais sõlmitud lepinguga.
- (142) Kolmas tähtis tegur oli ebaõnnestunud katse viia liiklus 1990. aastatel Tegelist Schönefeldi ning asjaolu, et pärast 1990. aastate teise poole paigalseisu toimus Schönefeldis aastatel 2000–2003 ehk ajani, mil riigi ametiasutustel tuli tunnistada Berliini lennujaamade erastamise katse nurjumist, liikluse järjekindel kahanemine.

⁽³³⁾ Otsus kohtuasjas C-305/89: Itaalia vs. komisjon (EKL 1991, lk I-1603, punkt 20; nn ALFA Romeo kohtuasi). Otsus kohtuasjas T-228/99: Westdeutsche Landesbank Girozentrale vs. komisjon (EKL 2003, lk II-435, punktid 250–270).

- (143) Selle tagajärjel tuli FBSil ja riigi ametiasutustel kaaluda 2003. aastal FBSi jaoks olemas olevaid erinevaid strateegilisi valikuid. Nagu eespool märgitud, ei kaheldud tollal eesmärgis rajada Schönefeldi uus ühine Berliini lennujaam ja siduda see osaga Schönefeldi lennujaama olemasolevast taristust⁽³⁴⁾. FBSi ja riigi ametiasutuste siht oli seega leida Schönefeldi jaoks optimaalne strateegia, mida rakendada alates 2003. aastast kuni 2011. aastasse kavandatud BERi avamiseni. Nagu põhjenduses 28 on juba märgitud, telliti seepärast konsultatsioonifirmalt uuring (edaspidi „konsultandi uuring“), kus soovitati odavlennuettevõtjate Schönefeldi meelitamise strateegiat (odavlendude strateegia).
- (144) Peale odavlendude strateegia (1. valikuvõimalus) oli FBSil endiselt võimalus jääda strateegia juurde, mida oli Schönefeldis senimaani rakendatud (2. valikuvõimalus), või sulgeda Schönefeldi lennujaam ajutiselt kuni uue BERi lennujaama avamiseni (3. valikuvõimalus).

7.2.1. 1. valikuvõimalus vs. 2. valikuvõimalus

- (145) Nagu on näidatud allpool, oleks turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril, kes juhindub kasumlikkuse väljavaadetest keskmise kuni pika aja jooksul, olnud FBSi asemel tegutsedes mõistlik otsustada pigem 1. kui 2. valikuvõimaluse kasuks.

Konsultandi uuring

- (146) Nagu on selgitatud põhjendustes 29 ja 30, leidis konsultant, et mitmel struktuurilisel põhjusel oli Berliini lennuliikluse väljavaade märgatavalt laieneda ning et võrreldes teiste pealinnadega oli Berliinil 2003. aastal esmaklassilised võimalused odavlennuliikluse sisseadmiseks ja suurendamiseks.
- (147) Konsultant võrdles Berliini ja teisi suurlinnu odavlennuliikluse seisukohast. Eelkõige leidis ta, et lendude sagedus suurlinnaala elaniku kohta oli Berliinis märksa väiksem (0,011) kui teistes Euroopa suurlinnades, nagu London (0,029), Brüssel (0,040), Köln (0,030) ja Dublin (0,051). Samuti tegi konsultant kindlaks, et odavlennud moodustasid Berliinis kõikidest lendudest märksa väiksema osa kui teistes Euroopa suurlinnades, ning hindas selle põhjal, et seda osakaalu saaks suurendada [...] %lt vähemalt [...] %ni ja võimalik, et isegi [...] %ni.
- (148) Lisaks prognoosis konsultant teiste suurlinnade kogemusele tuginedes, et kui võetakse meetmeid odavlennuliikluse arendamiseks, moodustavad kaks kolmandikku lisanduvate odavlendude reisijatest nn uued reisijad, kes nende meetmetega pakutud täiendavate odavlendude puudumise korral lennureisi Berliinist ette ei võtaks⁽³⁵⁾. Konsultant oli seisukohal, et mõned nendest uutest reisijatest meelitatakse üle teiste transpordiliikide, näiteks rongi- või bussi-veoteenuste pakkujate juurest.
- (149) Nende analüüside põhjal prognoosis konsultant, et lisanduv odavlennuliiklus võis tuua Schönefeldi lühikese aja jooksul, st 2003.–2005. aastal, juurde 600 000–900 000 reisijat aastas, ning keskpikas perspektiivis, st 2005.–2010. aastal, 300 000 reisijat aastas. Võis eeldada, et sellise järsu kasvu tulemusel tulnuks Schönefeldil teenindada 3–4,2 miljonit reisijat rohkem kui 2003. aastal. Seega võis FBS loota, et ta saavutab 2010. aastal Schönefeldis reisijate koguarvuks 4,7–5,9 miljonit⁽³⁶⁾.
- (150) Seejärel hindas konsultant üksikasjalikult odavlendudele keskenduva strateegia rakendatavust Schönefeldis, selgitades välja võimalikud takistused ja tegurid, mis võivad vähendada sellise strateegia edukust.
- (151) Alustuseks analüüsis konsultant põhjalikult nõudeid, mis peavad olema odavlendude tegemiseks täidetud ja mis erinevad mitmeti tavapäraste lennuettevõtjate esitatavatest nõuetest. Tuginedes oma analüüsis mitmes odavlennuettevõtjatele tegutsemisvõimalust pakkunud Euroopa lennujaamas valitsenud olukorrale, leidis ta, et peamised nõuded, mille täitmist odavlennuettevõtjad ootasid, olid järgmised:

— lühike lennuki teenindamise aeg (25–30 minutit),⁽³⁷⁾ mis oli kõige olulisem nõue;

⁽³⁴⁾ Vt joonealune märkus 8.

⁽³⁵⁾ Konsultant juhtis tähelepanu asjaolule, et Euroopa ja Ameerika turge käsitlevate olemasolevate analüüside kohaselt on 50–80 % turule tulnud uue odavlennuettevõtja reisijatest nn uued reisijad, kelle täpne osakaal sõltub asjaomastest lennuliinist.

⁽³⁶⁾ FBS jõudis tegelikult veelgi suurema mahuni (7,3 miljonit reisijat).

⁽³⁷⁾ 2003. aastal, st enne odavlendude strateegia kasutuselevõttu, kulus Schönefeldis tegutsenud 32st lennuettevõtjast 26-l lennuki teenindamiseks 45–90 minutit.

- reisijate teenindamise ja pagasi käitlemisega seotud lennujaamateenuste miinimumini viimine, kuid soovitud teenuste hea kvaliteet;
 - terminali ja perrooni vaheline lühike vahemaa, mis võimaldab kallima sildtrapi kasutamise asemel jalgsi lennukisse minna ⁽³⁸⁾;
 - lihtne ja funktsionaalne taristu, kus puuduvad kallid IT-süsteemid, ning etteaimatavad ja lihtsad liikumisteed lennujaamas;
 - piisav maismaatranspordi ühendus lennujaamaga;
 - väravate, kassade ja registreerimislaudade eraldamine vaid odavlennuettevõtjatele ning piisav kontoripind.
- (152) Konsultant leidis, et Schönefeld suudab üldjoontes need nõuded täita. Eelkõige oli Schönefeldis võimalik tagada lühike lennuki teenindamise aeg. Peale selle tõi konsultant esile optimaalse bussi-, rongi- ja maanteeühenduse olemasolu. Konsultant tegi siiski kindlaks ka mitu võrdlemisi tühist puudust ja nõrka kohta, mis olid seotud jalgsi lennukisse minekuga, terminalialade ja kontoripinna eraldamisega vaid odavlennuettevõtjatele, etteaimatavate liikumisteedega lennujaamas ning terminalide ja perroonide vahelise kaugusega. Pidades osaliselt silmas lahendusi, mida kasutati teistes lennujaamades, kus tegutsesid odavlennuettevõtjad, pakkus konsultant välja hulga suhteliselt piiratud kohandusi, mille abil võiks täita kõik Schönefeldis tegevuse alustamisest huvitatud odavlennuettevõtjate nõuded. Suuri taristuinvesteeringuid ega olemasoleva taristu märkimisväärset muutmist ei peetud vajalikuks. Eelkõige seoses jalgsi lennukisse minekuga selgus, et olemasolevale taristule saaks lisada mõne kuuga ja väikeste kuludega lisaväravad.
- (153) Lisaks hindas konsultant konkurentsipurvet, mis avalduks Schönefeldi odavlennuliiklusele, kui FBS peaks otsustama seda arendada. Konsultant jõudis järeldusele, et see surve oleks väike, eelkõige seetõttu, et lähimad rahvusvahelised lennujaamad, nagu Dresden, Leipzig ja Hannover, mis on võimelised teenindama mahukat odavlennuliiklust, asusid tugeva konkurentsipurve avaldamiseks liiga kaugel. Konsultandi sõnul kinnitas see, et suure osa Berliini piirkonna odavlennuliikluse potentsiaalset saaks tõepoolest ära kasutada Schönefeldis.
- (154) Veel tegi konsultant kindlaks ja vaatas analüüsivalt läbi FBSi erinevad võimalused odavlennuettevõtjatele atraktiivsete lennujaamatasude pakkumiseks. Seda aspekti peeti võimaliku odavlendude strateegia esmatähtsaks elemendiks. On enesestmõistetav, et odavlennuettevõtjad nõuavad lennujaama käitajalt väikeseid lennujaamatasusid oma reisijate suhtes kohaldatava hinnapoliitika tõttu, mis tuleneb suurele reisijate hulgale ja atraktiivsetele hindadele keskenduvast strateegiast. Kuna odavlennuettevõtjad teevad sageli lende pigem punktist punkti (*point-to-point*) kui koonduvad sõmlennujaamade ümber (*hub-and-spoke*), on nad võimelised avama uusi ja sulgema olemasolevaid liine ning suurendama või vähendama lendude sagedust väga paindlikult ja sujuvalt. See suurendab nende võimet avaldada survet lennujaamade käitajatele, et saavutada võimalikult väikesed lennujaamatasud. Seega oli selge, et ilma atraktiivsema lennujaamatasude süsteemi rakendamiseta Schönefeldis ei saada edu ühtki odavlendude strateegiat.
- (155) Konkreetsetl hindas konsultant järgmisi võimalusi: i) lennujaamatasude üldine vähendamine; ii) reisijate hulga põhiste allahindluste tegemine; iii) pakutavate teenuste laadi põhine lennujaamatasude diferentseerimine ning iv) eelnimetatud võimaluste kombineerimine. Võimaluste õigusliku läbivaatamise ja majandusliku hindamise järel soovitas konsultant lahendust, milles on kombineeritud lennujaamatasude üldine vähendamine, reisijatasude puhul reisijate hulga põhise allahindluse tegemine ja pakutavate teenuste taseme põhine tasude diferentseerimine, mis eeskätt tähendaks alla 30 minuti kestva lennuki teenindamise puhul vabastamist parkimistasudest. Kui välja arvata lennujaamatasude üldine vähendamine, siis kavandati need meetmed eelkõige selleks, et tuua kasu üksnes odavlennuettevõtjatele, kes pidid oma tegevuse alles Schönefeldi üle viima, mitte lennuettevõtjatele, kes lennujaamas juba tegutsesid. Selle strateegia aluspõhimõtte oli meelitada ligi uusi lennuettevõtjaid, avaldamata sealjuures kahjulikku mõju lennujaamas juba tegutsevate lennuettevõtjate tulule.

⁽³⁸⁾ Jalgsi lennukisse minek tähendab seda, et reisijad peavad lahkuma terminalist ja kõndima lennukisse minekul mööda perrooni.

- (156) Lõpetuseks selgitas konsultant välja ja vaatas analüüsivalt läbi mitu võimalikku meetet, mille eesmärk oli suurendada lennundusvälist tulu, mis tuleb eelkõige restoranide ja toitlustuskettide, autoparklate, lennujaamabusside, reklaamipindade ja muu sarnasega seotud tegevusest. Nende soovitude esitamisel võeti arvesse kavandatava odavlendude strateegiaga eeldatavasti lisanduva liikluse mahtu ja liiki ⁽³⁹⁾.
- (157) Oma uuringu käigus tugines konsultant usaldusväärsele metoodikale ja teostas üksikasjaliku hindamise, võttes arvesse kõiki asjakohaseid tegureid. Eriti hoolikalt analüüsis ta lisanduva odavlennuliikluse potentsiaali suurust, lähtudes Berliini piirkonna eripäradest ja suurte võrdluslinnade kogemusest. Kasulik oli hinnata ka seda, mil määral võib teiste lennujaamade pakutav konkurents odavlendude strateegia elluviimist takistada. Järeldused, milleni selle analüüsi käigus jõuti, on mõistlikud. Sama põhjalik oli ülevaade nende odavlennuettevõtjate nõuetest, kes olid huvitatud tegevuse alustamisest Schönefeldis, ning selliste meetmete kindlakstegemine, mis võimaldasid Schönefeldil neid nõudeid täielikult täita. Analüüs oli tõeliselt süstemaatiline ja väga üksikasjalik. Samasugune oli analüüs, mille käigus vaadeldi odavlennuettevõtjate ligimeelitamiseks kavandatud võimalikke erinevaid lennujaamatasude määrasid.
- (158) Tuleb veel märkida, et konsultant esitas oma uuringu tegemisel FBSile hulga dokumente, mis koos FBSi enda dokumentidega (sh 5. septembril 2003 koostatud finantsplaan koos kasumlikkuse prognoosidega) olid aluseks FBSi otsusele rakendada odavlendude strateegiat. Tabelis 8 on antud ülevaade finantstulemustest, mida prognoositi 2003. aastal seoses ühelt poolt odavlendude strateegiaga ja teiselt poolt strateegiaga, mille kohaselt FBS jätkab keskendumist tavapärasele liiklusele (millele on teise eksperdi uuringus viidatud kui 1. valikule). Odavlendude strateegia jaoks kavandati kaks stsenaariumi – pessimistlik stsenaarium ja realistlik stsenaarium –, mis erinevad prognoositava lisanduva odavlennuliikluse intensiivsuse poolest.

Tabel 8

Esimese ja teise valikuvõimaluse rakendamise finantsmõju, väljendatuna Schönefeldi prognoositava kasumimarginaalina aastatel 2003–2012 (miljonites eurodes)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kasumimarginaal ilma odavlendude strateegia rakendamiseta (1. valik)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Kasumimarginaal odavlendude strateegia rakendamise korral (pessimistlik stsenaarium, 2. valik)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Kasumimarginaal odavlendude strateegia rakendamise korral (realistlik stsenaarium, 3. valik)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Allikas: FBSi finantsplaan.

- (159) Eespool esitatud hinnangud tuletati nii realistliku kui ka pessimistliku stsenaariumi puhul konsultandi koostatud prognoosidest lisanduva odavlennuliikluse kohta. Need hinnangud kinnitavad üldjuhul, et odavlendude strateegia tulemusel oleks finantsolukord soodsam kui vastupidises olukorras, mil FBS jätkab keskendumist tavapärastele lennuettevõtjatele. FBS toodaks tõepoolest kuni 2012. aastani märkimisväärset kahjumit, juhul kui ta otsustaks

⁽³⁹⁾ Näiteks soovitas konsultant rajada lennujaama kiirtoitlustuskoha, et reageerida suure hulga odavlenne kasutavate reisijate nõuetele.

1. valiku kasuks, kusjuures kahjum eriti ei väheneks. Odavlendude strateegia puhul võib seevastu oodata, et see toob kaasa kahjumi märgatava ja pideva vähenemise ning taastab realistliku stsenaariumi rakendumise korral alates 2009. aastast kasumlikkuse.

- (160) Seepärast oleks turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor, kes juhindub kasumlikkuse väljavaadetest keskmise kuni pika aja jooksul, näinud konsultandi uuringu järeldustes ja FBSi enda prognoosides kindlat alust, mille põhjal teha strateegiline otsus. Nimelt oleks sellisel turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril olnud mõistlik valida pigem 1. kui 2. valikuvõimalus.

Esimese eksperdi uuring

- (161) Nagu juba öeldud, tellis FBS auditeerimisfirmalt [...] (edaspidi „esimene ekspert”) uuringu, et teha stressitest teabe alusel, mis oli FBSile odavlendude strateegia rakendamise otsuse tegemise ajal kättesaadav (edaspidi „esimese eksperdi uuring”). See uuring jõudis 2007. aastal lõpule järeldusega, et turumajanduse tingimustes tegutseva investori vaatenurgast oli mõistlik rakendada odavlendude strateegiat ja kehtestada asjakohased tasumäärad ehk 2004. aasta tasumäärad. Esimene ekspert võttis oma analüüsi tegemisel aluseks mitmeid 2003. aastast pärit dokumente, eelkõige rahastamiskava, mille FBS oli kokku pannud aastateks 2004–2012, ja erinevad dokumendid, mille konsultant oli koostanud FBSi jaoks korraldatud uuringu raames.
- (162) Esimese eksperdi järeldused on kooskõlas konsultandi uuringu järeldustega. Ehkki esimese eksperdi uuring ei ole komisjoni teostatava hindamise seisukohast oluline, on see veel üks tegur, mis kinnitab, et turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril oleks olnud mõistlik valida pigem 1. kui 2. valikuvõimalus.

Järeldus

- (163) Eespool öeldut arvesse võttes on jõutud järeldusele, et turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril, kes juhindub kasumlikkuse väljavaadetest keskmise kuni pika aja jooksul, oleks FBSi asemel tegutsedes olnud mõistlik valida 2003. aastal pigem 1. kui 2. valikuvõimalus.

7.2.2. 3. valikuvõimalus vs. 1. ja 2. valikuvõimalus

- (164) Nagu juba märgitud, oleks üks FBSi valikuvõimalus olnud Schönefeld sulgeda (3. valikuvõimalus) vähemalt kuni BERi avamiseni. FBSil oli võimalus teha selline otsus peale 2003. aasta (mil FBS otsustas kasutusele võtta odavlendude strateegia) ka varem ja hiljem. Olemasolevatest dokumentidest ilmneb, et FBS ei olnud seda valikuvõimalust kunagi tõsiselt kaalunud, vähemalt mitte pärast kontrolli üleandmise ning kasumi ülekandmise lepingu sõlmimist 1992. aastal. Ka ei analüüsitud sellise valikuvõimaluse kasutamise eelseid konsultandi uuringus.
- (165) Et hinnata, kas turumajanduse tingimustes tegutsev ja kasumlikkuse väljavaadetest juhinduv arukas investor oleks pidanud seda valikuvõimalust 1. ja 2. valikuvõimalusest tulutoovamaks, on oluline võtta arvesse BERi projekti. Nagu on märgitud põhjenduses 14, hakati Berliini ühise lennujaama rajamist kavandama 1992. aasta jaanuaris ja 20. juunil 1993 teatati, et Schönefeldist lõunasse jääv piirkond, mis külgneb praeguse lennujaamaga, on üks võimalikke uue BERi taristu asukohti. Seepärast oli tõik, et Schönefeldist võib saada Berliini uue ühise lennujaama asukoht, juba 1992.–1993. aastal midagi enam kui pelgalt kaugema tuleviku võimalus. Lepinguga, millele föderaalvalitsus ning Berliini ja Brandenburgi liidumaad 28. mail 1996 alla kirjutasid, sai sellest võimalusest fakt, mida ei ole sest saati kunagi kahtluse alla seatud.
- (166) Eelneva taustal oleks Schönefeldi sulgemisel olnud turumajanduse tingimustes tegutseva aruka investori vaatenurgast mitmeid suuri miinuseid. Kõigepealt tuleks meelde tuletada, et kui Tempelhofis oli käsil tegevuse järkjärguline lõpetamine, siis Tegel oli alates 1990. aastatest tegutsenud järjest enam oma läbilaskevõime piiiril ja – nagu on näha tabelist 1 – selle liiklus on sellest ajast märkimisväärselt suurenenud⁽⁴⁰⁾. Tegel ei oleks kogu Berliini piirkonna liiklusmahuga mingil juhul suutnud toime tulla. Schönefeld oli tarvilik selleks, et tagada Berliinis piisav lennujaamade läbilaskevõime, ja selle sulgemine oleks kaasa toonud suure kitsikuse. Aastatel 1991–2003 kasutas Schönefeldi 13–20 % kõikidest Berliini lennureisijatest. Schönefeldi oli eriti vaja tipphooaegadel, st ajal, mil Berliinist tehti palju tellimuslende. Peale selle oli Schönefeld tähtis ka kaubalendude jaoks, sest erinevalt Tegelist oli sel ööpäevaringne tegevusluba, tänu millele sai seda kasutada öisteks lendudeks. Lisaks ei olnud Tegelit ja Tempelhofi võimalik piisavalt laiendada, et ületada pikas plaanis läbilaskevõime piirangud⁽⁴¹⁾.

⁽⁴⁰⁾ Liiklus Tempelhofis oli tollal võrreldes liiklusega Berliini kahes teises lennujaamas väga piiratud.

⁽⁴¹⁾ Vt põhjendused 9 ja 14.

- (167) Lisaks oli Schönefeldil endal tohutult rakendamata läbilaskevõimet, tänu millele ta oleks suutnud lisanduva liiklusega toime tulla. Nagu on näha tabelist 1, võimaldas Schönefeldi olemasolu Berliini liiklusel aja jooksul märkimisväärselt kasvada, eriti pärast odavlendude strateegia kasutuselevõttu 2003. aastal. Aastatel 2003–2006 suurenes Berliini lennuliiklus 13,3 miljonilt reisijalt 18,4 miljonile reisijale ja enam kui 80 % sellest kasvust tuli Schönefeldi arvel. Seepärast ei oleks Schönefeldi sulgemine jätnud Berliini ilma mitte üksnes märkimisväärselt osast olemasolevast liiklusest, vaid ka erakordselt võimalusest seda liiklust suurendada.
- (168) Väljavaade, et lennujaama sulgemine võib piirkonnas, kus lennujaam asub, kaasa tuua läbilaskevõime nappuse ja piirata lennuliikluse suurendamise võimalusi, ei pruugi iseenesest panna turumajanduse tingimustes tegutsevat arukat investorit, kes juhindub pigem kasumlikkusest kui riigi poliitika eesmärkidest, lennujaama sulgemisest loobuma. Käesoleval juhul oleks aga Schönefeldi sulgemine ning selle mõju Berliini piirkonna lennujaamataristu üldisele läbilaskevõimele ja seeläbi kogu liiklusele selles piirkonnas halvendanud liiklust BERis kui Berliini piirkonna tulevases ühises lennujaamas kohe selle tegutsema hakkamisel. Schönefeldi sulgemise korral oleks BER alustanud oma tegevust märksa viletsamates äritingimustes, st palju hõredama liiklusega kui Schönefeldi käigushoidmise korral. See asjaolu oleks hoidnud turumajanduse tingimustes tegutsevat arukat investorit FBSi asemel Schönefeldi sulgemast, sest see oleks mõjutanud ettevõtte kasumlikkust.
- (169) Kui Schönefeld oleks suletud enne BERi avamist, oleks FBS pidanud üles ehitama ka kogu BERi liikluse. Ta oleks pidanud keelitama Tegelist lende tegevaid lennuettevõtjaid viima oma tegevus üle uude lennujaama (selle asemel et see lihtsalt seisma panna) ja veenma lennuettevõtjaid, kes seni Berliinist lende ei sooritanud, alustama seal oma tegevust. See oleks olnud tunduvalt ebasoodsam olukorrast, kus Schönefeld oleks BERi avamise ajal endiselt tegutsenud. Viimati nimetatud stsenaariumi kohaselt moodustuks märkimisväärne osa uue lennujaama liiklusest loomulikult teel lendudest, mida teevad lennuettevõtjad, kes Schönefeldis juba tegutsevad, sealhulgas need, kes on meelitatud lennujaama alates 2003. aastast odavlendude strateegia abil.
- (170) Pealegi oleks Schönefeldi sulgemisel olnud BERi projektile kaugeleulatuv halduslik mõju. Lennujaama sulgemisel oleks tühistatud selle tegevusluba. Seega oleks uue lennujaama jaoks tarvis läinud hoopis uut planeerimismenetlust ja täiesti uut tegevusluba. Kui aga Schönefeld oleks oma tegevust jätkanud, oleks BERi avamiseks tulnud vaid Schönefeldi tegevusluba pikendada. See oleks tähendanud märksa lihtsamat haldusprotsessi, millega oleksid kaasanud palju väiksemad kulud, millele oleks kulunud vähem aega ja mille puhul oleks esinenud tuntuvalt vähem ebakindlust protsessi tulemuse suhtes. Täiesti uue planeerimisprotsessi ja tegevusloa puhul põhjustab suurt ebakindlust eeskätt teadmatus, milliseks kujuneb projekti keskkonnamõju hindamise tulemus. Lisaks on üldteada tõsiasi, et palju keerulisem on saada üldsuse heakskiitu uhiuue lennujaama projektile kui pelgalt juba kasutusel oleva taristu laiendamiseks.
- (171) Samuti oleks tegevuse lakkamine Schönefeldis kaasa toonud koondamiskulud ning vajaduse hiljem, BERi avamisel palgata ja õpetada välja uued töötajad. See oleks põhjustanud lisakulusid ja tegevusraskusi võrreldes stsenaariumiga, mille kohaselt oleksid Schönefeldi töötajad olnud uues lennujaamas selle avamisel valmis kohe tööle asuma.
- (172) Eespool kirjeldatud aspektide mõju on väga keeruline mõõta, eelkõige seetõttu, et need mõjutavad tulevase lennujaama majanduslikku olukorda lühikeses, keskmises ja pikas perspektiivis. Siiski on selge, et need mõjutavad tugevalt majanduslikke tingimusi, milles BER avatakse ja milles see lennujaam hakkab tegutsema, ning isegi selle FBSile strateegiliselt väga tähtsa projekti elujõulisust. Seepärast tuleb neid varjukulgi pidada isegi kvalitatiivsetel alustel nii tõsisteks, et neid ei suuda üles kaaluda ükskõik milline kasu, mida võiks loota Schönefeldi sulgemisest püsikulude kokkuhoiu nimel, eriti juhul, kui odavlennuliikluse suurendamise strateegia rakendamisel Schönefeldis on oodata rõõmustavaid finantstulemusi.

7.2.3. Esialgse analüüsi tulemusel tehtud järeldus

- (173) Eespool öeldut arvesse võttes on jõutud järeldusele, et turumajanduse tingimustes tegutseva aruka investori vaatenurgast ei oleks olnud mõistlik Schönefeldi 1992. aasta ja BERi avamise vahelisel ajal ükskõik millisel hetkel sulgeda. Peale selle oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ja kasumlikkuse väljavaadetest juhinduv arukas investor valinud kolmest 2003. aastal olemas olnud strateegilisest valikuvõimalusest pigem 1. valikuvõimaluse, nimelt odavlendude strateegia, kui 2. või 3. valikuvõimaluse. Selle strateegia osana oleks investor pakkunud odavlennuettevõtjatele nende Schönefeldi meelitamiseks atraktiivseid lennujaamatasusid (ja/või lennujaamatasudega seotud kulutusi leevendavaid rahalisi stiimuleid).

7.3. Kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu (1. meede) hindamine

- (174) Kuna Schönefeld tootis jätkuvalt kahjumit, avaldas komisjon menetluse algatamise otsuses kahtlust selle suhtes, kas FBS oli toiminud turumajanduse tingimustes tegutseva aruka investorina, kui ta tasakaalustas Schönefeldi kahjumi FBSi kontserni tasandil Tegeli ja Tempelhofi tegevusega teenitud kasumiga ⁽⁴²⁾.
- (175) Kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise leping allkirjastati 6. augustil 1992, ammu enne Aéroports de Paris'd käsitleva kohtuotsuse ⁽⁴³⁾ tegemist 12. detsembril 2000. Saksamaa ametiasutustel oli alust eeldada, et lennujaama taristu rahastamine ei kujutanud endast riigiabi ja seega ei olnud komisjoni vaja meetmetest teavitada. Sellest järeldub, et komisjon ei saa praegu seada riigiabieeskirjade alusel kahtluse alla nende rahastamismeetmete õiguspärasust, mis võeti enne Aéroports de Paris' kohtuotsuse tegemist, ⁽⁴⁴⁾ st enne 12. detsembrit ⁽⁴⁵⁾. Seepärast võis kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise leping kujutada endast riigiabi vaid alates kõnealusest kuupäevast. Niisiis piirdub komisjon selle meetme uurimisel ajavahemikuga, mis algab 12. detsembril 2000 ja lõpeb ametliku uurimismenetluse algatamise kuupäeval.
- (176) Nagu Saksamaa selgitas, on kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingute sõlmimine kontsernide sees üldine äritava, eeskätt seoses äriühingu tulumaksu arvutamisega. Samuti on tavaline ühe kontserni eri ettevõtjate toodetud kahjumi ja kasumi tasakaalustamine üleandmislepingu abil või lihtsalt tütar-ettevõtjatelt ema-ettevõtjale dividendide maksmise teel. Pelgalt asjaolu, et FBS sõlmis 1992. aastal kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu ning on seda senini jõus hoidnud, ei saa tähendada riigiabi.
- (177) Nagu komisjon on seoses turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõttega juba öelnud, peab ettevõt-lusega seotud investeeringute puhul jääma lai otsustamisruum. Turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtteid tuleb vaatamata sellele kohaldada, kui ei ole põhjendatud kahtlust, et riigi vahendite eraldamiseks ei ole muud usutavat põhjust kui riigiabi andmine. Seda käsitlusviisi tuleb rakendada ka juhul, kui avalik-õigusliku kontserni kasumit tootev osa ristsubsideerib ükskõik millisel moel kontserni kahjumlikku osa. Eraettevõtetes juhtub see siis, kui kõnealusel ettevõttel on strateegiline kava heade väljavaadete teenida pikaajalist tulu või kui ristsubsideerimine toob puhaskasu kontsernile kui tervikule. Kui ristsubsideerimine leiab aset avalik-õigusliku valdu-settevõtja juures, võtab komisjon arvesse sarnaseid strateegilisi eesmäärke ⁽⁴⁶⁾.
- (178) Seepärast ei saa ristsubsideerimist pidada käesoleva juhtumi puhul Schönefeldile majandusliku eelise andmiseks, kui see on osa pikaajalist tulu toovast strateegilisest kavast või kui see on kasulik FBSi kontsernile üldiselt.
- (179) Kõikidel punktis 7.2.2 nimetatud põhjustel oli olnud vähemalt alates 1992. aastast – ja seega ammu enne Aéroports de Paris' kohtuotsuse tegemist – selge, et mõistlik oli hoida Schönefeld selle sulgemise asemel käigus, isegi kui lennujaam tootis aastaid kahjumit ⁽⁴⁷⁾. On tõsi, et Schönefeldi sulgemine oleks põhjendanud tõsist majanduslikku kahju BERi lennujaamale (millelt kui Berliini tulevasele ühiselt lennujaamalt oodati vähemalt pikas perspektiivis kasumit) ning oleks seadnud kahtluse alla isegi selle olulise strateegilise projekti elujõulisuse. Berliini ühise lennujaama rajamise otsust ei tehtud mitte üksnes maakasutuse planeerimise põhjal või keskkonnaalastel kaalutlustel, vaid ka oodatavat liikluse kasvu ja tulu suurenemist silmas pidades. Nagu on tunnistanud komisjoni otsuses, millega kiidetakse heaks abi andmine BERi lennujaama rahastamiseks, sõltus projekti edukus Berliini reisijate arvu oodatavast kasvust ⁽⁴⁸⁾ ühises lennujaamas ⁽⁴⁹⁾. Et Schönefeldi käigus hoida – võimaluse korral eesmärgiga muuta see kasumlikuks lennujaamaks (esmalte veendes lennuettevõtjaid viima oma tegevus üle Schönefeldi ja seejärel rakendades odavlendude strateegiat) –, oli vaja tagada lennujaama elujõulisus, kasutades selle rahastamiseks osa

⁽⁴²⁾ Menetluse algatamise otsuse punktid 69–71.

⁽⁴³⁾ Otsus kohtuasjas T-128/98: Aéroports de Paris vs. komisjon (EKL 2000, lk II-3929), mida on kinnitatud otsusega kohtuasjas C-82/01 P: Aéroports de Paris vs. komisjon (EKL 2002, lk I-9297, punktid 75–79).

⁽⁴⁴⁾ Meetme võtmise kuupäevana käsitletakse selle õiguslikult siduva dokumendi kuupäeva, millega riigi ametiasutused kohustavad kohaldama abisaaja suhtes vaatlusalust meedet. Vt otsus kohtuasjas T-358/94: Compagnie Nationale Air France vs. komisjon. (EKL 1996, lk II-2109, punkt 79); otsus kohtuasjas T-109/01: Fleuren Compost BV vs komisjon (EKL 2004, lk II-127, punkt 74); otsus liidetud kohtuasjades T-362/05 ja T-363/05: Nuova Agricast vs. komisjon (EKL 2008, lk II-297, punkt 80) ning otsus liidetud kohtuasjades T-427/04 ja T-17/05: Prantsusmaa ja France Télécom vs. komisjon (EKL 2009, lk II-4315, punkt 321).

⁽⁴⁵⁾ Otsus C 38/2008, 3. oktoober 2012 (Saksamaa Müncheni lennujaama 2. terminali rahastamismehhanismid) (*Euroopa Liidu Teatajas* seni avaldamata), põhjendused 74–81.

⁽⁴⁶⁾ Komisjoni teatis liikmesriikidele (EÜT C 307, 13.11.1993, lk 3) – EMÜ asutamislepingu artiklite 92 ja 93 ning komisjoni direktiivi 80/723/EMÜ (EÜT L 195, 29.7.1980, lk 35) (liikmesriikide ja riigi osalusega äriühingute vaheliste finantsühete läbipaistvuse kohta) artikli 5 kohaldamise kohta riigi osalusega äriühingute suhtes tootmissektoris, põhjendus 29.

⁽⁴⁷⁾ Vt joonealune märkus 42.

⁽⁴⁸⁾ Vt eelkõige juhtumi NN 25/09 (ex N 167/09) puhul tehtud otsuse põhjendus 82.

⁽⁴⁹⁾ Vt eelkõige juhtumi NN 25/09 (ex N 167/09) puhul tehtud otsuse põhjendus 78.

Tegeli ja Tempelhofi toodetud kasumist. Seepärast on ristsubsideerimine käesoleva juhtumi puhul osa strateegilisest kavast, mille rakendamisel on head väljavaated teenida pikaajalist tulu, ning võrreldes vastupidise olukorraga, kus Schönefeld oleks kinni pandud, toob see pika aja jooksul igal juhul kasu kogu FBSi kontsernile. FBS võis loota, et see pikaajaline kasu – Berliini linnastu uue ühise lennujaama edukas avamine ja kasumlik käitamine (pluss prognoositud kasum, mis teenitakse Schönefeldi käitamisega pärast odavlendude strateegia mõneaastast rakendamist) – ületab Schönefeldis enne BERi avamist kogunenud kahjumi.

- (180) Seepärast ei ole FBSi kontsern andnud Schönefeldile kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu sõlmimise ja jõus hoidmisega ning Schönefeldi käigus hoidmisega mingit majanduslikku eelist⁽⁵⁰⁾. Järelikult ei kaasne kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise lepingu sõlmimise ja elluviimisega alates 12. detsembrist 2000 riigiabi.

7.4. FBSi ja eri lennuettevõtjate vahelised lepingud: sissejuhatavad märkused

- (181) Enne FBSi ja eri lennuettevõtjate vaheliste lepingute hindamist on kasulik esitada mitu sissejuhatavat märkust, eriti kui pidada silmas Üldkohtu otsust Charleroi kohtuasjas (edaspidi „Charleroi kohtuotsus”),⁽⁵¹⁾ mis tehti pärast käesoleva juhtumiga seotud ametliku uurimismenetluse algatamist.

7.4.1. Turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtte kohaldamine FBSi ja eri lennuettevõtjate vaheliste lepingute suhtes

- (182) Teatavad kolmandad isikud väitsid sisuliselt, et vaatlusaluste lepingutega anti asjaomastele lennuettevõtjatele majanduslik eelis, sest nende lepingute alusel pakutavad tingimused erinesid Schönefeldis lennujaamatasude suhtes kohaldatavatest üldeeskirjadest või kuna kõikidele lennuettevõtjatele ei pakutud võrdselt samu tingimusi.
- (183) Nende väidetega tõstatatakse järgmine oluline küsimus: kui riigi osalusega ettevõtte käitatavas lennujaamas on olemas avaldatud lennujaamatasude süsteem ja kui lennujaama käitaja vähendab neid tasusid või pakub rahalisi stiimuleid, millel on sama mõju kui tasude vähendamisel,⁽⁵²⁾ siis kas sellised allahindlused ja stiimulid⁽⁵³⁾ annavad iseenesest ja igas olukorras asjaomastele lennuettevõtjatele majandusliku eelise?
- (184) Vastus sellele küsimusele on „ei”. Charleroi kohtuotsuses, mis käsitles eeskätt allahindlust, mida Vallooni piirkond pakkus lennuettevõtjale lennujaamas, mille lennujaamatasude kehtestamise eest piirkond vastutas, ütles Üldkohus järgmist: „Üksnes asjaolu, et antud juhul on Vallooni regiooniil määrusandlik pädevus lennujaamatasude kehtestamiseks, ei välista, et nimetatud allahindluste süsteemi uurimisel tuleb lähtuda turumajanduse tingimustes tegutseva erainvestori põhimõttest, kuna sellise süsteemi võib sisse seada eraõiguslik ettevõtja”⁽⁵⁴⁾. Sellest järeldub, et lennujaamatasude vähendamisega (või lennuettevõtjalt lennujaama käitajale suunatud netorahavooge kahandavate rahaliste stiimulite pakkumisega) ei anta automaatselt majanduslikku eelist. Et kindlaks määrata, kas nende allahindluste ja stiimulitega antakse majanduslik eelis, tuleb hinnata, kas turumajanduse tingimustes tegutsev ja kasumlikkuse väljavaadetest juhinduv arukas investor oleks olnud nõus pakkuma asjaomasele lennuettevõtjale samalaadseid allahindlusi ja stiimuleid⁽⁵⁵⁾.
- (185) Lennujaama käitaval turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril võib olla hulk põhjuseid, miks mitte pakkuda kõikidele lennuettevõtjatele samu tingimusi. Eelkõige võib olla mõistlik pakkuda rahalisi eristiimuleid (sh

⁽⁵⁰⁾ Eeldades, et Schönefeldi lennujaama saab pidada FBSi kontserni kuuluvaks ettevõtjaks, kuigi tegemist ei ole eraldiseisva juriidilise isikuga, ja et lennujaam võis saada FBSilt riigiabi.

⁽⁵¹⁾ Otsus kohtuasjas T-196/04: Ryanair Ltd vs. komisjon (EKL 2008, lk II-3643).

⁽⁵²⁾ Näiteks maksed või allahindlused uue lennuliini avamisel või lendude sageduse suurendamisel või turustamistoetused, millega kaetakse osa lennuettevõtja turustuskuludest, mis tekivad näiteks uue lennuliini avamisel.

⁽⁵³⁾ Neid stiimuleid pakutakse kahepoolsete lepingute kaudu või rahaliste stiimulite pakkumise skeemidega, mille aluseks on sellised näitajad nagu reisijate arv ja mis on kirjas mingis juriidilises dokumendis, näiteks tasumäärade dokumendis.

⁽⁵⁴⁾ Charleroi kohtuotsuse punkt 101.

⁽⁵⁵⁾ Komisjon rakendas sarnast lähenemist oma 24. mai 2011. aasta otsuses C(2011) 3497 (final) algatada ametlik uurimismenetlus seoses juhtumiga SA.31662 – C/2011 (ex NN/2011) – Rumeenia – Timisoara rahvusvaheline lennujaam – Wizz Air (ELT C 270, 13.11.2011, lk 11). Vt ka põhjendus 129, kus komisjon on öelnud, et vastavalt väljakujunenud kohtupraktikale on vajalik hinnata, kas eraõiguslik lennujaama käitaja oleks sõlminud sarnasel asjaoludel samad või sarnased ärikohtulepped kui Timisoara lennujaam, võttes eeskätt arvesse kokkulepete sõlmimise päeval olemas olnud teavet ja eeldatavat arengut.

turustamistoetuste näol) ja teha avaldatud lennujaamatasude puhul allahindlusi nendele lennuettevõtjatele, kes toovad lennujaama palju reisijaid. Neid soodsaid tingimusi on võimalik objektiivselt põhjendada eeldatava lisaliiklusega ja lennundusvälise tuluga, mida see lisaliiklus toob ⁽⁵⁶⁾. Veel üks põhjendus on see, et lennuettevõtja makstud lennujaamatasude marginaal reisija kohta võib olla reisijate arvu arvesse võttes absoluutarvudes märkimisväärne, isegi kui allahindluste tegemine ja rahaliste stiimulite pakkumine seda vähendab.

- (186) Turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor võib võtta lennujaama käitamisel arvesse mitut tegurit, et määrata kindlaks lennuettevõtjatele pakutavad tingimused. Nende tegurite hulka ei kuulu mitte üksnes eeldatav lisaliiklus, vaid ka aeg, millal lennuettevõtjaga lepingu üle läbirääkimisi peetakse (ja lennujaama olukord sel ajal, eriti läbilaskevõime rakendamine), liinid, mida lennuettevõtjal on kavas käitada, ⁽⁵⁷⁾ lennuettevõtja nõuded lennujaamas tegutsemise kohta, lennujaamas nõutavad teenused ja nende laad, surve, mida lennuettevõtjad läbirääkimiste ajal avaldavad ⁽⁵⁸⁾ jne.
- (187) Seepärast on põhjendatud, et lennujaama käitav, turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor pakub lennujaamatasude ja rahaliste stiimulite puhul eri lennuettevõtjatele erinevaid tingimusi kas kahepoolsete lepingute kaudu või allahindluste tegemise ja rahaliste stiimulite pakkumise skeemide abil, mis on lisatud tasude kehtestamise kohta koostatud juriidilistesse dokumentidesse ⁽⁵⁹⁾. Et hinnata, kas selliste allahindluste ja rahaliste stiimulitega antakse majanduslik eelis, tuleb välja selgitada, kas lennujaama käitaja võis nende pakkumiste kohta otsuse tegemisel põhjendatult eeldada, et kõnealune otsus osutub kasumlikuks või teisisõnu, et see toob kaasa suurema kasumi (või väiksema kahjumi), kui õnnestuks saavutada vastupidises olukorras.
- (188) Kui vaadelda tingimusi, mida lennujaama käitajad pakuvad lennuettevõtjatele kahepoolsete lepingutega (nt eritoetus uue lennuliini avamiseks) ja mis ei tulene avaldatud tasumääradega kaasnevatest üldistest allahindluste või rahaliste stiimulite pakkumise skeemidest, ei ole – vastupidiselt sellele, mida on väitnud teatavad kolmandad isikud – turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril mingit põhjust tagada, et sellised tingimused põhineksid kõikide lennuettevõtjate suhtes kohaldataval üldiste ja läbipaistvate kriteeriumide kogumil. Pidades lennuettevõtjaga läbirääkimisi kahepoolse lepingu üle, oodatakse turumajanduse tingimustes tegutsevalt arukalt investorilt, et ta võtaks arvesse pigem kõiki lennuettevõtja pakutavate teenuste asjaomaseid omadusi, mitte eelnevalt kindlaks määratud läbipaistvaid kriteeriume, mis võivad jätta talle läbirääkimisteks vähem ruumi. Seepärast on teatavate kolmandate isikute märkused selle kohta, et FBSi pakutud allahindlused ja rahalised stiimulid ei olnud siinse juhtumi puhul läbipaistvad, turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtte kohaldamisel ebaolulised.

7.4.2. 2004. aasta tasumäärade ning FBSi ja eri lennuettevõtjate vaheliste kahepoolsete lepingute seaduslikkus liikmesriigi õiguse alusel

- (189) Küsimus, kas 2004. aasta tasumäärad jõustusid liikmesriigi õiguse kohaselt, on küll Saksa õiguse raames tähtis, ent turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtte kohaldamisel ebaoluline. Asjaolu, et üldiselt kohaldatavate lennujaamatasude puhul tehti allahindlust või et samaväärse toimega rahalist stiimulit pakuti kahepoolse lepinguga, mitte avaldatud tasumääradega kaasneva üldise skeemi kaudu, ei ole tegelikult esmajärguline. Turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor võib teha allahindlusi või pakkuda stiimuleid mõlema mehhanismi kaudu ja sellise otsuse kasumlikkus ei sõltu valitud mehhanismist. Seepärast on tarbetu küsimus, kas tingimused, mida FBS pakkus teatavatele lennuettevõtjatele, tulenesid pelgalt kehtivate tasumäärade kohaldamisest või kahepoolsetest lepingutest.

⁽⁵⁶⁾ St tulud, mis lähevad lennujaama käitajale autoparklate, poodide, restoranide jm kaubandustegevuse suurenemisel, mille põhjuseks on reisijate arvu kasv.

⁽⁵⁷⁾ Eri liinid võivad meelitada ligi eri profiiliga reisijaid, eriti lennujaamades ilmneva ostukäitumise poolest, ja pakuvad seega lennujaamale võimaluse teenida lennundusvälist tulu. Seepärast võivad kaks erinevat lennuliinide paketti avaldada lennujaama käitaja kogunevale tulule erinevat mõju.

⁽⁵⁸⁾ Kuna odavlennuettevõtjate eesmärk on pakkuda oma klientidele võimalikult madalaid piletihindu, avaldavad nad üldjuhul lennujaama käitajatele väikeste lennujaamatasude saavutamiseks rohkem survet kui tavapärased lennuettevõtjad.

⁽⁵⁹⁾ Nagu reisijate hulga põhine allahindlus ning sageduspõhise stiimuli ja sihtkohapõhise stiimuli pakkumise skeemid, mis kaasnesid 2004. aasta tasumääradega.

- (190) Selle kõrval on sama ebaoluline küsimus, kas FBSil oli liikmesriigi õiguse alusel õigus sõlmida kahepoolseid lepinguid, milles kehtestatakse kohaldatavatest tasumääradest kõrvale kalduvad tingimused⁽⁶⁰⁾. Üldkohus ütles Charleroi kohtuotsuses järgmist: „... ei ole abi andja käitumise kooskõla siseriikliku õigusega asjaolu, mida peaks arvestama selle küsimuse üle otsustamisel, kas abi andja tegutses vastavalt turumajanduse tingimustes tegutseva erainvestori põhimõttele või andis EÜ asutamislepingu artikli 87 lõikega 1 vastuolus oleva majandusliku eelise”⁽⁶¹⁾.

7.4.3. Tegelis tegutsevatele lennuettevõtjatele pakutud tingimuste mõju

- (191) Teatavad huvitatud isikud väitsid oma märkustes, et Tegelis tegutsevad lennuettevõtjad toetasid väikeste lennujaamatasude ja muude soodsate tingimuste kaudu Schönefeldis tegutsevaid lennuettevõtjaid. See väidetav ristsubsideerimine tulenes asjaolust, et FBS tasakaalustas Schönefeldi väikeste lennujaamatasude mõju Tegeli suurte tasudega.
- (192) Nendes märkustes eeldati, et Schönefeldis pakutud tingimuste puhul ei oleks olnud tegemist riigiabiga üksnes juhul, kui need oleksid olnud võrdsed tingimustega, mida pakuti Tegelis.
- (193) Nii see aga ei ole. Esiteks on Tegelil ja Schönefeldil lennujaamatasude kõrval ka palju muid erinevusi, eriti seoses lennujaama taristu laadiga ja lennujaama kaugusega kesklinnast. Seepärast ei asenda nad teineteist kõige paremini. Seda tõestab enne odavlendude strateegia rakendamist tehtud ebaõnnestunud katse veenda lennuettevõtjaid viima oma tegevus üle Tegelist Schönefeldi.
- (194) Pealegi ei sunni keegi lennuettevõtjaid tegema oma lende Tegelist või Schönefeldist. Nende valikute kõrval on lennuettevõtjatel veel kaks võimalust: jätta Tegelist ja Schönefeldist lennud tegemata või teha nendest lennujaamadest lende vähem (ning kasutada oma lennukit ja meeskonda liinidel, mis saavad alguse mujalt kui Berliinist, kui võrd odavlennuettevõtjad on tõestanud oma võimet kohandada muutuvates turutingimustes kiiresti oma suutlikkust). Seepärast võib FBSi mis tahes katse kehtestada Schönefeldist lendude tegemist kaalulvale lennuettevõtjale samad tingimused, mis kehtivad Tegelis, lõppeda lihtsalt sellega, et see lennuettevõtja loobub oma plaanidest ning otsustab jätta lendamata nii Schönefeldist kui ka Tegelist või vähendada oma Berliinist tehtavate lendude arvu.
- (195) Seepärast ei olnud turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril mingit põhjust võtta Schönefeldi lennujaamatasude taseme kindlaksmääramisel arvesse Tegelis valitsevaid tingimusi. Jätkates sama mõttekäiku ning võttes arvesse Tempelhofi piiratud majanduslikku tähtsust ja selle lennujaama tegevuse kokkutõmbamist või lakkamist, ei olnud turumajanduse tingimustes tegutseval arukal investoril mingit põhjust võtta Schönefeldi lennujaamatasude taseme kindlaksmääramisel arvesse Tempelhofis valitsevaid tingimusi.

7.4.4. Turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõtte kohaldamine lennujaama ja lennuettevõtjate vaheliste lepingute suhtes

- (196) Komisjon märgib, et vaatlusaluseid lepinguid tuleb käsitleda käesoleval juhul osana odavlendude strateegia rakendamise, mis pidi tooma Schönefeldile keskmises ja pikas perspektiivis häid tulemusi.
- (197) Et hinnata, kas mõnega neist lepingutest on antud majanduslik eelis, on vaja analüüsida, kas turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor oleks eeldanud lepingu sõlmimise päeval, et leping toob suurema kasumi, kui oleks muidu saavutatud. Seda suuremat kasumit mõõdetakse kui erinevust lepinguga kaasneva eeldatava lisatulu (st lepingu sõlmimise korral teenitava tulu ja lepingu sõlmimata jätmise korral teenitava tulu vahe) ja lepinguga seoses tekkivate eeldatavate lisakulude (st lepingu sõlmimise korral tekkivate kulude ja lepingu sõlmimata jätmise korral tekkivate kulude vahe) vahel, kohaldades tekkivate rahavoogude suhtes asjakohast diskontomäära.
- (198) Lisaks tuleb selles analüüsis arvesse võtta kõiki tehinguga seonduvaid lisatulusid ja -kulusid. Eri elemente (lennujaamatasude puhul tehtavad allahindlused, turustamistoetused, muud rahalised stiimulid) ei tohiks hinnata eraldi.

⁽⁶⁰⁾ See küsimus tõstatub eelkõige seoses easyJeti 2003. aasta lepinguga, mis sõlmiti ajal, mil kohaldati 2003. aasta tasumäärasid ja milles kalduti selgelt kõrvale nende tasumäärade puhul sätestatud tingimustest (vt põhjendus 42). Lisaks sõlmiti esimene leping Ryanairiga, esimene leping Germanwingsiga ning lepingud Volare ja V-Birdiga ajal, mil kohaldati 2003. aasta tasumäärasid, ning neis lepingutes nähti ette toetused, mis ei olnud tasumäärade raames sätestatud (vt põhjendus 48). Samamoodi sõlmiti lepingud ettevõtjatega Aer Lingus, Icelandair ja Norwegian Air Shuttle ajal, mil kohaldati 2004. aasta tasumäärasid, ning neis lepingutes nähti – ilma et see oleks olnud kehtestatud tasumäärade raames – ette, et FBS maksab toetusi, millega kaetakse osa asjaomaste lennuettevõtjate turustuskuludest (vt põhjendus 49).

⁽⁶¹⁾ Charleroi kohtuotsuse punkt 98.

Charleroi kohtuotsuses on öeldud järgmist: „... erainvestori kriteeriumi kohaldamisel on oluline käsitleda äritehingut tervikuna, et teha kindlaks, kas riiklik üksus ja tema poolt kontrollitav üksus käitusid koosvõetuna kui turumajanduse tingimustes tegutsevad mõistlikud ettevõtjad. Vaidlusaluste meetmete hindamisel peab komisjon arvestama kõiki olulisi asjaolusid ja nende konteksti...”⁽⁶²⁾.

- (199) Eeldatav lisatulu peab hõlmama eelkõige lennujaamatasudest saadavat tulu, võttes arvesse allahindlusi, lepinguga eeldatavasti tekkivat lisaliiklust ning lisaliiklusega eeldatavasti kaasnevat lennundusvälist tulu. Eeldatavad lisakulud peavad kätkema eelkõige kõiki lisanduvaid tegevus- ja investeerimiskulusid, mis ei oleks ilma lepinguta tekkinud, nagu ka turustamistoetuste ja muude rahaliste stiimulitega seotud kulud.

7.5. EasyJeti 2003. aasta lepingu (2. meede) hindamine

- (200) EasyJeti 2003. aasta leping sõlmiti enne 2004. aasta tasumäärade jõustumist esialgu kümneks aastaks võimalusega pikendada lepingut veel kümneks aastaks.
- (201) Saksamaa on esitanud tõendid projekti finantsväljavaadete kohta, mis põhinesid eelkõige prognoosil, mille FBS oli teinud 17. detsembril 2003, st enne FBSi ja easyJeti vahelise lepingu sõlmimist 19. detsembril 2003 (vt põhjendus 37). FBS eeldas, et lepinguga suureneb tegevuskasum ajavahemikul 2004–2012 igal aastal ja et 2010. aastal jõutakse tegevusega kasumisse.

Tabel 9

FBSi prognoos easyJeti 2003. aasta lepinguga kaasneva lisakasumi kohta (miljonites eurodes)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tegevuskasum easyJeti lepingu sõlmimata jätmise korral	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Lisanduv tegevuskasum easyJeti lepingu sõlmimise korral	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Konsolideeritud tegevuskasum	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

- (202) Komisjon on seisukohal, et see prognoos ja selle koostamisel kasutatud eeldused olid kindel alus, mille põhjal allkirjastada easyJeti 2003. aasta leping.
- (203) EasyJeti 2003. aasta lepinguga kaasneva lennuliikluse prognoosimisel võeti aluseks nende lennukite arv, mille easyJet paneb lepingu kohaselt aja jooksul sooritama lende Schönefeldist, ja [...] %line täituvus, mis tundub olevat odavlennuettevõtjate tavapärasest täituvust silmas pidades usutav.
- (204) Äriplaanis võeti arvesse kõiki asjakohaseid prognoositud lisakulusid ja -tuluseid, sealhulgas lennundusega seotud ja lennundusväliseid kululiike, ning easyJetile pakutud rahaliste stiimulitega seotud kulud. Prognoosimisel arvestati eelkõige lepinguga eeldatavasti lisanduvat liiklust ja lepingu tingimusi.
- (205) Et teha sellele strateegilisele otsusele stressitest, palus FBS lõpuks auditeerimisfirmal [...] (edaspidi „teine ekspert”) hinnata, kas turumajanduse tingimustes tegutsev ja kasumlikkuse väljavaadetest juhitud arukas investor oleks selle lepingu 2003. aastal sõlminud. See hindamine (edaspidi „teise eksperdi uuring”), mis hõlmas ka teiste lennuettevõtjatega sõlmitud lepinguid, viidi lõpule 2007. aastal.
- (206) Teine ekspert tugines oma easyJeti 2003. aasta lepingu analüüsis põhjenduses 158 juba nimetatud FBSi prognoosidele.
- (207) Teine ekspert kontrollis põhjalikult FBSi kulude ja tulude prognoosi usaldusväärsust ning kohandas lepingu sõlmimise ajal olemas olnud teavet aluseks võttes FBSi esitatud eeldusi, kui ta leidis, et need ei olnud asjakohased.

⁽⁶²⁾ Charleroi kohtuotsuse punkt 59.

- (208) Näiteks kohandas teine ekspert äriplaani, et lisada sellesse [...] miljoni euro suurune investeerimiskulu seoses easyJeti jaoks B-terminalis lisavärvade rajamisega. Lisaks tegi ta kohandusi, kajastamaks asjaolu, et FBSi prognoosid põhinesid easyJeti lepingu kavandil, mis oli allkirjastatud lepingust pisut erinev. Seega kohandas teine ekspert äriplaani, et viia see täielikult vastavusse allkirjastatud lepingu tingimustega.
- (209) Veel arvutas teine ekspert ajavahemikuks 2004–2007 välja easyJeti 2003. aasta lepingu nüüdispuhasväärtuse (NPV) seisuga 30. detsember 2003, võttes aluseks FBSi prognoosid, mida oli kohandatud eespool kirjeldatud viisil. Prognoositavate rahavoogude (nii sissetulevate kui ka väljaminevate) aegridade NPV määratakse kui asjaomase ajavahemiku üksikute prognoositavate rahavoogude diskonteeritud summa. NPV on tavaline vahend, mida ettevõtjad kasutavad projekti kasumlikkuse hindamisel. Teine ekspert arvutas kuni lepingu lõppemiseni iga aasta lõpu seisuga välja easyJeti 2003. aasta lepingu nüüdispuhasväärtuse kogusumma. Selleks leidis ta klassikalise finantsvarade hindamise mudeli alusel rahavoogude diskonteerimiseks kohaldatava diskontomäära, ⁽⁶³⁾ nii et see määr kajastas tõepäraselt FBSi 2003. aasta kapitalikuludid.
- (210) Saadud NPVd on esitatud tabelis 10.

Tabel 10

EasyJeti 2003. aasta lepinguga seoses prognoositud rahavoogude NPV

NPV kogusumma aasta lõpus (30. detsembril 2003. aasta väärtusega)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NPV (miljonites eurodes)	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Allikas: teise eksperdi uuring.

- (211) Need NPVd on kõik positiivsed ja kinnitavad, et easyJeti 2003. aasta lepingu sõlmimine oli mõistlik.
- (212) Teine ekspert märkis oma aruandes, et FBS ei olnud võtnud 2003. aastal lepingu sõlmimise hindamisel arvesse seda, millist mõju avaldab leping BERi lennujaamale sellisel kujul, nagu see algul sõlmiti (st kehtivusega kümme aastat võimalusega pikendada seda veel kümneks aastaks). Nagu teine ekspert märkis, oli easyJeti 2003. aasta leping selle algsel kujul kohaldatav veel mitu aastat pärast BERi avamist, mis oli kavandatud 2011. aastasse. Pealegi olid selles lepingus sätestatud tingimused, mis olid ilmselgelt soodsamad BERi jaoks kavandatud üldiste tasude raames ette nähtud tingimustest, mida oleks kohaldatud BERi avamisel. Teise eksperdi sõnul valitses seetõttu oht, et easyJeti 2003. aasta lepingu olemasolu tulemusel võisid teised lennuettevõtjad avaldada FBSt suurt survet, et vähendada erinevust BERis kehtivate üldiste tasude ja easyJetiga kokku lepitud tasude vahel. 2003. aastal oli see siiski väga kauge oht, mida ei olnud võimalik odavlendude turu kiiret arengut silmas pidades mingi kindlusega ette näha, ammugi siis mõõta. See oht ei saanudki tegelikkuseks. EasyJeti 2003. aasta leping asendati easyJeti 2007. aasta muutmislepinguga, mis pidi BERi avamisel lõppema.
- (213) Seepärast kinnitatakse teise eksperdi uuringus, et turumajanduse tingimustes tegutsev arukas investor oleks easyJeti 2003. aasta lepingu sõlminud.
- (214) Kokkuvõttes ei kaasne easyJeti 2003. aasta lepinguga riigiabi.

⁽⁶³⁾ Finantsvarade hindamise mudeli kohaselt kasutatakse diskontomäära „ra” kindlaksmääramiseks järgmist valemit:

$$ra = rrf + Ba (rm - rrf)$$

kus:

rrf = riskivaba tagatise tulumäär

rm = turu üldine eeldatav tulumäär

Ba = vara beeta.

7.6. Teiste lennuettevõtjatega sõlmitud lepingute (3. meede) hindamine

- (215) FBSi otsused sõlmida lepingud lennuettevõtjatega Ryanair, Germanwings, Volare, Icelandair, Norwegian Air Shuttle ja Aer Lingus põhinesid samuti lisaliikluse ning lisakulude ja -tulude prognoosidel, millest nähtus, et nende lepingute sõlmimine on kasulik.
- (216) Iga lepingu puhul lähtuti liikluse prognoosimisel lennuettevõtja kavandatud lendude arvust ja põhjendatud eeldustest nende täituvuse kohta. Neis prognoosides võeti arvesse kõiki asjakohaseid ennustatavaid lisakulusid ja -tulusid, sealhulgas lennundusega seotud ja lennundusväliseid kululiike, ning FBSi poolt lennuettevõtjatele pakutud rahaliste stiimulitega seotud kulusid.
- (217) Nagu easyJeti 2003. aasta lepingu puhul, tehti ka FBSi prognoosidele stressitest, mille teostas teine ekspert. Stressiteste tulemusena leiti, et kõnealuste lennuettevõtjatega lepingute sõlmimine toob iga lepingu puhul igal lepingu kehtivuse aastal ikkagi kaasa lepingu lisakulusid ületava lisatulu (hoolimata teistest, konservatiivsematest järeldustest). Selle järelduseni jõudmiseks analüüsis teine ekspert kõnealuseid kohandatud prognoose aluseks võttes igat lepingut viisil, mis oli täielikult kooskõlas punktides 7.4.4 ja 7.5 kirjeldatud meetodikaga. Teine ekspert tugines läbivaatamisel ja kohanduste tegemisel üksnes nendele andmetele ja prognoosidele, mis olid FBSile kättesaadavad lepingu sõlmimise võimaluse hindamise ajal.
- (218) Tabelis 11 on esitatud lepingute kohaldamisperioodi NPVd, mille teine ekspert arvutas lepingu sõlmimise ajal välja neist üheksast lepingust kaheksa kohta.

Tabel 11

FBSi ja eri lennuettevõtjate vahel sõlmitud lepingute NPVd

Lennuettevõtja/leping	Lepingu kohaldamise aeg	NPV lepingu kestuse ajal (eurodes)
Ryanair (esimene leping)	1. mai 2003 – 30. aprill 2004	[...]
Ryanair (teine leping)	1. mai 2003 – 30. aprill 2008	[...]
Germanwings (esimene leping)	26. oktoober 2003 – 31. oktoober 2006	[...]
Germanwings (teine leping)	1. mai 2004 – 30. aprill 2008	[...]
Volare	26. oktoober 2003 – 31. märts 2007	[...]
Icelandair	6. juuni 2004 – 31. märts 2009	[...]
Norwegian Air Shuttle	29. märts 2004 – 31. märts 2009	[...]
Aer Lingus	30. märts 2004 – 31. märts 2009	[...]

Allikas: teise eksperdi uuring.

- (219) Nagu sellest tabelist näha, on kõik NPVd positiivsed. Seepärast oleks turumajanduse tingimustes tegutseval ja kasumlikkuse väljavaadetest juhinduval arukal investoril olnud mõistlik nõustuda lepingute sõlmimise kuupäeval kõnealuste lepingute tingimustega.
- (220) V-Birdiga sõlmitud lepingu⁽⁶⁴⁾ jaoks NVPd ei arvatatud. Teine ekspert juhtis tähelepanu asjaolule, et selle lepingu kohta ei olnud olemas eelnevat äriplaani. Teisalt on selle lepingu tingimused väga sarnased Volarega sõlmitud lepingu tingimustega. Lepingud allkirjastati peaaegu samal ajal ja sarnasteks ajavahemikeks (vastavalt kolm ja pool ning neli aastat). Neis nähti ette lennujaamatasude kehtestamisel 2003. aasta tasumäärade kohaldamine ning Volarele ja V-Birdile ühesuguse ergutava toetuse ([...] miljonit eurot) maksmine. Mõlema lepingu tegevusnõuetes nähti ette väga sarnane arv lende ja sama lennukitüübi kasutamine. Peale selle oli nende lepingute sõlmimisel põhjust eeldada, et mõlemal lennuettevõtjal on samasugune täituvus. Liiklus, mille lisandumist mõlema lepinguga

⁽⁶⁴⁾ See on ainus odavlennuettevõtjaga sõlmitud leping, mida käsitletakse ametlikus uurimismenetluses, kuid ei nimetata tabelis 11.

seoses eeldati, oli seega võrreldav. Samuti võis mõlema lepingu puhul eeldada, et FBSile kaasnevad nendega sarnased täiendavad tegevuskulud. Nende kahe lepingu sarnasuste põhjal oli mõistlik järeldada, et V-Birdi leping vastas turumajanduse tingimustes tegutseva investori kriteeriumile.

- (221) 8. oktoobril 2004 lõpetas V-Bird tegevuse ja esitas pankrotiavalduse, mis rahuldati 18. oktoobril 2004. V-Bird likvideeriti 2005. aasta jaanuari alguses. Seega ei ole enam olemas ühtki ettevõtjat, kes oleks võinud saada otsesest või kaudset kasu V-Birdi lepinguga kaasnenud ükskõik millisest võimalikust riigiabist.
- (222) Eespool öeldut arvesse võttes ei kaasne ühegi tabelis 6 loetletud lepinguga riigiabi.

7.7. EasyJeti 2004. aasta rendilepingu (4. meede) hindamine

- (223) Teatavad huvitatud isikud olid seisukohal, et easyJeti 2004. aasta rendilepinguga anti easyJetile ainuõigus kasutada Schönefeldi B-terminali ja keelati teiste lennuettevõtjate juurdepääs sellele.
- (224) Nagu on märgitud põhjenduses 55, rentis easyJet aastatel 2004–2007 ligikaudu [...] m² büroopinda ja registreerimislaudu ehk 24 % kogu B-terminali põrandapinnast. B-terminali avalikud ruumid (koridorid, saalid, kohvikud) olid ligipääsetavad peale easyJeti reisijate ka teiste lennuettevõtjate reisijatele, kuna B-terminal ja A-terminal olid omavahel füüsiliselt ühendatud.
- (225) Lennule registreerimise alade eraldamine konkreetsetele lennuettevõtjatele ning nendele ettevõtjatele vahetult külgevatel aladel tootemargi kujundamise ja reklaamimise õiguste andmine on Euroopa ja rahvusvahelistes lennujaamades üldine äritava ja sellised korraldused on laialt levinud.
- (226) Kui lennuettevõtja või lennuettevõtjate ühendus veab suurt arvu reisijaid ühest konkreetsest lennujaamast või ühte konkreetsest lennujaama, on lennujaama käitamise (ja seega äri) seisukohast mõistlik koondada tema tegevus ühte terminali. See optimeerib nii lennujaama kui ka lennuettevõtja tegevust.
- (227) Seepärast ei pruugi lennujaama käitaja anda lennuettevõtjale majanduslikku eelist, kui ta annab talle terminali kõikide registreerimislaudade ja kogu büroopinna ainukasutusõiguse. Majanduslik eelis võidakse anda vaid siis, kui lennujaama käitaja annab lennuettevõtja ainukasutusse alad, mis ületavad lennuettevõtja vajadusi (takistades seeläbi teistel lennuettevõtjatel kasutada rakendamata läbilaskevõimet), või kui lennuettevõtjalt küsitakse ebatavaliselt väikest renti. Nagu allpool näidatud, ei ole easyJeti 2004. aasta rendilepingu puhul täidetud ükski nendest tingimustest.
- (228) Alates ajast, mil easyJet alustas lende Schönefeldist, on ta olnud ülekaalukalt valitsev lennuettevõtja. Aastatel 2004–2007 vedas easyJet [...]–[...] % kõikidest Schönefeldi reisijatest. Juba 2003. aastal prognoositi, et easyJetilt saab liikluse poolest ülekaalukalt suurim lennuettevõtja. Tänu easyJeti lepingulisele kohustusele teha Schönefeldist kindlaksmääratud arvule lennukitele kodulennujaam oli FBSil võimalik eeldada suurt reisijate arvu alates hetkest, mil easyJet alustas oma tegevust.
- (229) Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Organisatsiooni sõnul oli B-terminali läbilaskevõime 600 000 reisijat aastas, mis on märksa väiksem kui nende reisijate arv ([...] miljonit) ⁽⁶⁵⁾, kelle vedamist Schönefeldist ja Schönefeldi easyJetilt alates 2004. aastast oodati. Seepärast on selge, et FBS ei viinud easyJeti 2004. aasta rendilepingu abil ellu mingit liigse läbilaskevõime eraldamise strateegiat, et takistada teisi lennuettevõtjaid pakkumast easyJetile Schönefeldis konkurentsi. 2006. aastal teenindati B-terminalis ilma suurte tehniliste kohandusteta [...] miljonit reisijat, mida on teoreetilisest läbilaskevõimest kaks korda enam. Suutlikkus teenindada nii palju reisijaid tulenes eeskätt sellest, et terminal oli üheainsa lennuettevõtja käsutuses, mis võimaldas reisijatevoogu optimeerida.
- (230) Renditasudest rääkides ei ole lennujaamade läbilaskevõime, turutingimuste ja sisseseade kvaliteedi erinevuste tõttu mõtet eri lennujaamades küsitud renditasusid võrrelda. EasyJeti tasutud rent oli tegelikult kooskõlas FBSi renditasude astmestikuga, lennuettevõtjale ei tehtud mingit allahindlust.
- (231) B-terminalis maksis easyJet letipinna eest [...] eurot ruutmeetri kohta ja büroopinna eest [...] eurot ruutmeetri kohta. Sarnastes tasudes lepiti sarnaste võimaluste kasutamise eest teistes terminalides kokku ka teiste lennuettevõtjatega. Näiteks Germanwings maksis A-terminalis letipinna eest [...] eurot ruutmeetri kohta. Aeroflotilt küsiti A-terminalis asuva kontori eest [...] eurot ruutmeetri kohta. Enne easyJeti rentis B-terminalis büroopinda Condor, kes maksis samasuguse pinna eest B-terminalis väiksemat renti. Kui easyJet maksis [...] eurot büroopinna ruutmeetri kohta, siis Condorilt küsiti ruutmeetri eest vaid [...] eurot.

⁽⁶⁵⁾ Teise eksperdi uuring, lk 22, tabel 2.

- (232) Selline võrdlus on asjakohane, et hinnata majandusliku eelise olemasolu easyJeti 2004. aasta rendilepingu raames. Erinevalt lepingust, mis hõlmab kogu lennuettevõtja tegevust lennujaamas ja tema põhilisi finantssuhteid lennujaama käitajaga, ⁽⁶⁶⁾ on registreerimislaudu ja büroopindu käsitlev rendileping seotud juurdepääsu võimaldamisega ruumidele, mida võib üldjuhul pidada võrdlemise standardseteks, vähemalt konkreetse lennujaama piires. Pealegi moodustab sellistes lepingutes kehtestatud rent võrreldes lennujaamatasude, turustamistoetuste ja muude rahaliste stiimulitega tühise summa. Seepärast ei ole lennujaama käitajal erilist stiimulit kehtestada spetsiaalselt kohandatud rent või meelitada lennuettevõtjatega läbirääkimisi pidades neilt välja võimalikult suured rendisummad. Lennujaama käitaja ärihuvides on pigem koondada konkreetse lennuettevõtja tegevus ühte kohta, et tagada oma klientide hüvanguks selle tõhusus, eriti kui käitaja püüab lennuettevõtjaid ligi meelitada ja panna neid suurendama oma liiklust, nagu tegi FBS.
- (233) Seepärast ei pruugi vastupidiselt kolmandate isikute väidetele olla mõistlik eraldada lennuettevõtjatele rendipindu pakkumismenetluste alusel. Selline tava tundub olevat kõikjal Euroopa lennujaamades tegelikult väga harv. Mõistlikult lennujaama käitajalt, kes juhindub kasumlikkuse väljavaadetest, oodatakse, et ta leiaks iga lennujaamas tegutseva suure lennuettevõtja jaoks läbilaskevõime ja muude omaduste poolest sobivad pinnad ning küsiks nende eest kooskõlas lennujaama tavapraktikaga mõistlikku renti.
- (234) Neil põhjustel ei anta rendi tasemega majanduslikku eelist, kui see on laias laastus kooskõlas rendisummadega, mida küsitakse lennujaamas teistelt lennuettevõtjatelt. Nii see oligi easyJeti 2004. aasta rendilepingu puhul.
- (235) Peale selle on lennujaama käitajal otstarbekas sõlmida selline leping ajaks, mis on kooskõlas asjaomase lennuettevõtja lennujaamas tegutsemist reguleeriva põhilepingu kestusega. Nii see oligi easyJeti 2004. aasta rendilepingu puhul.
- (236) Pagasi käitlemise seadmetest on A-terminali ja B-terminali paigaldatud süsteemid tehnilisest vaatenurgast identsed, kui jätta kõrvale üks aspekt: B-terminalis asuva seadme juurde kuulus läbivalgustusaparaat. See paigaldati Saksa föderaalpolitsei nõudmisel. Vastasel juhul oleks B-terminalilt tegevusluba ära võetud. B-terminali pagasi käitlemise seadme tehniliste omadustega ei anta easyJetile tegutsemisel eelist, muutes näiteks pagasi peale- või mahalaadimise kiiremaks või sujuvamaks. Pigem tagavad need pagasi läbivalgustamiseks tervikmeetodi, mis aga ei mõjuta mingil moel lennuettevõtja lennule registreerimise toiminguid.
- (237) Tegelikult valmistab terviklik turvasüsteem easyJetile hoopiski tegevusraskusi. Kui reisija pagasi puhul tuvastatakse probleem, mis nõuab käsitsi kontrollimist, tuleb reisija B-terminali turvaalasse tagasi kutsuda. Ent selleks ajaks on reisija juba lähtevärava ootesaalis, teda tuleb teavitada ja ta tuleb tagasi tuua. See on tülikas protseduur, mille tõttu peaksid reisijad registreerima end Schönefeldi B-terminalis lennule vähemalt 30 minutit enne lennu väljumist. EasyJet on kehtestanud praegu selleks ajaliseks piiriks 40 minutit, sest muidu pole kindel, et protsess suudetakse õigeaks ajaks lõpule viia. A-terminalis seevastu selliseid kitsendusi ei ole. Tavapärane on nõue registreerida end lennule hiljemalt 20 minutit enne lennu väljumist ja sellega ei kaasne mingeid tehnilisi probleeme.
- (238) Teine raskus on seotud asjaoluga, et B-terminali ja A-terminali pagasi käitlemise seadmed erinevad oma tehniliste rikete sageduse poolest. Oma keerulisema tervikliku turvatehnoloogia tõttu töötas B-terminali pagasi käitlemise seade 2004. aasta maist kuni detsembrini [...] % lennujaama töötundidest, samal ajal kui A-terminali seade oli töös [...] % sellest ajast.
- (239) Kõike eespool öeldut arvesse võttes on jõutud järeldusele, et ühegi easyJeti 2004. aasta rendilepingu sättega ei antud easyJetile majanduslikku eelist. Seepärast ei kaasne selle lepinguga riigiabi,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Järgmised meetmed, mida Saksamaa on rakendanud punktides a–l nimetatud ettevõtjate suhtes, ei kujuta endast riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses:

- a) kontrolli üleandmise ning kasumi üleandmise leping, mille sõlmisid 6. augustil 1992 Berlin Brandenburg Flughafen Holding GmbH ja Berliner Flughafen-Gesellschaft mbH;
- b) leping, mille sõlmisid 19. detsembril 2003 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja easyJet Airline Company Ltd;

⁽⁶⁶⁾ Näiteks easyJeti 2003. aasta leping.

- c) leping, mille sõlmisid 31. märtsil 2003 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Ryanair Limited;
- d) leping, mille sõlmisid 28. aprillil 2004 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Ryanair Limited;
- e) leping, mille sõlmisid 14. oktoobril 2003 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Germanwings GmbH;
- f) leping, mille sõlmisid 23. detsembril 2004 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Germanwings GmbH;
- g) leping, mille sõlmisid 22. oktoobril 2003 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Volare Airlines S.p.A.;
- h) leping, mille sõlmisid 3. novembril 2003 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja V-Bird Airlines B.V.;
- i) leping, mille sõlmisid 6. juunil 2004 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Icelandair Reykjavik Airport;
- j) leping, mille sõlmisid 17. mail 2004 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Norwegian Air Shuttle AS;
- k) leping, mille sõlmisid 13. mail 2004 Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja Aer Lingus Limited;
- l) rendileping, mille sõlmisid 2004. aasta märtsis Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH ja easyJet Airline Company Ltd. teatavate pindade ja seadmete kasutamiseks Schönefeldi lennujaama B-terminalis.

Artikkel 2

Käesolev otsus on adresseeritud Saksamaa Liitvabariigile.

Brüssel, 20. veebruar 2014

Komisjoni nimel
asepresident
Joaquín ALMUNIA

KOMISJONI OTSUS (EL) 2015/507,**16. september 2014,****Saksamaa võetud meetme SA.23129 (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007) kohta***(teatavaks tehtud numbri C(2014) 6411 all)***(Ainult saksakeelne tekst on autentne)****(EMPs kohaldatav tekst)**

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku,

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt osutatud artiklile⁽¹⁾ ja võttes neid märkusi arvesse

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

- (1) 30. märtsil 2007 esitas Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (edaspidi „NEUWOGES”) nõukogu määruse (EÜ) nr 659/1999 artikli 20 lõike 2 alusel komisjonile kaebuse, ⁽²⁾ mille kohaselt on ettevõtjatele Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG ja Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (edaspidi „BAVARIA 1” ja „BAVARIA 2”; koos „BAVARIA”) antud hoonestusõiguse lepingu (*Erbbaurechtsvertrag*, edaspidi „EBV”) ja halduslepingu (*Generalverwaltervertrag*, edaspidi „GVV”) kaudu ebaseaduslikku riigiabi. NEUWOGES taotles ametliku uurimismenetluse algatamist vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõikele 2.
- (2) 6. augustil 2007, 14. mail 2008, 6. aprillil 2009 ja 3. veebruaril 2012 palus komisjon Saksamaalt lisateavet. Saksamaa vastas 4. septembril 2007, 12. oktoobril 2007, 17. oktoobril 2007, 11. juulil 2008, 14. juulil 2008, 12. detsembril 2008, 30. juunil 2009 ja 28. veebruaril 2012. NEUWOGES edastas märkused 30. mail 2007, 5. novembril 2007, 26. veebruaril 2008, 15. juulil 2008, 30. septembril 2008, 18. detsembril 2008, 6. märtsil 2009, 4. juunil 2009, 15. juulil 2009, 26. augustil 2009, 22. septembril 2009 ja 19. jaanuaril 2012. BAVARIA esitas märkused 13. mail 2008.
- (3) 28. novembril 2008 tegi Rostocki madalama astme piirkonnakohtus (edaspidi „LG Rostock”) BAVARIA/NEUWOGESi menetluses teatavaks oma otsuse. BAVARIA oli esitanud NEUWOGESi vastu hagi nende vahel sõlmitud lepingu täitmata jätmise tõttu. NEUWOGES väitis seejärel, et leping sisaldab õigusvastast ja siseturuga kokkusobimatut riigiabi ja on seetõttu tühine. LG Rostock jõudis järeldusele, et BAVARIA-le ei ole antud eelist ja seetõttu ei ole tegemist ka riigiabiga Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. NEUWOGES esitas otsuse kohta apellatsioonkaebuse. Menetlus on Rostocki kõrgema astme piirkonnakohtus (edaspidi „OLG Rostock”) veel pooleli. Lisaks algatas BAVARIA menetluse Greifswaldi halduskohtus (edaspidi „VG Greifswald”), et saada kohtult õigus tutvuda kõikide kõnealuseid lepinguid puudutavate NEUWOGESi või Neubrandenburgi linna toimetega. Menetlus on veel pooleli.
- (4) 4. juuni 2009. aasta kirjaga nõudis NEUWOGES kooskõlas Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 265 lõikega 2 komisjonilt kahe kuu jooksul ametliku uurimismenetluse algatamist.
- (5) 29. juuli 2009. aasta kirjaga edastas komisjon NEUWOGESile oma esialgse hinnangu, et EBV ega GVV ei sisalda riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.
- (6) 26. augusti 2009. aasta kirjaga vaidlustas kaebuse esitaja eelnimetatud esialgse hinnangu ja nõudis komisjonilt kahe nädala jooksul ametliku uurimismenetluse algatamist.
- (7) Komisjoni talitused teatasid NEUWOGESile 15. septembri 2009. aasta kirjaga, et edastavad talle veel ühe kirja koos NEUWOGESi viimastele märkustele antud hinnanguga. 22. septembri 2009. aasta kirjaga teavitas NEUWOGES komisjoni, et ta ei ole komisjoni ettepanekuga nõus.

⁽¹⁾ ELT C 141, 17.5.2012, lk 28.⁽²⁾ Nõukogu määrus (EÜ) nr 659/1999, 22. märts 1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 kohaldamiseks (EÜT L 83, 27.3.1999, lk 1).

- (8) 9. oktoobril 2009 esitas NEUWOGES hagi Üldkohtule ja taotles komisjoni 29. juuli 2009. aasta kirjas sisaldunud otsuse tühistamist või teise võimalusena tuvastamist, et komisjon on toimingute tegemata jätnud, sest keeldus ametliku uurimismenetluse algatamisest Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõike 2 kohaselt. 9. jaanuaril 2012 lükkas kohus tühistamishagi vastuvõetamatuna ja tegevusetushagi põhjendamatuks tagasi⁽³⁾.
- (9) 19. jaanuari 2012. aasta kirjaga nõudis NEUWOGES komisjonilt uuesti ametliku uurimismenetluse algatamist kooskõlas Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõikega 2.
- (10) 21. märtsi 2012. aasta kirjaga teavitas komisjon Saksamaad oma otsusest algatada ametlik uurimismenetlus. Komisjoni otsus menetluse algatamise kohta (edaspidi „algatamisotsus“) avaldati *Euroopa Liidu Teatajas*⁽⁴⁾. Komisjon palus huvitatud isikutel esitada meetme kohta oma märkused. 22. märtsil 2012 esitas NEUWOGES Üldkohtu 9. jaanuari 2012. aasta määruse suhtes apellatsioonkaebuse. Kohus lükkas selle 15. novembril 2012 alusetuna tagasi⁽⁵⁾.
- (11) Komisjon sai 17. juulil 2012, 2. oktoobril 2012, 4. aprillil 2013 ja 15. aprillil 2014 NEUWOGESi märkused ning 18. juunil 2012 ja 22. aprillil 2013 BAVARIA märkused. Märkused edastati Saksamaale 7. augustil 2012 ja 16. septembril 2013. Liiduvalitsuse ülesandel esitas Neubrandenburgi linn märkused 23. juulil 2012 ja 28. septembril 2012; Berliini liidumaa edastas oma märkused 16. mail 2012, 28. septembril 2012 ja 30. septembril 2013.

2. MEETMETE KIRJELDUS

- (12) NEUWOGES on Saksa õiguse kohaselt osäühing. Neubrandenburgi linnale kuulub 100 % selle osadest. NEUWOGESi eesmärk on varustada suurt osa Neubrandenburgi linna ja ümbritsevate piirkondade elanikest taskukohaste korteritega. Osäühingule kuulub praegu 33 % kõikidest Neubrandenburgi linna korteritest. BAVARIA 1 ja BAVARIA 2 on sihtotstarbelised ühingud, mis asutati spetsiaalselt NEUWOGESiga tehingute tegemiseks ja mille enamusosalus kuulub suletud kinnisvarafondidele. BAVARIA 1 kuulub BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG-le (94 %) ja BAVARIA Immobilien-Management GmbH i.l-le (6 %), BAVARIA 2 kuulub 100 % ulatuses äriühingule Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn. BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG ning Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn osalused on erainvestorite omanduses. Mõlema fondi asutaja ja turustaja oli Berliner Immobilien-Holding GmbH, mis kuulus 1. jaanuarini 2006 Bankgesellschaft Berlinile ja on sellest ajast saadik otseselt 100 % Berliini liidumaa omandis.
- (13) NEUWOGESile kuulub muu hulgas mitu Neubrandenburgis asuvat kinnistut, millel paikneb kaksteist elamut kokku 557 korteri ja mitme äripinnaga. 21. jaanuaril 1998 sõlmisid NEUWOGES ja BAVARIA hoonestusõiguse lepingu (EBV) ja halduslepingu (GVV) (edaspidi „kõnealused lepingud“ või koos „müügi- ja tagasirenditehing“).

2.1. HOONESTUSÕIGUSE LEPING

- (14) 21. jaanuaril 1998 sõlmisid NEUWOGES ja BAVARIA kaheteistkümne hoone (kokku 557 korteri) kohta kinnistu rentimise ja hoone müümise lepingu. Selle lepinguga sai BAVARIA 75 aastaks nende kinnistute hoonestusõiguse ja omandas hooned.
- (15) EBV jaguneb kaheks põhiosaks:
- a) esiteks kohustus BAVARIA maksma NEUWOGESile kokku [...] (*) eurot: (6) [...] eurot kapitaliseeritud renti hoonetealuse maa kasutuse eest kuni 31. detsembrini 2028 ja [...] eurot hoonete ostuhinnana;
 - b) teiseks peab BAVARIA maksma alates 1. jaanuarist 2029 kümne aasta jooksul igal aastal renti, mis moodustab [...] % kinnistu praegusest väärtusest, st [...] eurot ruutmeetri eest või [...] eurot aastas. EBV ülejäänud kestuse jooksul on ette nähtud renti kohandamine elukallidusindeksiga, kui see muutub rohkem kui [...] % võrra.

⁽³⁾ Üldkohtu 9. jaanuari 2012. aasta määrus kohtuasjas T-407/09: Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft vs. komisjon, ECLI (Euroopa kohtulahendi tunnus): EU:T:2012:1.

⁽⁴⁾ Vt joonealune märkus 1.

⁽⁵⁾ Euroopa Kohtu 15. novembri 2012. aasta määrus kohtuasjas C-145/12 P: Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft vs. komisjon, ECLI: EU:C:2012:724.

(*) Osa teksti muudetud, et tagada konfidentsiaalse teabe salastatus; need osad on edaspidi asendatud nurksulgudega.

⁽⁶⁾ Komisjon on käesolevas otsuses kõik esialgu Saksa markades antud summad arvestanud ümber eurodeks ametliku vahetuskursiga 1 euro = 1,95583 Saksa marka. Selle käigus võib olla tekkinud väikesed ümardamisvigu. Komale järgnevaid numbreid ei ole käesolevas otsuses arvesse võetud.

- (16) 1997. aastal lasi NEUWOGES oma ekspertidel enne EBV sõlmimist BAVARIAga hinnata objektide (hooned ja kinnistud) väärtust. Selle eksperdiarvamuse kohaselt oli objektide väärtus [...] eurot. 2007. aastal tellis NEUWOGES ettevõtteleks ekspertidelt tagasiulatavalt veel ühe eksperdiarvamuse objektide 1997. aasta turuväärtuse kohta. 2007. aasta eksperdiarvamuse kohaselt oli objektide väärtus 1997. aastal hinnanguliselt [...] eurot.

Võlakergenduse seadus

- (17) EBV sõlmiti võlakergenduse seaduse ⁽⁷⁾ (*Altschuldenhilfegesetz*, edaspidi „AHG”) taustal. Pärast Saksamaa taasühinemist 1990. aastal muudeti Ida-Saksamaa varasemad riiklikud elamumajandusettevõtted õiguslikult iseseisvateks kommunaalelamuettevõteteks. Eelkäijate varad ja kohustused anti üle nendele uutele ettevõtetele, mis tähendas nende jaoks rasket koormat. Et anda elamuettevõtetele võimalus pikaajaliselt püsima jääda, võttis riigi seadusandja vastu võlakergenduse seaduse, mis jõustus 27. juunil 1993.
- (18) AHG kohaselt võisid Ida-Saksamaa kommunaalelamuettevõtted taotluse alusel võlakergendust saada. AHG paragrahvi 4 lõigete 1 ja 2 alusel oli võimalik osaliselt vabaneda vanadest võlgadest, mille summa ületas 76,69 eurot ruutmeetri kohta, kusjuures arvesse oli lubatud võtta siiski kuni 434,60 eurot ruutmeetri kohta. Vastutasuks pidi elamuettevõtte nõustuma teatud kohustustega. Näiteks tuli tal teha aktiivselt jõupingutusi, et erastada korteritest 15 % (paragrahvi 4 lõike 5 esimene lause koostoimes paragrahvi 5), tal pidi olema äriplaan oma elamispindade kiireks erastamiseks, moderniseerimiseks ja remondiks (paragrahvi 4 lõike 5 teine lause) ning ta pidi andma aru oma investeerimiskava seisu ja erastamistulemuste kohta (paragrahvi 4 lõiked 5–7). Tol ajal (1997/1998) kehtinud seaduse versiooni kohaselt oli elamuettevõtetele võimalik täita erastamiskohustust 31. detsembrini 2003. Kui elamuettevõtte jättis selle täitmata (st ei teinud erastamise nimel aktiivselt jõupingutusi), tuli juba saadud võlakergendus tagasi maksta.
- (19) Elamuettevõtted olid kohustatud kandma teatud protsendi 76,69 eurot ruutmeetri kohta ületavast erastamistulust üle võlgade kustutamise fondile (*Erbstentilungsfonds*, edaspidi „ETF”). Tol ajal (1997/1998) oli AHG paragrahvi 5 lõikes 2 ette nähtud, et kõikide 31. detsembriks 1998 toimunud erastamiste puhul tuli üle kanda 45 % võõrandamistulust. 31. detsembriks 2000 või 31. detsembriks 2003 tehtud erastamise suhtes kehtestati tulumääraks vastavalt 50 % ja 55 %. Kui erastamine toimus hoonestusõiguse seadmisena (st hoonete ja kinnistute otsemüügi asemel müüdi ainult hooned ning kinnistutele seati hoonestusõigus), tugines ülekanamiskohustuste arvutamisel aluseks võetud võõrandamistulu hoonete hinnale ja kokkulepitud rendi nüüdisväärtusele (paragrahvi 5 lõige 2).
- (20) 1995. aasta jooksul selgus, et algul kavandatud erastamisvorm – st üürikuale müümine – ei vii tõenäoliselt nõutud 15 % suuruse erastamismäärani. Seetõttu hakkas võlakergendust haldav krediitiasutus Kreditanstalt für Wiederaufbau (edaspidi „KfW”) lubama ka niinimetatud erastamist vahendajast ostjatele ⁽⁸⁾. Selle mudeli kasutamine oli ette nähtud üksnes juhul, kui 15 % määra ei olnud otsese erastamise teel eeldatavasti võimalik saavutada, ja selle kohaselt võis elamuettevõtte võõrandada hooned *en bloc* ettevõtjast ostjale. Et seda elamuettevõtte 15 % suurust erastamismäära arvesse võetaks, pidi ettevõtjast ostja võtma kohustuse hooned renoveerida ja võimalikult palju (ent vähemalt kolmandiku) kortereid üürikuale edasi võõrandada ⁽⁹⁾. Kui pärast konkreetsete müügi-pakkumiste esitamist oli ostust huvitatud tunduvalt vähem kui kolmandik üürikuale, võis ettevõtjast ostja 60 % korteritest erastamiskohustuse alt välja jätta ja vähendada seeläbi seda kohustust järelejäänud 40 %-le korteritest, millest tuli erastada üks kolmandik ⁽¹⁰⁾.

NEUWOGES ja AHG

- (21) Lõpuks tunnustas KfW EBVD vastavalt AHG-le asjaomase vahendajast ostjale võõrandamisena. Müügi- ja tagasirenditehingu sõlmimine hõlbustas NEUWOGESil seega tema AHGst tuleneva erastamiskohustuse täitmist.

⁽⁷⁾ *Altschuldenhilfegesetz*, 23. juuni 1993 (BGBl. I, lk 944, 986), viimati muudetud 31. oktoobril 2006 (BGBl. I, lk 2407).

⁽⁸⁾ Vt föderaalsete ruumilise planeerimise ministeeriumi 18. mai 1995. aasta kiri „Üürikuale seotud erastamisvormide tunnustamine” ja KfW 22. detsembri 1995. aasta „Teabeleht üürikuale erastamise, üürikuale seotud erastamisvormide ja subsidiaarse kolmandale isikule müümise kohta”.

⁽⁹⁾ Föderaalsete ruumilise planeerimise ministeeriumi 18. mai 1995. aasta kiri „Üürikuale seotud erastamisvormide tunnustamine”, lk 183.

⁽¹⁰⁾ KfW 22. detsembri 1995. aasta „Teabeleht üürikuale erastamise, üürikuale seotud erastamisvormide ja subsidiaarse kolmandale isikule müümise kohta”, lk 5–6.

Ebaselgeks ja vaieldavaks jääb siiski see, mil määral mõjutas AHG ärilisi kaalutlusi, millele NEUWOGES lepingute sõlmimise otsuse tegemisel tugines, ja kas NEUWOGESile AHG alusel antud võlakergendust tuleb arvesse võtta selle küsimuse uurimisel, kas müügi- ja tagasirenditehing kujutab endast BAVARIA-le antud abi.

- (22) NEUWOGESi andmetel sai ta võlakergendust kokku [...] eurot⁽¹¹⁾. NEUWOGES selgitas, et müügi- ja tagasirenditehingu puhul on saadud võlakergenduse osaline proportsionaalne arvessevõtmine keeruline, sest AHG kohaselt on võlakergendus võimalik vaid juhul, kui elamuettevõtte on oma erastamiskohustuse täielikult täitnud. Kui aga teatud erastamismeetme puhul tuleb selle meetme osakaalu tõttu NEUWOGESi üldises erastamiskohustuses arvestada ühte osa saadud võlakergenduse kogusummast, võiks müügi- ja tagasirenditehingu juures arvutuslikult arvesse võtta kogu saadud võlakergenduse [...] euro suurust brutosummat. BAVARIA tehingust teenitud tulust tuli [...] eurot ETFile üle kanda, nii et NEUWOGESi võlakergenduse arvutuslik netosumma oli [...] eurot⁽¹²⁾.

2.2. HALDUSLEPING

- (23) 21. jaanuaril 1998 allkirjastasid BAVARIA ja NEUWOGES ka GVV, mille alusel renditi hooned NEUWOGESile tagasi. GVV kohaselt vastutab NEUWOGES kõnealuste hoonete haldamise ja ärilise kasutamise eest 30 aastat. Kogu hoonete üürileandmise eest saadav tulu jääb NEUWOGESile. Vastutasuna nende kasutusõiguste eest kohustus NEUWOGES tasuma igakuist kindlat rendimakset summas [...] eurot ([...] eurot aastas) kuni renoveerimistööde lõpuni ja pärast seda [...] eurot ([...] eurot aastas). Alates 1. jaanuarist 2000 tõusis rendimäär [...] % võrra aastas.

2.3. FIKSEERITUD SUMMAGA ÜLDLEPING

- (24) BAVARIA kohustus kõnealused hooned renoveerima ja sõlmis sel eesmärgil ettevõtjaga BRG Bau-Regie GmbH (edaspidi „BRG“), kes on 100 % NEUWOGESi tütarettevõtja, fikseeritud summaga üldlepingu (*Globalpauschalvertrag*, edaspidi „GPV“). GPV kohaselt tegi BAVARIA BRG-le kokkulepitud renoveerimistööde eest [...] euro suuruse ühekordse makse.

3. SAKSAMAA MÄRKUSED

- (25) Saksamaa piirdus algatamisotsusele saadetud vastuses selgitusega, et käesoleval juhul ta otsuse kohta märkusi ei esita ja jätab selle asjaomaste kohalike omavalitsuste, Neubrandenburi linna ja Berliini liidumaa teha.

4. HUVITATUD ISIKUTE MÄRKUSED

4.1. NEUWOGES

- (26) NEUWOGES väidab, et kõnealuste lepingute sõlmimisel ei tegutsenud ta turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtjana ega andnud seega BAVARIA-le majanduslikku eelist, mis kujutab endast riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. NEUWOGESi hinnangute kohaselt toovad kõnealused lepingud kahjumit summas [...] eurot (nominaalsumma) või [...] eurot (diskonteeritud summa). NEUWOGES käsitleb nimetatud kahjumit BAVARIA-le antud, siseturuga kokkusobimatu riigiabina.
- (27) NEUWOGES leiab, et kõnealuste lepingute tavapärastele turutingimustele vastavuse hindamisel tuleb EBVD ja GVVd uurida üksteisest eraldi (punkt 4.1.1). Lepinguid üksikshaaval vaadeldes väidab NEUWOGES, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks sõlminud ei EBVD (punkt 4.1.2) ega GVVd (punkt 4.1.3). Lisaks selgitab NEUWOGES, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks valinud mõne alternatiivse viisi (punkt 4.1.4). Lõpuks nendib NEUWOGES, et BAVARIA-le antud eelis kujutab endast riigi ressursside üleandmist, mis on seostatav Neubrandenburi linnaga (punkt 4.1.5).

⁽¹¹⁾ NEUWOGES teatas esialgu, et võlakergenduse kogusumma oli [...] eurot ja arvessevõetav osa [...] eurot. Arvessevõetavat osa korrigeeris NEUWOGES hiljem siiski [...] euroni. Kui lähtuda sellest, et see parandus tuleneb võlakergenduse kogusumma parandusest, parandati vastavalt seda summat.

⁽¹²⁾ Vt LG Rostock, 28. novembri 2008. aasta otsus (edaspidi „LG Rostocki otsus“), lk 24.

4.1.1. Kõnealuste lepingute eraldi või koos uurimine

- (28) NEUWOGESi väitel tuleb seoses küsimusega, kas kõnealused lepingud sõlmiti turutingimustel, uurida EBVd ja GVVd rangelt üksteisest eraldi. NEUWOGESi sõnul on EBV ja GVV õiguslikult iseseisvad lepingud, mis peaksid kehtima eraldi. Kui mõlemad lepingud oleksid tõepoolest kavandatud ühe üksusena, oleks NEUWOGESi väitel tulnud mõlemad notariaalselt tõestada; notariaalselt on aga tõestatud ainult EBV.
- (29) Seetõttu käsitleb NEUWOGES tavapärasele turutingimustele vastavuse uurimisel kumbagi lepingut eraldi.

4.1.2. Hoonestusõiguse leping (EBV)

- (30) NEUWOGES on seisukohal, et kõnealuste objektide (hooned ja kinnistud) kohta 1997. aastal ja 2007. aastal koostatud eksperdiarvamusi silmas pidades ei oleks ükski turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja sõlminud BAVARIAga EBVd kokkulepitud hinnaga. Ei rendimakse, AHGst tulenev võlakergendus EBV alusel, renoveerimiskohustus ega piiratud pakkumismenetlus ei muuda selle järelduse juures midagi.

4.1.2.1. Ostuhind

- (31) NEUWOGES tuletab meelde, et BAVARIA maksis hoonete eest [...] euro suuruse rahasumma ning lisaks [...] eurot kapitaliseeritud rendina hoonetealuse maa kasutuse eest. 1997. aasta ja 2007. aasta eksperdiarvamustes turuväärtuse kohta hinnati objektide väärtuseks kokku (kinnistute ja hoonete väärtus) vastavalt [...] eurot ja [...] eurot. Lisaks ei arvatud mõlemas eksperdiarvamuses välja mitte üksnes objektide koguväärtust, vaid ka eraldi kinnistute väärtus (1997. aasta eksperdiarvamuses [...] eurot, 2007. aasta eksperdiarvamuses [...] eurot) ja hoonete väärtus (1997. aasta eksperdiarvamuses [...] eurot, 2007. aasta eksperdiarvamuses [...] eurot).
- (32) NEUWOGES on seisukohal, et 1997. aasta eksperdiarvamus turuväärtuse kohta kujutab endast objekti tolleaegse (1997/1998) väärtuse realistlikku hinnangut ja võrdluse eesmärgil tuleb arvesse võtta ainult BAVARIA poolt tegelikult hoonete eest makstud hinda (mitte hoonete hinda koos kapitaliseeritud rendiga hoonetealuse maa kasutuse eest). Sellele vastavalt sai NEUWOGES enda arvates summa, mis on tolle aja (1997/1998) turuhinnast [...] euro võrra väiksem. Isegi AHG võlakergendust arvesse võttes jäaks BAVARIA tasutud hind ikka veel 16 % võrra 2007. aasta eksperdiarvamuse madalamast väärtusest väiksemaks. BAVARIA tasutud hind oli NEUWOGESi väitel turuhinnast palju madalam, nii et ükski turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks nõustunud selle hinnaga müüma.
- (33) Sellega seoses tuletab NEUWOGES meelde, et vastavalt komisjoni teatisele ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta ⁽¹³⁾ on teatud tingimustel võimalik aktsepteerida turuhinnana ostuhinda, mis on kuni 5 % väiksem sõltumatus eksperdiarvamuses kindlaks tehtud turuväärtusest. Seevastu ei ole turuhinnana võimalik aktsepteerida hinda, mis on ka kõige soodsamatel eeltingimustel vähemalt 16 % kõige madalamast hinnangust väiksem.

4.1.2.2. Kapitaliseeritud rent hoonetealuse maa kasutuse eest

- (34) NEUWOGES väidab, et BAVARIA makstud hinna võrdlemisel turuväärtuse kohta koostatud 1997. aasta ja 2007. aasta eksperdiarvamustes (milles määrati hoonete ja kinnistute omandiõiguse koguväärtus) kindlaks tehtud hindadega ei tohi kapitaliseeritud renti esimese 30 aasta eest arvesse võtta. Kuna renti makstakse hoonestusõiguse seadmise ja üleandmise eest 75aastase perioodi jooksul, mitte kinnistute omandiõiguse eest, ei ole seda võimalik BAVARIA poolt hoonete eest makstud hinna ja eksperdiarvamustes kindlaks tehtud hinna võrdlemisel kasutada.

4.1.2.3. AHG kohane võlakergendus

- (35) NEUWOGES selgitab, et BAVARIA makstud hinna võrdlemisel mõlemas turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamuses kindlaks tehtud hinnaga ei tohi kõnealustest lepingutest tulenevat AHG kohast võlakergendust summas [...] eurot arvesse võtta. Sellel on järgmised põhjused.

— AHG võlakergendus on eelis, mille andis NEUWOGESile kolmas isik (KfW), kellel puudub seos ostjaga. Ei ole põhjust, miks müüja peaks nõustuma turuhinnast väiksema hinnaga ainult seetõttu, et tehingu tulemusena saab ta kolmandalt isikult mõningad lisaeelised.

⁽¹³⁾ EÜT C 209, 10.7.1997, lk 3.

- BAVARIA ei võtnud AHG alusel üle kohustusi, mida varem pidi täitma NEUWOGES ja mille eest peaks saama hüvitist ostuhinna vähendamisenä. BAVARIA kohustus küll „paberil“ üritama müüa mõningaid kortereid üürnikele, kuid tegi erastamise konkreetse elluviimise NEUWOGESi kulul ülesandeks NEUWOGESile; seega ei võtnud BAVARIA tegelikku vastutust ega kandnud ka vastutusriski erastamisingutuste ebaõnnestumise korral.
- Kuna võlakergendus oli seotud NEUWOGESi täidetava kohustusega erastada 15 % oma korteritest ja tehing BAVARIAga kattis ainult 20 % kõikidest erastamiskohustustest, ei ole BAVARIAga sõlmitud tehingu kaudu saadud AHG kohase võlakergenduse proportsionaalne arvessevõtmine reaalselt (vastupidiselt arvutuslikule) võimalik. Teisisõnu, kui NEUWOGES ei oleks oma erastamiskohustust täielikult täitnud, ei oleks äriühing saanud BAVARIAga sõlmitud tehingu kaudu AHG alusel mingit eelist.
- Müügi- ja tagasirenditehing oleks parimal juhul viinud selleni, et NEUWOGES oleks pidanud EFile üle kandma ainult võrdlemisi väikese protsentuaalse osa (50 % või 55 % asemel 45 %) tuludest, samal ajal kui lepingu sõlmimata jätmine ja teise ostja otsimine oleksid olnud seotud riskiga, et fondile tuleb üle kanda suurem osa võõrandamistulust.
- NEUWOGES väidab igal juhul, et lõpuks täitis ta oma erastamiskohustused 165 % ulatuses, nii et juba antud võlakergendus oleks kinnitatud ka ilma BAVARIAga sõlmitud tehinguta.

4.1.2.4. Renoveerimine

- (36) NEUWOGES väidab veel, et ta ei saanud BAVARIA teostatud renoveerimisest kasu, sest BAVARIA oli hoonete omanik ja seega ainuke renoveerimisest kasu saaja.

4.1.2.5. Pakkumismenetlus

- (37) NEUWOGES kinnitab, et 1997. aasta piiratud pakkumismenetlust ei saa võtta näitajana selle kohta, et BAVARIA makstud hind oli tõepoolest turuhind. Pakkumismenetlus ei olnud avatud, läbipaistev, tingimusteta ja diskrimineerimiseta ja sellest ei piisa seetõttu turuväärtuse kindlakstegemiseks.

4.1.3. Haldusleping (GVV)

- (38) NEUWOGES selgitab, et ükski võrreldava suurusega ja võrreldavas olukorras turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks GVVD sõlminud, sest algusest peale oli selge, et leping toob suurt kahjumit. NEUWOGES leiab eelkõige, et kahjum oli algusest peale prognoositav, kuna arvutused, millele leping tugines, lähtusid Neubrandenburgi üürikorterite turu tulevase arengu eeldustest, mis olid selgelt liiga optimistlikud. NEUWOGES leiab ka, et erinevad väidetavalt sarnased lepingud, mille BAVARIA võrdluseesmärgil esitas, ei tõenda GVV vastavust tavapärasele turutingimustele ja et NEUWOGES nõustus selle selgelt ebasoodsa lepinguga ainult poliitilistel põhjustel, mis on turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja kriteeriumi kohaldamise seisukohast tähtsusetud.

4.1.3.1. GVV turu ootusi arvestades

- (39) NEUWOGES väidab, et GVV kesksed sätted – kindel igakuine rent, mida suurendatakse igal aastal [...] % võrra, indekseerimata kulude mahaarvamine esialgu ligikaudu [...] % ulatuses (kaasa arvatud [...] % üüri saamata jäämise risk) ja 30aastane lepinguperiood – ei vasta tingimustele, millega turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks nõustunud. NEUWOGES põhjendab seda järgmiselt.

— Kuna üüri saamata jäämise risk on väikeseks hinnatud ja moodustab ainult [...] % üüritulu netosummast, kannab NEUWOGES finantsriski vähemalt [...] % suuruse täituvusmäära saavutamise eest.

— Kindla rendi indekseerimine [...] %ga aastas tähendab, et NEUWOGES kannab finantsriski, et ei suuda saavutada vähemalt sellele määrale vastavat igaaastast üüri tõstmist.

— Kuna kulud on indekseerimata, kannab NEUWOGES haldus- ja hoolduskulude suurenemisega seotud finantsriski ning kulude kasvu suudaks korvata võib-olla ainult üüri tõstmine üle [...] % aastas.

— Pikka, 30aastast lepinguperioodi arvestades on need finantsriskid märkimisväärsed.

- (40) NEUWOGESi väitel oli algusest peale selge, et need riskid tekivad ja toovad kaasa suure kahjumi ning järelikult ei oleks ükski turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja lepingut sõlminud. Turumajanduse tingimustes tegutsev

ettevõtja sõlmiks ainult sellise lepingu, mis on kasumlik või ei too vähemalt kahjumit. NEUWOGES selgitab, et GVV oleks teeninud kasumit ainult juhul, kui oleks olnud võimalik mõistlikul viisil eeldada, et kõrget täituvusmäära, üüri iga-aastast tõstmist [...] % võrra ja stabiilseid kulusid on tegelikult võimalik saavutada. Juba lepingu sõlmimisel võis siiski aru saada, et keskmiselt [...] % suurust täituvusmäära ei ole võimalik saavutada, üüri tõstmine vähemalt [...] % aastas on võimatu ja et haldus- ja hoolduskulud kasvavad lepinguperioodi jooksul vältimatult. Nende väidete tõendamiseks viitab NEUWOGES nii elanike arvu prognoositud vähenemisele kui ka Neubrandenburgi kinnisvaraturule ja kinnitab, et selle teabe alusel tuli arvestada kahjumiga. Kuna Neubrandenburgi elanike arv oli juba enne kõnealuste lepingute sõlmimist kahanemas, esines vähemalt alates 1995. aastast märkimisväärne korterite ülepakkumine, kusjuures just lepingu esemeks olevad vähe ligitõmbavad paneelilamud seisid tühjalt ja olid madala üüriiga.

- (41) NEUWOGESi väitel oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja tuginenud oma arvutustes pessimistlikumatele ootustele, näiteks prognoositud üüri tõstmine [...] %-lt [...] %ni, üüri saamata jäämise risk [...] % ja kulude indekseerimine [...] %ga. NEUWOGESi esitatud hilisem rahavoogude analüüs 2012. aastast tõendab, et nende eelduste alusel tuli GVV puhul arvestada negatiivse rahavooga [...] eurot (nominaalsumma) või [...] eurot (diskonteeritud summa) ⁽¹⁴⁾. NEUWOGES väidab, et see summa kujutab endast BAVARIA saadud riigiabi. Lisaks esitatakse kõnealusest rahavoogude analüüsist hulk variante, millest nähtub, et isegi kui optimistlikumad eeldused oleksid olnud põhjendatud (näiteks keskmine tühjalt seismise määr [...] %, üüri iga-aastane tõstmine [...] % võrra ja kulude [...] %line kasv), oleksid prognoositud rahavood kokku samuti negatiivsed olnud. GVVga oleks olnud võimalik kasumit teenida ainult väidetavalt täiesti ebarealistlikke eeldusi aluseks võttes ([...] % suurune tühjalt seismise määr, iga-aastane üüri tõstmine [...] % võrra, kulude kasv [...] % võrra).

4.1.3.2. Näidislepingud

- (42) NEUWOGES eitab, et teatud võrreldavatel tehingutel põhinevate lepingutega ([...] ⁽¹⁵⁾-, [...] ⁽¹⁶⁾- ja [...] ⁽¹⁷⁾-lepingud) on võimalik tõendada GVV vastavust tavapärastele turutingimustele. NEUWOGES ei nõustu seisukohaga, et lepingud on võrreldavad, ja selgitab, et need erinevad GVVst järgmistes olulistest punktides.

— Kuna ei esitatud tõendeid selle kohta, et valitseb piisav sarnasus nende linnade majandusliku olukorra ja tulevikuväljavaadete vahel, kus asub näidislepingutes hõlmatud kinnisvara, ning Neubrandenburgi olukorra ja väljavaadete vahel, ei ole võimalik lähtuda sellest, et lepingud on kokkuvõttes võrreldavad.

— Rendi indekseerimine võrdluslepingutes erineb suurel määral GVVs ette nähtud indekseerimisest (st 1,0–1,5 %).

— Kõik kasutatud näidislepingud on võrdluseks sobimatud, sest asjaolud on igal juhul erinevad ([...]: vähem kulukad hoolduskohustused, [...]: korterite asemel ärikinnisvara, mille tühjalt seismise määr on lepingu sõlmimisel 0 %, [...]: kinnisvara majanduskasvuga piirkonnas).

- (43) NEUWOGESi arvates ei suuda näidislepingud kinnitada GVV vastavust tavapärastele turutingimustele, vaid tõendavad vastupidiselt pigem just selle mittevastavust tavapärastele turutingimustele, sest sisaldavad vähem koormavaid sätteid, kuigi asjaomaste objektide majandusväljavaated olid paremad.

4.1.3.3. Poliitilised põhjused

- (44) NEUWOGES väidab, et GVV sõlmiti selgele majanduslikule halvemusele vaatamata poliitilistel põhjustel. NEUWOGES tuletab meelde, et riigiabi andmise põhjused ei ole õigusliku hinnangu andmisel olulised, ja väidab, et just osutatud poliitilised põhjused tõendavad, et majanduslikud kaalutlused ei etendanud otsustavat osa. NEUWOGES selgitab, et GVV sõlmiti järgmistel põhjustel.

— Valitses suur poliitiline surve uutes liidumaades asuvate elamispiindade renoveerimiseks ja erastamiseks.

— Neubrandenburgi linn lootis elanikkonna pidevat kahanemist korterite renoveerimise ja erastamisega tõkestada.

⁽¹⁴⁾ NEUWOGES tugines oma arvutustes 5 % diskontomäärale.

⁽¹⁵⁾ 19. detsembri 1997. aasta haldusleping [...]ga.

⁽¹⁶⁾ 13. augusti 1998. aasta haldus- ja üüriгарантиileping [...]ga.

⁽¹⁷⁾ 1. detsembri 1999. aasta haldus- ja üüriгарантиileping kinnisvaraarendusettevõttega [...].

— GVV sõlmimise ja GPV kaudu hoiti investeerimistaset Neubrandenburgis kõrgel, samal ajal kui investeeringute vähenemine oleks avaldanud suurt mõju kohapealsele töötuse määrale.

4.1.4. Alternatiivid

- (45) Lõpuks väidab NEUWOGES, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks eelistanud kõnealuste lepingute asemel alternatiive.
- (46) NEUWOGES selgitab esmalt, et eelistada oleks tulnud otsemüüki, sest see oleks toonud kasumit, ent GVV puhul võis algusest peale lähtuda kahjumist. Objektid (hooned ja kinnistud) oleks olnud võimalik võõrandada turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamustes kindlaks tehtud või sellest kõrgema hinnaga. Isegi kui ostja oleks ostnud vaid kinnistud ja lammutanud hooned maha, oleks selline müük olnud kasumlikum. NEUWOGES jääb selle hinnangu juurde ka AHG võlakergenduse arvessevõtmise korral, sest NEUWOGES oleks saanud üritada täita oma kohustusi teiste hoonete erastamise kaudu ja müük oleks olnud ka ilma AHG võlakergenduseta müügi- ja tagasirenditehingust kasumlikum. Kõnealustest alternatiividest loobumise põhjusi tuleb näha NEUWOGESi poliitilistes kohustustes.
- (47) Lisaks on NEUWOGES seisukohal, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks meelsamini väiksemamahulist renoveerimist ise rahastanud, ilma renoveerimiseta edasi üürinud või hooned lammutanud. Nendest alternatiividest loobumist põhjendatakse jällegi NEUWOGESi poliitiliste kohustustega.
- (48) Lõpuks kinnitab NEUWOGES, et renoveerimisotsuse korral oleks olnud NEUWOGESi jaoks igal juhul kasumlikum kõnealuseid töid teisiti rahastada. Näiteks oleks võinud võtta laenu, millele Neubrandenburgi linn oleks tagatise andnud, nii et laenu tingimused oleksid kujunenud soodsamaks kui BAVARIAga sõlmitud tehingu puhul.

4.1.5. Riigi vahendid ja seostatavus riigiga

- (49) NEUWOGES on arvamusel, et väidetav eelis anti riigi vahenditest ja on seostatav riigiga.
- (50) Esiteks väidab NEUWOGES, et Neubrandenburgi linnal oli ainosanikuna ja valitseva mõju tõttu nõukogule ka NEUWOGESi üle valitsev mõju. Seda kontrollivat suhet silmas pidades kujutab müügi- ja tagasirenditehingust saadud väidetav kahjum endast riigi saamata jäänud vahendeid.
- (51) Edasi väidab NEUWOGES, et käesoleval juhul on olemas peaaegu kõik riigiga seostatavuse näitajad: Neubrandenburgi linnal on NEUWOGESi üle ulatuslik kontroll; NEUWOGESi jaoks on linna huvide teenimine suurima tähtsusega; kõnealune tehing sõlmiti poliitilistel põhjustel ja on tõendatud, et Neubrandenburgi linnal oli müügi- ja tagasirenditehingu juures viimane sõna.

4.2. BAVARIA

- (52) BAVARIA lükkab NEUWOGESi esitatud argumendid tagasi ja selgitab, et kõnealused lepingud kujutasid endast tavalisi turutehinguid ega andnud talle eelist. Järelikult ei olnud need ka riigiabi. BAVARIA selgitab esmalt, et kõnealuseid lepinguid tuleb vaadelda ühtse majandusüksusena (punkt 4.2.1). Teiseks ei ole lepingud kokkuvõttes sellised, et ükski turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks neid allkirjastanud (punkt 4.2.2). Kolmandaks ei olnud NEUWOGESi loetletud alternatiivid NEUWOGESi jaoks soodsamad (punkt 4.2.3). Viimasena selgitab BAVARIA, et riigiga seostatavaid vahendeid üle ei kantud (punkt 4.2.4).

4.2.1. Kõnealuste lepingute eraldi või koos hindamine

- (53) BAVARIA leiab, et kõnealuseid lepinguid tuleb vaadelda ühe üksusena ja neid ei saa hinnata üksikeisena. Hoonete müük ja järgnev tagasirentimine on üheainsa tehingu kaks omavahel seotud osa. BAVARIA rõhutab, et tehingut pakuti paketina ja NEUWOGES seda sellisena ka käsitles, nagu nähtub ettevõttesisesest protokollist, milles on dokumenteeritud NEUWOGESi otsustusprotsess.
- (54) Turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja kriteeriumi tuleb BAVARIA väitel järelikult kohaldada tehingule tervikuna, mitte kummalegi üksiklepingule.

4.2.2. Tehing ei andnud BAVARIA-le eelist

- (55) BAVARIA väitel on eelise võimalik esinemine välistatud juba asjaoluga, et NEUWOGES korraldas turu uurimiseks pakkumismenetluse (ehkki piiratud ulatuses). Ei ole põhjust kahelda selles, et NEUWOGES valis välja majanduslikult soodsaima pakkumuse.

- (56) Et kindlaks teha, kas turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks tehingu pakkumismenetlusest sõltumata sõlminud, tuleb arvesse võtta NEUWOGESi eriolukorda. NEUWOGES pidi kaasama kapitali ja korterid renoveerima, et need (jätkuvalt soodsate üürihindadega) erastada ja saada AHG kohast võlakergendust. BAVARIA väitel oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja seetõttu samasuguses olukorras samuti tehingu sõlminud.
- (57) Mis puudutab GVV tingimusi ja Neubrandenburgi kinnisvaraturu oodatust aeglasema arenguga (näiteks prognoositust kõrgem tühjalt seismise määr jne) kaasnevaid riske, siis leiab BAVARIA, et soovitud üüri ja täituvusmäära saavutamata jätmise riski ei *surutud* NEUWOGESile *peale*, vaid see pigem *jää* NEUWOGESile. NEUWOGES oleks pidanud kandma turu oodatust aeglasema arengu tagajärgi ka juhul, kui tehingut BAVARIAga ei oleks toimunud.
- (58) GVV üksikute tingimustega seoses väidab BAVARIA, et rendimäära arvutamisel aluseks võetud keskmine üür ruutmeetri kohta jäi veidi alla näitajatele, mida oleks võinud Neubrandenburgi sellekohase üüritasude ülevaate alusel oodata. Lisaks rõhutab BAVARIA, et samas üüritasude ülevaates lähtuti üüritasude kasvust 1. jaanuarile 2000 järgneval perioodil, nii et üüri tõstmine [...] % võrra aastas ei olnud ebarealistlik.
- (59) EBVga seoses toonitab BAVARIA, et 1997. aasta ja 2007. aasta eksperdiarvamusi turuväärtuse kohta ei ole võimalik otseselt EBVga võrrelda, sest eksperdiarvamusel puudutasid otsemüüki, samal ajal kui EBV sisaldas küll hoonete müüki, kuid üksnes läbi hoonestusõiguse seadmise kinnistutele. Kuna NEUWOGES jäi kinnistute omanikuks, ei olnud võimalik eksperdiarvamusel kindlaks tehtud kinnistute väärtust arvesse võtta. Turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamus ei ole BAVARIA arvates igal juhul olulised, sest nendes selgitati välja ainult objektide teoreetiline väärtus, mitte nende realiseerimisväärtus.
- (60) BAVARIA väidab ka, et arvesse tuleb võtta tehingu alusel saadud võlakergendust. Üks NEUWOGESi eesmärkidest kõnealuse tehingu sõlmimisel seisnes AHG kohase võlakergenduse saavutamises.
- (61) EBV ja GVV täpseid tingimusi kõrvale jättes tuleb BAVARIA väitel arvesse võtta ka eeliseid, mille NEUWOGES GPV kaudu sai. BAVARIA kinnitab, et NEUWOGES nõudis korterite renoveerimise tellimist oma tütarettvõtjalt BRG-lt, teades hästi, et NEUWOGES saab endale kogu BRG teenitava kasumi (kuid vastutab sealjuures ka võimaliku kahjumi katmise eest). Sellel taustal tuleb BRGga sõlmitud lepingu alusel teenitud kasumit, mille maht oli [...] eurot, käsitleda NEUWOGESi olulise eelisena.
- (62) Lõpuks väidab BAVARIA müügi- ja tagasirendimudeli üldise loogika kohta, et NEUWOGES peab iseenesestmõistetavalt tagasi maksma BAVARIA esialgse investeringu koos intressidega. BAVARIA viitab NEUWOGESi ettevõttesise otsustusprotsessi protokollile näitamaks, et NEUWOGES oli täiesti teadlik asjaolust, et rendimääraga tuli BAVARIA esialgne investering amortiseerida.

4.2.3. Alternatiivid

- (63) Kui vaadelda NEUWOGESi esitatud alternatiive, mis oleksid tema arvates olnud majanduslikult soodsamad, siis väidab BAVARIA, et need alternatiivid ei olnud kättesaadavad või ei oleks olnud soodsamad. Esiteks peab BAVARIA seoses väidetava üürikuule otsemüügi võimalusega väga ebatõenäoliseks, et NEUWOGES oleks saanud müüa renoveerimata kortereid, kui tal ei olnud samal ajal isegi vahendeid vajaliku renoveerimise rahastamiseks. Teiseks selgitab BAVARIA, et NEUWOGESil oleks renoveerimise rahastamisel laenu abil tulnud kanda samu riske ja kulusid nagu tehingu puhul BAVARIAga. Lisaks ei oleks renoveeritud korterite otsemüük üürikuule või ettevõtjast ostjale olnud atraktiivne, sest NEUWOGES oleks pidanud suure protsentuaalse osa kõrgemast hinnast ETRile üle kandma.

4.2.4. Riigi vahendid ja seostatavus riigiga

- (64) Viimaks väidab BAVARIA, et tehing ei hõlma riigi vahendeid ega ole seostatav riigiga. NEUWOGES on tavaline eraõiguslik ettevõtja, kes ei saa otseselt ega kaudselt riigi vahendeid. Enamjaolt kohaliku omavalitsuse esindajatest koosneva nõukogu teostatavast üldisest kontrollist ei piisa tehingu seostamiseks riigiga. NEUWOGESi väide, et Neubrandenburgi linn sundis NEUWOGESi poliitilistel põhjustel tehingut sõlmima, ei ole usutav.

4.3. NEUBRANDENBURGI LINN

- (65) Neubrandenburgi linn, kes on NEUWOGESi omanik, väidab, et kõnealused lepingud hõlmavad riigiabi. Linn ühineb NEUWOGESi esitatud väidetega ja esitab hulga punktide kohta enda märkused.

4.3.1. Eelis

- (66) Neubrandenburg on esiteks seisukohal, et EBVD ja GVVd tuleb hinnata eraldi, sest lepingupooled eraldasid need hoolikalt nii õiguslikus kui ka majanduslikus tähenduses. Teiseks viitab Neubrandenburg NEUWOGESi esitatud argumentidele elanike arvu prognoositud kahanemise kohta, millega turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks arvestanud. Neubrandenburg rõhutab, et kõrge tühjalt seismise määr oli turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja jaoks selgelt ettenähtav. Kolmandaks on Neubrandenburg seisukohal, et BAVARIA tellitud renoveerimine oli nii lihtsat laadi, et kõrget täituvusmäära ja üüri märkimisväärset tõstmist ei olnud oodata.
- (67) Neubrandenburg lükkab BAVARIA edasised argumendid tagasi. Neubrandenburg on eelkõige seisukohal, et pakkumismenetlust ei saa võtta kaudse tõendina selle kohta, et BAVARIA pakkumus oli kõige soodsam turul olemasolev pakkumus. Turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks BAVARIA pakkumusega mingil juhul nõustunud, isegi kui see oleks tõepoolest olnud kõige soodsam pakkumus turul. Mis puudutab väidetavaid alternatiive, siis toetub Neubrandenburg põhiliselt NEUWOGESi argumentidele. Seoses turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamuste ja BAVARIA väitega, et kindlaks tehtud hindu ei oleks olnud võimalik saavutada, selgitab Neubrandenburg, et turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamus tuleb võtta aluseks toleaeegse turuhinna parameetrina, sest seda, millise hinna oleks NEUWOGES 1998. aastal turul tegelikult võinud saada, ei ole enam võimalik kindlaks teha.

4.3.2. Riigi vahendid ja seostatavus riigiga

- (68) Neubrandenburgi linn on seisukohal, et õigustoiming on temaga seostatav, sest ta kontrollis NEUWOGESi piisaval määral üldiselt ja eriti seoses müügi- ja tagasirenditehinguga.
- (69) Linnal oli ainuosanikuna enda andmetel NEUWOGESi üle täielik kontroll. NEUWOGESi juhtimine oli seetõttu seotud linna korraldustega. Lisaks on NEUWOGESi nõukogu kümnest liikmest kaheksa linna esindajad, nii et linnal on kasutada täiendav kontrollimehhanism. Neubrandenburgi linn oli kohaliku omavalitsuse õigusaktide alusel kohustatud tagama, et tal on võimalik NEUWOGESi mõistlikult mõjutada.
- (70) Kõnealuse tehinguga seoses selgitab Neubrandenburgi linn, et tal ei olnud mitte ainult võimalus kontrollida, vaid et ta tegigi seda tegelikult selle tehingu puhul. Neubrandenburg on seisukohal, et linna esindajate aktiivne kaasamine nähtub muu hulgas nõukogu protokollidest ja et enne tehingu sõlmimist oli vajalik nõukogu otsus. Tehingu tingimustega seoses täpsustab Neubrandenburg, et linn nõudis kohaliku omavalitsuse poliitiliste huvide järgimist.
- (71) Kokkuvõttes märgib Neubrandenburgi linn, et linna kontroll müügi- ja tagasirenditehingu üle ning tema vastutus selle eest on tõendatud faktidega, nii et tehing on temaga seostatav.

4.4. BERLIINI LIIDUMAA

- (72) Berliini liidumaa, kes on tihedalt BAVARIAga⁽¹⁸⁾ seotud, väidab, et kõnealused lepingud ei sisalda abi elementi, kuna BAVARIA-le ei antud eelist.

4.4.1. Eelis

- (73) Berliin väidab esmalt, et kõnealuseid lepinguid tuleb vaadelda üheainsa tehinguna, sest need on müügi- ja tagasirenditehingu üksikelemente. NEUWOGES neid sellisena ka käsitles.
- (74) Turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja kriteeriumiga seoses viitab Berliini liidumaa sellele, et pidades silmas NEUWOGESi toleaeget (1997/1998) majanduslikku olukorda ja eesmärgiks olnud tehingu liiki (erastamine kooskõlas AHG kohase võlakergenduse tingimustega, elamispiindade renoveerimine, objektide haldamise jätkamine, sotsiaalselt vastutustundlike üüritasude säilitamine), pakkus BAVARIA tasakaalustatud lahendust.

⁽¹⁸⁾ Vt põhjendus 12.

- (75) Eelkõige seoses EBVga selgitab Berliini liidumaa esiteks, et NEUWOGESi pakkumismenetlus näitab, et NEUWOGES pidas BAVARIA pakkumust tol ajal (1997/1998) kõige soodsamaks turul kättesaadavaks rahastamispakkumiseks. Teiseks väidab Berliin, et arvesse tuleb võtta AHG kohast võlakergendust, sest erastamiskohustuse täitmine vastavalt AHG-le oli NEUWOGESi oluline eesmärk. Kolmandaks rõhutab Berliin, et suhteliselt madala hinnaga müük (valides renoveerimiskohustusega seotud võõrandamise, selle asemel et võõrandada pärast enda teostatud renoveerimistöde lõppu) oli NEUWOGESi majanduslikes huvides, kuna madalam hind tähendas, et ETFile tuli üle kanda vähem raha.
- (76) GVV kohta selgitab Berliini liidumaa esiteks, et näidislepingute põhjal ei olnud lepinguperiood ega rendi indekseerimine [...] %ga aastas ebatavaline. Teiseks oli indekseerimine tolleaegset (1997/1998) eeldatud keskmist inflatsioonimäära arvesse võttes põhjendatud. Kolmandaks jäi üür ruutmeetri kohta Neubrandenburgi kehtivas üüritasude ülevaates toodud näitajate piiridesse.

4.4.2. Riigi vahendid ja seostatavus riigiga

- (77) Sarnaselt BAVARIAga leiab Berliini liidumaa, et Neubrandenburgi linn ei anna NEUWOGESile vahendeid kasutada. Pigem oli NEUWOGESil kasutada ainult enda teenitud tulu, mille üle kohaliku omavalitsuse asutustel puudub otsene kontroll.
- (78) Riigiga seostatavuse puhul peab Berliini liidumaa väheusutavaks, et Neubrandenburgi linn otsustas anda Berliini kinnisvarafondile omaenda kohaliku elamuehitusühingu arvel abi. Lisaks puuduvad piisavad viited selle kohta, et Neubrandenburgi linn soovis lasta lepingute sõlmimise endaga seostada.

5. AMETLIKU UURIMISMENETLUSE ALGATAMISE PÕHJUSED

- (79) Ametliku uurimismenetluse algatamise otsuses esitas komisjon mitmes küsimuses esialgse seisukoha ja kutsus huvitatud isikuid üles edastama teavet eelkõige kolme küsimuse kohta.
- (80) Kõigepealt nõustus komisjon algul sellega, et EBVD ja GVVd tuleb vaadelda ühe üksusena, mitte üksteisest eraldi, sest mõlemad on müügi ja tagasirentimise variandi puhul tehingu osad⁽¹⁹⁾. Seetõttu põhineb võimaliku majandusliku eelise hindamine nende tulude analüüsil, mida NEUWOGES võis 1998. aastal EBV ja GVV ühisest sõlmimisest oodata⁽²⁰⁾.
- (81) EBV kohta esitas komisjon eelkõige kaks küsimust.
- Esiteks on vaja selgeks teha, kas hinnangusse tuleb kaasata AHG kohane võlakergendus⁽²¹⁾.
- Teiseks soovis komisjon lisateavet turuväärtuse kohta koostatud 1997. aasta ja 2007. aasta eksperdiarvamuste erinevuste kohta, sest edasiste täpsustusteta ei ole võimalik kindlaks teha, milline nendest eksperdiarvamusdest kajastab kinnisomandi tegelikku turuväärtust aastatel 1997/1998⁽²²⁾.
- (82) GVVga seoses osutas komisjon esiteks sellele, et näidislepingute põhjal ei olnud NEUWOGESi ja BAVARIA vahel kokkulepitud tingimused tol ajal (1997/1998) turul ebatavalised⁽²³⁾. Teiseks väitis komisjon, et NEUWOGESi korraldatud piiratud pakkumismenetlus tõendab, et NEUWOGESil oli võimalus turu kohta teavet koguda ja teha majanduslikult mõistlik otsus⁽²⁴⁾. Kolmandaks viitas komisjon asjaolule, et lepingus 2008. aastaks kokkulepitud üüritasud vastasid tõepoolest 2008. aasta keskmisele üüritasule asjaomases linnaosas või olid sellest ainult veidi allpool⁽²⁵⁾.
- (83) Kuigi kõik need tegurid näitasid GVV vastavust tavapärastele turutingimustele, palus komisjon lisateavet kinnisvaraturul osalejate ootuste kohta 1998. aastal, et asjakohaseid argumente oleks võimalik põhjalikumalt uurida⁽²⁶⁾.

⁽¹⁹⁾ Algatamisotsuse põhjendus 46.

⁽²⁰⁾ Algatamisotsuse põhjendus 47.

⁽²¹⁾ Algatamisotsuse põhjendus 55.

⁽²²⁾ Algatamisotsuse põhjendus 56.

⁽²³⁾ Algatamisotsuse põhjendus 60 jj.

⁽²⁴⁾ Algatamisotsuse põhjendus 62.

⁽²⁵⁾ Algatamisotsuse põhjendus 64.

⁽²⁶⁾ Algatamisotsuse põhjendus 66.

- (84) Lõpuks uuris komisjon NEUWOGESi esitatud rahavoogude analüüsi ja tuli viimaks järeldusele, et meetoodiliste puuduste tõttu ei suuda see analüüs BAVARIA-le antud majanduslikku eelist tõendada⁽²⁷⁾.
- (85) Komisjon jõudis seetõttu arusaamani, et esitatud teabe alusel ei ole tal võimalik tõendada majandusliku eelise andmist BAVARIA-le⁽²⁸⁾. Siiski tegi ta teatavaks kavatsuse turuosaliste argumente põhjalikumalt uurida ja palus kõikidel huvitatud isikutel esitada asjakohast lisateavet⁽²⁹⁾.

6. LIIKMESRIIGI KOHTUMENETLUSED

- (86) 28. novembril 2008 tegi LG Rostock teatavaks oma otsuse BAVARIA ja NEUWOGESi vahelises esimese astme kohtumenetluses. BAVARIA oli esitanud hagi, sest NEUWOGES oli alates 2006. aasta oktoobrist keeldunud maksmast GVVs kokkulepitud igakuist renti põhjendusega, et leping on tühine, kuna sisaldab easeaduslikku riigiabi.
- (87) LG Rostock märkis oma otsuses kõigepealt, et EBVD ja GVVd tuleb vaadelda ühe üksusena, mitte eraldi, sest mõlemad lepingud on ühe ja sama müügi- ja tagasirenditehingu osad⁽³⁰⁾.
- (88) EBV puhul tegi LG Rostock esmalt kindlaks iga-aastase rendimäära EBV lepinguperioodi esimese 30 aasta jooksul; see oli [...] % aastas. LG Rostock oli seisukohal, et tegemist ei ole ebamõistlikult väikese hüvitisega, sest NEUWOGES sai esimese 30 aasta eest hoonestusõiguse tasu ette ja tal oli võimalik see tulutoovalt investeerida, mis ei oleks nii olnud iga-aastaste maksete puhul⁽³¹⁾.
- (89) Edasi leidis LG Rostock, et NEUWOGESile müügi- ja tagasirenditehingu alusel antud vabastust varasematest kohustustest tuleb täies ulatuses arvesse võtta, kuna see tehing lõi eeldused varasematest kohustustest vabastamiseks⁽³²⁾. Kui varasematest kohustustest vabastamise summa hoonete ostuhinnale juurde arvestatakse, jääks sellest tulenev väärtus vaid 16 % turuväärtuse kohta koostatud 2007. aasta eksperdiarvamuses märgitud hoonete väärtusest väiksemaks ja seega ei ole see hoonete väärtusega võrreldes ebaproportsionaalne⁽³³⁾. Lõpuks selgitas LG Rostock, et NEUWOGES oli madalast ostuhinnast huvitatud, sest selle toel vähenes BAVARIA investeeringute kogumaht ja sellekohane rendimäär⁽³⁴⁾. Lisaks märkis LG Rostock, et madalam ostuhind oli kasulik ka seetõttu, et NEUWOGESi maksekohustused ETFi ees sõltusid müügitulust⁽³⁵⁾.
- (90) GVVga seoses oli LG Rostock esiteks seisukohal, et müügi- ja tagasirenditehingute puhul ei ole 30aastane lepinguperiood midagi ebatavalist⁽³⁶⁾. Teiseks leidis kohus, et lepingus kokkulepitud rent, mille suurus oli esialgu [...] eurot ruutmeetri kohta, ei olnud ebaproportsionaalne võrreldavate hoonete tollaste (1997/1998) keskmiste üüritasudega⁽³⁷⁾. Edasi jõudis kohus järeldusele, et rendimäära iga-aastane tõus [...] % võrra oli aastate 1970–1998 inflatsiooni arvestades (st keskmiselt 3,52 % aastas) põhjendatud⁽³⁸⁾. Lisaks viitas LG Rostock sellele, et üüritasu tegelik areng asjaomastes linnaosades vastas lepinguperioodi esimesel kümnel aastal ligikaudu lepingus kokkulepitud tõusule. Kolmandaks esitas LG Rostock argumenti, et haldus- ja hoolduskulud arvatati kehtivate õigusaktide alusel ega osutanud BAVARIA-le antud eelisele⁽³⁹⁾.
- (91) [...] % moodustava üüri saamata jäämise riski puhul oli LG Rostock seisukohal, et igas rendisuhtes peab rendilevõtja kandma riski, kas tal on võimalik talle kasutamiseks üleantud asja ka tegelikult ettenähtud viisil kasutada⁽⁴⁰⁾. LG Rostock tugines selle järelduse tegemisel argumentidele, et ükski krediidasutus ei vastutaks selle eest, kas rahastatud kinnisvara on võimalik kavakohaselt kasutada.

⁽²⁷⁾ Algamisotsuse põhjendus 68.

⁽²⁸⁾ Algamisotsuse põhjendus 69.

⁽²⁹⁾ Algamisotsuse põhjendus 70.

⁽³⁰⁾ LG Rostocki otsus, lk 18.

⁽³¹⁾ LG Rostocki otsus, lk 23–24.

⁽³²⁾ LG Rostocki otsus, lk 24–25.

⁽³³⁾ LG Rostocki otsus, lk 26.

⁽³⁴⁾ LG Rostocki otsus, lk 26.

⁽³⁵⁾ LG Rostocki otsus, lk 26.

⁽³⁶⁾ LG Rostocki otsus, lk 19.

⁽³⁷⁾ LG Rostocki otsus, lk 19–20.

⁽³⁸⁾ LG Rostocki otsus, lk 20.

⁽³⁹⁾ LG Rostocki otsus, lk 20–21.

⁽⁴⁰⁾ LG Rostocki otsus, lk 21.

- (92) Lõpuks võrdles LG Rostock keskmist müügi- ja tagasirenditehingust tulenevat rendimäära tavapäraste laenude intressimääradega. Kuna keskmine iga-aastane rendimäär on [...] % aastas, ei olnud see LG Rostocki arvates ehituslaenu intressimäärade oodatava arenguga võrreldes ebaproportsionaalne, sest ehituslaenu intressimäär võib ulatuda aastas kuni 10 %ni ⁽⁴¹⁾.
- (93) Kokkuvõttes märkis LG Rostock, et BAVARIA-le ei antud eelist, sest ka turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks kõnealused lepingud sõlminud ⁽⁴²⁾.
- (94) NEUWOGES esitas selle otsuse vastu apellatsioonkaebuse; menetlus OLG Rostockis on veel pooleli.
- (95) Lisaks algatas BAVARIA menetluse VG Greifswaldis, et saada kohtult õigus tutvuda kõikide kõnealuseid lepinguid puudutavate NEUWOGESI või Neubrandenburgi linna toimeikutega. BAVARIA selgitas, et proovis eelnevalt saada seda tutvumisõigust teabevabaduse seaduse alusel esitatud taotlusega, mille aga Neubrandenburgi linn lükkas tagasi argumendiga, et BAVARIA oli LG/OLG Rostocki ja Euroopa Komisjoni menetluste raames saanud juba juurdepääsu kõikidele olulistele dokumentidele ⁽⁴³⁾. Menetlus VG Greifswaldis on samuti veel pooleli.

7. MEETME HINDAMINE

7.1. ABI OLEMASOLU VASTAVALT EUROOPA LIIDU TOIMIMISE LEPINGU ARTIKLI 107 LÕIKELE 1

- (96) Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaselt „on igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust”. Meede on järelikult riigiabi, kui on täidetud kõik neli järgmist tingimust:
- a) meede annab ettevõtjale valikulise majandusliku eelise;
 - b) meede on seostatav riigiga ja seda rahastatakse riigi vahenditest;
 - c) meede kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi;
 - d) meede võib kahjustada liikmesriikidevahelist kaubandust.

7.1.1. Ettevõtjale antud valikulise eelisega seotud üldpõhimõtted

- (97) Euroopa Kohtu praktikast ilmneb, et tingimused, millele peab vastama meede, et kuuluda Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 tähenduses mõiste „abi” alla, ei ole täidetud, kui ettevõtja, kes sai abi, võiks saada sama eelise nagu see, mille ta sai riigi vahenditest, tavapärastele turutingimustele vastavatel asjaoludel. Hindamaks, kas sama meetme oleks tavapärastel turutingimustel võtnud turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja, kes on riigiga võimalikult sarnases olukorras, tuleb arvesse võtta üksnes eeliseid ja kohustusi, mis on seotud riigi kui aktsionäri olukorraga, mitte aga neid, mis puudutavad teda kui avaliku võimu kandjat ⁽⁴⁴⁾.
- (98) Järelikult sõltub turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõtte kohaldamine lõpuks sellest, kas asjaomane liikmesriik annab ettevõtjale majandusliku eelise ettevõtjana, mitte aga avaliku võimu kandjana. Sellest tuleneb, et kui liikmesriik tugineb haldusmenetluses sellele põhimõttele, peab ta kahtluse korral tõendama üheselt ning lähtudes objektiivsetest ja kontrollitavatest tõenditest, et rakendatav meede pärineb temalt kui ettevõtjalt. Nendest tõenditest peab selgelt nähtuma, et asjaomane liikmesriik otsustas enne majandusliku eelise andmist või samal ajal sellega alustada tegelikult ettevõtja suhtes rakendatav meetme abil majandustegevust. Nõutavad võivad selles osas olla eelkõige tõendid, millest ilmneb, et kõnealune otsus põhineb majandushinnangutel, mis on sarnased nendega, mille käesoleva juhtumi asjaoludel oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja, kes on nimetatud liikmesriigiga võimalikult sarnases olukorras, enne selle investeeringu tegemist hankinud, et kindlaks teha sellise investeeringu kasumlikkus tulevikus.
- (99) Seevastu kui majandushinnangud koostatakse pärast selle eelise andmist, ei piisa asjaomase liikmesriigi tehtud investeeringu tegeliku kasumlikkuse tagantjärele tuvastamisest või tegelikult kasutatud menetluse valiku hilisemast põhjendamisest, selleks et tõendada, et liikmesriik tegi enne eelise andmist või eelise andmise ajal niisuguse otsuse turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtjana ⁽⁴⁵⁾.

⁽⁴¹⁾ LG Rostocki otsus, lk 22–23.

⁽⁴²⁾ LG Rostocki otsus, lk 26.

⁽⁴³⁾ BAVARIA 18. juuni 2012. aasta märkused, lk 4–5.

⁽⁴⁴⁾ Euroopa Kohtu 5. juuni 2012. aasta otsus kohtuasjas C-124/10 P: komisjon vs. EDF, EKLi seni avaldamata, punktid 78 ja 79.

⁽⁴⁵⁾ Op. cit., punktid 81–85.

- (100) Ülalnimetatust järeldub esiteks, et lepingupoolte esitatud dokumente, mis koostati pärast meetme võtmist, ei ole sellistena võimalik käesoleval juhul turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõtte järgimise uurimisel arvesse võtta.
- (101) Teiseks ilmneb eeltoodust, et AHG mõju NEUWOGESi finantsolukorrale ei saa siinsel juhul turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõtte järgimise uurimisel samuti arvesse võtta. AHG täitis tõepoolest poliitilist eesmärki ja toetuse saamisel tuli kõne alla ainult piiratud ettevõtjate kategooria (AHG paragrahv 2). Seadust ei oleks olnud võimalik kohaldada NEUWOGESiga sarnases olukorras olevale turumajanduse tingimustes tegutsevatele ettevõtjale.

7.1.2. Käesolevas asjas antud hinnangu ülesehitus

- (102) Et välja selgitada, kas BAVARIA-le anti kõnealuste lepingutega eelis, tuleb uurida, kas need lepingud olid sellised, millega oleks nõustunud ka NEUWOGESiga sarnases olukorras olev turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja.
- (103) Komisjonipoolne uurimine hõlmab kolme etappi. Esimeses etapis analüüsitakse tehingu finantsmõju NEUWOGESile, et selgitada välja, millise kasumiga võis ettevõtja arvestada (punkt 7.2). Teises etapis võrreldakse müügi- ja tagasirenditehingu teiste alternatiividega, näiteks otsemüügiga, et teha kindlaks, kas võimalikud alternatiivid oleksid olnud majanduslikult atraktiivsemad (punkt 7.3). Kolmandas etapis kasutatakse võrdlusnäitajaid, kusjuures kõnealust tehingut võrreldakse sarnaste müügi- ja tagasirenditehingutega, mis sõlmiti ligikaudu samal ajal, analüüsitakse NEUWOGESi korraldatud piiratud pakkumismenetluse tulemusi ja võrreldakse tehingu tingimusi teiste finants-erimistehingute tavapärase intressimääradega tol ajal (1997. aasta lõpp/1998. aasta algus) (punkt 7.4). Need kolm analüüsi etappi võimaldavad teha kokkuvõttes järelduse selle kohta, kas NEUWOGES on käitunud nagu turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja.

7.2. TEHINGU FINANTSTAGAJÄRJED NEUWOGESI JAOKS

- (104) Kõnealuse tehingu finantstagajärgede analüüsi esimene etapp seisneb tehingu liigi määramises. Käesoleval juhul on peamisel kohal küsimus, kas mõlemad NEUWOGESi ja BAVARIA vahel sõlmitud lepingud kujutavad endast ühe ja sama ühtse tehingu kahte osa või tuleb neid uurida kahe eraldi tehinguna (punkt 7.2.1). Teiseks uuritakse müügi- ja tagasirenditehingu eripärasid, et hinnata asjakohaselt tehingu finantstagajärgi NEUWOGESi jaoks (punkt 7.2.2). Pärast EBV (punkt 7.2.3) ja GVV (punkt 7.2.4) finantsmõju põhjalikku eraldi analüüsimist järgneb üldanalüüs tehingu oodatava kasumlikkuse kohta NEUWOGESi jaoks (punkt 7.2.5).

7.2.1. Kõnealuste lepingute eraldi või koos uurimine

- (105) Kõigepealt tuletatagu meelde, et nii komisjoni algatamisotsuses kui ka LG Rostocki otsuses ollakse seisukohal, et kõnealuseid lepinguid tuleb uurida koos⁽⁴⁶⁾. Ametlik uurimismenetlus kinnitas seda järeldust järgmistel põhjustel.
- a) Mõlemad lepingud on üheainsa müügi- ja tagasirenditehingu üksteist täiendavad osad. BAVARIA koostatud brošüüris, milles reklaamitakse talle ainuomast müügi- ja tagasirendimudelit, viidatakse sellele, et tehing sõlmitakse kahe lepingu abil, millest üks reguleerib müüki ja teine tagasirendimist⁽⁴⁷⁾. Pärast seda on osutatud mõlemale lepingule alati ainult kui ühtsele tehingule.
- b) Lepingud sõlmiti 21. jaanuaril 1998, st samal päeval, ja mõlemas lepingus viidatakse teisele lepingule,⁽⁴⁸⁾ mis näitab nende tihedat seotust ja asjaolu, et kumbagi lepingutest ei oleks ilma teiseta sõlmitud.
- c) Nagu nähtub NEUWOGESi esitatud esialgselt BAVARIA hinnakalkulatsioonist, on lepingute tingimused lahutamatult üksteisega seotud⁽⁴⁹⁾. Rahalise ettemakse suurus sõltus NEUWOGESi makstavast igakuisest rendist ja

⁽⁴⁶⁾ Vt põhjendused 80 ja 87.

⁽⁴⁷⁾ BAVARIA brošüür „Kinnisvara rendimudel”, lk 4.

⁽⁴⁸⁾ Vt nt EBV I osa (3) ja GVV preambul.

⁽⁴⁹⁾ NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lisa 1.

BAVARIA investeringust hoone renoveerimisse. Müügi- ja tagasirenditehingu puhul peab rent rendileandja esialgse investeringu amortiseerima. See tähendab, et GVV teistsuguste sätete korral oleksid EBV arvanded samuti muutunud ja vastupidi (⁵⁰).

d) NEUWOGESi nõukogu koosolekute protokollidest ilmneb, et NEUWOGES käsitles mõlemat lepingut alati ühe ja sama tehingu osana (⁵¹). Näiteks märgitakse nõukogu 30. oktoobri 1997. aasta ja 16. detsembri 1997. aasta dokumentides selgelt, et ostja rahastab ostuhinda rendimudeli kaudu. See näitab, et NEUWOGES teadis väga hästi EBV ja GVV seotust. Samuti selgitas NEUWOGESi juhatus 16. detsembri 1997. aasta koosolekul nõukogule, et BAVARIAga läbirääkimiste käigus kokkulepitud makse on hind, mida selle paketi eest on võimalik saada, ja et see pakett sisaldab ettevõtte jaoks mõningaid riske, mis on aga jõukohased. Viide pakstile ja sellega seotud riskile tõendab taas, et mõlemat lepingut käsitleti üheainsa tehinguna.

(106) NEUWOGESi väited ühe kõnealuse lepingu notariaalselt tõestamata jätmise kohta ei ole veenvad. NEUWOGESi põhiargument on see, et tõestamata jätmine kinnitab lepingupoolte kavatsust sõlmida kaks eraldi, üksteisest sõltumatut lepingut. Komisjon viitab sellele, et kuna riigi sekkumised võivad toimuda mitmesugustes vormides ja seepärast tuleb neid analüüsida nende tagajärgede kaudu, siis ei saa välistada, et mitut riigi järjestikust sekkumist tuleb Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaldamise eesmärgil käsitleda ühe sekkumisena. Selline võib olukord olla eelkõige siis, kui järjestikused sekkumised, võttes eelkõige arvesse nende ajalist järjekorda, eesmärki ja ettevõtja olukorda nende sekkumiste hetkel, on niivõrd tihedalt omavahel seotud, et neid on võimatu eraldada (⁵²). Üheainsa tehingu mõiste on seega määratletud liidu riigiabi alastes õigusaktides laiemalt kui Saksa lepinguõiguses. Põhjenduses 105 esitatud kaalutlused näitavad, et võttes arvesse kõnealuste lepingute ajalist järjekorda, eesmärki ja ettevõtja olukorda lepingute sõlmimise ajal, tuleb neid käsitada liidu riigiabi alaste õigusaktide seisukohast üheainsa tehinguna.

7.2.2. Müügi- ja tagasirenditehingu vormistamise taust

(107) BAVARIA ja NEUWOGESi vaheline tehing põhineb BAVARIA kinnisvara rendimudelil. Mudeli kohaselt rahastab ostja (BAVARIA) oma esialgset investeringut omandatud hoonete müüjale (NEUWOGES) tagasirentimise kaudu. Investeerimismahu ja vastavate rendimäärade kindlakstegemiseks kasutatakse rendimudeli puhul lihtsat valemit, kus investeerimismahu arvutamiseks jagatakse nominaalne iga-aastane rendimakse rendimääraga (%):

$$\text{Investeerimismaht} = \text{igakuine rendimakse} \times 1200/\text{rendimäär}$$

$$\text{Igakuine rendimakse} = \text{investeerimismaht} \times \text{rendimäär}/1200$$

Rendimäär omakorda tuleneb lepinguperioodi, rendi indekseerimise ja hoonete jääkväärtuse kombinatsioonist.

Rendimäär (%)

Periood: 25 aastat

Indekseerimine	Jääkväärtus (%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

⁽⁵⁰⁾ Vt ka BAVARIA brošüür „Kinnisvara rendimudel”, lk 8 ja 10.

⁽⁵¹⁾ Dokument nr 110/97 NEUWOGESi nõukogu 30. oktoobri 1997. aasta koosoleku jaoks; NEUWOGESi nõukogu 30. oktoobri 1997. aasta koosoleku protokoll; dokument nr 114/97 NEUWOGESi nõukogu 12. detsembri 1997. aasta koosoleku jaoks; NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll.

⁽⁵²⁾ Euroopa Kohtu 19. märtsi 2013. aasta otsus kohtuasjas C-399/10 P: Bouygues vs. komisjon jt, EKLi seni avaldamata, punktid 103 ja 104.

Periood: 30 aastat

Indekseerimine	Jääkväärtus (%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

- (108) Seega on selge, et investeerimismaht sõltub nii rendimäärast kui ka igakuistest rendimaksetest ja vastupidi. Niipea kui lepingupooled on kindlaks määranud põhinäitajad (periood, iga-aastane indekseerimine, jääkväärtus) ja eesmärgiks seatud investeeringute kogumahu või kavandatud igakuised rendimaksed, on võimalik välja arvutada puuduvad parameetrid. Valemi alusel annavad lühem periood, väiksem jääkväärtus, väiksem indekseerimine või pisemad nominaalsed igakuised rendimaksed tulemuseks väiksema investeeringute kogumahu.
- (109) Pärast investeeringute kogumahu kindlaksmääramist arvatakse maha renoveerimis- ja maksukulud ning muud võimalikud kulud. Järelejääv summa vastab ostuhinnale. NEUWOGESi ja BAVARIA vahelise müügi- ja tagasirenditehingu juures ei eristata ostuhinna puhul (rahaline ettemakse) hoonete omandiõiguse eest makstud hinda ja renti.

BAVARIA ja NEUWOGESi vahelise tehingu kalkulatsioon

Investeeringute kogumaht	[...] eurot
Renoveerimine	[...] eurot
Maksud ja lõivud	[...] eurot
Erastamishüvitis	[...] eurot
Ostuhind	[...] eurot

- (110) Kõnealusel müügi- ja tagasirenditehingul on kaks osa, EBV ja GVV, mis on omakorda seotud GPVga. EBVst, GVVst ja GPVst tulenevaid finantstagajärgi NEUWOGESi jaoks on vaja hinnata sellel taustal.

7.2.3. EBV oodatav finantsmõju NEUWOGESi jaoks

- (111) EBV kesksed osad on hoonete müük ja hoonestusõiguse seadmine hoonetealustele kinnistutele 75 aastaks. BAVARIA kohustus maksta NEUWOGESile kokku [...] eurot, sellest [...] eurot kapitaliseeritud rendina hoonetealuse maa kasutuse eest kuni 31. detsembrini 2028 ja [...] eurot hoonete ostuhinnana⁽⁵³⁾. Lisaks peab BAVARIA tasuma alates 1. jaanuarist 2029 kümne aasta jooksul igal aastal renti, mis moodustab [...] % kinnistu praegusest väärtusest, st [...] eurot ruutmeetri kohta või [...] eurot aastas⁽⁵⁴⁾. EBV ülejäänud perioodi eest – 2039. aastast kuni 2073. aasta lõpuni – on ette nähtud rendi kohandamine elukallidusindeksiga, kui see muutub rohkem kui [...] % võrra⁽⁵⁵⁾.
- (112) Lisaks hoonete ostmisele ja asjaomaste kinnistute hoonestusõiguse omandamisele kohustus BAVARIA hooned renoveerima ja nõustus sõlmima ehitustööde teostamiseks lepingu NEUWOGESi tüdarettevõtja BRGga.
- (113) BAVARIA poolt NEUWOGESile EBV raames makstava ostuhinna suuruse määramisel lähtusid lepingupooled igakuisest rendimaksest summas [...] eurot ruutmeetri kohta, indekseerimisest [...] % aastas, hoonete jääkväärtusest [...] % (mille NEUWOGES pidi pärast 75 aastaks sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu lõppemist asjaomasel

⁽⁵³⁾ EBV IV osa paragrahv 1.

⁽⁵⁴⁾ EBV III osa paragrahvi 10 lg 2.

⁽⁵⁵⁾ EBV III osa paragrahvi 10 lg 3.

ajahetkel koostatava eksperdiarvamuse alusel tasuma) ning 30aastasest tagasirentimise perioodist⁽⁵⁶⁾. Nendest eeldustest tulenev investeeringute kogumaht oli [...] miljonit eurot⁽⁵⁷⁾. Pärast [...] euro suuruse renoveerimiskulude summa, [...] euro suuruse erastamiskulude summa ning [...] euro suuruse maksude/lõivude summa mahaarvamist oli müügihind [...] eurot⁽⁵⁸⁾.

Igakuine rendimakse $\times 1\,200$ /rendimäär = investeerimismaht

[...] eurot $\times 1\,200$ /[...] = [...] eurot

- (114) See lõpphind jagati seejärel hoonete hinnaks ([...] % = [...] eurot) ja kapitaliseeritud rendiks hoonetealuse maa kasutuse eest ([...] % = [...] eurot)⁽⁵⁹⁾. Hoonetealuse maa kasutuse ja hoonete eest tasutavaid summasid ei arvatud eraldi välja, vaid need määrati kindlaks protsendina kogu müügihinnast.
- (115) Esimesed eelised, mille NEUWOGES tehingust sai, olid seega rahaline makse [...] eurot ja tulu 30 aasta möödumisel BAVARIA makstavast hoonestusõiguse tasust.

7.2.3.1. Muud tegurid

Erastamishüvitis

- (116) Esmalt tuleb märkida, et BAVARIA poolt NEUWOGESile erastamishüvitisena tasutud rahalisi makseid summas [...] eurot tuleb igal juhul arvesse võtta.
- (117) Hoonete ostja ja kinnistute hoonestusõiguse valdajana oli BAVARIA kõnealuste lepingute kohaselt kohustatud tegema selgesõnaliselt ette nähtud jõupingutusi osa korterite võõrandamiseks üürnikele. See kohustus oli lepingus kindlaks määratud, nii et võõrandamist vahendajast ostjale erastamise kaudu oli võimalik AHG eesmärgil tunnustada. Selle seaduse kohaselt oli ettevõtjast ostja kohustatud pingutama selle nimel, et võõrandada võimalikult suur osa, vähemalt aga kolmandik tehinguga ülevõetud korteritest üürnikele⁽⁶⁰⁾. Selle kohustuse raames tuli teha ka jõupingutusi, et teavitada üürnikke nende võimalustest ja selgitada välja nende huvi korteriostu vastu. Nende jõupingutuste tegemise ülesanne anti EBV (V osa paragrahvid 1–3) alusel üle NEUWOGESile. Lisaks lepitati kokku, et NEUWOGES saab selle eest hüvitist [...] eurot ruutmeetri kohta, nii et koguhüvitis erastamispingutuste eest moodustas [...] eurot.
- (118) Esialgu ei plaanitud, et NEUWOGES saab erastamispingutuste eest hüvitist; hiljem erastamispingutuste eest eraldi makstud hüvitis oli algul lihtsalt osa kavandatud müügihinnast⁽⁶¹⁾. Tegelikult ei olnud BAVARIA jaoks mingit mõtet maksta NEUWOGESile hüvitist tegevuse eest, mille vastu BAVARIA-l puudus igasugune majanduslik huvi. AHGst tuleneva võlakergenduse andmine, mis oli seotud erastamispingutuste tegemise kohustusega, oli ainult NEUWOGESi majanduslikes huvides.
- (119) Erastamispingutuste hüvitis arvati hiljem siiski müügihinnast maha ja maksti selle asemel välja eraldi maksena. Põhjus võis olla selles, et kui kõnealune summa oleks jäänud müügihinna osaks, oleks sellele laienenud ETFile ülekandmise kohustus. BAVARIA-lt NEUWOGESile makstud müügihinna vähendati vastava summa võrra. BAVARIA seisukohast ei olnud siin majanduslikult võttes mingit vahet. NEUWOGES sai BAVARIA-lt täpselt sama summa, mille ta oleks saanud, kui eraldi erastamishüvitist ei oleks kokku lepitud. Tegelikult arvestas NEUWOGES erastamismaksed ise müügi- ja tagasirenditehingust oodatava tulu hulka⁽⁶²⁾.
- (120) Nende maksete arvestamine eraldi hüvitisena, mitte müügihinna osana oli NEUWOGESi jaoks oluline ainult AHG tõttu. Nagu on juba eespool (vt põhjendus 101) selgitatud, oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja jätnud AHG tähelepanuta. Asjaolu, et NEUWOGES tegi erastamiseks jõupingutusi ja kulutas selleks ressursse, ei ole käesoleval juhul oluline. Turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja, kes ei toimi AHG kontekstis, ei oleks erastamispingutusi teinud, mistõttu ei ole võimalik neid ka turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja kriteeriumi kohaldamisel arvesse võtta.

⁽⁵⁶⁾ GVV paragrahvid 2–4.

⁽⁵⁷⁾ NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lisa 1.

⁽⁵⁸⁾ NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lisa 1.

⁽⁵⁹⁾ Vt NEUWOGESi 24. novembri 1997. aasta kiri BAVARIA-le, lk 2.

⁽⁶⁰⁾ Vt EBV IV osa paragrahv 3 koostoimes EBV V osa paragrahvidega 3 ja 4.

⁽⁶¹⁾ Vt BAVARIA 22. aprilli 2013. aasta märkused, lisa 12.

⁽⁶²⁾ Vt dokument nr 114/97 NEUWOGESi nõukogu 12. detsembri 1997. aasta koosoleku jaoks.

- (121) Seega tuleb BAVARIA-lt NEUWOGESile erastamispingutuste eest makstud hüvitist käsitleda NEUWOGESi olulise eelisenä, mis tuleb müügihinna hulka arvestada, et määratleda müügi- ja tagasirenditehingust NEUWOGESi jaoks tulenev finantsmõju tervikuna.

Renoveerimine

- (122) Müügi- ja tagasirenditehingu kohaselt tehtud renoveerimisel oli NEUWOGESi jaoks lisanduv finantsmõju. Tuleb meenutada, et renoveerimiskulud olid otseselt seotud BAVARIA maksega NEUWOGESile vastavalt EBV-le, mis tulenes investeringute kogumahu arvestusest, millest on maha arvatud kulud, sealhulgas renoveerimiskulud (vt põhjendus 109). Teiste sõnadega: mida suuremad renoveerimiskulud, seda kõrgem ostuhind. Alternatiivse tehinguarvestuse korral, mille puhul lähtuti väiksemast üürist, madalamast indekseerimisest ja seega tunduvalt madalamatest rendimääradest, oli ostuhind sel põhjusel ikkagi EBVs kokku lepitud hinnast kõrgem; esmajoones oli selle taga asjaolu, et aluseks võetud renoveerimiskulud olid alternatiivses arvestuses palju väiksemad, kui lõpuks BAVARIA ja BRG vahel kokku lepitati⁽⁶³⁾.
- (123) Selle taustal tuleb märkida, et BAVARIA poolt NEUWOGESile 100 %-liselt kuuluvale tütaretevõtjale BRG-le GPV alusel renoveerimistööde eest tasutud ühekordne makse oli NEUWOGESi esialgsetest hinnangulistest renoveerimiskuludest tunduvalt suurem⁽⁶⁴⁾. Kui NEUWOGES oli oma esialgses hinnangus märkinud kuludeks kokku [...] eurot või [...] eurot ruutmeetri kohta, siis BAVARIA ja NEUWOGESi tütaretevõtja BRG vahel lõpuks renoveerimise eest kokku lepitud ühekordne makse moodustas [...] eurot või [...] eurot ruutmeetri kohta. Teisisõnu ületasid kokkulepitud kulud esialgseid hinnangulisi kulusid [...] euro või [...] % võrra. Silmatorkavalt suurem kokkulepitud kulude üldsumma alandas märkimisväärselt BAVARIA-lt EBV alusel NEUWOGESile makstud ostuhinda.
- (124) Põhjendust esialgse kuluhinnangu ja kokkulepitud ühekordse makse erinevuse kohta ei esitatud. See on seda üllatavam, et NEUWOGES oli hinnangulisi renoveerimiskulusid keskmiselt [...] eurot ruutmeetri kohta nimetanud esialgu üldiselt tavalisteks [...] (65). Ka NEUWOGESi esitatud eksperdiarvamuses „Renoveerimine või lammutamine: paneelmajad uutes liidumaades“ (edaspidi „Pesteli eksperdiarvamus“) hinnati BRG tehtud renoveerimisega sarnase renoveerimise kuludeks [...]–[...] eurot ruutmeetri kohta (66). Hoonete omaniku ja haldajana olid NEUWOGESil renoveerimisvajaduse kohta täpsed teadmised ja on raske mõista, miks seda nii ootamatult alahinnati.
- (125) Renoveerimiskulusid tuleb EBV finantsmõju määramisel arvesse võtta. Esiteks on päevselge, et BAVARIA jaoks ei olnud oluline, millise renoveerimiskulude summa kohta NEUWOGESi tütaretevõtja BRG talle arve esitab, sest kõikide uute renoveerimiskulude kohta tehakse lihtsalt ostuhinnaga tasaarvestus. NEUWOGESil seevastu oli ilmne majanduslik huvi selle suhtes, et BAVARIA sõlmiks BRGga renoveerimistööde lepingu ja et osa müügihinnast arvestataks renoveerimiskulude alla. Viimane kaalutus põhines asjaolul, et NEUWOGESi tütaretevõtja poolt renoveerimisega teenitud kasumile AHGst tulenev ülekandmiskohustus ei laienenud. Enda hinnangute kohaselt oli BRG (ja järelikult NEUWOGESi) BAVARIAga seotud renoveerimistöödega teenitud kasum [...] eurot (67). See kasum kujutab endast NEUWOGESile antud otsesest eelist, mida tuleb arvesse võtta. Ka NEUWOGESi juhatus viitas tege-likult müügihinna põhjendamiseks BRGga sõlmitud renoveerimistööde lepingule (68).

Rent hoonetealuse maa kasutuse eest

- (126) Rendiga seoses tuleb siinkohal lähemalt vaadelda NEUWOGESi väidet, et esimese 30 aasta jooksul ei pea BAVARIA *de facto* makseid tegema, sest kapitaliseeritud rent sisaldus müügihinnas. Küsimus, kas renti makstakse igal aastal või kapitaliseeritud ettemaksena, ei ole käesoleva hindamise seisukohast kuigi oluline. Ei ole mingeid märke sellest, et müüsi kokkulepe oli ebamõistlik; see väljendas lihtsalt NEUWOGESi eelistust saada likviidsus eelnevalt kätte.
- (127) Lõpuks ei tasu unustada, et BAVARIA on ka pärast GVV lõppemist kohustatud maksma renti hoonetealuse maa kasutuse eest. Alates 1. jaanuarist 2029 peab BAVARIA tasuma kümne aasta jooksul igal aastal renti, mis moodustab [...] % kinnistu praegusest väärtusest, st [...] eurot ruutmeetri eest. Ülejäänud perioodi eest on ette nähtud rendi kohandamine elukallidusindeksiga, kui see muutub rohkem kui [...] % võrra. Kui lähtuda lihtsuse

⁽⁶³⁾ BAVARIA 18. juuni 2012. aasta märkused, lisa 11.

⁽⁶⁴⁾ Vt NEUWOGESi 7. märtsi 1997. aasta kiri BAVARIA-le ja sellele järgnev BAVARIA esimene pakkumine (BAVARIA 18. juuni 2012. aasta märkused, lisad 9 ja 10).

⁽⁶⁵⁾ Vt NEUWOGESi 7. märtsi 1997. aasta kiri BAVARIA-le (BAVARIA 18. juuni 2012. aasta märkused, lisa 9).

⁽⁶⁶⁾ Pesteli eksperdiarvamus (NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta dokument, lisa 2), lk 68 („renoveerimisetaap 2“).

⁽⁶⁷⁾ NEUWOGESi 27. septembri 2012. aasta märkused, lisa.

⁽⁶⁸⁾ Dokument nr 114/97 NEUWOGESi nõukogu 12. detsembri 1997. aasta koosoleku jaoks, lk 3.

huvides sellest, et elukallidusindeks ei kõigu, tuleks nende tulevaste maksete nominaalväärtuseks arvestada [...] eurot. Üldhinnangus tuleb kõnealuste tulevaste maksete 1998. aasta suhtes ajaldatud väärtust käsitleda samuti osana NEUWOGESi saadud eelisest.

7.2.3.2. Järeldused

(128) Siinkohal tuleb meenutada, et eelnenud analüüsi eesmärk oli selgitada võimalikult täpselt välja EBV finantsmõju NEUWOGESi jaoks. Analüüsist nähtub, et NEUWOGESi saadud olulised eelised hõlmavad järgmist:

- a) BAVARIA makstud sularahahind ([...] eurot);
- b) erastamispingutuste eest makstud hüvitis ([...] eurot);
- c) renoveerimisega teenitud kasum ([...] eurot);
- d) 2029. aastast tehtavate rendimaksete ajaldatud väärtus (diskonteerituna [...] eurot).

7.2.4. GVV oodatav finantsmõju NEUWOGESi jaoks

(129) GVV kohaselt vastutab NEUWOGES kõnealuste hoonete haldamise eest. NEUWOGESil on õigus kogu korterite ja äripindade üüri- ja halduskulude saadavale tulule. Vastutasuks peab ta maksma omanikule (BAVARIA) kindlat igakuist renti, mille kindlaksmääratud summa on [...] eurot kuni renoveerimistöde lõpetamiseni ja [...] eurot sellele järgneval perioodil (GVV paragrahv 3). Lepinguperiood on 30 aastat arvates renoveerimistöde lõpetamisest (paragrahvi 2 lg 1). Igakuine rent on indekseeritud [...] %ga aasta kohta (paragrahvi 4 lg 2). Järgneva analüüsi eesmärk on määrata kindlaks GVV finantsmõju NEUWOGESi jaoks.

7.2.4.1. Taust (arvutused)

(130) Igakuine rendimakse saadakse ruutmeetri kohta oodatava netoüüri ja kuu – millest arvatakse maha haldus- ja hoolduskulud ning üüri saamata jäämise risk – korrutamisel olemasolevate ruutmeetrite arvuga⁽⁶⁹⁾. Põhieeldused hõlmavad seega oodatavat netoüüri ruutmeetri ja kuu kohta ning oodatavaid kulusid. GVVs lähtusid pooled netoüürist [...] eurot ruutmeetri kohta pärast renoveerimist ja kuludest [...] eurot ruutmeetri kohta; igakuise rendimakse suuruseks määrati vastavalt [...] eurot ruutmeetri kohta⁽⁷⁰⁾.

$(\text{Keskmine üür/m}^2 - \text{halduskulud} - \text{hoolduskulud} - \text{üüri saamata jäämise risk}) \times \text{ruutmeetrite koguarv} = \text{igakuine rendimakse}$

$([...] \text{ eurot} - [...] \text{ eurot} - [...] \text{ eurot} - [...] \text{ eurot}) \times [...] \text{ eurot} = [...] \text{ eurot}$

(131) Nende konkreetsete näitajate kindlaksmääramisel, mis lõpuks GVVsse lisati, oli NEUWOGESil valikuvõimalus⁽⁷¹⁾. Ta võis enda lepinguperioodi jooksul tasutada igakuised maksed ja müügitulu erineva üüri- ja halduskulude summa või kõrgema indekseerimise kehtestamise kaudu täpselt kindlaks määrata⁽⁷²⁾. Kindla rendimakse määramise kaudu (näiteks erinevate üüri- ja halduskulude, erineva indekseerimise ja erinevate kulude määramise teel) suurema või väiksema riski võtmise ja müügihinna saadud likviidsuse vahel oli otsene korrelatsioon. Nii näiteks oleks BAVARIA teatud alternatiivse arvutuse alusel, kus aluseks võeti indekseerimine 2,0 %, üüri- ja halduskulude summa [...] eurot ja seega rendihind [...] eurot, olnud igakuine rendisumma [...] euro asemel [...] eurot⁽⁷³⁾. Iseenesest mõistatavalt oleks ka müügihind väiksemaks kujunenud.

⁽⁶⁹⁾ Vrd NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lisa 1.

⁽⁷⁰⁾ Op. cit.

⁽⁷¹⁾ BAVARIA väidab, et NEUWOGES valis need parameetrid vabalt. Vt BAVARIA 22. aprilli 2013. aasta märkused, punkt 23. Vt lisaks NEUWOGESi 6. mai 1997. aasta kiri BAVARIA-le (BAVARIA 18. juuni 2012. aasta märkused, lisa 1a), milles NEUWOGES palus BAVARIA-l näha lepingute koostamisel ette 30aastane periood, rendi indekseerimine [...] %ga ja jääkväärtus [...] %.

⁽⁷²⁾ Selles kontekstis tuleb märkida, et investeeringute kogumaht tuleneb igakuisest rendist koos iga-aastase indekseerimise (siinsel juhul [...] % aastas), lepinguperioodi (siinsel juhul 30 aastat) ja hoonete jääkväärtusega (siinsel juhul [...] %). See tähendab, et kui aluseks võetakse madalam üür, suuremad kulud või madalam indekseerimine, siis investeeringute kogumaht väheneb. Kuna müügihind tuleneb omakorda vahetult investeeringute kogumast, millest arvatakse maha renoveerimiskulud, erastamiskulud ja maksud/tasud, sõltub müügihind vahetult üüri suurusest, kuludest, indekseerimisest jne.

⁽⁷³⁾ BAVARIA 18. juuni 2012. aasta märkused, lisa 11.

7.2.4.2. Finantsmõju analüüs

Üldised kaalutlused

- (132) GVV finantsmõju määramisel NEUWOGESi jaoks tuleb arvesse võtta kahte kaalutlust. Esiteks arvutatakse rent ruutmeetri põhjal. Kuna BAVARIA müüs mõned korterid pärast lepingu sõlmimist ära, muutus ruutmeetrite koguarv algselt [...]st 1999. aastal [...]ni, 2000. aastal [...]ni ja 2001. aastal [...]ni. Pärast 2001. aastat jäi see näitaja muutumatult [...] ruutmeetri juurde. Oma märkustes võttis NEUWOGES prognoositud finantsvoogude arvutamisel aluseks kõnealuse järk-järgult väheneva ruutmeetrite arvu. Kuna oluline on aga üksnes eelnev perspektiiv, ei oleks NEUWOGES tohtinud oma arvutuste aluseks olevat ruutmeetrite koguarvu vähendada tegelikult müüdüd ruutmeetrite arvu võrra, vaid nende ruutmeetrite arvu võrra, mille edasimüümisest ta 1998. aasta alguses lähtus. Seepärast ei tugine järgnev analüüs NEUWOGESi märkustes esitatud arvnäitajatele; pigem võetakse aluseks näitajad, millest NEUWOGES lähtus oma esialgses kasumiprognosis, nimelt järkjärgulisest vähenemisest [...] ruutmeetrilt 2003. aastaks [...] ruutmeetrini. Teiseks: et selgitada välja lepingu sõlmimise hetkel oodatav lepingu finantsmõju NEUWOGESi jaoks, tuleb tulevased tulud ja kulud diskonteerida, mis nõuab diskontomäära kindlaksmääramist. Kooskõlas oma esialgse kirja ja NEUWOGESi esitatud rahavoogude analüüsidega võtab komisjon aluseks diskontomäära 5 % aastas (⁷⁴).

NEUWOGESi rahavoogude analüüsides usaldusvärsus

- (133) Enne GVV sõltumatut majandusanalüüsi on vaja kõigepealt kommenteerida NEUWOGESi esitatud rahavoogude järelanalüüsi, mille eesmärk on näidata, millised oleksid olnud ettevaatliku ja turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja eelotused GVV kaudu tekkiva rahavoo suhtes. NEUWOGES väidab, et GVV puhul oleks võimud reaalsete eelnevaid eeldusi aluseks võttes – tema arvates olid nendeks üüri tõstmise [...] % aastas, kulude indekseerimine [...] %ga aastas ja tühjalt seismine [...] % – oodata negatiivset kogurahavoogu nominaalsummas [...] eurot ja diskonteeritult [...] eurot (⁷⁵). Edasi väidab NEUWOGES, et GVV oleks ainult väidetavalt ebarealistlike eelnevate eelduste korral – üüri tõstmise [...] % aastas, tühjalt seismine [...] %, stabiilsed kulud – toonud positiivse väärtuse nominaalsummas [...] eurot ja diskonteeritult [...] eurot (⁷⁶). NEUWOGESi arvates oli seega algusest peale selge, et ainuüksi rendi teenimiseks tuleb läbi suruda üüri iga-aastane tõstmise [...] % võrra, kusjuures kulude suurendamiseks ei oleks ruumi jäänud.
- (134) Sellega seoses tuleb märkida, et kulude suuruse puhul toetub NEUWOGES eeldustele, mis on väheveenvad (kulude lähtetase on kõikides NEUWOGESi esitatud analüüsides identne). Sõlmitud GVV aluseks olevates arvutustes lähtutakse kogukuludest (haldamine, hooldus, üüri saamata jäämise risk), mis moodustavad ligikaudu [...] % üürisummadest, NEUWOGESi rahavoogude analüüsides aga vähemalt [...] %-lisest kulutasemest (pärast renoveerimist) ([...] % üüri saamata jäämise risk, [...] % haldamine ja hooldus). Isegi kui jätta kõrvale üüri saamata jäämise järsk kasv ([...] %-lt [...] %ni), tuleb ülejäänud kulude puhul täheldada ikkagi tõusu [...] %-lt [...] %ni üürisummadest. NEUWOGESi märkustest ei leia sellele tõusule piisavat põhjendust. NEUWOGES märgib hoopis, et väärtus [...] % ([...] eurot ruutmeetri kohta) on vahetult moderniseerimisele järgneval ajal põhjendatud, ent seejärel peab see igal aastal suurenema [...] % võrra aastas (⁷⁷). Ka turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamuses, mille NEUWOGES enne müüki tellis, lähtuti kogukulude tasemest (kaasa arvatud üüri saamata jäämise risk) (⁷⁸) vahemikus [...]–[...] % (1997. aasta eksperdiarvamus). Kuna eksperdiarvamuses ei ole täpselt märgitud, millise protsendimääraga saamata jäänud üüri puhul arvestatakse, ei ole võimalik välja selgitada, mis ulatuses muude kuludega seoses aluseks võetud eeldused NEUWOGESi eeldustest erinevad. Igal juhul on NEUWOGESi praegu aluseks võetud muud kulud suuremad, isegi kui eeldada, et 1997. aasta eksperdiarvamuses oleks üüri saamata jäämise risk olnud [...] %. Selle taustal ei ole võimalik NEUWOGESi rahavoogude analüüsides nõustuda ja neid tuleb kulude [...] % suurust lähtetaset aluseks võttes – ilma üüri saamata jäämise riskita – korrigeerida (⁷⁹).

(⁷⁴) Komisjoni võrdlusediskontomäär asjaomase ajavahemiku jaoks on 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Kuna algatamisotsuses võeti siiski aluseks 5 % diskontomäär ja NEUWOGES võttis selle seejärel enda arvutustes kasutusele, otsustas komisjon ka edaspidi 5 % määra kohaldada.

(⁷⁵) NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lisa 7.

(⁷⁶) NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lisa 8 punkt e.

(⁷⁷) NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lk 60.

(⁷⁸) Vt 6. detsembri 1988. aasta kinnisasja väärtuse hindamise määruse paragrahv 18, BGBl. I lk 2209.

(⁷⁹) Komisjon märgib, et NEUWOGES indekseeris oma rahavoogude analüüsides juba 1999. aasta kulud. Komisjon vaatab kulude indekseerimist siiski alles alates 2000. aastast. Põhjus on selles, et kulukalkulatsioonid koostati renoveerimisjärgset etappi silmas pidades, mis algas 1999. aastal. Ka NEUWOGES tunnistab oma märkustes, et vahetult pärast renoveerimist, st 1999. aastal, oli kulutase asjakohane. Seega tundub sobivam näha kulude suurendamine ette alles alates 2000. aastast.

- (135) Sellega seoses tuleb veel märkida, et NEUWOGESi väide, et ainuüksi rendimäära tõusu korvamiseks tuleb läbi suruda üüri tõstmine [...] % võrra, ei vasta tõele. Kuna rendimäär arvutatakse protsendina esialgselt koguüürist (siinsel juhul [...] %), võimaldaks üüri tõstmine [...] % võrra tasakaalustada nii rendimäära tõusu kui ka kulude suurenemist [...] % võrra. Stabiilsete kulude puhul piisaks üüritasu suurenemise korvamiseks juba väiksemast rendimäära tõstmisest. Tegelikult aitaks rendimäära kerkimist küllaldaselt kompenseerida üüri iga-aastane tõstmine [...] % võrra, kui võtta aluseks üüri saamata jäämise risk [...] % ja muus osas stabiilsed kulud. Igasugust seda ületavat suurenemist võiks NEUWOGES kasutada kasvavate kulude tasumiseks või kasumi teenimiseks.

Finantsmõju analüüs

- (136) Lepingu sõlmimise ajal tegi NEUWOGES ise nominaalse rahavoo analüüsi⁽⁸⁰⁾. Analüüsis lähtus ta sellest, et tema enda kulud (haldamine, hooldus) kasvavad aastas [...] % võrra, et ta suurendab üüri iga kolme aasta järel [...] % võrra, et tühjalt seismise määr [...] % säilib ja et [...] % korteritest müüakse üürnikele. Selle põhjal ootas NEUWOGES GVVst tulenevat nominaalset rahavoogu [...] eurot 30aastase perioodi jooksul.
- (137) Ametliku uurimismenetluse käigus ei leitud tõendeid, mis lubaksid oletada, et nimetatud arvutused tehti *teadlikult* liiga optimistlike ootuste alusel. Puuduvad viited selle kohta, et NEUWOGESi esindajad, kes esitasid need arvnäitajad NEUWOGESi nõukogule, tegid seda teadmisega, et need on ebaõiged. Tegelikult tundub, et NEUWOGES ei väidagi, nagu oleks tema juhatus nõustunud poliitilistel põhjustel teadlikult kahjuliku tehinguga, vaid pigem, et majandusliku mõju hindamisel tehti valearvestusi (mida NEUWOGESi arvates turumajanduse tingimustes tegutseval ettevõtjal ei oleks juhtunud)⁽⁸¹⁾.
- (138) Sellele vaatamata on vaja uurida, kas ootused olid tõesti sellised, et ükski turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks oma otsuses nendele tuginenud. Sellega seoses tuleb märkida, et NEUWOGESi arvates oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja lähtunud üüri tõstmisest vaid [...] % aastas, üüri saamata jäämise riskist [...] % ning haldus- ja hoolduskulude kasvust [...] %⁽⁸²⁾. Neid eeldusi aluseks võttes oleks kogu rahavoo NEUWOGESi väitel nominaalsummas –[...] eurot ja diskonteeritult –[...] eurot, kusjuures määrav oleks eelkõige enam kui seitse korda suurem saamata jäänud üür.

7.2.4.3. Turuga seotud ootused

- (139) Kõigepealt tuleb osutada dokumentidele, mis annavad ettekujutuse mõlema tehingus osalenud poole tegelikest ootustest. Esmajoonel võib nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokollist lugeda, et NEUWOGESi juhatus liigitas tehinguga seotud riskid jõukohasteks⁽⁸³⁾. Edasi ilmneb protokollist, et NEUWOGES tugines oma tegevuses arvutustele, mis lähtusid üüri tõstmisest [...] % võrra iga kolme aasta järel, kulude kasvust (ilma üüri saamata jäämise riskita) [...] % ja üüri saamata jäämise riskist [...] %⁽⁸⁴⁾.
- (140) Enne lepingute allkirjastamist konsulteeris NEUWOGES audiitorfirmaga Nordrevision, kelle hinnangul vastas üüri tõstmine [...] % küll üldisele inflatsioonimäärale, kui oli vaevu realiseeritav⁽⁸⁵⁾. Peale selle oli Nordrevision seisukohal, et kulude lähtetase (arvutustes tuginedi hinnangulistele kuludele, mis moodustavad [...] % üürist) oleks realistlik, kui eeldada tühjalt seismise nullmäära, kuid vajalik on kulude indekseerimine vastavalt rendi indekseerimisele⁽⁸⁶⁾.
- (141) BAVARIA lähtus omakorda sellest, et kui pidada silmas Neubrandenburgi elanike arvu eeldatavalt muutumatut arengut (sest seal asusid tegutsema erinevad suured teenuseosutajad)⁽⁸⁷⁾ ja hoonete head asukohta, on oodata väga madalat tühjalt seismise määra⁽⁸⁸⁾. Lisaks võttis ta aluseks selle, et üüri on võimalik tõsta vastavalt rendimaksете indekseerimisele⁽⁸⁹⁾.

⁽⁸⁰⁾ Vt dokument nr 114/97 NEUWOGESi nõukogu 12. detsembri 1997. aasta koosoleku jaoks, lisa 6.

⁽⁸¹⁾ Vt nt NEUWOGESi 5. novembri 2007. aasta märkused, lk 4.

⁽⁸²⁾ NEUWOGESi 17. juuli 2012. aasta märkused, lk 61.

⁽⁸³⁾ NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 5.

⁽⁸⁴⁾ Vt dokument nr 114/97 NEUWOGESi nõukogu 12. detsembri 1997. aasta koosoleku jaoks, lisa 6.

⁽⁸⁵⁾ Nordrevisioni 20. novembri 1997. aasta kiri NEUWOGESile (NEUWOGESi 25. aprilli 2007. aasta dokument, lisa 13), lk 3.

⁽⁸⁶⁾ Op. cit.

⁽⁸⁷⁾ Tuleb märkida, et Neubrandenburgi linn ja Mecklenburg-Vorpommerni liidumaa lähtusid aastatel 1997/1998 stabiilseks jäävast elanike arvust. Vt Saksamaa 4. septembri 2007. aasta märkused, lk 6.

⁽⁸⁸⁾ Otsuse ettepanek BAVARIA tootekomisjoni 13. septembri 1997. aasta koosoleku jaoks (BAVARIA 22. aprilli 2013. aasta dokument, lisa 15), lk 2.

⁽⁸⁹⁾ Op. cit., lk 3.

- (142) Lõpuks osutatakse sellele, et NEUWOGESi enne müüki tellitud 1997. aasta eksperdi hinnang turuväärtuse kohta sisaldas andmeid oodatava asjaomase arengu kohta. 1997. aasta eksperdiarvamuses lähtuti kulutasemest [...]–[...] %, sealjuures ei esitatud aga andmeid selle kohta, milline protsendimäär võeti üüri saamata jäämise riski aluseks ⁽⁹⁰⁾.

7.2.4.4. Hinnang

Halduskulud

- (143) Kõigepealt tunduvad ootused haldus- ja hoolduskulude ning lähtetaseme [...] eurot ruutmeetri kohta või [...] % üürisummadest ning ka oodatava kasvu [...] % aastas) suhtes põhjendatud. Mis puudutab kulude lähtetasest, siis tuleneb see järeldus NEUWOGESi enda märkusest, et kulud olid vähemalt vahetult renoveerimisjärgseks ajaks arvestatud piisavas suuruses. Teiseks märgiti Pesteli eksperdiarvamuses, et 1997. aastal moodustavad haldus- ja korrashoiukulud keskmiselt [...] eurot ruutmeetri kohta; seda on [...] eurot vähem, kui arvestati samade kulude suuruseks müügi- ja tagasirenditehingu raames ⁽⁹¹⁾. Lõpuks jäid ka eksperdiarvamuses aluseks võetud kulud samasse suurusjärku. Kindlasti tuli lähtuda nende kulude kasvust; eeldatav kasv [...] % võrra aastast tundus põhjendatud ja pigem ettevaatlik hinnang. Nordrevision oli teinud ettepaneku juhendada halduskulude indekseerimisel rendi indekseerimisest; see annab tulemuseks iga-aastase kasvu [...] %, seega väiksema kasvu, kui NEUWOGES tegelikult eeldas. Ülejäänud osas on NEUWOGES ise nüüdseks seisukohal, et realistlik oleks olnud oodata suurenemist [...] % aastast; see tähendab, et [...] % aastast ei olnud kindlasti põhjendamatult madal.

Üüri saamata jäämise risk

- (144) Mis puudutab üüri saamata jäämise riski, siis oli realistlik arvestada üldise üüri saamata jäämisega [...] % ulatuses. Esiteks tuleb märkida, et kui Nordrevision lepinguid hindas, siis seda eeldust kahtluse alla ei seatud, kuigi nõustajad väljendasid muud laadi muret seoses üldise majandusolukorra ja Neubrandenburgi kinnisvaraturuga ⁽⁹²⁾. Teiseks tundus, et 1997. aasta eksperdiarvamuses turuväärtuse kohta ei lähtunud kuigi palju suurematest üüri saamata jäämise riskidest, kuigi täpseid andmeid eeldatava üüri saamata jäämise riski kohta ei esitatud ⁽⁹³⁾.
- (145) Nagu ilmneb BAVARIA otsustusprotsessi käsitlevatest sisedokumentidest, lähtus BAVARIA erinevate suurte teenuseosutajate tegutsema asumise puhul sellest, et Neubrandenburgi elanike arv jääb stabiilseks ja et kõnealused korterid on võimalik pärast renoveerimist peaaegu kõik üürile anda. NEUWOGESi andmetel arvestasid Neubrandenburgi linn ja Mecklenburg-Vorpommerni liidumaa aastatel 1997/1998 tõe poolest elanike stabiilse arvu ja sissetulekute püsiva arenguga.
- (146) Lõpuks ei tohi jätta ka tähelepanuta, et NEUWOGESi juhatus – kes juhtis ettevõtet, mis oli üle 30 % Neubrandenburgi korterite omanik ja kellel olid seega kohaliku kinnisvaraturu kohta põhjalikud teadmised – hindas müügi- ja tagasirenditehingu seotud riske jõukohasteks ja lähtus enda prognoosides [...] % suurusest üüri saamata jäämise riskist. Ei ole ühtegi põhjust, miks tunnustatud kohaliku kinnisvaraturu eksperdid oleksid oma arvutustes sellele eeldusele tuginenud, kui see oleks olnud nii ebarealistlikult madal, nagu NEUWOGES nüüd väidab.
- (147) Samal ajal tuleb arvesse võtta dokumente, mille NEUWOGES esitas seoses küsimusega, kas kõnealusel kinnisvaraturul (Ida-Saksamaa paneelelamud) ettevaatlikult tegutsev osaleja oleks oodanud kõrgemat tühjalt seismise määra, kui asjaomased dokumendid pärinevad müügi- ja tagasirenditehingule eelnenud ajast. Saadud eksperdiarvamustest esitati enne kõnealuste lepingute sõlmimist ainult Pesteli eksperdiarvamus. Sealjuures tuleb tähele panna, et Pesteli eksperdiarvamus käib kogu Ida-Saksamaa kohta ega võta arvesse Neubrandenburgi konkreetseid kohalikke olusid, mis piirab käesolevas kontekstis tema tõendusjõudu. Eksperdiarvamuses loetakse Ida-Saksamaa kinnisvaraturu mõningaid üldisi probleeme, kuid see eksperdiarvamus üksinda ei anna piisavalt tõendeid selle kohta, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks investeerimisotsuse tegemisel lähtunud [...] % suurusest üüri saamata jäämise riskist.

⁽⁹⁰⁾ Vt NEUWOGESi 5. novembri 2007. aasta märkused, lisad 1 ja 5.

⁽⁹¹⁾ Pesteli eksperdiarvamus, lk 62.

⁽⁹²⁾ Nordrevisioni 20. novembri 1997. aasta kiri NEUWOGESile (NEUWOGESi 25. aprilli 2007. aasta dokument, lisa 13), lk 3.

⁽⁹³⁾ Siin tuleb märkida, et kui 1997. aasta eksperdiarvamuses turuväärtuse kohta oleks lähtunud suuremast üüri saamata jäämise riskist, tähendaks see, et samal ajal võeti vastavalt aluseks madalamad haldus- ja hoolduskulud.

Üüritasud

- (148) Üüritasudega seoses tuleb kõigepealt märkida, et NEUWOGES ei pea pärast renoveerimist oodatavat üüri liiga kõrgeks. Pigem väidab ta, et üüritasusid ei olnud võimalik oodatud määral tõsta. LG Rostocki seisukoha põhjal, et GVV aluseks võetud keskmine üür [...] eurot ruutmeetri kohta jäi kohaldatava üüritasude ülevaate ⁽⁹⁴⁾ vahemikku, võib järeldada, et üüri esialgne keskmine suurus oli arvatud realistlikult.
- (149) Kui vaadelda kokkulepitud rendi indekseerimist, siis ei ole otsesid tõendeid selle kohta, millisest keskmisest üüri tõstmisest 1998. aastal üldiselt lähtuti. Nordrevision märkis vaid, et esialgu aluseks võetud [...] % aastas vastas üldisele inflatsioonimäärale, Neubrandenburgis aga ei ole see tõenäoliselt realiseeritav ⁽⁹⁵⁾. Asjaolu, et NEUWOGES nõustus lõpuks indekseerimisega „ainult“ [...] % ja lähtus sellest, et ta suudab üüri iga kolme aasta järel [...] % võrra (või [...] % aastas) tõsta, tundub rääkivat selle kasuks, et ta võttis seda hoiatust arvesse. Eksperdiarvamustes turuväärtuse kohta ei sõnastatud selgeid ootusi üüri tulevase tõstmise kohta. Sellegipoolest tuleb märkida, et kuna turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamused ei sisaldanud sõnaselgeid eeldusi inflatsiooni ja üüritasude arengu kohta, lähtuti nendes ilmselt üüri kasvu ja üldise inflatsiooni (mis oli eelnevatel kümnenditel olnud ligikaudu 3,5 %) koosliikumisest ⁽⁹⁶⁾. LG Rostock oli seisukohal, et kui pidada silmas lepingute sõlmimisele eelnenud 28 aasta keskmist iga-aastast inflatsioonimäära 3,52 %, oli indekseerimine põhjendatud ⁽⁹⁷⁾. Lisaks märkis kohus, et üüritasude 30 aasta arengut on loomulikult raske prognoosida, aga tema ei leia, et rendi indekseerimise ja üüritasude oodatava arengu suhe oleks silmatorkavalt ebaproportsionaalne.
- (150) NEUWOGESi esitatud Pesteli eksperdiarvamus ei sisalda andmeid Ida-Saksamaa kinnisvaraturu osalejate tegelike ootuste kohta ega konkreetseid andmeid Neubrandenburgi kohta. Sellele vaatamata on selles viidatud, et Ida-Saksamaa kinnisvaraturg oli potentsiaalselt küllalt probleemne. Esitatud lisafaktide taustal ei ole Pesteli eksperdiarvamus aga piisav tõendamaks, et kokkulepe indekseerida rendimakseid [...] %ga aastas ja ootus suruda igal aastal läbi üüritasude tõstmine [...] % võrra oleksid olnud ebamõistlikud.

Lepinguperiood

- (151) Kui heita viimaks pilk lepinguperioodile, siis väitis LG Rostock, et teatud rendilepingutele on pikad lepinguperioodid (kuni 30 aastat) iseloomulikud ja et kõnealuse lepingu taoline leping ei ole seega ebatavaline ⁽⁹⁸⁾. 30aastane lepinguperiood kätkeb endastmõistetavalt küll teatud riske, kuid pakkus ka stabiilse kasumi teenimise võimalust ja suurt kindlustunnet oodatavate kulude suhtes. Lisaks tähendas pikk periood ka seda, et ostja investeeringute amortiseerimiseks vajalikud igakuised rendimaksud kujunesid väiksemaks või et müügihind oli sama suurte rendimaksete juures kõrgem kui lühema lepinguperioodi korral ⁽⁹⁹⁾. Selles valguses vaadates ei tundu 30aastase perioodi kokkuleppimine ebamõistlik.

7.2.4.5. Järeldus

- (152) Seetõttu ei saa ootusi, mida NEUWOGES oma esialgses arvestuses väljendas, vaadelda ebarealistlikena. Esitatud dokumentide põhjal võis NEUWOGES seega igati oodata, et ta hakkab GVV raames kasumit teenima. Kui oodatav nominaalne kasum diskonteeritakse asjaomase ajahetkeni (1998. aasta algus), selgub, et NEUWOGESi otsuse aluseks oli eeldus, et GVV rahaline väärtus on [...] eurot.

7.2.5. Üldhinnang

- (153) Komisjon on juba järeldanud, et EBV ja GVV on ühe ja sama seotud tehingu osad. Et teha kindlaks tehingu koguväärtus NEUWOGESi jaoks, tuleb seega mõlema lepingu rahalised väärtused kokku liita. Meeldetuletuseks: NEUWOGES võis oodata EBV alusel järgmisi eelseid:

a) BAVARIA makstud sularahahind ([...] eurot);

b) erastamispingutuste eest makstud hüvitis ([...] eurot);

⁽⁹⁴⁾ LG Rostocki otsus, lk 19–20.

⁽⁹⁵⁾ Nordrevisioni 20. novembri 1997. aasta kiri NEUWOGESile (NEUWOGESi 25. aprilli 2007. aasta dokument, lisa 13), lk 3.

⁽⁹⁶⁾ Kui arvestatakse siiski sellega, et üür – olgu siis indekseerimata üürilepingute või turu arengu alusel – kasvab üldisest inflatsioonist aeglasemalt, on levinud tava suurendada kinnistu tulumäära marginaali võrra, mis vastab oodatavale erinevusele üüri kasvu ja inflatsiooni vahel.

⁽⁹⁷⁾ LG Rostocki otsus, lk 20.

⁽⁹⁸⁾ LG Rostocki otsus, lk 19.

⁽⁹⁹⁾ Nii ei oleks esialgne rendimäär olnud [...] %, vaid [...] %, kui perioodiks oleks 30 aasta asemel määratud 20 aastat.

c) renoveerimisega teenitud kasum ([...] eurot);

d) 2029. aastast tehtavate rendimaksete ajaldatud väärtus (diskonteerituna [...]) eurot).

- (154) Lisaks, nagu on kindlaks tehtud punktis 7.2.4, tuli NEUWOGESi realistlikke ootusi aluseks võttes määrata GVV väärtuseks diskonteeritud nüüdisväärtus [...] eurot. Seega oli müügi- ja tagasirenditehingu koguväärtus NEUWOGESi jaoks [...] eurot.

7.3. VÕRDLU TEISTE TEHINGUVÕIMALUSTEGA

- (155) Et oleks võimalik välja selgitada, kas NEUWOGESi ja BAVARIA sõlmitud müügi- ja tagasirenditehing vastab lepingutele, mille kasuks oleks otsustanud turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja, tuleb selle tehingu väärtust võrrelda teiste tehinguvõimaluste väärtusega. Kui NEUWOGESil oleks olnud majanduslikust aspektist soodsam alternatiiv, ei saaks müügi- ja tagasirenditehingu kasuks otsustamist pidada tegutsemisvõimaluseks, mille oleks valinud turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja.
- (156) Sellega seoses tuleb märkida, et renoveerimata hoonete üürileandmine või koguni lammutamine ei oleks ilmselt olnud sobilikud alternatiivid. Esmajoones oleks üürileandmine ilma renoveerimiseta andnud ainult piiratud tulu. Lisaks oli selge, et renoveerimata hooned ohustab tühjalt seisma jäämine rohkem kui renoveeritud hooned⁽¹⁰⁰⁾. Seega puuduvad usaldusväärsed faktid, mis lubavad järeldada, et renoveerimata hoonete edasisel väljüürimisel oleks saanud arvestada suurema kasumiga, kui oli oodata müügi- ja tagasirenditehingust. Lammutamine ei oleks toonud tulu, vaid oleks olnud seotud lammutamiskuludega. Seega poleks ka see olnud tol ajal (1997/1998) kõlblik alternatiiv.

7.3.1. Laenu abil rahastamine kui võimalik valik

- (157) Esimese võimaliku alternatiivina oleks kõne alla tulnud laenu abil rahastamine. Kui NEUWOGES oleks rahastanud kõnealuste hoonete renoveerimist laenu abil, oleks tal osaliselt olnud võimalik teenida samasugust kasumit nagu müügi- ja tagasirenditehingu puhul. Esmajärjekorras oleks ta saanud renoveeritud hooned üürile anda ja teenida sellega korralikku tulu. Peale selle oleks ta erinevalt müügi- ja tagasirenditehingust jäänud hoonete omanikuks.
- (158) On siiski ilmselge, et laenu abil rahastamisel oleks olnud ka teatud puudusi. Esiteks oleks NEUWOGES pidanud 30 % investeerimismahust eraldama enda omakapitalist, kui NEUWOGES oli seisukohal, et tuleb säilitada 30 %-line omakapitali osatähtsus⁽¹⁰¹⁾. 1997. aasta lõpus arutas NEUWOGESi nõukogu võimalust vähendada omakapitali osatähtsust, et võimaldada suuremaid investeeringuid. Juhatus lükkas selle ettepaneku siiski majanduslikult ebasoovitavana tagasi, kuna see oleks toonud kaasa vastuvõetamatult suure võlakooormuse⁽¹⁰²⁾. Juhatus selgitas seda nii: „Omakapitali osatähtsuse vähendamine 30 %-lt 25 %ni ei oleks soovitatav (võlakooormuse tase)⁽¹⁰³⁾”. NEUWOGESi nõukogu liige Rüber märkis lisaks: „Ettevõtte seisukohast ei ole omakapitali osatähtsuse vähendamine mõeldav. Ettevõtte kohustused tuleb täita⁽¹⁰⁴⁾”. [...] euro suuruse renoveerimisinvesteeringu rahastamiseks oleks NEUWOGES pidanud seega eraldama omakapitalist [...] eurot. On väga kaheldav, kas selline omakapitali summa oleks kohe võtta olnud. Nõukogu protokollist nähtub, et 1998. aasta investeeringute võimalik kogumaht (kaasa arvatud laenud) oli ligikaudu [...] eurot ja et see summa oli juba planeeritud teiste projektide jaoks⁽¹⁰⁵⁾. Seega oli selge, et NEUWOGES oleks saanud renoveerimistööid laenu abil rahastada ainult juhul, kui ta oleks loobunud teistest projektidest.
- (159) Vastupidiselt laenu abil rahastamisele oli müügi- ja tagasirenditehingu eelis see, et NEUWOGESil ei olnud tarvis kasutada omakapitali, vaid ta sai selle asemel isegi likviidsust juurde ja peale selle oli tagatud hoonete renoveerimise täielik rahastamine.
- (160) Kõiki neid kaalutlusi arvesse võttes ei saa lugeda tõendatuks, et laenu abil rahastamine oleks olnud võimalik või – kui see olekski olnud võimalik – et see oleks olnud NEUWOGESi jaoks soodsam kui tehing BAVARIAga. Kuna NEUWOGESil ilmselt puudus laenu saamiseks vajalik omakapital ja ta võis lisalikviidsust kasutada teiste investeeringute rahastamiseks, viib see pigem järelduseni, et otsus müügi- ja tagasirenditehingu poolt ja laenu abil rahastamise vastu oli mõistlik.

⁽¹⁰⁰⁾ Vt nt eksperdiarvamus turuväärtuse kohta GA 22b/07 (NEUWOGESi 5. novembri 2007. aasta dokument, lisa 5), lk 19: „Et [hoonet] saaks pikaks ajaks üürile anda, on moderniseerimine koos remondiga vältimatult vajalik. [...] Tühjalt seismist võib täheldada eelkõige renoveerimata hoonete puhul”.

⁽¹⁰¹⁾ NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 3.

⁽¹⁰²⁾ NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 3.

⁽¹⁰³⁾ NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 3.

⁽¹⁰⁴⁾ NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 2.

⁽¹⁰⁵⁾ NEUWOGESi nõukogu 30. oktoobri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 3.

7.3.2. Otsemüük kui võimalik valik

- (161) Teine tõsiselt võetav valikuvõimalus oleks olnud hoonete ja kinnistu otsemüük. Otsustav küsimus on siinjuures, kas selline müük oleks olnud soodsam.

7.3.2.1. Hinnang turuväärtuse kohta koostatud 1997. aasta ja 2007. aasta eksperdiarvamuste põhjal

- (162) Kui võrrelda müügi- ja tagasirenditehingu väärtust NEUWOGESi jaoks eelistega, mida oleks andnud otsemüük, on keskne küsimus, millise hinna oleks NEUWOGES tavamüügist saanud. Siin etendavad teatud rolli mõlemad turuväärtuse kohta koostatud eksperdiarvamused aastatest 1997 ja 2007.
- (163) Mõlemad eksperdiarvamused tellis NEUWOGES, et lasta hinnata kõnealuste objektide (hooned ja kinnistud) väärtust 1997. aastal. Ühe eksperdiarvamuse koostas 1997. aastal ettevõtte enda ekspert, teise 2007. aastal tagasiulatuvalt sõltumatu ekspert. 1997. aasta eksperdiarvamuses arvestati hinnaks [...] eurot, 2007. aasta eksperdiarvamuses aga [...] eurot⁽¹⁰⁶⁾. Mõlemas eksperdiarvamuses hinnati hooneid (1997: [...] eurot; 2007: [...] eurot) ja kinnistuid (1997: [...] eurot; 2007: [...] eurot) eraldi. Mõlemad eksperdiarvamused tuginevad põhiliselt samale meetodile (tulumeetod).
- (164) Kuna 2007. aasta eksperdiarvamus turuväärtuse kohta koostati alles pärast müügi- ja tagasirenditehingu sõlmimist, ei saa see olla komisjoni arvates usaldusväärne alus objektide 1997. aasta väärtuse hindamisel vastavalt NEUWOGESi tolleaegsetele teadmistele. Otsuse tegemisel selle kohta, kas ta peaks BAVARIAga müügi- ja tagasirenditehingu sõlmima, ei olnud NEUWOGESil ju võimalik tugineda 2007. aastal tagasiulatuvalt koostatud eksperdiarvamusele.
- (165) Komisjoni vaatenurgast ei saa aga ka 1997. aasta eksperdiarvamus turuväärtuse kohta kasutada usaldusväärse näitajana kinnisvara 1997. aasta väärtuse kohta vastavalt NEUWOGESi tolleaegsetele teadmistele. Nagu ametliku uurimismenetluse käigus kindlaks tehti, oli NEUWOGESi juhatus täiesti teadlik sellest, et 1997. aasta eksperdiarvamus ei saanud kõnealuste lepingute sõlmimise hetkel hinnangu usaldusväärseks aluseks pidada. Selle kohta annavad teavet järgmised tähelepanekud.

a) Üüritasud

1997. aasta eksperdiarvamus lähtus üüritasust vahemikus [...]–[...] eurot ruutmeetri kohta. Samal ajal oli alates 1. jaanuarist 1998 kehtivas ja 1997. aasta andmetel põhinevas Neubrandenburgi linna esimeses üüritasude ülevaates märgitud renoveeritud korterite keskmiseks üüritasuks 3,90–4,38 eurot ruutmeetri kohta. Neubrandenburgis tegutseva suure kinnisvaraettevõtjana oli Neubrandenburgi keskmine üüritasu NEUWOGESile kindlasti teada. Kinnisvara hindamisel sai NEUWOGES seega nendele andmetele tugineda. Müügi- ja tagasirendilepingus oli renoveerimisjärgsel ajal (seega alates 1999. aastast, st kaks aastat pärast seda, kui koguti esimese üüritasude ülevaate aluseks olnud andmed) tegelikult ette nähtud üür keskmiselt [...] eurot ruutmeetri kohta, mis kattus ka üüritasude ülevaatega.

b) Renoveerimiskulud

1997. aasta kevadel, mil turuväärtuse kohta koostati eksperdiarvamus, kus lähtuti renoveerimiskulude kogusummast [...] eurot, teatas NEUWOGESi juhatus *samal ajal* (1997. aasta märtsis) BAVARIA-le saadetud kirjas, et ta arvestab renoveerimiskuludeks [...] eurot. Seega teadis NEUWOGES ilmselgelt väga hästi, et vajalikud renoveerimiskulud olid 1997. aasta eksperdiarvamuses suuresti alahinnatud. BAVARIA ja NEUWOGESi tütarettevõtja BRG vahel kinnisvara renoveerimise eest kokku lepitud ühekordne makse oli isegi tunduvalt suurem ([...] eurot), mida tuleb hinnata kaudse tõendina selle kohta, et NEUWOGES oli BAVARIAga lepingute sõlmimise ajal teadlik, et renoveerimiskulud olid 1997. aasta eksperdiarvamuses ligikaudu 10 miljoni euro võrra väiksemaks hinnatud.

c) Järelejääv kasutusaeg

1997. aasta eksperdiarvamuses turuväärtuse kohta lähtuti kavandatud renoveerimist silmas pidades üldisest järelejäävast kasutusajast [...]–[...] aastat. Siinkohal tuleb märkida, et 1997. aasta eksperdiarvamuses väikeseks hinnatud renoveerimiskulud ei ole ilmselgelt kokkusobivad eeldusega, et renoveerimine pikendab tuntuvalt hoonete kasutusiga.

⁽¹⁰⁶⁾ NEUWOGESi 5. novembri 2007. aasta märkused, lisad 2 ja 6.

d) Kinnistute väärtus

Tuleb märkida, et 1997. aasta eksperdiarvamuses jäeti kõnealuste hoonete hindamisel tähelepanuta väärtust vähendavad tegurid (seevastu 2007. aasta eksperdiarvamuses võeti need arvesse). Nende tegurite hulka kuuluvad muu hulgas olemasolev infrastruktuur, mida ei ole võimalik liigutada või eemaldada (heitveesüsteemid, torustik), või ka kinnistu ebasoodne kuju. Üldjuhul on selle tagajärjeks väärtuse vähenemine. Kinnistute omanikuna pidid need tegurid NEUWOGESile teada olema. Järelikult pidi ta ka teadma, et 1997. aasta eksperdiarvamuses oli kinnistute väärtus hinnatud liiga suureks.

- (166) Kokkuvõttes võib märkida, et on tõendatud NEUWOGESi teadlikkus sellest, et mõned 1997. aasta eksperdiarvamuse aluseks olevatest kesketest eeldustest ei pidanud eelkõige seoses renoveerimiskuludega paika. Komisjon teeb seega järelduse, et 1997. aasta eksperdiarvamus ei anna usaldusväärseid andmeid objektide 1997. aasta väärtuse kohta vastavalt NEUWOGESi tollaegsetele teadmiste.
- (167) Lisaks on komisjon seisukohal, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja, kes oleks leidnud end NEUWOGESi olukorras, oleks asjaomasel ajal NEUWOGESile teadaoleva teabe alusel jõudnud kinnisvara väärtuse eelhindamisel tõenäoliselt tulemusteni, mis oleksid olnud 2007. aastal tagasiulatavalt koostatud eksperdiarvamuse omadele väga sarnased. Nii nagu seda 2007. aasta tagasiulatavas eksperdiarvamuses tehti, oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja NEUWOGESi olukorras tuginenud saadava üüri eelootustes asjaomasele üüritasude ülevaatele, arvestanud renoveerimiskulude summaks BAVARIA ja BRG vahel kokku lepitud summale lähedasma summa ja kohandanud kinnistute väärtust talle teadaolevaid väärtust vähendavaid tegureid arvesse võttes. Peale selle oleks turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja NEUWOGESi olukorras võtnud kavandatud renoveerimistöde ja võrdlusandmete valguses (nagu tehti ka 2007. aasta hinnangus) hoolikalt vaatluse alla järelejääva kasutusaja, nii et võib mõistlikult eeldada, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks NEUWOGESi olukorras lähtunud järelejääva kasutusaja kohta hinnangu andmisel näitajatest, mis on 2007. aasta tagasiulatavas eksperdiarvamuses antud hinnangutele lähemal.
- (168) Komisjon on seega seisukohal, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks NEUWOGESi olukorras arvestanud objektide väärtuseks enne müügi- ja tagasirenditehingu sõlmimist mõistlikult ligikaudu [...] eurot (nagu seda tehti ka 2007. aasta eksperdiarvamuses).

7.3.2.2. Otsemüügi ning müügi ja tagasirentimise valikuvõimaluste võrdlus

- (169) Meeldetuletuseks: müügi- ja tagasirenditehingu koguväärtus NEUWOGESi jaoks oli [...] eurot. Eelnevalt esitatud analüüs näitas seevastu, et NEUWOGES oleks realistlikult tohtinud lähtuda objekti väärtusest summas [...] eurot, mis on ainult [...] % müügi- ja tagasirenditehingu väärtusest suurem. See väike erinevus ei tähenda siiski, et turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks vältimatult valinud otsemüügi.
- a) Esiteks ei tohi tähelepanuta jätta, et kõnealune otsemüügi võimalus puudutas hoonete ning vastavate kinnistute müüki, ent BAVARIA ostis üksnes hooned ja omandas 75 aastaks ainult hoonestusõiguse hoonetealuse maa kasutuse eest. Kinnistud kui sellised jäid NEUWOGESi omandiks. Ainult kinnistute väärtuseks oleks NEUWOGES arvestanud [...] eurot (nagu ka 2007. aasta eksperdiarvamuses). Küll on aga keeruline täpselt hinnata seda väärtust, mis jäi NEUWOGESile seetõttu, et ta ei müünud kinnistuid, vaid seadis neile ainult hoonestusõiguse. Lähtuda tuleb siiski sellest, et kinnistute omandiõiguse jäämine NEUWOGESile õigustas veidi väiksemat tehinguhinda.
- b) Teiseks tuleb märkida, et on teatud kahtlusi, kas hinda, mida turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja NEUWOGESiga samas olukorras eeldanud oleks, oleks ka tegelikult olnud võimalik saada. Ainuke konkreetne ostupakkumine, mille kohta NEUWOGES teabe esitas, tuli ettevõtelt Felske-Immobilien, kes pakkus hinnaks ilmselt [...] eurot ruutmeetri kohta, mis oleks teinud ostuhinnaks kokku [...] eurot⁽¹⁰⁷⁾. See pakkumine oli enam kui 1 miljon eurot madalam hinnast, mida turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja NEUWOGESi olukorras eeldanud oleks.
- c) Kolmandaks arvestas NEUWOGES GVV raames oodatava kasumi hindamisel ekslikult kasumiga ainult kuni 2027. aastani (k.a). Kuna GVV periood oli aga 30 aastat alates renoveerimistöde lõpetamisest (st 30 aastat alates 1999. aasta algusest), oleks arvutusse tulnud lisada kasum kuni 2028. aastani (k.a). Hinnangu sellekohasel korrigeerimisel suureneks müügi- ja tagasirenditehingu väärtus.

⁽¹⁰⁷⁾ Dokument nr 97/97 NEUWOGESi nõukogu 17. aprilli 1997. aasta koosoleku jaoks, lk 3.

d) BAVARIA poolt tulevikus NEUWOGESile makstava rendi nüüdisväärtuse arvutamisel eeldati lihtsuse huvides, et elukallidus ei muutu ja makseid ei ole vaja seega kohandada. Realistlikum on siiski lähtuda elukalliduse üldisest kasvust, nii et tulevikus tasutavad maksed kujunevad tõenäoliselt eeldatust suuremaks. Ka see tooks kaasa lepingu väärtuse suurenemise.

(170) Nende kaalutluste valguses tuleb järeldada, et majanduslikult oli mõistlik eelistada otsemüügikatsesele müügi- ja tagasirenditehingut.

7.3.3. Järeldus

(171) Kui võrrelda müügi- ja tagasirenditehingu väärtust NEUWOGESi jaoks teiste valikuvõimaluste väärtusega, tuleb järeldada, et tehing oli kujundatud nii, et ka turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja oleks sellega nõustunud.

7.4. VÕRDLUSUURING

(172) Kuna nüüd on võimalik kindlalt väita, et müügi- ja tagasirenditehingu poolt ja alternatiivsete lahenduste vastu tehtud otsus vastas igati turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja käitumisele, uuris komisjon ettevaatuse mõttes ka seda, kas tehing vastab teistele lepingutele, mida võis tol ajal asjaomasel turul täheldada, ja kas on muid märke, mis kinnitavad komisjoni järeldust, et müügi- ja tagasirenditehing vastab turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõttele.

(173) Võrreldavate tehingute kohta olemasolev teave hõlmab müügi ja tagasirentimise kokkuleppeid, mille BAVARIA sõlmis kõnealuse meetmega umbes samal ajal. Need lepingud võivad anda tunnistust selle kohta, kas ka teised turuosalised, kaasa arvatud eraettevõtjad, oleksid otsustanud seda liiki müügi- ja tagasirenditehingu kasuks, mida saab võtta kaudse tõendina selle tavapärasuse kohta turul (punkt 7.4.1). Peale selle võivad ka NEUWOGESi korraldatud piiratud pakkumismenetlus ja võrdlus teiste rahastamistehingutega anda teavet kõnealuse tehingu tavapärasuse kohta turul (punktid 7.4.2 ja 7.4.3).

7.4.1. Näidislepingud

(174) Võrdlemiseks kasutati lepinguid kolme võrreldava õigustoimingu kohta ([...]). Arvesse saab siiski võtta ainult [...]- ja [...]-lepingut, sest vaid need sõlmiti ligikaudu samal ajal kui BAVARIA ja NEUWOGESi vaheline müügi- ja tagasirenditehing. Esmalt tuleb märkida, et mõlemad võrdlustehingud erinevad kõnealusest tehingust lepingupeeriõodi, fikseeritud rendi indekseerimise ja renoveerimise poolest. NEUWOGES rõhub eelkõige erinevale indekseerimisele ([...]: 1,5 % aastas; [...]: kohandamine elukalliduse kasvuga) tõestamiseks, et GVV sisaldas sätteid, mis ei vastanud tollal (1997/1998) tavapärastele turutavadele.

(175) BAVARIA toob oma kinnisvara rendimudeli kasutamise⁽¹⁰⁸⁾ näideteks [...]- ja [...]-tehingu, mis lubab järeldada, et nende lepingute tingimused määrati kindlaks arvutuste alusel, mis sarnanesid NEUWOGESi ja BAVARIA müügi- ja tagasirenditehingu aluseks olevatele arvutustega.

(176) Nagu on juba eespool kirjeldatud (vt põhjendus 131), oli NEUWOGESil võimalik lepingu parameetreid BAVARIA pakutud rendimudeli raames vabalt valida. Seega oleks NEUWOGES saanud eelistada madalamat indekseerimist või arvata maha suuremad kulud. Tagajärjeks oleks loomulikult olnud väiksem ettemaksumma. Võib oletada, et see kehtis ka [...] ja [...] suhtes.

(177) Kuna lepingupooltel oli võimalik tehingu täpseid parameetreid BAVARIA pakutud mudeli raames ilmselt vabalt valida, ei tundu see, kas NEUWOGESi valitud parameetrid olid identsed parameetritega, mille valisid [...]- ja [...]-tehingus osalevad pooled, olevat NEUWOGESi ja BAVARIA müügi- ja tagasirenditehingu tavapärasuse hindamiseks turul kõige tähtsam. Parameetrite valik oli üksnes osalevate poolte strateegiliste äriplaneerimise otsuste tagajärg. Olulisem on asjaolu, et kõik need tehingud põhinesid ühel ja samal tehingumudelil.

(178) Kui võrd [...] -lepingu ja [...] -lepingu aluseks oli sama arvutusmudel, milles olemasolevat teavet silmas pidades ei ole põhjust kahelda, võimaldab see teha järelduse, et tehingumudel, mis oli ka NEUWOGESi tehingu aluseks, oli turul tavapärane. Seejuures on oluline, et kinnisvara rendimudeli valisid ilmselt ühte viisi nii avalik-õiguslikud ([...]) kui ka eraettevõtted ([...]) ja et seda pakkusid nii ettevõtjad, kes tahtsid AHG võlakergendusest kasu saada, kui ka pooled, kellele see seadus ei laienenud.

⁽¹⁰⁸⁾ Saksamaa 11. juuli 2008. aasta märkused, lk 10–11.

7.4.2. Pakkumismenetlus

7.4.2.1. Taust

- (179) Nagu on juba selgitatud, ei korraldanud NEUWOGES seoses lõpuks BAVARIA-le müüdnud hoone erastamisega igakülgset avatud, läbipaistvat, tingimusteta ja diskrimineerimiseta pakkumismenetlust. NEUWOGES kutsus algul 72 võimalikku ostjat pakkumust esitama. NEUWOGES väidab, et valis kutse saajad välja enam-vähem juhuslikult ja et seda valikut ei saa pidada turu jaoks tervikuna esinduslikuks. Pärast nende esimeste osalemiskutsete laialisaatmist tekkis edasisi kontakte, sealhulgas BAVARIAga, kellele algul ei kirjutatud.

7.4.2.2. Pakkumismenetluse tulemus

- (180) Saabunud pakkumustest, mille arv ei ole teada, peeti vastuvõetavaks viit⁽¹⁰⁹⁾. Kaks nendest lükati siiski tagasi, sest potentsiaalsed ostjad ei näinud ajapuudusel võimalust täieliku pakkumuse esitamiseks. Lisaks lükati kaks pakkumust tagasi majanduslikel põhjustel. Viies, Felske-Immobilieni esitatud pakkumus lükati tagasi, kuna pakutud hinda peeti liiga madalaks (Felske pakkus hinnaks [...] eurot ruutmeetri kohta, mis vastas ostuhinnale kokku [...] eurot). Peale viie nimetatut esitati veel kolm pakkumust: üks BAVARIA-lt ja kaks teistelt pakkujatelt, kellele ei olnud pakkumiskutset saadetud. Alustati ka läbirääkimisi ühega kahest teisest pakkujast, kes olid omal algatusel pakkumuse esitanud, kuid ka see pakkumus lükati lõpuks täpsemalt määratlemata majanduslikel põhjustel tagasi⁽¹¹⁰⁾.
- (181) Pärast läbirääkimiste lõppu pidi lepingud heaks kiitma NEUWOGESi nõukogu. Lepingute esitamisel nõukogule väitis juhatus, et kõrgemat müügihinda ei ole võimalik saada, sest lepingud puudutavad ainult hoonestusõiguse seadmist kinnistutele (mitte otsemüüki), renoveerimistöde tegemine tellitakse BRG-lt ja NEUWOGES jätkab hoonete majandamist veel 30 aastat⁽¹¹¹⁾. Vastuseks küsimusele erinevuse kohta 1997. aasta eksperdiarvamusega võrreldes selgitas juhatus taas, et tehingu eest ei ole võimalik kõrgemat hinda saada⁽¹¹²⁾.

7.4.2.3. Hinnang

- (182) Pakkumismenetlust ei saa küll nimetada avatuks, läbipaistvaks, tingimusteta ja diskrimineerimiseta menetluseks, aga see lubab teha teatud järeldusi turul esitatud pakkumiste kohta. Sellega seoses on kõnekas ka asjaolu, et ilmselt laekus terve hulk pakkumusi ilma kutseta. See tõestab, et ka need võimalikud ostjad, kes ei kuulunud 72 ettevõtja hulka, kellega algul ühendust võeti, said pakkumismenetlusest teada ja sellest osa võtta.
- (183) NEUWOGESi hinnang pakkumustele näitab, et BAVARIA pakkumust pidas NEUWOGES tol ajal (1997/1998) parimaks pakkumuseks turul. NEUWOGESi väide, et vähemalt Felske pakkumus oli soodsam, ei pea paika. Felske pakutud hind ([...] eurot) oli küll lõpuks BAVARIA tehtud ettemaksest ([...] eurot) kõrgem, kuid meeles tuleb pidada, et müügi- ja tagasirenditehingu tuleb hinnata tervikuna ja selle koguväärtus ([...] eurot) oli Felske pakutud hinnast suurem.
- (184) Nende kaalutluste valguses tuleb märkida, et pakkumismenetlus ei olnud küll piisavalt kvalifitseeritud, et seda saaks iseenesest võtta tõendina selle kohta, et BAVARIA pakkumus oli parim turul saadaolev pakkumus, kuid see osutab siiski selgelt sellele. Igal juhul ei anna piiratud pakkumismenetlus põhjendatud viidet sellele, et NEUWOGESile oleks tol ajal (1997/1998) esitatud parem pakkumus.

7.4.3. Teised tollaegsed tehinguliigid

7.4.3.1. Hindamisraamistik

- (185) Abi on sellest, kui uurida kõnealust tehingut teiste sarnast liiki tehingute taustal, mida küsimuse all oleval ajal (1997/1998) turul pakuti.
- (186) Kõnealuse tehingu puhul on tegemist tüüpilise müügi- ja tagasirenditehinguga. Müügi ja tagasirentimise kokkulepped on olemuselt *rahastamistehingud*. Rendilevõtjalt kinnisvara ostmisega varustab rendileandja rendilevõtjat likviidsete vahenditega või rahastab suuremaid investeeringuid, näiteks vanade hoonete renoveerimist. Et kinnisvara oleks võimalik ettevõtluse või muudel eesmärkidel edasi kasutada, rendib rendilevõtja kinnisvara tagasi, mille kaudu amortiseerub rendileandja investeeringu rendilepingu perioodi jooksul (osaliselt või täielikult).

⁽¹⁰⁹⁾ Dokument nr 97/97 NEUWOGESi nõukogu 17. aprilli 1997. aasta koosoleku jaoks, lk 2.

⁽¹¹⁰⁾ Vt dokument nr 110/97 NEUWOGESi nõukogu 30. oktoobri 1997. aasta koosoleku jaoks, lk 3.

⁽¹¹¹⁾ Dokument nr 114/97 NEUWOGESi nõukogu 12. detsembri 1997. aasta koosoleku jaoks, lk 3.

⁽¹¹²⁾ NEUWOGESi nõukogu 16. detsembri 1997. aasta koosoleku protokoll, lk 5.

- (187) Rahastamistehinguna on müügi ja tagasirentimise kokkuleppel teatud sarnasus pangalaenude ja hüpoteekidega. On aga ka mõningaid olulisi erinevusi, mida ei tohi tähelepanuta jätta. Müügi- ja tagasirenditehing võimaldab müüjal/rendilevõtjal rahastada suuremaid investeringuid ja saada kohe oma kasutusse likviidsed vahendid, ilma et peaks sõltuma omakapitalist. See tähendab, et omakapitali ja lisaks saadud likviidseid vahendeid on võimalik kasutada teisteks investeringuteks või rendilevõtja saab teha investeringuid, mille tarbeks omakapitali puudumise või suure võlakooormuse tõttu tavapärasest laenu ei antaks. Kuna ostja/rendileandja peab oma alginvesteeringu refinantseerima ja kasumit teenima, on rendimäär võrreldava pangalaenu intressimäärast üldjuhul veidi suurem (nagu järgnevas punktis lähemalt selgitatakse). Pärast rendilepingu lõppemist peab rendilevõtja kinnisvara kas tagasi ostma või see jääb rendileandja omandiks ja seda saab edasi kasutada. See tähendab, et rendimäär sõltub kinnisvara jääkväärtusest pärast poolte vahel sõlmitud rendilepingu lõppemist. Kuna jääkväärtust on eriti pikaajaliste rendilepingute puhul sageli raske ette näha, on see rendileandja jaoks riskitegur, mis kajastub rendimääras. Sellist riski tavapärase pangalaenu puhul ei esine ja hüpoteekide puhul esineb seda ainult teatud määral.
- (188) Järelikult ei ole rendimäärad ja laenude/hüpoteekide intressimäärad täielikult võrreldavad. Kui kõrvutada kõnealuse tehingu rendimäära laenude/hüpoteekide tolleaegsete (1997/1998) keskmiste intressimääradega, ei ole võimalik ühetähenduslikult kindlaks teha, kas nõutud rendimäär oli sel ajal (1997/1998) turul tavapärase. Siiski on võimalik hinnata, kas rendimäär oli nii kõrge, et ükski turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja ei oleks tehinguga nõustunud.

7.4.3.2. Hinnang

- (189) Kõnealuse õigustoimingu puhul määrati rendimääraks esialgu [...] % investeringute kogumahust aastas. Tasutava summa indekseerimisega [...] %ga aastas on rendimäär lepinguperioodi lõpuks [...] %, mis vastab keskmisele rendimäärale [...] % aastas. Võrdluseks: kui NEUWOGES oleks otsustanud renti mitte indekseerida, oleks see kogu 30aastaseks perioodiks kindlaks määratud [...] %na aastas. „Lisatasu” on seega hind otsuse eest mitte maksta kogu lepinguperioodi jooksul stabiilset renti, vaid alguses madalamat ja lepinguperioodi lõpu poole kõrgemat renti.
- (190) Esmalt on vaja meelde tuletada, et LG Rostock hindas rendimäära võrreldes teiste tehingute intressimääradega. Kohus leidis, et hüpoteekide intressimäärade arengut 30aastase perioodi jooksul on küll raske hinnata, kuid kõrgete intressimäärade ajajärkudel tuleb arvestada üle 10 % suuruse intressimääraga. NEUWOGESi nõutud keskmine rendimäär ei olnud seega turul ebatavaline.
- (191) Võrdlemiseks on kasutada ainult väga üldised andmed. Kõikidest Deutsche Bundesbanki 1998. aasta jaanuari kohta kogutud andmetest (kõnealuse õigustoimingu teostamise aeg) võib oluliseks pidada kahte liiki intressimäärasid. Esiteks pakuvad huvi elamukinnistute fikseeritud intressimääraga 10aastaste hüpoteeklaenude intressimäärad, kuna ka NEUWOGES kasutaks laenu tagamiseks eluasemekinnisvara (sõltumata sellest, kas selline laen täidaks kõiki hüpoteegi vormilisi tingimusi). Teiseks võiksid võrdlemiseks sobida ka ettevõtetele ja füüsilisest isikust ettevõtjatele antavate pikaajaliste fikseeritud intressimääraga 500 000 euro kuni 5 miljoni euro suuruste laenude intressimäärad, sest NEUWOGESi võib käsitleda ettevõtjana (hüpoteeke seavad üldiselt pigem eraisikud, kes on ise kinnisvara elanikud ega üüri seda edasi).
- (192) Bundesbanki andmetel oli 10aastaste fikseeritud intressimääraga hüpoteeklaenude keskmine intressimäär Saksamaal 1998. aasta jaanuaris 6,40 % aastas. Sel ajal liikusid seda liiki laenude intressimäärad aastas tavaliselt vahemikus 6,17 % (vahemiku alampiir) kuni 6,97 % (vahemiku ülempiir). Pikaajaliste fikseeritud intressimääraga laenude keskmine intressimäär oli 1998. aasta jaanuaris 6,35 % aastas ja see muutus vahemikus 5,55 % (vahemiku alampiir) kuni 7,73 % aastas (vahemiku ülempiir). Bundesbank ei teata aga midagi pikaajalise laenu keskmise perioodi kohta. Siiski võib lähtuda sellest, et keskmine periood on kuni 10 aastat ja tõenäoliselt sellest lühem⁽¹¹³⁾.

⁽¹¹³⁾ Pangad eelistavad üldjuhul muutuvate intressimääradega laenusid, sest nende toel väheneb nende kantav intressi muutumise risk. Kui nad annavad fikseeritud intressimääraga laene, on nende huvides lepinguperioodi lühendada, et seda riski vähendada. Ettevõtjatele antavate laenude puhul on tavapärase sõlmida uuenevad lepingud, mille puhul alustatakse pärast esialgse laenulepingu lõppemist (kui ettevõtja krediivõime ei ole halvenenud) automaatselt uut kohandatud intressimääraga lepingut (mis kajastab konkreetse aja turutingimusi). Lisaks intressi muutumise riskile kannavad pangad ka krediidiriski. See on veel üks põhjus, miks piirata ettevõtjatega sõlmitavate laenulepingute perioodi (sest vastavad summad on palju suuremad kui hüpoteekide puhul, mille periood on üldjuhul 20–30 aastat).

(193) NEUWOGESi makstud rendi võrdlemisel Bundesbanki esitatud intressimääradega samal perioodil (st 1998. aasta jaanuaris) antud laenude puhul tuleb arvesse võtta järgmisi aspekte.

- Keskmine iga-aastane rendimäär on 30aastase lepinguperioodi jooksul [...] % aastas. Nagu juba selgitatud, otsustas NEUWOGES omal algatusel maksta lepinguperioodi alguses madalamat renti, mis tasakaalustatakse kõrgema rendiga hilisemal ajahetkel. Sellel otsusel on oma hind: kui NEUWOGES oleks algusest peale otsustanud maksta kindlat renti, oleks ta pidanud maksma ainult määraga [...] % aastas⁽¹¹⁴⁾. Bundesbanki näitajad käivad fikseeritud intressimääraga laenude kohta, st intressimäär on igal aastal sama kõrge. Kui lähtuda sellest, et NEUWOGES oleks suutnud kokku leppida sarnaste maksetingimustega laenu saamises (st alguses madalamad intressimaksed ja lõpupoole kõrgemad), oleks ka sellel olnud oma hind (samadel põhjustel nagu BAVARIA juhtumi puhul)⁽¹¹⁵⁾. Bundesbanki intressimäärasid tuleks seetõttu võrrelda muutumatu [...] % suuruse rendimääraga.
- Rendimäär on kindlaks määratud 30aastaseks perioodiks. Iga-aastasele indekseerimisele vaatamata oli täiesti võimalik arvutada juba lepinguperioodi alguses välja keskmine rent kogu lepinguperioodiks. Bundesbanki esitatud hüpoteeklaenude intressimäärad on fikseeritud ainult 10 aastaks (nagu eespool selgitatud, ei ole teada, milliseks perioodiks olid ettevõtete intressimäärad kehtestatud; siiski võib lähtuda sellest, et see periood ei ületa 10 aastat). Kõige paremini sobiv võrdlusnäitaja oleks 30 aastaks fikseeritud intressimäär. Selliseid andmeid Bundesbank aga ei avalda. Üldjuhul muutuvad fikseeritud intressimääraga laenu perioodi pikenedes kallimaks. Näiteks Bundesbanki 1998. aasta jaanuarikuiste näitajate kohaselt oli fikseeritud intressimääraga 5aastaste hüpoteeklaenude keskmine intressimäär 5,85 %, aga 10aastase perioodiga fikseeritud intressimääraga laenude intressimäär oli 6,40 %. Seega võib õigustatult lähtuda sellest, et fikseeritud intressimääraga 30aastase laenu intressimäär oleks olnud palju kõrgem kui Bundesbanki esitatud keskmised intressimäärad 6,35 % või 6,40 %.
- Bundesbank esitab nii keskmise määra kui ka vahemiku, mille aluseks on suur hulk 1998. aasta jaanuaris Saksamaal sõlmitud laenulepinguid. NEUWOGESile määratud rent kajastab kaudselt tehinguga seotud riski BAVARIA jaoks. BAVARIA t ohus tas kõige enam krediidirisk, st oht, et NEUWOGES muutub maksejõuetuks või ei suuda muul põhjusel enam oma nõutava rendi maksmise kohustust täita. Pank oleks enne laenu andmist samuti NEUWOGESi krediivõimet hinnanud. Väiksema krediivõimega (või panga jaoks suurema krediidiriskiga) kliendid peavad maksma suurema riski tasakaalustamiseks üldjuhul kõrgemat intressimäära⁽¹¹⁶⁾. Nagu on kirjeldatud punktis 7.3.1, olid NEUWOGESil uute laenulepingute sõlmimiseks ainult piiratud võimalused, kui arvestada tema üsnagi suurt võlakooormust ja asjaolu, et tema omakapital oli seotud teiste investimisprojektidega. Kui pank oleks siiski valmis olnud NEUWOGESile laenu andma, oleks ta neid aspekte intressimäära kehtestamisel arvesse võtnud. Kui suurte võlgadega ettevõtjad suudavad investeringutesse kaasata vaid vähe omakapitali, siis on nendele antavate laenude intressimäärad kõrgemad. Sel põhjusel peavad NEUWOGESi makstud rendi võrdlemisel turul pakutavate laenude intressimääradega olema tähelepanu keskmises Bundesbanki vahemiku kõrgemad määrad⁽¹¹⁷⁾.
- Nagu juba osutatud, peab müügi ja tagasirentimisega tegelev ettevõtja oma alginvesteeringu (siinsel juhul eelkõige hoonete ostuhinna ja renoveerimiskulud) refinantseerima. Intressimäär, mida ta peab omaenda refinantseerimise eest maksma, sõltub erinevatest aspektidest, näiteks tema suurusest, võlgadest ja portfellis olevast kinnisvarast. Intressimäär on siiski üksnes lähtepunkt, sest müügi ja tagasirentimisega tegelevale ettevõtjale (BAVARIA) tuleb hüvitada ka tema kantud riskid. Siia alla kuuluvad intressi muutumise risk (oht, et ta peab oma investeeringu muutuva intressimääraga refinantseerima, samal ajal kui rendimaksed on fikseeritud intressimääraga), krediidirisk (juba nimetatud võimalus, et NEUWOGES muutub maksejõuetuks ja BAVARIA ei saa

⁽¹¹⁴⁾ Kõnealuse lisatase põhjus (st suurem keskmine rent võrreldes kindla tasuga algusest peale) on BAVARIA nõustumine sellega, et osa rendimaksedest lükatakse edasi lepinguperioodi hilisematele aastatele. Kui ta oleks saanud kõnealused maksed ilma selle edasilükkamiseta, oleks ta saanud raha investeerida ning teenida seega tulu või omaenda laenu tagasi maksta ja hoida sellega intresse kokku. Maksete osaline edasilükkamine on seega seotud BAVARIA jaoks kuludega, mis antakse suurema keskmise rendi kaudu NEUWOGESile edasi.

⁽¹¹⁵⁾ See ei oleks enam tavapärane fikseeritud intressimääraga laen (st iga-aastaste võrdse suurusega intressimaksedega laen), vaid laen, mille puhul erinevad iga-aastased intressimäärad määratakse eelnevalt kindlaks (st tegemist ei ole ka muutuva intressimääraga laenuga).

⁽¹¹⁶⁾ Kui riski peetakse liiga suureks, lükatakse kliendi laenu taotlus üldjuhul tagasi. Kui risk loetakse vastuvõetavaks, nõutakse kõrgemat intressimäära ja võidakse rakendada lisameetmeid. Näiteks võidakse nõuda lisatagatise või laenusummat vähendada; laenuleping võib sisaldada ka lisakohustusi, mis võimaldavad pangal laenuvõtja finantsolukorda jälgida.

⁽¹¹⁷⁾ Vt ka juba viidatud 1996. aasta juunis avaldatud Pesteli ekspertiirarvamus, mille kohaselt oli Ida-Saksamaa elamuühitusühingutel võimalik saada avatud kapitaliturul laenu intressimääraga 7,5 %.

veel tasumata rendimakseid kätte) ning jääkväärtuse risk (ebakindlus kinnisvara väärtuse suhtes pärast rendilepingu lõppemist). Müügi ja tagasirentimisega tegelev ettevõtja kannab tõenäoliselt ka teatud üldkulusid, mis kajastuvad samuti rendimääras⁽¹¹⁸⁾. Samuti tahab müügi ja tagasirentimisega tegelev ettevõtja kasumit teenida ja võtab seda rendimäära määramisel arvesse⁽¹¹⁹⁾. Isegi kui BAVARIA oleks suutnud refinantseerida oma investeeringuid madalama intressimääraga kui see, mida NEUWOGES oleks pangalaenu eest maksnud, oleks tulnud refinantseerimise intressimäära siiski nende erinevate elementide võrra (lisatasu riski eest, kulud ja kasum) tõsta, et saada nõutud rendimäär, mis võib viimaks olla kõrgem kui traditsioonilise laenu intressimäär.

- (194) Kõiki eespool nimetatud tegureid arvesse võttes tundub rendimäär [...] % aastas kindla rendimäära puhul (või [...] %ga indekseeritud rendi puhul isegi [...] %, mis tundub võrdluseks siiski vähem sobivat) Bundesbanki esitatud laenude intressimääradega kõrvutades üsnagi mõistlik. Tuleb meelde tuletada, et Bundesbanki näitajad tuleb näiteks 30aastaseks perioodiks fikseeritud intressimäära puhul ekstrapoleerida. Kuigi sobiva võrdlusnäitaja saavutamiseks vajalikku parandust ei ole võimalik täpselt kvantifitseerida, tundub laenude/hüpoteekide keskmiste intressimäärade ja rendimäära erinevus olevat piisavalt põhjendatud järeldamiseks, et puuduvad tõendid selle kohta, et BAVARIA nõudis liiga kõrget renti. Komisjon teeb seetõttu järelduse, et BAVARIA rendimäär oli toleaeegsel (1997. aasta lõpp/1998. aasta algus) turul tavapärase.

7.4.4. Järeldus

- (195) Olemasolev teave osutab sellele, et NEUWOGESi ja BAVARIA vahelise tehingu oleks teinud ka turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja. Näidislepingud, pakkumismenetlus ja võrdlus muude rahastamisvahenditega osutavad kõik sellele, et tehing tehti tollal valitsevatel turutingimustel ja BAVARIA mudel ei olnud ülemäära kalliks hinnatud.

7.5. LISAHINNANG: JÄRELEJÄÄVAD ABI ELEMENDID JA KOKKUSOBIVUS SISETURUGA

- (196) Komisjoni esmane uurimine näitab seega, et NEUWOGESi otsus nõustuda müügi ja tagasirentimisega tehinguga oli kooskõlas turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõttega, st tehing ei andnud BAVARIA-le eelist ja seega ei antud talle ka abi. Siiski uuris komisjon ka seda, kas teistsugune tulemus – nimelt see, et BAVARIA saanuks NEUWOGESi kaudu tööpoolest eelise – oleks viinud vältimatult järelduseni, et tehing kujutas endast siseturuga kokkusobimatut riigiabi. Lähtudes hüpoteetilisest eeldusest, et NEUWOGES ei oleks täitnud turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõtet ja BAVARIA-le oleks seega antud eelis, uuris komisjon, kas meetmete puhul oli tegemist BAVARIA-le antud riigiabiga ja kas selle võimaliku abi saaks tunnistada siseturuga kokkusobivaks.

7.5.1. Järelejäävad abi elemendid

7.5.1.1. Ettevõtja

- (197) Avaliku sektori vahendite andmise saab liigitada riigiabiks ainult juhul, kui saaja on ettevõtja Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. Euroopa Kohtu praktika kohaselt hõlmab ettevõtja mõiste mis tahes majandustegevusega tegelevat üksust⁽¹²⁰⁾. Majandustegevus on igasugune tegevus, mis seisneb kaupade või teenuste pakkumises turul⁽¹²¹⁾.
- (198) BAVARIA majandustegevusel on mitu ala, nagu ärieesmärgil investeeringud kinnisvarasse ja selle kinnisvara üürileandmine ettevõtjatest ja eraisikutest klientidele. BAVARIA on seega ettevõtja Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

⁽¹¹⁸⁾ Sellised kulud tekivad lisaks panga poolt laenu andmisel nõutavatele kuludele. Põhjus on selles, et müügi ja tagasirentimisega tegelev ettevõtja peab oma investeeringu refinantseerimisel maksma ka panga kulude eest (ja võtab seda rendimääras arvesse); lisaks peab ta kandma omaenda üldkulud.

⁽¹¹⁹⁾ Laenu puhul panustab klient intressimäära kaudu panga kasumisse. Rendilepingu puhul panustab klient põhiliselt nii panga kasumisse (kuna müügi ja tagasirentimisega tegelev ettevõtja on oma investeeringu panga abil refinantseerinud ja kannab vastavad kulud seejärel rendilevõtjale üle) kui ka müügi ja tagasirentimisega tegeleva ettevõtja enda kasumisse. Asjaolu, et ettevõtjad on valmis neid lisakulusid maksma, näitab, et müügi ja tagasirentimisega tegelevate ettevõtjate pakutavatel teenustel on rendilevõtjate jaoks lisandväärtus.

⁽¹²⁰⁾ Euroopa Kohtu 12. septembri 2000. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-180/98 kuni C-184/98: Pavlov jt vs. Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten (EKL 2000, I-6451, punkt 74).

⁽¹²¹⁾ Euroopa Kohtu 16. juuni 1987. aasta otsus kohtuasjas C-118/85: komisjon vs. Itaalia (EKL 1987, 2599, punkt 7).

7.5.1.2. Riigi vahendite kasutamine ja seostatavus riigiga

- (199) Meede peab olema seostatav riigiga ja rahastatud riigi vahenditest. Vastavalt Euroopa Kohtu praktikale Stardust Marine⁽¹²²⁾ kohtuasjas võib seda kriteeriumi täita ka riigiabi, mida ei rahastata otseselt riigielarvest, kui vahendid on riigi kontrolli all ja otsus nende vahendite üleandmise kohta on seostatav riigiga.
- (200) NEUWOGES on 100 % Neubrandenburgi linna omandis ja seega riigi osalusega äriühing komisjoni direktiivi 2006/111/EÜ⁽¹²³⁾ artikli 2 punkti b tähenduses, millele kohus toetus Stardust Marine kohtuasjas. Neubrandenburgi linnale kuuluvad kõik NEUWOGESi osad ja ainuosanikuna saab ta teostada nõukogu ja osanike koosoleku kaudu NEUWOGESi üle olulist kontrolli. Komisjon teeb seetõttu järelduse, et linnal on võimalik NEUWOGESi vahendite kasutamist juhtida. Müügi- ja tagasirenditehing sisaldas järelikult riigi vahendeid.
- (201) Riigiga seostatavuse kohta märgib komisjon, et esitatud teabe alusel osales Neubrandenburgi linn olulisel määral müügi- ja tagasirenditehingu teokssaamises. Tehingu pidi kinnitama NEUWOGESi nõukogu, mille liikmed tegutsesid linna ülesandel. Dokumendid tõendavad ka, et nõukogu võttis lepinguläbirääkimistest aktiivselt osa. Komisjon on seetõttu seisukohal, et müügi- ja tagasirendilepingu sõlmimine on seostatav riigiga.

7.5.1.3. Valikulisus

- (202) Euroopa Liidu lepingu artikli 107 lõike 1 kohaselt on meede riigiabi ainult juhul, kui see soodustab teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist. Seetõttu kuuluvad ettevõtjaid soodustavad meetmed riigiabi mõiste alla ainult juhul, kui need annavad ettevõtjatele valikulise eelise.
- (203) Kuna kõnealuse meetme puhul oli tegemist NEUWOGESi ja BAVARIA vahelise kahepoolse tehinguga, oleks NEUWOGESi mis tahes BAVARIA-le antud eelis valikuline, kuna ühelgi teisel ettevõtjal ei oleks sellele juurdepääsu olnud.

7.5.1.4. Konkurentsi kahjustamine ja mõju kaubandusele

- (204) Ettevõtjate riikliku rahastamise puhul on tegemist riigiabiga Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses üksnes juhul, kui see kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi ja kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust. Kui riiklik rahastamine tugevdab ettevõtja konkrentsiseisundit konkurentidega võrreldes, käsitatakse seda meetmena, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi⁽¹²⁴⁾. Seetõttu eeldatakse konkurentsi kahjustamist, kui riik annab ettevõtjale rahalise eelise liberaliseeritud majandusharus, kus valitseb või võiks valitseda konkurents.
- (205) Liidu kohtute väljakujunenud praktika kohaselt võib siseturul tegutsevatele ettevõtjatele antud abi kahjustada liikmesriikidevahelist kaubandust⁽¹²⁵⁾.
- (206) BAVARIA konkureerib investorite ja investeerimisvõimaluste pärast Saksamaa ja liidu teiste liikmesriikide kinnisvarafondide ja ettevõtjatest investoritega. BAVARIA-le antud rahaline eelis tugevdaks selle ettevõtja konkrentsiseisundit ja võiks seetõttu konkurentsi kahjustada. Kuna kinnisvarainvesteeringute turg hõlmab kogu ELi, tugevdaks igasugune BAVARIA-le antud rahaline eelis ettevõtja turupositsiooni võrreldes tema konkurentidega teistest liikmesriikidest ja mõjutaks seega liikmesriikidevahelist kaubandust.

7.5.1.5. Järeldus

- (207) Eeldusel, et müügi- ja tagasirenditehing ei oleks olnud – erinevalt komisjoni eespool toodud esmasest järeldusest – kooskõlas turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõttega ja BAVARIA-le oleks seega antud eelis, tuleks teha järeldus, et müügi- ja tagasirenditehingu puhul oli tegemist riigiabiga. Seetõttu tuleks selle hüpoteesi alusel kontrollida, kas võimalikku riigiabi saab käsitleda siseturuga kokkusobivana.

⁽¹²²⁾ Euroopa Kohtu 16. mai 2002. aasta otsus kohtuasjas C-482/99: Prantsusmaa vs. komisjon (Stardust Marine) (EKL 2002, I-4397).

⁽¹²³⁾ Komisjoni direktiiv 2006/111/EÜ, 16. november 2006, liikmesriikide ja riigi osalusega äriühingute vaheliste finantsuhete läbipaistvuse ning teatavate ettevõtjate finantsläbipaistvuse kohta (ELT L 318, 17.11.2006, lk 17).

⁽¹²⁴⁾ Euroopa Kohtu 17. septembri 1980. aasta otsus kohtuasjas 730/79: Philip Morris vs. komisjon (EKL 1980, lk 2671, punkt 11); Esimese Astme Kohtu 15. juuni 2000. aasta otsus liidetud kohtuasjades T-298/97, T-312/97 jne: Alzetta Mauro jt vs. komisjon (EKL 2000, lk II-2325, punkt 80).

⁽¹²⁵⁾ Euroopa Kohtu 17. septembri 1980. aasta otsus kohtuasjas 730/79: Philip Morris Holland BV vs. komisjon (EKL 1980, lk 2671, punktid 11 ja 12); Esimese Astme Kohtu 30. aprilli 1998. aasta otsus kohtuasjas T-214/95: Het Vlaamse Gewest (Flaami piirkond) vs. komisjon (EKL 1998, lk II-717, punktid 48–50).

7.5.2. Siseturuga kokkusobivus vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktile c

- (208) Vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktile c võib [siseturuga kokkusobivaks pidada] „abi teatud majandustegevuse või teatud majanduspiirkondade arengu soodustamiseks, kui niisugune abi ei mõjuta ebasoovitavalt kaubandustingimusi määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega.” Artikli 107 lõike 3 punkti c kohaldamisel peab komisjon võrdlema, kas abimeetme soodne ja soovitud mõju on tasakaalus ebasoodsa mõjuga kaubandustingimustele, mis abimeetme rakendamisega kaasneb.
- (209) Et abimeede vastaks tasakaalustatuse põhimõttele, peab ta täitma viit tingimust. Esiteks peab abimeede kaasa aitama täpselt määratletud ühist huvi pakkuva eesmärgi saavutamisele. Teiseks peab see olema sobiv poliitiline vahend selle eesmärgi täitmiseks. Kolmandaks peab abimeede olema vajalik ja ergutava mõjuga. Neljandaks peab abimeede olema asjakohane. Viiendaks ei tohi abimeede mõjutada liikmesriikide vahelist kaubandust ulatuses, mis on vastuolus ühiste huvidega.

7.5.2.1. Ühist huvi pakkuv eesmärk

- (210) Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 3 ja 174 kohaselt on liidu eesmärk majanduslik ja sotsiaalne ühtekuuluvus. Majandusliku ja sotsiaalse ühtekuuluvuse tugevdamine tähendab linnakeskkonna paremaks muutmist ja linnaelanike elukvaliteedi parandamist. Ühtekuuluvuspoliitika võib aidata kaasa jätkusuutlike kogukondade loomisele, tagades majandus-, sotsiaal- ja keskkonnaküsimuste lahendamise ühtsete uuendamis-, taastamis- ja arengustrateegiatega kaudu nii linna- kui ka maapiirkondades. Seda on võimalik saavutada erineval viisil ⁽¹²⁶⁾.
- (211) Komisjon märgib, et NEUWOGESi põhikirjajärgne eesmärk on tagada piirkonna piisav varustatus elamispingadega. Lisaks märgib komisjon, et müügi- ja tagasirenditehingu sõlmimisega püüdis NEUWOGES saavutada teatud (kommunaal)poliitilisi eesmärke. NEUWOGES väidab, et
- Ida-Saksamaa elutingimuste ühtlustamine Lääne-Saksamaa omadega oli 1990. aastatel pärast taasühinemist tähtis poliitiline projekt; selle tulemusena hoogustati Ida-Saksamaa elamispingade erastamist ja renoveerimist, ükskõik kas see oli majanduslikult otstarbekas või mitte;
 - müügi- ja tagasirendilepingu esemeks olevate hoonete erastamise ja renoveerimise eesmärk oli Neubrandenburgi linna tulevikuperspektiivide kindlustamine: hea elukvaliteediga taskukohaste korterite pakkumise ja nende erastamise kaudu (mis oli BAVARIA kohustus) loosis NEUWOGES suurendada Neubrandenburgi atraktiivsust oma kodanike jaoks.
- (212) Komisjon märgib, et BAVARIA võttis kohustuse üritada müüa teatud arv kortereid nende tolleaegsetele üürnikele. BAVARIA ei võinud nõuda sealjuures vabalt turu määratud hinda, vaid pidi kinni pidama teatud ülemmääradest ⁽¹²⁷⁾. Nende kohustustega leping andis kõnealuste hoonete tollastele üürnikele teatud eelise.
- (213) Kui NEUWOGESi ja BAVARIA vaheline müügi- ja tagasirenditehing liigitatakse tööpoolsest riigiabiks – mida see ei ole –, siis oleks seda abi antud eelnimetatud poliitiliste eesmärkide elluviimiseks. Piirkonna varustamist piisava arvu eluruumidega, riikliku poliitilise eesmärgi (Ida- ja Lääne-Saksamaa elutingimuste ühtlustamine pärast taasühinemist) täitmisele kaasaaitamist ja Neubrandenburgi linna tulevikuväljavaadete kindlustamist elanikele hea elukvaliteediga taskukohaste korterite pakkumise kaudu võib kõiki käsitada täpselt määratletud ühist huvi pakkuvate eesmärkidena. Komisjoni arvates tuleb tehingut seetõttu pidada ühist huvi pakkuva eesmärgi saavutamise meetmeks.

7.5.2.2. Meetmete asjakohasus

- (214) Vaieldamatult on selge, et NEUWOGESi ja BAVARIA müügi- ja tagasirendileping saavutas seatud eesmärgid. Seega viis tehing selleni, et BAVARIA ostetud hooned renoveeriti põhjalikult ja erastati ning neid pakuti tolleaegsetele üürnikele madala hinnaga ostmiseks ning et kvaliteetsete eluruumide pakkumine piirkonnas kasvas ja sel viisil paranesid Neubrandenburgi linna tulevikuväljavaated.

⁽¹²⁶⁾ Komisjoni 5. oktoobri 2011. aasta otsuse K(2011) 4940 (lõplik), mis käsitleb riigiabi SA. 31877 – Madalmaad: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (ELT C 343, 23.11.2011, lk 11), põhjendused 47 ja 48.

⁽¹²⁷⁾ Vt EBV V peatüki paragrahvi 3 punkt 2.

- (215) Hoonetele ostja otsimisel ja valikuvõimaluste hindamisel astus NEUWOGES hulga samme, mis tagasid tegelikkuses selle, et kui müügi- ja tagasirenditehing sisaldab abi, oleks see piiratud seatud eesmärkide saavutamiseks vajaliku miinimumiga. Just NEUWOGES korraldas piiratud pakkumismenetluse, leppis BAVARIAga mitme kuu jooksul peetud läbirääkimistel kokku teingu tingimused ja oli lõpuks veendunud, et teingu puhul on tegemist parima pakkumisega turul. Seega ei osuta miski sellele, et isegi kui müügi- ja tagasirenditehing sisaldas abi, oleks see abi läinud kaugemale minimaalselt vajalikust. Punktis 7.3 esitatud analüüs, mille raames võrreldi müügi- ja tagasirenditehingu muude valikuvõimalustega (nt hoonete laenu põhine renoveerimine või otsemüük), näitas, et puudus alternatiiv, mille puhul oleks samad eesmärgid saavutatud ilma abi andmata või väiksema abisummaga. Müügi- ja tagasirenditehing ning mis tahes selles sisalduv abi olid seega sobiv poliitiline vahend ühist huvi pakkuva eesmärgi täitmiseks.

7.5.2.3. Vajalikkus ja ergutav mõju

- (216) Lähtudes eeldusest, et müügi- ja tagasirenditehing sisaldas tõepoolest riigiabi, tuleks edasi uurida, kas abil oli ergutav mõju. NEUWOGES ja BAVARIA leppisid teingu tingimused kokku mitme kuu jooksul peetud läbirääkimistel. Näib, et BAVARIA ei oleks nõustunud tehinguga, mis ei oleks tema kinnisvara rendimudeliga kokku sobinud. Kui viimaks sõlmitud tehing, mis põhines BAVARIA kinnisvara rendimudelil, oleks sisaldanud riigiabi, siis on väljaspool kahtlust, et ilma nimetatud abita ei oleks BAVARIA tehinguga nõustunud.

7.5.2.4. Proportsionaalsus

- (217) Komisjon on juba osutanud sellele, et NEUWOGESi eesmarke kõnealuse teingu sõlmimisel tuleb käsitleda olulistena. Hoonete renoveerimine ja erastamine, samuti nende müük üürnikele madala hinna eest aitasid suuresti kaasa majandusliku ja sotsiaalse ühtekuuluvuse tugevdamisele liidus. Samal ajal oli müügi- ja tagasirenditehing sisaldanud BAVARIA-le antud abisumma pigem piiratud, mille kaudu oli samuti piiratud meetme võimalik konkurentsi kahjustav mõju. Sellel taustal oli NEUWOGESi ja BAVARIA müügi- ja tagasirenditehing sisalduv võimalik abi seatud eesmärgi suhtes proportsionaalne.

7.5.2.5. Puuduv mõju kaubandustingimustele, mis on vastuolus ühiste huvidega

- (218) Tuleb meelde tuletada, et müügi- ja tagasirenditehing sisaldanud BAVARIA-le antud abisumma oli pigem piiratud. Meetme mõju kaubandustingimustele oli seega samuti üksnes vaevumärgatav. Kui müügi- ja tagasirenditehing sisaldanud mis tahes abi oleks parandanud konkurentsiseisundit BAVARIA jaoks, kes vähemalt potentsiaalselt teiste ettevõtjatega (ka teiste liikmesriikide ettevõtjatega) konkureeris, sõltub nimetatud mõju ulatus saadud abi summast. Kuna BAVARIA konkurentsiseisund oleks seega ainult vähesel määral paranenud, võib teha järelduse, et isegi kui müügi- ja tagasirenditehing sisaldas abi, ei mõjutanud see kaubandustingimusi ulatuses, mis on vastuolus ühiste huvidega.

7.5.3. Järeldus järelejäävate abi elementide ja siseturuga kokkusobivuse kohta

- (219) Komisjon jõudis punktis 7.5.2 nimetatud põhjustel järeldusele, et kui müügi- ja tagasirenditehing oleks andnud BAVARIA-le eelise, oleks tegemist riigiabiga Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. Komisjon märgib siiski, et müügi- ja tagasirenditehing sisalduv mis tahes riigiabi oleks Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c kohaselt siseturuga kokkusobiv.

7.6. JÄRELDUS ABI OLEMASOLU JA SISETURUGA KOKKUSOBIVUSE KOHTA

- (220) Müügi- ja tagasirenditehingu NEUWOGESi jaoks tuleneva väärtuse analüüs, võrdlus võimalike muude tehingutega ja teingu uurimine selle tavapärasuse seisukohast turul lubavad järeldada, et tehing on kooskõlas turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja põhimõttega. Müügi- ja tagasirenditehingu sõlmimisega käitus NEUWOGES viisil, mille oleks valinud ka turumajanduse tingimustes tegutsev ettevõtja. Eriti tuleb rõhutada, et majanduslikult ligi-tõmbavamalt alternatiivi valida ei olnud, samuti ei saanud müügi- ja tagasirenditehingu tingimusi käsitada tolleaegsete (1997/1998) olemasolevate võrdlusnäitajate ning pakkumismenetluse käigus esitatud muude pakkumiste valguses turul ebatavalistena.

- (221) Seetõttu tuleb järeldada, et tehing NEUWOGESiga ei andnud BAVARIA-le eelist, sest NEUWOGESi käitumine vastas turumajanduse tingimustes tegutseva ettevõtja käitumisele. Kuna kõnealuse meetme raames eelist ei antud, ei ole üks riigibiks liigitamise eeldus täidetud; seega ei kujuta meede endast riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.
- (222) Lisaks esmasele järeldusele, et müügi- ja tagasirenditehing ei andnud BAVARIA-le eelist ega sisalda seega riigiabi, jõuab komisjon lisajäreldusele, et juhul kui müügi- ja tagasirenditehing oleks BAVARIA-le siiski eelise andnud, kujutaks see endast tõepoolest riigiabi. See riigiabi oleks aga Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c kohaselt siseturuga kokkusobiv.

ON VASTU VÕTNUD JÄRGMISE OTSUSE:

Artikkel 1

21. jaanuaril 1998 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG ja Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG vahel hoonestusõiguse lepingu ja halduslepingu vormis teostatud õigustoiming ei kujuta endast riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

Artikkel 2

Kui 21. jaanuaril 1998 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG ja Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG vahel hoonestusõiguse lepingu ja halduslepingu vormis teostatud õigustoiming peaks endast siiski kujutama riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses, on see Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c kohaselt siseturuga kokkusobiv.

Artikkel 3

Käesolev otsus on adresseeritud Saksamaa Liitvabariigile.

Brüssel, 16. september 2014

Komisjoni nimel
asepresident
Joaquín ALMUNIA

KOMISJONI OTSUS (EL) 2015/508,**1. oktoober 2014,****Saksamaa väidetava taristuabi kohta ettevõtjale Propapier PM2 GmbH – Riigiabi SA.36147 (C 30/10)
(ex NN 45/10; ex CP 327/08)***(teatavaks tehtud numbri C(2014) 6847 all)***(Ainult saksakeelne tekst on autentne)****(EMPs kohaldatav tekst)**

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

võttes arvesse nõukogu 22. märtsi 1999. aasta määrust (EÜ) nr 659/1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad ELi toimimise lepingu artikli 108 kohaldamiseks ⁽¹⁾,olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt nimetatud sätetele ⁽²⁾ ja võttes neid märkusi arvesse

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

- (1) 29. oktoobri 2008. aasta kirjaga esitas Smurfit Kappa Group (edaspidi „Smurfit Kappa” või „kaebuse esitaja”) komisjonile kaebuse, mille kohaselt on Propapier PM2 GmbH saanud taristuabi. Kaebus registreeriti numbriga CP 327/08 ja kanti (numbri NN 45/10 all) ebaseadusliku abi registrisse.
- (2) 27. oktoobri 2010. aasta kirjas teatas komisjon Saksamaale, et on seoses väidetava abiga otsustanud algatada menetluse vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõikele 2.
- (3) Komisjoni otsus menetluse algatamise kohta avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* ⁽³⁾. Komisjon palus kõikidel huvitatud isikutel esitada väidetava abi kohta oma märkused.
- (4) Saksamaa esitas oma märkused 28. jaanuari 2011. aasta kirjaga (märkuste mittekonfidentsiaalne versioon saabus 31. jaanuaril 2011). Lisaks sai komisjon märkusi järgmistelt huvitatud isikutelt: 11. veebruaril 2011 Saksamaa linnade ühenduse (Deutscher Städtetag), Saksamaa maakondade ühenduse (Deutscher Landkreistag), Saksamaa linnade ja valdade liidu (Deutscher Städte- und Gemeindebund) ning kommunaalettevõtjate liidu (Verband kommunaler Unternehmen (VKU)) ühised märkused ning 14. veebruaril 2011 kaebuse esitaja märkused (märkuste mittekonfidentsiaalne versioon saabus 1. märtsil 2011). Komisjon edastas need märkused Saksamaa ametiasutustele, et anda neile võimalus arvamuse avaldamiseks; 13. aprillil 2011 sai komisjon Saksamaa asjaomased märkused (mittekonfidentsiaalse versiooni 26. aprillil 2011).
- (5) 17. jaanuaril 2013 toimus komisjoni talituste ja Saksamaa esindajate kohtumine. 25. veebruaril 2013 edastas Saksamaa lisateabe. 26. aprilli 2013. aasta kirjas palusid komisjoni talitused edasist teavet, mida Saksamaa andis 14. mai 2013. aasta kirjaga.
- (6) 23. mai 2013. aasta e-kirjas küsis komisjon lisateavet, mille Saksamaa edastas 24. mai 2013. aasta, 27. mai 2013. aasta ja 28. mai 2013. aasta e-kirjadega.
- (7) Pärast 6. juunil 2013 toimunud komisjoni talituste, Saksamaa, abi saanud ettevõtja esindajate ja ekspertide kohtumist teatas Saksamaa võimalike lisadokumentide esitamisest. Vastuseks 15. oktoobri 2013. aasta uuele teabenõudele edastas Saksamaa 4. novembri 2013. aasta, 13. detsembri 2013. aasta, 18. detsembri 2013. aasta, 6. jaanuari 2014. aasta ja 24. aprilli 2014. aasta e-kirjadega ulatuslikud lisamärkused.

⁽¹⁾ EÜT L 83, 27.3.1999, lk 1.⁽²⁾ ELT C 7, 12.1.2011, lk 10.⁽³⁾ Vt joonealune märkus 2.

2. MEETMETE KIRJELDUS

- (8) Propapier PM2 GmbH (edaspidi „Propapier“) kuulub kontserni Progroup AG (edaspidi „Progroup“). Progroup toodab ja müüb oma tütarettevõtjate kaudu lainepaberit ja -pappi. Kaebuse esitaja Smurfit Kappa on üks suurimatest paberitootjatest Euroopa Liidus.
- (9) 2. aprillil 2008 kiitis komisjon heaks ⁽⁴⁾ regionaalabi andmise Propapierile lainepaberitehase ja selle juurde kuuluva elektriijaama ehitamiseks olemasoleva tööstuspiirkonna äsja kasutuselevõetud laiendusosal Oderi-Spree kanali ääres Eisenhüttenstadtis Brandenburgi liidumaal – sellele piirkonnale võis sel ajal vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktile a anda regionaalabi.
- (10) Kaebuse esitaja oli seisukohal, et teatavad riigi vahenditest rahastatud taristuprojektid tööstuspiirkonna laiendusosal, kus Propapieri uus tehas paikneb, on ette nähtud eranditult paberivabriku jaoks ja tuleb seetõttu liigitada sihtotstarbeliseks taristuks ja Propapierile antud riigiabiks.
- (11) Kaebuse esitaja loetles sellega seoses järgmised taristuprojektid (vt punkt 2.1): reoveepuhastusjaama ehitamine, parkla ja uue ühendustee rajamine ning Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine.
- (12) Lisaks väitis kaebuse esitaja, et reoveepuhastusjaama kasutamise eest kehtestatud tasud on liiga väikesed, mis on Propapierile kasulik (vt punkt 2.2).

2.1. ABI REOVEEPUHASTUSJAAMA JA MUU TARISTU EHTAMISEKS

- (13) 2008. aasta juulis andis Brandenburgi liidumaa piirkonna majandusstruktuuride parandamise ühiskava raames (edaspidi „ühiskava“) ⁽⁵⁾ munitsipaaltaristu arendamise programmi vahenditest otsetoetust 33 808 200 eurot ⁽⁶⁾ uue reoveepuhastusjaama ehitamiseks tööstuspiirkonna laiendusosal Oderi-Spree kanali ääres Eisenhüttenstadtis. Sellega seoses tuleb märkida, et reoveepuhastusjaamade ehitamise või laiendamise rahastamist ühiskava raames käsitleti seoses riigiabiga N 644e/02, ⁽⁷⁾ mille puhul komisjon tegi 2003. aastal programmitöö perioodi 2004–2006 suhtes kindlaks, et selle kava raames eraldatud toetus ei kujuta endast reoveepuhastusjaama omanikule ja käitajale antud riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.
- (14) Komisjon oli nimetatud 2003. aasta otsuses seisukohal, et ühiskava aastatel 2004–2006 kehtinud versiooni raames antud toetusi tuleb käsitleda riigi vahendite sisemise ülekandmisena ning need ei kujuta endast omanikele ja käitajatele antud riigiabi, sest abisaajad ei ole ettevõtjad ja teenuse puhul on tegemist klassikalise avalike teenuste osutamise ülesandega, mis on kohalike omavalitsuste kohustus. Ühiskava eeskirjade kohaselt peab abisaaja olema alati kohaliku omavalitsuse järelevalvele alluv kohalik asutus või sihtotstarbeline ühing. Abi andmine on võimalik ainult juhul, kui meetmest abi saaja – st reoveepuhastusjaama – ja jaama kasutaja vahel puuduvad õiguslikud, isiklikud ja majanduslikud seosed.
- (15) Toetuse suurus oli 80 % rahastamiskõlblikest kogukuludest, mis moodustasid 42 260 340 eurot. Toetuse saaja on Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Oderaue Eisenhüttenstadt (edaspidi „TAZV“), mis on kohaliku omavalitsusele kuuluv avalik-õiguslik sihtotstarbeline ühing, mille ülesanne on joogiveega varustamine ja reovee puhastamine. TAZV on ühtlasi reoveepuhastusjaama omanik ja käitaja. Tema kandis ülejäänud 20 % avaliku sektori investeeringu kogukuludest.

⁽⁴⁾ Komisjoni otsus juhtumi N 582/07 kohta (ELT C 131, 29.5.2008, lk 6). Konkurendi Smurfit Kappa esitatud vaidlustuse tulemusena tühistas Euroopa Liidu Kohus 10. juuli 2012. aasta otsusega kohtuasjas T-304/08 (Smurfit Kappa Group plc vs. komisjon) komisjoni otsuse. 15. mail 2013 algatas komisjon seoses Propapierile antud teatatud regionaalabiga ametliku uurimismenetluse (riigiabi SA.23827(2013/C), ELT C 230, 8.8.2013, lk 39). Riigiabiga SA.23827 (2013/C) seotud menetluse algatamise otsuses on kirjas, et kui komisjon teeb pärast riigiabi SA.36147 (C 30/10) ametlikku uurimismenetlust järelduse, et teised rahastamiskõlblikud investeeringud kujutavad endast koos Propapieri paberitehase investeeringuga ühtset investimisprojekti või et Propapier on saanud taristumeetmetena muid toetusi, tuleb uurida kogu toetuste paketi kokkusobivust regionaalabi suuniste punktiga 67.

⁽⁵⁾ Saksamaa teatas 15. mai 2013. aasta kirjaga, et 38 561 588 euro suuruse rahastamiskõlblike kulude summa katmiseks on välja makstud 30 849 271 eurot.

⁽⁶⁾ Munitsipaaltaristu arendamine piirkonna majandusstruktuuri parandamise ühiskava raames vastavalt raamkava II osa punkti 7 alapunktile e: „Rajatiste ehitamine või laiendamine reovee ja jäätmete käitlemiseks või puhastamiseks“.

⁽⁷⁾ Komisjoni otsus juhtumi N 644e/02 kohta, C(2003)1999, 9. juuli 2003 (ELT C 197, 21.8.2003, lk 12).

- (16) Abi anti tingimusel, et 15. augustiks 2008 on tõendatult täidetud õiguslikud ja finantstingimused põhiinvestori (siinsel juhul Propapieri) tegutsema asumiseks. Puhastusjaama ehitamist alustati 2008. aasta oktoobris ja see anti käiku 2010. aasta märtsis.
- (17) Kaebuse esitaja on seisukohal, et TAZVi puhastusjaam kujutab endast sihtotstarbelist taristut, kuna reoveepuhastusjaama võimsust kasutab peaaegu kogu ulatuses Propapier. Kaebuse esitaja väidab, et puhastusjaam kavandati algusest peale Propapieri reoveepuhastusjaamana ja see on piirkonnas paberivabriku rajamise vältimatu eeltingimus (sest paberi tootmiseks on vaja suures koguses vett).
- (18) Kaebuse esitaja arvates on ka teiste taristuprojektide puhul – parkla ehitamine Propapieri tehase territooriumi kõrvale, uue tee rajamine tööstuspiirkonna ühendamiseks kiirteega B 112 ning Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine – tegemist sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud taristumeetmetega. Menetluse algatamise otsuses jõudis komisjon esialgsele järeldusele, et need ei kujuta endast Propapierile antud valikulist eelist ja seega ei saa neid vaadelda ka sihtotstarbelise taristuna. Komisjon palus sellele vaatamata esitada kolmandatel isikutel kõnealuste meetmete kohta oma märkused.

2.2. REOVEEPUHASTUSJAAMA KASUTAMISE EEST MAKSTAVAD VÄHENDATUD TASUD

- (19) Reoveepuhastusjaamaga seotud kaebuses tõstatatud järgmine küsimus seisneb selles, et Propapier maksab selle kasutamise eest tasu 0,95 eurot kuupmeetrilt, mis on madalam kui tasu, mida erainvestor sedalaadi teenuse eest küsiks.
- (20) Kasutustasude suurus tuleneb sellekohasest õigusaktist, Brandenburgi liidumaa kohalike maksude seadusest⁽⁸⁾ (edaspidi „KAG Brandenburg“). KAG Brandenburgi paragrahvi 6 kohaselt tuleb tasu arvestada nii, et kõik asjaomase reoveepuhastusjaama mõistlikud kulud (ehitus-, korrashoiu-, hooldus-, käitus-, personali- ja maksuhalduskulud), arvestuslik intressimäär ja arvestuslik amortisatsioon oleksid kaetud, kuid mitte ületatud. Toetusi, mida kohalik omavalitsus saab teistest riiklikest allikatest (antud juhul 33,8 miljoni euro suurune toetus ühiskava raames), ei võeta investeeritud omakapitali arvestusliku intressimäära arvutamisel siiski arvesse⁽⁹⁾. Kaebuse esitaja on seisukohal, et abisaaja TAZV annab toetused, mida ta ühiskava raames sai, reovee puhastamise vähendatud tasude kujul reoveepuhastusjaama kasutajatele edasi.

3. MENETLUSE ALGATAMISE ALUSED⁽¹⁰⁾

- (21) Kõnealused meetmed tuleb liigitada riigiabiks, kui on täidetud järgmised tingimused: i) meedet rahastatakse liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest; ii) see annab ettevõtjale majandusliku eelise; iii) see eelis on valikuline ja iv) meede kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi ja kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust. Riigiabiga on tegemist juhul, kui Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tingimused on kumulatiivselt täidetud.
- (22) Menetluse algatamise otsuses ei seata kahtluse alla, et kõik meetmed hõlmavad riigi ressursside kasutamist ja et need võivad kahjustada konkurentsi siseturul.
- (23) Komisjon märkis seoses kaebuses tõstatatud küsimustega, et tuleb eristada 1) TAZVile reoveepuhastusjaama ehitamiseks antud väidetavat riigiabi ja 2) Propapierile reovee puhastamise vähendatud tasudena antud väidetavat abi.

⁽⁸⁾ Brandenburgi liidumaa kohalike maksude seadus (KAG). Menetluse algatamise otsuse hetkel kehtis KAGi 31. märtsi 2004. aasta versioon (GVBl. I/04, nr 08, lk 174), viimati muudeti seda 27. mai 2009. aasta seaduse (GVBl. I/09, nr 07, lk 160) artikliga 1.

⁽⁹⁾ Menetluse algatamise otsuse hetkel kehtinud KAGi versiooni paragrahv 6 on sõnastatud järgmiselt:

„Intresside ja amortisatsiooni arvestamisel jäetakse maksetest ja intresside puhul lisaks kolmandate isikute toetustest saadud omakapitali osa arvesse võtmata.”

KAGi 5. detsembri 2013. aasta muudetud versioonis (GVBl. I/13, [40]) on kirjas:

„Intresside ja amortisatsiooni arvestamisel jäetakse maksetest saadud omakapitali osa arvesse võtmata (mahaarvatav kapital). Kohalikud omavalitsused ja kohalike omavalitsuste liidud võivad täielikult või osaliselt 1) käsitleda kolmandate isikute toetusi mahaarvatava kapitalina, 2) jätta mahaarvatava kapitali intresside arvutamisel vähendamata, kui seeläbi ei kahjustata laenude püsivat teenindamist.”

⁽¹⁰⁾ Menetluse algatamise otsuses käsitletakse põhjalikult ELi ja Saksamaa asjaomaseid õigusakte reovee puhastamise valdkonnas: nõukogu direktiiv 91/271/EMÜ, 21. mai 1991, asulareovee puhastamise kohta (EÜT L 135, 30.5.1991, lk 40), Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2000/60/EÜ, 23. oktoober 2000, millega kehtestatakse ühenduse veepoliitika alane tegevusraamistik (EÜT L 327, 22.12.2000, lk 1), Saksamaa veemajandusseadus, Brandenburgi veeseadus ja KAG Brandenburg. Täpsemad andmed selle kohta on toodud käesoleva otsuse põhjenduses 40.

(24) Lisaks uuritakse menetluse algatamise otsuses, kas ettevõtjale Propapier antakse

i) reoveepuhastusjaama ehitamise

ning teiste taristuprojektidega tööstuspiirkonna laiendusosal, kus paikneb Propapieri uue tehase territoorium, täpsemalt

ii) uue parkla,

iii) uue tee rajamise ja

iv) Oderi-Spree kanali laiendamise ja süvendamisega

valikuline eelis või on selle puhul tegemist sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud taristuga ⁽¹¹⁾. Kuna artikli 107 lõike 1 kohaselt võib meetme liigitada riigiabiks üksnes juhul, kui see on valikuline (st kui sellega koheldakse erinevalt ettevõtjaid, kes on asjaomase meetme eesmärgi mõttes õiguslikult ja faktiliselt võrreldavas olukorras), pidi komisjon uurima, kas Propapierile anti meetmete kaudu valikuline eelis.

(25) Komisjon on investeringuteks ettenähtud regionaalabi andmise Propapierile juba heaks kiitnud. Kuna teiste taristuprojektide puhul rakendatakse meetmeid piirkonnas, millele võib Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti a kohaselt anda regionaalabi, ja need meetmed on regionaalabiga toetatava investeerimisprojektiga tihedalt seotud või selle jaoks sihtotstarbeliselt ette nähtud, oli komisjon esialgu seisukohal, et kui meetmed osutuvad *valikuliselt* Propapierile kasulikuks, moodustavad nad osa Propapieri investeerimisprojektist, nii et need peaksid vastama aastate 2007–2013 regionaalabi suuniste ⁽¹²⁾ (edaspidi „regionaalabi suunised”) nõuetele. Komisjon väljendas kahtlust sihtotstarbelise taristu kujul antud investeerimistoetuste kokkusobivuse suhtes, eelkõige abi ülemmäära ja ergutavat mõju silmas pidades.

(26) Regionaalabi suuniste kohaselt võib investeerimistoetust saanud ettevõtjatele anda lisaks ka tegevusabi. Tegevusabi kokkusobivust siseturuga tuleb uurida siiski investeerimistoetuse kokkusobivusest eraldi, nimelt regionaalabi suuniste punkti 5 kriteeriumide alusel. Komisjon jõudis menetluse algatamise otsuses järeldusele, et kui Propapierile oleks antud reovee puhastamise vähendatud tasudena tegevusabi, mis ei vasta turumajanduse tingimustes tegutseva investori põhimõttele, tuleks see tegevusabi tunnistada regionaalabi suuniste ja komisjoni asjaomase tegevusabi heakskiitmise tavaga kokkusobimatuks. Abisaaja asukoht on küll piirkonnas, millele võib anda tegevusabi (piirkond, millele võib anda abi vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktile a), kuid täitmata on muud olulised tingimused tegevusabi siseturuga kokkusobivuse kohta. Seega puuduvad tõendid selle kohta, et tegevusabi oleks tulenevalt oma liigist või regionaalarengu toetamist silmas pidades põhjendatud või et selle suurus oleks õiges suhtes halvemusega, millest tuleb üle saada. Lisaks ei ole tegevusabi ajutine ega vähene aja jooksul. Komisjon väljendas seetõttu kahtlust vähendatud tasudena antava tegevusabi põhimõttelise kokkusobivuse suhtes siseturuga.

3.1. TOETUSED AVALIKU SEKTORI TOETATAVATELE TARISTUPROJEKTIDELE, SEALHULGAS REOVEEPUHASTUSJAAMALE

3.1.1. Parkla, Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine, uus tee

(27) Esialgse uurimise käigus tehti kindlaks, et parkla mahutavus ei kattu kaebuse esitaja kirjeldusega ja et parkla ei asu Propapieri tehase territooriumi vahetus läheduses. Lisaks selgitati välja, et parkimiskohad on üldkasutatavad ja neid ei kasuta üksnes Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonnas, vaid ka mujal linnas asuvad ettevõtjad, ning et

⁽¹¹⁾ Kolm viimatinimetatud aspekti on loetletud menetluse algatamise otsuses sõnaselgelt ametliku uurimismenetluse algatamise põhjustena. Kuigi küsimust, kas reoveepuhastusjaama puhul on tegemist sihtotstarbelise taristuga, käsitleti vaid siis, kui uuriti, kas vähendatud tasud kujutavad endast abi (vt menetluse algatamise otsuse põhjendused 86–89), esitas kaebuse esitaja selle osa oma esialgsest kaebusest ametliku uurimismenetluse raames uuesti. See aspekt (koos kaebuse esitaja kõikide teiste väidetega) edastati Saksamaa ametiasutustele, kes seda oma vastustes ka käsitlesid. Arvestades, et Saksamaal oli küllaldaselt võimalusi esitada märkusi reoveepuhastusjaama sihtotstarbega seotud väidete kohta, tuleks komisjoni arvates seda aspekti käesoleva otsuse raames uurida.

⁽¹²⁾ ELT C 54, 4.3.2006, lk 13.

sealsete parkimiskohtade arv võimaldab kohalikul omavalitsusel ilmselt linnasisesed veokite parkimiskohad sulgeda. Peale selle ehitab Propapier enda parkimiskohad, mida saavad kasutada ka veokid. Komisjon jõudis seetõttu seisukohale, et parkla ehitamisega ei teki Propapieril tõenäoliselt valikulist eelist.

- (28) Seoses tööstuspiirkonna ja kiirtee B 112 vahelise uue ühendusteedega tegi komisjon kindlaks, et tee ehitamise tagajärjel väheneb Eisenhüttenstadti kesklinna liikluskoormus ja õhusaaste, sest veokitel on võimalik tööstuspiirkonda sõites kesklinna vältida ja sõiduaeg järgmise piirkondliku keskuseni väheneb. Komisjon jõudis seetõttu seisukohale, et uue tee ehitamisega ei teki Propapieril tõenäoliselt valikulist eelist.
- (29) Oderi-Spree kanali laiendamise- ja süvendamistöõde puhul tegi komisjon kindlaks, et neid ei võeta ette Propapierile valikulise eelise loomiseks, vaid need on osa veeteede vajalikust korralisest hooldusest. Komisjon jõudis seetõttu seisukohale, et Oderi-Spree kanali laiendamise ja süvendamisega ei teki Propapieril tõenäoliselt valikulist eelist.
- (30) Sel ajal ei olnud komisjonil siiski võimalik jätta täielikult kõrvale võimalus, et need taristumeetmed toovad Propapierile suuremat kasu kui teistele ettevõtjatele.
- (31) Seetõttu palus komisjon esitada kolmandatel isikutel märkusi, enne kui ta kujundab lõpliku arvamuse riigiabi olemasolu kohta seoses kõnealuste meetmetega. Ühtlasi palus komisjon, et Saksamaa edastaks ametliku uurimismenetluse käigus lisateavet parkla ja uue tee ehitamise ning Oderi-Spree kanali laiendamise ja süvendamise kohta.

3.1.2. Toetus reoveepuhastusjaama ehitamiseks

- (32) Menetluse algatamise otsuses jõudis komisjon järeldusele, et kui abikava N 644e/02 peaks nüüdseks siseturu arengu tulemusena käsitlema abina, tuleks seda pidada TAZVi olemasolevaks abiks.
- (33) Komisjon väljendas siiski kahtlust, kas reoveepuhastusjaam kujutab endast sihtotstarbelist taristut. Sellega seoses tehti kindlaks, et lisaks Propapierile on puhastusjaamal ainult kaks teist kasutajat: Kanada fotoelektriliste seadmete tarnija 5N PV ja energiavarustusettevõtja EnBW. Peale selle ei olnud teada, millist osa reoveepuhastusjaama võimsusest need mõlemad kliendid tegelikult kasutavad. Uurimise sellel etapil ei olnud komisjonil olemasoleva teabe alusel võimalik hinnata, kas uue reoveepuhastusjaama ehitamine oli pelgalt neid kahte ettevõtjat silmas pidades vajalik. Lisaks osales üks nendest kahest teisest kasutajast, nimelt EnBW käitav elektriyaam, otseselt Propapieri projektis, sest elektriyaam tarnib paberitehase tootmisprotsessi tarbeks elektrit⁽¹³⁾.
- (34) Kui Propapier kasutab tõepoolest 90 % reovee puhastusvõimsusest, nagu kaebuse esitaja väidab, tekib komisjonil küsimus, kas see asjaolu iseenesest ei ole juba piisav tõend selle kohta, et puhastusjaam on ette nähtud eranditult või vähemalt eelisjärjekorras Propapierile kasutamiseks (ja seega mõeldud sihtotstarbeliselt Propapierile). Järelkult tuli põhjalikumalt uurida Saksamaa väidet, et reoveepuhastusjaama võtavad tulevikus kasutusele ka teised kasutajad.
- (35) Peale selle märgiti, et arvesse tuleks võtta suurimat arvu investoreid, kellel on võimalik Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonnas tegutsema asuda, ja seda, millist puhastusjaama võimsust nad keskmiselt kasutaksid. Sellega seoses paluti Saksamaal esitada üksikasjalikum teave tööstuspiirkonna arendamise üldkava ja reoveepuhastusjaama ülejääva võimsuse kohta, mida saaks võimalikele kasutajatele eraldada. Veel pidi Saksamaa esitama lisateabe reoveepuhastusjaama moodulipõhise ehituse tehnilise teostatavuse kohta⁽¹⁴⁾.
- (36) Nagu juba selgitatud, oli komisjon esialgu seisukohal, et taristuprojektide meetmed, kui need peaksid osutama valikuliseks, moodustavad osa Propapieri investeerimisprojektist, nii et need peaksid vastama regionaalabi suuniste ja eelkõige abi ülemmäära ja ergutavat mõju puudutavatele nõuetele.

⁽¹³⁾ Kaebus hõlmab ka elektriyaama, mis oli esialgu Propapieri teatatud investeerimisprojekti osa. Saksamaa teatas siiski komisjonile projekti hilisemast muutmisest sellisel, et elektriyaam ei olnud enam teate osa, ja sellele vastavalt vähendati esialgu heakskiidetud abisummat. Komisjon ei näe seetõttu põhjust kaebuse selle aspektiga edasi tegeleda.

⁽¹⁴⁾ Vt menetluse algatamise otsuse põhjendused 87 ja 88.

3.2. REOVEEPUHASTUSJAAMA KASUTAMISE EEST MAKSTAVAD VÄHENDATUD TASUD

- (37) Saksamaa oli samuti nagu reoveepuhastusjaama ehitamise meetme puhul arvamisel, et kui Propapieri makstav tasu sisaldab abi elemente, on tegemist olemasoleva abiga. Saksamaa leiab, et komisjoni otsus juhtumi N 644e/02 kohta, millega kiideti heaks ühiskava, laieneb ka kava kaudsele mõjule.
- (38) Komisjon jõudis aga menetluse algatamise otsuses järeldusele, et otsus juhtumi N 644e/02 kohta ei hõlma võimalikku reovee puhastamise vähendatud tasudena antavat abi ja et kui tasu tuleb liigitada abiks, on tegemist uue abiga.
- (39) Hinnates küsimust, kas Propapier saab tasude kaudu majandusliku eelise, väljendas komisjon menetluse algatamise otsuses kahtlust, kas TAZVi nõutav tasu sisaldab kõiki kulusid ja kas erainvestor oleks kehtestanud sama suure tasu.
- (40) Komisjon oli seisukohal, et Propapieri makstav tasu ei kata reovee puhastamise kulusid täies ulatuses, sest Saksamaa on ise tunnistanud, et need tasud katavad ainult 20 % investeeritud kapitali arvestuslikust intressimäärast, kuna 80 % suurust toetust, mida kohalik omavalitsus sai puhastusjaama ehitamiseks teistest riiklikest allikatest, ei ole vaja arvestusliku intressimäära arvutamisel arvesse võtta. Sellega seoses märkis komisjon menetluse algatamise otsuses kõigepealt, et nii Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2000/60/EÜ (edaspidi „ELi veepoliitika raamdirektiiv“), ⁽¹⁵⁾ kui ka KAG Brandenburgis on ette nähtud, et reoveepuhastusjaama kasutustasud peavad katma kõiki kulusid ⁽¹⁶⁾. Menetluse algatamise otsuses viidatakse lisaks InfraLeuna ⁽¹⁷⁾ ja Kimberly-Clark/Scotti ⁽¹⁸⁾ otsustele, milles komisjon oli seisukohal, et tasud vastavad kogukulude ulatuses kuludele, mida ettevõtja peab tavaliselt kandma.
- (41) Kaebuse esitaja väitis, et eelise kindlakstegemiseks tuleb võrrelda Propapieri tegelikult makstud tasusid nende tasudega, mida erainvestor TAZVi asemel nõuaks.
- (42) Saksamaa tegi ettepaneku võrrelda Propapieri makstud tasusid sektori keskmiste tariifidega ja viitas uuringule, mille kohaselt keskmine tariif on 0,24–1 eurot kuupmeetri kohta ⁽¹⁹⁾.
- (43) Komisjon märkis menetluse algatamise otsuses, et erainvestori põhimõte tundub olevat käesolevale juhtumile kohaldatav. Siiski väljendas ta kahtlust, kas sellise kontrollväärtuse kasutamine võimaldab riigiabi olemasolu välistada, seda enam et andmed on ilmselgelt moonutatud. Isegi kui nimetatud tasud kajastavad teistes kohalikes omavalitsustes kogukulusid, tulenevad erinevad tariifid ilmselt erinevatest kohalikest tingimustest, mis põhjendaksid erainvestori jaoks tariifide erinevusi. Seetõttu väljendas komisjon menetluse algatamise otsuses kahtlust, kas kõnealuste andmete alusel on võimalik Propapierile antud eelist välistada.
- (44) Isegi kui meede kujutab endast tõepoolest uut abi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses, on komisjonil kahtlusi selle kokkusobivuses siseturuga vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõikele 3, nagu on selgitatud põhjenduses 26. Kui peaks selguma, et tasu kujutab endast piirkondlikku tegevusabi, tekiks kahtlus selle kokkusobivuses siseturuga, sest see abi ei ole ajutine ega vähene aja jooksul ning selle eesmärk ei ole piirkonna teatud halvemuse (mille kohta ei ole tõendeid esitatud) leevendamine.

4. SAKSAMAA JA KOLMANDATE ISIKUTE MÄRKUSED MENETLUSE ALGATAMISE OTSUSE KOHTA

4.1. KAS AVALIKU SEKTORI VAHENDITEST RAHASTATUD TARISTUPROJEKTIDE PUHUL ON TEGEMIST SIHTTOTSTARBE-
LISELT PROPAPIERILE ETTE NÄHTUD TARISTUGA?

4.1.1. Parkla

Kaebuse esitaja märkused

- (45) Menetluse algatamise otsuses ei nõustunud komisjon kaebuse esitaja teatatud parklate arvuga. Kaebuse esitaja teabe kohaselt pärinevad esitatud andmed (parkimiskohad 186 sõiduautole ja 71 veokile) Eisenhüttenstadti tellitud esialgselt arenduskavast.

⁽¹⁵⁾ Veevarustusteenuste kulude katmise kohta öeldakse ELi veepoliitika raamdirektiivi artiklis 9: „Liikmesriigid võtavad arvesse veevarustusteenuste kulude, sealhulgas keskkonna- ja ressursikulude katmise põhimõtet, arvestades III lisa kohaselt tehtud majandusanalüüsi ning järgides eelkõige põhimõtet, et saastaja maksab”.

⁽¹⁶⁾ Vt menetluse algatamise otsuse põhjendus 69.

⁽¹⁷⁾ EÜT L 260, 6.10.1999, lk 1, eelkõige II jao alapunkt 4.4 ja IV jao alapunkt 3.3.1.

⁽¹⁸⁾ EÜT L 12, 15.1.2002, lk 1, eelkõige põhjendused 196 ja 201.

⁽¹⁹⁾ Lisaks väitis Saksamaa juba enne menetluse algatamise otsuse vastuvõtmist, et Lenzing Lyocelli otsuses (EÜT L 38, 8.2.2001, lk 33, põhjendus 41) aktsepteeris komisjon Austria esitatud tõendeid, mis näitasid, et hind 0,50 eurot kuupmeetri kohta oli 1990. aastate teisel poolel tavaline reovee puhastamise turuhind. Sellega seoses märkis komisjon menetluse algatamise otsuses siiski, et Lenzing Lyocelli asjas tehtud otsus kätkeb enam kui kümme aastat enne käesolevat juhtumit esinenud fakte ja teist liikmesriiki.

- (46) Kaebuse esitaja andmetel ei ole Propapieri esialgsetes ehituskavades eraparkla ehitamist ette nähtud ja isegi kui Propapier ehitab omaenda parkla, toob avalik parkla ikkagi kasu esmajoones Propapierile: liiklusmärgil on näidatud parkimiskohad elektriijaama ja paberitehase veokitele. Lisaks paikneb parkla Propapieri tehase territooriumi vahetus läheduses (ulatub paberitehase piirideni ja piirneb elektriijaamaga, mis oli esialgu osa Propapieri projektist). Parklas puuduvad puhkerajatised, mis peaksid sedalaadi avalikus parklas üldjuhul olema.
- (47) Kaebuse esitaja väitel asub parkla ebasoodsas ja liiga kõrvalises kohas, et teised linnasisesed ettevõtjad seda kasutada saaksid ja et linnal oleks selle tulemusena võimalik linnasisesed veokite parkimiskohad sulgeda.

Saksamaa märkused

- (48) Saksamaa andmetel ei anna parkla Propapierile valikulist eelist. See on üldkasutatav ega teeninda ainult Oderi-Spree kanali äärset tööstuspiirkonda. Propapieril on olemas ka enda parkimiskohad (213 sõiduautole ja 27 veokile) ja ehitusluba 120 uue sõiduautode parkimiskoha jaoks on juba väljastatud.
- (49) Saksamaa vaidlustab kaebuse esitaja arvamuse, et parkla toob kasu esmajoones Propapierile ja et parkla asub Eisenhüttenstadti teiste linnasisesete ettevõtjate teenindamiseks ebasoodsas ja liiga kõrvalises kohas.
- (50) Saksamaa väitel oli kaebuse esitaja viidatud liiklusmärk, millel olid näidatud elektriijaama veokite parkimiskohad, ajutist laadi ja põhjustatud ehitustöödest elektriijaamas. Need tööd lõpetati 2011. aasta märtsi lõpus. Parklasse juhatavad uue tee ääres olevad viidad ja need ei ole seotud kindla ettevõtte või rajatisega.

4.1.2. Tee

Kaebuse esitaja märkused

- (51) Kaebuse esitaja vaidlustab Saksamaa selgitused, et uue tee eesmärk on ühendada tööstuspiirkond kiirteega B 112; kaebuse esitaja andmetel lõpeb tee mõni meeter paberitehasest tagapool ja ei ole näha kavatsust seda pikendada; kui seda ikkagi pikendatakse, ei teenindaks see teisi ettevõtjaid, sest teepikenduse piirkonnas ei paikne ühtki ettevõtjat.
- (52) Kaebuse esitaja on seetõttu seisukohal, et parkla ja tee annavad Propapierile valikulise eelise ja on sihtotstarbeliselt ette nähtud Propapierile kasutamiseks.

Saksamaa märkused

- (53) Saksamaa väitel ühendab uus tee praeguse Oderi-Spree kanali äärse tööstuspiirkonna ja selle põhjapoolsed laiendus- alad kiirteega B 112. See vähendab liikluskoormust ja õhusaastet Eisenhüttenstadti kesklinnas, võimaldab veokitel kesklinna vältida ning lühendab tööstus- ja ärisõidukite sõiduaega Oderi-äärsesse Frankfurti vähemalt kolmandiku võrra. Tee moodustab osa juba 1993. aastal kavandatud tööstuspiirkonna üldisest arendusest ja võimaldab Frankfurdi ettevõtjatele paremat juurdepääsu Eisenhüttenstadti sisesadamale. Saksamaa väidab, et tee oli ette nähtud juba liidumaa valitsuse Oderi programmis.
- (54) Tee pakub ArcelorMittali tööstuspiirkonnale ja teistele tööstuspiirkondadele edasisi arenguvõimalusi. See ehitati kahes etapis; pärast tehniliste probleemide tõttu tekkinud mõningast viivitust valmis selle viimane osa 2013. aastal.

4.1.3. Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine

- (55) 2008. aastal laiendas Eisenhüttenstadt ettevõtjate ligitõmbamiseks Oderi-Spree kanali äärset tööstuspiirkonda. Saksamaa andmetel tehakse Oderi-Spree kanali laiendamise ja süvendamise töid üleeuroopalise võrgu osaks oleva veete vajaliku korralise hoolduse raames. Alates 2003. aastast ehitatakse kogu kanali pikkuses välja lüüsid (käesoleval ajal Kersdorfi lüüs, Fürstenwalde uue lüüsi ehitus on edasi lükatud). Saksamaa selgitab, et seos Propapieri tegutsema asumise puudub ja Propapierile ei looda valikulist eelist.

4.1.4. Kas rooveepuhastusjaama puhul on tegemist sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud taristuga?

Kaebuse esitaja märkused

- (56) Kaebuse esitaja väidab, et abile ei saa laiendada kava, mis juhtumit N 644e/02 käsitleva otsuse kohaselt ei kujuta endast abi, sest selle kava kehtivusaeg lõppes 2006. aasta lõpus ja kava ei olnud seega TAZVi rooveepuhastusjaama ehitamiseks investeerimistoetuse andmise ajal enam jõus.

- (57) Kaebuse esitaja väidab lisaks, et kava ei saa kohaldada ka seetõttu, et reoveepuhastusjaam ei osuta avalikku teenust, vaid on ehitatud eelkõige üksnes Propapierile kasutamiseks.
- (58) Kaebuse esitaja väitel on paberitööstuses – ka Saksamaal – vanapaberit töötlevate paberitehaste tarbeks üldjuhul enda reoveepuhastusjaamad, nii et Saksamaa väide, et ettevõtjad on kohustatud liituma avaliku kanalisatsioonivõrguga, ei ole põhjendatud.
- (59) Kaebuse esitaja andmetel ei ole reoveepuhastusjaam osa tööstuspiirkonna kõiki võimalikke investoreid kaasavast üldplaneeringust, vaid see töötati välja ja seda tutvustati juba 2007. aastal ühel ajal Propapieri paberitehase ja elektrijaamaga. Eisenhüttenstadti 7. novembri 2007. aasta ettepanek tööstuspiirkonna arendamise kohta hõlmab ainult kahte või kolme investorit. Kaebuse esitaja väidab, et Eisenhüttenstadt teeb tööstuspiirkonnale reklaami alles alates 2010. aastast, ja annab mõista, et linn alustas teiste investorite otsingut alles pärast Smurfit Kappa kaebust.
- (60) Kaebuse esitaja arvates nähtub TAZVi puhastusjaama ehituslikest eripäradest ühemõtteliselt, et see on kohandatud spetsiaalselt Propapieri vajadustele. Reoveepuhastusjaama tehnilised näitajad on ilmselgelt valdkonnaomased. Vanapaberit töötlevate paberitehaste reoveepuhastusjaamades on üldjuhul anaeroobne ja aeroobne puhastusetaap, samal ajal kui traditsiooniline kohaliku omavalitsuse kanalisatsioonivõrk sisaldab sageli ainult aeroobset puhastusetappi. Asjaolu, et TAZVi reoveepuhastusjaamas on mõlemad etapid, on veel üks põhjendus selle kohta, et see ei täida avaliku huvi eesmärki, vaid kujutab endast sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud taristut.
- (61) Kaebuse esitaja arvates on väga ebatõenäoline, et puhastusjaama kavandamisel võeti arvesse mingit muud võimsusvajadust peale Propapieri paberitehase (ja seda täiendava, nüüd EnWB omandis oleva elektrijaama) oma. Kaebuse esitaja väidab, et EnBW ei ole sõltumatu kasutaja, sest elektrijaama tehtud investeering on tihedalt paberitehase projektiga seotud ja seda ei oleks ilma Propapieri tehasete tehtud.
- (62) Kaebuse esitaja märgib, et teine tööstuspiirkonnas tegutsev investor 5N PV kasutab TAZVi reoveepuhastusjaama olemasolevast võimsusest protsentuaalselt ainult väga väikest osa ja et tema reovee puhastamise vajaduse oleks saanud katta juba olemasoleva reoveepuhastusjaamaga. Kuna 5N PV alustas tegevust juba 2008. aasta mais, see tähendab kaks aastat enne TAZVi uue puhastusjaama kasutuselevõttu, kasutas ta alguses olemasolevat reoveepuhastusjaama.
- (63) Kaebuse esitaja märgib, et prognoose võimalike järgmiste investorite reovee puhastamise oodatava vajaduse kohta ei ole tehtud ja et puudub teave selle kohta, kas ja millal see lisavõimsus olemas oleks. Praegu igatahes vaba võimsust peaaegu ei ole. Edasi viitab kaebuse esitaja ajaleheartiklile (Märkische Oderzeitung, 3. veebruar 2011), milles kirjutati tehnilisest rikkest ühes aeratsioonibasseinis ja märgiti, et kõiki olemasolevaid basseine on vaja praeguste tööstuslike kasutajate jaoks.
- (64) Kaebuse esitaja arvates tunnistas Saksamaa vaikumisi, et ükski teine ettevõtja ei hakka veepuhastusjaama kasutama, kui ta märkis, et TAZVi uue puhastusjaama tasud on seepärast olemasoleva puhastusjaama omadest madalamad, et uue puhastusjaama puhul ei ole vaja erinevate kasutajate vahelist kallist kanalisüsteemi (ja kinnitas sellega, et uusi kasutajaid ei lisandu).
- (65) Kaebuse esitaja väitel nähtub TAZVi andmetest, et Propapier kasutab vähemalt 90 % puhastusjaama päevasest võimsusest.
- (66) Kaebuse esitaja selgitab, et Saksamaa väidetud reoveepuhastusjaama moodulipõhine ehitusviis on puhtalt teoreetilise iseloomuga ega too kaasa mastaabisäästu, sest teine moodul maksab 80–90 % esimesest. Moodulite lisamise võrdlemisi kõrged kulud räägivad selle kasuks, et 42 miljoni euro suurune alginvesteering toob valikulise meetmena kasu esmajoones Propapierile.
- (67) Kuna TAZVi uus puhastusjaam asub Propapieri puhastusjaama vahetus läheduses elektrijaama ja paberitehase kõrval, on Propapieril võimalik kaebuse esitaja andmetel oma reovee anaeroobsel töötlemisel tekkivat biogaasi taaskasutada.
- (68) Kaebuse esitaja teeb eeltoodu alusel järelduse, et TAZVi puhastusjaam on sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud taristu ja et reoveepuhastusjaama ehitamise rahastamine avaliku sektori vahenditest kujutab endast investeerimistoetust Propapierile. Kaebuse esitaja arvates peaks komisjon seetõttu uurima, kas kõnealune meede koos Propapieri paberitehasele antud investeeringuteks ettenähtud regionaalabiga (riigiabi SA.23827) vastab kõikidele regionaalabi suuniste tingimustele.

Saksamaa märkused

- (69) Abi mitte sisaldava kava N 644e/02 raames võetud meetmed ei ole abi.

Avalik taristu on võrdsetel tingimustel kõikide käsutuses

- (70) Saksamaa väidab, et reoveepuhastusjaam ei ole sihtotstarbelisel Propapierile ette nähtud; tegemist on avaliku taristuga, mis kuulub ohtude ennetamise valdkonda ning mille eesmärk on keskkonnakaitse ja elanike kaitsmine haiguste eest. Kõikidel ettevõtjatel, kes asuvad praegu Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonnas või asuvad sinna tulevikus, on õigus avaliku reoveepuhastusjaamaga liituda ja kasutada seda võrdsetel tingimustel. Tasud arvestatakse seaduses ette nähtud samade põhimõtete järgi. Reovee puhastamine on Saksamaal kohalike omavalitsuste pädevuses, sealjuures kehtib liitumis- ja kasutamiskohustus. Kasutajatel ei ole võimalik valida teist teenuse osutajat peale kohaliku omavalitsuse.
- (71) Saksamaa lükkab tagasi kaebuse esitaja väite, et paberitehastel on üldjuhul omaenda reoveepuhastussüsteemid ja nad ei pea liituma kohaliku omavalitsuse kanalisatsioonivõrguga, ning märgib, et Propapier on seaduse järgi kohustatud⁽²⁰⁾ TAZVi puhastusjaamaga liituma ja seda kasutama. Nimetatud liitumiskohustuse erandid on väga piiratud (ainult juhul, kui liitumine ei ole võimalik või realistlik). Üldkättesaadavaid andmeid paberitootjate reovee puhastamise kohta leidub ainult piiratud ulatuses, aga need näitavad, et kohalike omavalitsuste reoveepuhastusjaamadega on liitunud arvukalt paberitehaseid.

Taristu ei ole ehitatud spetsiaalselt Propapieri jaoks

- (72) Saksamaa ei nõustu kaebuse esitaja väitega, et TAZVi puhastusjaam on kohandatud Propapieri tehniliste nõuetega: reovee kaheetapiline puhastamine ei ole midagi paberitööstusele iseloomulikku, vaid on tavapärane paljudes majandusvaldkondades ja rohked kohalike omavalitsuste reoveepuhastusjaamad puhastavad reovett kahes etapis. TAZVi puhastusjaama tehnilised näitajad (kaheetapiline bioloogiline protsess) põhinevad kehtival tehnilistel standarditel, kusjuures tuleb arvesse võtta, et suur osa reoveest on tugevasti saastunud. Saksamaa tunnistab, et kohalike omavalitsuste reoveepuhastusjaamadel, mis puhastavad eranditult sanitaarsüsteemidest pärit või kergelt saastunud vett, ei ole üldjuhul eraldi eeltötlusetappi, kuid ta rõhutab, et puhastusjaamades, mis peavad puhastama tööstuslikku reovett, on kaheetapiline töötlemine tavapärane. Saksamaa esitas loetelu Saksamaa 18 paberitehasest, kes toodavad paberit vanapaberist ja on liitunud kohalike omavalitsuste reoveesüsteemidega, ning märgib, et paberisektoris kasutatakse mõlemat liiki kohalike omavalitsuste reoveesüsteeme (üheetapilisi ja kaheetapilisi).
- (73) Saksamaa andmetel on reoveepuhastusjaam osa üldiste taristumeetmete paketist, mis on mõeldud Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonna arendamiseks. Ükski nendest meetmetest ei ole sihtotstarbeliselt ette nähtud ainult ühe ettevõtja jaoks. Otsuseid puhastusjaama ehitamise, sellega liitumise ja selle kasutamise kohta ei tee Propapier või võimalikud kasutajad oma äranägemisel.
- (74) Saksamaa lükkab tagasi väite, et TAZVi reoveepuhastusjaam ehitati spetsiaalselt Propapieri jaoks. Ametiasutused selgitavad, et ehitamine oli kavandatud juba teiste võimalike investeeringute raames aastatel 2004–2006, kaua enne Propapieri tegutsema asumist.
- (75) Saksamaa selgitab, et reovee puhastamise taristu olemasolev võimsus väljaspool tööstuspiirkonda on piiratud ja kasutada olevast vabast tootmisvõimsusest piisab ainult ühe (väiksema) lisainvestori vajaduse katmiseks; Saksamaa kinnitab, et 5N PV liitus esialgu tõepoolest olemasoleva puhastusjaamaga.
- (76) Asjaolu, et Propapieri tegutsema asumine andis tõuke ammu kavandatud reoveepuhastusjaama ehitamise alustamiseks, ei saa Saksamaa väitel tõlgendada Propapierile antud valikulise eelisena. Saksamaa viitab kohtujurist van Greveni ettepanekule, kes kohtuasjas C-255/91 (Matra vs. komisjon)⁽²¹⁾ kinnitas, et tegevuse alustamise perioodil kasutab taristut paratamatult peamiselt esimene ettevõtja, kes asus äsja rajatud tööstuspiirkonnas tegutsema. See aga muutub, kui piirkonna areng kulgeb loodetud rada.

⁽²⁰⁾ Vrd Brandenburgi liidumaa kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (BbgKVerf) paragrahvi 12 lõige 2 koostoimes Eisenhüttenstadti tööstuspiirkonnas asuva TAZVi reoveepuhastusjaama põhimääruse paragrahvi 7 lõike 1 ja lõike 8 punktiga f.

⁽²¹⁾ Kohtujurist van Greveni 28. aprilli 1993. aasta ettepanek, kohtuasi C-225/91 (Matra vs. komisjon), (EKL 1993, I-3203, I-3222 (I-3235, punkt 28)).

- (77) Saksamaa teatab, et kõik kolm ettevõtjat, kes praegu Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonnas tegutsevad, st Propapier, 5N PV ja EnBW elektriyaam, on reoveepuhastusjaamaga liitunud ja kasutavad seda. Saksamaa selgitab lisaks, et erineval ajal on kaalutud mitme teise ettevõtja sinna paigutamist (üks või kaks jäätmekütuse tehast, fotoelektrilise klaasi vabrik, mitmele eri sektorite investorile tehtud investeerimispakkumised ja mitu asukohta vaatamas käinud võimalikku investorit), kuid tööstuspiirkonna edasine areng võtab aega, arvestades eelkõige kriisi, mis mõjutas eriti tugevalt ebasoodsas olukorras olevaid piirkondi.

Praegune võimsus

- (78) Saksamaa lükkab tagasi kaebuse esitaja väited, nagu ei oleks Saksamaa esitanud TAZVi puhastusjaama kasutajate jaoks andmeid reovee puhastamiseks kasutatava võimsuse kohta, nagu kasutaks Propapier olemasolevat võimsust vähemalt 90 % ulatuses ja nagu vaba võimsust ei oleks.
- (79) Saksamaa väitel on TAZVi reoveepuhastusjaamal praegusel kujul olemas vaba võimsus võimalike uute investorite tarbeks. Kolm praegust kasutajat vajavad võimsust kokku [< 500] (*) m^3/h , samal ajal kui TAZVi puhastusjaama maksimumvõimsus on $638 m^3/h$. Koguvõimsus on seega ligikaudu [60–80] % ja vaba võimsust on umbes [150–250] m^3/h . Propapieri kasutatav keskmine võimsus on [300–500] m^3/h , piirnorm on [400–500] m^3/h . Propapier kasutab seega keskmiselt [< 70] % ja maksimaalselt [< 70] % TAZVi puhastusjaama koguvõimsusest.

TAZVi puhastusjaama moodulipõhine ehitusviis

- (80) Saksamaa väidab, et TAZVi puhastusjaam oli algusest peale kavandatud moodulipõhisena ja seda laiendatakse Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonna järkjärgulise arendamise käigus. Puhastusjaama moodulipõhine planeering lähtub TAZVi 2007. aasta lühikirjeldusest, milles on juttu võimalikust tugevasti saastunud veest, mis pärineb paberitööstusest, bioetanooli tootmisest ja teistest tööstusharudest.
- (81) Saksamaa selgitab, et juba praegusel laiendusetapil on puhastusjaama kesksete sõlmede kavandamisel peetud silmas kavandatud laiendamisjärgset maksimumvõimsust. Nii on reoveepuhastusjaamast Oderisse suunduva 5 km pikkuse äravoolutoru nimilaius näiteks üle kolme korra suurem kui praegusel laiendusetapil vajalik (selle läbilaskemaht on $1\,945 m^3/h$, ent praegune tippkoormus on ainult $638 m^3/h$) ja TAZVil on võimalus laiendada reoveepuhastusjaama maa-ala 3,3 ha suuruse naaberkrundi võrra. Võimalikud kasutajad saaksid pärast moodulipõhist laiendamist samuti võrdväärse juurdepääsu reoveepuhastusjaamale.
- (82) Saksamaa väidab seetõttu, et Propapieri praegune suur osakaal reoveepuhastusjaama koguvõimsuses ei anna valikulist eelist, vaid kajastab lihtsalt konkreetset olukorda, sest taristu on moodulipõhise laienduse kaudu kavandatud võrdsetel tingimustel lisakasutajate vastuvõtmiseks. See võtab aega, kuna reoveepuhastusjaam on osa piirkonna üldplaneeringust, mis hõlmab mitut eri laienemisetappi. Praegune seis, mil tegutseb ainult kolm investorit, on alates 1994. aastast kestnud tööstuspiirkonna arendamise vaheetapp selles piirkonnas. Ligikaudu poolt Oderi-Spree kanali äärses tööstuspiirkonnast (35 ha) on võimalik kasutada veel järgmistel investoritel. Saksamaa hindas 2011. aastal, et kõnealune maa-ala võetakse kasutusele viie aasta jooksul, ja lisab, et pealegi on võimalik teha veel laiendusi piirkondades „Nordost” (40 ha) ja „Nord” (160 ha).
- (83) Saksamaa tõrjub kaebuse esitaja seisukohta, et TAZVi puhastusjaama moodulipõhine ehitusviis ei anna mastabisäästu. Saksamaa ametiasutused selgitavad, et TAZVi puhastusjaama saab moodulipõhiselt laiendada kolmes etapis ja palju väiksemate kuludega lisanduva võimsuse kohta kuupmeetrites kui alginvesteeringu puhul:

— esimene etapp (võimsuse suurendamine 33 % võrra, lisanduv reoveekogus $213 m^3$) on teostatav mõne kuu jooksul ja läheks maksma 1,2–1,5 miljonit eurot, tööstuspiirkond suureneks veel ligikaudu 19 ha võrra;

— teine etapp (võimsuse suurendamine 69 % võrra, lisanduv reoveekogus $426 m^3$) on teostatav mõne kuu jooksul ja läheks maksma 5,3–5,6 miljonit eurot, tööstuspiirkond suureneks veel ligikaudu 38 ha võrra;

(*) Kuulub ametisaladuse alla.

- kolmas etapp (laienemine piirnevale kinnistule; võimsuse suurendamine 100 % võrra, lisanduv reoveekogus 638 m³) läheks maksma 17–18 miljonit eurot, tööstuspiirkond suureneks veel ligikaudu 57 ha võrra. Võimsuse suurendamine 100 % võrra eeldaks naaberkinnistule laienemise võimaluse kasutamist ja läheks maksma kuni 18 miljonit eurot.
- (84) Saksamaa väidab, et reoveepuhastusjaama moodulipõhine ehitusviis vastab vahendite majandusliku ja säästliku kasutamise nõudele ja seda tuleb vaadelda varasemas kontekstis, kus reoveepuhastusjaamad ehitati uutes liidumaades ülemäärase läbilaskevõimega. Moodulipõhise, sobivas mahus läbilaskevõime eest karistamine valikulise eelisena tooks tegelikkuses kaasa kiusatuse taristu kohe algusest peale ebamajanduslikult liiga suureks ehitada. Lisaks ei kataks tasud sellise ülemäärase läbilaskevõimega kaasnevaid kulusid.
- (85) Praegustes piirides puhastusjaama valikuliseks eeliseks hindamine paneks taristut ebamajanduslikult liiga suureks ehitama.
- (86) Saksamaa arvamuse kohaselt ei ole kaebuse esitaja märgitud ajaleheartikkel (vt põhjendus 63) asjakohane. Ameti-asutuste väitel oleks lisakasutuseta basseini ehitamine ainult tehniliste vahejuhtumite tarbeks vastuolus ühiskava raames kehtestatud säästliku ja majandusliku planeerimise eeskirjadega.
- (87) Kaebuse esitaja andmetel on TAZVi uue puhastusjaama kasutajate makstavad tasud väiksemad kui olemasoleva kohaliku omavalitsuse puhastusjaama kasutajatel, sest uue puhastusjaama puhul ei ole kõikide kasutajate üksteisega ühendamiseks vaja ulatuslikku torustikku. Saksamaa tõrjub kaebuse esitaja järelduse, et uue puhastusjaamaga ei ole seetõttu võimalik uusi kasutajaid liita. Saksamaa andmetel on uutel ettevõtjatest kasutajatel võimalik probleemideta liituda, kusjuures piirang tuleneb esmajoones puhastatud vett Oderisse juhtiva toru suurusest.
- (88) Saksamaa lükkab tagasi kaebuse esitaja väite, et Propapieril on võimalik TAZVi puhastusjaama toodetavat biogaasi kasutada. Reoveepuhastusjaama kasutajatel ei ole võimalik biogaasi kasutada. TAZV kasutab biogaasi enda 3 MW elektrijaamas.
- (89) Saksamaa lükkab tagasi väite, et alustas alles pärast Smurfit Kappa kaebust teiste võimalike investorite otsimist tööstuspiirkonna jaoks: Eisenhüttenstadt tellis juba 1998. aastal Investor Center Ostbrandenburgilt tööstus- ja äripindade, sealhulgas Oderi-Spree kanali äärse tööstuspiirkonna turustamise. Oderi-Spree kanali äärse tööstuspiirkonna planeerimisdokumendid on olemas juba 1995. aastast.
- (90) Saksamaa teeb järelduse, et TAZVi puhastusjaam ei ole sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud taristu.
- (91) Lisaks järeldab Saksamaa, et taristumeetmed Oderi-Spree kanali äärses laiendatud tööstuspiirkonnas (reoveepuhastusjaama ehitamine ja kasutada andmine ning muud ehitustööd – parkla, tee, samuti kanali süvendamine ja laiendamine) on üldised arendusmeetmed, mis ei andnud Propapierile valikulist eelist ja mille kasutamiseks ei ole Propapieril ainuõigust. Saksamaa andmetel on olukord, et taristut kasutavad praegu vaid vähesed, esimesena tegutsemist alustanud ettevõtjad, arenguperspektiivi vaheetapile loomuo mane.

4.2. KAS REOVEEPUHASTUSJAAMA KASUTAMISE EEST VÄHENDATUD TASUDE MAKSMINE ANNAB PROPAPIERILE EELISE?

Kaebuse esitaja märkused

- (92) Kaebuse esitaja nõustub komisjoni menetluse algatamise otsuses väljendatud seisukohaga (vrd menetluse algatamise otsuse põhjendus 63 ja käesoleva otsuse põhjendus 38), et otsus juhtumi N 644e/02 kohta ei hõlma reoveepuhastusjaama kasutustasusid. Tasud peaksid seetõttu kajastama kasutamise kogukulusid. Asjaolu, et tasude arvestamise aluseks on kohalike maksude seadus, ei õigusta väiksemaid tasusid ja Propapierile tekkivat eelist.
- (93) Kaebuse esitaja väidab, et reoveepuhastusjaam ei osuta avalikku teenust, vaid on ehitatud eelkõige üksnes Propapierile kasutamiseks.
- (94) Kaebuse esitaja väitel näitavad kõik kolm komisjoni poolt menetluse algatamise otsuses väljapakutud meetodit (kogukulude meetod, eraettevõtja hind, võrdlushind), et nõutavad tasud annavad Propapierile eelise.

Kogukulude meetod

- (95) Kaebuse esitaja jätkab väitega, et kogukulude arvestamise kasuks ei räägi mitte ainult ELi veepoliitika raamdirektiivi artikkel 9, vaid ka asjaolu, et enamikul vanapaberit töötlevatel paberitehastel on oma reoveepuhastusjaam. Propapieri makstud tasu katab ainult 20 % investeeritud omakapitali arvestuslikust intressimäärast ja sealjuures ei võeta arvesse omakapitali seda osa, mis hõlmab avaliku sektori 80 % suurust panust reoveepuhastusjaama ehitamisse.

Eraettevõtja hind (erainvestori kriteerium)

- (96) Kaebuse esitaja andmetel on eraettevõtja või paberitehase omaniku eesmärk katta vähemalt kõik kulud, nii et see meetod langeb kokku eelnimetatud kogukulude meetodiga.

Võrdlushind

- (97) Kaebuse esitaja nõustub komisjoni menetluse algatamise otsuses väljendatud arvamusega, et abi olemasolu ei ole tõenäoliselt võimalik võrdlushindade kasutamise kaudu välistada. Kuna enamikul paberitehastel on oma reoveepuhastusjaam, ei ole ainult kohaliku omavalitsuse kanalisatsioonivõrku kasutavate paberitehaste võrdlemine esinduslik.
- (98) Kaebuse esitaja väidab, et Saksamaa on esitanud teiste paberitehaste makstud reoveetasude kohta üksnes väga valikulist teavet (üks uuring, võrdlus Spreetal / Schwarze Pumpe tööstuspiirkonna tariifidega ja üks vana otsus aastast 1990) ja need näited ei saa olla võrdlushinna arvutamise aluseks muu hulgas seetõttu, et tasud sõltuvad toetustest ja investeerimiskuludest ning seadused võivad piirkonniti erineda. Kaebuse esitaja pakub võrdlust enda puhastusjaamaga, mis kasutab (tundlik teave) kohaliku omavalitsuse kanalisatsioonivõrku, ja leiab, et Propapier peaks 42 miljoni euro suurust ehitusinvesteeringut arvesse võttes (nagu Eisenhüttenstadtis) maksma 4 eurot/m³, mis ületab kaugelt Propapieri praegu makstava tasu.
- (99) Kaebuse esitaja väidab, et Saksamaa viidatud artikkel avaldati 2004. aastal ja see põhineb 2002. aastal avaldatud uuringul, mille aluseks on aastate 2000 ja 2001 andmed. Ta osutab Saksamaa 30. jaanuari 2009. aasta dokumendi lisale 6, mis sisaldas interneti uudisteportaali Das Papier 2004-T174 ⁽²²⁾ artiklit. Kaebuse esitaja andmetel hõlmab uuring ainult seitset anonüümset paberitehast ja sellest ei selgu, kas nad käitavad enda reoveepuhastusjaama või on liitunud kohaliku omavalitsuse süsteemiga ning kas arvesse võetud kulud hõlmavad ainult tegevuskulusid (ilma kapitalikulude ja muude kuludeta, mis ei ole tegevuskulud). Kui uuringus võrreldakse ainult enda reoveepuhastusjaamaga paberitehaseid, tuleks kapitalikulud arvesse võtta.

Saksamaa märkused

- (100) Saksamaa jääb oma seisukoha juurde, et võimalik eelis, mis tuleneb TAZVi puhastusjaama kasutamise eest nõutavatest tasudest, ei kujuta endast riigiabi, sest komisjoni otsus juhtumi N 644e/02 kohta hõlmab Saksamaa arvamuse kohaselt ka ühiskava kaudset mõju, st tasusid. Saksamaa jätkab väitega, et meede, mis tunnistati juhtumi N 644e/02 puhul abi mittesaldavaks, ei saa kujutada endast riigiabi kasutaja tasandil. Saksamaa vaatenurgast muutis komisjon oma seisukohta küsimuses, kas taristuettevõtjale antud abi on võimalik taristu kasutajale edasi anda, alles pärast Flughafen Leipzig-Halle GmbH kohtuotsust ⁽²³⁾.
- (101) Saksamaa tunnustab, et juhtumiga N 644e/02 seotud otsuse kehtivus oli TAZVile investeerimistoetuse andmise ajal lõppenud. Saksamaa ametiasutused rõhutavad siiski, et asjaomane õigusakt, millele juhtumi N 644e/02 kohta tehtud otsus tugines, oli kooskõlas sellega, mille alusel TAZVi kasuks võetud meede heaks kiideti. Õiguslikku alust on vaid ajakohastatud, sisuliselt on see aga samaks jäänud. Saksamaa väidab seetõttu, et ainuüksi õigusliku aluse ajakohastamine ei too automaatselt kaasa riigiabiks liigitamist.
- (102) Saksamaa toonitab, et kuluarvestus on läbipaistev ja seadusega ette nähtud.

Propapieril ei ole majanduslikku eelist

- (103) Saksamaa esitab märkused kolme võimaluse kohta, kuidas reovee puhastamise teenuseid kasutava ettevõtja tasu arvestada (menetluse algatamise otsuse põhjendus 68): kogukulude meetod, eraettevõtja hind, võrdlushind.

⁽²²⁾ Aadressil www.ipwonline.de.

⁽²³⁾ Üldkohtu 24. märtsi 2011. aasta otsus liidetud kohtuasjades T-455/08: Flughafen Leipzig-Halle GmbH ja Mitteldeutsche Flughafen AG vs. komisjon, ning T-443/08: Freistaat Sachsen ja Land Sachsen-Anhalt vs. komisjon, hiljem kinnitatud Euroopa Kohtu 19. detsembri 2012. aasta otsusega C-288/11 P: Mitteldeutsche Flughafen AG ja Flughafen Leipzig-Halle GmbH vs. komisjon.

Kogukulude meetodi kasutamisel eelist ei teki

- (104) Saksamaa vaidlustab väite, et Propapieri makstud tasu ei kata kogukulusid. Kuluarvestus on seadusega ette nähtud (ja peaks põhimõtteliselt kulud katma, välja arvatud asjaolu, et kolmandate isikute toetusi ei võeta arvestusliku intressimäära arvutamisel arvesse) ⁽²⁴⁾. Õigusaktide kohaselt tuleks kulud katta, kuid mitte neid ületada. Kõik TAZVi tekkivad kulud on kaetud, kaasa arvatud TAZVi investeeritud kapitaliosalt arvatud intress. Liidumaa toetustel fiktiivse intressi arvestamine ei ole põhjendatud, sest TAZVil neid kulusid ei teki.
- (105) Propapierile ei anta valikulist eelist, sest kõikide uue puhastusjaama kasutajate jaoks on tasud võrdsed.
- (106) See, kas tasu oleks ilma ühiskava raames reoveepuhastusjaama ehitamiseks antud toetuseta kõrgem olnud, sõltub paljudest teguritest, nt muude finantsvahendite kättesaadavusest.
- (107) Ametiasutused ei ole põhimõtte „saastaja maksab” ega ELi veepoliitika raamdirektiivi alusel kohustatud investeeritud kapitali arvestusliku intressimäära arvutamisel toetusi arvesse võtma. ELi veepoliitika raamdirektiivis on ette nähtud, et veevarustusteenuste kulud tuleb katta, kuid liikmesriikidele jäetakse selle sätte täitmisel tegutsemisvabadus. Käesoleval juhul on kõik TAZVi (veevarustusteenuse) kulud kaetud. Põhimõtte „saastaja maksab” ei kehti alati, kuid seda tuleb arvesse võtta. Käesoleval juhul võetakse seda arvesse kõikide TAZVi kulude arvestusse kaasamise kaudu.
- (108) ELi veepoliitika raamdirektiivis käsitletakse piisavat panust. Saksamaa väidab, et Propapieri makstud tasud on Saksamaa või Euroopa Liidu teiste piirkondadega võrreldes kõrged. Saksamaa ametiasutused märgivad, et ELi veepoliitika raamdirektiivi kohaselt võivad liikmesriigid arvesse võtta kulude katmise sotsiaalseid, keskkonnaalaseid ja majanduslikke tagajärgi ning kõnealuse piirkonna või kõnealuste piirkondade geograafilisi ja kliimatingimusi.
- (109) Saksamaa selgitab, et võrdlus Kimberly-Clarki või InfraLeuna otsustega (vt ka menetluse algatamise otsuse põhjendus 70) ei ole asjakohane. Kimberly-Clarki kohtuasja ese on ettevõtja eelistariif, mille tõttu tekkis kahtlus, et kõik kulud ei pruugi olla kaetud. Siinsel juhul on kõik kulud kaetud ja tariifitingimused on kõikidele kasutajatele võrdsed. Kimberly-Clarki juhtumi puhul arendati tööstuspiirkonda üheainsa ettevõtja erivajaduste alusel, käesoleval juhul aga arendatakse tööstuspiirkonda mitme ettevõtja jaoks.
- (110) InfraLeuna kohtuasja ese on eraettevõtjate hinnakujundus eraomandis taristu kasutamise eest, ent käesolev asi puudutab kohaliku omavalitsuse taristu kasutamist ja tasusid, mis pole mitte turupõhised, vaid seadusega ette nähtud. Siinsel juhul kannavad kasutajad kõik kulud, mida veepuhastusettevõtja peab tavaliselt kandma. Liberaliseerimata reoveeturul on arvesse võetavad kulutegurid seadusega ette nähtud ja kõikidele ettevõtjatele võrdsed (KAG Brandenburg).
- (111) Menetluse algatamise otsuses nimetatud Wagneri ja Weida Lederi otsused (põhjendus 71 ja joonealune märkus 19) puudutavad toetusi eraomandis reoveepuhastusjaamade ehitamiseks. Käesoleval juhul ei saa Propapier aga toetusi vabatahtlikeks erainvesteeringuteks, vaid tasub talle seadusega määratud kasutustasusid.

Erainvestori kriteerium ei ole kohaldatav

- (112) Saksamaa arvamusel kohaselt ei ole vesi tavaline kaup. Saksamaa reovee puhastamise valdkond on jagatud kohalike omavalitsuste tellimusi täitvate reoveekäitlusettevõtjate vahel piirkondlikeks monopolideks. Reovee puhastamine ei ole seetõttu Saksamaal majandustegevus, vaid kohalike omavalitsuste kohustuslik riiklik ülesanne. TAZV tegutseb avaliku sektori asutusena, mitte ettevõtjana, kelle käitumist on võimalik turuinvestori kriteeriumi alusel kontrollida. Saksamaal kehtib liitumis- ja kasutamiskohustus. Kasutajatel ei ole võimalik valida teist teenuse osutajat peale kohaliku omavalitsuse. Tasud on seadusega ette nähtud, need kehtestatakse ametiasutustes ega tohi kulusid ületada.
- (113) Saksamaal on reovee puhastamise valdkond eraettevõtjatele ainult piiratud ulatuses ligipääsetav. Neil on ettevõtte juhtimise lepingute või tegevuslepingute alusel võimalik osaleda ainult reovee puhastamise seadusjärgsete kohustuste tehnilisel täitmisel. Vastutus ülesande täitmisel jääb siiski kohalikule omavalitsusele, kellel ei ole õiguslikku kohustust lepingu sõlmimiseks hanget välja kuulutada. Eraettevõtjad võivad täita ka tehnilisi ülesandeid (või erandjuhtudel tasusid nõuda), aga ka sel juhul ei tohi tasud nende kulusid ületada. TAZV ei ole kolmandatele isikutele tehnilisi ülesandeid andnud.

⁽²⁴⁾ Saksamaa edastas kokkuvõtte Saksamaa seadustest ja õigustekstidest, milles käsitletakse tasuarvestust kõigil 16 liidumaal. Üheski nendest seadustest ei lubata arvesse võtta toetustel arvatud arvestuslikku intressimäära. Vrd Saksamaa 1. novembri 2013. aasta dokumendi lisa 10.

(114) Kuna tasud on seadusega ette nähtud ega tohi ületada taristu kulusid, puudub turg, kus eraettevõtjad kasumi teenimise eesmärgil saaksid reoveetasusid kindlaks määrata. Eraettevõtjate vahel ega eraettevõtjate ja avalik-õiguslike ettevõtete vahel ei ole lõpptarbijate pärast konkurentsi.

(115) Saksamaa arvates ei ole sellisel juhul võimalik käitaja tegutsemist erainvestori käitumisega võrrelda. Erainvestori kriteeriumi ei saa seetõttu kohaldada.

Võrdlushinnad

(116) Reoveepuhastusjaamaga liitumise kohustust silmas pidades puudub nii konkurents kui ka järelikult turuhind, mida saaks eelise uurimisel riigiabi hindamise eesmärgil võrdlusnäitajana kasutada.

(117) Saksamaa lükkab tagasi kaebuse esitaja väite, et kohaliku omavalitsuse kanalisatsioonivõrku kasutavad vaid vähesed paberitehased ja ainult nende paberitehaste andmete aluseks võtmine sektori võrdlusnäitajana ei ole seetõttu esinduslik.

(118) Saksamaa tegi oma märkustes paranduse, et Propapieri makstav tasu ei ole 0,95 eurot/m³ (nagu on märgitud menetluse algatamise otsuse põhjendustes 72 ja 80), vaid alates 2010. aastast on makstava tasu suurus 1,18 eurot/m³. See tasu on teiste Euroopa Liidus tegutsevate ettevõtjatega võrreldes kõrge või ei ole igal juhul midagi ebatavalist. Vastavalt küsitlusele, mille Saksamaa paberivabrikute liit (Verband Deutscher Papierfabriken) korraldas 77 Saksamaa paberitööstusettevõtja seas, kes esindavad 68 % sektorist, olid tasud 2007. aastal keskmiselt 1,12 eurot/m³ (vahemikus 0,31–2,20 eurot/m³). Propapieri makstud tasu jääb sellesse vahemikku ja ületab nimetatud valimi keskmist.

(119) Hilisemates märkustes teavitas Saksamaa komisjoni, et 2012. aastal tõsteti tasu kuni 1,41 euroni/m³, et katta reoveepuhastusjaama käivitamisetaolisel tekkiv kahjum. Energiakulude kokkuhoiu tulemusena kehtestati 2013. aasta alguses tasu 1,39 eurot/m³ kooskõlas õigusliku kohustusega, et tasud peavad kulusid katma, kuid ei tohi neid ületada. Lisaks peab Propapier reovett enne selle juhtimist TAZVi puhastusjaama eeltöötlemale. Eeltöötlemise kulud on ligikaudu [—] eurot/m³, mis annab Propapieri reovee puhastamise kogukuludeks [—] eurot/m³; sellega võrreldes on sektori keskmised kulud (2010) 1,27 eurot/m³.

(120) Saksamaa märgib, et võrdlus Euroopa Liidu teiste paberitootjate makstavate tasudega on uurimiseks õige võrdlusnäitaja, et majanduslik eelis puudub ja et komisjoni kahtlused kõnealuse võrdluse suhtes ei ole põhjendatud.

(121) Saksamaa andmetel on komisjoni edastatud näidete puhul tegemist kogukuludel põhinevate keskmiste hindadega. Saksamaal ei ole tõendeid selle kohta, et need tasud sisaldavad riigiabi.

(122) Saksamaa selgitab, et Lenzing Lyocelli näide⁽²⁵⁾ on põhjendatud, isegi kui nendest asjaoludest on möödunud kümme aastat (Propapieri makstav tasu on enam kui kahekordistunud, aga reoveetasud ei ole viimase kümne aasta jooksul üle 100 % tõusnud).

Olemasolev abi

(123) Saksamaa esitab kaks põhjendust selle kohta, miks tasusid, kui need kujutavad endast abi, tuleb käsitleda olemasoleva abina määruse (EÜ) nr 659/1999 artikli 1 punkti b alapunkti v tähenduses.

(124) Saksamaa selgitab, et komisjon jõudis 2003. aastal oma otsuses juhtumi N 644e/02 kohta järeldusele, et ühiskava ei kujuta endast reoveepuhastusjaamade käitajate jaoks riigiabi, kui vastutav asutus – näiteks TAZV – on sihtotstarbeline ühing. Komisjon tugines järelduse tegemisel asjaolule, et sihtotstarbeline ühing allub kohaliku omavalitsuse järelevalvele ja osutab üldist majandushuvi pakkuvat teenust. Nagu komisjon aga ise menetluse algatamise otsuse põhjenduses 57 märkis, tuleks kava, isegi kui see peaks vahepeal ühisturu arengu tõttu kujutama endast abi, liigitada määruse (EÜ) nr 659/1999 artikli 1 punkti b alapunkti v alusel olemasolevaks abiks.

⁽²⁵⁾ Vrd joonealune märkus 19, milles selgitatakse selle asja olulisust.

- (125) Nagu käesoleva otsuse põhjenduses 100 on selgitatud, hõlmab otsus N 644e/02 Saksamaa andmetel ka ühiskava kaudset mõju, st tasusid. Tasudest ei ole vaja eraldi teatada, sest tasude arvutamise meetod on osa kava rakendamisest.
- (126) Mis puudutab väidet, et tasude puhul on tegemist olemasoleva abiga, märgib Saksamaa, et kõnealune tasudes sisalduv abi oli jõus juba enne Euroopa Majandusühenduse asutamislepingu jõustumist 1. jaanuaril 1958. Enne EMÜ asutamislepingu jõustumist olemasolev abi jääb olemasolevaks abiks ka hilisemate muudatuste korral, kuni säilib esialgse kava põhiolemus⁽²⁶⁾. Juba enne 1. jaanuari 1958 kehtinud üldeeskirja täpsustamine ei kujuta endast teatamiskohustuslikku uut abi⁽²⁷⁾.
- (127) Saksamaa selgitab, et kohalike maksudega seotud seadused olid olemas juba enne EMÜ asutamislepingu jõustumist 1958. aastal ja neid kohaldati ka pärast seda. Kuna Brandenburg paikneb osaliselt endise Preisi kuningriigi territooriumil, põhineb kehtiva KAG Brandenburgi paragrahvi 6 lõige 2 Preisi Kuningriigi 14. juuli 1893. aasta kohalike maksude seadusel (PrKAG) ja Baieri valdade maksuseadusel (BayGAG). Saksamaa toetus selle väite esitamisel järgmistele alamväidetele:
- a) need seadused kehtisid edasi ka ajavahemikel 1919–1933 ja 1933–1945;
 - b) vanade liidumaade tänapäevased kohalike maksude seadused põhinevad PrKAGil;
 - c) KAG Brandenburg on – vaatamata Saksamaa jagamisest tulenevale uute liidumaade eriseisundile – ajalooliselt järjepidevas seoses PrKAGiga.

Alamväide a

- (128) PrKAG sisaldas juba kohalike omavalitsuste jaoks võimalust nõuda tasu avaliku taristu kasutamise eest. Seda võimalust pakub ka alates 1938. aastast Baieris kehtiv tasude seadus (millele tugineb mitu sarnast seadust teistes Lõuna-Saksamaa liidumaades)⁽²⁸⁾. PrKAGi kohaselt tuleb tasumäärad arvestada üldjuhul selliselt, et ettevõtmise haldus- ja ülalpidamiskulud, kaasa arvatud kasutatud kapitali intressi- ja tagasimaksmise kulud, oleksid kaetud. Kui PrKAGi kohaselt peavad tasud katma ainult (taristu jaoks) investeeritud kapitalilt intresside arvestamise kulud, viitavad PrKAGiga seotud sõjajärgse aja kohtuotsused kaudselt sellele, et PrKAGi kehtivuse ajal ei ole kolmandate isikute toetustelt intresside arvestamist ette nähtud.
- (129) PrKAGi ja võrreldavaid kehtivaid liidumaade seadusi ei ole Weimari vabariigis ega pärast natsionaalsotsialistide võimuhaaramist kehtetuks tunnistatud. Seega jäid need ka pärast 1918. aastat jõusse.

Alamväide b

- (130) Pärast teist maailmasõda kehtis PrKAG liidumaa õigusaktina edasi vastavalt 1949. aasta põhiseadusele (edaspidi „põhiseadus“), mille kohaselt jäid sellega mitte vastuolus olevad seadused jõusse (põhiseaduse artikkel 123), ja vastavalt sätetele, mis võimaldasid liidumaadel teatud valdkondades seadusi vastu võtta. Seega on selge, et PrKAG kehtis juba enne Euroopa Majandusühenduse asutamislepingu jõustumist Saksamaa liidumaades.
- (131) Pärast Saksa Föderatiivse Vabariigi asutamist 1949. aastal asendati PrKAG mõningates Lääne-Saksamaa liidumaades järk-järgult asjaomaste kohalike maksude seadustega. PrKAGi asendamisel kõnealuste liidumaade seadustega 1960–1970. aastatel täpsustati õigusakti ja kohandati termineid, kusjuures seaduse põhiolemus jäi siiski alles. Elkkõige jäi kehtima säte, et kolmandate isikute toetustelt ei arvutata arvestuslikku intressimäära⁽²⁹⁾. PrKAGi kohaselt arvestati intressi ainult võõrkapitalilt. Liidumaade seadustega laiendati intressi arvestamist omakapitalile; PrKAGis ega kõnealustes liidumaade seadustes ei olnud aga ette nähtud arvestusliku intressimäära arvutamist toetustelt.

⁽²⁶⁾ Vt Esimese Astme Kohtu 30. aprilli 2002. aasta otsus, Gibraltar vs. komisjon, liidetud kohtuasjad T-195/01 ja T-207/01 (EKL 2002, II-2309, punkt 111).

⁽²⁷⁾ Euroopa Kohtu 9. augusti 1994. aasta otsus C-44/93; Namur-Les assurances du crédit SA vs. Office national du ducroire jt (EKL 1994, I-3829, punkt 29).

⁽²⁸⁾ Kui Baieri seadus annab kohalikele omavalitsustele ainult üldise tasude nõudmise õiguse, osutatakse kohtuotsuses, mis käsitleb selle kohaldamist tasude arvestamise suhtes, PrKAGi vastavale paragrahville.

⁽²⁹⁾ Vt Nordrhein-Westfalen lk 36, liidumaa valitsuse põhjendus seaduse kohta, LT-Drs. 5/810.

- (132) Saksamaa on seetõttu seisukohal, et vanade liidumaade tänapäevased kohalike maksude seadused põhinevad PrKAGil. Saksamaa andmetel on käesoleval juhul eriti tähtis vaadelda 1969. aasta KAG Nordrhein-Westfalenit, ⁽³⁰⁾ mis võeti KAG Brandenburgi koostamisel eeskujuks ja mis asendas 1906. aasta PrKAGi; vajalikule mõistete kohandamisele vaatamata vastab KAG Nordrhein-Westfalen sisuliselt PrKAGile (vt käesoleva otsuse põhjendus 128). Ka teiste liidumaade (nt Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein ja Hessen) kohalike maksude seaduste aluseks oli PrKAG ja nendega tunnistati see kehtetuks.

Alamväide c

- (133) Saksamaa väidab, et KAG Brandenburgil on teisele maailmasõjale järgnenud Saksamaa jagamise tõttu eriseisund. Saksa Demokraatliku Vabariigi (edaspidi „SDV”) asutamisele järgnenud aastatel kaotati Brandenburgis ja teistes Ida-Saksamaa liidumaades eraldi mõjupiirkonnaga kohalik omavalitsus. Eeskirjad kehtestati tsentraliseeritud riigijuhtimise vaimus. 17. mai 1990. aasta kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega ⁽³¹⁾ (mille SDV Rahvakoda võttis vastu enne taasühinemist 3. oktoobril 1990) taastati kohalikud omavalitsused ja selles määrati kindlaks, et kohalikud omavalitsused korraldavad oma finantsmajandust omal vastutusel. Selleks anti neile õigus koguda kommunaalteenuste eest makse ja tasusid.
- (134) 27. juuni 1991. aasta KAG Brandenburg põhineb KAG Nordrhein-Westfalenil ja on sellega peaaegu kattuv.
- (135) Ehkki vahepealne õiguslik areng oli SDVs erinev, ei ole Ida- ja Lääne-Saksa liidumaade kohalike maksude seaduste erinev käsitlus asjakohane. KAG Brandenburg jätkab PrKAGi õigustraditsiooni ega ole seotud endise SDV õigustraditsiooniga. Ka SDV (reo)veepuhastussüsteemi ja Brandenburgi liidumaa praeguse reoveepuhastussüsteemi vahel puudub institutsionaalne järjepidevus. 17. mai 1990. aasta kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega pandi nurgakivi kohalike maksude seaduste vastuvõtmiseks uutes liidumaades. Sealsed kohalike maksude seadused lähtuvad sisuliselt vanade liidumaade kohalike maksude seadustest, mis omakorda põhinevad PrKAGil. See tuleneb vältimatult asjaolust, et uued liidumaad ühinesid Saksamaa Liitvabariigiga põhiseaduse alusel ⁽³²⁾. Eelkõige nähtub see KAG Brandenburgi tekkeloost. KAG Brandenburg jätkab KAG Nordrhein-Westfaleni ja PrKAGi õigustraditsiooni. Saksamaa jagamine ja Ida-Saksa liidumaades seetõttu katkenud õigustraditsioon ei too KAG Brandenburgi tõlgendamist silmas pidades kaasa halvemust.
- (136) KAG Brandenburg on PrKAGiga ajalooliselt järjepidevalt seotud.
- (137) Saksamaa väidab lisaks, et ka võrdväarsuse ja kulude katmise põhimõtte kehtisid juba enne EMÜ asutamislepingu jõustumist 1958. aastal. Võrdväarsuse põhimõttega nõutakse, et tasu ei tohi sellega hüvitatava avaliku sektori teenuse väärtusest oluliselt erineda. See on põhiseaduses sätestatud õigusriigi põhimõtte lahutamatu osa. Kulude katmise põhimõtte tuleneb vahetult PrKAGist. Isegi kui seda põhimõtet ei kasutata rangelt kõikide tasuarvestuste puhul, ei tohi kohaliku omavalitsuse tulud tema kulusid märkimisväärselt ületada.

Õiguspäraste ootuste põhimõtte ja võrdse kohtlemise üldpõhimõtte järgimine

- (138) Edasi väidab Saksamaa, et abi elementide tagasinõudmine juhul, kui komisjon käsitleb Propapierile arvestatud tasusid tegevusabina, rikub õiguspäraste ootuste põhimõtet ja võrdse kohtlemise üldpõhimõtet.
- (139) Õiguspäraste ootuste põhimõtte tähendab, et 1) liidu institutsioon on tekitanud asjaomasel isikul õigustatud ootused ja 2) ettevaatlik ja mõistlik ettevõtja ei tohi olla viibinud olukorras, kus ta näeb ette tema huve puudutada võiva meetme vastuvõtmist.
- (140) Kuna ühiskava (heaks kiidetud otsusega juhtumi N 644e/02 kohta) ei käsitletud riigiabina, võis Propapieril olla õigustatud ootus, et tegu ei ole talle antud abiga. Kava kokkusobivuses liidu õigusega varem kahtlusi ei olnud, sest Euroopa Komisjon ei ole veel kunagi sarnast kava uurinud.

⁽³⁰⁾ KAG Nordrhein-Westfaleni paragrahvi 6 lõige 1 ja KAG Brandenburgi paragrahv 6: „Tasudest saadav arvestuslik tulu ei tohi ületada rajatise või seadme eeldatavaid kulusid.” KAG Nordrhein-Westfaleni paragrahvi 6 lõige 2 ja KAG Brandenburgi paragrahvi 6 lõige 2: arvesse võtta lubatud kulude hulka „kuuluvad ka tasud sisseostetud teenuste eest, amortisatsioon, mis tuleb oletatava kasutusea või teenuste hulga alusel ühtselt välja arvestada, ning investeeritud kapitalilt arvestatud mõistlikud intressid. Intresside arvestamisel jäetakse maksetest ja kolmandate isikute toetustest saadud omakapitali osa arvesse võtmata”.

⁽³¹⁾ SDV 17. mai 1990. aasta kohalike omavalitsuste ja kohalike omavalitsuste liitude seadus.

⁽³²⁾ Vastavalt põhiseaduse 23. mai 1949. aasta versiooni artikli 23 teisele lausele.

- (141) Tasudes mittesisalduva abi elemendi tagasinõudmine juhul, kui komisjon liigitab selle tegevusabiks, rikub ka võrdse kohtlemise põhimõtet, mille kohaselt tuleb võrdseid asjaolusid ühesuguselt vaadelda. Tagasinõue annaks Propapieri konkurentidele eelise.

4.3. SAKSAMAA KOHALIKE OMAVALITSUSTE LIITUDE JA VKU MÄRKUSED

- (142) Saksamaa kohalike omavalitsuste liidud ja VKU kiidavad heaks Saksamaa 28. jaanuari 2011. aasta märkused, mille koostamises nad osalesid. Nad viitavad eelkõige väitele, et reovee puhastamine on Saksamaal kohalike omavalitsuste mittemajanduslik riiklik ülesanne. Kohalikud omavalitsused korraldavad ja rahastavad seda tegevust kodanike huvides omavalitsusele määratud kohustusliku ülesande raames.
- (143) Saksamaa kohalike omavalitsuste liidud ja VKU selgitavad, et KAG Brandenburgi paragrahvi 6 lõike 2 viies lause, mille kohaselt peavad reoveepuhastusjaama kasutustasud katma kulud, arvestusliku intressimäära ja arvestusliku amortisatsiooni, samal ajal kui toetusi investeeritud omakapitali arvestusliku intressimäära arvutamisel arvesse ei võeta, on tarbijate huvides. Kuna kolmandate isikute toetused ei kujuta endast kohalike omavalitsuste investeeritud omakapitali, ei peaks tarbijad maksma kohalikele omavalitsustele nende toetuste eest ka intresse.

5. MEETME HINDAMINE RIIGIABI OLEMASOLU SEISUKOHAST

- (144) Kõnealused meetmed tuleb liigitada riigiabiks, kui on täidetud järgmised tingimused: i) meedet rahastatakse liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest; ii) see annab ettevõtjale majandusliku eelise; iii) see eelis on valikuline ja iv) meede kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi ja kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust. Riigiabiga on tegemist juhul, kui Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tingimused on kumulatiivselt täidetud.
- (145) Juba menetluse algatamise otsuses jäeti vaidlustamata, et kõik kõnealused meetmed hõlmavad riigi ressursside kasutamist ja et need võivad kahjustada konkurentsi ja kaubandust siseturul.
- (146) Komisjon märgib seoses kaebuses tõstatatud küsimustega, et tuleb eristada 1) sihtotstarbeliste taristumeetmetega (reoveepuhastusjaama ja teatud muude taristuprojektide ehitamine tööstuspiirkonna laiendusala, kus paikneb Propapieri uus tehas) Propapierile antud väidetavat riigiabi ning 2) Propapierile reovee puhastamise eest vähendatud tasudena antud väidetavat abi.

5.1. KAS AVALIKU SEKTORI VAHENDITEST RAHASTATUD TARISTUPROJEKTIDE PUHUL ON TEGEMIST ÜLDISE VÕI ERANDITULT SIHTOTSTARBELISELT PROPAPIERILE ETTE NÄHTUD TARISTUGA?

- (147) Varem on komisjon olnud seisukohal, et avaliku sektori haldusasutus võib teha oma territooriumil ruumilise planeerimise töid. Selles mõttes võib ta rahastada taristut, mis toob kasu kogu elanikkonnale. Lisaks on komisjon arvamusel, et ei ole tähtis, mis põhjusel taristu rajatakse, kuni seda tehakse üldsuse hüvanguks. Kui selline taristu toob aga kasu ainult ühele eraettevõtjale, peab tema rahastamise üle võtma. Selle põhjuseks on asjaolu, et riigiabi puhul peab komisjon uurima meetme konkreetset mõju, mitte järgitavaid eesmärke. Seetõttu tuleb komisjoni arvates käesoleval juhul uurida, milline taristu teenib üldsust (kaasa arvatud Propapieri) ja milline toob kasu ainult Propapierile. Propapier peaks rahastama ainult viimatinimetatud⁽³³⁾.
- (148) Komisjon märgib, et parklat, teed ja Oderi-Spree kanalit ei kasuta ettevõtjad Euroopa Liidu konkurentsioiguse tähenduses, sest nende kasutamine on tasuta. Seetõttu ei teki käesoleval juhul küsimust nende taristute omanikele ja käitajatele antud riigiabi kohta.

5.1.1. Parkla

- (149) Kaebuse esitaja väidab, et parkla asub ebasoodsas ja liiga kõrvalises kohas, et teised linnasisesed ettevõtjad saaksid seda kasutada ja et linnal oleks selle tulemusena võimalik linnasisesed veokite parkimiskohad sulgeda. Saksamaa ei ole tõesti vastupidist tõendanud; kuid ainuüksi asjaolu, et parkla asub ettevõtja vahetus läheduses, ei tähenda automaatselt, et parkla on sihtotstarbeliselt selle ettevõtja jaoks ette nähtud või toob kasu esmajoones sellele ettevõtjale. Kaebuse esitaja viidatud liiklusmärk (vt põhjendus 46), millel olid näidatud parkimiskohad elektriijaama veokitele, oli vaid ajutist laadi ja põhjustatud ehitustöödest elektriijaamas, mis lõpetati 2011. aasta märtsi lõpus. Komisjon märgib, et parkla on vabalt ligipääsetav ja selleni juhatavad avaliku tee ääres olevad viidad, mis ei osuta kindlale ettevõtjale. See, kas parklas on puhkerajatised, ei ole selle üldiseks taristuks liigitamise seisukohast oluline.

⁽³³⁾ Komisjoni 2. augusti 2002. aasta otsuse 2003/227/EÜ (erinevate meetmete ja Hispaania riigiabi kohta lõbustuspargile „Terra Mítica SA”, Benidorm (Alicante)) (ELT L 91, 8.4.2003, lk 23) põhjendus 64.

- (150) Saksamaa on esitanud piisavalt tõendeid selle kohta, et parklat ei ehitatud spetsiaalselt Propapieri jaoks, vaid see oli osa tööstuspiirkonna üldplaneeringust. Lisaks on Propapieril enda parkimiskohad 27 veoki ja 213 sõiduauto jaoks. Planeerimisel on 120 uut sõiduautode parkimiskohta (ehitusluba on juba väljastatud). Saksamaa kinnitas juba menetluse algatamise otsuse vastuvõtmise hetkel, et Propapieri enda parkimiskohtadest piisab tema töötajate, tarnijate ja külastajate sõidukite parkimiseks.
- (151) Eeltoodud kaalutluste alusel kinnitab komisjon oma esialgset menetluse algatamise otsuses esitatud seisukohta, et **parkla ei ole sihtotstarbeliselt Propapieri jaoks ette nähtud ega sisalda riigiabi.**

5.1.2. Tee

- (152) Tee puhul on tegemist avaliku teega. See on osa ettevõtluspiirkonna üldplaneeringust, mis kavandati juba 1993. aastal, ammu enne seda, kui Propapier otsustas seal tegutsema asuda. Vastupidiselt kaebuse esitaja andmetele ei lõpe tee mõni meeter Propapieri paberitehasest tagapool, vaid ühendab praeguse Oderi-Spree kanali äärse tööstuspiirkonna ja selle põhjapoolsed laiendusalaad kiirteega B 112. Viimane lõik valmis 2013. aastal. Uus tee võib tuua kasu ka teistele ettevõtjatele, sest see pakub ArcelorMittali tööstuspiirkonnale ja teistele tööstuspiirkondadele edasisi arenguvõimalusi. Tee võib lühendada tööstus- ja ärisõidukite sõiduaega Oderi-äärsesse Frankfurti ja võimaldab Frankfurti ettevõtjatele paremat juurdepääsu Eisenhüttenstadti sisesadamale.
- (153) Komisjon kinnitab seetõttu oma esialgset menetluse algatamise otsuses esitatud seisukohta, et **tee ei ole sihtotstarbeliselt Propapieri jaoks ette nähtud ega sisalda riigiabi.**

5.1.3. Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine

- (154) Kaebuse esitaja väitis oma kaebuses, et Oderi-Spree kanali laiendamise ja süvendamise raames võetud taristu-meetmed on sihtotstarbeliselt Propapieri jaoks ette nähtud ja sisaldavad Propapierile antud riigiabi. 2008. aastal laiendas Eisenhüttenstadt ettevõtjate ligitõmbamiseks Oderi-Spree kanali äärset tööstuspiirkonda. Alates 2003. aastast ehitatakse kogu kanali (mis on osa üleeuroopalisest võrgust) pikkuses välja lüüsid. Siiski ei ole mingit märki põhjusliku seose kohta kõnealuste taristumeetmete ja Propapieri tegutsema asumise vahel või Propapierile valikulise meetme andmise kohta kõnealuste meetmete raames; komisjon nõustub Saksamaaga, et Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine on osa kanali vajalikust korrapärasest hooldusest.
- (155) Komisjon kinnitab seetõttu oma esialgset menetluse algatamise otsuses esitatud seisukohta, et **Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine ei ole Propapierile antud valikuline eelis ega sisalda riigiabi.**

5.1.4. Reoveepuhastusjaam

- (156) Komisjon märgib, et olemasoleva reoveepuhastuse taristu võimsus väljaspool Oderi-Spree kanali laiendatud tööstuspiirkonda on küllalt piiratud. Eisenhüttenstadti olemasoleva reoveepuhastusjaama vaba tootmisvõimsus oleks suutnud katta vaid veel väikesemahulise lisainvestori vajaduse, kuid kui uues tööstuspiirkonnas oleks tegutsema asunud mõni suurem või mitu väikest investorit, ei oleks sellest siiski enam piisanud.
- (157) Komisjon märgib lisaks, et TAZVi reoveepuhastusjaam ei ole ehitatud spetsiaalselt Propapieri jaoks. Ehitus oli kavandatud juba teiste võimalike investeeringute hulgas aastatel 2004–2006, kaua enne Propapieri tegutsema asumist. Saksamaa esitas tõendid selle kohta, et reoveepuhastusjaam oli kavandatud juba Oderi-Spree kanali äärse tööstuspiirkonna majandusliku arendamise raames. Saksamaa esitas lisaks tõendid mitme reklaamikampaania kohta, millelega otsiti investoreid Oderi-Spree kanali äärse tööstuspiirkonna laiendusala jaoks, aga mis on seni jäänud tulemusteta, sest piirkondlikud ametiasutused ei ole seni suutnud lisainvestoreid (peale Propapieri, EnBW ja 5N PV) ligi meelitada.
- (158) Isegi kui reoveepuhastusjaam on tehniliselt – esimeses etapis toimuva anaeroobse puhastuse tõttu – kavandatud nii, et see suudab puhastada väga saastunud tööstuslikku reovett, näiteks vanapaberist lainepaberi tootjate oma, pakuks anaeroobne esimene puhastusetaapp huvi ka teistele kasutajatele, kellel tekib tootmise käigus orgaaniliste ainetega väga saastunud tööstuslik reovesi, näiteks joogi- ja toiduainetööstuse ettevõtjatele. Lisaks kaasneb puhastusjaamadega, mille puhul kasutatakse orgaaniliste ainetega tugevasti saastunud tööstusliku reovee jaoks esimeses etapis toimuvat anaeroobset puhastust, arvukalt majanduslikke ja keskkonnavalaseid eeliseid.

- (159) Isegi kui TAZVi puhastusjaam katab praeguses suuruses peaausjalikult Propapieri vajaduse, kasutavad seda samadel tingimustel ka mõlemad teised piirkonnas tegutsevad ettevõtjad. Selle moodulipõhine ehitusviis võimaldab laiendada puhastusjaama teiste kasutajate reovee puhastamiseks. Ka ilma moodulipõhise laiendamiseta on praegune võimsusvaru ligikaudu [20–40] %, mida on võimalik kasutada teiste ettevõtete reovee tarbeks, kusjuures praegust koguvõimsust on võimalik kuni kaks korda suurendada (vt põhjendused 80–84). Veepuhastusjaam on mõeldud ilma diskrimineerimiseta kõikidele kasutajatele (uutele investoritele, kes tööstuspiirkonnas tegutsema asuvad, kehtib liitumis- ja kasutamiskohustus) ja seal saab puhastada ka muude kui paberitööstusettevõtete reovett.
- (160) Komisjoni arvates ei tähenda asjaolu, et TAZVi puhastusjaama kasutab praegu ülekaalukalt (keskmiselt [< 70] % ja maksimaalselt [< 70] %) Propapier, tingimata seda, et puhastusjaam on sihtotstarbeline taristu, sest selle moodulipõhine ehitusviis on piiratud riiklike eelarvevahendite ajal majanduslikust vaatenurgast otstarbekas. Vastupidiselt kaebuse esitaja väitele näitavad TAZVi puhastusjaama võimsuse kahekordistamiseks vajalikud kulud – mida Saksamaa hindab väiksemaks kui 50 % alginvesteeringu kuludest –, et puhastusjaama moodulipõhine ehitusviis annab mastaabisäästu.
- (161) Asjaolu, et regionaalabi anti puhastusjaama ehitamiseks tingimuseel, et põhiinvestor (siinsel juhul Propapier) asub tööstuspiirkonna laiendusalaal tegutsema, käsitleb komisjon kui vähete ressursside head avalikku haldamist, sest ei ole otstarbekas alustada suure avaliku taristu ehitamist, enne kui selle kasutamine on tagatud, ega seda liiga suureks ehitada.
- (162) Väite, et paberitehastel on üldjuhul enda reoveepuhastusjaamad, võib Saksamaa esitatud näitajate alusel kõrvale jätta. Isegi kui mõnel ettevõtjal on nii paberitööstuses kui ka teistes tööstusharudes enda reovee (eel)puhastusjaam, ei viita see asjaolu iseenesest veel sellele, et juhtudel, kui tööstuskasutajad kasutavad avalikku reoveepuhastusjaama, annab riik kasutajatele eelise, sest kasutajad katavad kulud aja jooksul enda makstavate tasude kaudu.
- (163) Komisjon teeb seetõttu järelduse, et **reoveepuhastusjaama** puhul on tegemist **üldise taristuga** ja TAZVi puhastusjaamale antud toetus ei kujuta endast seega Propapierile antud investeermistoetust. Erinevalt parklast, teest ja Oderi-Spree kanalist on reoveepuhastusjaama käitamine majandustegevus, sest selle käitaja pakub turul tasulist teenust (reoveepuhastus). Komisjon tegi siiski kindlaks, et võimalik TAZVile antud abi kujutaks endast igal juhul olemasolevat abi (menetluse algatamise otsuse põhjendused 51–57). Seetõttu ei ole võimalikku TAZVile antud abi vaja käesolevas otsuses edasi uurida.
- (164) Komisjon teeb kokkuvõtvalt järelduse, et riigi vahenditest rahastatud taristuprojektid tööstuspiirkonna laiendusalaal, kus Propapieri tehas paikneb, **ei ole ette nähtud eranditult paberivabriku jaoks ja seda ei tule liigitada sihtotstarbeliseks taristuks ja Propapierile antud riigiabiks**. See tähendab, et kõnealused rahastamiskõlblikud investeeringud ei kujuta endast ühtset investeeringuprojekti regionaalabi suuniste punkti 60 tähenduses koos Propapieri paberitehasele investeeringuteks ettenähtud regionaalabiga, mille komisjon kiitis heaks lõplikus otsuses riigiabi SA.23827 (2013/C) kohta (vt joonealune märkus 4). Seega ei puuduta käesolev otsus hinnangut Propapierile antud investeermistoetusele, mis oli eelnimetatud otsuse ese.

5.2. KAS VÄHENDATUD TASUSID REOVEEPUHASTUSJAAMA KASUTAMISE EEST TULEB KÄSITLEDA RIIGIABINA?

- (165) Seoses Saksamaa väitega, et kui käitaja suhtes võeti meede sellise kava raames, mida komisjon ei ole abiks liigitanud, siis ei ole võimalik abi asjaomase taristu kasutajale edasi anda, soovib komisjon juhtida veel kord tähelepanu sellele, et otsuses juhtumi N 644e/02 kohta ei ole avaldatud arvamust selle kohta, kas taristu kasutamise eest nõutud tasud kujutavad endast teatud tingimustel taristu kasutajatele antud abi. Komisjon jääb menetluse algatamise otsuses esitatud seisukoha juurde, et teda ei ole teavitatud tasueeskirjadest, mis kehtivad teatatud kava raames antud toetuste suhtes; seetõttu ei saa kava heakskiitmise otsust käsitleda heakskiidu andmisena vaikimisi lubatud toetustele, mille õiguslik alus on kohalike maksude seadus.

- (166) Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaselt on igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust.
- (167) Riigiabi olemasolu tuleb kindlaks teha sõltumata sellest, 1) kas ELi veepoliitika raamdirektiivis ja Saksamaa õigusaktides, millega direktiiv üle võetakse, nõutakse kõikide reoveepuhastusteenuste pakkumisega seotud kulude katmist, ja 2) kas tasud on kõnealuste õigusaktidega kooskõlas. Teisisõnu võivad nii ELi veepoliitika raamdirektiivi kui ka kehtivate Saksa õigusaktidega kooskõlas olevad meetmed kujutada endast sellegipoolest riigiabi, kui Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 (vt põhjendus 144) kõik tingimused on täidetud.

Riigi vahendid ja riigiga seostatavus

- (168) Reoveepuhastusjaama kasutamise eest makstavad tasud määrab kindlaks ja nõuab sisse kohalik omavalitsus kooskõlas Brandenburgi liidumaa kohalike maksude seaduse paragrahviga 6. Kui tasud määratakse kindlaks selliselt, et need on väiksemad nendest, mida nõuaks erainvestor, tähendab see kohaliku omavalitsuse jaoks sissetuleku vähenemist.
- (169) Seetõttu rahastatakse meetet Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest, sest kohaliku omavalitsuse sissetulek väheneks Propapierile antud eelise tulemusena.
- (170) Kui tasude suurus määratakse kindlaks selliselt, et ettevõtjal tekib selle tulemusena eelis, tuleks ka see seostada riigiga, sest tasud kehtestab avalik-õiguslik asutus – Eisenhüttenstadti linn.

Majanduslik eelis

- (171) Nagu menetluse algatamise otsuses⁽³⁴⁾ märgitud, pidi komisjon uurima, kas Propapieri makstavad reoveepuhastustasud määrati kindlaks selliselt, et need annavad Propapierile (valikulise) majandusliku eelise.
- (172) Euroopa Kohtu väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ei hõlma eelise mõiste mitte ainult positiivseid toetusi, vaid samuti erinevates vormides sekkumisi, mis vähendavad ettevõtja eelarvet tavaliselt koormavaid kohustusi ning mis on seeläbi, ilma et need oleksid toetused selle sõna kitsamas tähenduses, samasuguse iseloomu ja mõjuga⁽³⁵⁾.
- (173) Kui seda käesolevale juhtumile kohaldada, tekib küsimus, kas Propapieri makstavad reoveepuhastustasud on väiksemad kuludest, mida võrreldav ettevõtja tavapärasel turutingimustel peaks tasuma, st kas tasude suurus on kooskõlas turumajanduse tingimustes tegutseva isiku põhimõttega. Selle uurimiseks on komisjoni arvates kaks võimalust:

— Propapieri makstud hinna võrdlemine võrdlushinnaga, mida asjaomases liikmesriigis reovee puhastamise eest tavaliselt nõutakse;

— eelnev kasumlikkuse analüüs, mis näitab, et eraettevõtja oleks nõudnud sama suuri tasusid.

Võrdlushind

- (174) Võttes arvesse Saksamaa kirjeldatud turukorraldust (vt põhjendused 112–113) ja arvestades asjaolu, et (isegi eraettevõtjatest) käitajatel ei ole võimalik oma teenuste hinda vabalt kindlaks määrata, sest need on seadusega (KAG Brandenburgi alusel) kehtestatud, on komisjon seisukohal, et võimatu on kindlaks teha võrdlushinda, mida eraettevõtjast käitaja tavapärasel turutingimustel oleks nõudnud.
- (175) Komisjon märgib lisaks, et Saksamaa esitas andmed hindade kohta, mida maksavad teised ettevõtjad majandusharus, kus Propapier tegutseb. Kuigi Saksamaa väidab, et esitatud võrdlushinnad on kogukulusid kajastavad keskmised hinnad, ei ole mingit viidet selle kohta, kas need tasud sisaldavad riigiabi. Komisjoni kahtlusi kõnealuste andmete võrdlusalusena kasutatavuse suhtes ei olnud võimalik kõrvaldada. Põhjus on eelkõige selles, et komisjoni arvates kajastavad kõnealused hinnad teatavil tingimustel erinevaid reaalseid kulusid ja ei ole kindel, kas need sisaldavad riigiabi.

⁽³⁴⁾ Vt menetluse algatamise otsuse põhjendused 66 ja 68.

⁽³⁵⁾ Euroopa Kohtu 23. veebruari 1961. aasta otsus, *De Gezamenlijke Steenkolenmijnen in Limburg vs. Euroopa Sõe- ja Teraseühenduse Ülemamet*, kohtuasi 30–59 (EKL 1961, lk 1); Euroopa Kohtu 1. detsembri 1998. aasta otsus kohtuasjas C-200/97: *Ecotrade vs. AFS* (EKL 1998, I-7907, punkt 34); Euroopa Kohtu 19. mai 1999. aasta otsus kohtuasjas C-6/97: *Itaalia vs. komisjon* (EKL 1999, I-2981, punkt 15).

Eelnev kasumlikkuse analüüs

- (176) Kuna usaldusväärsed turu võrdlusnäitajad puuduvad, on komisjon seisukohal, et teise, üldtunnustatud standardse hindamismeetodi alusel on võimalik kindlaks teha, kas õigustoiming tehti tavapärasel turutingimustel. Komisjoni arvates võib kõikidele kasutajatele mõeldud taristute puhul, mis ei ole sihtotstarbeliselt teatud kasutajale ette nähtud, lugeda turumajanduse tingimustes tegutseva investori/isiku põhimõtte täidetuks, kui taristu kasutajad aitavad eelneva analüüsi seisukohast olemuslikult kaasa käitaja kasumlikkusele ⁽³⁶⁾.
- (177) See on nii juhul, kui käitaja leping üksikkasutajaga võimaldab käitajal katta lepingust tulenevad kulud mõistliku kasumimarginaaliga usaldusväärse keskpika ajavahemiku prognoosi alusel ⁽³⁷⁾.
- (178) Lisaks tuleks kõnealuses analüüsis arvesse võtta kõiki tulusid ja kõiki oodatavaid lisakulusid, mis tekivad käitajal seoses asjaomase kasutaja tegevusega ⁽³⁸⁾.
- (179) Sellised lisakulud hõlmavad kõiki kulu- ja investeeringuliike, näiteks täiendavad personali-, varustuse ja investeringukulud, mis tulenevad kasutaja kohapealsest tegevusest ⁽³⁹⁾. Seevastu ei tohiks arvesse võtta kulusid, mida käitaja peaks kandma ka ilma kasutajaga sõlmitud lepinguta.
- (180) Kõnealuseid tegureid silmas pidades on komisjon seisukohal, et turumajanduse tingimustes tegutseva investori/isiku põhimõtte on täidetud, st **vähendatud tasu ei anna Propapierile eelist järgmistel põhjustel:**
- a) veepuhastusjaam on mõeldud kasutamiseks kõikidele kasutajatele ega ole sihtotstarbeliselt Propapierile ette nähtud;
- b) Propapieri makstud tasu hõlmab käitamise-, korrashoiu-, hooldus-, personali- ja maksuhalduskulusid, arvestuslikku amortisatsiooni ning arvestuslikku intressimäära 20 % reoveepuhastusjaama investeeritud omakapitalilt. Tasu katab seega kõik lisakulud, mis tekivad reoveepuhastusjaama käitajal seoses Propapieri tegevusega.
- (181) Kui vaadelda mõistlikku kasumimarginaali, mida tasud peale lisakulude katma peavad, siis tuleb märkida, et tasud ei kata käesoleval juhul mitte ainult lisakulusid, vaid ka arvestuslikku intressimäära 20 % investeeritud omakapitalilt. Isegi kui see ei ole eespool määratletud lisakulude arvutamise põhimõtte kohaselt sõnaselgelt mõistliku kasumina kindlaks määratud, kujutab see endast käitaja jaoks siiski lisatulu, mida see ka mõistliku kasumi korral oleks.
- (182) Kuna tasud ei anna Propapierile eelist ega ole seega riigiabi, ei olnud komisjonil vaja uurida, kas need kujutavad endast olemasolevat abi (vt põhjendused 123–137) või tegevusabi (vt põhjendus 26) või kas selline tegevusabi on siseturuga kokkusobiv. Seda järeldust silmas pidades võib komisjon jätta lahtiseks ka küsimuse, kas tasude tagasinõudmine (tegevusabiks liigitamise korral) rikuks õiguspäraste ootuste põhimõtet ja võrdse kohtlemise põhimõtet.

6. JÄRELDUS

- (183) Komisjon teeb seetõttu järelduse, et TAZVi reoveepuhastusjaama ehitamine, parkla ehitamine, uus tee ning Oderi-Spree kanali laiendamine ja süvendamine ei kujuta endast sihtotstarbelisi taristumeetmeid.
- (184) Komisjon järeldab lisaks, et reovee puhastamise eest nõutud tasud ei kujuta endast riigiabi. Turumajanduse tingimustes tegutseva investori/isiku põhimõtte on täidetud ja seega ei anta ettevõtjale Propapier PM2 GmbH majanduslikku eelist,

⁽³⁶⁾ Vt suunised lennujaamadele ja -ettevõtjatele antava riigiabi kohta, punkt 63 (ELT C 99, 4.4.2014, lk 3).

⁽³⁷⁾ *Op. cit.*

⁽³⁸⁾ Näiteks kui käitaja peab laiendama või kohandama taristut peamiselt selleks, et rahuldada konkreetse kasutaja vajadusi, tuleks sellist kulu lisakulu arvutamisel arvesse võtta. Vt suunised lennujaamadele ja -ettevõtjatele antava riigiabi kohta, punkti 64 neljas lause.

⁽³⁹⁾ Vt komisjoni suunised lennujaamadele ja -ettevõtjatele antava riigiabi kohta, punkt 64, ja komisjoni otsus seoses riigiabiga SA.1885 – C 5/08 (ex NN 58/07) – Taani – Aarhus Lufthavn A/S ebaseaduslik abi Ryanairile, põhjendus 94.

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Saksamaa rakendatud taristumeetmete puhul ei ole tegemist sihtotstarbeliselt ettevõtjale Propapier PM2 GmbH ette nähtud taristuga. Tasud, mida TAZV Propapierilt reoveepuhastusjaama kasutamise eest nõuab, ei sisalda riigiabi. Taristumeetmed ja tasude määramise eeskirjad ei kujuta endast seetõttu riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

Artikkel 2

Käesolev otsus on adresseeritud Saksamaa Liitvabariigile.

Brüssel, 1. oktoober 2014

Komisjoni nimel
asepresident
Joaquín ALMUNIA

ISSN 1977-0650 (elektroniline väljaanne)
ISSN 1725-5082 (paberväljaanne)



Euroopa Liidu Väljaannete Talitus
2985 Luxembourg
LUKSEMBURG

ET