



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN YLEISEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (neljäs jaosto)

22 päivänä toukokuuta 2019*

Valtiontuet – Espanjan viranomaisten ammattilaisjalkapalloseuran hyväksi myöntämä tuki – Riidanratkaisu, jonka tarkoitus on korvata se, ettei kaupungin ja jalkapalloseuran välillä alun perin sovittu maa-alueiden luovutus toteutunut – Jalkapalloseuralle myönnetty liiallinen korvaus – Päätös, jossa tuki todetaan sisämarkkinoille soveltumattomaksi – Etu

Asiassa T-791/16,

Real Madrid Club de Fútbol, kotipaikka Madrid (Espanja), edustajinaan asianajajat J. Pérez-Bustamante Köster ja F. Löwhagen,

kantajana,

vastaan

Euroopan komissio, asiamiehinään P.-J. Loewenthal, G. Luengo ja P. Němečková,

vastaajana,

jossa on kyseessä SEUT 263 artiklaan perustuva vaatimus, jossa vaaditaan kumoamaan valtiontuesta SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), jota Espanja on myöntänyt Real Madrid CF:lle, 4.7.2016 annettu komission päätös (EU) 2016/2393 (EUVL 2016, L 358, s. 3),

UNIONIN YLEINEN TUOMIOISTUIN (neljäs jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja H. Kanninen (esittelevä tuomari) sekä tuomarit J. Schwarcz ja C. Iliopoulos,

kirjaaja: hallintovirkamies I. Dragan,

ottaen huomioon asian käsittelyn kirjallisessa vaiheessa ja 5.9.2018 pidetyssä istunnossa esitetyn,

on antanut seuraavan

* Oikeudenkäyntikieli: espanja.

tuomion

Asian tausta

- 1 Ayuntamiento de Madrid (Madridin kaupunki, Espanja), Madridin kaupungin Gerencia Municipal de Urbanismo (kaupunkisuunnitteluvirasto) ja kantajana oleva Real Madrid Club de Fútbol allekirjoittivat 20.12.1991 sopimuksen, joka koski Madridissa sijaitsevan Santiago Bernabéu -stadionin uudistustöitä (jäljempänä vuoden 1991 sopimus).
- 2 Kantaja ja Comunidad autonoma de Madrid (Madridin itsehallintoalue) allekirjoittivat 29.11.1996 maa-alueiden vaihtoa koskevan sopimuksen (jäljempänä vuoden 1996 sopimus).
- 3 Kantaja ja Madridin kaupunki allekirjoittivat 29.5.1998 sopimuksen vuoden 1996 sopimuksessa tarkoitettun vaihtotoimenpiteen täytäntöönpanosta (jäljempänä vuoden 1998 täytäntöönpanosopimus). Vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksessa määrättiin, että kantaja luovuttaisi tietyt maa-alueet kyseiselle kaupungille ja vastineeksi kaupunki luovuttaisi kantajalle maa-alueita niitä sopimuksen mukaisia velvoitteita vastaavan määrän, jotka sillä oli kantajaa kohtaan, eli se luovuttaisi kantajalle noin 13,5 miljoonan euron arvoiset tontit. Sopimuksen mukaan kaupunki luovuttaisi Julián Camarillo Surin alueella sijaitsevat tontit (tontit 33 ja 34) sekä Las Tablasin alueella Madridissa sijaitsevan tontin B-32 (jäljempänä tontti B-32). Madridin kaupungin tekninen virasto arvioi kyseistä vaihtotoimenpidettä varten viimeksi mainitun tontin arvoksi 595 194 euroa.
- 4 Kantaja ja Madridin kaupunki allekirjoittivat 29.7.2011 sopimuksen ratkaistakseen keskinäisen oikeusriitansa, joka koski vuoden 1991 sopimusta sekä vuoden 1996 sopimuksessa ja vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksessa sovittua kiinteistöjen vaihtotoimenpidettä (jäljempänä vuoden 2011 sovittelusopimus). Sovittelusopimuksen mukaan osapuolet myönsivät, että tontin B-32 luovuttaminen kantajalle oli sen aseman vuoksi oikeudellisesti mahdotonta. Koska Madridin kaupunki piti vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä mahdottomana, se päätti maksaa kantajalle korvauksena kyseisen tontin vuoden 2011 arvoa vastaavan määrän. Madridin kaupungin tekninen virasto arvioi vuonna 2011 julkaistussa raportissa tämän arvon olevan 22 693 054,44 euroa. Osapuolet sopivat, että korvaus suoritettaisiin luovuttamalla kantajalle kyseisen tontin sijaan muita tontteja. Viimeksi mainitut tontit käsittivät 3 600 neliömetrin kiinteistön, kokonaispinta-alaltaan 7 966 neliometriä olevia useita maa-alueita ja yhden 3 035 neliömetrin maa-alueen, joiden kokonaisarvoksi arvioitiin 19 972 348,96 euroa. Osapuolet sopivat myös hyvittävänsä keskinäiset velkansa. Lopulta kantajan kaupungilta vaatimien nettosaatavien määräksi jäi 8,04 euroa.
- 5 Madridin kaupungin ja kantajan välillä syyskuussa 2011 tehdyn asemakaavasopimuksen mukaan kantaja sitoutui palauttamaan erinäisiä kiinteistöjä takaisin. Kyseisen liiketoimen yhteydessä Madridin kaupunki ja Madridin itsehallintoalue muuttivat Madridin yleistä maankäyttösuunnitelmaa (jäljempänä PGOU).
- 6 Euroopan komissio sai tietää vuonna 2011 kantajan hyväksi annetusta oletetusta valtiontuesta, joka oli myönnetty etua tuottaneen kiinteistöjen luovutuksen muodossa, joten komissio kehotti 20.12.2011 Espanjan kuningaskuntaa esittämään huomautuksensa näistä tiedoista. Kyseinen jäsenvaltio vastasi komission pyyntöön 23.12.2011 ja 20.2.2012, ja komissio esitti 2.4.2012 uuden pyynnön, johon jäsenvaltio vastasi 18.6.2012.
- 7 Komissio ilmoitti Espanjan kuningaskunnalle 18.12.2013 päätöksestään aloittaa SEUT 108 artiklan 2 kohdan mukainen menettely. Komissio totesi alustavana päätelmänään, että vuoden 2011 sovittelusopimuksen nojalla Madridin kaupungin kantajalle myöntämä korvaus oli SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua, kantajan hyväksi annettua valtiontukea. Komissio kehotti Espanjan kuningaskuntaa ja asianomaisia osapuolia toimittamaan asiaankuuluvat tiedot sen

selvittämiseksi, oliko kyseisen kaupungin tosiasiasa mahdotonta luovuttaa tontti B-32 kantajalle vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen nojalla ja mitkä olivat tästä mahdottomuudesta mahdollisesti johtuvat seuraukset Espanjan lainsäädäntö huomioon ottaen. Se pyysi täsmentämään vuoden 2011 sovittelusopimukseen ja edellä 5 kohdassa mainittuun vuonna 2011 tehtyyn asemakaavasopimukseen sisältyviä tonttien arvoja. Espanjan kuningaskunta esitti 16.1.2014 huomautuksensa kyseisestä menettelyn aloittamispäätöksestä.

- 8 Komissio totesi valtioneustesta SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), jota Espanja on myöntänyt Real Madrid CF:lle, 4.7.2016 antamansa päätöksen (EU) 2016/2393 (EUVL 2016, L 358, s. 3; jäljempänä riidanalainen päätös) 1 artiklassa, että yhteensä 18 418 054,44 euron suuruinen sääntöjenvastainen valtioneusti, jota Espanjan kuningaskunta on myöntänyt 29.7.2011 kantajalle SEUT 108 artiklan 3 kohdan vastaisesti, ei sovellu sisämarkkinoille.
- 9 Komissio katsoi riidanalaisessa päätöksessä, ettei Madridin kaupungin kanssa samankaltaisessa tilanteessa oleva markkinataloustoimija olisi allekirjoittanut vuoden 2011 sovittelusopimusta. Se arvioi ensinnäkin, että kun huomioon otetaan vuonna 2011 vallinnut oikeudellinen epävarmuus siitä, oliko Madridin kaupunki velvollinen maksamaan kantajalle korvausta siitä, ettei se luovuttanut tälle tonttia B-32 vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen nojalla, samankaltaisessa tilanteessa oleva markkinataloustoimija olisi pyytänyt oikeudellisia neuvoja ennen edellä mainitun sopimuksen allekirjoittamista selvittääkseen, miten todennäköisesti se olisi tosiasiallisessa vastuussa tällaisesta noudattamatta jättämisestä. Komissio täsmensi, ettei Madridin kaupunki ollut tehnyt näin. Toiseksi komissio katsoi, ettei Madridin kaupungin kanssa samankaltaisessa tilanteessa oleva markkinataloustoimija olisi suostunut maksamaan kantajalle 22 693 054,44 euron korvausta kyseisenlaisen sopimuksen nojalla, koska tämä määrä ylitti selvästi kyseisen tontin luovuttamatta jättämiseen perustuvan, Madridin kaupungin oikeudellisen vastuun enimmäislaajuuden.
- 10 Komissio tarkasteli riidanalaisessa päätöksessä Madridin kaupungin teknisen viraston tekemää kyseisten maa-alueiden arvon määrittystä, Espanjan valtiovarainministeriön vuonna 2011 laatimaan raporttiin sisältyntä arvon määrittystä, konsultointiyritykseltä tilatussa kantajan toimittamassa raportissa (jäljempänä konsultointiyrityksen laatima raportti) tehtyä arvon määrittystä ja komission arviointilaitokselta tilaamassa raportissa (jäljempänä arviointilaitoksen laatima raportti) tehtyä arvon määrittystä. Komission mukaan nimenomaan viimeksi mainitussa raportissa oli esitetty yksityiskohtainen ja huolellinen vertailu, joten komissio katsoi tontin B-32 vuoden 2011 arvoksi kyseisen raportin mukaiset 4 275 000 euroa.

Oikeudenkäyntimenettely ja asianosaisten vaatimukset

- 11 Kantaja vaatii unionin yleisen tuomioistuimen kirjaamoon 14.11.2016 toimittamassaan kanteessa, että unionin yleinen tuomioistuin
 - ottaa kanteen tutkittavaksi
 - kumoaa riidanalaisen päätöksen kokonaan
 - velvoittaa komission korvaamaan oikeudenkäyntikulut.
- 12 Komissio vaatii unionin yleisen tuomioistuimen kirjaamoon 2.3.2017 toimittamassaan vastineessa, että unionin yleinen tuomioistuin
 - hylkää kanteen perusteettomana
 - velvoittaa kantajan korvaamaan oikeudenkäyntikulut.

- 13 Kantaja jätti vastauskirjelmän unionin yleisen tuomioistuimen kirjaamoon 25.4.2017, ja komissio jätti vastauskirjelmänsä 6.6.2017.
- 14 Unionin yleinen tuomioistuin päätti esittelevän tuomarin ehdotuksesta aloittaa asian käsittelyn suullisen vaiheen, ja se esitti unionin yleisen tuomioistuimen työjärjestyksen 89 artiklan mukaisina prosessinjohtotoimina asianosaisille kirjallisia kysymyksiä ja kehotti näitä vastaamaan niihin kirjallisesti. Asianosaiset vastasivat kysymyksiin asetetuissa määräaajoissa.
- 15 Asianosaisten lausumat ja vastaukset unionin yleisen tuomioistuimen esittämiin suullisiin kysymyksiin kuultiin 5.9.2018 pidetyssä istunnossa.

Oikeudellinen arviointi

Todistajien kuulemista ja todisteiden esittämistä koskevat pyynnöt

- 16 Kantaja pyytää kannekirjelmässään työjärjestyksen 85 ja 88 artiklan sekä 91 artiklan d alakohdan nojalla, että konsultointiyrityksen laatiman raportin laatijoita kuultaisiin, jotta saataisiin selville näiden henkilöiden huomautukset komission käyttämästä tontin B-32 arviointimenetelmästä sekä arviointilaitoksen laatimassa raportissa kantajan mukaan olevista virheistä. Kantaja pyytää myös mainitun työjärjestyksen 89 artiklan 3 kohdan nojalla, että komissiota kehoitetaan toimittamaan jäljennös kyseisen arviointilaitoksen kanssa tehdystä sopimuksesta.
- 17 Komissio ei pidä pyydettyä kuulemista tarpeellisena, sillä komissio on perustellut yksityiskohtaisesti syyt, joiden vuoksi se hylkäsi konsultointiyrityksen laatimaan raporttiin sisältyneen arvioinnin, ja kannekirjelmän liitteenä on jäljennös koko raportista, josta raportin laatijoiden analyysit ja päätelmät käyvät kattavasti ilmi. Todisteen esittämistä koskevan pyynnön osalta komissio ilmoittaa liittäneensä vastineeseen arviointilaitoksen kanssa tehdyn sopimuksen, josta on poistettu luottamukselliset tiedot.
- 18 Kantajan esittämän kuulemispyynnön osalta on muistutettava, että on yksinomaan unionin yleisen tuomioistuimen asiana arvioida, onko sen ratkaistavana olevissa asioissa käytettävissä olevia tietoja tarpeen täydentää (ks. tuomio 28.6.2016, Portugal Telecom v. komissio, T-208/13, EU:T:2016:368, 280 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 19 Oikeuskäytännöstä ilmenee, että jos unionin yleinen tuomioistuin voi lausua asianmukaisesti mielipiteensä asian käsittelyn sekä kirjallisen että suullisen vaiheen kuluessa kehiteltyjen päätelmien, perusteiden ja argumenttien perusteella, kantajan esittämä todistajan kuulemista koskeva pyyntö on hylättävä ilman, että unionin yleisen tuomioistuimen on esitettävä erityisiä perusteluja sille, että se pitää tarpeettomana tutkia lisätodisteita (ks. tuomio 28.6.2016, Portugal Telecom v. komissio, T-208/13, EU:T:2016:368, 285 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 20 Käsiteltävässä asiassa on riittävää todeta, että jäljennös konsultointiyrityksen laatimasta raportista on toimitettu kannekirjelmän liitteenä ja että kyseinen raportti sisältää jo kaikki tiedot, jotka ovat tarpeen raportin laatijoiden tekemän analyysin ja päätelmien ymmärtämiseksi. Lisäksi komissio toistaa riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 47 ja 54 perustelukappaleessa kyseisen raportin päätelmiä koskevat kantajan väitteet. Komissio kertoo mainitun päätöksen johdanto-osan 64 perustelukappaleessa kyseisen raportin tulokset sekä sen, miten raportti eroaa vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen yhteydessä käytetyistä arvioinneista. Komissio kertoo kyseisen päätöksen johdanto-osan 66 perustelukappaleessa menetelmän, jolla konsultointiyritys arvioi tontin B-32 raportissaan, sellaisena kuin kantaja on sen esittänyt. Saman päätöksen johdanto-osan 107 ja 110 perustelukappaleessa komissio muistuttaa kyseisessä raportissa esitetystä arvosta määrityksestä ja

menetelmästä. Komissio myös perustelee yksityiskohtaisesti, miksi se hylkäsi konsultointiyrityksen laatimaan raporttiin sisältyneen arvioinnin. Kantajan esittämää todistajien kuulemista koskevaa pyyntöä ei siis ole tarpeen hyväksyä.

- 21 Kantajan esittämän, todisteen esittämistä koskevan pyynnön osalta on riittävää todeta, että komissio on toimittanut vastineensa liitteenä arviointilaitoksen kanssa tehdyn sopimuksen, josta on poistettu luottamukselliset tiedot. Kyseiseen pyyntöön ei siis ole enää tarpeen ottaa kantaa.

Asiakysymys

- 22 Aluksi on muistutettava, että komissio toteaa riidanalaisessa päätöksessä ensinnäkin, että Madridin kaupungin kanssa samankaltaisessa tilanteessa oleva markkinataloustoimija olisi pyytänyt oikeudellisia neuvoja ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen allekirjoittamista ja että tällaisten neuvojen puuttuessa kyseisen kaupungin ei olisi pitänyt suostua siihen, että sen katsottiin olevan vastuussa tontin B-32 luovuttamista koskevan velvoitteen noudattamatta jättämisestä.
- 23 Toiseksi on todettava, että myönnetyn tuen olemassaolon ja määrän määrittäessään komissio on olettanut lähtökohtaisesti, että Madridin kaupungin katsottiin olevan kokonaan vastuussa tontin B-32 siirtämättä jättämisestä, ja se on tutkinut vain tämän tontin arvon, johon vuoden 2011 sovittelusopimuksen yhteydessä tunnustettu kyseisen kaupungin velka kantajaa kohtaan perustui.
- 24 Kanteensa tueksi kantaja vetoaa kolmeen kanneperusteeseen. Kantaja väittää ensimmäisessä kanneperusteessa, että komissio on arvioinut virheellisesti kantajan saaneen etua. Toisessa kanneperusteessa kantaja vetoaa sekä SEUT 107 artiklan 1 kohdan rikkomiseen että hyvän hallinnon yleisen periaatteen loukkaamiseen ja väittää, että komissio on tehnyt ilmeisiä arviointivirheitä käyttäessään päätöksensä perusteena asiantuntijalausuntoa, jolla ei ole todistusarvoa, ja hylätessään perusteluja esittämättä muut tontin B-32 arvon määritykset. Kolmannessa kanneperusteessaan kantaja vetoaa SEUT 107 artiklan 1 kohdan rikkomiseen, perusteluvelvollisuuden laiminlyöntiin ja hyvän hallinnon periaatteen loukkaamiseen ja väittää, että riidanalaiseen päätökseen sisältyy ristiriitaisuuksia kantajalle myönnetyn korvauksen arvon määrittämisen osalta.
- 25 Ensimmäisessä kanneperusteessa kantaja esittää kolme väitettä. Ensimmäiseksi se moittii komissiota siitä, että komissio on korvannut virheellisesti markkinataloustoimijaperiaatteeseen perustuvan edellytyksen muodollisella ulkopuolisten antamia oikeudellisia neuvoja koskevalla edellytyksellä. Toiseksi se väittää, että komission oli osoitettava, ettei Madridin kaupunki ollut velvollinen korvaamaan vahinkoa, jota sen sopimusvelvoitteiden täyttämättä jättämisestä oli aiheutunut, ja ettei komissio ollut määrittänyt kyseisen kaupungin vastuun enimmäislaajuutta asianmukaisesti. Kolmanneksi kantaja väittää, että vuoden 2011 sovittelusopimuksen mukainen tontin B-32 arvo on paljon pienempi kuin kyseiselle kaupungille kuuluva taloudellinen vastuu, joten se ei vapauta kaupunkia vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen noudattamatta jättämiseen perustuvasta vastuusta.
- 26 Kantaja arvostelee ensimmäisen kanneperusteiden ensimmäisellä ja toisella väitteellä lähinnä riidanalaisen päätöksen perusteluja, joiden mukaan tontin B-32 siirtämättä jättämiseen perustuva Madridin kaupungin vastuu oli hyväksytty virheellisesti, kun huomioon otetaan erityisesti, ettei kyseisen vastuun osoittavia ulkopuolisten antamia neuvoja ollut esitetty. Lisäksi kantaja kiistää ensimmäisen kanneperusteiden kolmannessa väitteessä sekä toisessa ja kolmannessa kanneperusteessa valtiontuen olemassaolon ja tuen määrän arvioinnin.
- 27 Unionin yleinen tuomioistuin arvioi ensin ensimmäisen kanneperusteiden ensimmäistä ja toista väitettä, sitten yhteisesti kyseisen kanneperusteiden kolmatta väitettä sekä toista kanneperustetta ja lopuksi kolmatta kanneperustetta.

Ensimmäisen kanneperusteen ensimmäinen ja toinen väite

- 28 Kantajan mukaan komissio ei voi yhtäältä korvata markkinataloustoimijaperiaatteeseen perustuvaa edellytystä muodollisella ulkopuolisten antamia oikeudellisia neuvoja koskevalla edellytyksellä, jonka mukaan samankaltaisessa tilanteessa oleva hypoteettinen markkinataloustoimija ei olisi ottanut ilman tällaisia neuvoja täyttä oikeudellista vastuuta sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.
- 29 Madridin kaupunki oli saanut oikeudellisia neuvoja oikeudelliselta yksiköltään ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekemistä, eikä sillä ollut mitään velvollisuutta pyytää ulkopuolisilta oikeudellisia neuvoja ennen mainitun sopimuksen tekemistä.
- 30 Kantaja kiistää lisäksi komission väitteen, jonka mukaan Madridin kaupunki ei olisi ollut velvollinen tekemään vuoden 2011 sovittelusopimusta ennen kuin tuomioistuimien olisi todennut tällaisen velvollisuuden. Se kiistää erityisesti komission tulkinnan 27.9.1988 annetusta tuomiosta Asteris ym. (106/87–120/87, EU:C:1988:457).
- 31 Toisaalta kantaja väittää, että SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaisen valtiontuen olemassaolon osoittamiseksi komission oli näytettävä toteen, ettei Madridin kaupungilla ollut velvollisuutta korvata sopimusvelvoitteidensa täyttämättä jättämisestä aiheutunutta vahinkoa. Komissio ei myöskään ole määrittänyt asianmukaisesti kyseisen kaupungin vastuun enimmäislaajuutta. Mitään oikeudellista epävarmuutta ei siis vallinnut kyseisen kaupungin vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen noudattamatta jättämiseen perustuvasta vastuusta. Espanjan lainsäädännön mukaan kyseinen kaupunki voisi välttää tontin B-32 luovuttamatta jättämiseen perustuvan korvausvastuun kokonaan ainoastaan kahdessa tilanteessa: jos mainittu täytäntöönpanosopimus on mitätön siksi, että siinä määrätään luovutusvelvollisuudesta, jota on alun perinkin mahdoton täyttää, tai jos luovutusvelvollisuus on ollut alun perin pätevä, mutta ennen sen täytäntöönpanoa ilmenee este, joka voi vapauttaa kyseisen kaupungin velvoitteensa täyttämistä. Näihin kahteen tilanteeseen liittyvät edellytykset eivät kuitenkaan täyty käsiteltävässä asiassa.
- 32 Komissio kiistää kantajan väitteen.
- 33 Tässä yhteydessä on tuotava alkuun esille ensinnäkin, että kantaja esittää vastauksessaan ensimmäisen kanneperusteen ensimmäisen väitteen tueksi argumentin valikoivuutta koskevan arviointiperusteen väitetystä soveltamisesta. Kantaja on täsmentänyt vastatessaan unionin yleisen tuomioistuimen istunnossa esittämään kysymykseen, ettei kyseistä argumenttia ollut syytä pitää valikoivuuden puuttumista koskevana kanneperusteena, vaan sillä ilmaistiin ainoastaan, ettei taloudellista etua ollut olemassa markkinataloustoimijaperiaatteeseen perustuvan edellytyksen arvioinnin yhteydessä. Komission kysymykseen, joka koskee toimenpiteen valikoivuuden puuttumista koskevan argumentin tutkittavaksi ottamista, ei siis ole tarpeen ottaa kantaa.
- 34 Toiseksi on todettava, kuten edellä tuodaan esille, että komissio käytti selvittäessään tuen olemassaoloa ja arvioidessaan tuen määrää käsiteltävässä asiassa lähtökohtana olettaa, jonka mukaan Madridin kaupungin katsotaan olevan kokonaan vastuussa tontin B-32 siirtämättä jättämisestä. Tämän vuoksi komission arviointi ei poikennut arvioinnista, jonka myös kyseinen kaupunki ja kantaja tekivät, kun ne katsoivat vuoden 2011 sovittelusopimuksen tehdessään ja tunnustaessaan siinä kyseisen tontin arvoa vastaavan velan kantajaa kohtaan, että kyseinen kunta oli täydessä vastuussa mainitun tontin siirtämättä jättämisestä.
- 35 Siitä huolimatta, että ensimmäisen kanneperusteen ensimmäinen ja toinen väite saattaisivat lopulta olla tehottomia siksi, että ne pikemmin kyseenalaistavat Madridin kaupungin tosiasiallisen vastuun ja tämän vastuun laajuuden, jotka komissio on hyväksynyt kyseisen kaupungin ja kantajan tavoin, on tuotava esille, että komissio korostaa riidanalaisessa päätöksessä, että kyseisen kaupungin kanssa samankaltaisessa tilanteessa olevan markkinataloustoimijan olisi pitänyt pyytää oikeudellisia neuvoja ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen allekirjoittamista.

- 36 On muistettava, että SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaan on niin, että jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.
- 37 Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan toimenpiteen luokittelu SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuksi valtiontueksi edellyttää, että kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät. Ensinnäkin kyse on oltava valtion toimenpiteestä tai valtion varoilla toteutetusta toimenpiteestä. Toiseksi kyseisen toimenpiteen on oltava omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kolmanneksi toimenpiteellä on annettava valikoivaa etua sille, joka on toimenpiteen kohteena. Neljänneksi toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua (ks. tuomio 6.3.2018, komissio v. FIH Holding ja FIH Erhvervsbank, C-579/16 P, EU:C:2018:159, 43 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 38 Niin ikään vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tuen käsite on yleisluonteisempi kuin avustuksen käsite sen vuoksi, että tuella ei tarkoiteta ainoastaan positiivisia suorituksia, kuten avustuksia, vaan myös valtion toimenpiteitä, jotka eivät ole avustuksia sanan suppeassa merkityksessä mutta jotka eri tavoin alentavat yrityksen vastattavaksi tavallisesti kuuluvia kustannuksia ja ovat siten sekä luonteeltaan että vaikutuksiltaan avustusten kaltaisia (tuomio 8.5.2003, Italia ja SIM 2 Multimedia v. komissio, C-328/99 ja C-399/00, EU:C:2003:252, 35 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio 21.12.2016, komissio v. Aer Lingus ja Ryanair Designated Activity, C-164/15 P ja C-165/15 P, EU:C:2016:990, 40 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 39 SEUT 107 artiklan 1 kohdan perusteella tuen käsite on objektiivinen käsite, ja sen kannalta merkitystä on erityisesti sillä, annetaanko valtion toimenpiteellä jokin etu yhdelle tai useammalle yritykselle.
- 40 Sen arvioimiseksi, onko valtion toimenpide tukea, on näin ollen erityisesti määritettävä, saako edunsaajayritys sellaista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa (tuomio 11.7.1996, SFEI ym., C-39/94, EU:C:1996:285, 60 kohta ja tuomio 29.4.1999, Espanja v. komissio, C-342/96, EU:C:1999:210, 41 kohta; ks. myös tuomio 12.6.2014, Sarc v. komissio, T-488/11, ei julkaistu, EU:T:2014:497, 90 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen). Niin ikään vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tavaroiden tai palvelujen toimittaminen suosivin ehdoin voi siis olla SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea (ks. tuomio 11.7.1996, SFEI ym., C-39/94, EU:C:1996:285, 59 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen; tuomio 1.7.2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni v. komissio, T-62/08, EU:T:2010:268, 57 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio 28.2.2012, Land Burgenland v. komissio, T-268/08 ja T-281/08, EU:T:2012:90, 47 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 41 Yksityinen markkinataloustoimija -testiä tehtäessä julkisen vallan toimijoiden käyttäytymistä verrataan siihen, miten vastaavan kokoinen yksityinen toimija olisi käyttäytynyt samoissa olosuhteissa. Jos valtio käyttäytyy tosiasiallisesti vain samalla tavalla kuin tavanomaisissa markkinaolosuhteissa toimiva yksityinen toimija (ks. vastaavasti tuomio 1.10.2015, Electrabel ja Dunamenti Erömű v. komissio, C-357/14 P, EU:C:2015:642, 144 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen), ei valtion toimenpiteeseen liity etua, sillä edunsaajayritys olisi voinut saada lähtökohtaisesti saman edun pelkästään markkinoiden toiminnasta (ks. tuomio 30.4.2014, Tisza Erömű v. komissio, T-468/08, ei julkaistu, EU:T:2014:235, 85 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen; ks. vastaavasti myös tuomio 28.2.2012, Land Burgenland v. komissio, T-268/08 ja T-281/08, EU:T:2012:90, 48 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 42 Käsiteltävässä asiassa on selvitettävä, onko kantaja saanut etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa.
- 43 Kuten komissio huomauttaa aiheellisesti riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 86 perustelukappaleessa, tarkemmin sanottuna on selvitettävä markkinataloustoimijaperiaatetta soveltamalla, myönnettiinkö vuoden 2011 sovittelusopimuksella kantajalle taloudellista etua.

- 44 Kun on selvitettävä yhtäältä, onko komissio korvannut markkinataloustoimijaperiaatteeseen perustuvan edellytyksen muodollisella ulkopuolisten antamia oikeudellisia neuvoja koskevalla edellytyksellä, ja toisaalta, eikö vuoden 2011 sovittelusopimusta olisi ollut pakko tehdä, ennen kuin tuomioistuin on todennut tällaisen velvollisuuden (ks. edellä 30 kohta), kannattaa muistuttaa siitä, mitä komissio toteaa riidanalaisessa päätöksessä tontin B-32 siirtämättä jättämiseen perustuvaa Madridin kaupungin vastuuta koskevien oikeudellisten neuvojen puuttumisesta.
- 45 Komissio katsoo riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 93 perustelukappaleessa, että kun huomioon otetaan vuonna 2011 vallinnut oikeudellinen epävarmuus siitä, oliko Madridin kaupunki velvollinen maksamaan kantajalle korvausta, koska se ei ollut voinut luovuttaa tälle tonttia B-32, kyseisen kaupungin kanssa samankaltaisessa tilanteessa oleva markkinataloustoimija olisi pyytänyt oikeudellisia neuvoja ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen allekirjoittamista, ja komissio korostaa, ettei kaupunki ollut tehnyt näin. Komissio lisää riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 94 perustelukappaleessa pyytäneensä Espanjan kuningaskuntaa toimittamaan sille ”mahdolliset oikeudelliset neuvot, joita [kyseinen] kaupunki oli pyytänyt ennen [mainitun sopimuksen] tekemistä”. Komissio huomauttaa riidanalaisen päätöksen alaviitteessä 23 Espanjan kuningaskunnan vahvistaneen ”ettei neuvoja ollut pyydetty ulkopuolisilta”.
- 46 Lukuun ottamatta tätä alaviitettä, jossa komissio mainitsee nimenomaisesti ”ulkopuolisilta” pyydetty neuvot, asianomaisista riidanalaisen päätöksen johdanto-osan perustelukappaleista eli johdanto-osan 93, 94, 105 ja 108 perustelukappaleesta ilmenee, ettei päätöksessä täsmennetä, mitä komissio tarkoittaa oikeudellisilla neuvoilla, eikä siinä myöskään mainita, että komissio moittisi riippumattoman elimen antamien neuvojen puuttumista.
- 47 Istunnossa kysyttäessä komissio vahvisti, että jos se olisi saanut muita asiantuntijaraportteja, se olisi ottanut ne huomioon.
- 48 Asianosaisten menettelyn kirjallisessa vaiheessa toimittamista todisteista sekä istunnossa esitettyihin kysymyksiin antamista vastauksista ilmenee lisäksi, että komissio todella kysyi Espanjan kuningaskunnalta hallinnollisen menettelyn aikana 2.3.2016 päivätyllä sähköpostiviestillä, oliko Madridin kaupunki pyytänyt riippumatonta oikeudellista lausuntoa velvoitteista ja tarjolla olevista eri vaihtoehdoista.
- 49 Espanjan kuningaskunta vastasi 9.3.2016 päivätyssä sähköpostiviestissä, että jos riippumattoman oikeudellisen lausunnon oli katsottava tarkoittavan ulkopuolisten antamia neuvoja, toimivaltaiset viranomaiset olivat ilmoittaneet, ettei tällaisia ollut pyydetty.
- 50 Ei ole toimitettu asiakirjaa, joka osoittaisi komission vastanneen viimeksi mainittuun sähköpostiviestiin ja jossa tarkennettaisiin, ettei riippumaton oikeudellinen lausunto tarkoittanut pelkästään ulkopuolisten antamia neuvoja.
- 51 Kuten komissio kuitenkin muistuttaa olennaisin osin, yksityinen sijoittaja -arviointiperusteen sovellettavuus edellyttää, että osoitetaan kiistattomasti sekä objektiivisten ja varmennettavissa olevien seikkojen perusteella, että arviointi on verrattavissa arviointiin, joka olisi voinut olla yksityisen toimijan saatavilla ennen kyseisen toimenpiteen toteuttamista tai samanaikaisesti sen kanssa (ks. vastaavasti tuomio 5.6.2012, komissio v. EDF, C-124/10 P, EU:C:2012:318, 81–83 kohta ja tuomio 24.10.2013, Land Burgenland ym. v. komissio, C-214/12 P, C-215/12 P ja C-223/12 P, EU:C:2013:682, 57 ja 58 kohta).
- 52 Espanjan kuningaskunta olisi voinut vastata komission kysymykseen käyttämällä mitä tahansa oikeudellista arviointia, jonka Madridin kaupunki oli teettänyt edellä 51 kohdassa mainituin edellytyksin.

- 53 Käsiteltävässä asiassa kantaja ilmoitti istunnossa, että Madridin kaupunki oli saanut kaksi teknistä asiantuntijaraporttia omilta kunnallisilta yksiköiltään ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekemistä. Ulkopuolisten antamien neuvojen käyttöä koskevat todisteet saadaan kantajan mukaan tarkastelemalla kyseisen sopimuksen perusteluosaa, jossa toistetaan Madridin kaupungin tältä osin esittämät päätelmät.
- 54 On todettava yhtäältä, ettei Madridin kaupungin väitetysti saamia kunnallisten yksikköjen laatimia asiantuntijaraportteja ole toimitettu komissiossa käydyn menettelyn eikä unionin yleisessä tuomioistuimessa käydyn menettelyn aikana. Vaikka Espanjan kuningaskunta ja komissio ovat voineet olla useita kertoja yhteydessä toisiinsa hallinnollisen menettelyn aikana ja vaikka Madridin kaupungille tarjottiin mahdollisuudet osallistua kyseiseen menettelyyn, mitään oikeudellista analyysia tontin B-32 siirtämättä jättämiseen perustuvasta kyseisen kaupungin vastuusta ei toimitettu komissiolle.
- 55 Toisaalta vaikka vuoden 2011 sovittelusopimuksen perusteluosaan sisältyy toki muutamia tosiseikkoihin perustuvia viittauksia tonttiin B-32 sovellettavaan lainsäädäntöön sekä kyseisen tontin siirtämistä koskevaan Madridin kaupungin velvollisuuteen, tällaisia perusteluja ei voida pitää todellisena oikeudellisena analyysinä syistä, joiden perusteella mainitun tontin siirtämättä jättämiseen liittyvä kyseisen kaupungin vastuu voidaan tunnustaa. Etenkään kyseiseen tonttiin sovellettavan lainsäädännön muuttumista vuoden 1991 sopimuksen ja vuoden 2011 sovittelusopimuksen välillä ei ole käsitelty yksityiskohtaisesti. Ei ole analysoitu myöskään sitä, kuka oli vastuussa kyseisen tontin siirtämättä jättämisestä ja mistä syistä. Sitä vastoin siinä todetaan perustellusti, kuten komissio tuo esille, että kyseisen tontin luovuttaminen oli mahdotonta, ja korostetaan osapuolten tahtoa päästä sovintoon tilanteessa, jossa kummankin vastuut olivat epäselvät.
- 56 Kantaja kiistää komission väitetyn väitteen siitä, ettei Madridin kaupunki olisi ollut velvollinen tekemään vuoden 2011 sovittelusopimusta, ennen kuin tuomioistuin on todennut tällaisen velvollisuuden, mihin on riittävää todeta, ettei tällainen kiistäminen perustu tosiseikkoihin, sillä komissio ei katso missään kohdassa riidanlaista päätöstä, että mainitun sovittelusopimuksen tekemistä koskevan velvollisuuden olisi pitänyt perustua tuomioistuimen päätökseen.
- 57 On lisättävä, että toisin kuin 27.9.1988 annetun tuomion Asteris ym. (106/87–120/87, EU:C:1988:457) taustalla olevassa asiassa, jossa kansalliset viranomaiset oli määrätty korvaamaan tuomioistuimen päätöksessä todetusta lainvastaisuudesta johtunut vahinko, Madridin kaupungin korvausvastuuta käsiteltävässä asiassa ei ole todettu tuomioistuimessa ja kantajalle myönnetty korvaus perustuu vuoden 2011 sovittelusopimukseen, jonka tarkoituksena oli ratkaista asianosaisten välinen riita ja jonka mukaan vain kyseinen kaupunki oli vastuussa tontin B-32 siirtämättä jättämisestä.
- 58 Komissio ei ole tehnyt virhettä todetessaan riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 105 perustelukappaleessa, että harkitseva markkinataloustoimija olisi pyytänyt käsiteltävässä asiassa kyseessä olevan kaltaisessa tilanteessa oikeudellisia neuvoja ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekemistä ja täyden oikeudellisen vastuun ottamista siitä, että tontin B-32 luovuttaminen vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen nojalla oli mahdotonta.
- 59 Tällainen päätelmä on sitäkin perustellumpi, kun huomioon otetaan lainsäädäntö, jota on sovellettu tonttiin B-32 vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen tekemisestä vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekemiseen asti, sekä se, että kaupunkisuunnittelun alalla Madridin itsehallintoalueella ja Madridin kaupungilla on jaettu toimivalta, ja se, että kantaja oli tietoinen tästä oikeudellisesta asiayhteydestä.
- 60 Tältä osin on täsmennettävä, että asiakirja-aineistosta käy ilmi, että tonttiin B-32 vuoden 1996 sopimuksesta lähtien aina vuoden 2011 sovittelusopimukseen saakka sovelletun lainsäädännön mukaan kyseistä tonttia ei voitu luovuttaa.

- 61 Riidanalaisessa päätöksessä esitettyjen riitauttamattomien tosiseikkojen mukaan tontit ja luovutusosoikeudet oli määritettävä jälkikäteen, kun kantaja ja Madridin itsehallintoalue allekirjoittivat vuoden 1996 sopimuksen ja vahvistivat liiketoimen summaksi 27 miljoonaa euroa. Vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä sovittiin muun muassa, että tontti B-32 luovutetaan kantajalle, ja Madridin kaupungin tekninen virasto arvioi kyseisen tontin arvoksi 595 194 euroa. Huomioon oli otettu se seikka, että alueella, jolla tontti sijaisi, oli saatu valmiiksi ainoastaan asemakaava, mutta ei vielä rakennussuunnitelmaa eikä rakennustoimintaa ollut aloitettu.
- 62 Niin ikään riidanalaisessa päätöksessä esitettyjen riitauttamattomien tosiseikkojen mukaan tonttia B-32 ei siirretty Madridin kaupungilta kantajalle vuoden 1998 aikana, sillä kaupunki ei omistanut tonttia vielä laillisesti. Vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen mukaan tontin luovutus tulisi voimaan seitsemän päivän kuluttua siitä, kun tontti olisi merkitty kiinteistörekisteriin Madridin kaupungin nimiin. Kaupungista tuli kyseisen tontin omistaja 28.7.2000, mutta tontti merkittiin rekisteriin vasta 11.2.2003. Tätä tonttia ei siirretty. Sen katsottiin olevan 28.7.1995 laaditun alueen osakaavan mukaan tarkoitettu urheilukäyttöön, ja se oli liitetty Madridin kaupungin ja Madridin itsehallintoalueen 17.4.1997 hyväksymään PGOU:hun.
- 63 Riidanalaisesta päätöksestä käy ilmi, että Madridin itsehallintoalueen maa-alueista 17.7.2001 annetun lain 9/2001 (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid) mukaan kaikkia maa-alueita, tiloja, rakennelmia ja rakennuksia on käytettävä niiden luokituksen mukaisen tarkoituksen ja tähän perustuvan kaupunkioikeudellisen aseman mukaisesti ja että PGOU:n 7.7.2 §:n a alakohdan mukaan ”urheilukäyttöön” luokiteltujen tonttien on oltava julkisessa omistuksessa. Kyseinen laki oli voimassa, kun Madridin kaupunki merkittiin tontin B-32 omistajaksi vuonna 2003. Samassa laissa edellytetään, että urheilukäyttöön tarkoitettujen maa-alueiden on oltava julkisessa omistuksessa, eikä niitä voida luovuttaa, sillä julkisena alueena tällainen tontti on luovuttamaton.
- 64 Kantaja ei kiistä sitä, että vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen tekohetkellä tontti B-32 oli PGOU:n mukaan tarkoitettu urheilukäyttöön. Se ei kiistä myöskään sitä, että kyseinen tontti oli kaupungin julkinen alue ja siten luovuttamaton vuonna 2003, kun Madridin kaupungin olisi pitänyt täyttää luovutusvelvoitteen.
- 65 On huomautettava, että kantaja tiesi siis vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen tekohetkellä, ettei Madridin kaupunki omistanut tonttia B-32, että tontti oli luokiteltu erityiseen tarkoitukseen eli urheilukäyttöön ja että Madridin kaupungin oli vähintäänkin ostettava kyseinen tontti ja tontti oli merkittävä rekisteriin, ennen kuin sen siirtäminen kantajalle oli mahdollista.
- 66 Kantaja ei kiistä myöskään sitä, että vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen tekohetkellä voimassa olleen 17.4.1997 hyväksytyn PGOU:n 7.7.2 §:n a alakohdan mukaan urheilukäyttöön luokitellut tontit olivat julkisessa omistuksessa olevia tontteja. Kyseisen täytäntöönpanosopimuksen tehdessään kantaja oli siis tietoinen siitä, että ennen tontin B-32 siirtämistä sen omistukseen tontin luokitusta olisi muutettava, jotta se voitaisiin siirtää, sillä julkisessa omistuksessa olevia tontteja ei voida luovuttaa sellaisina Espanjan oikeuden mukaisesti.
- 67 Riidanalaisesta päätöksestä sekä unionin yleisen tuomioistuimen esittämiin kysymyksiin annetuista vastauksista ilmenee, että PGOU on asiakirja, joka ei kuulu pelkästään Madridin kaupungin toimivaltaan, vaan myös Madridin itsehallintoalueen toimivaltaan. Kyseinen kaupunki ei voi muuttaa PGOU:ta omasta aloitteestaan, vaan sen on ehdotettava muutosta kyseiselle itsehallintoalueelle.
- 68 On lisättävä, että tonttiin B-32 sovellettava lainsäädäntö muuttui vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen tekohetken ja vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekohetken välillä. Madridin itsehallintoalueen maa-alueista 17.7.2001 annetussa laissa 9/2001 säädetään, että kaikkia maa-alueita, tiloja, rakennelmia ja rakennuksia on käytettävä niiden luokituksen mukaisen tarkoituksen ja tähän perustuvan kaupunkioikeudellisen aseman mukaisesti.

- 69 Asianosaiset ovat yhtä mieltä siitä, että vaikka urheilukäyttöön luokitellut tontit olivat julkisessa omistuksessa olevia tontteja jo PGOU:n 7.7.2 §:n alakohdan nojalla, Madridin itsehallintoalueen maa-alueista 17.7.2001 annettu laki 9/2001 hankaloitti entisestään tontin B-32 siirtomahdollisuuksia.
- 70 On lisättävä, etteivät Espanjan kuningaskunta, Madridin kaupunki eikä kantaja esittäneet komissiolle yksityiskohtaista oikeudellista analyysia tontin B-32 siirtämättä jättämiseen perustuvasta Madridin kaupungin vastuusta, joten komissiolle ei ollut velvollisuutta suorittaa tällaista analyysia itse eikä tehdä kokonaisarviointia, jossa se ottaa huomioon esitettyjen seikkojen lisäksi kaikki käsiteltävässä asiassa merkitykselliset seikat, joiden perusteella se voi määrittää, onko kyseessä oleva toimenpide tehty markkinataloustoimijan vai Espanjan kuningaskunnan julkisen vallan käyttäjän ominaisuudessa (ks. vastaavasti tuomio 5.6.2012, komissio v. EDF, C-124/10 P, EU:C:2012:318, 86 kohta ja tuomio 24.10.2013, Land Burgenland ym. v. komissio, C-214/12 P, C-215/12 P ja C-223/12 P, EU:C:2013:682, 60 kohta). Komissiolle ei voi olla todistustaakka sen osoittamisesta, ettei kyseisellä kaupungilla ollut velvollisuutta korvata vahinkoa, joka oli aiheutunut kaupungin sopimusvelvoitteiden täyttämättä jättämisestä, eikä kyseisen kaupungin korvausvastuun enimmäislaajuuden määrittämisestä.
- 71 Kaiken edellä esitetyn perusteella ensimmäisen kanneperusteen ensimmäinen ja toinen väite on hylättävä.

Ensimmäisen kanneperusteen kolmas väite ja toinen kanneperuste

- 72 Ensimmäisen kanneperusteen kolmannessa väitteessä ja toisessa kanneperusteessa kantaja kiistää olennaisin osin edun määrää koskevan arvioinnin ja erityisesti tontin B-32 arvon sellaisena kuin komissio on sen hyväksynyt.
- 73 Kantaja väittää, ettei Madridin kaupunki voinut vapautua vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen noudattamatta jättämistä koskevasta vastuustaan ja ettei kyseisen kaupungin taloudellinen vastuu ollut sama kuin tontin B-32 hinta kaupungille. Kyseisen tontin markkinahinta, joka siitä on luvattu kantajalle, on kyseisen tontin täyden omistusoikeuden saannin arvo ilman jälleenmyyntiä koskevia rajoituksia.
- 74 Konsultointiyrityksen laatimassa raportissa esitettyjen arvioiden mukaisesti Madridin kaupungin taloudellisen vastuun enimmäislaajuus kantajan kanssa käytävässä riidassa, mikäli kaupunki olisi oikeudellisessa vastuussa vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen noudattamatta jättämisestä, on 33–240 miljoonaa euroa. Taloudellinen vastuu on joka tapauksessa suurempi kuin 4 275 000 euroa. Kantaja väittää, ettei komissio ole kiistänyt sitä, että tontin B-32 käyttötarkoitusta olisi voitu muuttaa, jotta se olisi ollut luovutettavissa.
- 75 Kantaja lisää, että Madridin kaupungin taloudellinen vastuu on olemassa myös siinä tapauksessa, ettei sen katsottaisi olevan vastuussa sopimuksen noudattamatta jättämisestä (mikäli siirtoa pidetään alun perinkin mahdottomana tai siitä on tullut myöhemmin mahdotonta syystä, joka vapauttaa vastuusta), ja vastuu on selvästi suurempi kuin tontin B-32 arvo. Madridin kaupungin taloudellisen vastuun enimmäislaajuus on 40 miljoonaa euroa, jos vuoden 1998 täytäntöönpanosopimus katsotaan mitättömäksi, tai 33 miljoonaa euroa, jos kyseinen täytäntöönpanosopimus päätetään purkaa siksi, että sen täytäntöönpanosta on tullut myöhemmin mahdotonta.
- 76 Kantaja lisää, että komissio on arvioinut tontin B-32 markkina-arvon ilmeisen virheellisesti, ja esittää kolmen muun arvon määrittämisen perusteella, että kyseisen tontin arvo on 22–25 miljoonaa euroa.
- 77 Kerrattuaan arviointilaitoksen laatimassa raportissa läpi käydyt erilaiset skenaariot eli skenaarion SE-00, SE-01, SE-02 ja SE-03 kantaja väittää, ettei skenaariolla SE-03, jossa tonttiin B-32 annetaan rakennusoikeus, jonka arvoksi arvioidaan 4 275 000 euroa ja jonka nojalla tonttia voidaan hyödyntää urheilukäytössä 30 vuoden ajan, ole todistussarvoa.

- 78 Skenaarion SE-03 avulla ei voida määrittää tontin B-32 markkina-arvoa, vaan ainoastaan sen sijoitusarvo.
- 79 Lisäksi arviointilaitoksen arvioimaan markkina-arvoon liittyy ilmeisiä metodologisia virheitä. Yhtäältä siinä otetaan huomioon ainoastaan rakennusoikeus, joka on arvioitu virheellisesti. Arvioinnissa ei ole noudatettu rakennusoikeuden arviointia koskevia sääntöjä, joista on säädetty kiinteistöjen ja erinäisten oikeuksien arvon määrittäystä tietyistä taloudellisista tarkoituksista varten koskevista säännöistä 27.3.2003 annetussa ministeriön päätöksessä ECO/805/2003 (Orden Ministerial sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras). Kantajan esittämien arvon määrittäysten perusteella rakennusoikeuden arvo on oikeuden keston mukaan 23–24 miljoonaa euroa. Toisaalta arviointilaitoksen laatimassa raportissa käytetty sijoitushanke ei ole tehokkainta ja parasta käyttöä koskevan edellytyksen mukainen, eikä se sovellu tontin B-32 arvon maksimointiin.
- 80 Arviointilaitoksen laatiman raportin ohella saatavilla olleiden muiden arviointien merkityksellisyyttä ei ole kiistetty riittäväällä tavalla.
- 81 Komissio kiistää kantajan väitteen.
- 82 Aluksi on tuotava esille, että kantajan mukaan Madridin kaupungin taloudellinen vastuu vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen noudattamatta jättämisestä on joka tapauksessa suurempi kuin tontin B-32 markkina-arvo riippumatta siitä, katsotaanko kaupungin olevan vastuussa tästä noudattamatta jättämisestä. Unionin yleisen tuomioistuimen ei siis tarvitse edes ottaa kantaa kyseiseen arvoon.
- 83 Tässä yhteydessä on muistettava, että yhtäältä Madridin kaupunki ei ole esittänyt näyttöä siitä, että se oli pyytänyt oikeudellisia neuvoja ennen vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekemistä selvittääkseen, kuka oli Espanjan lainsäädännön mukaisesti vastuussa tontin B-32 siirtämättä jättämisestä. Toisaalta kyseisessä sovittelusopimuksessa kantaja ja Madridin kaupunki käyttivät kaupungin teknisen viraston laatimaa arviota mainitun tontin arvosta sopiessaan korvauksesta, jonka kantaja saisi siksi, että tontin luovuttaminen kantajalle vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen mukaisesti oli mahdotonta.
- 84 Vaikka komissio saattoi päätellä alustavasti, ettei harkitseva markkinataloustoimija olisi käsiteltävän asian kaltaisissa olosuhteissa allekirjoittanut vuoden 2011 sovittelusopimusta ilman oikeudellisia neuvoja, komissiota ei näissä olosuhteissa voida moittia siitä, että oletettuaan Madridin kaupungin olevan korvausvastuussa se on tarkastellut tontin B-32 arvoa arvioidessaan edun olemassaoloa ja määrää.
- 85 Tästä huolimatta on muistettava, että yksityisen sijoittajan käyttäytyminen, johon julkisen sijoittajan käyttäytymistä on verrattava, ei ole välttämättä sellaisen tavanomaisen sijoittajan käyttäytymistä, joka sijoittaa pääomaa saadakseen tuottoa suhteellisen lyhyellä aikavälillä. Tämän käyttäytymisen täytyy olla vähintään sellaisen yksityisen holding-yhtiön tai yksityisen konsernin toimintaa, joka noudattaa rakenteellista, globaalia tai alakohtaista politiikkaa, ja pidemmän aikavälin kannattavuusnäkömien on ohjattava tätä käyttäytymistä (tuomio 21.3.1991, Italia v. komissio, C-305/89, EU:C:1991:142, 20 kohta).
- 86 Näin ollen yksityinen sijoittaja -arviointiperustetta soveltamalla ei pyritä määrittämään, mikä voisi olla sijoittajan saama enimmäistuotto tietyllä alalla tai koko taloudessa, vaan selvittämään, olisiko vastaava yksityinen sijoittaja voinut tehdä kyseisen sijoituksen käsiteltävän asian olosuhteissa. On siis selvitettävä, onko kyseinen sijoitus jossain määrin taloudellisesti järkevä ainakin pitkällä aikavälillä (tuomio 3.7.2014, Espanja ym. v. komissio, T-319/12 ja T-321/12, ei julkaistu, EU:T:2014:604, 42 kohta).
- 87 Kyseisen oikeuskäytännön mukaan on siis arvioitava, kun huomioon otetaan vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen osapuolten alkuperäinen tarkoitus sekä kyseisen täytäntöönpanosopimuksen tekohetkellä ja vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekohetkellä tonttiin

B-32 sovellettu lainsäädäntö, olisiko markkinataloustoimija suostunut järkevästi ajateltuna vastaamaan kokonaan kyseisen tontin siirtämättä jättämiseen perustuvasta korvauksesta, jonka määräksi arvioitiin kyseisen tontin arvo eli 22 690 000 euroa.

- 88 On lisättävä, että oikeuskäytännön perusteella unionin yleisen tuomioistuimen harjoittaman tuomioistuinvalvonnan laajuus on unionin tuomioistuimen mukaan rajoitettua siltä osin kuin on kyse siitä, kuuluuko toimenpide SEUT 107 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan, jos komission tekemät arviot ovat luonteeltaan teknisiä tai monimutkaisia (ks. tuomio 22.12.2008, *British Aggregates v. komissio*, C-487/06 P, EU:C:2008:757, 114 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio 28.10.2015, *Hammar Nordic Plugg v. komissio*, T-253/12, ei julkaistu, EU:T:2015:811, 30 kohta).
- 89 Unionin tuomioistuinten harjoittama valvonta komission suorittamien monitahoisten taloudellisten arviointien osalta on rajoitettua valvontaa, joka rajoittuu väistämättä siitä varmistumiseen, että menettelyä ja perusteluvollisuutta koskevia sääntöjä on noudatettu, että tosiseikat pitävät asiallisesti paikkansa, että näitä tosiseikkoja ei ole arvioitu ilmeisen virheellisesti eikä harkintavaltaa ole käytetty väärin (tuomio 2.9.2010, *komissio v. Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 66 kohta).
- 90 Oikeuskäytännön mukaan komission on sen selvittämiseksi, onko viranomaisen antanut valtiontukea myydessään maa-alueen yksityiselle, sovellettava markkinataloudessa toimivan yksityisen sijoittajan arviointiperustetta, jonka mukaisesti tutkitaan, onko oletetun tuensaajan maksama hinta sama kuin hinta, johon normaalissa kilpailutilanteessa toimiva yksityinen sijoittaja olisi voinut päätyä. Yleensä tämän arviointiperusteen soveltaminen edellyttää komissiolta monitahoista taloudellista arviointia (tuomio 2.9.2010, *komissio v. Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 68 kohta).
- 91 On lisättävä, että koska tonttia B-32 ei siirretty, sovittiin korvauksesta, jonka arvioinnissa ei ole noudatettu ehdotonta tarjousmenettelyä. Myös tällainen seikka saattaa tehdä komission tehtävästä monitahoisen (ks. analogisesti tuomio 2.9.2010, *komissio v. Scott*, C-290/07 P, EU:C:2010:480, 70 kohta).
- 92 Ainoastaan tontin B-32 arvon määrittämisessä tapahtunut ilmeinen arviointivirhe saattaa siis tehdä riidanalaisesta päätöksestä lainvastaisen (ks. vastaavasti tuomio 28.10.2015, *Hammar Nordic Plugg v. komissio*, T-253/12, ei julkaistu, EU:T:2015:811, 34 kohta).
- 93 Käsiteltävässä asiassa riidanalaisesta päätöksestä ja muusta asiakirja-aineistosta käy ilmi, että arvioinnit tontin B-32 arvosta poikkeavat huomattavasti toisistaan.
- 94 Vuoden 1998 täytäntöönpanosopimusta varten Madridin kaupunkisuunnitteluviraston virkamiehet arvioivat tontin B-32 oletetuksi arvoksi 595 194 euroa. Arvioinnin kerrotaan toteutetun ”Espanjan lainsäädännössä säädetyn arviointimenetelmän mukaisesti” asiaa tämän enempää täsmentämättä.
- 95 Vuoden 2011 sovittelusopimusta varten Madridin kaupungin yksiköt käyttivät perustana katasteriarvoa, jossa otetaan kantajan mukaan huomioon useita tekijöitä, kuten maa-alueen arvo, rakentamisen arvo, sijainti ja merkitykselliset markkinat. Mainitut yksiköt arvioivat 27.7.2011 julkaistussa raportissa tontin B-32 arvoksi 22 693 054,44 euroa. Arviointi käydään läpi yksityiskohtaisesti riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 36 perustelukappaleessa, eivätkä asianosaiset ole kiistäneet sitä. Kyseistä arvoa on käytetty vuoden 2011 sovittelusopimuksessa.
- 96 Vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekemisen jälkeen Espanjan kiinteistörekisterin virkamiehet, jotka ovat Espanjan talous- ja valtiovarainministeriön alaisuudessa, päivittivät tontin B-32 arvoa ja arvioivat sen arvoksi vähintään 25 776 296 euroa. Kantajan mukaan tällaisella päivityksellä pyritään lähentämään katasteriarvoa markkina-arvoon markkina-arvoa ylittämättä. Katasteriarvo perustuu esimerkiksi todellisia markkinatransaktioita koskeviin tietoihin. Mainitut virkamiehet ovat Madridin kaupungin virkamiehistä riippumattomia.

- 97 Kantaja tilasi ja esitti konsultointiyrityksen laatiman raportin, jossa arvioitiin tontin B-32 vuoden 1998 markkina-arvoksi 574 000 euroa, mikä poikkeaa siis melko vähän vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksessa käytetystä arvosta. Samassa raportissa saman tontin vuoden 2011 markkina-arvoksi arvioitiin 22 690 000 euroa, mikä niin ikään vastaa suurin piirtein vuoden 2011 sovittelusopimuksessa käytettyä arvoa. Kantajan mukaan konsultointiyrityksen laatimassa raportissa käytettiin staattista jäännösarvomenetelmää, jonka lähtökohtana ovat erilaisten yksiköiden myyntinäkyvät pian sen jälkeen, kun kyseiselle maa-alueelle on rakennettu urheiluinfrastruktuuria. Siinä otetaan huomioon täyden omistusoikeuden siirto ilman jälleenmyyntiä koskevia rajoituksia sekä kyseisen sovittelusopimuksen tarkoitus sopia korvauksesta.
- 98 Komission tilaamassa arviointilaitoksen laatimassa raportissa käydään puolestaan läpi neljä skenaariota: skenaarion SE-00 mukaan maa-alue on julkista omaisuutta, eikä sillä ole lainkaan markkina-arvoa, vaan ainoastaan omakustannehinta, 3 930 000 euroa; skenaarion SE-01 mukaan maa-alue on tarkoitettu sosiaalista asuntotuotantoa varten ja sen arvo on 18 000 000 euroa; skenaarion SE-02 mukaan maa-alueen markkina-arvo on 10 prosenttia arvosta kyseisellä sektorilla eli 12 245 000 euroa; skenaarion SE-03 mukaan tonttia B-32 ei voida siirtää, vaan siihen voidaan antaa ainoastaan rakennusoikeus, joka antaisi oikeuden hyödyntää tonttia 30 vuoden ajan urheilukäytössä, mutta kaikki jälleenmyynti olisi kiellettyä, ja tällöin tontin arvo olisi 4 275 000 euroa.
- 99 Komissio ilmoittaa käyttäneensä käsiteltävässä asiassa arviointilaitoksen laatiman raportin skenaarioon SE-03 perustuvaa arvoa, kun huomioon otetaan maa-alueen asemakaava, joka määrittää maa-alueen käytön ja estää sen jälleenmyynnin.
- 100 Aluksi on katsottava, ettei komissio ole tehnyt ilmeistä arviointivirhettä käyttäessään tällaiseen skenaarioon perustuvaa arvoa, joka on arvioitu ottamalla huomioon tonttiin B-32 annettava rakennusoikeus.
- 101 On nimittäin kiistatonta, että tontin B-32 arvo oli arvioitava vuoden 2011 sovittelusopimuksen tekohetkellä. Kyseinen ajankohta vastaa nimittäin sitä ajankohtaa, jona tämän menettelyn taustalla olevasta korvauksesta ja vahingonkorvauksesta on sovittu mainitussa sovittelusopimuksessa.
- 102 Kuten tonttiin B-32 sovellettavasta lainsäädännöstä ilmenee, sen kaltainen tontti on ollut tuolloin julkista omaisuutta, eikä sitä ole voitu siirtää, vaan siihen on voitu antaa ainoastaan rakennusoikeus.
- 103 Kuten komissio tuo perustellusti esille riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 123 perustelukappaleessa, on niin, että jos Madridin kaupunkia vastaan esitettäisiin korvausvaatimus, tontin B-32 arvon olisi vastattava arvoa, joka sillä on Madridin kaupungille – toisin sanoen kyseiseen tonttiin annettavaa rakennusoikeutta eikä hypoteettista arvoa, joka sillä voisi olla, jos se olisi siirrettävissä.
- 104 Kantaja väittää, ettei kyseistä rakennusoikeutta ole arvioitu asianmukaisesti eikä sen arvoa määritettäessä ole noudatettu rakennusoikeuksien arviointiin Espanjassa sovellettavia sääntöjä.
- 105 Tästä on todettava, ettei komissio ole tehnyt ilmeistä arviointivirhettä käyttäessään arviointilaitoksen laatiman raportin skenaariota SE-03.
- 106 Muut arviointilaitoksen laatiman raportin skenaariot ja muut kantajan käyttämät arvon määritykset poikkeavat nimittäin paljon enemmän käsiteltävän asian olosuhteista, koska ne eivät perustu julkiseen omaisuuteen kuuluvaa tonttia koskevan rakennusoikeuden arvon määrittämiseen, vaan sellaisen omaisuuden arvoon, johon voidaan myydä täysi omistusoikeus.
- 107 Arviointilaitoksen laatiman raportin skenaario SE-03 oli ainoa komission saatavilla ollut arvio tonttiin B-32 annettavasta rakennusoikeudesta.

- 108 Kantaja väittää lisäksi, että komissio käyttää lähtökohtanaan virheellistä olettaa siitä, ettei rakennusoikeutta voida myydä.
- 109 Riidanalaisen päätöksen johdanto-osan 111 perustelukappaleessa todetaan toki, että asemakaava määrittää tontin käytön ja estää sen jälleenmyynnin. Komissio on vastannut unionin yleisen tuomioistuimen esittämään kysymyksen asettaneensa etusijalle olettaa, jossa on käytetty sijoitusarvoa ja rakennusoikeuden hyödyntämistä urheilukäytössä 30 vuoden ajan.
- 110 Tällainen olettaa on lähimpänä sitä, joka kantajalla oli mielessä vuonna 1996 Madridin kaupungin kanssa suoritetun maa-alueiden vaihdon yhteydessä, sillä kyseinen vaihto tehtiin alun perin sitä varten, että kantaja käyttäisi itse kyseiseltä kaupungilta saamiaan maa-alueita.
- 111 Väitteestä, joka koskee hyvän hallinnon periaatteen loukkaamista, on todettava vielä, että komissio tilasi useiden skenaarioiden pohjalta laaditun asiantuntijaraportin ja analysoi nämä eri skenaariot sekä muut esitetyt arvioinnit eikä se siis pelkästään hyväksynyt yksinkertaisesti arviointilaitoksen laatiman raportin päätelmiä.
- 112 Kantajan väitteestä, joka koskee arviointilaitoksen laatiman raportin alustavan ja lopullisen version välisiä eroja, on riittävää painottaa, että kyseisissä kahdessa versiossa skenaarion SE-03 yhteydessä esitetyt arvot ovat käytännössä täsmälleen samat – alustavassa versiossa 4 270 000 euroa ja lopullisessa versiossa 4 275 000 euroa – kuten komissio tuo perustellusti esille.
- 113 Kaiken edellä esitetyn perusteella ensimmäisen kanneperusteen kolmas väite ja toinen kanneperuste on hylättävä perusteettomina.

Kolmas kanneperuste

- 114 Kantaja väittää komissio rikkoneen SEUT 107 artiklan 1 kohtaa ja SEUT 296 artiklaa, laiminlyöneen perusteluvollisuuden ja loukkanneen hyvän hallinnon periaatetta, joka on vahvistettu Euroopan unionin perusoikeuskirjan 41 artiklassa, koska komissio kiisti tontin B-32 arvon määrittäessään edun olemassaoloa, mutta tunnusti samalla, että muiden kantajalle korvauksena vuoden 2011 sovittelusopimuksen yhteydessä luovutettujen tonttien arvo oli asianmukainen. Kyseinen arvo oli laskettu samalla arviointimenetelmällä, jota Madridin kaupunki käytti tontin B-32 kohdalla. Kantaja vetoaa useisiin tapauksiin ja väittää, että komissiolla oli valtiontuen olemassaoloon liittyvä todistustaakka eikä komissio voinut vain arvioida liiketoimen tiettyjä suoritteita valikoivasti ja erikseen. Lisäksi kantaja väittää, että sen oli pitänyt hyväksyä kyseisen kaupungin tekemä maa-alueiden arvon määrittäminen, vaikka alueiden arvo oli määritetty liian pieneksi. Espanjan lainsäädännön mukaan sillä ei ollut mitään oikeussuojakeinoja, jonka avulla se olisi voinut riitauttaa kyseisen arvon määrittämisen ja vaatia sopimuksen mukaisen arvon ja markkina-arvon välisen erotuksen hyvittämistä. Jos komissio olisi tutkinut, olivatko suoritteet tasapainossa, se olisi todennut, että väitetysti myönnetyn valtiontuen määrä ei olisi missään tapauksessa yli 10 931 835:tä euroa.
- 115 Komissio muistuttaa, että käsiteltävässä asiassa tutkimuksen tarkoituksena on ollut tutkia Madridin kaupungin myöntämän, vuoden 1998 täytäntöönpanosopimuksen noudattamatta jättämisestä johtuvan korvauksen muodossa annetun valtiontuen mahdollista olemassaoloa ja määrittää, olisiko harkitseva markkinataloustoimija suostunut kantamaan täyden vastuun pyytämättä sitä ennen oikeudellisia neuvoja, kun huomioon otetaan asiaan liittyvät lukuisat oikeudelliset epävarmuudet, sekä selvittää, vastasiko kyseisen kaupungin sopima velka sitä taloudellista vastuuta, johon tällainen toimija olisi suostunut tontin B-32 nimenomaisen vuoden 2011 arvon perusteella. Menettelyn aloittamista koskeva päätös ja riidanalainen päätös ovat tältä osin selkeitä. Komission mukaan myös kyseisen päätöksen perusteluja on arvioitava asiayhteydessään, eikä komission ole tarpeen vastata kaikkiin yhden asianomaisen osapuolen hallinnollisessa menettelyssä esittämiin väitteisiin. Komissio väittää perustelleensa kyseisen päätöksen oikeuskäytännön mukaisesti riittäväällä tavalla. Komissio lisää, ettei

tutkimuksen tarkoituksena ollut selvittää, oliko kantaja saanut sääntöjenvastaista tukea kaikkien vuoden 2011 sovittelusopimuksen yhteydessä annettujen sitoumusten osalta. Kantajan esille ottamat tapaukset eivät olleet merkityksellisiä, ja jos kantaja oli saanut pienemmän suoritteen kuin mistä oli sovittu, se olisi voinut vaatia vuoden 2011 sovittelusopimuksessa vahvistettua arvoa, mitä se ei ollut tehnyt.

- 116 Oikeuskäytännöstä ilmenee tältä osin, että sen arvioimiseksi, olisiko edun voinut saada tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, komission on analysoitava kattavasti kaikki riidanalaisen liiketoimen kannalta merkitykselliset seikat ja liiketoimen asiayhteys (ks. tuomio 30.6.2015, Alankomaat ym. v. komissio, T-186/13, T-190/13 ja T-193/13, ei julkaistu, EU:T:2015:447, 88 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 117 Oikeuskäytännössä on katsottu niin ikään, että arvioitaessa tuen arvoa, kun tuki on myönnetty siten, että julkinen elin on myynyt maa-alueen yksityiselle väitetyksi tavallista edullisempaan hintaan, markkinatalouden ehdoin toimivan sijoittajan periaatetta on sovellettava ja tuen määrä vastaa tuensaajan tosiasiallisesti maksaman määrän ja sen määrän, joka tuensaajan olisi pitänyt tuolloin maksaa tavanomaisissa markkinaolosuhteissa ostaessaan vastaavan maa-alueen yksityisen sektorin myyjältä, välistä erotusta (ks. tuomio 30.6.2015, Alankomaat ym. v. komissio, T-186/13, T-190/13 ja T-193/13, ei julkaistu, EU:T:2015:447, 77 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 118 On täsmennettävä, että oikeuskäytännön mukaan riidanalaisen päätöksen laillisuutta arvioitaessa on otettava huomioon ne tiedot, jotka komissiolla on ollut käytössään tai olisi voinut olla käytössään sinä päivänä, jona se on kyseisen päätöksen antanut. Tältä osin on todettava, että mikäli käy ilmi, että komission arviointi voitaisiin kiistää tai asettaa kyseenalaiseksi sellaisten tietojen perusteella, jotka eivät olleet komission tiedossa hallinnollisen menettelyn aikana, olisi selvitettävä, olisiko komissio saattanut olla tietoinen tällaisista tiedoista ja ottaa ne huomioon riittävän ajoissa, sekä tarvittaessa olisiko komission tavallisesti pitänyt ottaa kyseiset tiedot huomioon ainakin yksityinen sijoittaja -arviointiperusteen soveltamisen kannalta merkityksellisinä tietoina (ks. tuomio 30.6.2015, Alankomaat ym. v. komissio, T-186/13, T-190/13 ja T-193/13, ei julkaistu, EU:T:2015:447, 90 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 119 Käsiteltävässä asiassa on korostettava, että komissio on myöntänyt tutkineensa vuoden 2011 sovittelusopimuksen yhteydessä Madridin kaupungin myöntämään korvaukseen perustuvan valtiontuen mahdollisen olemassaolon.
- 120 On tärkeää tuoda esille, että vuoden 2011 sovittelusopimuksen mukaan osapuolet olivat sopineet, että korvaus maksettaisiin korvaamalla tontin B-32 luovutus siten, että Madridin kaupunki luovuttaa kantajalle muita tontteja, ja hyvittämällä osapuolten keskinäiset velat. Lopulta kantajan kaupungilta vaatimien nettosaatavien määräksi jäi 8,04 euroa.
- 121 Vuoden 2011 sovittelusopimus ei koskenut siis ainoastaan tontin B-32 siirtämättä jättämiseen perustuvan velan tunnustamista, vaan sen tarkoituksena oli myös korvata siirtämättä jättäminen kantajalle siirtämällä sille muita tontteja ja hyvittämällä keskinäiset velat.
- 122 On riidatonta, ettei komissio ole arvioinut tontin B-32 sijasta luovutettuja tontteja. Komissio käytti vuoden 2011 sovittelusopimuksen mukaisia arvoja.
- 123 Kantaja on vahvistanut unionin yleisen tuomioistuimen kirjallisiin kysymyksiin vastatessaan ilmoittaneensa hallinnollisen menettelyn aikana, että vuoden 2011 sovittelusopimuksen mukaisesti siirrettyjen tonttien arvot poikkesivat konsultointiyrityksen laatimassa raportissa ilmoitetusta kyseisten tonttien arvosta ja että kyseisten tonttien arvo oli näin ollen mahdollisesti yliarvioitu, mitä komissio ei ole kiistänyt.
- 124 Lisäksi kantaja oli korostanut niin ikään hallinnollisen menettelyn aikana, että arviointilaitoksen laatimaan raporttiin ei sisältynyt yhtään arviointia vuoden 2011 sovittelusopimuksen nojalla siirretyistä tonteista.

- 125 Tarkastellessaan vain tontin B-32 arvoa komissio ei siis ole ottanut huomioon kaikkia riidanalaisen liiketoimen osatekijöitä eikä sen asiayhteyttä. Se ei siis ole pystynyt analysoimaan kattavasti kaikkia asian kannalta merkityksellisiä seikkoja, toisin kuin sen olisi pitänyt tehdä, jotta se olisi pystynyt osoittamaan paitsi tuen määrää koskevan arvioinnin, ennen kaikkea myös kyseisestä toimenpiteestä kaikki sen osatekijät huomioon ottaen aiheutuneen edun varsinaisen olemassaolon.
- 126 On täsmennettävä, että komissio väitti unionin yleisen tuomioistuimen esittämiin kysymyksiin vastatessaan, ettei sen tarvinnut ottaa huomioon tutkintamenettelyn kohteena olleita tosiseikkoja myöhempiä tosiseikkoja eikä etuja, joilla ei ollut mitään yhteyttä varsinaiseen tarkasteltavaan toimenpiteeseen.
- 127 On kuitenkin riittävää muistuttaa, että vuoden 2011 sovittelusopimuksen mukaisesti siirrettyjen tonttien arvo oli määritetty hallinnollisen menettelyn aikana toimitetussa konsultointiyrityksen laatimassa raportissa. Tarkasteltava toimenpide ei rajoittunut myöskään pelkkään tontin B-32 siirtämättä jättämisestä johtuvan velan tunnustamiseen, vaan se koski vuoden 2011 sovittelusopimuksen yhteydessä Madridin kaupungin myöntämään korvaukseen perustuvan valtiontuen mahdollista olemassaoloa.
- 128 Komissio ei siis ole osoittanut riittävällä tavalla, että kyseisestä toimenpiteestä aiheutui kantajalle etua. Ainakin yksi edellä 37 kohdassa luetelluista kumulatiivista edellytyksistä ei täyty, joten komissio ei voinut katsoa kyseistä toimenpidettä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuksi valtiontueksi.
- 129 Edellä esitetyn perusteella kolmas kanneperuste on perusteltu. Näin ollen riidanalainen päätös on kumottava.

Oikeudenkäyntikulut

- 130 Unionin yleisen tuomioistuimen työjärjestyksen 134 artiklan 1 kohdan mukaan asianosainen, joka häviää asian, velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut, jos vastapuoli on sitä vaatinut. Koska komissio on hävinnyt asian, se on velvoitettava vastaamaan omista oikeudenkäyntikuluistaan ja korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut kantajan vaatimusten mukaisesti.

Näillä perusteilla

UNIONIN YLEINEN TUOMIOISTUIN (neljäs jaosto)

on ratkaissut asian seuraavasti:

- 1) Valtiontuesta SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), jota Espanja on myöntänyt Real Madrid CF:lle, 4.7.2016 annettu komission päätös (EU) 2016/2393 kumotaan.**
- 2) Euroopan komissio vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan, ja se velvoitetaan korvaamaan Real Madrid Club de Fútbolille aiheutuneet oikeudenkäyntikulut.**

Kanninen

Schwarcz

Iliopoulos

Julistettiin Luxemburgissa 22 päivänä toukokuuta 2019.

Allekirjoitukset