

## II

(Jogi aktusok, amelyek közzététele nem kötelező)

## BIZOTTSÁG

## A BIZOTTSÁG HATÁROZATA

(2004. december 14.)

**Lemwerder községnek az Aircraft Services Lemwerdertől történő földterület-vásárlásáról**

(az értesítés a C(2004) 4748. számú dokumentummal történt)

(Csak a német nyelvű szöveg hiteles)

(EGT vonatkozású szöveg)

(2005/664/EK)

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BIZOTTSÁGA,

tekintettel az Európai Közösséget létrehozó szerződésre és különösen annak 88. cikke (2) bekezdésére,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra és különösen annak 62. cikke (1) bekezdésének a) pontjára,

az érdekelt felek észrevételeik említett cikkek <sup>(1)</sup> alapján történő benyújtására való felkérését követően és ezen észrevételek figyelembevételével,

mivel:

## I. AZ ELJÁRÁS

- (1) Panasz került a Bizottság elé a Lemwerder község és az Aircraft Services Lemwerder (a továbbiakban: „ASL”) közötti ingatlanüzletre vonatkozóan, amely szerint ezen tulajdonszerzés támogatási elemet tartalmazott az ASL javára. A Bizottság 2003. január 30-án kelt levelében információkat kért Németországtól. Németország a 2003. március 18-án kelt levelében válaszolt.
- (2) A Bizottság a bejelentett intézkedés vonatkozásában 2003. szeptember 17-i határozatával eljárást indított az EK-Szerződés 88. cikke (2) bekezdése értelmében. Az ügyet C 56/2003. számmal iktatták be. Németországot a 2003. szeptember 18-án kelt levélben értesítették a határozatról, amit kihirdettek az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* <sup>(2)</sup>. A Bizottsághoz nem érkeztek be észrevételek az érdekelt felektől.
- (3) A német hatóságok a Bizottság határozatával kapcsolatban 2003. november 14-én és 2003. november 18-án kelt levelükben foglaltak állást. A Bizottság 2004. január 13-án és 2004. május 10-én kelt levelében kiegészítő információkat kért Németországtól. Németország erre 2004. február 13-án és 2004. augusztus 31-én kelt levelében válaszolt. 2004. október 13-án megbeszélésre került sor a Bizottság és Németország képviselői, illetve az ingatlanra vonatkozó szakvélemény szerzője között. A megbeszélést követően Németország 2004. november 23-án kelt levelében kiegészítő információkat szolgáltatott a Bizottságnak.

<sup>(1)</sup> HL C 293., 2003.12.3., 5. o.

<sup>(2)</sup> Lásd az 1. lábjegyzetet.

## II. AZ INTÉZKEDÉS

### 1. A kedvezményezett

- (4) Az ASL (amely az alsó-szászországi Lemwerderben, Bréma közelében működik) szolgáltatásokat nyújt, mint pl. légi járművek karbantartása. 2002/2003-ban 700 alkalmazottal rendelkezett és 53,4 millió euró összegű forgalmat bonyolított le. 1993-ig a Deutsche Aerospace AG (DASA) részét képezte. Amikor a DASA be akarta zárni az üzemet, Alsó-Szászország tartomány intézkedéseket hozott az ASL megmentésére. A Bizottság 1997. március 12-i 97/753/EK határozatával beleegyezett ezen intézkedésekbe az Aircraft Services Lemwerdernek (ASL) nyújtott állami támogatást <sup>(3)</sup> illetően. 2004. január 1-jén az EADS 51 %-os többségi részesedést szerzett a vállalatban. Az ASL azóta átszervezés alatt áll. A civil légi járművek karbantartása a végéhez közeledik. A jövőben harci repülőgépek (Transall C-160, Tornado) alkatrészeinek javítását és karbantartását, valamint katonai repülőgépek alkatrészeinek összeszerelését fogják ott végezni. A tervek szerint 2006-ra az alkalmazottak száma 210 lesz <sup>(4)</sup>.

### 2. Az intézkedés részletei

- (5) Lemwerder község megvásárolta azokat a földtulajdonokat, amelyek az ASL számára feleslegesek. Németország szerint a vételár mennyiség utáni engedményt tartalmazott.

Időpont	Földtulajdon	Terület (m <sup>2</sup> )	Ár/m <sup>2</sup> (DEM/EUR)	Teljes ár (DEM/EUR)
2000.6.28	West und Mitte	241 643 (97 828 és 143 815)	[...] (*)/[...]	[...]/[...]
2001.8.16	Süd	37 328	1,50/0,77	55 992/28 628

(\*) bizalmas

- (6) A „West” földtulajdon közművesítésének összes költsége 1 355 040 euró volt. Különböző okokból azt feltételezték, hogy a „Mitte”-vel járó költségek kb. 10 %-kal alacsonyabbak lesznek.
- (7) A község abból indult ki, hogy a szükséges infrastruktúra kiépítését követően [...] DEM/m<sup>2</sup> ([...] EUR/m<sup>2</sup>) összegért fogja értékesíteni a „West” és a „Mitte” földtulajdonokat. A viszonylag magas ár a hely minőségéből adódik, hiszen az ASL-repülőtér közvetlen közelében található, közvetlenül csatlakozik a vasúthálózathoz és fennáll az ASL Weser-folyó melletti kikötő-berendezéseinek használati lehetősége. 1999-ben és 2002-ben a szomszédos Edenbüttelben ugyanezen az áron értékesítettek földtulajdonokat, melyek esetében azonban nehezebb a vasúti, a légi és a Weser-folyón történő hozzáférés. Németország további két, az ASL-től északra elhelyezkedő, hasonló értékű földtulajdon értékesítését helyezte kilátásba.
- (8) A község a „West” földtulajdon közművesítéséhez 562 200 euró összegű támogatást kapott (50 %-ban az ERFA II. célkitűzése által finanszírozott) és saját forrásból 132 125 eurót bocsátott rendelkezésre. Az eladásból befolyt ellenértéket [...] euróban állapították meg.
- (9) A község és a NILEG alsó-szászországi fejlesztési társaság elsősorban a repülőgépipart célozza meg, viszont nem helyeztek kilátásba korlátozást a potenciális vásárlóra nézve. 2000-ben összeomlott az ingatlanpiac. A 2002. év második fele óta felélénkült az ilyen jellegű földtulajdonok iránti kereslet, eddig azonban nem értékesítettek földterületet.

<sup>(3)</sup> HL L 306., 1997.11.11., 18. o.

<sup>(4)</sup> www.eads.net

### III. AZ ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁNAK OKAI

- (10) A Bizottság az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése értelmében való eljárás bevezetéséről szóló határozatában kétségbe vonta, hogy a község által fizetett ár megfelelt a piaci értéknek. A földtulajdonosok feltáratlan földterületként adták el, és az ASL-nek vagy az állami, illetve magánvásárlónak jelentős összeget kellene befektetnie annak érdekében, hogy a földtulajdonosok közművesítve adhassa el. Mivel nem állt rendelkezésre a feltáratlan földterület értékelése, a Bizottság becslés során levonta a közművesített földtulajdonosok értékéből a közművesítésből származó költségeket. Ennek során figyelembe vette a földtulajdonosok parcellákban történő eladásából adódó előrelátható késést, a projekt pénzügyi költségeit és azt a tényt, hogy e földterületek szükségesek az infrastruktúrához. Ezen értékelésből az következik, hogy a feltáratlan földterület értéke lényegesen a község által fizetett ár alatt van. Ezen túlmenően a Bizottság kétségbe vonja, hogy egy magánbefektető – tekintettel az ASL közvetlen közelében uralkodó általános piaci helyzetre – egyáltalán végrehajtotta-e volna a földtulajdonosok közművesítését. A Bizottság kétségbe vonja továbbá, hogy egy magánbefektető hozzájuthatott-e volna a községéhez hasonló támogatásokhoz. Mivel Németország nem indokolta meg a „Süd” földtulajdonosok megszerzését, a vásárlás feltehetőleg további támogatási elemet tartalmaz.
- (11) A Bizottság megkérdőjelezte a földszerzési ügyletek esetleges támogatási elemeinek a közös piaccal való összeegyeztethetőségét. A földterület eladásához nem kapcsolódnak például befektetési vagy átalakítási kiadások, és a német adatok szerint a vállalatnak nincsenek pénzügyi nehézségei. A 97/753/EK határozat azzal a feltétellel engedélyezte a támogatásokat, hogy Németország ötéves időszakra nem nyújt ad hoc támogatásokat. A földtulajdonosok ügylethez kapcsolódó esetleges támogatásokat viszont ezen az ötéves időszakon belül nyújtották volna.

### IV. NÉMETORSZÁG ÁLLÁSPONTJA

- (12) Németország úgy véli, hogy a feltáratlan földtulajdonosok piaci értékének meghatározására a legmegfelelőbb kiindulópontként a feltáratlan földterületen lévő hasonló parcellák értéke szolgál, ami figyelembe veszi a helyet és az infrastrukturális szolgáltatásokhoz való csatlakozást. Németország újabb értékelést nyújtott be a feltáratlan földtulajdonosok vonatkozásában. Ezen értékelés egyéb, 80 km-es körzetben elhelyezkedő feltáratlan földtulajdonosokkal való közvetlen összehasonlításon alapul és figyelembe veszi a minőségbeli különbségeket. A szakértő megtekintette a szóban forgó, illetve egyéb földtulajdonosokat. Különösen figyelembe vette a kivitelezhető infrastrukturális csatlakozásokat. A szakértő által felmért érték [...] EUR/m<sup>2</sup> és mivel ezen érték magasabb a község által fizetett árnál, nem lehetett szó támogatásról. Németország szerint nem szükséges figyelembe venni a parcellákban történő újraértékesítésből adódó esetleges késést, a közművesítésből származó költségeket és a támogatásokat.
- (13) Ezenkívül a hatóságok az ipari területek közművesítése során hosszú távra szóló megfontolások vezérlik, mint például a közművesített területen letelepedő vállalatoktól származó adóbevételek. Az állami támogatásokra vonatkozó szabályok lehetővé tennék a községek számára céljaik elérését, amennyiben meghatározott áron kellene végrehajtaniuk az értékesítéseket. A községek ezen túlmenően végrehajthatnák versenytárgyalási eljárásokat, amennyiben földtulajdonosokat kívánnak eladni, nem tehetik ezt azonban, amikor a közművesítési projektjükbe beilleszkedő parcellákat kívánnak megvásárolni. Az eladó ilyen esetben ugyanis nagyon kedvező tárgyalási pozícióba kerülhet. Az ilyen feltételek mellett végrehajtott üzlet nem jár támogatással az eladó számára.
- (14) Ezen túlmenően a Bizottság értékelése Németország szerint hibás. A magánbefektetőkre például nem ugyanazok az előírások vonatkoznak mint egy községre. Az építési törvénykönyv 127. és azt követő szakaszai értelmében a községek viselik a támogatható közművesítési költségek legalább 10 %-át. A lőszermentesítésből adódóan váratlan költségek is keletkeztek. Emiatt a vásárlások ezek a költségek nem lehettek befolyással az árra. Ezenkívül a hatóságok által történő épület- és telekértékesítésnél felmerülő állami támogatási elemekről szóló bizottsági közlemény<sup>(5)</sup> (a továbbiakban: „közlemény”) értelmében nem szükséges további infrastrukturális költségek bevonása az értékelésbe. E közlemény szerint bizonyos feltételek mellett magasabb ár is engedélyezett (ennek megfelelően pl. 5 %-os különbözet van érvényben).

(5) HL C 209., 1997.7.10., 3. o.

- (15) Lényegtelen, hogy adott esetben egy magánbefektető közművesítette-e volna a földtulajdont. A földterületek közművesítése közfeladat és az általános gazdasági érdekű szolgáltatások területébe sorolandó. A községek csak az esetben közművesítenek földterületeket, amennyiben – mint ebben az esetben – elegendő kereslet mutatkozik. Az alsó-szászországi gazdaságkutató intézet (Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung) az ipari területek szűk kínálatát jelezte előre. A Weser-folyó alatti alagúttal való összeköttetés és a wilhelmshaveni koncipált mélytengeri kikötőig vezető tervezett part menti autópálya által a teljes terület innovatív átstrukturálása valósulna meg, ami megnövelte az ipari terület iránti keresletet. Az alsó-szászországi Investment and Promotion Agency kifejtette továbbá, hogy ennél fogva ezek a területek különösen értékesek, és a község egy úgynevezett „unique selling point” lehetőségét hagyná ki, amennyiben nem vásárolná meg a területet. Ezért ajánlotta a községnek a terület megvásárlását, annál is inkább, hogy ezáltal megnyílna a „Bahnhof Altenesch” ipari terület és az ASL területe között fekvő teljes terület hasznosításának lehetősége.
- (16) A „Süd” földtulajdon megvásárlását illetően Németország utal arra, hogy ez a parcella az átfogó projektre nézve nélkülözhetetlen, mivel helyettesítő-, illetve csereterület szerepét tölti be a „Mitte” földtulajdon közművesítéséhez szükséges infrastruktúrák tekintetében.

## V. ÉRTÉKELÉS

### Állami támogatás megléte

- (17) Az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében „a közös piaccal összeegyeztethetetlen a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet”. Ezen esetben azt kell meghatározni, hogy a földtulajdon-ügylet kapcsán szelektív módon előnyben részesítették-e az ASL-t. Mindez akkor állna fenn, ha a község piaci ár feletti összeget fizetett volna.
- (18) A Bizottság osztja Németország véleményét abban, hogy a feltáratlan földterület árát kell a piaci ár alapjául venni. Amennyiben nem áll rendelkezésre közvetlenebb módon való értékelés, kiegészítő módszerként használható az a módszer, amely a feltáratlan földterület értékét úgy számítja ki, hogy a közművesített földtulajdon értékéből levonják a közművesítés költségeit. A Bizottság emiatt alaposan megvizsgálta a feltáratlan földterületre vonatkozó, Németország által benyújtott újbóli értékelést.
- (19) Amennyiben a hatóságok egy bizonyos földtulajdont kívánnak megvásárolni, tárgyalniuk kell annak tulajdonosával. Feltételhez nem kötött pályázati eljárás szervezése nem jelent megoldást. Ezen eljárástípus csak bizonyos fokig alkalmazható. A feltételhez nem kötött pályázati eljárás útján történő eladásról szóló közlemény II. szakaszának 1. pontjában leírt elvek jelen esetben azonban nem érvényesek. A közlemény II. szakaszának 2. pontjában előírt elvek viszont bizonyos fokig alkalmazhatóak.
- (20) A jelentést független szakértő készítette a közlemény II. szakaszának 2a. pontja értelmében. A szakértő nem kapott utasításokat, függetlenségét a hatóságok által történő kinevezése és eskütetele biztosítja. Továbbá hiteles szakértőként tevékenykedik a Bizottság és az Európai Közösségek Bírósága számára. Különösen jó szakértő a szóban forgó környéken lévő földterületek felértékelésében. Bár az értékelést 2003. november 6-án – vagyis az eladást követően – állították ki, elfogadható az eljárásához. A Bizottság azon a véleményen van, hogy helyénvaló a szakértő által használt módszer, amely figyelembe veszi az egyéb földtulajdonok értékét és azok különböző minőségét. A Bizottság alaposan megvizsgálta a jelentést, különösen az összehasonlítási alapul szolgáló parcellák nagyságát és típusát, valamint azt, hogy mennyire vették figyelembe az esetleges szennyezést, a szakértő függetlenségét, az infrastrukturális csatlakozásokra való egyes hivatkozások jelentőségét, a talaj típusát, valamint a végeredmény kiszámításához alkalmazott módszert. A számításba vett földtulajdonok ára 16 és 36 EUR/m<sup>2</sup> között mozog. A Bizottság megállapítja, hogy a [...] EUR/m<sup>2</sup> ár talán nem teljes mértékben felel meg a valóságnak, alternatív számítások viszont mindenképpen magasabb értéket adnának eredményül. A Bizottság ezen értékelés alapján arra az eredményre jut, hogy a [...] EUR/m<sup>2</sup> érték az eladás időpontjában hozzávetőlegesen a feltáratlan földterület piaci értékének tekinthető. A Bizottság a jelentés alapján ez esetben kizárhatja, hogy a piaci érték alacsonyabb lenne annál az árnál, amelyért ténylegesen eladásra került a földtulajdon (vagyis [...] EUR/m<sup>2</sup>).

- (21) A Bizottság megállapítja, hogy a község jelen esetben nem az ASL érdekében vásárolta meg a földtulajdonokat, hanem azzal a szándékkal, hogy a község átfogó projektje értelmében, átfogó politikai megfontolások alapján közművesítse, azt követően pedig tovább értékesítse őket (lásd (15) bekezdés). Mindezt megerősíti az ERFA-támogatás (lásd (8) bekezdés). Az, hogy éppen az ASL földtulajdonára esett a község választása, összhangban áll a politikai megfontolásokkal, továbbá a terület egyedi infrastrukturális csatlakozásaival magyarázható, amit az alsó-szászországi Investment and Promotion Agency megerősít.
- (22) A Bizottság elismeri, hogy egy magántulajdonú fejlesztési vállalat nem tudná ezen az áron megvásárolni a feltáratlan földterületet, azt követően pedig végrehajtani a közművesítést, a szükséges infrastruktúra kiépítését, majd pedig nyereséggel újraértékesíteni azt. Magyarázatot szolgáltat erre néhány Németország által felhozott érv, mint például a községekre érvényes jogi keret. Az ügy további értékelése szükségtelennek bizonyul, mivel a jelen esetben fennálló feltételeket illetően a két fent említett következtetés – elsősorban, hogy a község nem a piaci ár feletti áron vásárolta meg a földtulajdonokat, másodsorban, hogy a község a földtulajdonokat nem az ASL érdekében, hanem átfogó projektjének megfelelően, átfogó politikai megfontolások alapján vásárolta meg – elegendő annak megállapításához, hogy az ASL nem jutott különleges előnyhöz. Az eljárás bevezetéséről szóló bizottsági határozatban kifejezett egyéb kétségek már nem relevánsak.
- (23) A Bizottság elfogadja a „Süd” parcella megvásárlására vonatkozó németországi érveket. Ezen túlmenően egy esetleges támogatás semmi esetre sem haladja meg a 100 000 eurós de minimis küszöbértéket.

#### VI. KÖVETKEZTETÉS

- (24) A Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy Lemwerder község az ASL földtulajdonát nem a piaci érték feletti áron vásárolta meg. Következésképpen az eladó nem jutott előnyhöz és az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében nem nyújtottak számára állami támogatást,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

##### 1. cikk

A Lemwerder község és az Aircraft Services Lemwerder közötti földtulajdon-ügylet az EK-szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében nem tartalmaz támogatási elemet.

##### 2. cikk

Ennek a határozatnak a Német Szövetségi Köztársaság a címzettje.

Kelt Brüsszelben, 2004. december 14-én.

*a Bizottság részéről*

Neelie KROES

*a Bizottság tagja*