



Tartalom

II *Nem jogalkotási aktusok*

NEMZETKÖZI MEGÁLLAPODÁSOK

- ★ **Tájékoztatás az Európai Unió és a Kínai Népköztársaság közötti, a diplomata-útlevéllé rendelkező személyek rövid távú tartózkodásra jogosító vízumok alóli mentességéről szóló megállapodás hatálybalépéséről** ..... 1
- ★ **Értesítés az egyrészről az Európai Unió és tagállamai, másrészről Kolumbia és Peru közötti kereskedelmi megállapodáshoz csatolt, Ecuador csatlakozását figyelembe vevő jegyzőkönyvnek az Európai Unió és az Ecuadori Köztársaság közötti ideiglenes alkalmazásáról** ..... 1

HATÁROZATOK

- ★ **A Tanács (EU, Euratom) 2016/2392 határozata (2016. december 19.) a Számvevőszék egy tagjának kinevezéséről** ..... 2
- ★ **A Bizottság (EU) 2016/2393 határozata (2016. július 4.) a Spanyolország által a Real Madrid CF javára nyújtott SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) számú állami támogatásról (az értesítés a C(2016) 4080. számú dokumentummal történt) <sup>(1)</sup>** ..... 3

<sup>(1)</sup> EGT-vonatkozású szöveg



## II

(Nem jogalkotási aktusok)

## NEMZETKÖZI MEGÁLLAPODÁSOK

### **Tájékoztató az Európai Unió és a Kínai Népköztársaság közötti, a diplomata-útlevelel rendelkező személyek rövid távú tartózkodásra jogosító vízumok alóli mentességéről szóló megállapodás hatálybalépéséről**

Az Európai Unió és a Kínai Népköztársaság közötti, a diplomata-útlevelel rendelkező személyek rövid távú tartózkodásra jogosító vízumok alóli mentességéről szóló megállapodás 2017. január 1-jén hatályba lép, miután a megállapodás 10. cikkének (1) bekezdésében előírt eljárás 2016. november 18-án lezárult.

### **Értesítés az egyrészről az Európai Unió és tagállamai, másrészről Kolumbia és Peru közötti kereskedelmi megállapodáshoz csatolt, Ecuador csatlakozását figyelembe vevő jegyzőkönyvnek az Európai Unió és az Ecuadori Köztársaság közötti ideiglenes alkalmazásáról**

Az Európai Unió és az Ecuadori Köztársaság értesítést küldött az egyrészről az Európai Unió és tagállamai, másrészről Kolumbia és Peru közötti kereskedelmi megállapodáshoz csatolt, Ecuador csatlakozását figyelembe vevő – 2016. november 11-én Brüsszelben aláírt – jegyzőkönyvnek <sup>(1)</sup> az ideiglenes alkalmazásához szükséges eljárások befejezéséről. Következésképpen az Európai Unió és az Ecuadori Köztársaság között 2017. január 1-jétől meg kell kezdeni a jegyzőkönyv ideiglenes alkalmazását, annak 27. cikke (4) bekezdése szerint. Ennek következtében, valamint a jegyzőkönyv aláírásáról és ideiglenes alkalmazásáról szóló (EU) 2016/2369 tanácsi határozat <sup>(2)</sup> 3. cikke értelmében az egyrészről az Európai Unió és tagállamai, másrészről Kolumbia és Peru közötti kereskedelmi megállapodás <sup>(3)</sup> rendelkezéseit az Európai Uniónak – a megállapodás 330. cikke (3) bekezdésének megfelelően – ideiglenes jelleggel, az említett jegyzőkönyv megkötéséhez szükséges eljárások befejezéséig alkalmaznia kell a megállapodás 2. cikkének, 202. cikke (1) bekezdésének, valamint 291. és 292. cikkének kivételével.

<sup>(1)</sup> HL L 356., 2016.12.24., 3. o.

<sup>(2)</sup> HL L 356., 2016.12.24., 1. o.

<sup>(3)</sup> HL L 354., 2012.12.21., 3. o.

# HATÁROZATOK

## A TANÁCS (EU, Euratom) 2016/2392 HATÁROZATA

(2016. december 19.)

### a Számvevőszék egy tagjának kinevezéséről

AZ EURÓPAI UNIÓ TANÁCSA,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 286. cikke (2) bekezdésére,

tekintettel az Európai Atomenergia-közösséget létrehozó szerződésre és különösen annak 106a. cikkére,

tekintettel az Észk Köztársaság javaslatára,

tekintettel az Európai Parlament véleményére <sup>(1)</sup>,

mivel:

(1) Kersti KALJULAID megbízatása 2016. május 6-án lejárt.

(2) Ezért új tagot kell kinevezni,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

#### 1. cikk

A Tanács a 2017. január 1-től 2022. december 31-ig terjedő időszakra Juhan PARTS-ot nevezi ki a Számvevőszék tagjává.

#### 2. cikk

Ez a határozat az elfogadásának napján lép hatályba.

Kelt Brüsszelben, 2016. december 19-én.

*a Tanács részéről*

*az elnök*

L. SÓLYMOS

---

<sup>(1)</sup> A 2016. december 14-i vélemény (a Hivatalos Lapban még nem tették közzé).

**A BIZOTTSÁG (EU) 2016/2393 HATÁROZATA****(2016. július 4.)****a Spanyolország által a Real Madrid CF javára nyújtott SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) számú állami támogatásról***(az értesítés a C(2016) 4080. számú dokumentummal történt)***(Csak a spanyol nyelvű szöveg hiteles)****(EGT-vonatkozású szöveg)**

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 108. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

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

Miután az EUMSZ 108. cikke (2) bekezdésének megfelelően felkérte az érdekelt feleket észrevételeik megtételére <sup>(1)</sup> és ezen észrevételek figyelembevételével,

mivel:

**1. AZ ELJÁRÁS**

- (1) 2011 októberében és novemberében sajtóbeszámoló és állampolgári bejelentések felhívták a Bizottság figyelmét a Real Madrid Club de Fútbol (a továbbiakban: Real Madrid) javára előnyös ingatlanátruházás formájában nyújtott állítólagos állami támogatásra. 2011. december 20-án Spanyolország felkérést kapott ezen információkkal kapcsolatos észrevételeinek benyújtására, amelyet 2011. december 23-án és 2012. február 20-án teljesített. A Bizottság 2012. április 2-i újabb információkérésére Spanyolország 2012. június 18-án kiegészítő információkat nyújtott be.
- (2) 2013. december 18-án kelt levelében a Bizottság tájékoztatta Spanyolországot, hogy a támogatással kapcsolatban az EUMSZ 108. cikkének (2) bekezdése szerinti eljárás megindításáról határozott. 2014. január 16-án kelt levelében Spanyolország észrevételt nyújtott be a határozattal kapcsolatban.
- (3) Az eljárás megindításáról szóló bizottsági határozatot (a továbbiakban: az eljárást megindításáról szóló határozat) közzétették az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* <sup>(2)</sup>. A Bizottság felkérte az érdekelt feleket, hogy az intézkedéssel kapcsolatban nyújtsák be észrevételeiket.
- (4) A Bizottság észrevételeket kapott az érdekelt felektől. A Bizottság továbbította azokat Spanyolországnak, amelynek lehetősége nyílt reagálni. Spanyolország észrevételei egy 2014. november 17-én kelt levélben érkeztek meg a Bizottsághoz. A Bizottság 2015. november 4-én és 2016. március 14-én találkozott a Real Madrid képviselőivel. A Bizottság 2015. november 6-án telefonkonferenciát tartott Madrid város képviselőivel. 2016. március 9-én Spanyolország további információkat nyújtott be.
- (5) 2015. április 22-én a Bizottság észrevételezés céljából megküldte Spanyolországnak azt az ingatlan-értékbecslési szakvéleményt, amelynek elkészítésével az CEIAM Cabré Alegret (a továbbiakban: CEIAM) független ingatlan-értékbecslő irodát bízta meg. 2015. június 15-én kelt levelében Spanyolország benyújtotta a szakvéleménnyel kapcsolatos megállapításait. A Real Madrid 2015. július 9-én kelt levelében nyújtotta be a szakvéleménnyel kapcsolatos megállapításait.

**2. A VITATOTT INTÉZKEDÉS RÉSZLETES ISMERTETÉSE**

- (6) 2011. július 29-én madridi önkormányzat (*Ayuntamiento de Madrid*) és a Real Madrid megállapodást írt alá, amelyben rendezték a közöttük egy 1991-ben létrejött megállapodással, valamint egy 1996 és 1998 között további megállapodásaik tárgyát képező ingatlancserével kapcsolatban fennálló jogvitát (a továbbiakban: a 2011. évi vitarendezési megállapodás vagy a vizsgált intézkedés).

<sup>(1)</sup> HL C 69., 2014.3.7., 108. o.

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

- (7) 1991. december 20-án a madridi önkormányzat városfejlesztési osztálya (*Gerencia Municipal de Urbanismo*) és a Real Madrid megállapodást kötött a Real Madrid stadionja, a Santiago Bernabéu átalakításáról (a továbbiakban: az 1991. évi megállapodás). A megállapodás keretében a Real Madrid vállalta egy mélygarázs kivitelezését. A Real Madrid e kötelezettségének nem tett eleget.
- (8) 1996. november 29-én a Real Madrid és Madrid regionális kormányzata (*Comunidad de Madrid*) ingatlancseréről szóló megállapodást kötött (*convenio de permuta de suelo*, a továbbiakban: az 1996. évi cseremegállapodás). A megállapodás keretében a Real Madrid vállalta egy, a Ciudad Deportiva területén elhelyezkedő 30 000 négyzetméteres földterületnek a madridi közösségre és a madridi önkormányzatra történő átruházását. Cserébe a madridi önkormányzat köztulajdonban álló telkek, valamint egyéb közhasználatú területekhez fűződő jogok átadását vállalta a Real Madrid részére. A megállapodás a madridi önkormányzat által átruházandó földterületek és jogok későbbi meghatározásáról rendelkezett. A felek a csereügylet értékét 27 millió EUR-ban rögzítették.
- (9) 1998. május 29-én a Real Madrid és a madridi önkormányzat újabb megállapodást (a továbbiakban: az 1998. évi végrehajtási megállapodás) kötött az 1996. évi cseremegállapodásban foglalt csereügylet végrehajtása céljából. A megállapodás a Ciudad Deportiva területén elhelyezkedő telkek felének (15 000 négyzetméteres részének) a madridi közösség, a másik 15 000 négyzetméteres résznek pedig a madridi önkormányzat részére történő átadását írta elő. Ezt követően a Real Madrid átruházta a Ciudad Deportiva területén elhelyezkedő telkeket. Cserébe a madridi önkormányzat vállalta, hogy a klubbal szembeni kötelezettségének megfelelő, összesen mintegy 13 500 000 EUR értékű földterületet ruház át a Real Madridra. A megállapodás a Julian Camarillo Sur területén található 33. és 34. számú telkek, valamint a Las Tablas területén található B-32. számú telkek Real Madridra történő átruházásáról rendelkezett. A B-32. számú telkek területe 70 815 négyzetméter.
- (10) A csere vonatkozásában a madridi önkormányzati hatóság műszaki területe 1998-ban 595 194 EUR-ra becsülte a B-32. számú telkek értékét. Az értékbecslés a városi ingatlanok értékének meghatározásakor alkalmazandó módszertant rögzítő jogszabály (Real Decreto 1020/1993<sup>(?)</sup>) alapján készült. Spanyolország szerint a B-32. számú telkek 1998. évi értékbecslésekor a madridi önkormányzati hatóság műszaki területe figyelembe vette a terület fejlettségét és fejlesztési lehetőségeit. Különösen arra voltak tekintettel, hogy a területre vonatkozóan csak településrendezésre került sor, fejlesztésre még nem, valamint arra, hogy építési tevékenység még nem kezdődött meg.
- (11) Később, 1998-ban a madridi önkormányzat átruházta a klubra a 33. és 34. számú telket. A B-32. számú telkek átruházására még nem került sor, mert 1998-ban a madridi önkormányzat még nem rendelkezett a telkek tulajdonjogával. Ezzel kapcsolatban az 1998. évi végrehajtási megállapodás előírta, hogy az átruházás végrehajtására hét nappal azután kerüljön sor, hogy a spanyol ingatlan-nyilvántartásban (*Registro de la Propiedad*) a madridi önkormányzatot bejegyezték a B-32. számú telkek tulajdonosaként. 2000. július 28-án a madridi önkormányzat megszerezte a B-32. számú telkek tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartásban azonban a B-32. számú telkek tulajdonosaként csak 2003. február 11-én jegyezték be a madridi önkormányzatot.
- (12) A B-32. számú telkek átruházására végül nem került sor. A településrendezési szabályok szerint a B-32. számú telkek besorolása általános sportcélú hasznosítás (*equipamiento básico deportivo*). Ezt a besorolást eredetileg az UZI 0.08 Las Tablas terület 1995. július 28-i. részleges terve (*plan parcial*) tartalmazta. Ezt követően Madrid a madridi önkormányzat és a madridi közösség által 1997. április 17-én jóváhagyott településrendezési tervében (*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, a továbbiakban: PGOU) is megjelent.
- (13) Az 1998. évi végrehajtási megállapodás részes feleinek tudomásuk volt a B-32. számú telkek általános sportcélú hasznosításra való besorolásáról, de Spanyolország szerint azon a véleményen voltak, hogy a sportcélú besorolás nem zárja ki a magántulajdonba történő átruházást, és mivel a Real Madrid a területen sportcélú infrastruktúrát kívánt létesíteni, a madridi önkormányzat feltételezte, hogy a B-32. számú telkek átruházható, amennyiben a Real Madrid biztosítja és tiszteletben tartja a földterület besorolása szerinti sportcélú hasznosítást.
- (14) A madridi közösség földterületeiről szóló 2001. július 17-i 2001/9 sz. törvény (*Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, a továbbiakban: 9/2001. sz. törvény) 64. cikke azonban kimondja, hogy valamennyi földterületet, létesítményt, építményt és épületet minősítésének, besorolásának, illetve jogállásának megfelelően kell

(?) Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, BOE de 22 de Julio de 1993.

hasznosítani. A településrendezési terv 7.7.2. szakasza a sportcélú hasznosításra kijelölt területeket köztulajdonban álló telekként határozza meg. Amikor a madridi önkormányzatot 2003-ban bejegyezték a B-32. számú telek tulajdonosaként és kötelezetté vált a telek Real Madridra történő átruházására, a 9/2001. sz. törvény már hatályban volt. A 9/2001. sz. törvény előírta, hogy az általános sportcélú hasznosításra kijelölt földterületnek köztulajdonban kell állnia. Az ilyen földterület magánjogi jogalany részére nem ruházható át, mert a földterület köztulajdon jellege (*bien de naturaleza demanial*) kizárja az elidegenítést. Ezért a madridi önkormányzat jogilag lehetetlennek ítélte a B-32. számú telek Real Madridra történő átruházását. Ezért nem ruházta át a telket 2003-ban az 1998. évi végrehajtási megállapodás előírásának megfelelően.

- (15) Ezenfelül a Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2004-ben hozott ítélete szerint a településrendezési tervekben, ahogy a PGOU-ban is előírt besorolás kizárja, hogy magánjogi jogalany a B-32. számú telekhez hasonló besorolású földterület tulajdonjogával rendelkezzen.<sup>(4)</sup> Az ítélet pontosította a településrendezési elvek jogi értelmezését. Ennek következtében a B-32. számú telek Real Madridra történő átruházására nem került sor.
- (16) A 2011. évi vitarendezési megállapodásban a madridi önkormányzat és a Real Madrid elismerte, hogy a B-32. számú telek Real Madridra történő átruházása jogilag lehetetlen („*Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela*”). Ennek következtében a madridi önkormányzat vállalta, hogy a B-32. számú telek 2011. évi értékének megfelelő összeggel kompenzálja a Real Madridot a telek 1998. évi megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért. A madridi önkormányzat ingatlan-értékbecslésért felelős műszaki területe 2011. július 27-én kiadott értékbecslési szakvéleményében a B-32. számú telek 2011. évi értékét 22 693 054,44 EUR-ban állapította meg. A B-32. számú telek értékbecslése ugyanazokat az önkormányzati vagyonelemek értékének meghatározására vonatkozó általános kritériumokat alkalmazta, mint amelyeket az 1998. évi értékbecslés alkalmazott, azonos területi besorolás és a földterület átruházhatóságának alapul vételével.
- (17) A felek megállapodtak abban, hogy a kompenzáció a B-32. számú telek átruházása helyett több másik telek Real Madridra történő átruházása formájában valósul meg. Az átruházandó földterület a Rafael Salgado, Paseo de la Castellana és Concha Espina utcák közötti 3 600 négyzetméteres telekből, a Carabanchel negyedben található Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer elnevezésű területek több, összesen 7 966 négyzetméter területű parcellájából, valamint a Ciudad Aeroportuaria – Parque de Valdebebas elnevezésű terület 3 035 négyzetméteres részéből állt. A madridi önkormányzat ingatlan-értékbecslésért felelős műszaki területe az említett földterületek együttes értékét 19 972 348,96 EUR-ban állapította meg.
- (18) A felek megállapították továbbá a Real Madrid 2 812 735,03 EUR összegű tartozását a madridi önkormányzattal szemben az 1991. évi megállapodásban foglalt, mélygarázs megépítésére szóló kötelezettségvállalás elmulasztásáért járó kompenzációként.
- (19) A 2011. évi vitarendezési megállapodásban a Real Madrid és a madridi önkormányzat megállapodott egymással szembeni tartozásainak beszámításában. Először is a Real Madrid B-32. számú telekre vonatkozó 22 693 054,44 EUR összegű követeléséhez hozzáadták azt a 92 037,59 EUR összegű ingatlanadót, amelyet a Real Madrid 2002 óta fizetett a B-32. számú telek után. Ezután a Real Madrid az 1991. évi megállapodás alapján fennálló 2 812 735,03 EUR összegű tartozását levonták a klub madridi önkormányzattal szembeni követeléséből, amelynek összege 19 972 357,00 EUR lett. Ebbe a követelésbe beszámították a Real Madridnak a B-32. számú telek átruházásának lehetetlenségéért járó kompenzációként felajánlott területek értékét 19 972 348,96 EUR összegben. Ennek eredményeként a Real Madrid madridi önkormányzattal szembeni nettó követelése 8,04 EUR volt.
- (20) A madridi önkormányzat és a Real Madrid között 2011 szeptemberében létrejött újabb megállapodás (a továbbiakban: a 2011. évi településfejlesztési megállapodás) keretében a Real Madrid vállalta, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás értelmében a Real Madridra átruházott ingatlanok részét képező Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer területeken lévő ingatlanokat visszaruházza a madridi önkormányzatra, a madridi önkormányzatra ruház egy a tulajdonában álló bevásárlóközpontot, továbbá 6,6 millió EUR összegű egyszeri kifizetést teljesít a madridi önkormányzat javára. Ezért cserébe a madridi önkormányzat vállalta, hogy a Real Madridra ruház egy a tulajdonában álló, a klub Bernabéu stadionjával szemben elhelyezkedő 5 216 négyzetméteres földterületet, amelyen a klub bevásárlóközpontot és szállodát kívánt építeni. Ez utóbbi átruházással összefüggésben az önkormányzat és a madridi közösség módosította a PGOU-t, amelynek keretében megváltoztatta a stadionnal szembeni terület besorolását annak érdekében, hogy lehetővé tegye annak sűrűbb beépítettségét, valamint kereskedelmi hasznosítását. A Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2015. február 2-i ítéletével<sup>(5)</sup> azonban érvénytelenítette a PGOU módosítását.

<sup>(4)</sup> A Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a 2004. október 6-i ítélete.

<sup>(5)</sup> 77/2015. sz. ítélet, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1a.

### 3. A HIVATALOS VIZSGÁLATI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁNAK OKAI

- (21) Az eljárás megindításáról szóló határozatában a Bizottság azt az előzetes álláspontot képviselte, hogy a Real Madrid madridi önkormányzat általi, a 2011. évi vitarendezési megállapodás szerinti kompenzációja az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének értelmében a Real Madrid javára nyújtott állami támogatásnak minősül.
- (22) A hivatalos vizsgálati eljárás megindítását megelőzően benyújtott észrevételeiben Spanyolország azzal érvelt, hogy mivel jogilag lehetetlen volt az 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti kötelezettségének teljesítése, azaz a B-32. számú telek Real Madridra történő átruházása, a madridi önkormányzatnak jogszabályi kötelezettsége keletkezett arra, hogy kompenzálja a Real Madridot a szóban forgó földterület 2011. évi értékével. Ez a Bizottság számára felvetette a kérdést, hogy valóban lehetetlen lett volna-e a földterület Real Madridra történő átruházása, továbbá hogy a spanyol polgári jog értelmében milyen következményekkel járt volna az, ha a szerződő felek egyike részéről lehetetlen a szerződéses kötelezettségének teljesítése.
- (23) Az eljárás megindításáról szóló határozatban a Bizottság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a spanyol polgári törvénykönyvnek a szerződések érvénytelenségére vonatkozó rendelkezései nem feltétlenül keletkeztetnek kompenzációs kötelezettséget a kötelezettségét teljesíteni nem tudó fél számára.
- (24) A Bizottság ezenkívül kétségesnek tartotta azt, hogy a B-32. számú teleknek a 2011. évi vitarendezési megállapodásban feltételezett értéke a piaci árat tükrözi. Bár a spanyol hatóságok által benyújtott értékbecslési szakvélemények bizonyítják az állítólagosan összehasonlítható, vegyes hasznosítású, de nem köztulajdont megtestesítő földterületek nagy értékét, az összehasonlíthatóság nehézkes, mert a Spanyolország által említett területek magánjogi jogalanyokra átruházhatók, így piacképesek.
- (25) Az eljárás megindításáról szóló határozatban a Bizottság kétségének adott hangot a B-32. számú telek állítólagos értékének 1998 és 2011 közötti számottevő növekedését illetően. A megszerzése idején 595 194 EUR-ra értékelt földterület állítólag több mint 22 millió EUR-ra, vagyis harminchétszeresére növelte értékét. A Bizottság tájékoztatást kért a spanyol hatóságoktól arról, hogy a madridi önkormányzat miért nem kísérelte meg elkerülni a több mint 22 millió EUR összegű követelést.
- (26) A Bizottság ezenkívül kétségeinek adott hangot azzal kapcsolatban is, hogy a Bernabéu stadion körüli további földterületcserék során a 2011. évi településfejlesztési megállapodás alapján a Real Madridra ruházott ingatlanok értéke megfelel-e azok piaci értékének. Ezért a Bizottság úgy ítélte meg, hogy az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében a szóban forgó ügyletek állami támogatással is járhatnak.
- (27) A Bizottság ezenkívül kétségeinek adott hangot az esetleges támogatás belső piaccal való összeegyeztethetősége tekintetében. Az állami támogatási szabályok kereskedelmi sporttevékenységekre történő alkalmazására vonatkozó konkrét iránymutatás hiányában az értékelésnek közvetlenül az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontján kell alapulnia. E rendelkezés szerint a támogatás a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekinthető, ha a közös érdekekkel összhangban előmozdítja egyes gazdasági tevékenységek vagy gazdasági területek fejlődését. A Bizottság azonban kétségesnek tartotta olyan közös érdekű célkitűzés meglétét, amely indokolhatná egy nagyon versenyképes gazdasági ágazat igen meghatározó résztvevőjének szelektív támogatását.
- (28) Ennek megfelelően a Bizottság felkérte Spanyolországot és az érdekelt feleket, hogy közöljenek lényeges információkat arról, hogy a B-32. számú teleknek a Real Madridra történő, az 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházása jogilag valóban lehetetlen-e a madridi önkormányzat számára, valamint ennek a spanyol jog szerinti lehetséges következményeiről. A Bizottság ezenkívül észrevételeket kért a 2011. évi vitarendezési megállapodással, valamint a 2011. évi településfejlesztési megállapodással érintett földterületek értékével kapcsolatban.

### 4. SPANYOLORSZÁG ÉSZREVÉTELEI

#### 4.1. Észrevételek a B-32. számú telek átruházásának lehetetlenségével kapcsolatban

- (29) Spanyolország megerősítette, hogy a B-32. számú telek átruházása nem volt és továbbra sem lehetséges. Spanyolország szerint a földterület átruházhatóságával kapcsolatos jogi helyzet mindenesetre bizonytalan volt az 1998. évi megállapodás létrejöttékor. A jogi lehetetlenség végül 2004-ben vált egyértelművé a Tribunal Superior de Justicia de Madrid 77/2015. számú, a (19) preambulumbekkezdésben említett ítéletével. Spanyolország szerint az ítélettel érintett jogszabály már hatályban volt 1998-ban, amikor a madridi önkormányzat és a Real Madrid közötti 1998. évi végrehajtási megállapodás létrejött. Spanyolország tehát egyetért azzal, hogy a B-32. számú telek átruházása kezdettől fogva nem volt lehetséges. Spanyolország szerint a jogi lehetetlenség következménye a polgári törvénykönyv 1303. cikke alapján az, hogy a szerződő felek visszaszolgáltatják az egymástól kapott dolgokat. A polgári törvénykönyv 1307. cikke értelmében akkor, ha az érvénytelen szerződés tárgyát képező dolog annak elvesztése miatt nem szolgáltatható vissza, az érintett félnek a dolog által az elvesztés időpontjában képviselt értéket kell megtérítenie. Ennek célja a szerződés létrejötte előtti körülmények helyreállítása.



- (30) Spanyolország szerint a több dologra és kötelezettségre vonatkozó szerződés egészét érvénytelennek kell tekinteni, kivéve akkor, ha a felek feltételezhetően hatályban kívánják tartani a szerződés fennmaradó részét. Ez a felek feltételezett szándékától függ. Spanyolország véleménye szerint semmi nem igazolja azt a feltételezést, hogy a madridi önkormányzat és a Real Madrid hatályban kívánta volna tartani az 1998. évi végrehajtási megállapodás fennmaradó részét annak tudatában, hogy a B-32. számú teleknek a megállapodás szerinti átruházása jogilag lehetetlen.
- (31) Ezzel összefüggésben Spanyolország feltételezi, hogy az 1998. évi megállapodás teljes egészében érvénytelen, ezért arra a következtetésre jut, hogy a Real Madridnak és a madridi önkormányzatnak vissza kell szolgáltatnia az 1996. évi cseremegállapodással, valamint az 1998. évi végrehajtási megállapodással érintett egyéb földterületeket is. Mivel azonban e földterületeket időközben értékesítették, így természetben nem szolgáltatathatók vissza, a madridi önkormányzatnak az értékesítésük időpontjában képviselt értéket kell megtérítenie. A madridi önkormányzatnak tehát a Ciudad Deportiva területén elhelyezkedő 15 000 négyzetméteres földterület értékesítéskor képviselt értékét, azaz Spanyolország szerint 53 578 623 millió EUR-t kell megtérítenie a Real Madrid részére. E következmény a 2011. évi vitarendezési megállapodásban elfogadottakhoz képest sokkal előnyösebb volna a Real Madrid, és sokkal megterhelőbb a madridi önkormányzat számára.
- (32) Spanyolország hivatkozik továbbá arra a joggyakorlatra is, amely alátámasztja azt az álláspontját, hogy a madridi önkormányzatnak kompenzálnia kell a Real Madridot az 1998. évi végrehajtási megállapodásban foglalt kötelezettségek elmulasztásáért. Olyan ítéletekre hivatkozik, amelyek a felek egyike által szándékosan vagy gondatlanságból okozott utólagos ellehetetlenülést érintenek. Spanyolország szerint az említett joggyakorlat a szerződés folyamatos érvényességén és az egyik fél nemteljesítésén alapul; a teljesítő fél a részére át nem adott dolog jelenértékére jogosult, mivel rendes esetben az adott dolog a birtokában lenne. Ez az igény a hitelező szándékától vagy hibájától függetlenül fennállna. Spanyolország a polgári törvénykönyv 1124. cikkére hivatkozik, amely szerint a sértett fél az érvényes kétoldalú szerződés nemteljesítésére tekintettel kompenzációt követelhet a másik féltől abban az esetben, ha a szerződés szerinti teljesítés már nem lehetséges. Ezért a madridi önkormányzat a 2011. évi vitarendezési megállapodás útján rendezte a Real Madriddal szemben az 1998. évi végrehajtási megállapodásból eredően fennálló jogi kötelezettségeit.
- (33) A B-32. számú telek PGOU-ban megjelölt hasznosítási módjának esetleges megváltoztatásával kapcsolatban Spanyolország megerősíti, hogy elvben a madridi önkormányzat saját hatáskörében tehet javaslatot a madridi közösségnek a PGOU módosítására. Spanyolország azonban azt állítja, hogy az ilyen módosításoknak a közös érdeket kell szolgálniuk. A közhasználatú területek fenntartásának jogelvére hivatkozik, amely tiltja a köztulajdonban álló földterületek hasonló jellemzőkkel rendelkező földterület megszerzése nélküli értékesítését. Álláspontja szerint a nagy összegű kompenzációs igény a jelen ügyben nem igazolja az övezeti besorolás megváltoztatását, mivel a módosítás önkényes lenne. A 9/2001. sz. törvény 67. cikkének (2) bekezdése tiltja a közhasználatra kijelölt földterület hasznosítási módjának az érintett területen belüli ellentételező intézkedések nélküli megváltoztatását.
- (34) Végül Spanyolország megjegyezte, hogy ha a Real Madrid 2011-ben megszerezte volna a földterület tulajdonjogát, akkor nem állna fenn állami támogatás, ezért a 2011. évi vitarendezési megállapodás alapján a madridi önkormányzattól a földterület átruházásának elmaradásáért kapott kompenzáció nem tekinthető állami támogatásnak, mivel a kompenzáció mértéke az érintett földterület 2011. évi értékével egyezik meg.

#### 4.2. Észrevételek a B-32. számú telek értékbecslésével kapcsolatban

- (35) A földterület értékbecslésével kapcsolatban Spanyolország közli, hogy az értékbecslést a madridi önkormányzat műszaki területe végezte olyan meghatározott feltételrendszer alapján, amelyet az önkormányzat tulajdonában álló valamennyi földterület esetében alkalmaznak. A műszaki területen foglalkoztatott szakértőknek a tárgyilagosság, szakszerűség és pártatlanság elvét kell követniük. Az igazgatási szerveket jogszabály kötelezi arra, hogy a földterületek értékét elsősorban saját tisztviselőik és szolgálataik útján állapítsák meg.
- (36) A *Módulo básico de repercusión de suelo* (a továbbiakban: MBR) számítási modell alapján Madridra vonatkozó négyzetméterárat kell meghatározni. A B-32. számú telek 2011. évi értékének megállapítása az alábbiak szerint történt:
- terület: 70 815 négyzetméter, ebből beépíthető 35 407 négyzetméter;
  - a gazdasági és ipari minisztérium EHA/1213/2005. sz. rendelete alapján számított MBR: 588 EUR/m<sup>2</sup>;
  - indexálási együttható:  $1,09 \cdot 35\,407 \times 588 \times 1,09 = 22\,693\,054,44$  EUR.

- (37) Spanyolország megemlíti továbbá a pénzügyminisztérium 2011. évi szakvéleményét, amely a B-32. számú telek becsült értékét 25 776 296 EUR-ban állapította meg. Spanyolország hangsúlyozza, hogy jogszabály kötelezi a tulajdonában lévő valamennyi földterület értékének megállapítására attól függetlenül, hogy azok köz- vagy magánterületnek minősülnek.
- (38) Spanyolország bírálja a CEIAM által a Bizottság részére készített szakvéleményt, mivel az az egyik értékelési forgatókönyvet a földterület szociális lakáscélú hasznosítására alapozza. Az ilyen hasznosítás nem felel meg a földterület legértékesebb és legjobb hasznosítására vonatkozó feltételezésnek. Spanyolország szerint tehát a szakvélemény 50 %-kal alacsonyabb értéket állapított meg a közcélú hasznosításra szánt földterület legértékesebb és legjobb hasznosítását jelentő, közszolgáltatás céljára történő hasznosítás (*uso lucrativo de interés general, equipamiento singular*: oktatás, kulturális szolgáltatások és intézmények, kórházak, templomok) esetén alkalmazandó értéknél. A magáncélú hasznosítás forgatókönyve (pl. lakhatás vagy iroda) esetén alkalmazandó érték további 30 %-kal lenne magasabb.
- (39) A földterület közszolgáltatási célú hasznosítása alapján Spanyolország a földterület értékének megállapításához az egyszerű kapitalizáció módszerét javasolja. A módszer a hasznos alapterület várható négyzetméterenkénti értékesítési árából indul ki, amely a Madridi azonos részén 2011-ben található hasonló beruházásokon alapul. A madridi önkormányzat által alkalmazott standard módszer szerint számított kivitelezési költségek levonását követően Spanyolország által kapott érték 22 708 633,52 EUR. Ez az értékbecslés azonban azon a feltételezésen alapul, hogy a földterület besorolása „vegyes közcélú hasznosítás”, ugyanakkor Spanyolország elismeri, hogy a földterület jelenlegi besorolása nem „vegyes közszolgáltatási célú hasznosítás”, hanem „nyilvános sportcélú hasznosítás”, továbbá azt, hogy a sporttól eltérő célú hasznosításhoz az önkormányzat településrendezési tervének hivatalos módosítása lenne szükséges.
- (40) Spanyolország javasolja továbbá az összehasonlítást egy másik, besorolása szerint kórházi hasznosítású földterülettel. E földterület esetében egy független értékbecslés a hasznos alapterületre vonatkozóan 900 EUR/m<sup>2</sup> értéket állapított meg.
- (41) Az 1998. és 2011. évi értékbecslések közötti eltéréssel kapcsolatban Spanyolország közli: a számottevő eltérés magyarázata, hogy a földterület 1998-ban településfejlesztési szempontból igen korai és kezdetleges stádiumban volt. Abban az időpontban még csak a tervezési szakasz fejeződött be. A földterületet a madridi önkormányzatnak még meg kellett vásárolnia, és azt fejleszteni kellett. Ennélfogva a földterületen csak évek múlva történhetett volna építési munka. A helyzet 2011-ben alapvetően megváltozott. Az értékbecslés mindkét esetben a madridi önkormányzat által alkalmazott általános ingatlan-értékbecslési standardokat követte.

### 4.3. Észrevételek a Bernabéu stadion körüli földterület értékével kapcsolatban

- (42) A 2011. évi településfejlesztési megállapodás keretében tervezett ingatlanügyletekkel kapcsolatban Spanyolország arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2015. február 2-i 77/2015. sz. ítélete érvénytelenítette a PGOU módosítását a Bernabéu stadion körüli földterület vonatkozásában, és nem teszi lehetővé a 2011. évi településfejlesztési megállapodás hatálybalépését.

## 5. AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEI

- (43) Az eljárás megindításáról szóló határozat közzétételét követően a Real Madrid, az *Ecologistas en Acción* egyesület, az *Asociación para la Defensa del Estado de Derecho*, valamint a Bizottságot a vizsgált ingatlanügyletről tájékoztató magánszemélyek nyújtották be észrevételeiket a Bizottsághoz.

### 5.1. A Real Madrid észrevételei

#### 5.1.1. Észrevételek a B-32. számú telek madridi önkormányzat általi átruházásának elmaradásával járó következményekkel kapcsolatban

- (44) Az 1998. évi végrehajtási megállapodás háttérével kapcsolatban a Real Madrid közli, hogy a madridi önkormányzat érdekelt volt a Ciudad Deportivában, mivel fejleszteni kívánta a központi elhelyezkedésű területet, a Real Madridnak pedig állóeszközöket kellett elidegenítenie adósságai visszafizetéséhez.

- (45) A Real Madrid azt állítja, hogy több ízben kérte a madridi önkormányzattól a B-32. számú telek átruházását. A Real Madrid szerint a telek „általános sportcélú hasznosítás” (*deportivo de carácter básico*) besorolása valóban jogi akadályt jelent annak magánjogi jogalany részére történő értékesítésével szemben. Úgy véli azonban, hogy a telek átruházása lehetséges lett volna. Állítása szerint a területhasználati besorolás módosítása nem volt lehetetlen, és nem haladta meg a madridi önkormányzat hatáskörét. A madridi önkormányzat jogosult volt a telek meglévő besorolásának visszavonására (*desafectación*), majd a terület eltérő kategóriába sorolására. Ezzel a földterület jellege közhasználatú területről magánterületté változott volna annak érdekében, hogy lehetővé tegye a földterület Real Madrid részére történő átruházására irányuló szerződéses kötelezettség teljesítését.
- (46) 1998-ban a meglévő besorolás megváltoztatása különösebb jogszabályi akadály nélkül végrehajtható lett volna. A helyzet azonban a 9/2001. sz. törvény hatálybalépésével megváltozott. A 9/2001. sz. törvény 67. cikkének (2) bekezdése szerint a közhasználatra kijelölt földterület besorolásának törléséről (*desafecte el suelo de un destino público*) szóló határozattal egyidejűleg kompenzációs intézkedéseket kell hozni annak érdekében, hogy az érintett területen fenntartható legyen a közhasználatú erőforrások minősége és mennyisége <sup>(6)</sup>. Ennek következtében amikor a B-32. számú telek átruházása 2003-ban esedékessé vált, a madridi önkormányzat nem sorolhatta át a telket olyan intézkedések meghozatala nélkül, amelyek biztosították volna a Las Tablas területén található általános sportlétesítmények mennyiségének és minőségének fenntartását.
- (47) Következésképpen a madridi önkormányzatnak a B-32. számú telekéhez hasonló méretű földterületet kellett volna megszereznie a Las Tablas területén, és azt az „általános sportcélú hasznosítás” kategóriába kellett volna sorolnia. Ez igen költséges lett volna, mivel a területen a rendelkezésre álló földterületek besorolása 2011-ben „lakáscélú” vagy „kereskedelmi” hasznosítás volt. Az ilyen besorolású földterületek piaci ára sokkal magasabb volt, mint az „általános sportcélú hasznosítás” kategóriába sorolt földterületeké. Valójában egy a Real Madrid által benyújtott szakvélemény szerint az ilyen kompenzációs intézkedések 58 millió EUR és 240 millió EUR közötti költséget jelentenének a madridi önkormányzat számára, amely lényegesen nagyobb, mint a 2011. évi vitarendezési megállapodásban elfogadott 22 693 054,44 EUR összegű kompenzáció <sup>(7)</sup>.
- (48) Jogi szempontból tehát a madridi önkormányzat leküzdhetette volna a szerződészszerű teljesítés akadályait, ha ez szándékában állt volna. Ezzel kapcsolatban a Real Madrid azzal érvel, hogy egy szerződéses kötelezettség a spanyol magánjog eredeti lehetetlenséggel kapcsolatos doktrínája alapján akkor érvénytelen, ha a teljesítés akadályai kezdettől fogva fennállnak, feltétel nélküliek, állandóak, és a felek által nem befolyásolhatók.
- (49) Ugyanezen okból a madridi önkormányzat a klubbal szembeni, a B-32. számú telek átruházására vonatkozó szerződéses kötelezettségét a spanyol jog lehetetlenüléssel (*imposibilidad sobrevinida*) kapcsolatos doktrínájára hivatkozva sem kerülhette volna el. A madridi önkormányzat kizárólag akkor kerülhette volna el a kötelezettséget, ha a teljesítés akadályai leküzdhetetlenek és teljes mértékben a befolyásán kívül állók lettek volna.
- (50) Ha a madridi önkormányzat 2011-ben teljesítette volna az arra irányuló szerződéses kötelezettségét, hogy a B-32. számú telket átruházza a Real Madridra, akkor a klub 22 693 054,44 EUR piaci értékű földterülethez jutott volna. Ezért a Real Madrid szerződészszerű teljesítés követelésére való jogának gazdasági értéke megegyezett a B-32. számú telek 2011. évi piaci értékével.
- (51) A Real Madrid szerint nem lett volna értelme olyan egyezséget elfogadnia, amely a B-32. számú telekhez fűződő szerződéses jogának értékét a telek aktuális piaci értékénél alacsonyabban állapítja meg. A Real Madrid nem lett volna hajlandó olyan egyezséget elfogadni, amely a B-32. számú telekhez fűződő jogának értékét a telek 1998. vagy 2003. évi piaci értékén állapítja meg. A Real Madrid bírósági eljárást kezdeményezett volna azon jogának teljes értékű védelme érdekében, hogy követelje az 1998. évi végrehajtási megállapodás teljesítését.
- (52) A 2011. évi vitarendezési megállapodás alternatívája az lehetett volna, ha a Real Madrid ragaszkodik szerződéses jogaihoz. Ennek keretében kompenzációt követelhetett volna szerződésszegésért, ha ez utóbbi oka a polgári törvénykönyv 1101. cikkének értelmében szándékosság vagy gondatlanság lett volna. Ebből a földterület által az ítélet időpontjában képviselt értéknek, vagyis a 2011. évi vitarendezési megállapodásban feltételezett értéknek megfelelő kompenzációs igény származott volna. A Real Madridnak lehetősége lett volna továbbá arra is, hogy a polgári törvénykönyv 1124. cikke alapján felmondja a szerződést, amelyből a polgári törvénykönyv 1123. cikke szerint a már megtörtént teljesítés visszaállítására vonatkozó jog, valamint kártérítési igény származott volna.

<sup>(6)</sup> „Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que [...], desafecte el suelo de un destino público [...], deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo [...]”.

<sup>(7)</sup> A Real Madrid által benyújtott Aguirre Newman-jelentés, 122–126. o.

- (53) A Real Madrid hangsúlyozza, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás előnyösebb a madridi önkormányzat számára, mint a teljes visszaállítás. A visszaállítás az 1998. évi végrehajtási megállapodás előtt fennálló állapot visszaállításával járt volna. Elvben ekkor a madridi önkormányzatnak vissza kellene adnia a Real Madridnak a Ciudad Deportivában megszerzett 15 000 négyzetméteres területet, a Real Madridnak pedig vissza kellene adnia a madridi önkormányzatnak a 33. és 34. számú telkeket. A telkek visszaadása azonban nem lenne kivitelezhető. A felek a földterületeket évekkal ezelőtt harmadik felek részére értékesítették, amelyek a földterületeket jóhiszeműen szerezték meg. Ilyen esetben az egyes feleknek a spanyol jog szerint azt az értéket kell megtéríteniük a másik fél részére, amelyet a visszaállítással érintett földterület az ítélet kihirdetésének időpontjában képvisel.
- (54) Jogi szakvélemény és az Aguirre Newman ingatlan-tanácsadótól 2014 áprilisában kapott ingatlan-értékbecslési jelentés (a továbbiakban: Aguirre Newman-jelentés) alapján a Real Madrid ismerteti a szerződés szerű teljesítés 2011. évi visszaállításának spanyol magánjog szerint menetét, valamint a visszaállítás pénzügyi következményeit. A Real Madrid szerint a visszaállítás a következő kifizetéseket eredményezte volna a madridi önkormányzat és a Real Madrid között: a madridi önkormányzatnak a Real Madrid részére meg kellett volna fizetnie a Ciudad Deportivában található 15 000 négyzetméteres terület aktuális (2011. évi) értékét, amelyet az Aguirre Newman 65,346 millió EUR-ra becsült<sup>(8)</sup>; a Real Madridnak pedig a madridi önkormányzat részére meg kellett volna fizetnie a 33. és 34. számú telkek 2011. évi értékét, amelyet az Aguirre Newman 32,246 millió EUR-ra becsült<sup>(9)</sup>. Ennek megfelelően a visszaállítás nettó hatásaként a madridi önkormányzatnak 33,1 millió EUR-t kellett volna kifizetnie a Real Madrid részére, 10,407 millió EUR-val többet, mint amit a klub a 2011. évi vitarendezési megállapodás alapján kapott. Lényegében tehát a Real Madrid a 2011. évi vitarendezési megállapodás elfogadásával a madridi önkormányzattal szembeni további 10,407 millió EUR összegű követeléséről mondott le.
- (55) A Real Madrid szerint tehát az 1998. évi végrehajtási megállapodás felmondása és az annak, valamint az 1996. évi cseremegállapodásnak megfelelő teljes visszaállítás a madridi önkormányzat számára valós és kézzelfogható kockázatot jelentett 2011-ben. A 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötésével a madridi önkormányzat e kockázatot mintegy 10,407 millió EUR-val alacsonyabb költség mellett kerülhette el ahhoz a követeléshez képest, amelyet a Real Madrid támasztott volna akkor, ha felmondja az 1998. évi végrehajtási megállapodást és visszaállításhoz folyamodik.
- (56) Végül a Real Madrid azzal érvel, hogy kompenzációt igényelhetett volna a madridi önkormányzat szerződésszegésével okozott károkért. A polgári törvénykönyv 1124. cikke, valamint a kialakult joggyakorlat szerint a felmondás és a szerződés szerinti kártérítés egymással összeegyeztethető jogorvoslatok. A kártérítés célja, hogy a hitelező ugyanolyan helyzetbe kerüljön, mintha az adós teljesítette volna szerződéses kötelezettségeit.
- (57) A Real Madrid szerint az 1998. évi végrehajtási megállapodás érvénytelenségét feltételezve annak jogi következménye a polgári törvénykönyv 1303. cikke értelmében a felek részéről az érvénytelen szerződés alapján történt teljesítések visszaállítása lenne. A polgári törvénykönyv 1307. cikke úgy rendelkezik, hogy ha egy dolog annak elvesztése miatt nem szolgáltatható vissza, akkor a dolognak az elvesztéskori, kamattal növelt értékét kell megtéríteni. A harmadik fél részére történő jóhiszemű értékesítés egyenértékű az elvesztéssel<sup>(10)</sup>, tehát az 1998. évi végrehajtási megállapodás megkötését követően értékesített telkeket elvben nem az aktuális értékükön, hanem a harmadik felek részére történt értékesítéskor képviselt érteken kell figyelembe venni.
- (58) E megközelítés a következő kifizetéseket eredményezné a madridi önkormányzat és a Real Madrid között: A madridi önkormányzatnak meg kellene fizetnie a Real Madrid részére a Ciudad Deportivában található 15 000 négyzetméteres terület 2003. évi értékesítéséből származó mintegy 53 millió EUR bevételt, valamint annak az említett időponttól számított kamatait. A Real Madridnak meg kellene fizetnie a madridi önkormányzat részére a 33. és 34. számú telkek 1999. évi értékesítéséből származó mintegy 12,9 millió EUR bevételt, valamint annak kamatait. Ennek megfelelően a 2011. évi visszaállítás nettó hatásaként a madridi önkormányzatnak kamatok nélkül 40,1 millió EUR-t kellett volna kifizetnie a Real Madrid részére. Ez az összeg a 2011. évi vitarendezési megállapodás alapján a madridi önkormányzat által a klubnak fizetett összeget mintegy 17,407 EUR-val, az 1998. évi végrehajtási megállapodás szerződésszegés miatti felmondása esetén a klubnak visszafizetendő összeget pedig mintegy 7 millió EUR-val haladja meg.

<sup>(8)</sup> Aguirre Newman-jelentés, 113–117. o.

<sup>(9)</sup> Aguirre Newman-jelentés, 106–112. o.

<sup>(10)</sup> A legfelsőbb bíróság 1997. június 6-i ítélete, 1610/1993. sz. fellebbezés („que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irrevindicable, no el de la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una situación preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron las cosas, careciendo de poder dispositivo sobre ellas”).

## 5.1.2. Észrevételek a B-32. számú telek értékével kapcsolatban

- (59) A földterületek 1998-ban feltételezett értékét a madridi önkormányzat városfejlesztési osztályának (*Gerencia Municipal de Urbanismo*) tapasztalt szakértői állapították meg a vonatkozó spanyol jogszabályban előírt értékelési módszertan alkalmazásával. Az értékbecslések szerint a klubra átruházandó telkek összértéke megegyezik a madridi önkormányzatra átruházandó 15 000 négyzetméteres terület értékével.

## 1. táblázat

## Az 1998. évi végrehajtási megállapodásban szereplő értékbecslések

Madridi önkormányzat		Real Madrid	
A Real Madridra átruházandó földterület	Érték (EUR)	A madridi önkormányzatra átruházandó földterület	Érték (EUR)
B-32. számú telek	595 194	A Ciudad Deportiva 15 000 m <sup>2</sup> -es területe	13 522 772
B-33. és B-34. számú telkek	12 927 578		
<b>Összesen</b>	<b>13 522 772</b>	<b>Összesen</b>	<b>13 522 772</b>

- (60) Ennek megfelelően a madridi önkormányzat által 1998-ban a B-32., 33. és 34. számú telkek átruházásának alapjául felhasznált értékbecslések nem mutatják a Real Madrid túlkompenzálását.
- (61) A Real Madrid elutasítja azt az álláspontot, hogy a városfejlesztési osztály műszaki szakértői által a nemzeti jogszabály alapján készített értékbecslések nem függetlenek. Hivatkozik a közhatóságok általi földterület- és ingatlanértékesítésben foglalt állami támogatások összetevőiről szóló bizottsági közleményre <sup>(1)</sup> (a földterület-értékesítésről szóló közlemény), amely elismeri, hogy az állami értékbecslési irodákat, valamint a köztisztviselőket, közalkalmazottakat függetlennek kell tekinteni, ha megállapításaik indokolatlan befolyásolása eredményesen kizárható.
- (62) Az 1998. évi megállapodással érintett földterületek értékének megállapítása azzal az értékelési módszerrel történt, amelyet az ingatlanok értékének megállapításakor a spanyol közhatóságok egységesen alkalmaznak <sup>(2)</sup>. Az értékbecslési szakvéleményeket készítő tisztviselők a terület szakértői, akiknek személyes kötelessége a vonatkozó jogszabályok és eljárások alkalmazása, valamint a tárgyilagosság, semlegesség és pártatlanság elvének érvényesítése. Az általuk készített értékbecslések a valóságnak megfelelőnek és pontosnak tekinthetők a spanyol bíróságok előtt folytatott jogi eljárásokban történő felhasználás során is. A spanyol jog tiltja az értékbecslés bármely irányú olyan módosítását, amelyből egy magánjogi jogalanynak a közigazgatás terhére előnye származik.
- (63) Az említett okokból a Real Madrid úgy véli, hogy az 1998-ban az 1998. évi végrehajtási megállapodás céljából készített értékbecslések a földterület-értékesítésről szóló közlemény értelmében független szakértői értékbecslések voltak.
- (64) Ezenkívül az Aguirre Newman-jelentés is tartalmaz a B-32. számú telek, valamint a Ciudad Deportivában található 15 000 négyzetméteres terület 1998. évi piaci értékére vonatkozó becslést. Az Aguirre Newman-jelentés eredményei valamelyest eltérnek az 1998. évi végrehajtási megállapodás céljából elfogadott értékbecslésektől. Az eredmények azonban alátámasztják azt az álláspontot, hogy a Real Madrid 1998-ban nem részesült túlzott mértékű kompenzációban. Sőt, a jelentés rámutat, hogy az 1998. évi végrehajtási megállapodás a Ciudad Deportivában található 15 000 négyzetméteres terület 1998. évi értékét alulbecsülte, míg a B-32. számú telek, valamint a 33. és 34. számú telkek értékét túlbecsülte.

<sup>(1)</sup> HL C 209., 1997.7.10., 3. o.

<sup>(2)</sup> 1020/1993. sz. királyi rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú értékelés technikai standardjainak, valamint a földterületi és építményértékekre vonatkozó standard táblázatok meghatározásáról („*Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*”). Az igazgatási szervek vagyonáról szóló 33/2003. törvény („*Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*”) 114. cikkének (1) bekezdése szerint a köztulajdonban álló földterületek értékbecslését az említett törvény alkalmazásában végezheti i. az átruházandó vagyonelemek vagy jogok kezelését végző, vagy az azok megszerzésében vagy hasznosításában érdekelt közjogi szervezet szakmai személyzete; ii. a pénzügyi és közigazgatási minisztérium szakmai személyzete; iii. a spanyol jegybank értékbecslő társaságokról vezetett nyilvántartásában („*Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España*”) szereplő értékbecslő társaság, valamint az egyéb, megfelelő engedéllyel rendelkező értékbecslő társaság.

## 2. táblázat

## Az 1998. évi végrehajtási megállapodásban és az Aguirre Newman-jelentésben szereplő értébecslések összehasonlítása

Madridi önkormányzat				Real Madrid			
A Real Madridra átruházandó földterület	Érték (Aguirre Newman) (EUR)	Érték (1998. évi megállapodás) (EUR)	Eltérés (Δ%)	A madridi önkormányzatra átruházandó földterület	Érték (Aguirre Newman) (EUR)	Érték (1998. évi megállapodás) (EUR)	Eltérés (Δ%)
B-32. számú telek	574 000	595 194	+ 3,69	A Ciudad Deportiva 15 000 m <sup>2</sup> -es területe	13 850 000	13 522 772	- 2,04
B-33. és B-34. számú telkek	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
<b>Összesen</b>	<b>13 443 000</b>	<b>13 522 772</b>	<b>+ 0,59</b>	<b>Összesen</b>	<b>13 850 000</b>	<b>13 522 772</b>	<b>- 2,04</b>

- (65) Az említett elemek alátámasztják azt az álláspontot, hogy a madridi önkormányzat az 1996. évi ingatlan-cseréről szóló megállapodás, valamint az 1998. évi végrehajtási megállapodás megkötésekor magánbefektetőként járt el, és nem juttatta előnyhöz a Real Madridot. A Ciudad Deportiva későbbi, 53 millió EUR-s áron történő értékesítése megerősíti, hogy a Real Madrid a Ciudad Deportiva értékesítések egyértelműen nem részesült túlzott kompenzációban. Ezenkívül a madridi önkormányzat értébecsléseinek pontosságát támasztja alá az is, hogy a Real Madrid 1999-ben a Julián Camarillo Sur területén elhelyezkedő földterületet az 1998. évi végrehajtási megállapodás céljából megállapított értékkel közel azonos áron értékesítette harmadik feleknek.
- (66) A B-32. számú telek 2011. évi ingatlan-értébecslését illetően a Real Madrid úgy véli, hogy a madridi önkormányzat városfejlesztési osztályának műszaki területe által készített értébecslés szintén független értébecslésnek tekinthető. A Real Madrid az Aguirre Newmant a B-32. számú telek 2011. évi értékének megállapítására is felkérte. A társaság által az elfogadott nemzetközi értékelési elvek alkalmazásával készített értébecslés szerint a B-32. számú telek 2011. évi piaci értéke 22 690 000 EUR volt, vagyis csaknem azonos a 2011. évi vitarendezési megállapodás szerinti értébecslés eredményével.
- (67) Ezenkívül a Real Madrid felhívja a figyelmet arra, hogy a B-32. számú telek 2011. évi értéke az ingatlan-nyilvántartó (*Catastro Inmobiliario*) szerint ennél is magasabb, 25 776 296 EUR volt. Az ingatlan-nyilvántartó a pénzügyi és közigazgatási minisztérium mellett működő állami szerv. Nem függ a madridi önkormányzattól, sem Madrid egyéb önkormányzati hatóságától vagy szervétől. A Real Madrid szerint észszerűen feltételezhető, hogy az ingatlan-nyilvántartó nem tudtak a Real Madrid és a madridi önkormányzat között a 2011. évi vitarendezési megállapodást előkészítő tárgyalásokról. A jogszabály értelmében az ingatlan-nyilvántartási érték nem haladhatja meg a szóban forgó földterület piaci értékét, és tényleges piaci ügyleteken kell alapulnia. Ebből következik, hogy a B-32. számú telek 2011. évi piaci értéke nem lehetett alacsonyabb 25 776 296 EUR-nál.
- (68) Az 1998 óta bekövetkezett értéknövekedéssel kapcsolatban a Real Madrid rámutat, hogy 1998-ban a B-32. számú telek fejlesztés nélküli területen található, hasznosítatlan parcella volt. Bár a madridi önkormányzat 1997-ben településfejlesztési tervet fogadott el, ez önmagában nem garantálja a földterület tényleges fejlesztését, mivel az jelentős beruházásokat igényel a kockázatvállalásra hajlandó magánbefektetők részéről. A Las Tablas első építési engedélyeit csak 2001-ben adták ki.
- (69) Attól az időponttól kezdve jelentős építési munkák kezdődtek, és fokozatosan egyértelművé vált, hogy a Las Tablas sikeres fejlesztés lesz. A Telefónica globális központi irodájának a Las Tablas területére történő áthelyezését más nagyvállalatok is követték. 2011-re a terület teljes körűen fejlesztett, igen népszerű lakó- és kereskedelmi területté vált. A Las Tablas teljes körűen fejlesztett és teljesen beépített, magas árfekvésű társasházakkal és multinacionális vállalatok központi épületeivel körülvett területté történő drámai átalakulása erőteljesen hatott a B-32. számú telek értékére.

- (70) A Bizottság részére a CEIAM által készített szakvéleményben található ingatlan-értékbecsléssel kapcsolatban a Real Madrid megállapítja, hogy annak eredménye nem tekinthető megfelelő piaci értéknek, amelyet egy üzleti szándékkal rendelkező vevő hajlandó lenne megfizetni. A CEIAM szakvéleménye inkább olyan befektetési értéket állapít meg, amely a Real Madrid szerint egy vagyonelem tulajdonosa vagy leendő tulajdonosa számára annak egyedi befektetési és üzemeltetési célkitűzésekkel összefüggő értékét testesíti meg, továbbá a befektetési érték levezetése során a CEIAM által alkalmazott értékelési módszer (a továbbiakban: az ECO/805/2003. sz. rendelet) hitelbiztosítéki értéket eredményez. A hitelbiztosítéki érték egyik alapelve az óvatosság elve. Azt tükrözi, hogy a megállapított érték egy tartós, hosszú távú érték különösen óvatos becslése, míg a piaci érték elve az üzleti szándékkal rendelkező vevő és eladó közötti, szokásos piaci feltételekkel végrehajtott ügylet során alkalmazott értéket takarja. A piaci érték elve olyan becslött árat eredményez, amelyen az ingatlan az értékbecslés napján értékesíthető.
- (71) Ezzel szemben a hitelbiztosítéki érték célja egy olyan hosszú távon fenntartható érték megállapítása, amely megbízható alapot jelent az ingatlan jelzálog biztosítékaként való alkalmasságának megítéléséhez, amely az esetleges piaci ingadozásoktól függetlenül is érvényes marad. A Real Madrid szerint az így kapott érték várhatóan alacsonyabb a piaci értéknél. A Real Madrid megfelelőbbnek tartja a statikus maradványértékelési módszer alkalmazását, amely az infrastrukturális és kivitelezési költségek, valamint a kivitelezéssel létrehozott egységek várható értékesítési árának becslésén alapul.
- (72) A Real Madrid megemlíti a CEIAM szakvéleményében alkalmazott különböző forgatókönyveket, különösen azt, amelyek a sportcélú hasznosítást feltételezi. A Real Madrid szerint a szakvélemény számos hibát tartalmaz. A Real Madrid úgy véli, hogy a CEIAM szakvéleményében a B-32. számú telek sportlétesítményként történő értékelésénél az alábbi lényegi hibák találhatók:
- a földterület és a létesítmények hasznosításának optimalizálása nem történik meg: a CEIAM nem veszi figyelembe pl. a földterület azon 25 %-ából származó bevételeket, amelyet a tulajdonos a hatályos szabályok értelmében üzletek és parkolóhelyek kialakításával hasznosíthat;
  - alulbecsüli a sportinfrastruktúra iránti meglévő felhasználói keresletet: 2011-ben a Las Tablas már vonzó, magas életszínvonalú terület volt, ahol számos nagyvállalat rendelkezett központi irodával, vagy tervezte ezt;
  - a CEIAM számítása a telken kisebb beépített alapterülettel számol, mint amelyet a földterület besorolása megenged (beépíthető terület);
  - a CEIAM a becslött értéket a földterület egyszerű használati jogát („*derecho de superficie*”) feltételező forgatókönyv alapján állapítja meg, miközben a piaci érték szakszerű becslésének a földterülethez fűződő kizárólagos tulajdonjog átruházásán kell alapulnia.

### 5.1.3. Észrevételek a Bernabéu stadion körüli földterülettel kapcsolatban

- (73) A 2011. évi településfejlesztési megállapodásban elfogadott, a Bernabéu stadion körüli területtel, valamint a Carabanchel kerülettel összefüggő PGOU-módosítással kapcsolatban a Real Madrid kifejti, hogy a településfejlesztési terv kifizetett módosítása a beépíthető terület („*edificabilidad*”) megnövelését írta elő, amely lehetővé teszi a stadion kibővítését és tetővel való fedését. E fejlesztések kompenzációja céljából a spanyol jog előírja a tulajdonos számára, hogy a beépíthető területben megvalósult bővítés értékének 10 %-át térítse meg a közhatóságoknak („*aprovechamiento*”). A szóban forgó esetben a felek tervei szerint a kompenzáció keretében a madridi önkormányzathoz kerültek volna az Arteaga/Jacinto Verdager területeken lévő telkek, majd azok „lakáscélú” („*residencial*”) besorolása „zöldterület” és „közélcélú létesítmény” („*equipamiento público*”) besorolásra módosult volna.
- (74) A Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2015. február 2-i 77/2015. számú ítéletével azonban érvénytelenítette a PGOU módosítását. Az ítélet jogerős, és megakadályozza a 2011. évi településfejlesztési megállapodás hatálybalépését. A Real Madrid hangsúlyozza, hogy az említett megállapodás semmilyen tekintetben nem kapcsolódik a 2011. évi vitarendezési megállapodáshoz. Eddig a 2011. évi településfejlesztési megállapodás alapján nem került sor földterület átruházására a madridi önkormányzat és a Real Madrid között. Sőt, a felek visszavonták erre irányuló terveiket.

### 5.2. Az egyéb érdekelt felek észrevételei

- (75) Az *Ecologistas en acción* szerint a közszolgáltatás céljára, többek között nyilvános sportcélú hasznosításuként besorolt telkeket 1998-ban sem lehetett magánjogi jogalanyokra átruházni. A tilalom olyan földterületekre is vonatkozott, amelyek még nem kerültek önkormányzati tulajdonba, de a települési tervekben ilyen besorolással szerepeltek. Erre vonatkozóan a 9/2001. sz. törvény nem hozott változást.

- (76) A Real Madridhoz hasonlóan az *Ecologistas en acción* is felhívta a Bizottság figyelmét a Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2015. február 2-i 77/2015. sz. ítéletére, amely érvénytelenítette a PGOU módosítását a Bernabéu stadion körüli földterület vonatkozásában. A Tribunal Superior megállapította, hogy a településrendezési tervnek a stadion körüli földterülettel összefüggő, az eljárás megindításáról szóló határozat 18. pontjában említett módosításait nem indokolta közös érdek. A bíróság megállapította, hogy a Real Madrid és a madridi önkormányzat közötti ügyletet nem az önkormányzat által képviselt általános közérdekkel kapcsolatos szempontok, pusztán a klub stadionfelújítási projektjével összefüggő igények vezérelték.
- (77) A Tribunal Superior de Justicia de Madrid kiemelte, hogy az illetékes hatóságok településrendezést érintő döntéseinek ténylegesen a közös érdeket kell szolgálniuk, nem pedig egy vagy több telektulajdonos, vagy akár magának az önkormányzatnak az érdekeit.
- (78) Az egyéb érdekelt felek további tényeket vagy jogszabályi rendelkezéseket nem közöltek.

## 6. A TÁMOGATÁS ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Előzetes megállapítás a 2011. évi településfejlesztési megállapodással kapcsolatban

- (79) A Spanyolország és a Real Madrid által adott tájékoztatás szerint a Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2015. február 2-i 77/2015. sz. ítélete érvénytelenítette a PGOU módosítását a klub Bernabéu stadionja körüli földterület vonatkozásában. Az ítélet következtében a felek felmondták a 2011. évi településfejlesztési megállapodást. Ebből adódóan a megállapodás nem hajtható végre, így a 2011. évi településfejlesztési megállapodás bizottsági értékelése tárgytalanná vált.
- (80) A jelen határozat ezért kizárólag a 2011. évi vitarendezési megállapodást vizsgálja az állami támogatási szabályok szempontjából.

### 6.2. A támogatás fennállása

- (81) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerint a belső 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.

#### 6.2.1. Az állami támogatás megállapításának feltételei

- (82) A kialakult joggyakorlat szerint az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének értelmében vett támogatásnak minősítéshez az e rendelkezésben előírt minden feltételnek teljesülnie kell <sup>(13)</sup>. Ezért megalapozottan állítható, hogy egy intézkedés az említett rendelkezés értelmében vett állami támogatásnak minősítéséhez először is állami beavatkozásról vagy legalábbis állami forrásból történő beavatkozásról kell, hogy szó legyen, másodszer ennek a beavatkozásnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy érintse a tagállamok közötti kereskedelmet, harmadszor egy vállalkozást szelektív előnyben kell részesítenie, és negyedszer torzítania kell a versenyt, vagy a verseny torzításával kell fenyegetnie <sup>(14)</sup>.
- (83) Mindenekelőtt azonban az állami támogatási szabályok alkalmazásának feltétele, hogy az állítólagos támogatás kedvezményezettje az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vállalkozásnak minősüljön. Az ítélkezési gyakorlat szerint vállalkozás bármely gazdasági tevékenységet folytató jogszemély, függetlenül jogi formájától és finanszírozási módjától <sup>(15)</sup>. Az Európai Unió célkitűzéseire tekintettel a sport – amennyiben a gazdasági tevékenységek körébe esik – az európai uniós versenyjog hatálya alá tartozik <sup>(16)</sup>. A jelen ügyben a Real Madrid hivatásos, profitorientált labdarúgóklubot üzemeltet, amelynek jegyértékesítésből, marketingtevékenységből, műsorszórási jogokból, áruforgalmazásból, szponzorációból stb. bevétele származik. Ennek megfelelően a Real Madrid az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vállalkozásnak minősül.

<sup>(13)</sup> Lásd a C-399/08. sz., *Bizottság kontra Deutsche Post* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2010:481) 38. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot.

<sup>(14)</sup> Lásd a C-399/08. sz., *Bizottság kontra Deutsche Post* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2010:481) 39. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot.

<sup>(15)</sup> C-180/98–C-184/98. sz., *Pavlov és társai* egyesített ügyek (ECLI:EU:C:2000:428).

<sup>(16)</sup> A C-415/93. sz., *Bosman* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:1995:463) 73. pontja; a C-519/04 P. sz., *Meca-Medina és Majcen kontra Bizottság* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2006:492) 22. pontja; valamint a C-325/08. sz., *Olympique Lyonnais* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2010:143) 23. pontja.



- (84) Az állami támogatás megállapításának egyéb feltételeit illetően a 2011. évi vitarendezési megállapodást a közhatóságnak minősülő madridi önkormányzat kötötte, amely a megállapodásból eredően egy földterület átruházására vonatkozó szerződéses kötelezettségének elmulasztásáért 19 972 348,96 EUR összértékű egyéb földterületek átruházásával kompenzálta a Real Madridot. Ennek megfelelően a támogatás megállapításának első feltétele teljesül, mivel a 2011. évi vitarendezési megállapodás a madridi önkormányzatnak tudható be, és a madridi önkormányzat tulajdonában álló földterületek Real Madridra ruházása formájában állami juttatással jár.
- (85) Az állami támogatás megállapításának második feltételét illetően a Real Madridnak nyújtott támogatás érintheti az Unión belüli kereskedelmet, mivel a Real Madrid jegyértékesítésből, marketingtevékenységből, áruforgalmazásból, műsorszórási jogokból, és szponzorációból származó bevétele nem csak Spanyolországon belül, de az Unión belül más forrásokból is keletkezik. Ezenkívül gazdasági versenyben áll az Unióban és Spanyolországban található egyéb hivatásos labdarúgóklubokkal az említett bevételekért és a labdarúgó-játékosok megszerzéséért, így a részére nyújtott támogatás érintheti az Unión belüli kereskedelmet és torzíthatja a versenyt, mivel a támogatás eredményeképpen a Real Madrid pénzügyi helyzete erősödik a hivatásos labdarúgás piacán belüli versenytársakhoz képest<sup>(17)</sup>. Ebből adódóan az állami támogatás megállapításának negyedik feltétele szintén teljesül a jelen ügyben.
- (86) Az állami támogatás megállapításának harmadik, egyben utolsó feltételét illetően a 2011. évi vitarendezési megállapodás szelektív, mivel azt a közhatóság kizárólag a Real Madriddal kötötte meg. Az egyetlen megválaszolatlan kérdés, hogy a megállapodás gazdasági előnyben részesíti-e a Real Madridot. Ezt a Bizottság az alábbiakban részletesebben vizsgálja.

#### 6.2.2. A piaczgazdasági szereplő elve

- (87) Az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének alkalmazásában az előny olyan gazdasági haszon, amelyhez egy adott vállalkozás rendes piaci feltételek között – azaz állami beavatkozás nélkül – nem jutott volna hozzá<sup>(18)</sup>.
- (88) Annak megállapításához, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás eredményeképpen a Real Madrid gazdasági előnyhöz jutott-e, meg kell vizsgálni, hogy a Real Madrid hozzájuthatott volna-e ugyanahhoz az előnyhöz, mint amelyre az állami erőforrások útján tett szert. Az ítélezési gyakorlat szerint a közjogi szervezet vagy közvállalkozás által megvalósított gazdasági ügyletek nem biztosítanak előnyt a másik fél számára, így nem minősülnek támogatásnak akkor, ha megvalósításuk a szokásos piaci feltételek mellett történik<sup>(19)</sup>. Annak megállapításához, hogy egy adott, közhatóság által megvalósított ügylet megvalósítása a szokásos piaci feltételek mellett történt-e, össze kell hasonlítani az érintett közhatóság viselkedését egy hasonló helyzetű, a szokásos piaci feltételek mellett működő, feltételezett „piaczgazdasági szereplő” viselkedésével. Ha a „piaczgazdasági szereplő” hasonló feltételekkel megkötötte volna az ügyletet, akkor az adott ügylet vonatkozásában az előny megléte kizárható<sup>(20)</sup>.
- (89) A piaczgazdasági szereplő elvének érvényesüléséhez a közhatóságnak bizonyítania kell, hogy ugyanúgy viselkedett, ahogyan hasonló körülmények között egy körültekintő piaczgazdasági szereplő viselkedett volna. Egy körültekintő piaczgazdasági szereplő rendszerint önálló előzetes értékelést végez arra vonatkozóan, hogy kereskedelmileg indokolt-e egy adott megállapodás megkötése<sup>(21)</sup>. Következésképpen akkor, ha valamely tagállam állítása szerint egy adott ügylet megfelel a piaczgazdasági szereplő elvének, és ezzel kapcsolatban kétség merül fel, a tagállamnak bizonyítania kell, hogy az ügylet megvalósítására irányuló döntést olyan megalapozott gazdasági értékelések alapján hozta meg, amelyek összemérhetők egy racionális, az érintett közjogi szervezetéhez hasonló jellemzőkkel rendelkező magánjogi szereplő által hasonló körülmények között az ügylet jövedelmezőségének vagy gazdasági előnyeinek meghatározása érdekében elvégzett értékelésekkel. Ennek alkalmazásában az ügylet megkötése után elvégzett, az ügylet tényleges gazdasági racionalitásának visszamenőleges megállapításán, vagy a ténylegesen lefolytatott eljárás megválasztásának utólagos igazolásain alapuló értékelések nem lényegesek<sup>(22)</sup>.

<sup>(17)</sup> A C-172/03. sz., *Heiser* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2005:130) 55. pontja; a C-71/09. P., C-73/09. P. és C-76/09. P. sz., *Comitato „Venezia vuole vivere” és társai kontra Bizottság* egyesített ügyekben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2011:368) 136. pontja. Lásd még a C-156/98. sz., *Németország kontra Bizottság* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2000:467) 30. pontját, valamint az ott hivatkozott ítélezési gyakorlatot.

<sup>(18)</sup> Lásd a C-342/96 *Spanyolország kontra Bizottság* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:1999:210) 41. pontját.

<sup>(19)</sup> A C-39/94. sz., *SFEI és társai* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:1996:285) 60. és 61. pontja.

<sup>(20)</sup> A C-73/11. P. sz., *Frucona Košice kontra Bizottság* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2013:32) 71. pontja, valamint az ott hivatkozott ítélezési gyakorlatot.

<sup>(21)</sup> A C-124/10. P. sz., *Bizottság kontra EDF* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2012:318) 84., 85. és 105. pontja; összehasonlításképpen lásd az SA.36249 (2014/N-3) sz., *Spanyolország – A CEISS szerkezetátalakításának módosítása az Unicaja Bancóval történő integráción keresztül* ügyben 2014. március 12-én hozott bizottsági határozat 59. és 60. preambulumbekzdését (HL C 141., 2014.5.9., 1. o.).

<sup>(22)</sup> A C-124/10. P. sz., *Bizottság kontra EDF* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2012:318) 85. pontja.

- (90) A jelen ügyben a vizsgált intézkedés egy közhatóság és egy gazdasági szereplő között jogvita rendezése céljából létrejött megállapodás. A megállapodás keretében a Real Madrid vállalta, hogy a madridi önkormányzat által a részére fizetett kompenzációért cserébe lemond jogorvoslati igényéről annak kapcsán, hogy a madridi önkormányzat nem teljesítette az 1998. évi végrehajtási megállapodásból eredő kötelezettségeit.
- (91) Spanyolország szerint mivel jogilag lehetetlen volt az 1998. évi végrehajtási megállapodásból eredő azon kötelezettségének teljesítése, hogy a B-32. számú telket átruházza a Real Madridra, a madridi önkormányzat a spanyol jog értelmében a megállapodás teljesítésének elmaradásáért köteles volt kompenzálni a Real Madridot a szóban forgó földterület aktuális értékével. A madridi önkormányzat ezért döntött a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötése mellett, amelynek keretében teljes körű jogi felelősséget vállalt az említett kötelezettség teljesítésének elmulasztásáért, és 22 693 054,44 EUR, azaz a B-32. számú telek 2011. évi, a madridi önkormányzat ingatlan-értékbecslésért felelős műszaki területe által becsült értékének megfelelő összegű kompenzációt nyújtott a Real Madrid részére.
- (92) A piacgazdasági szereplő szemszögéből az, hogy a vitarendezési megállapodás megkötése piaci feltételek mellett történt-e, két tényezőtől függ: egyrészt annak valószínűségétől, hogy felelősségre vonják szerződéses kötelezettségei elmulasztásáért (ezt volt a jogvita forrása), másrészt e felelősség megállapításból eredő pénzügyi kötelezettség maximális mértékétől. Mindkét tényező meghatározza egyfelől azt, hogy a vitarendezési megállapodás megkötése piaci feltételek mellett történt-e, másfelől a megállapodás feltételeit, azaz a jogvita rendezése céljából felajánlott kompenzáció összegét.
- (93) E két tényezőt a jelen ügy összefüggésében mérlegelve a Bizottság úgy ítéli meg, hogy egy piacgazdasági szereplő a madridi önkormányzathoz hasonló helyzetben nem kötötte volna meg a 2011. évi vitarendezési megállapodást. Először is a 2011-ben azzal kapcsolatban uralkodó jogi bizonytalanságot illetően, hogy a madridi önkormányzat kötelezhető-e a Real Madrid részére kompenzáció nyújtására a B-32. számú telek 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért, egy piacgazdasági szereplő a madridi önkormányzattal azonos helyzetben a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötése előtt jogi szakvéleményt kért volna annak megállapítása céljából, hogy a mulasztásért milyen valószínűséggel vonható felelősségre. A madridi önkormányzat ezt nem tette meg. Másodszor a madridi önkormányzattal azonos helyzetben egy piacgazdasági szereplő nem vállalta volna, hogy a megállapodás keretében 22 693 054,44 EUR-t fizet a Real Madridnak, mivel ez az összeg messze meghaladja a B-32. számú telek átruházásának elmulasztásával járó jogi felelősség maximális mértékét.

#### 6.2.2.1. A madridi önkormányzatot a szerződéses kötelezettségeinek elmulasztásáért terhelő felelősség

- (94) Annak valószínűségével kapcsolatban, hogy a madridi önkormányzat felelősségét jogi eljárásban megállapítják, a Bizottság felkérte Spanyolországot, hogy nyújtson be a madridi önkormányzat által a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötése előtt kért olyan jogi szakvéleményt, amely valószínűsíti, hogy az önkormányzat felelősségét megállapítják a B-32. számú telek 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért. Spanyolország nem tudott ilyen szakvéleményt benyújtani<sup>(23)</sup>. Jogi szakvélemény hiányában a Bizottság úgy ítéli meg, hogy egy feltételezett piacgazdasági szereplő hasonló helyzetben nem vállalt volna teljes körű jogi felelősséget egy szerződéses kötelezettség teljesítésének elmulasztásáért úgy, ahogyan ezt a madridi önkormányzat tette, tekintettel a kötelezettség teljesítésének esetleges lehetetlenségét övező jogi bizonytalanságokra, az esetleges lehetetlenség jogi következményeire, valamint arra, hogy a madridi önkormányzat képes lett volna más úton orvosolni a jogi lehetetlenséget.
- (95) Először is nem egyértelmű, hogy a madridi önkormányzat az 1998. évi végrehajtási megállapodás megkötésekor jogi kötelezettséget vállalhatott a B-32. számú telek átruházására. Spanyolország és a Real Madrid szerint az 1998. évi végrehajtási megállapodásban részes felek tudták, hogy a földterület besorolása általános sportcélú hasznosítás, és a megállapodás megkötésekor feltételezték, hogy az ilyen besorolású földterület magánjogi jogalanyra átruházható, amennyiben az adott jogalany a földterület sportcélú hasznosítását tervezi. Semmi sem utal azonban arra, hogy ez a feltételezés az 1998. évi végrehajtási megállapodás létrejöttékor helytálló volt.
- (96) A 9/2001. sz. törvény elfogadásakor a feleknek mindenképpen meg kellett volna kérdőjelezniük a feltételezést, mivel a törvény előírta a közhasználatú területek köztulajdonban tartását. A Bizottság ezzel kapcsolatban megjegyzi, hogy a madridi önkormányzat csak 2003-ban lett a B-32. számú telek bejegyzett tulajdonosa, az 1998. évi végrehajtási megállapodás szerint pedig tulajdonjoga bejegyzését követően hét nappal kellett átruháznia a földterületet.

<sup>(23)</sup> Spanyolország a külső szakvélemény hiányát a 2015. november 6-án tartott telefonkonferencia során, majd 2016. március 9-én írásbeli tájékoztatás formájában is megerősítette.

- (97) Ezenfelül a Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2004. évi ítéletét<sup>(24)</sup> követően mindkét fél számára egyértelművé kellett volna válnia annak, hogy a B-32. számú telekhez hasonló földterületek jogszerűen nem ruházhatók át magánszemélyre vagy magánjogi jogalanyra. Ezért amikor a 2011. évi vitarendezési megállapodás keretében a madridi önkormányzat teljes körű jogi felelősséget vállalt a B-32. számú telek 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért, mindkét fél számára nyilvánvalónak kellett lennie, hogy a B-32. számú telek jogszerűen nem ruházható át.
- (98) Másodszor a B-32. számú telek átruházására vonatkozóan az 1998. évi végrehajtási megállapodásban a madridi önkormányzat számára előírt kötelezettség jogi lehetetlenségének következményei a Real Madrid részére fizetendő kompenzáció iránti esetleges igények tekintetében jogi szempontból szintén bizonytalanok voltak a 2011. évi vitarendezési megállapodás létrejöttkor. Spanyolország szerint a spanyol polgári jog általános szabályai értelmében egy szerződés teljesítésének jogi lehetetlensége a szerződést magánjogilag érvénytelenné teszi. Ebben az esetben nem egyértelmű, hogy a sértett fél a megsemmisült szerződés alapján kompenzációs vagy kártérítési igénnyel él, szemben az adott szerződés alapján már megtörtént teljesítések visszaállítására irányuló igénnyel. E tekintetben Spanyolország és a Real Madrid azzal érvel, hogy a madridi önkormányzat számára a B-32. számú telek átruházásának jogi lehetetlensége a teljes 1998. évi végrehajtási megállapodás érvénytelenségét vonja maga után, így szükségessé teszi az említett megállapodással, valamint az 1996. évi cseremegállapodással érintett valamennyi földterület visszaszolgáltatását, vagy ha ez nem lehetséges, az elvesztésük (értékesítésük) időpontjában képviselt érték megtérítését.
- (99) Nem egyértelmű azonban, hogy azért, mert az 1998. évi végrehajtási megállapodásban foglalt kötelezettségek egyikét a szerződődő felek egyike nem tudja teljesíteni, a spanyol polgári jog értelmében a teljes megállapodás érvénytelenné válna. A részleges érvénytelenség a spanyol polgári jog alkalmazásában összetett kérdés, a madridi önkormányzat pedig nem szerzett be jogi szakvéleményt a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötése előtt.
- (100) Erre vonatkozóan a Bizottság megjegyzi egyrészt, hogy az 1998. évi végrehajtási megállapodás alapján a madridi önkormányzatnak három különálló, összesen 13 522 772 EUR-ra értékelt földterületet kellett volna átruháznia a Real Madridra, amelyek közül a B-32. számú telek más területen helyezkedett el, így nem kapcsolódott a másik két átruházandó földterülethez (a 33. és 34. számú telek a Julian Camarillo Sur területén helyezkedtek el). Ezenfelül a B-32. számú telek becsült értéke 595 194 EUR volt, amely az 1998. évi végrehajtási megállapodás teljes értékének kevesebb mint 5 %-át tette ki.
- (101) A Bizottság megjegyzi továbbá, hogy a madridi önkormányzat az 1998. évi végrehajtási megállapodást azért kötötte meg, hogy teljesítse a Real Madrid kompenzálására vonatkozó, a Ciudad Deportiva 1996. évi cseremegállapodás keretében az önkormányzatra történő átruházásából eredő kötelezettségét. Az 1996. évi cseremegállapodásból egyértelműen kiderül, hogy a madridi önkormányzatnak kifejezetten érdekében állt a Ciudad Deportiva megszerzése, amit a Real Madrid is megerősít, továbbá hogy az 1998. évi végrehajtási megállapodás azért jött létre, hogy a madridi önkormányzat teljesíthesse az 1996. évi cseremegállapodásban előírt azon kötelezettségét, hogy a Ciudad Deportiváért járó kompenzációként bizonyos értékű földterületeket ruházzon át a Real Madridra. A Real Madridnak tehát nem fűződött kifejezett érdeke ahhoz, hogy az 1998. évi végrehajtási megállapodás a B-32. számú teleket is tartalmazza, és ha a felek előtt az 1998. évi végrehajtási megállapodás megkötésekor ismert lett volna az említett földterület átruházásának jogi lehetetlensége, akkor ezt a földterületet bizonyára hasonló értékű más földterülettel váltották volna ki.
- (102) Harmadszor maga a 2011. évi vitarendezési megállapodás bizonyítja, hogy a felek a B-32. számú telek átruházásának jogi lehetetlenségét az 1998. évi végrehajtási megállapodás egészének teljesítésétől elkülönítetten kívánták kezelni, és nem kérdőjelezték meg a megállapodással érintett egyéb földterületek átruházásának érvényességét. Ezenfelül a jelen ügy előzetes vizsgálata során, 2012. június 18-án benyújtott tájékoztatásában Spanyolország kijelentette, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodásban részes felek érdekeltek voltak az 1998. évi végrehajtási megállapodás azon részeinek hatályban tartásában, amelyek nem érintik a B-32. számú teleket.
- (103) Negyedszer a 2011. évi vitarendezési megállapodás létrejöttkor nem volt egyértelmű, hogy a madridi önkormányzat az 1998. évi végrehajtási megállapodás kapcsán felmerült jogi lehetetlenséget orvosolhatta volna a településrendezési szabályok szerint általános sportcélú hasznosításra fenntartott földterület besorolásának megváltoztatásával. A Real Madrid lehetségesnek tartotta a módosítást. A madridi önkormányzat a 2011. évi településfejlesztési megállapodással összefüggésben kezdeményezte is a PGOU ilyen irányú módosítását.
- (104) Spanyolország azonban kifejtette, hogy a módosítást a madridi önkormányzat önállóan nem hajthatta végre, arra vonatkozóan javaslatot kellett volna benyújtania a madridi közösséghez. Az ilyen módosításnak továbbá a közös

(24) Lásd a 4. lábjegyzetet.

érdeket kell szolgálnia. Időközben ezt az álláspontot megerősítette a Tribunal Superior de Justicia 2015. évi ítélete, amely érvénytelenítette PGOU módosítását a Bernabéu stadion körüli, a 2011. évi településfejlesztési megállapodás tárgyát képező földterület vonatkozásában. Mivel azonban a 2011. évi településfejlesztési megállapodás megkötésére nem sokkal a 2011. évi vitarendezési megállapodás létrejöttét követően került sor, a jogi kérdés ekkor nem volt megfelelően rendezettnak tekinthető, így jogilag bizonytalan volt, hogy a madridi önkormányzat az 1998. évi végrehajtási megállapodás kapcsán felmerült jogi lehetetlenséget orvosolhatta volna-e a B-32. számú telek besorolásának megváltoztatásával.

- (105) A fentiekre tekintettel a Bizottság úgy ítéli meg, hogy egy körültekintő piaccgazdasági szereplő ugyanezekkel a jogi bizonytalanságokkal szembesülve a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötése és a B-32. számú telek 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért való teljes körű jogi felelősségvállalás előtt jogi szakvéleményt kért volna, amit a madridi önkormányzat nem tett meg.

#### 6.2.2.2. A kompenzáció lehetséges összege

- (106) A madridi önkormányzat által az 1998. évi végrehajtási megállapodásból eredő jogvita rendezése céljából a Real Madrid részére megfizetni vállalt kompenzáció összegével kapcsolatban a Bizottság úgy véli, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás alapján a B-32. számú telekre vonatkozóan elfogadott 22 693 054,44 EUR messze meghaladja a B-32. számú telek Real Madridra történő átruházásának elmulasztásával járó jogi felelősség maximális mértékét.
- (107) A B-32. számú telek 2011. évi értékét a madridi önkormányzat műszaki területe 22 693 054,44 EUR-ban állapította meg ugyanazokat az önkormányzati vagyonelemek értékének meghatározására vonatkozó általános kritériumokat alkalmazva, mint amelyeket az 1998. évi értékbecslés is alkalmazott. Spanyolország megjegyzi, hogy a becsült érték ingatlan-nyilvántartási érték, amely kiindulási alapként szolgál a földterület-átruházások adózásához, valamint számviteli célú belső értéként az önkormányzat számára. Spanyolország és a Real Madrid ezzel kapcsolatban a pénzügyminisztérium 2011. évi szakvéleményére hivatkozik, amely a B-32. számú telek ingatlan-nyilvántartási értékét 25 776 296 EUR-ban állapította meg. Spanyolország hangsúlyozza, hogy jogszabály kötelezi a tulajdonában lévő valamennyi földterület értékének megállapítására attól függetlenül, hogy azok köz- vagy magánterületnek minősülnek. A Real Madrid felhívja a figyelmet az eljárás megindításáról szóló határozat elfogadását követően készült Aguirre Newman-jelentésben közölt 22 690 000 EUR-s értékbecslésre.
- (108) A Bizottság megjegyzi, hogy az említett értékbecslések kivétel nélkül azon a hibás feltételezésen alapulnak, hogy a B-32. számú telek 2011-ben átruházható lett volna, ami a (97) preambulumbeközlésben kifejtett okokból jogilag lehetetlennek tekinthető. Feltételezve, hogy a madridi önkormányzat nem vonható felelősségre ezért a jogi lehetetlenségért, amelyre vonatkozóan egyáltalán nem kért jogi szakvéleményt, az legalább elmondható, hogy a földterület piaci értéke a Real Madriddal összefüggésben nulla, mivel nem átruházható.
- (109) Ettől függetlenül a Bizottság elfogadja, hogy a vitarendezési megállapodás megkötésének célja a jogbiztonság kompenzáció ellenében történő elérése. Feltéve, hogy a madridi önkormányzat teljes körűen felelősségre vonható a B-32. számú telek Real Madridra történő átruházásának jogi lehetetlenségéért, az e felelősségből eredő pénzügyi kötelezettsége nem haladhatja meg a földterület által a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötésekor képviselt értéket.
- (110) Ezzel kapcsolatban Spanyolország elismeri, hogy a madridi önkormányzat műszaki területe a 2011. évi értékbecslés készítésekor nem a B-32. számú telek helyes besorolását („nyilvános sportcélú hasznosítás”) vette figyelembe, hanem a földterületet a „vegyes közszolgáltatási célú hasznosítás” kategóriába tartozónak tekintette. A Spanyolország és a Real Madrid által említett 25 776 296 EUR ingatlan-nyilvántartási érték emellett többek között a referenciaterületen végrehajtott tényleges piaci ügyletekre vonatkozó információkon alapult, míg az Aguirre Newman-jelentésben közölt 22 690 000 EUR becsült érték a statikus maradványértékelési módszer eredménye, ennek alapja pedig olyan forgatókönyv volt, amely különböző egységeknek közvetlenül azt követő értékesítését feltételezte, hogy a földterületen sportinfrastruktúra létesült.
- (111) Mivel a B-32. számú telek besorolása 2011-ben sportcélú hasznosítás volt és a Real Madrid a telek sportcélú hasznosítását tervezte, a Bizottság úgy véli, hogy a telek értékbecslése során paraméterként a hosszú távú sportcélú hasznosítást kell figyelembe venni. Ezzel kapcsolatban a CEIAM által a Bizottság felkérésére készített szakvélemény a B-32. számú telek tervezett sportcélú hasznosítása tekintetében abból a feltételezésből indul ki,

hogy egy befektető megszerzi a területet, infrastruktúráját alakít ki különböző sportok céljára, majd a felhasználói díjakból származó bevételre tesz szert. A CEIAM által javasolt forgatókönyv észszerűnek tekinthető, mivel a B-32. számú telken létesített sportcélú infrastruktúra egyetlen üzemeltető általi hosszú távú hasznosítása az egyetlen reális lehetőség a földterület besorolása alapján, amely meghatározza annak hasznosítását, és kizárja továbbértékesítését.

- (112) E feltételezés alapján a CEIAM szakvéleménye a B-32. számú telek 2011. évi becsült értékét 4 275 000 EUR-ban állapítja meg <sup>(25)</sup>.
- (113) A CEIAM szakvéleménye az egyik értékelési forgatókönyvet a földterület szociális lakáscélú hasznosítására alapozza, amelyet feltételezve 12 245 000 EUR és 18 000 000 EUR közötti értéket állapít meg. Spanyolország emiatt bírálja a szakvéleményt arra tekintettel, hogy az említett forgatókönyv nem biztosítaná a terület legértékesebb és legjobb hasznosítását <sup>(26)</sup>. Spanyolország szerint tehát a CEIAM szakvéleménye 50 %-kal alacsonyabb értéket állapított meg egy hasonló földterületnek a közcélú hasznosításra szánt földterület legértékesebb és legjobb hasznosítását jelentő, közszolgáltatás céljára történő hasznosítása (*uso lucrativo de interés general*: oktatás, kulturális szolgáltatások és intézmények, kórházak, templomok) esetén alkalmazandó értéknél.
- (114) Erre válaszul a Bizottság megjegyzi, hogy a CEIAM szakvéleményében közölt alternatív forgatókönyv összehasonlítási céllal készült. A szakvélemény végeredményéhez a megfelelő kiindulási alap a sportcélú hasznosítást feltételező forgatókönyv, mivel a madridi önkormányzat a B-32. számú telek közszolgáltatási célú hasznosításra vonatkozó besorolását nem változtatta meg, és a fenti (104) preambulumbekzdésben felsorolt okokból a sportcélú hasznosításra vonatkozó besorolás jogszerű megváltoztatására nem is lett volna lehetősége.
- (115) A Real Madrid több szempontból bírálja a CEIAM szakvéleményét <sup>(27)</sup>.
- (116) Először is bírálja az alternatív, nem sportcélú forgatókönyvek értékelését, mivel azok túl sok szubjektív és diszkrecionális elemet vesznek figyelembe, ezenfelül a B-32. számú telek olyan hasznosításából indulnak ki, amely nem áll összhangban a magántulajdonú ingatlan feltételezett tulajdonosának profitmaximalizáló viselkedésével.
- (117) Másodszor a sportcélú hasznosításon alapuló ingatlan-értékbecsléssel kapcsolatban a Real Madrid megállapítja, hogy a szakvélemény eredménye nem tekinthető megfelelő piaci értéknek. Véleménye szerint a CEIAM az ECO/805/2003. sz. rendelet szerinti országos értékbecslési módszert alkalmazta, amely csupán „hitelbiztosítéki értéket” eredményez. Ez egy tartós, hosszú távú érték különösen óvatos becslése, és jellemzően alacsonyabb, mint a „piaci érték”, amely az ügyleti szándékkal rendelkező vevő és eladó közötti, szokásos piaci feltételekkel végrehajtott ügylet során alkalmazott értéket takarja. A piaci értéket a (110) preambulumbekzdésben ismertetett statikus maradványértékelési módszerrel kell meghatározni.
- (118) Harmadszor a Real Madrid más szempontokra tekintettel is bírálja a CEIAM szakvéleményét:
- a) a földterület és a létesítmények hasznosításának optimalizálása nem történik meg. A CEIAM nem veszi figyelembe pl. a földterület azon 25 %-ából származó bevételeket, amelyet a tulajdonos a hatályos szabályok értelmében üzletek és parkolóhelyek kialakításával hasznosíthat;
  - b) feltételezései a beépíthetőség tekintetében nem használják ki teljes körűen a földterület hasznosításának jogszabályban biztosított lehetőségeit;
  - c) alulbecsüli a vonzó és magas életszínvonalú területen meglévő keresletet. A Real Madrid vitatja a CEIAM 42,9 %-os becslését a sportoló lakosság arányára vonatkozóan, és a területen foglalkoztatott munkavállalók lehetséges keresletét is figyelembe véve 50 %-ot javasol;
  - d) a CEIAM a becsült értéket a földterület egyszerű használati jogát (*„derecho de superficie”*) feltételező forgatókönyv, és nem a földterülethez fűződő kizárólagos tulajdonjog átruházása alapján állapítja meg.
- (119) E bírálatok nem meggyőzőek.

<sup>(25)</sup> A legkedvezőbb és a legkedvezőtlenebb esetben a bevételekből származó megtérülés várható értéke 6 350 000 EUR, illetve 2 350 000 EUR lenne.

<sup>(26)</sup> Spanyolország 2015. június 15-i észrevételei a Bizottság által 2015. április 22-én továbbított CEIAM-szakvéleménnyel kapcsolatban.

<sup>(27)</sup> A Real Madrid 2015. július 10-én benyújtott észrevételei.

- (120) Először is a feltételezett alternatív hasznosítási forgatókönyvek a (114) preambulumbekzdésben írtak szerint kizárólag a földterület különböző feltételezett hasznosítási módjainak összehasonlítását szolgálják, mivel a földterület sportcélú hasznosításra vonatkozó besorolása nem módosult, és nem is módosítható. Az elemzés azt bizonyítja, hogy a B-32. számú telek értéke akkor közelíthetné meg legalább is a madridi önkormányzat által feltételezett értéket, ha nagyobb kereskedelmi potenciált rejtő besorolása lenne. Mivel azonban a madridi önkormányzat a B-32. számú telek besorolását nem változtatta meg, és a sportcélú hasznosításra vonatkozó besorolás jogszerű megváltoztatására nem is lett volna lehetősége, a szakvélemény végeredményéhez a megfelelő kiindulási alap a sportcélú hasznosítást feltételező forgatókönyv.
- (121) Másodszor a földterület „hitelbiztosítéki érték” alapján, vagy egyszerű használati jog feltételezésével történő állítólagos értékbecslését illetően a CEIAM szakvéleménye a Real Madrid állításával szemben ilyen feltételezéseket nem alkalmaz. Ellenkezőleg, a sportcélú hasznosítást feltételező forgatókönyvre épülő 2.5. fejezetben foglaltaknak megfelelően a szakvélemény a becslést értéket a földterület befektetési értéke alapján állapítja meg, amely a meglévő vagy potenciális tulajdonos számára képviselt értéket jelenti. A 2.3.2. fejezetben a CEIAM szakvéleménye kifejti, hogy az ECO/805/2003. sz. rendeletben előírt és a Real Madrid által bírált módszer alkalmazásának célja egy földterület piaci értékének meghatározása<sup>(28)</sup>. Az ECO/805/2003. sz. rendelet alkalmazási céljaitól függetlenül az abban előírt módszer olyan földterület értékét határozza meg, amely egy bizonyos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó bevételtermelésre alkalmas, hitelbiztosítéki értékhez semmi köze nincs. Ennek során általánosan elfogadott standardokat alkalmaz, amelyek függetlenek az értékbecslés okától. A módszer beruházás meglétét feltételezi, mivel az értéket a legvalószínűbb beruházás (a B-32. számú telek esetében a sportcélú infrastruktúra létesítése és üzemeltetése) hosszú távú jövőbeni pénzáramainak nettó jelenértéke alapján határozza meg.
- (122) A Real Madrid által benyújtott Aguirre Newman-jelentésben alkalmazott statikus maradványértékelési módszerrel szemben a CEIAM szakvéleménye a számítást nem a befektető számára a sportcélú infrastruktúra rövid távú értékesítésével elérhető árra, hanem az infrastruktúra több évtizedes kereskedelmi hasznosítására alapozza. A CEIAM által javasolt módszer különösen indokolt a B-32. számú telek esetében, mivel a földterület és az infrastruktúra értékesítése nem lehetséges a földterület hosszú távra meghatározott hasznosítási módja és köztulajdon jellege miatt. A Real Madrid által javasolt statikus maradványértékelési módszer a sportcélú infrastruktúra felhasználói díjából finanszírozott tervezett üzemeltetése esetében nem megfelelő. A módszer kizárólag akkor alkalmazható, ha a földterület és a rajta létesített infrastruktúra értékesíthető, és az értékesítésre közvetlenül a létesítést követően sor kerül.
- (123) Egy földterület értékének az ezen értéken alapuló kompenzációs igény mértékének meghatározását célzó megállapítása során nem tekinthető megfelelőnek az olyan elméleti érték feltételezése vagy megállapítása, amely a földterület értékét befolyásoló, de ténylegesen nem érvényesülő jellemzőkön alapul. A madridi önkormányzattal szembeni kompenzációs igény esetén a B-32. számú telket a madridi önkormányzat számára képviselt értéket kell figyelembe venni, amelyet nem befolyásol a földterület átruházhatóságának feltételezésével számított elméleti érték.
- (124) Harmadszor a CEIAM szakvéleménye a költségek és bevételek becslését különböző jellegű és vonzerejű egyéb sportlétesítményekkel történő részletes és körülmények közötti összehasonlítás alapján végzi el.
- (125) A sporttól eltérő tevékenységekből származó bevételek figyelembevételének, valamint a beépíthetőség maximális kihasználásának állítólagos elmulasztásával kapcsolatban a szakvélemény 1.6.4. fejezete részletes hipotézist állít fel a földterület különböző sportcélú infrastruktúra-együttesek úján történő hasznosítására. Ez a parkoló, üzlet és étterem formájában történő hasznosításra, valamint a felhasználói díjából várható bevételekre is kiterjed, az egyes infrastruktúrák szerint részletes kidolgozottan.
- (126) A CEIAM a szakvélemény 1.6.5. fejezetében jelzi, hogy becslései a beépíthetőség tekintetében nem használják ki teljes körűen a földterület hasznosításának jogszabályban biztosított lehetőségeit. A településrendezés során gyakran alkalmaznak igen magas beépíthetőségi arányokat, hogy a földterület alkalmas legyen az évek során felmerülő különféle igények kielégítésére, amíg az elvárt hasznosítási mód ki nem alakul. Közhasználatú földterületnél ez azonban nem szokatlan, mivel ilyen esetekben gyakori, hogy a tényleges beépítettség mértéke elmarad a megengedetől. A földterület hasznosításának intenzitása a várható keresletől, valamint az elérhető sporttevékenység, illetve sportcélú infrastruktúra jellegétől függ. Ezzel összefüggésben a CEIAM 22 összehasonlítható sportkomplexumot vizsgált meg a szakvéleményben alkalmazott forgatókönyv kidolgozásához.
- (127) A kerületben sporttevékenységet folytatók – a Real Madrid által túlzottan alacsonynak tartott – arányával kapcsolatban a szakvélemény a B-32. számú telken található sportlétesítmények madridi vonzáskörzetében élők sporttevékenységére vonatkozó hivatalos statisztikai adatokat használta fel, amelyeket a szakvélemény tájékoztató

<sup>(28)</sup> Vö. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003 (24. cikk (2) bekezdés, 13678. o.).

mellékletének 3.2. fejezete is közöl. A szakvélemény ezenkívül figyelembe veszi a környező irodák alkalmazotainak lehetséges keresletét is. Erre vonatkozóan a Real Madrid nem nyújtott be a kerületben végzett piackutatáson alapuló számokat azon állítása alátámasztására, hogy a sporttevékenységet folytatók aránya túlzottan alacsony, így a Bizottság kénytelen elfogadni a CEIAM sokkal körültekintőbb becsléseit.

- (128) Végül azzal kapcsolatban, hogy a CEIAM a becsült értéket a földterület egyszerű használati jogát („*derecho de superficie*”) feltételező forgatókönyv, és nem a földterülethez fűződő kizárólagos tulajdonjog átruházása alapján állapítja meg, a Bizottság hivatkozik a (111) preambulumbekzdésre és különösen arra a megállapításra, hogy a földterület és az infrastruktúra értékesítése nem lehetséges a földterület hosszú távra meghatározott hasznosítási módja és köztulajdon jellege miatt.
- (129) A felsorolt okokból a CEIAM szakvéleményével kapcsolatban Spanyolország és a Real Madrid által megfogalmazott bírálatokat a Bizottság nem tartja megalapozottnak. A Real Madrid nem közli, hogy a CEIAM szakvéleményének állítólagos hiányosságai milyen mértékben eredményezik a földterület értékének alulbecsülését. Ebből adódóan nem tételezhető fel, hogy a B-32. számú telek 2011. évi értéke meghaladta a CEIAM szakvéleményében megállapított 4 275 000 EUR értéket, így hasonló körülmények között egy körültekintő piaczgazdasági szereplő nem kötötte volna meg a 2011. évi vitarendezési megállapodást, amelynek keretében a madridi önkormányzat vállalta, hogy 22 693 054,44 EUR összegű kompenzációt nyújt a Real Madridnak a B-32. számú telek 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért való bizonytalan jogi felelősség megváltása céljából.
- (130) Tekintettel annak bizonytalanságára, hogy a madridi önkormányzat felelősségre vonható lett volna a B-32. számú telek 1998. évi végrehajtási megállapodás szerinti átruházásának elmulasztásáért, valamint a madridi önkormányzat által a 2011. évi vitarendezési megállapodásban a Real Madrid részére megfizetni vállalt kompenzáció (22 693 054,44 EUR) és jogi felelősségének maximális mértéke (4 275 000 EUR) közötti jelentős eltérésre, a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a madridi önkormányzathoz hasonló körülmények között működő körültekintő piaczgazdasági szereplő nem kötötte volna meg a 2011. évi vitarendezési megállapodást.
- (131) A Bizottság tehát megállapítja, hogy a madridi önkormányzat a közte és a Real Madrid között létrejött 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötésekor nem úgy járt el, ahogyan azt hasonló körülmények között egy piaczgazdasági szereplő tette volna. Ez alapján úgy kell tekinteni, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás a kompenzáció és a madridi önkormányzat jogi felelősségének maximális mértéke közötti különbözethez megfelelő gazdasági előnyhöz juttatja a Real Madridot, ezért az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében állami támogatásnak minősül.
- (132) Végül Spanyolország azon állítását illetően, hogy nem állna fenn támogatás akkor, ha a madridi önkormányzat 2011-ben átruházta volna a Real Madridra a B-32. számú telket, a Bizottság az állítást nem tartja lényegesnek azon következtetése szempontjából, hogy a Real Madrid a 2011. évi vitarendezési megállapodásból eredően gazdasági előnyhöz jutott. A madridi önkormányzat csak akkor ruházhatta volna át a B-32. számú telket, ha erre a jogszabály alapján jogosult lett volna. Ebben az esetben nemcsak a 2011. évi vitarendezési megállapodás megkötésére nem lett volna szükség, hanem a Real Madrid is megkapta volna azt a földterületet, amelyre az 1998. évi végrehajtási megállapodás alapján jogosult volt, így nem lett volna szükséges annak értékelése, hogy a Real Madrid részére az adott földterületért cserébe felkínált kompenzáció megfelel-e a földterület értékének. Másképpen fogalmazva: a madridi önkormányzat végrehajtotta volna az 1998. évi végrehajtási megállapodást, amely nem képezi a jelen határozat tárgyát.

### 6.3. A támogatás összeegyeztethetősége

- (133) Az állami támogatás a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekintendő, ha az EUMSZ 107. cikkének (2) bekezdésében felsorolt kategóriák bármelyikébe esik <sup>(29)</sup>, és a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekinthető, ha a Bizottság megállapítása szerint az EUMSZ 107. cikkének (3) bekezdésében felsorolt kategóriák bármelyikébe esik <sup>(30)</sup>. Azt azonban a támogatást nyújtó tagállamnak kell bizonyítania, hogy az általa nyújtott állami támogatás az EUMSZ 107. cikkének (2) vagy (3) bekezdése értelmében összeegyeztethető a belső piaccal <sup>(31)</sup>.

<sup>(29)</sup> Az EUMSZ 107. cikkének (2) bekezdésében előírt mentességek a) a magánszemély fogyasztóknak nyújtott szociális jellegű támogatásra; b) a természeti csapások vagy más rendkívüli események által okozott károk helyreállítására nyújtott támogatásra; valamint c) a Német Szövetségi Köztársaság egyes területeinek nyújtott támogatásra terjednek ki.

<sup>(30)</sup> Az EUMSZ 107. cikkének (3) bekezdésében előírt mentességek a) az egyes térségek fejlődésének előmozdítására nyújtott támogatásra; b) a közös európai érdeket szolgáló egyes fontos projektek megvalósításához vagy egy tagállam gazdaságában bekövetkezett komoly zavar megszüntetéséhez nyújtott támogatásra; c) az egyes gazdasági tevékenységek vagy gazdasági területek fejlődését előmozdító támogatásra; d) a kulturális és a kulturális örökség megőrzését előmozdító támogatásra; valamint e) a Bizottság határozatával meghatározott támogatásra terjednek ki.

<sup>(31)</sup> A T-68/03. sz., *Olympiaki Aeroporia Ypiresies kontra Bizottság* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:T:2007:253) 34. pontja.

- (134) Sem Spanyolország, sem a Real Madrid nem állította, hogy az EUMSZ 107. cikkének (2) és (3) bekezdésében előírt mentességek bármelyike alkalmazható a jelen ügyben.
- (135) A Bizottság ezzel kapcsolatban megjegyzi, hogy mivel a szóban forgó támogatás olyan bevételt eredményez, amelyhez a Real Madrid üzleti tevékenysége során egyébként nem jutott volna hozzá, úgy kell tekinteni, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás működési támogatáshoz juttatta a Real Madridot. Általános szabályként az ilyen támogatás nem tekinthető a belső piaccal összeegyeztethetőnek az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében, mivel nem mozdítja elő egyes gazdasági tevékenységek fejlődését.
- (136) A 2011. évi vitarendezési megállapodás útján a Real Madridnak nyújtott állami támogatás tehát nem egyeztethető össze a belső piaccal.

## 7. A TÁMOGATÁS JOGELLENESÉGE

- (137) Az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdése alapján a tagállamoknak értesíteniük kell a Bizottságot minden támogatás nyújtására irányuló szándékról (bejelentési kötelezettség), és a tervezett támogatási intézkedéseket csak azt követően hajthatják végre, hogy a Bizottság végleges határozatot hozott a szóban forgó támogatással kapcsolatos álláspontjára vonatkozóan (felfüggesztési kötelezettség).
- (138) A Bizottság megállapítja, hogy Spanyolország nem értesítette a Bizottságot arról, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás útján támogatást kíván nyújtani, továbbá nem tartotta be az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdésében előírt felfüggesztési kötelezettséget. Ezért az (EU) 2015/1589 tanácsi rendelet <sup>(32)</sup> 1. cikkének (f) pontja értelmében a 2011. évi vitarendezési megállapodás jogellenes támogatásnak minősül, amelyet az EUMSZ 108. cikke (3) bekezdésének megsértésével vezettek be.

## 8. VISSZAFIZETTETÉS

- (139) Az EUMSZ és a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata szerint a Bizottság – amennyiben meggyőződött arról, hogy a támogatás összeegyeztethetetlen a belső piaccal – jogosult annak eldöntésére, hogy az érintett államnak meg kell-e szüntetnie vagy módosítania kell a támogatást <sup>(33)</sup>. Szintén a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata azt mutatja, hogy a Bizottság által a belső piaccal összeegyeztethetetlennek tekintett támogatások esetében a támogatás eltörlése vonatkozásában a tagállamra kirótt kötelezettség célja a korábbi helyzet visszaállítása <sup>(34)</sup>. A Bíróság e tekintetben kimondta, hogy ez a célkitűzés akkor valósul meg, ha a kedvezményezett visszafizette a jogellenes támogatásként kapott összegeket, elveszítve így azt az előnyt, amelyet versenytársaival szemben élvezett a piacon, és visszaállt a támogatás juttatása előtti helyzet <sup>(35)</sup>.
- (140) Az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikkének (1) bekezdése értelmében a Bizottság köteles elrendelni a jogellenes és a belső piaccal összeegyeztethetetlen támogatás visszafizettetését. E rendelkezés előírja továbbá, hogy az érintett tagállam hozza meg a szükséges intézkedéseket az összeegyeztethetetlen támogatás visszavételére. Az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikkének (2) bekezdése értelmében a támogatást kamattal együtt kell visszafizettetni, amely attól a naptól esedékes, amikor a jogellenes támogatást a kedvezményezett rendelkezésére bocsátották, addig a napig, amíg ténylegesen visszafizetésre nem került. A 794/2004/EK bizottsági rendelet <sup>(36)</sup> részletesen előírja a visszafizettetési kamat kiszámításának módszereit. Végül az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikkének (3) bekezdése előírja, hogy „a visszatérítést késedelem nélkül és az érintett tagállam nemzeti joga szerinti eljárás keretében kell végrehajtani, feltéve, hogy e rendelkezések lehetővé teszik a Bizottság határozatának azonnali és hatékony végrehajtását.”
- (141) Az uniós jog egyetlen rendelkezése sem követeli meg a Bizottságtól, hogy a belső piaccal összeegyeztethetetlennek nyilvánított támogatás visszafizettetésének előírásakor pontosan rögzítse a visszafizetendő támogatás összegét. Elegendő, ha a Bizottság határozata olyan utalásokat tartalmaz, amely alapján a címzett túlzott nehézség nélkül maga képes meghatározni ezt az összeget <sup>(37)</sup>.

<sup>(32)</sup> A Tanács 2015. július 13-i (EU) 2015/1589 rendelete az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról (HL L 248., 2015.9.24., 9. o.).

<sup>(33)</sup> Lásd a C-70/72. sz., *Bizottság kontra Németország* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:1973:87) 13. pontját.

<sup>(34)</sup> Lásd a C-278/92. sz., C-279/92. sz. és C-280/92. sz., *Spanyolország kontra Bizottság* egyesített ügyekben hozott ítélet (ECLI:EU:C:1994:325) 75. pontját.

<sup>(35)</sup> Lásd a C-75/97. sz., *Belgium kontra Bizottság* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:1999:311) 64. és 65. pontját.

<sup>(36)</sup> A Bizottság 2004. április 21-i 794/2004/EK rendelete az EK-Szerződés 93. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló 659/1999/EK tanácsi rendelet végrehajtásáról (HL L 140., 2004.4.30., 1. o.)

<sup>(37)</sup> Lásd a C-441/06. sz., *Bizottság kontra Franciaország* ügyben hozott ítélet (ECLI:EU:C:2007:616) 29. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot.



- (142) Ettől függetlenül a jelen esetben a Bizottság úgy ítéli meg, hogy a 2011. évi vitarendezési megállapodás útján nyújtott és a Real Madrid által Spanyolországban visszafizetendő támogatás megegyezik a B-32. számú telek 2011. évi vitarendezési megállapodásban elfogadott értéke (22 693 054,44 EUR) és a madridi önkormányzat 1998. évi végrehajtási megállapodásból eredő jogi felelősségének maximális mértéke (a B-32. számú telek 2011. évi pontos piaci értéke, azaz 4 275 000 EUR) közötti különbséget összegével. Ezért a Real Madrid részére a 2011. évi vitarendezési megállapodás eredményeként juttatott előny megszüntetése érdekében Spanyolországban a társasággal 18 418 054,44 EUR-t kell visszafizettetnie.

## 9. KÖVETKEZTETÉS

- (143) A Bizottság megállapítja, hogy Spanyolország a madridi önkormányzat és a Real Madrid között létrejött 2011. évi vitarendezési megállapodás útján az EUMSZ 108. cikkének (3) bekezdését megsértve jogellenes állami támogatást nyújtott a Real Madridnak, amelyet Spanyolországban az (EU) 2015/1589 rendelet 16. cikke értelmében vissza kell fizettetnie a Real Madriddal,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

### 1. cikk

A 18 418 054,44 EUR összegű állami támogatás, amelyet a Spanyol Királyság az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikke (3) bekezdésének megsértésével 2011. július 29-én jogellenesen nyújtott a Real Madrid Club de Fútbol javára, nem egyeztethető össze a belső piaccal.

### 2. cikk

- (1) A Spanyol Királyság visszafizetteti a kedvezményezettel az 1. cikkben említett támogatást.
- (2) A visszafizetendő összeget a kedvezményezett rendelkezésére bocsátásának időpontjától a visszafizetés tényleges időpontjáig tartó időszakra vonatkozóan kamat terheli.
- (3) A kamatokat a 794/2004/EK rendelet V. fejezetének és a 794/2004/EK rendelet módosításáról szóló 271/2008/EK bizottsági rendeletnek <sup>(38)</sup> megfelelően a kamatos kamat képlete alapján kell kiszámítani.
- (4) A Spanyol Királyság a jelen határozat elfogadásának időpontjától kezdve megszünteti az 1. cikkben említett támogatás valamennyi függőben lévő kifizetését.

### 3. cikk

- (1) Az 1. cikkben említett támogatást azonnal és ténylegesen vissza kell fizettetni.
- (2) A Spanyol Királyság gondoskodik e határozatnak a határozatról szóló értesítéstől számított négy hónapon belüli végrehajtásáról.

### 4. cikk

- (1) Az e határozatról való értesítéstől számított két hónapon belül a Spanyol Királyság benyújtja az alábbi információkat a Bizottságnak:
- a) a kedvezményezettel visszafizetendő teljes összeg (tőke és kamatok),
  - b) az e határozatnak való megfelelés érdekében már meghozott és tervezett intézkedések részletes bemutatása,
  - c) az azt igazoló dokumentumokat, hogy a kedvezményezettet felszólították a támogatás visszafizetésére.

<sup>(38)</sup> A Bizottság 2008. január 30-i 271/2008/EK rendelete az EK-Szerződés 93. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló 659/1999/EK tanácsi rendelet végrehajtásáról szóló 794/2004/EK rendelet módosításáról (HL L 82., 2008.3.25., 1. o.).

(2) A Spanyol Királyság folyamatosan tájékoztatja a Bizottságot az e határozat végrehajtása érdekében tett nemzeti intézkedésekről, amíg az 1. cikkben említett támogatás visszafizetése be nem fejeződött. A Spanyol Királyság a Bizottság egyszerű kérésére azonnali tájékoztatást ad az e határozat végrehajtása érdekében már meghozott és tervezett intézkedésekről. Részletes tájékoztatást ad továbbá a kedvezményezett által már visszatérített támogatási összegről és kamatról.

*5. cikk*

Ennek a határozatnak a Spanyol Királyság a címzettje.

Kelt Brüsszelben, 2016. július 4-én.

*a Bizottság részéről*  
Margrethe VESTAGER  
*a Bizottság tagja*

---



ISSN 1977-0731 (elektronikus kiadás)  
ISSN 1725-5090 (nyomtatott kiadás)



**Az Európai Unió Kiadóhivatala**  
2985 Luxembourg  
LUXEMBURG

**HU**