

IV

(Aktai, priimti iki 2009 m. gruodžio 1 d. remiantis EB sutartimi, ES sutartimi ir Europos atominės energijos bendrijos steigimo sutartimi)

ELPA PRIEŽIŪROS INSTITUCIJOS SPRENDIMAS

Nr. 167/09/COL

2009 m. kovo 27 d.

dėl Listos oro bazės nuomos ir pardavimo (Norvegija)

ELPA PRIEŽIŪROS INSTITUCIJA ⁽¹⁾,

I. FAKTAI

1. PROCEDŪRA

ATSIŽVELGDAMA į Europos ekonominės erdvės susitarimą ⁽²⁾, ypač į jo 61–63 straipsnius ir 26 protokolą,

Sprendimas Nr. 183/07/COL pradėti oficialią tyrimo procedūrą buvo paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* ir jo EEE priede. Institucija paragino suinteresuotąsias šalis pateikti savo pastabas. Institucija gavo įmonės *Lista Lufthavn AS* pastabas. 2007 m. gruodžio 4 d. raštu (nuorodos Nr. 455712) Institucija jas perdavė Norvegijos valdžios institucijoms, kurioms buvo suteikta galimybė pateikti savo pastabas. 2007 m. gruodžio 12 d. raštu (nuorodos Nr. 457245) Norvegijos valdžios institucijos pateikė savo pastabas.

ATSIŽVELGDAMA į ELPA valstybių susitarimą dėl Priežiūros institucijos ir Teisingumo Teismo įsteigimo ⁽³⁾, ypač į jo 24 straipsnį,

Institucija paskyrė ekspertą Geirą Saastadą, kad šis, kaip nepriklausomas ekspertas, atliktų Listos oro bazės įvertinimą. Eksperto įgaliojimai pradėjo veikti nuo 2008 m. balandžio 14 d. Ekspertui duota užduotis – nustatyti i) oro bazės rinkos vertę ir ii) vertę, kuri turėtų būti suteikta įsipareigojimams, susijusiems su žeme ir pastatais.

ATSIŽVELGDAMA į Priežiūros institucijos ir Teismo susitarimo 3 protokolo I dalies 1 straipsnio 3 dalį ir II dalies 4 straipsnio 2 dalį ⁽⁴⁾,

Galutinė nepriklausomo eksperto ataskaita Institucijai perduota 2008 m. gegužės mėn.

ATSIŽVELGDAMA į Institucijos EEE susitarimo 61 ir 62 straipsnių taikymo ir aiškinimo gaires ⁽⁵⁾, ypač į jų V dalį dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus,

2008 m. liepos 18 d. raštu (nuorodos Nr. 486089) Institucija paprašė, kad Norvegijos valdžios institucijos pateiktų papildomos informacijos.

PARAGINUSI suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas pagal 3 protokolo II dalies 6 straipsnio 1 dalį ⁽⁶⁾,

Norvegijos institucijos prašomą informaciją pateikė 2008 m. rugpjūčio 28 d. raštu (nuorodos Nr. 489312).

ATSIŽVELGUSI į jų pastabas,

2. TIRIAMŲ PRIEMONIŲ APIBŪDINIMAS

kadangi:

Institucija ištyrė dvi atskiras priemones – Listos oro bazės nuomą ir pardavimą.

⁽¹⁾ Toliau – Institucija.

⁽²⁾ Toliau – EEE susitarimas.

⁽³⁾ Toliau – Priežiūros institucijos ir Teismo susitarimas.

⁽⁴⁾ Toliau – 3 protokolai.

⁽⁵⁾ EEE susitarimo 61 ir 62 straipsnių bei Priežiūros institucijos ir Teismo susitarimo 3 protokolo 1 straipsnio taikymo ir aiškinimo gairės. Institucijos priimtoms ir paskelbtoms 1994 m. sausio 19 d. ir paskelbtos *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* (toliau – OL) L 231, 1994 9 3, p. 1 ir EEE priede Nr. 32, 1994 9 3, p. 1. Paskutiniai gairių pakeitimai padaryti 2008 m. gruodžio 16 d. Toliau – Valsybės pagalbos gairės. Atnaujinta Valsybės pagalbos gairių versija paskelbta Institucijos interneto svetainėje http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/.

⁽⁶⁾ Paskelbta OL C 250, 2007 10 25, p. 28 ir EEE priede Nr. 50, 2007 10 25, p. 13.

2.1 LISTOS ORO BAZĖS APIBŪDINIMAS

Parlamentui skirtame pasiūlyme Nr. 50 (1994–1995) ⁽⁷⁾ Gynybos ministerija pateikė pasiūlymą dėl oro bazės uždarymo. Gynybos ministerija pateikė vadinamąją „plėtos alternatyvą“. Pagal šį planą Norvegijos ginkluotosios pajėgos įvertintų pastatų

⁽⁷⁾ St.prp. Nr. 50 (1994–1995) 1995 m. birželio 12 d. pateiktas vykdant rezoliuciją, kurioje Parlamentas nusprendė pertvarkyti Norvegijos ginkluotąsias pajėgas. Pagal pertvarkymo planą *Lista* oro bazė turėjo būti uždaryta nuo 1996 m. sausio 1 d.

kompleksą ir nuspręstų, kokių pastatų negalima arba nereikėtų naudoti pramoniniais arba komerciniais tikslais. Pastatus, kuriuos būtų galima naudoti pramoniniais ir (arba) komerciniais tikslais, reikėtų pasilikti ne daugiau kaip dešimčiai metų, siekiant apsvarstyti komercinės plėtros galimybes ir pasirengti geriausiajam galimam komerciniam oro bazės naudojimui.

Vykdamas Parlamento rezoliuciją parengta keletas ataskaitų, siekiant apžvelgti bendrą Listos oro bazės būklę (2002 m. sausio 24 d. Norvegijos valdžios institucijos pateikė tik priešgaisrinės saugos ataskaitą, kurioje *TekØk* nurodė tuo metu galiojančius reikalavimus, rekomenduojamus atnaujinimus ir suskaičiavo rekomenduojamų darbų sąnaudas).

Listos oro bazė užima 5 000 000 m² žemės plotą. Pastatų kompleksą sudaro sandėliai, kareivinės, valgyklos ir angariai, kurių bendras plotas – apie 28 000 m². Dalį turto taip pat sudaro lauko aerodromas ir šlapynė.

Pagal savivaldos sektoriaus Listos oro bazės planą, patvirtintą Fašiuundo miesto tarybos, turtas galėtų būti naudojamas komercinei veiklai, įskaitant oro susisiekimo paslaugas, viešuosius projektus, amatus ir pramonę. Aplink Slevdalsvanetą esanti vietovė, apimanti šlapynę ir Norvegijos ginkluotųjų pajėgų ginklų sandėlį, palikta naudoti Norvegijos ginkluotosioms pajėgoms, oro uosto tarnyboms ir gamtos rezervatui. Apie 1 900 000 m² galėtų būti panaudoti pramoniniais tikslais. Kai kurie žemės plotai ir pastatai saugomi pagal nacionalinį Norvegijos ginkluotųjų pajėgų apsaugos planą; tai yra:

- trys angariai ir priešlėktuvinės gynybos treniruoklis,
- valgykla ir
- žemės plotai, įskaitant kilimo ir tūpimo takus, riedėjimo takus ir kelių tinklo dalį.

2.2 LISTOS ORO BAZĖS NUOMA

Pertvarkant Norvegijos ginkluotosioms pajėgoms priklausantį turtą, 1994–1995 m. nuspręsta, kad karinės oro bazės veikla Listos oro bazėje nuo 1996 m. liepos 1 d. turėtų būti nutraukta.

1996 m. birželio 27 d. Norvegijos gynybos pajėgų turto agentūra (toliau – NDEA) su įmone *Lista Airport Development AS* (toliau – LAD) sudarė dešimties metų nuomos sutartį, galiojančią nuo 1996 m. liepos 1 d. iki 2006 m. birželio 30 d., suteikiant įmonei LAD galimybę išsinuomoti oro bazę dar vienam dešimties metų laikotarpiui. Šios įmonės savininkai buvo Fašiuundo savivaldybė (20 %) ir vietos investuotojai (80 %). Sutartis sudaryta dėl devynių pastatų, kurių plotas apie – 12 500 m², ir kilimo ir tūpimo tako, kurio plotas – 421 610 m².

Pagrindinis sutarties tikslas – įgyvendinant „gynybos alternatyvą“ per ne ilgesnį kaip dešimties metų laikotarpį oro bazėje išplėtoti komercines oro susisiekimo paslaugas.

1996 m. liepos 1 d. nuomos sutartis buvo perleista įmonei *Lista Lufthavn AS* (toliau – LILAS), įsteigta 1996 m. gegužės 3 d.

Nuomos sutartyje numatyta, kad LILAS išsinuomotų tam tikrą pastatų ir lauko aerodromo dalį už 10 000 NOK per metus ir kad ši kaina būtų koreguojama kartą per penkerius metus. Be to, NDEA gautų 15 % įmonės LILAS pajamų už pastatų pernuomojimą. Nuo 1996 m. liepos 1 d. iki 2002 m. rugsėjo mėn. LILAS sudarė kelias pernuomojimo sutartis. Iš pernuomojimo pajamų NDEA gavo 245 405 NOK.

Nuomos sutartyje nustatyta, kad oro bazės savininkas yra atsakingas už pastatų išorės ir lauko aerodromo priežiūrą. Atsakomybė apribota iki 1 500 000 NOK per metus. Kaip kompensacija už šį išpareigojimą savininkui suteikta teisė į pelno dalybas. Nuomos sutarties 3 straipsnyje nustatyta, kad, jei komercinio oro bazės naudojimo pelnas būtų didesnis kaip 4 500 000 NOK, oro bazės savininkas įgytų teisę gauti 20 % antpelnio.

Komercinės paslaugos buvo teikiamos ne visą laiką. *Braathen SAFE* ir *Air Stord* komercinę veiklą vykdė iki 1999 m. lapkričio 1 d. 2000 m. LILAS toliau nagrinėjo galimybę atnaujinti planinius skrydžius ir išplėtoti oro uostą kaip krovinių terminalą, per kurį tarptautiniu oro transportu būtų gabenami kroviniai, skirti išvežti po Europą. LILAS pavyko atnaujinti planinius skrydžius iš Oslo į Listos oro bazę, juos 2001 m. vykdė *COST Air*. 2002 m. Listos oro uostas planinių skrydžių nevykdė. Kadangi įmonei LILAS nepavyko pasiekti pradinio tikslo – organizuoti komercinių oro susisiekimo paslaugų teikimą oro bazėje, 1996–2002 m. gautos pajamos neviršijo 4 500 000 NOK per metus.

Baigiantis pirmajam dešimties metų laikotarpiui, LILAS turėjo galimybę pratęsti nuomą dar dešimčiai metų. Nepasinaudojusi šia teise, LILAS galėtų už 10 000 000 NOK įsigyti tam tikrą oro bazės plotą. Be to, sutartyje buvo numatyta, kad, jei NDEA nuomos laikotarpiu nuspręstų parduoti iš karto visą Listos oro bazę, LILAS turėtų galimybę įsigyti visą oro bazę už 25 000 000 NOK. 2002 m. gruodžio 13 d. raštu LILAS atsisakė pirmumo teisės įsigyti iš karto visą Listos oro bazę, ir oro bazė buvo parduota įmonei *Lista Flypark AS*.

2006 m. birželio mėn. LILAS, remdamasi nuomos sutarties sąlygomis, pasinaudojo jai suteikta pirmumo teise iš įmonės *Lista Flypark AS* nusipirkti tam tikras Listos oro bazės dalis už 10 000 000 NOK.

2.3 LISTOS ORO BAZĖS PARDAVIMAS

2002 m. rugsėjo 12 d. NDEA pardavė Listos oro bazę įmonei *Lista Flypark AS*. Sudariusi pardavimo sandorį, Norvegijos valstybė įmonei *Lista Flypark AS* sumokėjo 10 875 000 NOK. Norint išnagrinėti pardavimo sąlygas, reikia išskirti du nuoseklius veiksmus: turto rinkos vertės nustatymą ir įpareigojimų, susijusių su žeme ir pastatais, įvertinimą.

2.3.1 Priemonės, kurių imtasi oro bazės pirkėjui rasti

1997 m. *LILAS* kreipėsi į NDEA norėdama susitarti dėl oro bazės pirkimo. 1998 m. spalio 21 d. Fašiuondo savivaldybė ir *LILAS* susitarė dėl turto pirkimo strategijos. Tačiau 1999 m. vasario 22 d. NDEA, Fašiuondo savivaldybės ir *LILAS* derybos nutrūko, nes šalims nepavyko susitarti dėl kainos.

2000 m. NDEA į vietos (*Farsund Avis*) ir regioninius (*Fedrelands-vennen* ir *Stavanger Aftenblad*) laikraščius įdėjo keletą skelbimų dėl parduodamo turto. Tuo metu buvo numatyta parduoti tam tikras turto **dalis**. Įdėjus skelbimus nieko parduoti nepavyko.

2001 m. rugpjūčio 16–17 d. NDEA surengė Listos konferenciją, į kurią buvo pakviesta 7 000–8 000 galimų investuotojų. Konferencijos tikslas – suinteresuotosioms šalims pristatyti Listos oro bazę ir galimus jos pertvarkymo iš karinės bazės į civilinį komercinės paskirties objektą būdus. Po konferencijos konsultantas Christeris Hjortas buvo paskirtas padėti organizuoti pardavimo procesą. Jis padarė išvadą, kad „oro bazę buvo sunku parduoti nekilnojamojo turto supirkėjams dėl to, kad nebuvo perspektyvių pirkėjų, ir dėl to, kad dėl įmonės *LILAS* sutarties turto panaudojimo galimybės buvo labai ribotos“.

2001 m. rugpjūčio mėn. NDEA nusprendė, kad turtas turėtų būti parduotas **iš karto visas**, nes kitaip tam tikros oro bazės dalys taptų visiškai nepatrauklios galimiems pirkėjams.

2002 m. pradžioje derėdamasi su nekilnojamojo turto supirkėjais *Intervest Eiendom AS* ir *Interconsult Prosjektutvikling AS*, NDEA nekilnojamojo turto vertintojams *Verditakst* ir *OPAK* pavedė atlikti du įvertinimus. Šios derybos baigėsi nesėkmingai, tačiau 2002 m. rugsėjo 12 d. NDEA sudarė pardavimo sutartį su įmone *Lista Flypark AS*.

2.3.2 Pirkimo kaina

Pirkimo kaina nustatyta remiantis trimis sudedamosiomis dalimis: i) už turtą faktiškai mokėtina kaina, ii) papildoma mokėtina suma, lygia 50 % grynųjų perpardavimo pajamų, ir iii) suma, lygia 30 % grynųjų pajamų, gautų pagal nuomos sutartį.

i) Turto kaina

2002 m. gegužės 29 d. *OPAK* ataskaitoje išskirtos šios trys galimybės: turto pardavimas naujam pirkėjui (už 32 000 000 NOK), turto pardavimas nuomininkui remiantis suteikta pirmumo teise pasibaigus dešimties metų nuomos laikotarpiui įsigyti dalį nuomojamo pastato ir žemės (už 34 000 000 NOK) ir turto pardavimas nuomininkui remiantis jam suteikta pirmumo teise nuomos laikotarpiu įsigyti visą turtą (už 25 000 000 NOK).

2002 m. birželio 7 d. *Verditakst* ataskaitoje padaryta išvada, kad turto rinkos vertė – 11 000 000 NOK.

Dėl pardavimo kainos iš tiesų susitarta remiantis *Verditakst* atliktu įvertinimu ir nustatyta verte, t. y. 11 000 000 NOK.

Remiantis minėta priešgaisrinės saugos ataskaita, atsižvelgiant į darbus, kuriuos reikėjo atlikti vykdant galiojančius priešgaisrinės saugos reikalavimus, iš turto vertės atimta 7 500 000 NOK suma. Taigi turto pardavimo kaina sumažinta iki 3 500 000 NOK.

ii) Grynųjų pardavimo pajamų padalijimas po 50 %

Pagal pardavimo sutarties 3 straipsnį NDEA suteikta teisė gauti 50 % pajamų už parduotus žemės sklypus. Pardavus du sklypus, NDEA pervesta 795 263 NOK. Be to, nesumokėta 5 000 000 NOK, kol nebus išspręstas nesutarimas dėl nuostatos, susijusios su *LILAS* įsigyta teritorija, kurios įsigijimo galimybė jai buvo suteikta pagal nuomos sutartį.

iii) 30 % grynųjų pajamų pagal nuomos sutartį

Be to, NDEA suteikta teisė į 30 % pelno atskaičius mokesčius, gauto pagal nuomos sutartį. Tačiau 2003 – 2006 m. iš *Lista Flypark AS* pajamų negauta.

2.3.3 Įsipareigojimų, susijusių su žeme ir pastatais, vertė

Buvo sutarta, kad pirkėjui bus kompensuota už įsipareigojimus, susijusius su turtu, bet į tai nebuvo atsižvelgta atliekant vertinimą. Į kompensaciją įtraukta:

- i) kompensacija, susijusi su techniniais įrenginiais (pvz., elektros perdavimo linijomis): 3 500 000 NOK

NDEA įsipareigojo karinę oro bazę paversti komercine įmone, kaip nurodyta Parlamento sprendime: „pagal Parlamento rezoliuciją ginkluotosios pajėgos įpareigojamos parengti teritoriją naudoti civiliniais tikslais. Šis įpareigojimas pirmiausia apima įsipareigojimus gretimų žemių savininkams, kiek tai susiję su drenažu, taip pat prisidėjimą prie naujos infrastruktūros statybos, susijusios su teritorijos vystymu.“

- ii) kompensacija, susijusi su naujos infrastruktūros kūrimu:
5 500 000 NOK

Šiuo atveju NDEA taip pat įpareigota padengti karinės oro bazės pavertimo civiline oro baze išlaidas.

- iii) kompensacija, susijusi su LILAS nuomos sutartimi:
5 375 000 NOK

Nuomos sutartyje nustatyta, kad oro bazės savininkas yra atsakingas už einamąsias išlaidas, pastatų išorės ir kilimo ir tūpimo tako priežiūrą. Tačiau ši atsakomybė apribota iki 1 500 000 NOK per metus. Kadangi 2002 m., kai buvo atliekamas pardavimas, NDEA privalėjo įmonei LILAS kitus maždaug ketverius metus kasmet mokėti po NOK 1 500 000, 5 375 000 NOK suma buvo pervesta Lista Flypark AS, kad būtų įvykdyti šie įsipareigojimai LILAS.

Bendra kompensacija, lygi 14 375 000 NOK, buvo sumažinta kompensuojant pirkimo kainą – 3 500 000 NOK. Taigi Norvegijos valdžios institucijos pirkėjui sumokėjo 10 875 000 NOK.

3. NORVEGIJOS VALDŽIOS INSTITUCIJŲ PASTABOS

3.1 PASTABOS DĖL LILAS NUOMOS SUTARTIES

3.1.1 Pagal nuomos sutartį įmonei LILAS pagalbos arba pranašumo nesuteikta

Norvegijos valdžios institucijos nurodė, kad nors nuomos kaina, kaip nurodyta nuomos sutartyje, iš tiesų buvo 10 000 NOK per metus, ši vertė neatitinka sumų, iš tikrųjų sumokėtų NDEA. Iš tiesų NDEA taip pat buvo suteikta teisė į 15 % LILAS pajamų už pastatų pernuomojimą. Be to, jei bendrosios metinės komercinės aviacijos pajamos viršytų 4 500 000 NOK, NDEA buvo suteikta teisė gauti 20 % pajamų, viršijančių šią sumą.

Iš pernuomojimo pajamų NDEA sumokėta 245 405 NOK. Norvegijos valdžios institucijų teigimu, pernuomojimo pajamos, 245 405 NOK, turi būti pridėtos prie metinės nuomos kainos – 10 000 NOK. Bendros nuomos pajamos, gautos per nuomos laikotarpį iki pardavimo 2002 m., sudarė 310 405 NOK.

Be to, Norvegijos valdžios institucijos tvirtina, kad LILAS turėjo plėtoti, valdyti ir tvarkyti oro bazės komercinėms paslaugoms teikti skirtą turtą ir kad ši pareiga prilygo įsipareigojimui teikti viešąją paslaugą. Šiomis aplinkybėmis reikėtų manyti, kad sumo-

kėta nuomos suma iš esmės nesvarbi vertinant nuomos sutartį. Jei projektas būtų buvęs sėkmingas, LILAS pelnas pagal nuomos sutartį būtų galėjęs būti didelis. Kita vertus, jei būtų išsipildžiusios atsargesnės prognozės, oro bazės nuoma, atsižvelgiant į finansinę nuomos sutarties riziką, kylandą dėl didelių neišvengiamų išlaidų, įmonei LILAS nebūtų buvusi pelninga.

3.1.2 Poveikio EEE valstybių prekybai nepadaryta

Norvegijos valdžios institucijos tvirtino, jog nėra jokių požymių, kad dėl minėtos pagalbos būtų buvusi sutrikdyta EEE vidaus prekyba ir iškraipyta konkurencija. Jos rėmėsi Gairėmis dėl oro uostų finansavimo ir valstybės pagalbos oro transporto bendrovių veiklai iš regioninių oro uostų pradėti⁽⁸⁾, pagal kurias Listos oro bazė būtų priskirta D kategorijos oro uostams, t. y. mažiems oro uostams, kuriais per metus pasinaudoja mažiau kaip vienas milijonas keleivių. Bendras bazinis Listos oro uosto keleivių skaičius – 32 000 žmonių. Oro uostų gairėse nurodyta, kad „mažų regioninių oro uostų (D kategorija) finansavimu konkurencija iškraipoma mažai arba prekybos mainams beveik nedaro Bendrijos interesams prieštaraujancio poveikio.“⁽⁹⁾

3.1.3 Neteisėta pagalba nebuvo suteikta

Norvegijos valdžios institucijos tvirtina, kad svarstant nuomos sutartį turėtų būti remiamasi Naujosiomis oro uostų gairėmis⁽¹⁰⁾. Iš tiesų, nors šios gairės dar nebuvo priimtoms, kai buvo sudaryta nuomos sutartis, Norvegijos valdžios institucijos tvirtina, kad Naujosios oro uostų gairės veikiau „papildo, o ne pakeičia“ ankstesnes gaires, todėl turėtų būti remiamasi jomis.

Norvegijos valdžios institucijos tvirtina, kad LILAS buvo įpareigota teikti viešąją paslaugą, t. y. „užtikrinti infrastruktūros veikimą – tvarkyti ir valdyti oro uosto infrastruktūrą“. Tada jos nurodo Naująsias oro uostų gaires, kuriose teigiama: „toks finansavimas nėra valstybės pagalba, jei tai yra su viešąja paslauga susijusių išlaidų kompensacija, skirta oro uosto valdytojui, laikantis bendrovės Altmarmark byloje Teismo nustatytų sąlygų. (...) tokia pagalba gali būti paskelbta suderinama su EEE susitarimo veikimu tik remiantis 61 straipsnio 3 dalies a arba c punktais, esant tam tikroms sąlygoms ir nepalankioje padėtyje esantiems regionams, arba 59 straipsnio 2 dalimi, esant sąlygoms, kuriomis pagalba yra būtina bendros ekonominės svarbos paslaugai teikti nedarant poveikio prekybai, prieštaraujancio Susitariančiųjų šalių interesams“.

Fašiuondo savivaldybė, kurioje yra ši oro bazė, atitinka regioninės pagalbos reikalavimus.

⁽⁸⁾ Žr. http://www.efasurv.int/fieldswork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/.

⁽⁹⁾ Žr. gairių dėl oro uostų finansavimo ir valstybės pagalbos oro transporto bendrovių veiklai iš regioninių oro uostų pradėti 29 skirsnį.

⁽¹⁰⁾ „Naujosios oro uostų gairės“ – tai gairės, patvirtintos 2005 m. gruodžio 20 d., t. y. po LILAS nuomos sutarties sudarymo.

Todėl Norvegijos valdžios institucijos daro išvadą, kad bet kokia LILAS suteikta pagalba yra kompensacija, neviršijanti sumos, būtinos išlaidoms, patirtoms vykdant įpareigojimus teikti pavestą viešąją paslaugą, padengti.

3.2 PASTABOS DĖL PARDAVIMO SUTARTIES

3.2.1 *Parduodant įmonei Lista Flypark AS pagalbą arba pranašumo nesuteikta*

Norvegijos valdžios institucijos tvirtina, kad jei net ir nebuvo griežtai laikomasi sąlygų, nustatytų valstybės pagalbos gairėse dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus, „pagrindiniams galimiems pirkėjams buvo tinkamai pranešta apie NDEA mėginimą parduoti oro bazę“. Iš tiesų, kaip nurodyta 2.3.1 skirsnyje, imtasi nemažai priemonių pirkėjui rasti.

Be to, Norvegijos valdžios institucijos pabrėžė, kad pardavimo kaina tiksliai atitiko turto ir su juo susijusių teisinių įsipareigojimų vertę. Jos nurodo, kad faktinė pirkimo kaina ne tik atitiko turto kainą, bet ir kitų sudedamųjų dalių, pvz., 50 % pelno, gauto iš perpardavimo, ir 30 % galimų grynųjų *Lista Flypark AS* pajamų dalybų vertę (žr. 2.3.2 skirsni).

3.2.2 *Poveikio EEE valstybių prekybai nepadaryta*

Norvegijos valdžios institucijos pakartojo 3.1.2 skirsnyje nurodytus punktus.

3.2.3 *Neteisėta pagalba nebuvo suteikta*

Norvegijos valdžios institucijos nurodė jų paaiškinimus dėl nuomos sutarties, sudarytos su LILAS.

4. TREČIŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS

2007 m. lapkričio 15 d. raštu (nuorodos Nr. 452517) advokatų kontora, atstovaujanti *Lista Lufthavn AS*, pateikė pastabas dėl Institucijos sprendimo pradėti oficialią tyrimo procedūrą. ⁽¹¹⁾

Šios pastabos buvo susijusios tik su nuomos sutartimi; jose nenagrinėjamas žemės pardavimo klausimas.

4.1 PAGAL NUOMOS SUTARTĮ ĮMONEI LILAS PAGALBOS ARBA PRANAŠUMO NESUTEIKTA

Faktinė metinė nuomos kaina buvo ne 10 000 NOK, nes NDEA gavo 245 405 NOK iš pernuomojimo. Be to, LILAS pagal nuomos sutartį buvo įpareigota teikti viešąją paslaugą – užtikrinti Listos oro bazės veikimą ir ją valdyti. Dėl šio įpareigojimo

teikti viešąją paslaugą buvo gerokai apribota LILAS galimybė naudoti oro bazę kitais tikslais. 2001 m. bendros šios veiklos išlaidos buvo apie 5 500 000 NOK per metus. Atsižvelgiant į šias dideles išlaidas, į nuomos sutartį 2006 m. gegužės 9 d. buvo įtraukta viršutinė metinė 1 500 000 NOK riba. Dėl nuomos sutarties LILAS ir jos akcininkai patyrė didelių nuostolių. ⁽¹²⁾

4.2 POVEIKIO EEE VALSTYBIŲ PREKYBAI NEPADARYTA

LILAS sutartis griežtai susieta su Listos oro bazės nuoma už įsipareigojimą teikti viešąją paslaugą – valdyti pačią oro bazę ir užtikrinti jos veikimą, o ne vykdyti planinius vidaus skrydžius ir tarptautinius krovininių gabenimo oro transportu skrydžius. Todėl pagalba, suteikta pagal nuomos sutartį, netrikdytų prekybos, kaip apibrėžta EEE susitarimo 61 straipsnio 1 dalyje.

4.3 BET KOKIA ĮMONEI LILAS SUTEIKTA PAGALBA BŪTŲ TEISĖTA PAGALBA

Jei Institucija nuspręstų, kad įmonei LILAS buvo suteikta pagalba, ji, remiantis Gairėmis dėl oro uostų finansavimo ir valstybės pagalbos oro transporto bendrovių veiklai iš regioninių oro uostų pradėti, bet kuriuo atveju būtų suderinama su EEE susitarimu.

4.4 PAGRINDO PRIIMTI SPRENDIMĄ DĖL PAGALBOS SUSIGRAŽINIMO NĖRA

Galiausiai, 1996 m. birželio 27 d., buvo sudaryta nuomos sutartis. Vienintelis prašymas pateikti informaciją, perduotas per dešimties metų laikotarpį nuo tos dienos, buvo susijęs su galimu pagalbos teikimu parduodant, bet ne pagal nuomos sutartį. Todėl per dešimties metų laikotarpį Institucija jokių veiksmų nesiėmė. 3 protokolo 15 straipsnyje nustatyta: „EFTA Priežiūros institucijos įgaliojimams susigrąžinti pagalbą taikomas dešimties metų senaties terminas“.

II. VERTINIMAS

1. LISTOS ORO BAZĖS DALIES NUOMA

1996 m. birželio 27 d. buvo sudaryta ir 1996 m. liepos 1 d. įsigaliojo nuomos sutartis su įmone LAD.

3 protokolo 15 straipsnyje nustatyta:

„1. EFTA Priežiūros institucijos įgaliojimams išieškoti pagalbą taikomas iki dešimties metų senaties terminas.

⁽¹¹⁾ Sprendimas Nr. 183/07/COL, pirmiau nurodytas 6 išnašoje.

⁽¹²⁾ LILAS 1997–2006 m. ataskaitose nurodytas beveik 10 500 000 NOK sukauptasis nuostolis.

2. Senaties terminas prasideda tą dieną, kai pagalbos gavėjui suteikiama neteisėta pagalba kaip individuali pagalba arba kaip pagalba pagal atitinkamą pagalbos schemą. Bet kokie veiksmai, kurių imasi ELPA Priežiūros tarnyba arba ELPA Priežiūros tarnybos prašymu veikianti ELPA valstybė, susiję su neteisėta pagalba, nutraukia senaties terminą. Kiekvieno nutraukimo atveju terminas pradedamas skaičiuoti iš naujo. Senaties terminas sustabdomas tol, kol ELPA Priežiūros institucijos sprendimas nagrinėjamas ELPA teisme.

3. Bet kuri pagalba, kuriai taikomas senaties terminas yra pasibaigęs, yra laikoma esama pagalba.“

Pirmasis prašymas pateikti informaciją, kuriame nagrinėjamas galimos pagalbos priemonės, suteiktos pagal nuomos sutartį, klausimas, buvo perduotas 2007 m. kovo 28 d. Institucija mano, kad tą dieną pasibaigė dešimties metų apribojimas, nes šalis įpareigojanti sutartis įsigaliojo 1996 m. birželio 27 d. Todėl joks pagalbos susigrąžinimas nebūtų įmanomas. Be to, tą dieną buvo nustojusi galioti ir pati nuomos sutartis, nes LILAS nepasinaudojo galimybe atnaujinti sutartį dar dešimčiai metų. Taigi 2006 m. birželio 30 d. nuomos sutartis nustojo galiojusi ir jokių papildomų padarinių dėl šios sutarties nėra.

Šiomis aplinkybėmis Institucijos sprendimas dėl pagalbos teikimo pagal svarstomą priemonę ir jos suderinamumo su EEE susitarimu neturėtų praktinės reikšmės.⁽¹³⁾

2. LISTOS ORO BAZĖS PARDAVIMAS

2.1 VALSTYBĖS PAGALBOS BUVIMAS

EEE susitarimo 61 straipsnio 1 dalyje teigiama:

„Išskyrus tuos atvejus, kai šis Susitarimas nustato kitaip, EB valstybių narių, ELPA valstybių arba iš jų valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrą prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra nesuderinama su šiuo Susitarimu, kai ji daro įtaką Susitariančiųjų šalių tarpusavio prekybai“.

Valstybės pagalbos gairėse dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus pateikiama daugiau informacijos, kaip Institucija aiškina ir taiko EEE susitarimo nuostatas dėl valstybės pagalbos, kai tai susiję su valstybinės žemės ir pastatų pardavimu. 2.1 skirsnyje aprašomas pardavimas pagal besąlyginio konkurso procedūrą, o 2.2 skirsnyje aprašomas pardavimas netaikant besąlyginio pardavimo

procedūros (naudojant nepriklausomo eksperto vertinimą). Šios dvi procedūros leidžia ELPA valstybėms tvarkyti žemės ir pastatų pardavimą neteikiant valstybės pagalbos.

2.2 VALSTYBĖS IŠTEKLIŲ NAUDOJIMAS

Priemonę turi suteikti valstybė arba priemonė turi būti teikiama iš valstybės išteklių. Kadangi NDEA yra valstybinė įstaiga, jos ištekliai yra valstybės ištekliai.

Jeigu valstybei priklausanti žemė ir pastatai parduodami už mažesnę nei rinkos vertę, tai reiškia, kad naudojami valstybės ištekliai. Tačiau valstybės pagalbos gairėse dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus nurodyti du atvejai, kai, jei laikomasi taikomų reikalavimų, tariama, kad už turtą sumokėta kaina atitinka teisingą rinkos vertę, taigi valstybės išteklių nenaudojami.

Kaip jau minėta, reikėtų išskirti dviejų rūšių atvejus: atvejus, kai pardavimas buvo atliekamas pagal besąlyginio konkurso procedūrą (žr. toliau pateiktą i punktą), ir atvejus, kai pardavimas buvo atliekamas remiantis nepriklausomų ekspertų nustatyta verte (žr. toliau pateiktą ii punktą).

i) Pardavimas pagal besąlyginio konkurso procedūrą

Norvegijos valdžios institucijos pripažįsta, kad „procesas pradėtas kaip besąlyginio konkurso procedūra, susijusi su oro bazės dalių pardavimu. 2000 m. į įvairius laikraščius, pvz., Farsund avis, Fedrelandsvennen ir Stavanger Aftenblad, įdėti skelbimai, kuriuose nurodyti galimi oro bazės naudojimo būdai“.

Nei idėjus skelbimus, nei surengus vadinamąją Listos konferenciją, nieko nebuvo parduota. Šis procesas nebuvo susijęs su visos oro bazės pardavimu iš karto. Tai patvirtinta vyriausiojo auditoriaus ataskaitoje, kurioje padaryta išvada, kad iki derybų su *Lista Flypark AS* pradžios, 2002 m. kovo mėn., nei buvo atliktas viso turto vertinimas, nei įdėti vieši skelbimai dėl planuojamo pardavimo. Todėl institucija mano, kad besąlyginio konkurso procedūra, susijusi su visos oro bazės pardavimu iš karto, nebuvo vykdoma, taigi šiuo pagrindu pagal valstybės pagalbos gairių dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus 2.1 skirsnį negalima paneigti, kad buvo teikiama valstybės pagalba.

ii) Pardavimas netaikant besąlyginio konkurso procedūros (eksperto vertinimas)

Valstybės pagalbos gairių dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus 2.2 skirsnyje dėl pardavimo netaikant besąlyginio konkurso procedūros teigiama, kad „jei valdžios institucijos neketina vadovautis procedūra, aprašyta 2.1 skirsnyje, tokiu atveju, prieš pradėdant derėtis dėl pardavimo, turėtų būti atliekamas vieno ar daugiau nepriklausomų turto vertintojų nepriklausomas vertinimas,

⁽¹³⁾ Plg. su 2007 m. rugšėjo 25 d. Komisijos sprendimu dėl priemonių, Ispanijos taikytų įmonei *Izar*, priimtu byloje C-47/2003 ir dar nepaskelbtu, ir 2005 m. lapkričio 9 d. Komisijos sprendimu 2006/238/EB dėl valstybės pagalbos, Prancūzijos suteiktos *Mines de potasse d'Alsace* (OL L 86, 2006 3 24, p. 20).

kurio metu nustatoma rinkos kaina, panaudojant bendrai priimtus rinkos rodiklius bei vertinimo standartus. Taip nustatyta rinkos kaina yra **minimali pirkimo kaina, dėl kurios gali būti susitarta nesuteikiant valstybės pagalbos**“ (pabrėžiama).

Norvegijos valdžios institucijos nurodė, kad NDEA nekilnojamo turto vertinimo įmonėms OPAK ir *Verditakst AS* pavedė atlikti du vertinimus. Jie buvo atlikti atitinkamai 2002 m. gegužės ir birželio mėn. Nors atrodytų, kad derybos prasidėjo jau 2002 m. kovo mėn., nėra jokių požymių, kad susitarimas dėl kainų sudarytas prieš sužinant abiejų ataskaitų išvadas. Abiejose ataskaitose turto rinkos kaina apskaičiuota neatsižvelgiant į įsipareigojimus, susijusius su priešgaisrinės saugos reikalavimais, techniniu arba infrastruktūros tobulinimu arba nuomos sutartimi.

Pirkėjo sumokėta kaina nustatyta remiantis *Verditakst* parengta vertinimo ataskaita, t. y. 11 000 000 NOK verte.

Tačiau OPAK padarė išvadą, kad turto vertė pardavimo dieną buvo 32 000 000 NOK, o nuomos sutartyje nustatyta pardavimo kaina buvo 25 000 000 NOK už visą oro uostą.

Gavusi tokius skirtingus įvertinimus, Institucija pradėjo oficialų tyrimą ir paskyrė nepriklausomą ekspertą Geirą Saastadą, kuriam pavesta:

— palyginti visus Institucijai pateiktus vertinimus;

— nustatyti i) oro bazės rinkos vertę ir ii) įpareigojimų, susijusių su žeme ir pastatais, vertę.

Be to, ekspertas įvertino, ar valstybės elgesys parduodant šį turtą atitinka privataus rinkos investuotojo elgesį, ar ne, t. y. ar privatus rinkos investuotojas būtų elgęsis kitaip. Vykdydamas šią užduotį, ekspertas atsižvelgė į ypatingą turto pobūdį ir sunkumus, su kuriais Norvegijos valdžios institucijos, jų pačių teigimu, susidūrė dėl esamos nuomos sutarties, sudarytos su *LILAS*, ir šiai įmonei suteiktos galimybės įsigyti turtą pasibaigus dešimties metų laikotarpiui.

Ekspertas įvertino metodus, taikytus atliekant abu turimus vertinimus, ir padarė išvadą, kad nors OPAK ataskaitoje taikomos mažos nuomos kainos tikriausiai atitinka iš tiesų vyraujančią kainų lygį, joje neatsižvelgiama į tai, kad dalis turto įmonei *LILAS* išnuomota už fiksuotą kainą (10 000 NOK per metus), kuri yra gerokai mažesnė už tariamą rinkos nuomos kainą. Išmokos už nenaudojamą plotą ir priežiūrą taip pat yra

„pernelyg mažos“. Šiuo klausimu ekspertas nurodė, kad, atsižvelgiant į turto pobūdį, išlaidos, susijusios su tuo, kad per metus nepanaudojama 20 % ploto, nėra pernelyg didelės. Be to, ekspertas nurodė, kad turėtų būti pridėtos didelės veiklos ir priežiūros išlaidos. Atėmus visas šias išlaidas, grynyųjų pinigų srauto vertė sumažėtų nuo 26 mln. NOK (OPAK nustatytos vertės) iki 10 mln. NOK. Be to, atsižvelgiant į teritorijoje esančių sklypų pardavimo sunkumus, turėjo būti sumažinta pačios žemės vertė. Ekspertas, teikdamas pastabas dėl OPAK ataskaitos, taip pat nurodė, kad nuomos sutartyje nustatyta 25 000 000 NOK pardavimo kaina yra visiškai hipotetinė.

Verditakst ataskaitoje taip pat neatsižvelgta į tai, kad dalis turto įmonei *LILAS* išnuomota už kainą, kurią taikant gaunamos gerokai mažesnės pajamos, palyginti su tomis, kurios būtų gautos remiantis sąlyga, kad turtas turėtų būti nuomojamas už rinkos kainą. Tačiau taikytos rinkos kainos atitinka paties eksperto siūlomas kainas (žr. ataskaitos 4 skyrių). Be to, ekspertas nurodo, kad *Verditakst* taikė veiklos ir priežiūros išlaidų dydžius, atitinkančius tokios rūšies turtui paprastai taikomas vertes. Galiausiai jis nurodo, kad pačios žemės vertė nustatyta mažesnė už OPAK nustatytą vertę, ir mano, kad ši vertė teisingesnė už didesnę vertę.

Lygindamas abi ataskaitas, ekspertas nustatė, kad: „pagrindinis vertinimų skirtumas yra susijęs su veiklos ir priežiūros sąnaudų skaičiavimais. *Verditakst* vertinimas pagrįstas įprastais turto rinkoje taikomais skaičiais, o OPAK – ne“.

Ekspertas padarė išvadą, kad: „pardavimo kaina, taikyta sudarant 2002 m. sandorį, atitiktų apskaičiuotą rinkos vertę. Listos oro bazė parduota tada, kai buvo **menkai domimasi tokios rūšies turtu. Turto ir finansų rinkos patyrė nuosmukį, be to, turtą buvo galima apibūdinti tik kaip probleminių ir esančių atokioje vietovėje.** Kriterijai, kuriuos vertindama taikė *Verditakst*, buvo teisingesni už tuos, kuriuos vertindama taikė OPAK. Pagrindinis OPAK vertinimo trūkumas yra tas, kad ji, skaičiuodama turto vertę, neatsižvelgė į įprastus veiklos išlaidas. **Kompensacija už įpareigojimus, kuriuos NDEA parduoda perdavė įmonei *Lista Flypark AS*, nėra nepagrįstai didelė, atsižvelgiant į teritorijoje esančių pastatų skaičių ir susijusį žemės plotą**“ (pabrėžiama).

Ekspertas atkakliai tvirtino, kad bet koks teritorijos, pvz., Listos oro bazės, vertinimas bus susijęs su **dideliu netikrumu**. Tai galima pagrįsti šiais veiksniais:

— teritorija yra gana atoki, palyginti su apstatytais teritorijomis, priklausančiomis įvertinamo turto rinkai. Tai turi įtakos ne tik žemės, bet ir nuomos kainoms;

— teritorijoje yra oro bazė, kurioje praeityje vykdėta karinė veikla. Panašaus turto, su kuriuo būtų galima palyginti, yra mažai arba visai nėra; ir

— žemę ir pastatus reikia gana daug tvarkyti ir prižiūrėti.

Atsižvelgdama į nepriklausomo eksperto ataskaitą, Institucija mano, kad oro bazė parduota už rinkos kainą.

Svarbiausia tai, kad faktinė pardavimo kaina atitiko nustatytą rinkos vertę, pateiktą *Verditakst* ataskaitoje. Tai, kad OPAK nustatyta rinkos vertė buvo gerokai didesnė, dar nereiškia, kad galima daryti išvadą, jog buvo teikiama valstybės pagalba ⁽¹⁴⁾.

Iš tiesų, kaip jau minėta, Institucijos paskirtas ekspertas atkreipia dėmesį į keletą veiksnių, rodančių, kad OPAK nustatė pernelyg didelę rinkos vertę ir kad *Verditakst* taikyti kriterijai buvo teisingesni už OPAK taikytus kriterijus. Institucija pritaria nuomonei, kad Listos turto rinka yra netipinė, kad ją sunku įvertinti ir kad, kaip nurodė p. Saastadas, bet koks tokios teritorijos, kaip Listos oro bazė, vertinimas bus susijęs su dideliu netikrumu. Tai, kad buvo gauti skirtingi dviejų 2002 m. atliktų vertinimų rezultatai, iš tiesų patvirtina, jog esama tam tikro netikrumo, susijusio su šios vietovės rinka. Tiesa ir tai, kad ne tik NDEA nesugebėjo parduoti žemės sklypų; įmonei *Lista Flypark AS*, įsigijusiai šį turtą 2002 m., taip pat sunkiai sekėsi parduoti žemės sklypus, skirtus verslui pradėti. Tai, kad oro bazės rinkos vertė yra maža, patvirtina ir paties pardavimo proceso, trukusio nuo 1997 m. iki 2002 m., trukmė ir sunkumai.

Galutinis sumokėtos kainos veiksnys yra vertė, susijusi su tam tikromis sąnaudomis, kurios, nustatant galutinę kainą, atimtos iš turto kainos. Valstybės pagalbos gairių dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus 2.2 skirsnyje konkrečiai nustatyta, kad „pardavimui gali būti taikomi specialūs išpareigojimai, susiję su žeme ir pastatais, o ne su pirkėju ar jo ekonomine veikla“. Ekonominis nuostolis, patirtas dėl šių išpareigojimų, gali būti kompensuotas atitinkamai sumažinant pirkimo kainą.

Dėl šių išpareigojimų ekspertas pažymi, kad, atsižvelgiant į teritoriją, susijusią su šiais išpareigojimais, sumos nėra nepagrįstai didelės ir kad nėra neįprasta, jog šių išpareigojimų vertė viršija paties turto vertę. Nors lėšų perdavimo procedūra apibūdinta kaip „labai neįprasta“, Institucija mano, kad tai neturi reikšmės pačių išpareigojimų vertės nustatymui.

Atsižvelgdama į pirmiau išdėstytas aplinkybes ir į tai, kad turtą, dėl kurio suteiktos pirmumo teisės arba galimybės jį įsigyti, bus

sunku parduoti, Institucija mano, kad, kiek tai susiję su oro bazės pardavimu, nenustatyta, kad buvo naudojami valstybės ištekliai ir kad buvo teikiama valstybės pagalba.

3. IŠVADA

Remdamasi pirmiau pateiktu vertinimu, Institucija mano, kad Listos oro bazės pardavimas nėra valstybės pagalba, kaip apibrėžta EEE susitarimo 61 straipsnio 1 dalyje,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

Procedūra, pradėta dėl Listos oro bazės pagal 3 protokolo II dalies 4 straipsnio 4 dalį, siejamą su 13 straipsniu, užbaigta.

2 straipsnis

ELPA Priežiūros institucija mano, kad Listos oro bazės pardavimas nebuvo valstybės pagalba, kaip apibrėžta EEE susitarimo 61 straipsnyje.

3 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Norvegijos Karalystei.

4 straipsnis

Tekstas autentiškas tik anglų kalba.

Priimta Briuselyje 2009 m. kovo 27 d.

ELPA priežiūros institucijos vardu

Per SANDERUD
Pirmininkas

Kurt JÄGER
Kolegijos narys

⁽¹⁴⁾ Plg. su 2002 m. kovo 6 d. sprendimo sujungtose bylose T – 127/99, T – 129/99 ir T–148/99 *Diputación Foral de Álava*, Rink. p. II-1275, 85 punktu.