

III

(Kiti aktai)

EUROPOS EKONOMINĖ ERDVĖ

ELPA PRIEŽIŪROS INSTITUCIJOS SPRENDIMAS

Nr. 157/12/COL

2012 m. gegužės 9 d.

dėl Opdalo savivaldybės įvykdyto sklypo gnr 271/8 pardavimo (Norvegija)

ELPA PRIEŽIŪROS INSTITUCIJA (TOLIAU – INSTITUCIJA),

nekilnojamojo turto gnr 271/8 (toliau – „nekilnojamasis turtas“) pardavimo įmonei „Strand Drift Oppdal AS“ (toliau – SDO).

atsižvelgdama į Europos ekonominės erdvės susitarimą (toliau – EEE susitarimas), ypač į jo 61 straipsnį ir 26 protokolą,

2008 m. liepos 9 d. raštu (dok. Nr. 485146) Institucija paprašė Norvegijos valdžios institucijų pateikti daugiau informacijos.

atsižvelgdama į ELPA valstybių susitarimą dėl Priežiūros institucijos ir Teisingumo Teismo įsteigimo (toliau – Priežiūros institucijos ir Teismo susitarimas), ypač į jo 24 straipsnį,

2008 m. rugsėjo 8 d. raštu (dok. Nr. 491369) pirkėja, SDO, pateikė Institucijai pastabas. 2008 m. rugsėjo 9 d. raštu (reg. Nr. 490914) Norvegijos valdžios institucijos pateikė prašomą informaciją. 2008 m. spalio 1 d. raštu (dok. Nr. 493593) skundo pateikėja pateikė papildomos informacijos.

atsižvelgdama į Priežiūros institucijos ir Teismo susitarimo 3 protokolą (toliau – 3 protokolai), ypač į I dalies 1 straipsnio 2 punktą ir II dalies 7 straipsnio 2 punktą,

atsižvelgdama į konsoliduotą 2004 m. liepos 14 d. Institucijos sprendimą Nr. 195/04/COL dėl įgyvendinimo nuostatų, nurodytų 3 protokolo II dalies 27 straipsnyje (toliau – Įgyvendinimo nuostatų sprendimas) ⁽¹⁾,Institucijos sprendimas Nr. 417/10/COL pradėti oficialią tyrimo procedūrą, numatytą 3 protokolo 1 dalies 1 straipsnio 2 dalyje, („sprendimas pradėti procedūrą“) paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* ir jo EEE priede ⁽²⁾. Institucija paragino suinteresuotąsias šalis pateikti savo pastabas dėl sprendimo.paraginusį suinteresuotąsias šalis pateikti pastabas pagal minėtas nuostatas ⁽²⁾ ir atsižvelgdama į jų pastabas,

2010 m. gruodžio 3 d. raštu (dok. Nr. 579649) Norvegijos institucijos pateikė savo (ir SDO) pastabas dėl sprendimo pradėti procedūrą.

kadangi:

I. FAKTAI

1 Procedūra

2008 m. liepos 3 d. raštu (dok. Nr. 484519) „Oppdal Booking AS“ (toliau – OB), skundo pateikėja, pateikė skundą dėl Opdalo savivaldybės (toliau – savivaldybė) planuojamo Opdalyje esančio

2 Įvykių chronologija

2007 m. vasario 7 d. raštu ⁽⁴⁾ SDO, pateikdama paraišką savivaldybei, nekilnojamojo turto gnr 271/8 vietoje pasiūlė pastatyti slidinėjimo kurorto klientų aptarnavimo infrastruktūros objektą. Siekiant nekilnojamojo turto naudoti šioms reikmėms, turėtų būti pakeista jo rūšis.⁽¹⁾ Paskelbta <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>⁽²⁾ Šie dokumentai buvo paskelbti *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje*, OL C 34, 2011 2 3 ir jo EEE priede Nr. 6, 2011 2 3.⁽³⁾ Šie dokumentai buvo paskelbti *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje*, OL C 34, 2011 2 3 ir jo EEE priede Nr. 6, 2011 2 3.⁽⁴⁾ Dok. Nr. 491369.

2007 m. spalio 19 d. raštu ⁽¹⁾ SDO išreiškė suinteresuotumą pirkti nekilnojamąjį turtą. 2007 m. lapkričio 30 d. raštu ⁽²⁾ savivaldybė atsakė, kad ketinimas pirkti nekilnojamąjį turtą nebus svarstomas, kol nepakeista jo rūšis.

2008 m. kovo 31 d. nekilnojamojo turto rūšis buvo pakeista ⁽³⁾. 2008 m. balandžio 23 d. raštu ⁽⁴⁾ OB pateikė skundą dėl sprendimo pakeisti nekilnojamojo turto rūšį. 2008 m. gegužės 7 d. raštu ⁽⁵⁾ savivaldybė pranešė SDO, kad jos suinteresuotumas įsigyti nekilnojamąjį turtą negali būti svarstomas, kol nepriimtas sprendimas dėl minėto skundo. 2008 m. gegužės 26 d. savivaldybė nusprendė pritarti OB skundui dėl nekilnojamojo turto rūšies pakeitimo, bet perduoti skundą nagrinėti Oplano apskrities viršininko tarnybai (*Fylkesmannen*) ⁽⁶⁾.

2008 m. gegužės 30 d. raštu ⁽⁷⁾ OB išreiškė suinteresuotumą pirkti nekilnojamąjį turtą, jeigu jos skundui nepritarų apskrities viršininko tarnyba. 2008 m. birželio 6 d. raštu ⁽⁸⁾ savivaldybė pranešė SDO, kad nesvarstys jos suinteresuotumo pirkti nekilnojamąjį turtą, kol apskrities viršininko tarnyba skundo byloje nepriims sprendimo. Be to, savivaldybė pabrėžė, kad nesuteikė SDO galimybės pirkti nekilnojamąjį turtą ⁽⁹⁾.

2008 m. birželio 30 d. savivaldybės vykdomasis komitetas nusprendė užsakyti du atskirus nekilnojamojo turto vertinimus ir po to pradėti derybas dėl pardavimo su SDO ⁽¹⁰⁾. 2008 m. liepos 3 d. raštu ⁽¹¹⁾ OB pateikė Institucijai skundą dėl savivaldybės plano parduoti nekilnojamąjį turtą SDO.

2008 m. liepos 10 d. raštu ⁽¹²⁾ OB paprašė galimybės susipažinti su dviem nepriklausomais nekilnojamojo turto vertinimais.

2008 m. liepos 16 d. ⁽¹³⁾ SDO ir savivaldybė susitiko aptarti nekilnojamojo turto pardavimo sutarties projektą. Savivaldybė pranešė SDO apie nepriklausomus vertinimus ir nekilnojamojo turto pardavimo kainą. Nustatyta pardavimo kaina – 850 000 NOK (atsižvelgiant į nepriklausomus turto vertinimus). SDO suteikta galimybė iki 2008 m. liepos 17 d. įvertinti sutartį, o savivaldybė planavo dėl pardavimo nuspręsti 2008 m. liepos

24 d. posėdyje ⁽¹⁴⁾. 2008 m. liepos 18 d. SDO pasirašė sutartį ⁽¹⁵⁾.

2008 m. liepos 23 d. raštu ⁽¹⁶⁾ OB už nekilnojamąjį turtą pasiūlė 3,1 mln. NOK.

2008 m. liepos 31 d. Opdalio savivaldybė pasirašė pardavimo sutartį su SDO ⁽¹⁷⁾.

3 Skundas

2008 m. liepos mėn. OB Institucijai pateikė skundą, kuriame pareiškė įtarianti, kad Opdalio savivaldybė ketino parduoti SDO nekilnojamąjį turtą *gnr 271/8* ne konkurso tvarka. Nekilnojamasis turtas, prieš pakeičiant jo rūšį, buvo skirtas netoliese esančio slidinėjimo kurorto klientų automobiliams statyti.

OB valdo ir eksploatuoja Opdalio slidinėjimo kurortą ir susijusias įmones. Minėto sklypo pirkėja SDO yra OB konkurentė, kuri anksčiau iš OB nuomojosi nekilnojamąjį turtą savo įmonei, vykdančiai veiklą slidinėjimo įrangos ir slidinėjimo instruktorių paslaugų srityje. Po to, kai OB padidino nuomą, SDO pradėjo ieškoti naujų patalpų ⁽¹⁸⁾.

Skunde OB teigė įtarianti, kad nekilnojamasis turtas bus parduotas ne konkurso tvarka, kaip aprašyta Institucijos valstybės pagalbos gairių dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (toliau – gairės) ⁽¹⁹⁾ 2.1 skirsnyje. Be to, OB teigė, kad savivaldybė veikė ne pagal gairių 2.2 skirsnyje aprašytą alternatyvią procedūrą, nes derybos dėl pardavimo su galimu pirkėju pradėtos prieš gaunant nepriklausomo nekilnojamojo turto vertinimo rezultatus ⁽²⁰⁾.

Be to, OB teigė, kad neaišku, kokiais principais pagrįstos turto vertinimo ataskaitos. OB pažymėjo, kad už sklypą, kurią naudotų toms pačioms reikmėms, kaip ir pirkėjo numatytos reikmės, pasiūlė 3,1 mln. NOK, taigi pardavimo kaina esą neatitiko rinkos kainos. Be to, OB teigė, kad jos negalima laikyti ypatingą suinteresuotumą nekilnojamojo turtu turinčia pirkėja ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽²⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽³⁾ Žr. 2008 m. kovo 31 d. (statybų institucijos) posėdžio Opdalio savivaldybėje protokolą (dok. Nr. 490914).

⁽⁴⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽⁵⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽⁶⁾ Žr. 2008 m. gegužės 26 d. Opdalio savivaldybės (statybų institucijos) protokolą (dok. Nr. 490914).

⁽⁷⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽⁸⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽⁹⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽¹⁰⁾ Žr. 2008 m. birželio 30 d. Opdalio savivaldybės (vietos vykdomojo komiteto) posėdžio protokolą (dok. Nr. 493593).

⁽¹¹⁾ Dok. Nr. 484869.

⁽¹²⁾ Dok. Nr. 490914.

⁽¹³⁾ Žr. 2008 m. liepos 16 d. posėdžio protokolą (dok. Nr. 491369).

⁽¹⁴⁾ Žr. 2008 m. liepos 16 d. posėdžio protokolą (dok. Nr. 491369).

⁽¹⁵⁾ Žr. SDO ir Opdalio savivaldybės pasirašytą sutartį (dok. Nr. 490914).

⁽¹⁶⁾ Dok. Nr. 491369 ir 493593.

⁽¹⁷⁾ Žr. SDO ir Opdalio savivaldybės pasirašytą sutartį (dok. Nr. 490914).

⁽¹⁸⁾ Dok. Nr. 491369.

⁽¹⁹⁾ Šis gairių skyrius atitinka Komisijos komunikatą dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (OL C 209, 1997 7 10, p. 3), kuri galima rasti adresu <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Dok. Nr. 493593.

⁽²¹⁾ Dok. Nr. 493593.

4 Pagrindas pradėti procedūrą

Institucija pradėjo oficialią tyrimo procedūrą dėl galimos valstybės pagalbos Opdalio savivaldybei parduodant nekilnojamojį turtą įmonei „Strand Drift Oppdal AS“. Visų pirma Institucija turėjo abejonių, ar nekilnojamojo turto pardavimo kaina atitiko rinkos kainą ir ar būta neteisėtos valstybės pagalbos. Institucijos nuomone, paprastai tais atvejais, kai po nepriklausomų ekspertų atlikto nekilnojamojo turto vertinimo savivaldybei už turtą pasiūloma prieštaringa didesnė kaina, ji turėtų tą didesnės vertės pasiūlymą atidžiai išnagrinėti, kad užtikrintų nekilnojamojo turto pardavimą rinkos kaina. Tai galima padaryti paprašant nepriklausomo turto vertinimo specialisto atlikti kitą nekilnojamojo turto vertinimą ar pervertinimą.

Institucija pateikė nuorodą į Komisijos sprendimą dėl valstybės pagalbos C 35/06 ⁽¹⁾, kuriame nagrinėtas Švedijos Åre savivaldybės sklypo pardavimas, kurio metu savivaldybei už nekilnojamojį turtą pateiktas prieštaringas didesnės vertės pasiūlymas.

Be to, Institucija išreiškė abejones, ar sklypo pardavimas galėtų būti laikomas suderinamu su EEE susitarimo veikimu, ypač remiantis EEE susitarimo 61 straipsnio 3 dalies c punktu.

5 Norvegijos valdžios institucijų pastabos

2010 m. gruodžio 3 d. rašte ⁽²⁾ Norvegijos valdžios institucijos pateikia nuorodą į 2008 m. rugsėjo 9 d. Institucijos raštą ⁽³⁾.

2008 m. rugsėjo 9 d. rašte Norvegijos valdžios institucijos tvirtino, kad buvo laikomasi gairių 2.2 dalyje aprašytos procedūros, taigi vykdant sandorį valstybės pagalbos nebūta. Be to, Norvegijos valdžios institucijos teigia, kad, prieš pradėdant derybas dėl pardavimo su SDO, gauti ekspertų turto vertinimai ir ataskaitose nurodyta nekilnojamojo turto rinkos kaina. Be to, Norvegijos valdžios institucijos pateikė Opdalio savivaldybės parengtą apžvalgą, iš kurios matyti, kad kaina už minėtą nekilnojamojį turtą yra didžiausia savivaldybei žinoma kaina už kvadratinį metrą toje vietovėje.

Be to, Norvegijos valdžios institucijos teigia, kad rinkos kaina turėtų atitikti kainą, kurią už nekilnojamojį turtą būtų pasirengęs mokėti įprastas pirkėjas, o ne ypatingą suinteresuotumą turintis

⁽¹⁾ 2008 m. sausio 30 d. Komisijos sprendimas dėl valstybės pagalbos C 35/06, OL L 126, 2008 5 14, p. 3.

⁽²⁾ Dok. Nr. 579649.

⁽³⁾ Dok. Nr. 490914.

pirkėjas. Todėl Norvegijos valdžios institucijos teigia, kad OB pasiūlyta 3,1 mln. NOK kaina laikytina ypatingą suinteresuotumą turinčios šalies pasiūlyta kaina, nes OB užima dominuojančią padėtį vietos slidinėjimo paslaugų rinkoje ir todėl būtų linkusi sumokėti itin didelę kainą, kad iš rinkos pašalintų konkurentus. Taigi Norvegijos valdžios institucijos laikosi nuomonės, kad turto vertinimo specialistų nurodyta kaina yra nekilnojamojo turto faktinė rinkos kaina.

6 „Strand Drift Oppdal AS“ pastabos ⁽⁴⁾

SDO teigia, kad ši byla ir Komisijos sprendime nagrinėta valstybės pagalbos byla C35/06 negali būti lyginamos. Sprendime dėl valstybės pagalbos C 35/06 nepriklausomas turto vertinimas atliktas beveik prieš dvejus su puse metų iki pardavimo, tad per tokį ilgą laiką sklypo kaina galėjo gerokai pasikeisti. Antra, SDO teigia, kad iš bylos C 35/06 faktų neišku, ar minėto nepriklausomo vertinimo rezultatais remtasi nustatant sutarties kainą. O šioje byloje, pasak SDO, sklypas parduotas pagal Institucijos gairių 2.2 skirsnį.

SDO taip pat teigia, kad pateikdama pasiūlymą OB siekė tapti vienintele slidinėjimo paslaugų teikėja vietos rinkoje, todėl jos siūlyta kaina, anot SDO, ir buvo gerokai didesnė, negu turto rinkos kaina. SDO taip pat nurodo Opdalio savivaldybės 2008 m. rugpjūčio 29 d. apžvalgoje ⁽⁵⁾ pateiktą informaciją, iš kurios matyti, kad pardavimo kaina yra didžiausia savivaldybei žinoma kaina už kvadratinį metrą.

Be to, SDO teigia, kad skundo pateikėja minėtoje vietovėje yra įsigijusi nekilnojamojo turto gerokai mažesnėmis kainomis negu pardavimo kaina šioje byloje. SDO taip pat teigia, kad pagal Norvegijos sutarčių teisę sutartis laikoma sudaryta ir privaloma, jeigu šalys susitarė dėl sąlygų, nepriklausomai nuo to, ar sutartis faktiškai pasirašyta. Todėl SDO mano, kad Opdalio savivaldybė buvo teisiškai įpareigota parduoti nekilnojamojį turtą SDO, kai OB pateikė savo pasiūlymą.

SDO mano, kad nekilnojamasis turtas parduotas už rinkos kainą, atsižvelgdama į tai, kad pardavimo kaina buvo pagrįsta dviejų nepriklausomų ekspertų vertinimu pagal Institucijos gaires. Todėl SDO teigia, kad valstybės pagalbos nebūta.

⁽⁴⁾ Dok. Nr. 579649.

⁽⁵⁾ Dok. Nr. 490914.

II. VERTINIMAS

Valstybės pagalbos buvimas, kaip apibrėžta EEE susitarimo 61 straipsnio 1 dalyje

EEE susitarimo 61 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„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.“

6.1 Valstybės pagalbos gairės dėl valstybės pagalbos aspektų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus ⁽¹⁾.

Pagalba turi būti suteikta valstybės arba naudojant valstybės išteklius. Valstybės pagalbos reikmėms savivaldybės laikomos valstybės dalimi, todėl Opdalio savivaldybės ištekliai gali būti laikomi valstybės ištekliais.

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 aprašytas pardavimas besąlyginio konkurso tvarka, o 2.2 skirsnyje aprašytas pardavimas remiantis nepriklausomų ekspertų vertinimu.

Jei valstybei priklausanti žemė ir pastatai parduodami už mažesnę nei rinkos kainą, tai reiškia, kad naudojami valstybės ištekliai. Tačiau gairėse numatyti du atvejai, kai, jei laikomasi taikytinų sąlygų, už nekilnojamąjį turtą sumokėta kaina laikoma atitinkančia rinkos kainą ir valstybės ištekliai nenaudojami. Kaip minėta, tai šie du atvejai: a) pardavimas vykdomas besąlyginio konkurso tvarka; ir b) pardavimas vykdomas po nepriklausomų ekspertų vertinimo.

Šioje byloje savivaldybė nerengė besąlyginio konkurso, bet rėmėsi dviejų nepriklausomų ekspertų vertinimais, nustatydamą pardavimo kainą.

Institucijos gairių 2.2 skirsnyje nustatyta, kad, „jei valdžios institucijos neketina vadovautis procedūra, aprašyta 2.1 skirsnyje, prieš pradėdant derėtis dėl pardavimo, turėtų būti atliekamas vieno ar

⁽¹⁾ Paskelbta adresu <http://www.efasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

daugiau nepriklausomų turto vertintojų nepriklausomas vertinimas, kurio metu nustatoma rinkos kaina, remiantis bendrai priimtais rinkos rodikliais bei vertinimo standartais. Taip nustatyta rinkos kaina yra minimali pirkimo kaina, dėl kurios gali būti susitarta nesuteikiant valstybės pagalbos.“

Norvegijos valdžios institucijos nurodė, kad Opdalio savivaldybė užsakė du nepriklausomų turto vertintojų Geir Husebø ir Ragnar Lian vertinimus. Jie atlikti atitinkamai 2008 m. liepos 7 d. ir 9 d. SDO išreiškė susidomėjimą nekilnojamoju turtu 2007 m. vasario mėn., o vėliau tais pačiais metais parodė suinteresuotumą jį įsigyti, tačiau Norvegijos valdžios institucijos tokios galimybės nesuteikė, ir iš Norvegijos valdžios institucijų pateikto susirašinėjimo nematyti, kad būta derybų dėl pardavimo arba kad dėl pardavimo kainos buvo sutarta iki abiem ekspertams paskelbiant vertinimo rezultatus. Abiejose ataskaitose apytikriai nustatyta panaši nekilnojamojo turto rinkos kaina: 800 000 NOK ir 850 000 NOK.

6.2 Nekilnojamojo turto pardavimas

Kaip institucija nurodė sprendime pradėti procedūrą, gairėse nėra aiškiai aptartas atvejis, kai jau gavus ekspertų vertinimą, bet dar prieš sudarant sutartį gaunamas didesnės vertės pasiūlymas. Institucija mano, kad tokiu atveju dėl prieštaringo didesnės vertės pasiūlymo galėtų kilti abejonių, ar ekspertų vertinimai atitinka faktinę nekilnojamojo turto rinkos kainą.

Sprendime pradėti procedūrą Institucija padarė nuorodą į Komisijos sprendimą dėl valstybės pagalbos C 35/06, kuriame buvo nagrinėjamas atvejis, kai pasiūlymas pateiktas po to, kai gautas ekspertų vertinimas. Sprendime Komisija pareiškė:

„Net jei ekspertų įvertinimas būtų buvęs atliktas pagal komunikatą ⁽²⁾, t. y. realus parduotinas žemės sklypas būtų buvęs įvertintas prieš pat pardavimą ir remiantis bendrai pripažintais vertinimo standartais, toks įvertinimas, nesant realių pasiūlymų, būtų tik antra geriausia priemonė žemės rinkos kainai nustatyti. Nuo tada, kai pateikiamas patikimas ir įpareigojantis kainos pasiūlymas, jei tik šis pasiūlyta kaina yra tiesiogiai palyginama su įvertinime apskaičiuota kaina ir ją viršija, pirmenybė turi būti teikiama tokiai pasiūlytai kainai. Pasiūlymu nustatoma reali rinkos kaina. Šiuo atveju skirtumas tarp pasiūlymo ir faktinės pardavimo kainos turėtų būti vertinamas kaip geresnis prarastų valstybės išteklių rodiklis.“ ⁽³⁾.

⁽²⁾ Valstybės pagalbos gairių 2.2 skirsnis dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus atitinka Komisijos komunikatą dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (OL C 209, 1997 7 10, p. 3).

⁽³⁾ 2008 m. sausio 30 d. Komisijos sprendimo dėl valstybės pagalbos C 35/06 59 dalis, OL L 126, 2008 5 14, p. 3.

Komisijos sprendimas buvo apskųstas Bendrajam Teismui. Bendrasis Teismas ⁽¹⁾ nesutiko su Komisijos vertinimu ir nustatė, kad parduodant sklypą valstybės pagalbos nebūta. Bendrasis Teismas padarė išvadą, kad didesnės vertės pasiūlymas buvo nepatikimas ir nelygintinas su savivaldybės priimtu pasiūlymu ⁽²⁾. Be to, Bendrasis Teismas taip pat pabrėžė, kad, siekiant nustatyti, ar prieštaringas didesnės vertės pasiūlymas gali būti laikomas palyginamu, svarbu atsižvelgti į konkrečias bylos aplinkybes ⁽³⁾.

Šioje byloje Norvegijos valdžios institucijos pareiškė, kad OB buvo ypatingą suinteresuotumą nekilnojamuoju turtu turinti pirkėja ir dėl šio ypatingo suinteresuotumo buvo pasirengusi už nekilnojamąjį turtą sumokėti neįprastai didelę kainą, kad neleistų SDO įsteigti įmonės, kuri konkuruotų su jos įmone. Slidinėjimo kurorte OB yra dominuojanti slidinėjimo paslaugų teikėja. SDO įmonės paslaugos tiesiogiai konkuruotų su OB teikiamomis paslaugomis ir keltų grėsmę OB padėčiai rinkoje. OB prieštaravo dėl nekilnojamąjo turto rūšies pakeitimo ir, kai jos skundas buvo atmetas, panoro įsigyti nekilnojamąjį turtą. Tai rodo OB ketinimus. Todėl gali būti laikoma, kad OB turi ypatingą suinteresuotumą minėtu nekilnojamuoju turtu. OB ypatingą suinteresuotumą rodo jos pasiūlyta didelė kaina. OB pateiktas pasiūlymas (3 100 000 NOK) buvo daugiau negu tris kartus didesnis negu nepriklausomų ekspertų nustatyta kaina ir Institucija neturėjo įrodymų, kad nepriklausomų ekspertų atlikti nekilnojamąjo turto vertinimai buvo netinkami. Šioje byloje Institucija mano, kad SDO ir OB pasiūlymų negalima lyginti dėl OB ypatingo suinteresuotumo nekilnojamuoju turtu. Dėl šio ypatingo suinteresuotumo OB pasirengusi už nekilnojamąjį turtą pasiūlyti pernelyg didelę kainą. Todėl šio pasiūlymo negalima lyginti su SDO pasiūlymu, kuris atitinka nepriklausomų ekspertų nustatytą nekilnojamąjo turto vertę.

Todėl, atsižvelgdama į šios bylos aplinkybes, Institucija daro išvadą, kad nekilnojamasis turtas parduotas rinkos kaina Institucijos gairių dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus 2.2 skirsnyje nustatyta tvarka.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, Institucija mano, kad Opdalio savivaldybei parduodant nekilnojamąjį turtą SDO valstybės pagalbos nebūta, nes prieštaringas OB pasiūlymas laikytinas ypatingą suinteresuotumą nekilnojamuoju turtu turinčios pirkėjos pasiūlymu. Todėl Institucija mano, kad pardavimas įvykdytas rinkos kaina Institucijos gairių dėl valstybės pagalbos

elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus 2.2 skirsnyje nustatyta tvarka.

7 Išvada

Remdamasi minėtu vertinimu Institucija mano, kad Opdalio savivaldybės įvykdytas nekilnojamąjo turto *gnr 271/8* pardavimas įmonei „Strand Drift Oppdal AS“ nebuvo valstybės pagalba, kaip apibrėžta EEE susitarimo nuostatose dėl valstybės pagalbos.

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

ELPA priežiūros institucija mano, kad Opdalio savivaldybės įvykdytas nekilnojamąjo turto *gnr 271/8* pardavimas įmonei „Strand Drift Oppdal AS“ nebuvo valstybės pagalba, kaip apibrėžta EEE susitarimo 61 straipsnyje.

2 straipsnis

Pagal 3 protokolo II dalies 4 straipsnio 4 dalį, kartu atsižvelgiant į 13 straipsnį, pradėta procedūra dėl Opdalio savivaldybės įvykdyto nekilnojamąjo turto *gnr 271/8* pardavimo baigta.

3 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Norvegijos Karalystei.

4 straipsnis

Šio sprendimo tekstas autentiškas tik anglų kalba.

Priimta Briuselyje 2012 m. gegužės 9 d.

ELPA priežiūros institucijos vardu

Oda Helen SLETNES
Pirmininkė

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Kolegijos narė

⁽¹⁾ 2011 m. gruodžio 31 d. Sprendimas *Konsum Nord prieš Komisiją*, T-244/08, dar nepaskelbtas.

⁽²⁾ Sprendimo *Konsum Nord prieš Komisiją*, T-244/08, 72–76 punktai.

⁽³⁾ Sprendimo *Konsum Nord prieš Komisiją*, T-244/08, 73 punktas.