

III

(Citi tiesību akti)

EIROPAS EKONOMIKAS ZONA

EBTA UZRAUDZĪBAS IESTĀDES LĒMUMS

Nr. 157/12/COL

(2012. gada 9. maijs)

par zemes (ar zemesgrāmatas Nr. 271/8) pārdošanu, ko veic Oppdālas pašvaldība (Norvēģija)

EBTA UZRAUDZĪBAS IESTĀDE ("IESTĀDE"),

īpašuma ar zemesgrāmatas Nr. 271/8 (turpmāk "īpašuma")
Oppdālā pārdošanu *Strand Drift Oppdal AS* (turpmāk "SDO").ņemot vērā Līgumu par Eiropas Ekonomikas zonu ("EEZ
līgums") un jo īpaši tā 61. pantu un 26. protokolu,Iestāde 2008. gada 9. jūlija vēstulē (pasākums Nr. 485146)
pieprasīja papildu informāciju no Norvēģijas iestādēm.ņemot vērā Nolīgumu starp EBTA valstīm par Uzraudzības
iestādes un Tiesas izveidi ("Uzraudzības un Tiesas nolīgums"),
jo īpaši tā 24. pantu,Pircējs, SDO, 2008. gada 8. septembra vēstulē (pasākums Nr.
491369) iesniedza apsvērumus Iestādei. Norvēģijas iestādes
2008. gada 9. septembra vēstulē (pasākums Nr. 490914) atbil-
dēja uz informācijas pieprasījumu. Sūdzības iesniedzējs 2008.
gada 1. oktobra vēstulē (pasākums Nr. 493593) iesniedza
papildu informāciju.ņemot vērā Iestādes 2004. gada 14. jūlija Lēmuma Nr.
195/04/COL par īstenošanas noteikumiem, kas minēti 3. proto-
kola II daļas 27. pantā, konsolidēto versiju ("lēmums par īsteno-
šanas noteikumiem")⁽¹⁾,Iestādes Lēmums Nr. 417/10/COL sākt formālu izmeklēšanas
procedūru, kas noteikta 3. protokola I daļas 1. panta 2. punktā
("lēmums par procedūras uzsākšanu"), tika publicēts *Eiropas
Savienības Oficiālajā Vēstnesī* un tā EEZ papildinājumā⁽³⁾. Iestāde
aicināja ieinteresētās personas iesniegt savus apsvērumus par šo
lēmumu.Aicinājusi ieinteresētās personas iesniegt savus apsvērumus
saskaņā ar minētajiem noteikumiem⁽²⁾ un, ņemot vērā to
izteiktos apsvērumus,Norvēģijas iestādes 2010. gada 3. decembra vēstulē (pasākums
Nr. 579649) iesniedza savus (un SDO) apsvērumus attiecībā uz
lēmumu par procedūras uzsākšanu.

tā kā:

I. FAKTI

1. Procedūra

Sūdzības iesniedzējs *Oppdal Booking AS* (turpmāk "OB") 2008.
gada 3. jūlija vēstulē (pasākums Nr. 484519) iesniedza sūdzību
pret Oppdālas pašvaldības (turpmāk "pašvaldība") plānoto⁽¹⁾ Pieejams tīmekļa vietnē: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>⁽²⁾ Publicēts *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī*, OV C 34, 3.2.2011., un
tā HYPERLINK "<http://www.efta.int/publications/eea-supplements.aspx>" EEZ papildinājumā Nr. 6, 3.2.2011.

2. Notikumu hronoloģija

SDO 2007. gada 7. februāra vēstulē⁽⁴⁾ ierosināja Oppdālas
pašvaldībai uzcelt zemes īpašumā ar zemesgrāmatas Nr. 271/8
slēpošanas kūrorta apmeklētāju apkalpošanas centru. Lai terito-
riju varētu izmantot šim nolūkam, minētais īpašums būtu jāpār-
zonē.⁽³⁾ Šie dokumenti tika publicēti *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī*, OV
C 34, 3.2.2011., un tā EEZ papildinājumā Nr. 6, 3.2.2011.⁽⁴⁾ Pasākums Nr. 491369.

SDO 2007. gada 19. oktobra vēstulē⁽¹⁾ izteica interesi par šā īpašuma iegādi. Pašvaldība 2007. gada 30. novembra vēstulē⁽²⁾ atbildēja, ka šā īpašuma iegādes jautājums netiks izskatīts, kamēr teritorija netiks pārzonēta.

Teritorija tika pārzonēta 2008. gada 31. martā⁽³⁾. OB 2008. gada 23. aprīļa vēstulē⁽⁴⁾ iesniedza sūdzību par lēmumu pārzonēt minēto īpašumu. Pašvaldība 2008. gada 7. maija vēstulē⁽⁵⁾ paziņoja SDO, ka sūdzības rezultātā jautājumu par īpašuma pirkšanu līdz lēmuma pieņemšanai par šo sūdzību nevarēs izskatīt. Pašvaldība 2008. gada 26. maijā nolēma neizskatīt OB sūdzību par īpašuma pārzonēšanu, bet gan nosūtīt to Uplandes pašvaldības priekšsēdētāja birojam (*Fylkesmannen*)⁽⁶⁾.

OB 2008. gada 30. maija vēstulē⁽⁷⁾ izteica interesi iegādāties īpašumu gadījumā, ja pašvaldības priekšsēdētāja birojs uzņēma sūdzību neapmierinās. Pašvaldība 2008. gada 6. jūnija vēstulē⁽⁸⁾ informēja SDO, ka tā neizskatīs SDO piedāvājumu iegādāties īpašumu, pirms pašvaldības priekšsēdētāja birojs nebūs pieņēmis lēmumu par šo sūdzību. Turklāt pašvaldība uzsvēra, ka tā nav piešķirusi SDO iespēju iegādāties īpašumu⁽⁹⁾.

Pašvaldības izpildkomiteja 2008. gada 30. jūnijā nolēma pieprasīt divus neatkarīgus novērtējumus par īpašuma vērtību un pēc tam sākt pārdošanas sarunas ar SDO⁽¹⁰⁾. OB 2008. gada 3. jūlija vēstulē⁽¹¹⁾ Iestādei iesniedza sūdzību pret pašvaldības plānoto īpašuma pārdošanu SDO.

OB 2008. gada 10. jūlija vēstulē⁽¹²⁾ lūdza tam sniegt piekļuvi šiem diviem neatkarīgajiem novērtējumiem par īpašuma vērtību.

SDO un pašvaldība tikās 2008. gada 16. jūlijā⁽¹³⁾, lai apspriestu īpašuma pārdošanas līguma projektu. Pašvaldība informēja SDO par šiem neatkarīgajiem novērtējumiem un īpašuma pārdošanas cenu. Pārdošanas cena tika noteikta NOK 850 000 apmērā (saskaņā ar neatkarīgajiem novērtējumiem par īpašuma vērtību). SDO tika dots laiks līdz 2008. gada 17. jūlijam, lai izvērtētu šo līgumu, jo pašvaldība plānoja pieņemt lēmumu par pārdošanu 2008. gada 24. jūlija sanāksmē⁽¹⁴⁾. SDO 2008. gada 18. jūlijā parakstīja līgumu⁽¹⁵⁾.

⁽¹⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽²⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽³⁾ Skatīt Oppdālas pašvaldības (būvvaldes) 2008. gada 31. marta sanāksmes protokolu (pasākums Nr. 490914).

⁽⁴⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽⁵⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽⁶⁾ Skatīt Oppdālas pašvaldības (būvvaldes) 2008. gada 26. maija sanāksmes protokolu (pasākums Nr. 490914).

⁽⁷⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽⁸⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽⁹⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽¹⁰⁾ Skatīt Oppdālas pašvaldības (vietējās izpildkomitejas) 2008. gada 30. jūnija sanāksmes protokolu (pasākums Nr. 493593).

⁽¹¹⁾ Pasākums Nr. 484869.

⁽¹²⁾ Pasākums Nr. 490914.

⁽¹³⁾ Skatīt 2008. gada 16. jūlija sanāksmes protokolu - pasākums Nr. 491369.

⁽¹⁴⁾ Skatīt 2008. gada 16. jūlija sanāksmes protokolu - pasākums Nr. 491369.

⁽¹⁵⁾ Skatīt parakstīto pārdošanas līgumu starp SDO un Oppdālas pašvaldību (pasākums Nr. 490914).

OB 2008. gada 23. jūlija vēstulē⁽¹⁶⁾ iesniedza piedāvājumu iegādāties īpašumu par NOK 3,1 miljoniem.

Oppdālas pašvaldība 2008. gada 31. jūlijā⁽¹⁷⁾ parakstīja pārdošanas līgumu ar SDO.

3. Sūdzība

OB 2008. gada jūlijā Iestādei iesniedza sūdzību, apgalvojot, ka Oppdālas pašvaldība plānoja pārdot SDO īpašumu ar zemesgrāmatas Nr. 271/8, nerīkojot piedāvājumu konkursu. Pirms pārzonēšanas minēto īpašumu bija paredzēts izmantot kā stāvlaukumu netālu esošā slēpošanas kūrorta apmeklētāju vajadzībām.

OB īpašumā un pārziņā ir Oppdālas slēpošanas kūrorts un saistītie uzņēmumi. Minētā zemes gabala pircējs SDO ir OB konkurents, un iepriekš tas bija izīrējis īpašumu no OB, lai veiktu uzņēmējdarbību saistībā ar slēpošanas aprīkojumu un slēpošanas instruktoru pakalpojumiem. Pēc tam, kad OB palielināja īres maksu, SDO sāka meklēt jaunas telpas⁽¹⁸⁾.

Šajā sūdzībā OB apgalvoja, ka īpašums tika pārdots, nerīkojot piedāvājumu konkursu, kā tas aprakstīts 2.1. punktā Iestādes Valsts atbalsta pamatnostādņēs par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas ("pamatnostādnes")⁽¹⁹⁾. Turklāt OB apgalvoja, ka pašvaldība nebija rīkojusies saskaņā ar alternatīvo procedūru, kas aprakstīta pamatnostādņu 2.2. punktā, jo pārdošanas sarunas ar iespējamo pircēju tika sāktas, pirms tika iegūts neatkarīgs novērtējums par šo īpašumu⁽²⁰⁾.

OB arī uzskatīja, ka nav skaidrs, uz kādiem principiem novērtējuma ziņojumi ir balstīti. OB apgalvoja, ka tā piedāvājums NOK 3,1 miliona apmērā, kas pamatojas uz tādu pašu īpašuma izmantojumu kā pircēja piedāvājums, liecina, ka tirgus cena netika atspoguļota pārdošanas cenā. Turklāt OB apgalvoja, ka to nevar uzskatīt par pircēju, kuram ir īpaša interese par minēto īpašumu⁽²¹⁾.

⁽¹⁶⁾ Pasākums Nr. 491369 un Nr. 493593.

⁽¹⁷⁾ Skatīt parakstīto pārdošanas līgumu starp SDO un Oppdālas pašvaldību (pasākums Nr. 490914).

⁽¹⁸⁾ Pasākums Nr. 491369.

⁽¹⁹⁾ Šis pamatnostādņu punkts atbilst Komisijas paziņojumam par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas (OV C 209, 10.7.1997., 3. lpp.), kas pieejams arī šādā tīmekļa vietnē: <http://www.efasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Pasākums Nr. 493593.

⁽²¹⁾ Pasākums Nr. 493593.

4. Procedūras uzsākšanas pamatojums

Iestāde uzsāka formālu izmeklēšanas procedūru, pamatojoties uz to, ka Oppdālas pašvaldības veiktā zemes pārdošana *Strand Drift Oppdal AS* varētu būt valsts atbalsts. Jo īpaši Iestāde šaubās par to, vai pārdošanas cena atspoguļo īpašuma tirgus cenu un vai ir ietverts jebkāds nelikumīgs valsts atbalsts. Iestāde uzskata, ka parasti strīdus situācijās, kad pašvaldība saņem augstākas cenas piedāvājumu par īpašumu pēc neatkarīga eksperta novērtējuma, pašvaldībai šis augstākas cenas piedāvājums būtu rūpīgi jāpārbauda, lai nodrošinātu, ka īpašums tiek pārdots par tirgus cenu. To var izdarīt, vai nu pieprasot veikt otru īpašuma novērtējumu, vai arī lūdzot neatkarīgam ekspertam-vērtētājam veikt atkārtotu novērtējumu.

Iestāde Komisijai norādīja uz lēmumu C35/2006 ⁽¹⁾, kurā izskatīta Zviedrijā esošās Ores pašvaldības veiktā zemes pārdošana, kur pašvaldība bija saņēmusi augstākas cenas piedāvājumu par īpašumu.

Turklāt Iestāde pauda bažas par to, vai šo zemes pārdošanu var uzskatīt par saderīgu ar EEZ līguma noteikumiem, jo īpaši pamatojoties uz EEZ līguma 61. panta 3. punkta c) apakšpunktu.

5. Norvēģijas iestāžu apsvērumi

Norvēģijas iestādes 2010. gada 3. decembra vēstulē ⁽²⁾ atsaucas uz Iestādei adresēto 2008. gada 9. septembra vēstuli ⁽³⁾.

Norvēģijas iestādes 2008. gada 9. septembra vēstulē norādīja, ka pamatnostādņu 2.2. punktā aprakstītā procedūra ir ievērota un tādējādi darījums neietver nekādu valsts atbalstu. Turklāt Norvēģijas iestādes apgalvo, ka ekspertu novērtējumi tika saņemti pirms pārdošanas sarunu sākšanas ar SDO un ka ziņojumos ir norādīta īpašuma tirgus cena. Turklāt Norvēģijas iestādes iesniedza Oppdālas pašvaldības sagatavotu pārskatu, kurā norādīts, ka īpašuma cena ir augstākā pašvaldībai zināmā cena par kvadrātmtru šajā reģionā.

Norvēģijas iestādes apgalvo, ka tirgus cenai būtu jāatspoguļo vērtība, ko parasts pircējs būtu gatavs maksāt par šo īpašumu, neņemot vērā pircējus ar īpašām interesēm. Tāpēc Norvēģijas

iestādes joprojām uzskata, ka OB piedāvājums NOK 3,1 miliona apmērā būtu jāuzskata par puses, kam ir īpašas intereses, piedāvājumu, ņemot vērā to, ka OB ir dominējošais stāvoklis vietējā slēpošanas jomas pakalpojumu tirgū un tāpēc tas ir gatavs maksāt nesamērīgi augstu cenu, lai no tirgus izslēgtu tā konkurentus. Norvēģijas iestādes apgalvo, ka ekspertu-vērtētāju norādītā vērtība atspoguļo īpašuma pašreizējo tirgus vērtību.

6. Strand Drift Oppdal AS apsvērumi ⁽⁴⁾

SDO apgalvo, ka šo lietu un Komisijas Lēmumu C35/2006 nevar salīdzināt. Lēmumā C35/2006 tika secināts, ka neatkarīgs īpašuma novērtējums tika veikts gandrīz divarpus gadus pirms pārdošanas un ka šādā ilgā laikposmā zemes vērtība varēja ievērojami mainīties. Otrkārt, SDO apgalvo, ka lietas C35/2006 fakti nesniedz skaidrību par to, vai neatkarīgs novērtējums tika izmantots, lai noteiktu līguma vērtību. Savukārt šajā lietā SDO norāda, ka zemes pārdošana tika veikta saskaņā ar Iestādes pamatnostādņu 2.2. punktu.

Turklāt SDO apgalvo, ka OB piedāvājums, šķiet, ir daļa no stratēģijas, lai kļūtu par vienīgo slēpošanas pakalpojumu sniedzēju vietējā tirgū, kas saskaņā ar SDO izskaidro to, kāpēc OB iesniedza piedāvājumu, kas krietni pārsniedz īpašuma tirgus vērtību. Turklāt SDO atsaucas uz informāciju, ko 2008. gada 29. augusta pārskatā ⁽⁵⁾ iesniegusi Oppdālas pašvaldība un kas liecina, ka īpašuma pārdošanas cena ir pašvaldībai zināmā augstākā cena par kvadrātmtru.

Turklāt SDO apgalvo, ka sūdzības iesniedzējs ir nopircis īpašumus šajā teritorijā par cenām, kas ir ievērojami zemākas nekā šī konkrētā īpašuma pārdošanas cena. Turklāt SDO uzskata, ka saskaņā ar Norvēģijas līgumtiesībām šis līgums ir noslēgts un saistošs, ja puses ir piekritušas noteikumiem, neatkarīgi no tā, vai konkrētais līgums ir parakstīts vai nē. Tāpēc SDO uzskata, ka Oppdālas pašvaldībai bija juridisks pienākums pārdot īpašumu SDO laikā, kad OB iesniedza savu piedāvājumu.

SDO uzskata, ka īpašums tika pārdots tirgus vērtībā, jo pārdošanas cena balstījās uz novērtējumu, ko saskaņā ar Iestādes pamatnostādņēm ir veikuši divi neatkarīgi eksperti. Tāpēc SDO apgalvo, ka valsts atbalsts nepastāv.

⁽¹⁾ Komisijas 2008. gada 30. janvāra lēmums lietā C 35/06, OV L 126, 14.5.2008. 3.lpp.

⁽²⁾ Pasākums Nr. 579649.

⁽³⁾ Pasākums Nr. 490914.

⁽⁴⁾ Pasākums Nr. 579649.

⁽⁵⁾ Pasākums Nr. 490914.

II. NOVĒRTĒJUMS

Valsts atbalsta esamība EEZ līguma 61. panta 1. punkta izpratnē

Saskaņā ar EEZ līguma 61. panta 1. punktu:

“Ja vien šis līgums neparedz ko citu, ar līgumu nav saderīgs nekāds atbalsts, ko piešķir EK dalībvalsts vai EBTA valsts vai ko jebkādā citā veidā piešķir no valsts līdzekļiem, un kas rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, dodot priekšroku konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, ciktāl tāds atbalsts iespaido tirzniecību starp Līgumslēdzējām Pusēm.”

6.1. Valsts atbalsta pamatnostādnes par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas ⁽¹⁾

Atbalsts jāpiešķir valstij vai no valsts līdzekļiem. Valsts atbalsta kontekstā pašvaldības tiek uzskatītas par valsts daļu, tādējādi Oppdālas pašvaldības līdzekļus var uzskatīt par valsts līdzekļiem.

Pamatnostādnēs par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas (“pamatnostādnes”), sniegta plašāka informācija par to, kā Iestāde izprot un piemēro EEZ līguma nosacījumus par valsts atbalstu, kad tiek vērtēta valsts zemes un ēku pārdošana. Pamatnostādņu 2.1. punktā ir aprakstīta pārdošana, izmantojot beznosacījumu izsoles procedūru, savukārt 2.2. punktā – pārdošana, pamatojoties uz neatkarīga eksperta novērtējumu.

Valstij piederošas zemes un ēku pārdošana zem tirgus vērtības liecina par to, ka ir iesaistīti valsts līdzekļi. Tomēr pamatnostādnēs ir norādītas divas situācijas, kad par īpašumu samaksātā cena, ja ir izpildīti piemērojamie nosacījumi, tiek uzskatīta par atbilstīgu tirgus vērtībai, tādējādi izslēdzot valsts līdzekļu esamības iespēju. Iepriekš minētās divas situācijas ir šādas: a) pārdošana ir notikusi, izmantojot beznosacījumu izsoles procedūru; un b) pārdošana ir notikusi pēc neatkarīga eksperta novērtējuma.

Šajā lietā pašvaldība nerīkoja beznosacījumu izsoles procedūru, bet gan izmantoja divu neatkarīgu ekspertu novērtējumus, lai noteiktu pārdošanas cenu.

Iestādes pamatnostādņu 2.2. punktā ir noteikts, ka “ja publiskās iestādes paredz neizmantojot 2.1. punktā aprakstīto procedūru, pirms

pārdošanas sarunām vienam vai vairākiem neatkarīgiem aktīvu vērtētājiem jāveic neatkarīga novērtēšana, lai noteiktu tirgus vērtību, pamatojoties uz vispārpieņemtiem tirgus rādītājiem un vērtēšanas standartiem. Šādi noteiktā tirgus cena ir minimālā pirkuma cena, par kuru var vienoties, nepiešķirot valsts atbalstu.”

Norvēģijas iestādes ir norādījušas, ka Oppdālas pašvaldība pieprasīja divus neatkarīgu vērtētāju Geir Husebø un Ragnar Lian veiktus novērtējumus. Tie tika īstenoti attiecīgi 2008. gada 7. un 9. jūlijā. Lai gan SDO 2007. gada februārī uzrādīja interesi par īpašumu un vēlāk tajā pašā gadā puda interesi par īpašuma iegādi, Norvēģijas iestādes nedeja iespēju iegādāties īpašumu, un Norvēģijas iestāžu iesniegtajā sarakstē nav nekādu norāžu uz to, ka pirms abu ekspertu novērtējumu secinājumu paziņošanas būtu noslēgtas pārdošanas sarunas vai vienošanās par pirkuma cenu. Abos ziņojumos tika lēsta līdzīga īpašuma tirgus vērtība, proti NOK 800 000 un NOK 850 000.

6.2. Īpašuma pārdošana

Kā Iestāde norādījusi lēmumā par procedūras uzsākšanu, pamatnostādnēs nav skaidri noteikta situācija, kad augstāks konkurējošais piedāvājums tiek iesniegts pēc ekspertu novērtējuma saņemšanas, bet pirms līguma noslēgšanas. Iestāde uzskata, ka šādā situācijā augstāka konkurējoša piedāvājuma iesniegšanas rezultātā var rasties šaubas, vai ekspertu novērtējumi atspoguļo īpašuma faktisko tirgus cenu.

Lēmumā par procedūras uzsākšanu Iestāde atsaucās uz Komisijas Lēmumu C35/2006, kurā izskatīta situācija, kad piedāvājums tika iesniegts pēc ekspertu novērtējuma saņemšanas. Komisija savā lēmumā noteica šādi:

“Pat ja eksperti būtu zemes gabalu novērtējuši atbilstoši paziņojumam ⁽²⁾ (t.i., tieši pirms attiecīgā zemes gabala pārdošanas un ņemot vērā vispārpieņemtus vērtēšanas standartus), reāla piedāvājuma neesamības gadījumā šāds novērtējums būtu tikai otrs labākais instruments, lai noteiktu zemes tirgus vērtību. Tiklīdz tiek iesniegts ticams un saistošs piedāvājums, kas ir tieši salīdzināms un lielāks nekā ekspertu novērtētā vērtība, šādam piedāvājumam dodama priekšrocība. Piedāvājums nosaka reālo tirgus cenu. Šajā lietā starpība starp piedāvājumu un faktisko pārdošanas cenu tiek uzskatīta par labāko mēru valsts līdzekļu zaudējumu noteikšanai” ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Pieejamas tīmekļa vietnē: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁾ 2.2. punkts Valsts atbalsta pamatnostādnēs par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas, atbilst Komisijas paziņojumam par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas (OV C 209, 10.7.1997., 3. lpp.).

⁽³⁾ Komisijas 2008. gada 30. janvāra lēmums lietā C 35/06, OV L 126/3, 14.5.2008., 59. punkts.

Komisijas lēmums tika pārsūdzēts Vispārējā tiesā. Vispārējā tiesa ⁽¹⁾ nepiekrīta Komisijas novērtējumam un konstatēja, ka zemes pārdošanas darījums neietver valsts atbalstu. Vispārējā tiesa secināja, ka konkurējošais augstākais piedāvājums nebija ne ticams, ne salīdzināms ar piedāvājumu, kam piekrita pašvaldība ⁽²⁾. Turklāt Vispārējā tiesa norādīja, ka, nosakot, vai konkurējošo piedāvājumu var uzskatīt par salīdzināmu ⁽³⁾, svarīgi ir ņemt vērā lietas īpašos apstākļus.

Šajā lietā Norvēģijas iestādes apgalvo, ka OB bija pircējs, kam ir īpaša interese par īpašumu un tāpēc uzņēmums bija gatavs maksāt nesamērīgi augstu cenu par šo īpašumu, lai neļautu SDO izveidot uzņēmumu, kas būtu tā konkurents. OB ir slēpošanas pakalpojumu dominējošais piegādātājs šajā slēpošanas kūrortā. SDO uzņēmums tieši konkurētu ar OB sniegtajiem pakalpojumiem un apdraudētu OB tirgus pozīciju. OB iebilda pret īpašuma pārzonēšanu, un, kad tā sūdzība tika noraidīta, tas vēlējas iegādāties īpašumu. Tas liecina par OB nolūkiem. Tādējādi OB var uzskatīt par uzņēmumu, kam ir īpaša interese par īpašumu. OB īpašo interesi atspoguļo augstais piedāvājums, proti, uzņēmuma iesniegtais piedāvājums bija trīsreiz lielāks (NOK 3 100 100) nekā cena, ko noteikuši neatkarīgi eksperti, un Iestādei nav nekādu norādījumu par to, ka neatkarīgu ekspertu veiktajos novērtējumos būtu kādi trūkumi. Šajā lietā Iestāde uzskata, ka SDO un OB iesniegtie piedāvājumi nav salīdzināmi, jo OB ir īpaša interese par īpašumu. Šīs īpašās intereses dēļ OB ir gatavs iesniegt pārmērīgi augstu piedāvājumu par šo īpašumu. Tāpēc šo piedāvājumu nevar uzskatīt par salīdzināmu ar SDO piedāvājumu, kas atspoguļo neatkarīgu ekspertu noteikto īpašuma vērtību.

Tāpēc, ņemot vērā lietas apstākļus, Iestāde secina, ka īpašums tika pārdots par tirgus cenu saskaņā ar procedūru, kas noteikta Iestādes pamatnostādņu 2.2. punktā par zemes un ēku pārdošanu, ko veic publiskās iestādes.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Iestāde uzskata, ka Oppdālas pašvaldības veiktā īpašuma pārdošana SDO neietver valsts atbalstu, jo OB iesniegto konkurējošo piedāvājumu jāuzskata par piedāvājumu, ko iesniedzis pircējs ar īpašu interesi par īpašumu. Tāpēc Iestāde uzskata, ka īpašums tika pārdots par tirgus cenu saskaņā ar procedūru, kas noteikta 2.2. punktā Iestādes pamatnostādņēs par zemes un ēku pārdošanu, ko veic publiskās iestādes.

7. Secinājumi

Pamatojoties uz iepriekšējo novērtējumu, Iestāde uzskata, ka Oppdālas pašvaldības veiktā īpašuma ar zemesgrāmatas Nr. 271/8 pārdošana *Strand Drift Oppdal AS* nav valsts atbalsts EEZ līguma valsts atbalsta noteikumu izpratnē,

IR PIEŅĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

EBTA Uzraudzības iestāde uzskata, ka Oppdālas pašvaldības veiktā īpašuma ar zemesgrāmatas Nr. 271/8 pārdošana *Strand Drift Oppdal AS* nav valsts atbalsts EEZ līguma 61. panta izpratnē.

2. pants

Ar šo izbeidz procedūru, kas uzsākta saskaņā ar 3. protokola II daļas 4. panta 4. punktu saistībā ar 13. pantu, par Oppdālas pašvaldības īstenoto īpašuma ar zemesgrāmatas Nr. 271/8 pārdošanu.

3. pants

Šis lēmums ir adresēts Norvēģijas Karalistei.

4. pants

Autentisks ir tikai lēmuma teksts angļu valodā.

Briselē, 2012. gada 9. maijā.

EBTA Uzraudzības iestādes vārdā –

Priekšsēdētāja

Oda Helen SLETNES

Kolēģijas locekle

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY

⁽¹⁾ Lieta T-244/08 *Konsum Nord* pret Komisiju, 2011. gada 13. decembra spriedums, vēl nav publicēts.

⁽²⁾ Lieta T-244/08 *Konsum Nord* pret Komisiju, 72.-76. punkts.

⁽³⁾ Lieta T-244/08 *Konsum Nord* pret Komisiju, 73. punkts.