

DEĊIŻJONI TAL-KUMMISSJONI (UE) 2015/507**tas-16 ta' Settembru 2014****dwar il-miżura SA.23129 (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007) implimentata mill-Ġermanja***(notifikata bid-dokument C(2014) 6411)***(It-test bil-Ġermaniż biss huwa awtentiku)****(Test b'relevanza għaż-ŻEE)****IL-KUMMISSJONI EWROPEA**

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, u b'mod partikolari l-Artikolu 108(2), l-ewwel subparagrafu tiegħu,

Wara li stiednet lill-partijiet interessati jressqu l-kummenti tagħhom skont l-Artikolu msemmi u ⁽¹⁾ Wara li kkunsidrat dawk il-kummenti,

Billi:

1. PROĊEDURA

- (1) Fit-30 ta' Marzu 2007, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (minn issa 'l quddiem: 'NEUWOGES') ressqet ilment lill-Kummissjoni, ibbażat fuq l-Artikolu 20(2) tar-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 659/1999 ⁽²⁾, li fih allegat li kienet inghatat għajnuna illegali mill-Istat lil Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, lil Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG u lil Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (minn issa 'l quddiem 'BAVARIA 1' u 'BAVARIA 2' u flimkien 'BAVARIA') taht Erbbaurechtsvertrag (minn issa 'l quddiem 'kuntratt ta' lokazzjoni tal-bini' jew 'EBV') u Generalverwaltervertrag (minn issa 'l quddiem 'kuntratt ta' ġestjoni ġenerali' jew 'GVV'). NEUWOGES talbet li tinbeda proċedura ta' investigazzjoni formali skont l-Artikolu 108(2) TFUE.
- (2) Il-Kummissjoni talbet aktar informazzjoni lill-Ġermanja fis-6 ta' Awwissu 2007, fl-14 ta' Mejju 2008, fis-6 ta' April 2009 u fit-3 ta' Frar 2012. Il-Ġermanja wiegħbet fl-4 ta' Settembru 2007, fit-12 ta' Ottubru 2007, fis-17 ta' Ottubru 2007, fil-11 ta' Lulju 2008, fl-14 ta' Lulju 2008, fit-12 ta' Diċembru 2008, fit-30 ta' Ġunju 2009 u fit-28 ta' Frar 2012. NEUWOGES ressqet xi kummenti fit-30 ta' Mejju 2007, fil-5 ta' Novembru 2007, fis-26 ta' Frar 2008, fil-15 ta' Lulju 2008, fit-30 ta' Settembru 2008, fit-18 ta' Diċembru 2008, fis-6 ta' Marzu 2009, fl-4 ta' Ġunju 2009, fil-15 ta' Lulju 2009, fis-26 ta' Awwissu 2009, fit-22 ta' Settembru 2009 u fid-19 ta' Jannar 2012. BAVARIA ressqet xi kummenti fit-13 ta' Mejju 2008.
- (3) Fit-28 ta' Novembru 2008, il-Qorti Reġjonali ta' Rostock (minn issa 'l quddiem 'lG Rostock') tat sentenza f'BAVARIA v NEUWOGES. BAVARIA kienet harrket lil NEUWOGES għan-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-kuntratt bejn iż-żewġ partijiet. NEUWOGES imbagħad sostniet li l-kuntratt kien illegali u li kien jinkludi għajnuna mill-Istat inkompatibbli mas-suq intern u għaldaqstant kien null u bla effett. L-LG Rostock iddeċidiet li ma kien ingħata l-ebda vantaġġ lil BAVARIA u li għalhekk ma kien hemm l-ebda għajnuna mill-Istat fit-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE. NEUWOGES ipprezentat appell kontra dik is-sentenza. Il-proċeduri għadhom pendenti quddiem il-Qorti Reġjonali Superjuri ta' Rostock (minn issa 'l quddiem 'OLG Rostock'). BAVARIA imbagħad bdiet proċeduri quddiem il-Qorti Amministrattiva ta' Greifswald (minn issa 'l quddiem 'VG Greifswald'), sabiex tkun tista' tara l-fajls kollha relatati ma' dawk il-kuntratti li kienu fil-pussess ta' NEUWOGES jew tal-Belt ta' Neubrandenburg permezz ta' mezzi legali. Dawk il-proċeduri għadhom pendenti.
- (4) Permezz tal-ittra tal-4 ta' Ġunju 2009, NEUWOGES talbet, skont l-Artikolu 265(2) tat-TFUE, li l-Kummissjoni tibda l-proċedura ta' investigazzjoni formali fi żmien xahrejn.
- (5) Permezz tal-ittra tad-29 ta' Lulju 2009, il-Kummissjoni kkomunikat lil NEUWOGES il-valutazzjoni preliminari tagħha li la l-EBV u lanqas il-GVV ma kienu jidhru li huma miżura ta' għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE.
- (6) Permezz tal-ittra tas-26 ta' Awwissu 2009, il-kumpanija li lmentat ikkritikat dik il-valutazzjoni preliminari u talbet li l-Kummissjoni tibda l-proċedura ta' investigazzjoni formali fi żmien xahrejn.
- (7) Is-servizzi tal-Kummissjoni informaw lil NEUWOGES permezz tal-ittra tal-15 ta' Settembru 2009 li ittra oħra kienet ser tintbagħat b'valutazzjoni tal-aħhar kummenti ta' NEUWOGES. NEUWOGES avżat lill-Kummissjoni permezz tal-ittra tat-22 ta' Settembru 2009 li hija ma kinitx taqbel mal-azzjoni proposta mill-Kummissjoni

⁽¹⁾ ĠU C 141, 17.5.2012, p. 28.

⁽²⁾ Ir-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 659/1999 tat-22 ta' Marzu 1999 li jippreskrivi regoli dettaljati għall-applikazzjoni tal-artikolu 108 tat-trattat dwar il-funzjonament tal-Unjoni Ewropea (ĠU L 83, 27.3.1999, p. 1).

- (8) Fid-9 ta' Ottubru 2009, NEUWOGES fethet kawża quddiem il-Qorti Ġenerali tal-Unjoni Ewropea biex titlob li tiġi annullata d-deċiżjoni allegatament misjuba fl-ittra tal-Kummissjoni tad-29 ta' Lulju 2009, jew inkella, li jinstab li l-Kummissjoni kienet irrifjutat li tibda l-proċedura ta' investigazzjoni formali skont l-Artikolu 108(2) tat-TFUE. Fid-9 ta' Jannar 2012, il-Qorti Ġenerali ħadhet ir-rikors għall-annullament u r-rikors għan-nuqqas ta' azzjoni bħala inammissibbli. ⁽³⁾
- (9) Permezz tal-ittra tad-19 ta' Jannar 2012, NEUWOGES reġghet talbet lill-Kummissjoni tibda l-proċedura ta' investigazzjoni formali skont l-Artikolu 108(2) tat-TFUE.
- (10) Permezz tal-ittra tal-21 ta' Marzu 2012, il-Kummissjoni nnotifikat lill-Ġermanja dwar id-deċiżjoni tagħha li tibda l-proċedura ta' investigazzjoni formali. Id-deċiżjoni tal-Kummissjoni li tibda l-proċeduri (minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni tal-inizjazzjoni') kienet ippubblikata fil-*Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea*. ⁽⁴⁾ Il-Kummissjoni talbet lill-partijiet iressqu l-kummenti dwar il-miżura ta' għajnuna mill-Istat. Fit-22 ta' Marzu 2012, NEUWOGES ipprezentat appell kontra s-sentenza tal-Qorti tad-9 ta' Jannar 2012. Il-Qorti ħadhet l-appell fil-15 ta' Novembru 2012 bħala mingħajr skop. ⁽⁵⁾
- (11) Il-Kummissjoni rċeviet kummenti mingħand NEUWOGES fis-17 ta' Lulju 2012, fit-2 ta' Ottubru 2012, fl-4 ta' April 2013 u fil-15 ta' April 2014 u mingħand BAVARIA fit-18 ta' Ġunju 2012 u fit-22 ta' April 2013. Il-kummenti mingħand il-Ġermanja waslu fis-7 ta' Awwissu 2012 u fis-16 ta' Settembru 2013. Il-Belt ta' Neubrandenburg issottomettiet il-kummenti fisem il-gvern federali fit-23 ta' Lulju 2012 u fit-28 ta' Settembru 2012 u l-Istat Federali ta' Berlin ressaq il-kummenti tiegħu fis-16 ta' Mejju 2012, fit-28 ta' Settembru 2012 u fit-30 ta' Settembru 2013.

2. DESKRIZZJONI TAL-MIŻURI

- (12) NEUWOGES hija kumpanija b'responsabbiltà llimitata taht il-liġi Ġermaniża. Il-belt ta' Neubrandenburg hija 100 % proprjetarja tal-ishma tagħha. L-għan ta' NEUWOGES huwa li ttipprovdi lil sezzjonijiet kbar tal-popolazzjoni tal-Belt ta' Neubrandenburg u ż-żoni tal-madwar b'akkomodazzjoni affordjabbli. Attwalment il-kumpanija għandha 33 % tal-appartamenti kollha fil-Belt ta' Neubrandenburg. BAVARIA 1 u BAVARIA 2 huma entitajiet b'għan speċjali inkorporati speċifikament sabiex jinnegozjaw ma' NEUWOGES, li l-maġġoranza tal-ishma tagħha huma miżmuma minn fondi closed-end tal-proprjetà immobbli. BAVARIA 1 hija miżmuma minn BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (94 %) u BAVARIA Immobilien-Management GmbH i.l (6 %) u BAVARIA 2 hija miżmuma minn Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn (100 %). L-ishma f'BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG u f'Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn huma miżmuma minn investituri privati. Iż-żewġ fondi ġew stabbiliti u huma mhaddma minn Berliner Immobilien-Holding GmbH, li kienet proprjetà ta' Bankgesellschaft Berlin sal-1 ta' Jannar 2006 u minn dakinhar hija proprjetà diretta (100 %) tal-Istat Federali ta' Berlin.
- (13) NEUWOGES għandha wkoll għadd ta' biċċiet ta' art f'Neubrandenburg li fuqhom hemm tnax-il blokk ta' appartamenti b'total ta' 557 appartamento u diversi unitajiet kummerċjali. Fil-21 ta' Jannar 1998, NEUWOGES u BAVARIA ikkonkludew l-EBV u l-GVV ('il-kuntratti inkwistjoni' jew f'daqqa 'il-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura').

2.1. ERBBAURECHTSVERTRAG (IL-KUNTRATT TA' LOKAZZJONI TAL-BINI JEW L-EBV)

- (14) Fil-21 ta' Jannar 1998, NEUWOGES u Bavaria ikkonkludew kuntratt ta' lokazzjoni ta' art u xiri ta' bini għal 12-il binja li fihom 557 flett individwali, li tahtu BAVARIA kisbet il-lokazzjoni tal-binjiet għall-art għal perjodu ta' 75 sena u akkwistat il-binjiet.
- (15) L-EBV jinkludi żewġ komponenti ewlenin:
- (a) BAVARIA qablet li thallas total ta' EUR [...] (*) ⁽⁶⁾ lil NEUWOGES, li minnhom EUR [...] bħala ċens kapitalizzat għall-perjodu sal-31 ta' Diċembru 2028 u EUR [...] bħala l-prezz tax-xiri għall-binjiet.
- (b) Mill-1 ta' Jannar 2029, Bavaria għandha wkoll thallas ċens annwali ta' [...] % tal-valur attwali tal-art, jiġifieri EUR [...] għal kull metru kwadru jew EUR [...] fis-sena għal perjodu ta' 10 snin. Għaż-żmien sussegwenti li jkun fadal tal-EBV, hemm provvediment li ċ-ċens ikun rivedut f'konformità mal-indiċi tal-għoli tal-hajja totali, dimment li jinbidel b'aktar minn [...] %.

⁽³⁾ Is-sentenza tal-Qorti tad-9.1.2012 f' *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft v Commission*, T-407/09, EU:T:2012:1.

⁽⁴⁾ Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 1.

⁽⁵⁾ Is-sentenza tal-Qorti tal-15 ta' Novembru 2012 f' *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft v Kommission*, C-145/12 P, EU:C:2012:724.

^(*) Partijiet minn dan it-test ġew editjati sabiex ikun żgurat li l-informazzjoni kunfidenzjali ma tiġix żvelata; dawk il-partijiet ġew sostitwiti bil-parentesijiet kwadri.

⁽⁶⁾ Il-Kummissjoni kkonvertiet l-ammonti kollha li originarjament kienu f'DEM f'din id-deċiżjoni f'euro fir-rata ta' kambju uffiċjali ta' EUR 1 = DEM 1,95583. Jista' jkun hemm xi differenzi żgħar ta' approssimazzjoni. Iċ-ċifri wara l-punt decimali ġew injorati f'din id-deċiżjoni.

- (16) Fl-1997, qabel ma l-EBV gie eżegwit ma' BAVARIA, NEUWOGES qabddet lill-esperti interni jistmaw il-proprjetà immobbli (il-bini u l-art). Skont dik l-istima, il-proprjetajiet kienu jiswew EUR [...]. Fl-2007, NEUWOGES tat ukoll struzzjonijiet lil esperti esterni (is-Sur Hecht) sabiex jikkalkula l-valur tas-suq tal-proprjetajiet b'mod retroattiv ghas-sena 1997. Skont dik l-istima, il-proprjetajiet kienu jiswew madwar EUR [...] fl-1997.

Altschuldenhilfegesetz (l-Att dwar l-Għajnuna għad-Djun Antiki jew AHG)

- (17) L-EBV gie eżegwit fid-dawl tal-Altschuldenhilfegesetz ⁽⁷⁾ (minn issa 'l quddiem l-'AHG'). Wara r-riunifikazzjoni tal-Ġermanja fl-1990, l-assocjazzjonijiet nazzjonalizzati tal-akkomodazzjoni tal-Ġermanja tal-Lvant saru impriżi tal-akkomodazzjoni municipali legalment indipendenti. L-assi u l-passiv tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu li ġew trasferiti lil dawn l-impriżi l-godda kienu ta' gravami serju għalihom. Biex tissalvagwardja l-vijabbiltà fit-tul ta' dawn l-impriżi tal-akkomodazzjoni, il-leġislazzjoni federali għaddiet l-Altschuldenhilfegesetz (AHG), li dahal fis-sehh fis-27 ta' Ġunju 1993.
- (18) L-AHG ippermetta lill-impriżi tal-akkomodazzjoni municipali fil-Ġermanja tal-Lvant japplikaw għal helsien mid-djun antiki. Is-Sezzjoni 4(1) u (2) tal-AHG tat helsien parzjali fuq djun antiki li jaqbuż EUR 76,69 għal kull m², b'limitu ta' EUR 434,60 għal kull m². Bi tpattija l-impriżi tal-akkomodazzjoni kellhom jidhlu f'ċerti impenji. Pereżempju, kellhom jagħmlu sforzi intensivi sabiex jipprivatizzaw 15 % tal-appartamenti (Sezzjoni 4(5), l-ewwel sentenza, flimkien ma' Sezzjoni 5) taht pjan ta' negozju għall-privatizzazzjoni, modernizzazzjoni u tiswija rapida tal-istokk ta' akkomodazzjoni tagħhom (Sezzjoni 4(5), it-tieni sentenza) u jirrapportaw dwar il-progress fil-programm tal-investiment u fl-isforzi ta' privatizzazzjoni tagħhom (Sezzjoni 4(5) sa (7)). Taht il-verżjoni tal-liġi fis-sehh fiż-żmien materjali (1997/1998), l-impriżi tal-akkomodazzjoni kellhom sal-31 ta' Diċembru 2003 sabiex jonoraw l-impenji ta' privatizzazzjoni tagħhom. Jekk impriża tal-akkomodazzjoni ma jirnexxilhiex tonora l-impenji ta' privatizzazzjoni tagħha (jiġifieri ma tagħmilx sforzi intensivi sabiex tipprivatizza), il-helsien mogħti diġà jrid jithallas lura.
- (19) L-impriżi tal-akkomodazzjoni kienu meħtieġa jhallsu ċertu percentwal tar-rikavat mill-privatizzazzjoni ta' aktar minn EUR 76,69 għal kull m² lill-Fond ta' Fidwa għad-Dejn li Jintiret (minn issa 'l quddiem l-'ETF'). F'dak iż-żmien (1997/1998), Sezzjoni 5(2) tal-AHG kienet tipprovdi li 45 % tar-rikavat mill-bejgħ tal-privatizzazzjoni kollu sal-31 ta' Diċembru 1998 jithallsu lill-ETF. Għall-privatizzazzjonijiet sal-31 ta' Diċembru 2000, il-percentwal kien 50 % u għall-privatizzazzjonijiet sal-31 ta' Diċembru 2003 kien 55 %. Meta l-privatizzazzjoni kienet tiehu l-forma ta' lokazzjoni ta' bini (jiġifieri minflok ma l-bini u l-art jinbieghu direttament, il-bini biss jinbieghu u l-art tingħata b'kirja tal-bini), il-prezz tal-bini u l-valur fi flus tal-lokazzjoni tal-bini miftiehma kienu jitqiesu bħala r-rikavat mill-bejgħ biex ikun jista' jiġi kkalkulat l-ammont pagabbli lill-ETF (Sezzjoni 5(2)).
- (20) Irriżulta matul l-1995 li l-forma ta' privatizzazzjoni ppjanata oriġinarjament (jiġifieri bejgħ lill-kerrej) aktarx ma kinitx ser tippermetti li tintlaħaq il-kwota ta' privatizzazzjoni ta' 15 % stipulata. Għaldaqstant il-Kreditanstalt für Wiederaufbau (minn issa 'l quddiem il-'KfW'), li kien responsabbli mill-amministrazzjoni tal-għajnuna għad-djun antiki, beda jaċċetta 'privatizzazzjoni lil xerrejja intermedji'. ⁽⁸⁾ Skont dan il-mudell, li kien japplika biss jekk kien jidher li l-kwota ta' 15 % ma kinitx sejra tinkiseb permezz ta' bejgħ dirett, l-impriżi tal-akkomodazzjoni setgħu jbieghu binjiet *en bloc* lil xerrejja kummerċjali. Biex il-bejgħ jghodd bħala parti mill-kwota ta' 15 % privatizzazzjoni tal-impriża tal-akkomodazzjoni, ix-xerrej kummerċjali kellu jintrabat li jirrinova l-bini u jbiegħ kemm-il appartament jista' mill-ġdid (mill-inqas terz) lill-kerrejja. ⁽⁹⁾ Jekk, abbażi tal-offerti speċifiċi pprezentati, ferm inqas minn terz tal-kerrejja kienu interessati jixtru, ix-xerrej kummerċjali seta' jnehhi 60 % tal-appartamenti mill-pula ta' privatizzazzjoni u b'hekk inaqqas l-obbligu ta' privatizzazzjoni tiegħu ta' terz tal-40 % tal-appartamenti li jifdal. ⁽¹⁰⁾

NEUWOGES u l-AHG

- (21) L-EBV kien finalment rikonoxxut mill-KfW bħala akkwist temporanju rilevanti taht l-AHG. Il-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura b'hekk ippermetta lil NEUWOGES tonora l-impenn ta' privatizzazzjoni tagħha taht l-AHG. Madankollu,

⁽⁷⁾ Altschuldenhilfegesetz tat-23 ta' Ġunju 1993 (Ġurnal tal-Liġi Federali I, p. 944, 986), emendat l-aħħar fil-31 ta' Ottubru 2006 (Ġurnal tal-Liġi Federali I, p. 2407).

⁽⁸⁾ Ara l-ittra tal-Ministeru Federali tal-Ippjanar Reġjonali 'Rikonoxximent ta' forum ta' privatizzazzjoni relatati mal-kerrejja' tat-18 ta' Mejju 1995 u KfW 'Ktejjeb dwar il-bejgħ privat lill-kerrejja, forum ta' privatizzazzjoni relatati mal-kerrejja u bejgħ sussidjarju lil partijiet terzi'.

⁽⁹⁾ L-ittra tal-Ministeru Federali tal-Ippjanar Reġjonali 'Rikonoxximent ta' forum ta' privatizzazzjoni relatati mal-kerrejja' tat-18 ta' Mejju 1995, p. 183.

⁽¹⁰⁾ KfW 'Ktejjeb dwar il-bejgħ privat lill-kerrejja, forum ta' privatizzazzjoni relatati mal-kerrejja u bejgħ sussidjarju lil partijiet terzi' tat-22 ta' Diċembru 1995, p. 5-6.

mhuwiex ċar u l-kumpanija li ressqet l-ilment tiddubita sa liema punt l-AHG influwenza l-kunsiderazzjonijiet tan-negożju li rriżultaw fid-deċiżjoni ta' NEUWOGES li teżegwixxi l-kuntratti u jekk il-helsien miksub minn NEUWOGES taht l-AHG ghandux ikun ikkunsidrat meta jiġi deċiż jekk il-ftehim ta' bejgh b'kiri lura huwiex għajnuna mill-Istat lil BAVARIA.

- (22) Skont id-data tagħha stess, NEUWOGES inghatat helsien totali ta' EUR [...].⁽¹¹⁾ NEUWOGES iddikjarat li kien diffiċli li tattribwixxi parti mill-helsien globali lill-ftehim ta' bejgh b'kiri lura, peress li l-helsien kien permess biss taht l-AHG jekk l-impriza tal-akkomodazzjoni tkun onorat l-impenn ta' privatizzazzjoni b'mod shih. Jekk, madankollu, parti mill-helsien globali mogħti jrid ikun attribwit għal miżura ta' privatizzazzjoni partikolari fuq il-bażi tal-proporzjon bejn dawk il-privatizzazzjonijiet u l-impenn globali ta' privatizzazzjoni ta' NEUWOGES, helsien gross totali ta' EUR [...] jista' jiġi allokat b'mod matematiku lill-ftehim ta' bejgh b'kiri lura. EUR [...] kellhom jithallsu lill-ETF mir-rikavat tal-ftehim ma' BAVARIA, li jfisser li b'mod matematiku NEUWOGES inghatat helsien nett ta' EUR [...].⁽¹²⁾

2.2. GENERALVERWALTERVERTRAG (KUNTRATT TA' ĠESTJONI ĠENERALI JEW GVV)

- (23) Fil-21 ta' Jannar 1998, BAVARIA u NEUWOGES iffirmaw il-GVV, li tahtu l-binjiet inkrew lura lil NEUWOGES u NEUWOGES żammet ir-responsabbiltà għall-ġestjoni u l-użu kummerċjali tal-binjiet inkwistjoni għal perġodu ta' 30 sena. NEUWOGES żammet ukoll ir-rikavat kollu mill-kiri tal-binjiet. Bi tpattija għal dawn id-drittijiet tal-użu, NEUWOGES qablet li thallas pagament fiss fix-xahar bħala kera ta' EUR [...] (EUR [...] fis-sena) sakemm jitlestax-xogħol ta' rinnovazzjoni u EUR [...] (EUR [...] fis-sena) wara dan. Din ir-rata ta' kera żdiedet b' [...] % fis-sena mill-1 ta' Jannar 2000.

2.3. KUNTRATT ĠENERALI BI PREZZ FISS

- (24) BAVARIA intrabtet li tirrinнова l-binjiet inkwistjoni u wettqet kuntratt ġenerali bi prezz fiss (minn issa 'l quddiem 'GVP') għar-rinnovazzjoni ma' BRG BAU-Regie GmbH (minn issa 'l quddiem 'BRG'), sussidjarja u proprjetà shiha ta' NEUWOGES. Taht il-GPV, BAVARIA hallset lil BRG prezz fiss ta' EUR [...] għax-xogħol ta' rinnovazzjoni.

3. IL-KUMMENTI TAL-ĠERMANJA

- (25) It-tweġiba tal-Ġermanja għad-deċiżjoni tal-inizjazzjoni hija limitata għal dikjarazzjoni li mgħandhiex il-hsieb li tikkummenta fuq id-deċiżjoni f'dan il-każ partikolari u li dan ser thallih f'idejn l-awtoritajiet lokali kkonċernati (il-Belt ta' Neubrandenburg u l-Istat Federali ta' Berlin).

4. IL-KUMMENTI TAL-PARTIJET INTERESSATI

4.1. NEUWOGES

- (26) NEUWOGES iddikjarat li hija ma aġixxietx bħalma kieku kien jaġixxi investitur privat għall-finijiet tal-kuntratti inkwistjoni u li għalhekk BAVARIA kisbet vantaġġ ekonomiku li jirrappreżenta għajnuna mill-Istat fit-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE. Skont l-istimi ta' NEUWOGES, il-kuntratti inkwistjoni ġġeneraw telf ta' EUR [...] (nominali) u EUR [...] (skontati). NEUWOGES tqis dan it-telf bħala għajnuna mill-Istat inkompatibbli mas-suq intern.
- (27) NEUWOGES tiddikjara fil-valutazzjoni tagħha ta' jekk il-kuntratti inkwistjoni ġewx eżegwiti fuq termini normali tas-suq li l-EBV u l-GVV għandhom ikunu eżaminati b'mod individwali (Sezzjoni 4.1.1). Rigward il-kuntratti individwali, NEUWOGES tiddikjara li la l-EBV (Sezzjoni 4.1.2) u lanqas il-GVV (Sezzjoni 4.1.3) ma kienu jkunu konkluzi minn investitur privat. NEUWOGES tiddikjara wkoll li investitur privat kien jagħżel approċċ differenti (Sezzjoni 4.1.4). Finalment, NEUWOGES targumenta li l-vantaġġ mogħti lil BAVARIA jirrappreżenta trasferiment ta' riżorsi tal-Istat attribwibbli lill-Belt ta' Neubrandenburg (Sezzjoni 4.1.5).

⁽¹¹⁾ NEUWOGES inizjalment iddikjarat li l-helsien totali kien ta' EUR [...] u l-ammont attribwibbli kien EUR [...]. Madankollu, aktar tard NEUWOGES ikkoreġiet l-ammont attribwibbli għal EUR [...]. Jekk wiehed jassumi li din il-korrezzjoni rriżultat mill-korrezzjoni tal-helsien globali, l-ammont ġie korrett skont dan.

⁽¹²⁾ Ara LG Rostock, is-sentenza tat-28 ta' Novembru 2008 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza tal-LG Rostock'), p. 24.

4.1.1. Eżami kongunt kontra eżami individwali tal-kuntratti inkwistjoni

- (28) NEUWOGES tiddikjara li jehtieg eżami strettament individwali tal-EBV u tal-GVV sabiex ikun stabbilit jekk gewx eżegwiti skont termini normali tas-suq. Skont NEUWOGES, l-EBV u l-GVV huma kuntratti legalment separati li għandhom jeżistu b'mod separat. Skont NEUWOGES, kieku ż-żewġ kuntratti kienu fil-fatt ġew mahsuba bħala unità waħda, it-tnejn kienu jehtiegu li jsiru quddiem nutar, mentri l-EBV biss sar quddiem nutar.
- (29) NEUWOGES għaldaqstant teżamina kull kuntratt b'mod individwali biex tqis jekk ġiex eżegwit skont termini normali tas-suq.

4.1.2. Erbbaurechtsvertrag (EBV)

- (30) NEUWOGES hija tal-fehma, abbażi tal-istimi tal-1997 u tal-2007 tal-proprietà (l-art u l-bini) inkwistjoni, li investitur privat ma kienx jidhol għall-EBV ma' BAVARIA bil-prezz miftiehem u li ċ-ċens imhallas, il-helsien tal-AHG mogħti bbażat fuq l-EBV, l-obbligu tar-rinnovazzjoni u l-proċedura ta' offeriti limitati bl-ebda mod ma jibdlu dik il-konkluzjoni.

4.1.2.1. Il-prezz tax-xiri

- (31) NEUWOGES tfakkar li BAVARIA hallset EUR [...] fi flus għall-bini flimkien ma' EUR [...] f'ċens kapitalizzat. Fl-istimi tal-1997 u tal-2007, il-proprietajiet f'daqqa (l-art u l-binijiet) ġew stmati għal EUR [...] u EUR [...]. Barra minn hekk, iż-żewġ rapporti taw stimi separati għall-proprietà globali u għall-art (stima tal-1997: EUR [...]; stima tal-2007: EUR [...]) u għall-binijiet (stima tal-1997: EUR [...]; stima tal-2007: EUR [...]).
- (32) NEUWOGES hija tal-fehma li l-istima tal-1997 kienet stima eżatta tal-proprietà dak iż-żmien (1997/1998) u li l-prezz li attwalment thallas minn BAVARIA għall-bini biss (mhux il-prezz tal-bini u ċ-ċens kapitalizzat) għandu jintuża għall-finijiet ta' tqabbil. Abbażi ta' dan, NEUWOGES tqis li hija rċeviet ammont li waqqa' l-prezz tas-suq fiż-żmien materjali (1997/1998) b'EUR [...]. Anki jekk wiehed iqis il-helsien tal-AHG, il-prezz imhallas minn BAVARIA xorta waħda kien 16 % inqas mill-valur il-baxx mogħti fir-rapport tal-2007. Skont NEUWOGES, il-prezz imhallas minn BAVARIA tant kien inqas mill-prezz tas-suq li investitur privat ma kienx jaċċetta li jbiegħ b'dak il-prezz.
- (33) NEUWOGES tfakkar f'dan il-kuntest li, skont il-Komunikazzjoni tal-Kummissjoni dwar elementi ta' għajjnuna mill-Istat fil-bejgħ tal-art u tal-bini mill-awtoritajiet pubbliċi, ⁽¹³⁾, prezz ta' xiri sa 5 % taht il-valur tas-suq stabbilit minn stimatur indipendenti jista' jitqies li huwa prezz tas-suq. B'kontradistinzjoni, prezz li, anki bi stima konservattiva, huwa mill-inqas 16 % taht l-inqas stima ma jistax jitqies li huwa prezz tas-suq.

4.1.2.2. Iċ-ċens kapitalizzat

- (34) NEUWOGES tiddikjara li ċ-ċens kapitalizzat għall-ewwel 30 sena għandu jkun injorat meta wiehed iqabbli l-prezz imhallas minn BAVARIA mal-valuri mogħtija fl-istimi tal-1997 u tal-2007 (li stmaw il-valur lill-proprietarju kemm tal-art kif ukoll tal-binijiet). Peress li ċ-ċens jithallas għal-lokazzjoni tal-bini stabbilita u trasferita għal perjodu ta' 75 sena u mhux għaċ-ċessjoni tal-art, ma jistax ikun inkluz biex jitqabblu l-prezz imhallas minn BAVARIA għall-binijiet u l-valur mogħti f'waħda miż-żewġ stimi.

4.1.2.3. Il-helsien tal-AHG

- (35) NEUWOGES tiddikjara wkoll li l-helsien tal-AHG ta' EUR [...] ibbażat fuq il-kuntratti inkwistjoni għandu jiġi injorat meta jitqabbel il-prezz imhallas minn BAVARIA mal-valur mogħti fiż-żewġ stimi għal dawn ir-raġunijiet:

— Il-helsien tal-AHG huwa vantaġġ mogħti lil NEUWOGES minn parti terza (KfW) li mhijiex relatata max-xerrej. Ma hemm l-ebda raġuni għalfejn bejjiegh għandu jaċċetta prezz taht is-suq sempliċement għaliex it-tranzazzjoni tagħti vantaġġi addizzjonali mingħand parti terza.

⁽¹³⁾ ĠU C 209, 10.7.1997, p. 3-5.

- BAVARIA ma assumiet l-ebda responsabbiltà taht l-AHG moghti qabel lil NEUWOGES li jkun jiġġustifika kumpens fil-forma ta' skont fuq il-prezz tax-xiri. Għalkemm BAVARIA intrabtet 'fuq il-karta' li tipprova tbiegħ għadd ta' appartamenti lill-kerrejja tagħha, hija tat struzzjonijiet lil NEUWOGES sabiex attwalment timplimenta l-privatizzazzjoni a spejjeż proprji ta' NEUWOGES; b'hekk BAVARIA ma assumiet l-ebda responsabbiltà reali, u lanqas ma kienet esposta għal xi responsabbiltà f'każ li l-isforzi ta' privatizzazzjoni jfallu.
- Billi l-helsien kien kontingenti fuq it-tweittiq tal-impenn ta' NEUWOGES li tipprivatizza 15 % tal-appartamenti tagħha u l-ftehim ma' BAVARIA kien ikopri biss 20 % tal-impjenji ta' privatizzazzjoni kollha, mhux possibbli li wiehed iqassam il-helsien tal-AHG iġġenerat mill-ftehim ma' BAVARIA f'termini reali (minflok matematiċi). Fi kliem iehor, kieku NEUWOGES ma onoratx l-impenn ta' privatizzazzjoni tagħha b'mod shih, il-kumpanija ma kinitx tikseb vantaġġ taht l-AHG mill-ftehim ma' BAVARIA.
- Il-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura kien iwassal l-aktar biex NEUWOGES kien ikollha thallas percentwal relattivament baxx (45 % minflok 50 % jew 55 %) tar-rikavat lill-ETF, filwaqt li kieku ma kinitx eżegwiet il-kuntratt u fittxet xerrej iehor, kienet tkun esposta għar-riskju li thallas porzjon akbar tar-rikavat mill-bejgħ lill-Fond.
- NEUWOGES tiddikjara li fl-aħħar mill-aħħar hija onorat l-impjenji ta' privatizzazzjoni tagħha 165 %, li jfisser li l-helsien moghti kien ikun ikkonfermat anki minghajr il-ftehim ma' BAVARIA.

4.1.2.4. Ir-rinnovazzjoni

- (36) NEUWOGES tkompli targumenta li hija ma ghamlet l-ebda qligħ mix-xogħol ta' rinnovazzjoni li sar minn BAVARIA, peress li BAVARIA hija l-proprjetarja tal-binjiet u għalhekk kienet l-unika parti li gawdiet mir-rinnovazzjonijiet.

4.1.2.5. Il-proċedura tal-offerti

- (37) NEUWOGES issostni li l-proċedura ta' offerti limitati fl-1997 ma tistax tiġi kkwotata bħala indikazzjoni li l-prezz imħallas minn BAVARIA kien fil-fatt prezz tas-suq. Il-proċedura tal-offerti ma kinitx proċedura miftuħa, trasparenti, minghajr kundizzjonijiet u diskriminazzjoni u għaldaqstant ma kinitx adegwata biex jiġi stabbilit il-valur tas-suq.

4.1.3. Generalverwaltervertrag (GVV)

- (38) NEUWOGES tgħid li l-ebda investitur privat ta' daqs simili u f'qagħda simili ma kien jidhol għall-GVV, peress li mill-bidu kien ċar li l-kuntratt kien iwassal għal telf konsiderevoli. NEUWOGES targumenta b'mod partikolari li t-telf kien prevedibbli mill-bidu nett, peress li l-kalkoli sottostanti għall-kuntratt kienu bbażati fuq preżunzjonijiet f'termini ta' żviluppi futuri fis-suq tal-kiri f'Neubrandenburg li evidentement kienu ottimisti żżejjed. NEUWOGES targumenta wkoll li diversi kuntratti allegatament simili ppreżentati minn BAVARIA għall-finijiet ta' tqabbil ma jurux li l-GVV twettaq skont termini normali tas-suq u li NEUWOGES aċċettat biss dan il-kuntratt evidentement ta' żvantaġġ għaliha għal raġunijiet politiċi li huma irrilevanti għall-fini tal-kriterju tal-investitur privat.

4.1.3.1. Il-GVV u l-aspettattivi tas-suq

- (39) NEUWOGES tiddikjara li d-dispożizzjonijiet ewlenin tal-GVV [rata ta' lokazzjoni fissa fix-xahar li tiżdied b'[...] % fis-sena, tnaqqis mhux indiċjat tal-ispejjeż ta' madwar [...] % oriġinarjament (inkluż [...] % riskju ta' inadempjenza tal-kera) u terminu ta' 30 sena] mhumieħ it-tip ta' termini li investitur privat kien jaċċetta. NEUWOGES targumenta dan il-punt kif ġej:

- Billi r-riskju ta' inadempjenza tal-kera kien stabbilit tant baxx ([...] % biss tad-dhul nett mill-kiri), NEUWOGES iġġorr ir-riskju finanzjarju li tikseb rata ta' okkupanza minima ta' [...] %.
- Billi r-rata fissa ta' lokazzjoni kienet stabbilita għal [...] % fis-sena, NEUWOGES iġġorr ir-riskju finanzjarju li ma tkunx tista' tapplika židiet annwali fil-kera b'konformità ma' dik ir-rata.
- Peress li l-ispejjeż mhumieħ indiċjati, NEUWOGES iġġorr ir-riskju finanzjarju ta' kwalunkwe žieda fl-ispejjeż ta' ġestjoni u ta' manutenzjoni u žieda fil-kera ta' aktar minn [...] % fis-sena biss tkun tista' possibbilment tikkompensa għaž-żieda fl-ispejjeż.
- Minhabba t-terminu fit-tul (30 sena), dawn huma riskji finanzjarji konsiderevoli.

- (40) Skont NEUWOGES, kien ċar mill-bidu nett li dawn kienu sejrini ikunu riskji reali u jwasslu għal telf konsiderevoli u għaldaqstant investitur privat ma kienx jidhol għal dan il-kuntratt. Investitur privat jidhol għal kuntratt li jew iġiblu qligħ jew tal-inqas ma jirreġistrax telf. NEUWOGES tispjega li l-GVV seta' biss iħalli qligħ kieku kien hemm

aspettattiva raġonevoli li tinkiseb rata ta' okkupanża għolja, żidiet tal-kera annwali ta' [...] % u spejjeż stabbli. Madankollu, kien ovvju anki meta l-kuntratt twettaq li rata medja ta' okkupanża ta' [...] % ma kinitx sejra tintlaħaq, żieda fil-kera ta' mill-inqas [...] fis-sena kienet impossibbli u l-ispejjeż ta' ġestjoni u manutenzjoni kienu żgur sejrin joghlew tul it-terminu tal-kuntratt. NEUWOGES tissostanzja dawn id-dikjarazzjonijiet billi tirreferi kemm għat-tnaqqis imbassar fil-popolazzjoni kif ukoll fis-suq tal-proprjetà f'Neubrandenburg u tafferma li, abbażi ta' dik l-informazzjoni, kien mistenni t-telf. Peress li l-popolazzjoni ta' Neubrandenburg kienet diġà qiegħda tonqos meta l-kuntratti inkwistjoni ġew eżegwiti, kien hemm eċċess ta' appartamenti vojta u l-binjiet tal-konkrit precast sejn attraenti koperti mill-kuntratt kellhom l-oġġla rati ta' nuqqas ta' okkupanża u l-inqas kera.

- (41) Skont NEUWOGES, investitur privat kien jibbaża l-kalkoli tiegħu fuq aspettattivi aktar pessimistiċi, bħal żidiet mbassra fil-kera ta' madwar [...] % u [...] %, riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] % u indiċjar tal-ispejjeż ta' [...] %. Analizi fl-2012 tal-flussi tal-flus ex-post prodotta minn NEUWOGES turi li, abbażi ta' dawn is-suppożizzjonijiet, il-GVV kien jiġġenera fluss ta' flus negattiv ta' EUR [...] (nominali) jew EUR [...] (skontati).⁽¹⁴⁾ NEUWOGES tiddikjara li dan l-ammont jirrappreżenta l-ghajjnuna mill-Istat riċevut minn BAVARIA. Għet ippreżentata wkoll sensiela ta' varjazzjonijiet fuq dik l-analizi tal-fluss ta' flus, li turi li anki kieku suppożizzjonijiet aktar ottimistiċi kienu ġġustifikati (bħal rata ta' nuqqas ta' okkupanża medja ta' [...] %, żidiet annwali fil-kera ta' [...] % u żieda fl-ispejjeż ta' [...] %), il-fluss tal-flus globali mbassar xorta wahda kien ikun negattiv. Il-GVV seta' biss jiġġenera qligħ abbażi ta' dawk li allegatament kienu jkunu suppożizzjonijiet għal kollox fittizji (rata ta' nuqqas ta' okkupanża ta' [...] %, żidiet annwali fil-kera ta' [...] % u żieda fl-ispejjeż ta' [...] %).

4.1.3.2. Kuntratti kampjuni

- (42) NEUWOGES tikkontesta l-fatt li ċerti kuntratti għal tranżazzjonijiet simili ([...] ⁽¹⁵⁾, [...] ⁽¹⁶⁾ u [...] ⁽¹⁷⁾) juru li l-GVV kien eżegwit skont termini normali tas-suq. NEUWOGES ma taqbilx mal-fehma li l-kuntratti huma komparabbli u tghid li jvarjaw mill-GVV f'dawn il-punti essenzjali li ġejjin:

— Billi ma għet ippreżentata l-ebda evidenza ta' xebh suffiċjenti bejn il-pożizzjoni finanzjarja u l-prospetti futuri tal-ibliet li fihom jinsabu l-proprjetajiet koperti mill-kuntratti kampjuni u s-sitwazzjoni u l-prospetti ta' Neubrandenburg, wiehed ma jistax jassumi li l-kuntratti huma komparabbli b'mod ġenerali.

— Ir-rata ta' lokazzjoni fil-kuntratti kampjuni hija indiċjata b'rata ferm aktar baxxa milli fil-GVV (jiġifieri 1,0 % sa 1,5 %).

— L-ebda wiehed mill-kuntratti kampjuni prodotti ma huwa adattat għall-finijiet ta' tqabbil, peress li ċ-ċirkostanzi huma differenti f'kull każ ([...]: rekwiżiti orħos ta' manutenzjoni; [...]: mhux appartamenti, iżda biss proprjetajiet kummerċjali b'rata ta' nuqqas ta' okkupanża ta' 0 % mal-iffirmar tal-kuntratt; [...]: proprjetajiet f'reġjun ta' żvilupp).

- (43) NEUWOGES targumenta li l-kuntratti kampjuni ma jurux li l-GVV kien eżegwit skont termini normali tas-suq; għall-kuntrarju, jissuġġerixxu eżattament l-oppożt, peress li jinkludu termini inqas iebsin, anki jekk il-proprjetajiet inkwistjoni kellhom prospetti finanzjarji aqwa.

4.1.3.3. Raġunijiet politiċi

- (44) NEUWOGES issostni li l-GVV kien eżegwit minkejja l-iżvantaġġi finanzjarji ovvjti tiegħu għal raġunijiet politiċi. NEUWOGES tfakkar li r-raġunijiet li għalihom ingħatat l-ghajjnuna mill-Istat huma irrilevanti għall-fini ta' evalwazzjoni legali u ssostni li r-raġunijiet politiċi msemmija juru li l-kunsiderazzjonijiet finanzjarji ma kinux il-fattur deċiżiv. NEUWOGES tghid li l-GVV kien eżegwit għar-raġunijiet li ġejjin:

— Kienet taħt pressjoni politika konsiderevoli biex thaffef ir-rinnovazzjoni u l-privatizzazzjoni tal-istokk ta' akkomodazzjoni fl-istati federali l-ġodda.

— Il-Belt ta' Neubrandenburg kienet qiegħda tittama li treġġa' lura t-tnaqqis kontinwu fil-popolazzjoni billi tirrinova u tipprivatizza l-appartamenti.

⁽¹⁴⁾ NEUWOGES ibbażat il-kalkoli tagħha fuq rata ta' skont ta' 5 %.

⁽¹⁵⁾ kuntratt ta' ġestjoni ġenerali ma' [...] bid-data tad-19 ta' Diċembru 1997.

⁽¹⁶⁾ kuntratt ta' ġestjoni ġenerali u kuntratt ta' garanzija ta' kera ma' [...] bid-data tat-13 ta' Awwissu 1998.

⁽¹⁷⁾ kuntratt ta' ġestjoni ġenerali u kuntratt ta' garanzija ta' kera ma' [...] kumpanija ta' żvilupp tal-proprjetà bid-data tal-1 ta' Diċembru 1999.

— Il-GVV, flimkien mal-GPV, iżomm l-investimenti flivell għoli f'Neubrandenburg, filwaqt li investimenti li kienu qeghdin jonqsu kien ikollhom impatt sinifikanti fuq ir-rata ta' qgħad lokali.

4.1.4. Alternattivi

- (45) Finalment, NEUWOGES tgħid li investitur privat kien ifittex alternattivi oħrajn għall-kuntratti inkwistjoni.
- (46) L-ewwel, NEUWOGES tgħid li bejgħ dirett kien ikun preferibbli, peress li kien jiġġenera qligħ, filwaqt li wiehed seta' jassumi mill-bidu nett li l-GVV kien ser jiġġenera telf. Il-proprietarjiet (il-bini u l-art) setghu inbiegħu fil-prezz mill-prezz issuggerit fl-istimi tas-suq jew oghla. Anki jekk xerrej kien semplicement jixtri l-art u jwaqqa' l-binjiet, bejgħ bħal dan kien ikun aktar profittabbli. NEUWOGES tikkunsidra li din l-evalwazzjoni tapplika anki jekk wiehed jiehu inkonsiderazzjoni l-helsien tal-AHG, peress li NEUWOGES setgħet ipprovat tonora l-impenji tagħha billi tipp-rivatizza binjiet oħrajn u bejgħ kien ikun aktar profittabbli mill-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura anki mingħajr il-helsien tal-AHG. L-impenji politiċi ta' NEUWOGES kienu r-raġuni li għaliha dawn l-alternattivi ġew miċhudin.
- (47) NEUWOGES hija wkoll tal-fehma li investitur privat kien jippreferi jiffinanzja xogħlijiet ta' rinnovazzjoni inqas komprensivi huwa stess, jikri l-appartamenti mhux rinnovati jew iwaqqa' l-bini. Għal darb'ohra l-impenji politiċi ta' NEUWOGES kienu r-raġuni li għaliha dawn l-alternattivi ġew miċhudin.
- (48) Finalment, NEUWOGES issostni li, kieku ttiehdet deċiżjoni ta' rinnovazzjoni, kien ikun aktar profittabbli għal NEUWOGES li tiffinanzja dan ix-xogħol b'mod differenti. Perezempju, setgħet hadet soft loan iggarantit mill-Belt ta' Neubrandenburg li kienet tkun soluzzjoni orhos mill-ftehim ma' BAVARIA.

4.1.5. Ir-rizorsi tal-Istat u l-imputabbiltà

- (49) NEUWOGES hija tal-fehma li l-allegat vantaġġ ingħata mir-rizorsi tal-Istat u huwa imputabbli lill-Istat.
- (50) L-ewwel, NEUWOGES tiddikjara li, bħala l-uniku azzjonist li kapaċi jeżerċita influwenza kontrollanti fuq il-bord superviżorju, il-Belt ta' Neubrandenburg kellha influwenza kontrollanti fuq NEUWOGES. Fid-dawl ta' dak il-kontroll, it-telf allegat mill-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura huwa rizorsa tal-Istat mitlufa.
- (51) NEUWOGES tkompli tgħid li prattikament kull indikazzjoni ta' imputabbiltà hija preżenti f'dan il-każ partikolari: il-Belt ta' Neubrandenburg kellha kontroll estensiv fuq NEUWOGES; kien importanti hafna għal NEUWOGES li taqdi l-interessi tal-belt; il-ftehim inkwistjoni kien konkluż għal raġunijiet politiċi u d-deċiżjoni finali dwar il-ftehim tal-bejgħ b'kiri lura kienet b'mod ċar f'idejn il-Belt ta' Neubrandenburg.

4.2. BAVARIA

- (52) BAVARIA tirrifjuta l-argumenti li pprovdiet NEUWOGES u tiddikjara li l-kuntratti inkwistjoni kienu tranżazzjonijiet normali tas-suq li ma tawha l-ebda vantaġġ u għaldaqstant mhumix għajjnuna mill-Istat. L-ewwel BAVARIA tiddikjara li l-kuntratti inkwistjoni għandhom jitqiesu bħala unità finanzjarja wahda (Sezzjoni 4.2.1). It-tieni, il-kuntratti ingenerali mhumix tali li investitur privat ma kienx jidhol għalihom (Sezzjoni 4.2.2). It-tielet, l-alternattivi elenkati minn NEUWOGES ma kinux ikunu aktar vantaġġjużi għal NEUWOGES (Sezzjoni 4.2.3). Finalment, BAVARIA tiddikjara li ma kien hemm ebda trasferiment ta' rizorsi imputabbli lill-Istat (Sezzjoni 4.2.4).

4.2.1. L-eżami kongunt kontra l-eżami individwali tal-kuntratti inkwistjoni

- (53) BAVARIA targumenta li l-kuntratti inkwistjoni għandhom jitqiesu bħala unità u ma jistgħux ikunu vvalutati b'mod separat wiehed mill-iehor. Il-bejgħ u l-kiri lura sussegwenti tal-binjiet kienu żewġ stadji konnessi ta' ftehim uniku. BAVARIA tindika li l-ftehim kien offrut bħala pakkett u kien meqjus bħala tali minn NEUWOGES, kif juru biċ-ċar ir-rekords interni ta' NEUWOGES dwar il-proċess tad-deċiżjoni.
- (54) Għaldaqstant, skont BAVARIA, il-kriterju tal-investitur privat għandu jkun applikat għall-ftehim kollu u mhux għal kull kuntratt individwali.

4.2.2. It-tranżazzjoni ma tatx vantaġġ lil BAVARIA

- (55) Skont BAVARIA, kwalunkwe vantaġġ potenzjali huwa prekluz semplicement minhabba l-fatt li NEUWOGES għamlet proċedura ta' offerti (għalkemm limitata) sabiex tittestja s-suq u ma hemm l-ebda raġuni sabiex wiehed jiddubta li NEUWOGES għażlet l-aktar offerta vantaġġjuża mill-aspett finanzjarju.

- (56) Hija targumenta li, minkejja l-proċedura tal-offerti, iċ-ċirkostanzi partikolari ta' NEUWOGES għandhom ikunu kkunsidrati sabiex wiehed jistabbilixxi jekk investitur privat kienx jidhol għall-ftehim. NEUWOGES kellha bżonn iżżid il-kapital u tirrinova l-appartamenti sabiex tipprivatizzahom (waqt li żżomm il-kera baxxa) u tikseb il-helsien tal-AHG. Għaldaqstant, skont BAVARIA, investitur privat fl-istess ċirkostanzi kien jidhol għall-ftehim.
- (57) Rigward it-termini tal-GVV u r-riskji li kienu jinholqu kieku s-suq tal-proprietà f'Neubrandenburg żviluppa inqas minn kemm mistenni (pereż. kieku r-rata ta' nuqqas ta' okkupanza kienet oghla minn dik imbassra), BAVARIA targumenta li r-riskju li ma tkunx tista' tikseb il-kera u r-rata ta' okkupanza mixtieqin ma kienx *furzat* fuq NEUWOGES; għall-kuntrarju, dan *baqa'* ma' NEUWOGES. NEUWOGES kien ikollha għorr il-konsegwenzi kieku s-suq żviluppa inqas tajjeb minn kemm kien mistenni anki kieku ma dahlitx fil-ftehim ma' BAVARIA.
- (58) Rigward it-termini individwali tal-GVV, BAVARIA tiddikjara li r-rati medji għal kull metru kwadru użati għall-kalkolu tar-rata ta' lokazzjoni kienu kemmxejn aktar baxxi mill-valuri li kienu jkunu mistennija abbażi tal-indiċi tal-kera għal Neubrandenburg. BAVARIA tindika wkoll li l-indiċi tal-kera kien jassumi li l-kera kienet ser toghla wara l-1 ta' Jannar 2000, li jfisser li zieda fil-kera ta' [...] % fis-sena kienet realistika.
- (59) Rigward l-EBV, BAVARIA tindika li l-istimi tal-1997 u tal-2007 ma jstgħux jitqabblu direttament mal-EBV, peress li l-istimi kienu bbażati fuq bejgħ dirett, filwaqt li għalkemm l-EBV kien jinkludi l-bejgħ tal-binjiet, stabbilixxa biss lokazzjoni tal-bini għall-art. Peress li NEUWOGES baqgħet il-proprietarja tal-art, il-valur tal-art mogħti fl-istimi ma jstax jiġi kkunsidrat. BAVARIA tikkunsidra wkoll li r-rapporti tal-istimi fi kwalunkwe każ m'għadhomx rilevanti, peress li jistabbilixxu biss il-valur teoretiku tal-proprietajiet u mhux il-prezz li seta' attwalment jinkiseb għalihom fuq is-suq.
- (60) BAVARIA tkompli tgħid li l-helsien mid-dejn antik mogħti abbażi tal-ftehim għandu jiġi kkunsidrat ukoll. Wiehed mill-għanijiet ta' NEUWOGES meta dahlit fil-ftehim inkwistjoni kien li tikseb il-helsien tal-AHG.
- (61) Minbarra t-termini eżatti tal-EBV u tal-GVV, il-vantaġġi mogħtija lil NEUWOGES taht il-GPV għandhom ukoll ikunu kkunsidrati, skont BAVARIA. BAVARIA tafferma li NEUWOGES insistiet li tintgħażel is-sussidjarja tagħha BRG għar-rinnovazzjoni tal-appartamenti, bl-għarfien shih li NEUWOGES kienet sejra tircievi l-qliegħ kollu ta' BRG (u tkun ukoll responsabbli mill-kopertura ta' kwalunkwe telf). Fid-dawl ta' dan, il-qliegħ mill-kuntratt ma' BRG, li kien jiswa EUR [...], għandu jitqies bħala vantaġġ rilevanti għal NEUWOGES.
- (62) Finalment, BAVARIA tgħid fir-rigward tal-loġika ġenerali tal-mudell ta' bejgħ b'kiri lura li NEUWOGES b'mod ovvju kellha thallas lura l-investment oriġinali ta' BAVARIA flimkien mal-imghax. BAVARIA tirreferi għar-rekords interni ta' NEUWOGES dwar il-proċess tad-deċiżjoni sabiex turi li NEUWOGES kienet konxja sew mill-fatt li r-rata ta' lokazzjoni kienet maħsuba sabiex tammortizza l-investment oriġinali ta' BAVARIA.

4.2.3. L-alternattivi

- (63) Rigward l-alternattivi li NEUWOGES tqis li kienu jkunu aktar vantaġġjużi mill-aspett finanzjarju, BAVARIA tiddikjara li daww l-alternattivi jew ma kinux disponibbli jew ma kinux ikunu aktar vantaġġjużi. L-ewwel, rigward l-allegata għażla ta' bejgħ dirett lill-kerrejja, BAVARIA tqis li huwa ferm improbabbli li NEUWOGES kienet tkun kapaċi tbiegħ appartamenti mhux rinnovati jew li kellha l-flus sabiex tiffinanzja r-rinnovazzjonijiet meħtieġa. It-tieni, rigward il-possibbiltà li tissellef biex tiffinanzja r-rinnovazzjonijiet, BAVARIA tgħid li NEUWOGES kien ikollha għorr l-istess riskji u spejjeż tal-ftehim ma' BAVARIA. Barra minn hekk, il-bejgħ dirett ta' appartamenti rinnovati lill-kerrejja jew lil xi bejjiegh kummerċjali kien ikun proposta xejn attraenti, peress li NEUWOGES kien ikollha thallas percentwal għoli tal-prezz imsahhah lill-ETF.

4.2.4. Ir-riżorsi tal-Istat u l-imputabbiltà

- (64) Finalment, BAVARIA tiddikjara li l-ftehim ma jinvolvi l-ebda riżorsa tal-Istat u ma jstax ikun imputat lill-Istat, li NEUWOGES hija kumpanija tal-liġi privata normali li ma rċeviet l-ebda riżorsa mill-Istat kemm diretta kif ukoll indiretta, li t-tranzazzjoni ma tistax tkun imputata lill-Istat sempliċement minhabba l-kontroll ġenerali eżerċitat minn bord superviżorju li fuqu l-municipalità kellha l-maġġoranza tas-siġġijiet u li l-argument ta' NEUWOGES li l-Belt ta' Neubrandenburg giegħlet lil NEUWOGES tidhol fi ftehim għal raġunijiet politiċi hija inverosimili.

4.3. IL-BELT TA' NEUBRANDENBURG

- (65) Il-Belt ta' Neubrandenburg, li hija proprjetarja ta' NEUWOGES, tgħid li l-kuntratti inkwistjoni jinkludu għajjnuna mill-Istat. Il-Belt taqbel mal-argumenti ta' NEUWOGES u tikkumenta b'mod separat fuq għadd ta' punti.

4.3.1. *Vantaġġ*

- (66) L-ewwel, il-Belt ta' Neubrandenburg hija tal-fehma li l-EBV u l-GVV għandhom ikunu vvalutati b'mod separat, minhabba li l-partijiet isseparawhom b'attenzjoni kemm fis-sens legali kif ukoll f'dak finanzjarju. It-tieni, il-Belt ta' Neubrandenburg tirreferi għall-argument ta' NEUWOGES ibbażat fuq it-tnaqqis imbassar fil-popolazzjoni, li investitur privat kien jiehu inkonsiderazzjoni. Il-Belt ta' Neubrandenburg tkompli tindika li rati għoljin ta' nuqqas ta' okkupanza kienu jkunu ferm prevedibbli minn investitur privat. It-tielet, il-Belt ta' Neubrandenburg hija tal-fehma li x-xogħol ta' rinnovazzjoni ordnat minn BAVARIA kien tant bażiku li ma kien hemm ebda raġuni li wiehed jantiċipa rati ta' okkupanza għoljin u židiet konsiderevoli fil-kera.
- (67) Il-Belt ta' Neubrandenburg tirrifjuta wkoll argumenti oħrajn imressqa minn BAVARIA. B'mod partikolari, il-Belt ta' Neubrandenburg hija tal-fehma li l-proċedura tal-offerti ma tistax tintuża bħala indikazzjoni li l-offerta ta' BAVARIA kienet l-aħjar offerta disponibbli fuq is-suq u li operatur tas-suq kien jiċhad l-offerta ta' BAVARIA, anki kieku kienet l-aħjar offerta fuq is-suq. Rigward l-allegati alternattivi, il-Belt ta' Neubrandenburg bażikament tapprova l-argumenti ta' NEUWOGES. Rigward l-istimi u l-argument ta' BAVARIA li dawk il-valuri ma setgħux jinkisbu, il-Belt ta' Neubrandenburg tispjega li l-istimi għandhom jitqiesu bħala parametru bażiku għall-prezz tas-suq fiż-żmien materjali, peress li mgħadux aktar possibbli li wiehed jistabbilixxi liema prezz NEUWOGES setgħet effettivament tikseb fuq is-suq fl-1998.

4.3.2. *Ir-riżorsi tal-Istat u l-imputabbiltà*

- (68) Il-Belt ta' Neubrandenburg hija tal-fehma li t-tranzazzjoni hija imputabbli lilha, peress li hija eżerċitat grad suffiċjenti ta' kontroll fuq NEUWOGES iġenerali u fir-rigward tal-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura b'mod partikolari.
- (69) Hija tiddikjara li, bħala l-uniku azzjonist, il-Belt kellha kontroll shih fuq NEUWOGES skont l-ammissjoni tagħha stess u li għaldaqstant il-ġestjoni ta' NEUWOGES kienet marbuta mill-istruzzjonijiet mogħtija mill-Belt. Hija tkompli tiddikjara li tmienja jew għaxar membri tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES kienu uffiċjali tal-Belt, li b'hekk kellha mekkaniżmu ta' kontroll iehor għad-dispożizzjoni tagħha u li l-Belt ta' Neubrandenburg kienet obbligata taht l-ordinamenti tagħha li tiżgura li kienet kapaċi teżerċita influwenza xierqa fuq NEUWOGES.
- (70) Rigward il-ftehim inkwistjoni, il-Belt ta' Neubrandenburg tispjega li mhux biss kellha l-facilità li teżerċita kontroll, iżda hija effettivament għamlet dan waqt il-ftehim. Il-Belt ta' Neubrandenburg hija tal-fehma li l-involvement mill-qrib tal-uffiċjali tal-Belt huwa rreġistrat b'mod ċar fil-minuti tal-laqgħat tal-bord superviżorju u li deċiżjoni tal-bord superviżorju kienet meħtieġa qabel ikun jista' jiġi konkluż il-ftehim. Rigward it-termini tal-ftehim, il-Belt ta' Neubrandenburg tiddikjara li l-Belt hadmet sabiex tissalvagwardja l-interessi politiċi lokali.
- (71) Il-Belt ta' Neubrandenburg tikkonkludi billi tiddikjara li l-kontroll tal-Belt fuq il-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura u r-responsabbiltà tagħha għall-ftehim huma kkorroborati b'mod ċar mill-fatti u li l-ftehim huwa għalhekk imputabbli lilha.

4.4. L-ISTAT FEDERALI TA' BERLIN

- (72) L-Istat Federali ta' Berlin, li għandu rabtiet mill-qrib ma' BAVARIA,⁽¹⁸⁾ jiddikjara li l-kuntratti inkwistjoni ma jinkorporaw l-ebda element ta' għajjnuna, peress li ma ngħata l-ebda vantaġġ lil BAVARIA.

4.4.1. *Vantaġġ*

- (73) L-ewwel, l-Istat Federali ta' Berlin jargumenta li l-kuntratti inkwistjoni għandhom ikunu kkunsidrati bħala ftehim wiehed, peress li huma partijiet komplementari b'mod reċiproku ta' ftehim ta' bejgħ b'kiri lura u NEUWOGES ittrattathom bħala tali.
- (74) Rigward il-kriterju tal-investitur privat, l-Istat Federali ta' Berlin jindika li s-soluzzjoni offruta minn BAVARIA kienet soluzzjoni bilancjata fid-dawl tas-sitwazzjoni finanzjarja ta' NEUWOGES fiż-żmien materjali (1997/1998) u t-tip ta' ftehim inkwistjoni (privatizzazzjoni skont ir-rekwiżiti tal-helsien tal-AHG, ir-rinnovazzjoni tal-istokk ta' akkomodazzjoni tagħha, iż-żamma ta' responsabbiltajiet maniġerjali għall-proprjetajiet tagħha, iż-żamma ta' kera soċjalment aċċettabbli).

⁽¹⁸⁾ Ara l-premessa 12.

- (75) Rigward l-EBV b'mod partikolari, l-Istat Federali ta' Berlin jiddikjara, l-ewwel, li l-proċedura tal-offerti ta' NEUWOGES qieset li l-offerta ta' BAVARIA kienet l-aħjar offerta fiż-żmien materjali (1997/1998). It-tieni, l-Istat Federali ta' Berlin jiddikjara li l-helsien tal-AHG għandu jiġi kkunsidrat, peress li NEUWOGES kienet ferm attenta li tonora l-impenn ta' privatizzazzjoni tagħha f'konformità mal-AHG. It-tielet, l-Istat Federali ta' Berlin jindika li l-bejgħ bi prezz relattivament baxx (bl-għażla ta' bejgħ b'kundizzjonijiet ta' rinnovazzjoni marbutin miegħu minflok bejgħ wara t-tlestija tax-xogħol ta' rinnovazzjoni mill-kumpanija) kien fl-interess finanzjarju ta' NEUWOGES, peress li prezz aktar baxx kien ifisser li riedu jithallsu inqas flus lill-ETF.
- (76) Rigward il-GVV, l-Istat Federali ta' Berlin jiddikjara, l-ewwel, li l-kuntratti kampjuni juru li ma kien hemm xejn mhux tas-soltu, la fit-terminu tal-kuntratt u lanqas fl-indiċjar tar-rata ta' lokazzjoni ta' [...] % fis-sena, it-tieni, li r-rata ta' indiċjar kienet iġġustifikata fid-dawl tar-rata medja ta' inflazzjoni mbassra dak iż-żmien (1997/1998) u, it-tielet, li l-kera għal kull m² kienet fil-limiti tal-indiċi tal-kera għall-Belt ta' Neubrandenburg li kienet tapplika dak iż-żmien.

4.4.2. Ir-riżorsi tal-Istat u l-imputabbiltà

- (77) Bhal BAVARIA, l-Istat Federali ta' Berlin jargumenta li l-Belt ta' Neubrandenburg ma pprovdietx fondi lil NEUWOGES u li, għall-kuntrarju, NEUWOGES kellha biss għad-dispożizzjoni tagħha d-dhul li hija nnifisha kienet tiġġenera, u li fuq l-awtoritajiet lokali ma kellhom l-ebda kontroll dirett.
- (78) Rigward l-imputabbiltà, l-Istat Federali ta' Berlin isostni li huwa improbabbli li l-Belt ta' Neubrandenburg iddeċidiet li tagħti għajjnuna ta' fond tal-proprietà ta' Berlin a spejjeż tal-kumpanija tal-iżvilupp tal-akkomodazzjoni lokali tagħha stess u li ma hemmx evidenza suffiċjenti ta' xi intenzjoni min-naha tal-Belt ta' Neubrandenburg li jkun hemm xi kuntratti imputati lilha.

5. IR-RAĠUNIJET GĦALL-BIDU TAL-PROĊEDURA TA' INVESTIGAZZJONI FORMALI

- (79) Il-Kummissjoni kkummentat b'mod provviżorju fuq għadd ta' kwistjonijiet fid-deċiżjoni tagħha li tibda proċedura ta' investigazzjoni formali u talbet lill-partijiet jipprovdu tagħrif dwar tliet kwistjonijiet b'mod partikolari.
- (80) L-ewwel, il-Kummissjoni aċċettat b'mod provviżorju li l-EBV u l-GVV għandhom jitqiesu bhala unità u mhux bhala kuntratti separati, peress li t-tnejn kienu jiffirmaw parti minn kuntratt ta' lokazzjoni tal-proprietà immobbli fil-varjant tal-bejgħ b'kiri lura.⁽¹⁹⁾ Il-valutazzjoni ta' vantaġġ ekonomiku potenzjali hija għaldaqstant ibbażata fuq analiżi tar-redditu li NEUWOGES setgħet tistenna fl-1998 mill-konkluzjoni reċiproka tal-EBV u tal-GVV.⁽²⁰⁾
- (81) Il-Kummissjoni tqajjem żewġ kwistjonijiet b'mod partikolari rigward l-EBV:

— L-ewwel, hemm kwistjoni dwar jekk il-helsien tal-AHG għandux ikun inkluz fil-valutazzjoni.⁽²¹⁾

— It-tieni, il-Kummissjoni talbet aktar informazzjoni dwar id-differenzi bejn l-istimi tal-1997 u tal-2007 peress li, mingħajr aktar dettalji, ikun impossibbli li wiehed jistabbilixxi liema minn dawn l-istimi kienet tirrifletti l-valur attwali tas-suq tal-art fl-1997/1998.⁽²²⁾

- (82) Rigward il-GVV, il-Kummissjoni l-ewwel tiddikjara li huwa ċar mill-kuntratti kampjuni li t-termini miftiehma bejn NEUWOGES u BAVARIA kienu normali fis-suq dak iż-żmien (1997/1998).⁽²³⁾ It-tieni, il-Kummissjoni tiddikjara li l-proċedura tal-offerti limitati li saret minn NEUWOGES tikkorrobora l-fatt li NEUWOGES kellha l-facilità li tittestja s-suq u tiegħu deċiżjoni finanzjarjament razzjonali.⁽²⁴⁾ It-tielet, il-Kummissjoni tinnotta li l-kera miftiehma fil-kuntratt għall-2008 kienet fil-fatt konformi ma' jew xi ftit aktar baxxa mill-kera medja fil-viċinat inkwistjoni fl-2008.⁽²⁵⁾
- (83) Għalkemm dawn il-fatturi kollha jindikaw li l-GVV kien eżegwit skont termini normali tas-suq, il-Kummissjoni talbet aktar informazzjoni dwar l-aspettattivi tal-atturi tas-suq tal-proprietà fl-1998 sabiex tkun tista' teżamina l-argumenti inkwistjoni f'aktar dettall.⁽²⁶⁾

⁽¹⁹⁾ Il-premessa 46 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²⁰⁾ Il-premessa 47 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²¹⁾ Il-premessa 55 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²²⁾ Il-premessa 56 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²³⁾ Il-premessa 60 *et seq.* tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²⁴⁾ Il-premessa 62 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²⁵⁾ Il-premessa 64 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²⁶⁾ Il-premessa 66 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

- (84) Finalment, il-Kummissjoni vvalutat l-analiżi tal-fluss tal-flus ippreżentata minn NEUWOGES u finalment ikkonkludiet li, minhabba n-nuqqasijiet metodici, dik l-analiżi ma wrietx li kien ingħata xi vantaġġ ekonomiku lil BAVARIA. ⁽²⁷⁾
- (85) Għaldaqstant il-Kummissjoni ddeċidiet li ma setgħet turi ebda vantaġġ ekonomiku favur BAVARIA fuq il-bażi tal-informazzjoni pprovduta. ⁽²⁸⁾ Madankollu, hija nnotat il-hsieb tagħha li teżamina l-argumenti tal-atturi tas-suq f'aktar dettall u talbet lill-partijiet kollha jibagħtu aktar informazzjoni utli. ⁽²⁹⁾

6. PROĊEDURI LEGALI FIL-ĠERMANJA

- (86) L-LG Rostock tat is-sentenza tagħha fil-proċedura fil-Qorti Ġenerali bejn BAVARIA u NEUWOGES fit-28 ta' Novembru 2008. BAVARIA kienet ressqet ilment fuq il-bażi li NEUWOGES kienet waqfet thallas ir-rata ta' lokazzjoni ta' kull xahar miftiehma fil-GVV f'Ottubru 2006 fuq il-bażi li l-kuntratt kien null u bla effett peress li kien jinkorpora għajnuna illegali mill-Istat.
- (87) L-LG Rostock iddeċidiet fis-sentenza tagħha li l-EBV u li l-GVV għandhom ikunu kkunsidrati bħala unità minflok b'mod separat, billi ż-żewġ kuntratti kienu jiffurmaw parti mill-istess ftehim ta' bejgħ b'kiri lura. ⁽³⁰⁾
- (88) Rigward l-EBV, l-LG Rostock stabbiliet iċ-ċens annwali għall-ewwel 30 sena tat-terminu tal-EBV, li kien [...] % fis-sena. L-LG Rostock iddeċidiet li dan ma kienx kumpens baxx iżżejjed, peress li NEUWOGES kienet irċeviet iċ-ċens bil-quddiem għall-ewwel 30 sena u setgħet tinvesti u tagħmel qligħ minnu, li ma kienx ikun possibbli għaliha b'pagament annwali. ⁽³¹⁾
- (89) L-LG Rostock kompliet tiddeċiedi li l-helsien mid-dejn antik mogħti lil NEUWOGES u bbażat fuq il-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura ried ikun ikkunsidrat b'mod shih, peress li l-helsien mid-dejn l-antik kien kontingenti għall-ftehim. ⁽³²⁾ L-LG Rostock iddikjarat li, jekk l-ammont mogħti fhelsien minn dejn antik kien miżjud mal-prezz tax-xiri tal-binjet, il-prezz miksub kien 16 % biss taht l-istima tal-2007 tal-bini u għaldaqstant ma kienx sproporzjonat mal-valur tal-bini. ⁽³³⁾ Finalment, l-LG Rostock iddeċidiet li prezz ta' xiri baxx kien fl-interess ta' NEUWOGES, peress li l-prezz tax-xiri baxx kien naqqas l-investiment globali magħmul minn BAVARIA u r-rata ta' lokazzjoni korrispondenti. ⁽³⁴⁾ L-LG Rostock iddeċidiet ukoll li prezz tax-xiri aktar baxx kien ukoll vantaġġjuż peress li r-responsabbiltà ta' NEUWOGES lejn l-ETF kienet tiddependi fuq ir-rikavat mill-bejgħ. ⁽³⁵⁾
- (90) Rigward il-GVV, l-LG Rostock iddeċidiet, l-ewwel, li terminu ta' 30 sena kien normali għall-kuntratti ta' lokazzjoni tal-proprietà. ⁽³⁶⁾ It-tieni, il-Qorti ddeċidiet li r-rata originali ta' lokazzjoni ta' EUR [...] /m² miftiehma fil-kuntratt ma kinitx sproporzjonata mal-kera medja għal bini simili fiż-żmien materjali (1997/1998). ⁽³⁷⁾ Il-Qorti kompliet issib li ż-żieda annwali fir-rata ta' lokazzjoni ta' [...] % kienet iġġustifikata fid-dawl tar-rata ta' inflazzjoni bejn l-1970 u l-1998 (li kienet ta' medja ta' 3,52 % fis-sena). ⁽³⁸⁾ L-LG Rostock kompliet tinnota li żidiet effettivi fil-kera fil-vicinat materjali fl-ewwel għaxar snin tal-kuntratt kienu xi f'it jew wisq konformi maż-żieda miftiehma fil-kuntratt. It-tielet, l-LG Rostock iddeċidiet li l-ispejjeż ta' ġestjoni u manutenzjoni kienu ġew ikkalkulati skont ir-regolamenti attwali u ma ssuġġerewx xi vantaġġ lil BAVARIA. ⁽³⁹⁾
- (91) Rigward ir-riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] %, l-LG Rostock iddeċidiet li kull kerrej iġorr ir-riskju li l-proprietà mikrija lilu tista' attwalment tintuża kif ipplanat. ⁽⁴⁰⁾ L-LG Rostock ikkorroborat din is-sejba billi ddikjarat li ebda istituzzjoni tal-kreditu ma taċċetta r-responsabbiltà għall-facilità li wiehed juża bini ffinanzjat skont kif ipplanat.

⁽²⁷⁾ Il-premessa 68 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²⁸⁾ Il-premessa 69 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽²⁹⁾ Il-premessa 70 tad-deċiżjoni ta' inizjazzjoni.

⁽³⁰⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 18.

⁽³¹⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 23-24.

⁽³²⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 24-25.

⁽³³⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 26.

⁽³⁴⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 26.

⁽³⁵⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 26.

⁽³⁶⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 19.

⁽³⁷⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 19-20.

⁽³⁸⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 20.

⁽³⁹⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 20-21.

⁽⁴⁰⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 21.

- (92) Finalment, l-LG Rostock qabblat ir-rata ta' lokazzjoni medja tal-ftehim ta' bejgh b'kiri lura mar-rati tal-imghax fuq self konvenzjonali u ddeċidiet li r-rata ta' lokazzjoni medja ta' [...] % fis-sena ma kinitx sproporzjonata mar-rata tal-imghax mistennija fuq is-self għall-iżvilupp tal-proprjetà, li tista' titla' sa 10 % fis-sena. ⁽⁴¹⁾
- (93) L-LG Rostock ikkonkludiet billi sabet li ma kien ingħata l-ebda vantaġġ lil BAVARIA, peress li investitur privat kien ukoll jidhol għall-kuntratti inkwistjoni. ⁽⁴²⁾
- (94) NEUWOGES appellat kontra dik is-sentenza u l-proċeduri quddiem l-OLG Rostock għadhom pendenti.
- (95) BAVARIA imbagħad tat bidu għal proċeduri quddiem il-VG Greifswald, sabiex tkun tista' tara l-fajls kollha relatati ma' daww il-kuntratti u li kienu fil-pussess ta' NEUWOGES jew tal-Belt ta' Neubrandenburg permezz ta' mezzi legali. BAVARIA rrapportat li kienet applikat qabel għal din il-viżjoni taħt l-Att dwar il-Libertà tal-Informazzjoni; madankollu din giet irrifjutata mill-Belt ta' Neubrandenburg għar-raġuni li BAVARIA kienet diġà ngħatat aċċess għad-dokumenti rilevanti kollha matul il-proċeduri quddiem l-LG/OLG Rostock u mill-Kummissjoni Ewropea. ⁽⁴³⁾ Il-proċeduri quddiem il-VG Greifswald ukoll għadhom pendenti.

7. VALUTAZZJONI TAL-MIŻURI

7.1. L-EŻISTENZA TAL-GĦAJNUNA MILL-ISTAT TAHT L-ARTIKOLU 107 (1) TAT-TFUE

- (96) Taħt l-Artikolu 107(1) tat-TFUE, 'kull għajna, ta' kwalunkwe forma, mogħtija minn Stat Membru jew permezz ta' riżorsi tal-Istat, li twassal għal distorsjoni jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriji jew ċerti produttori għandha, safejn tolgot il-kummerċ bejn l-Istati Membri, tkun inkompatibbli mas-suq intern'. Għaldaqstant miżura tikkostitwixxi għajna mill-Istat jekk tissodisfa l-erba' prerekwiziti li ġejjin:

- (a) Il-miżura trid tagħti vantaġġ ekonomiku selettiv lil impriża.
- (b) Il-miżura trid tkun imputabbli lill-Istat u ffinanzjata minn riżorsi tal-Istat.
- (c) Il-miżura għandha tohloq distorsjoni jew thedded li tohloq distorsjoni għall-kompetizzjoni.
- (d) Il-miżura trid taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri.

7.1.1. Vantaġġ selettiv lil impriża: il-prinċipji ġenerali

- (97) Skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea, il-kundizzjonijiet li miżura trid tissodisfa biex tkun ittrattata bħala 'għajna' għall-finijiet tal-Artikolu 107 tat-TFUE ma jkunux issodisfati jekk l-impriża pubblika destinatarja tista', f'ċirkostanzi li jikkorrispondu għal kundizzjonijiet normali tas-suq, tikseb l-istess vantaġġ li jkun gie magħmul disponibbli għaliha permezz tar-riżorsi tal-Istat. Biex ikun ivvalutat jekk l-istess miżura kinitx tkun adottata f'kundizzjonijiet normali tas-suq minn investitur privat fl-eqreb sitwazzjoni possibbli għal dik tal-Istat, il-benefiċċji u l-obbligi marbuta mas-sitwazzjoni tal-Istat bħala azzjonist biss — esklużi daww marbuta mas-sitwazzjoni tagħha bħala awtorità pubblika — għandhom jiġu kkunsidrati. ⁽⁴⁴⁾
- (98) L-applikabbiltà tal-kriterju tal-investitur privat finalment tiddependi, fuq il-fatt li l-Istat Membru kkonċernat ikun ta, fil-kapaċità tiegħu bħala operatur ekonomiku u mhux fil-kapaċità tiegħu bħala awtorità pubblika, vantaġġ ekonomiku lil xi impriża. Minn dan isegwi li, jekk Stat Membru jistrieħ fuq dak il-kriterju waqt il-proċedura amministrattiva, dan għandu, fejn ikun hemm xi dubju, jistabbilixxi mingħajr ekwivoku u abbażi ta' evidenza oġġettiva u verifikabbli li l-miżura implimentata tista' tiġi attribwita lill-Istat li jaġixxi bħala operatur ekonomiku. Dik l-evidenza trid turi b'mod ċar li, qabel jew fl-istess waqt li jkun qed jagħti l-vantaġġ ekonomiku, l-Istat Membru kkonċernat iddeċieda li jagħmel investiment, permezz tal-miżura attwalment implimentata, fl-impriża. F'dak ir-rigward, jista' jkun jehtieg li tiġi prodotta evidenza li turi li d-deċiżjoni hija bbażata fuq valutazzjonijiet ekonomiċi komparabbli ma' daww li, fiċ-ċirkostanzi, investitur privat fl-eqreb sitwazzjoni possibbli għal dik tal-Istat Membru kkonċernat kien iwettaq qabel jagħmel l-investiment inkwistjoni, sabiex jiddetermina l-profittabbiltà futura tagħha.
- (99) B'kuntrast, biex jintwera li, qabel jew fl-istess waqt li ta l-vantaġġ, l-Istat Membru ha dik id-deċiżjoni bħala operatur ekonomiku, mhuwiex biżżejjed li wiehed jistrieħ fuq valutazzjonijiet ekonomiċi magħmula wara li ngħata l-vantaġġ, fuq sejba retrospettiva li l-investiment magħmul mill-Istat Membru kkonċernat kien effettivament profittabbli, jew fuq ġustifikazzjonijiet sussegwenti tat-tip ta' azzjoni attwalment magħżul. ⁽⁴⁵⁾

⁽⁴¹⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 22-23.

⁽⁴²⁾ Is-sentenza ta' LG Rostock, p. 26.

⁽⁴³⁾ Il-kummenti ta' BAVARIA datati t-18 ta' Ġunju 2012, p. 4-5.

⁽⁴⁴⁾ Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-5 ta' Ġunju 2012 f'*Il-Kummissjoni v EDF*, C-124/10 P, EU:C:2012:318, il-paragrafi 78 u 79.

⁽⁴⁵⁾ *Ibid*, il-paragrafi 81 sa 85.

- (100) Minn dan isegwi, l-ewwel, li d-dokumenti pprezentati mill-partijiet għall-kuntratt li kienu mhejjija wara li ttiehdet il-mizura ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala tali f'dan il-każ għall-fini tal-kriterju tal-investitur privat.
- (101) It-tieni, minn dan isegwi li l-impatt tal-AHG fuq is-sitwazzjoni finanzjarja ta' NEUWOGES għandu wkoll jiġi injorat f'dan il-każ għall-fini tal-kriterju tal-investitur privat. L-AHG fil-fatt għandu għan politiku u grupp limitat biss ta' imprizi kienu jikkwalifikaw għall-ghajnuna (Sezzjoni 2AHG). Il-liġi ma kinitx tapplika għal investitur privat f'sitwazzjoni simili għal dik ta' NEUWOGES.

7.1.2. L-istruttura tal-evalwazzjoni f'dan il-każ

- (102) Biex ikun stabbilit jekk ingħatax vantaġġ lil BAVARIA taht il-kuntratti inkwistjoni, jehtieg li wiehed jeżamina jekk dawk il-kuntratti kinux simili għal kuntratti li kien jeżegwixxi investitur privat f'sitwazzjoni simili għal dik ta' NEUWOGES.
- (103) L-eżaminazzjoni tal-Kummissjoni tinkludi tliet fażijiet. Fl-ewwel fażi, issir analiżi tal-implikazzjonijiet finanzjarji tal-ftehim fuq NEUWOGES, sabiex ikun iddeterminat x'livell ta' qligħ setgħet tistenna l-kumpanija (Sezzjoni 7.2). Fit-tieni fażi, il-ftehim tal-bejgħ b'kiri lura huwa mqabbel ma' alternattivi oħrajn, bħal bejgħ dirett, sabiex ikun iddeterminat jekk xi alternattiva oħra kinitx tkun aktar attraenti mill-aspett ekonomiku (Sezzjoni 7.3). Fit-tielet fażi, il-ftehim inkwistjoni jiġi mqabbel ma' ftehimiet simili ta' bejgħ b'kiri lura konkluzi bejn wiehed u iehor fl-istess żmien, l-eżitu tal-proċedura tal-offerti limitati organizzata minn NEUWOGES hija analizzata u t-termini tal-ftehim huma mqabbla ma' rati tal-imghax standard għal ftehimiet ta' finanzjament oħrajn fiż-żmien materjali (l-aħhar tal-1997/bidu tal-1998) (Sezzjoni 7.4). Meqjusa f'daqqa, dawn it-tliet fażijiet jippermettu lill-Kummissjoni tiddeċiedi jekk NEUWOGES aġixxietx bħal investitur privat.

7.2. L-IMPLIKAZZJONIJIET FINANZJARJI TAL-FTEHIM GĦAL NEUWOGES

- (104) L-ewwel pass fl-analiżi tal-implikazzjonijiet finanzjarji tal-ftehim inkwistjoni huwa li jiġi definit it-tip ta' ftehim. Il-mistoqsija ewlenija f'dan il-każ hija jekk iż-żewġ kuntratti eżegwiti bejn NEUWOGES u BAVARIA humiex żewġ partijiet tal-istess ftehim wiehed ġenerali jew jekk għandhomx ikunu eżaminati bħala żewġ tranżazzjonijiet separati (Sezzjoni 7.2.1). It-tieni, biex issir valutazzjoni xierqa tal-implikazzjonijiet finanzjarji tal-ftehim għal NEUWOGES, jiġu investigati l-karatteristiċi ta' ftehim ta' bejgħ b'kiri lura (Sezzjoni 7.2.2). Wara analiżi dettaljata u separata tal-impatt finanzjarju tal-EBV (Sezzjoni 7.2.3) u l-GVV (Sezzjoni 7.2.4), issir analiżi globali tar-redditu antiċipat fuq il-ftehim għal NEUWOGES (Sezzjoni 7.2.5).

7.2.1. L-eżami kongunt kontra l-eżami individwali tal-kuntratti inkwistjoni

- (105) L-ewwel għandu jkun imfakkar li kemm il-Kummissjoni (fid-deċiżjoni tal-inizjazzjoni tagħha) u l-LG Rostock (fis-sentenza tagħha) sabu li iż-żewġ kuntratti inkwistjoni għandhom ikunu eżaminati flimkien.⁽⁴⁶⁾ Il-proċedura tal-investigazzjoni formali kkonfermat dik is-sejba għar-raġunijiet li ġejjin:
- (a) Iż-żewġ kuntratti huma komponenti komplementari ta' ftehim uniku ta' bejgħ b'kiri lura. Il-fuljett ta' BAVARIA li jirreklama l-mudell partikolari tagħha ta' bejgħ b'kiri lura jispjega li l-ftehim huwa komplut taht żewġ kuntratti, wiehed li jirregola l-bejgħ u l-iehor li jirregola l-kiri lura.⁽⁴⁷⁾ Wara dan iż-żewġ kuntratti dejjem gew ikkunsidrati bħala ftehim wiehed.
- (b) Il-kuntratti ġew iffirmati fil-21 ta' Jannar 1998, jiġifieri fl-istess jum, u kull wiehed jirreferi għall-iehor⁽⁴⁸⁾, li jindika li huma marbutin mill-qrib ma' xulxin u jissuggerixxi li l-ebda wiehed miż-żewġ kuntratti ma kien ikun eżegwit mingħajr l-iehor.
- (c) Kif jidher mill-kalkolu tal-prezz ta' BAVARIA li oriġinarjament ipprezentat NEUWOGES, it-termini tal-kuntratti huma indissolubbilment interkonnessi.⁽⁴⁹⁾ Il-flus bil-quddiem imhallsa kienu bbażati fuq ir-rata ta' lokazzjoni ta' kull xahar dovuta minn NEUWOGES u l-investment ta' BAVARIA fir-rinnovazzjonijiet tal-bini. Fi ftehim ta'

⁽⁴⁶⁾ Ara l-paragrafi (80) u (87):

⁽⁴⁷⁾ BAVARIA, il-fuljett 'Mudell ta' lokazzjoni tal-proprietà', p. 4.

⁽⁴⁸⁾ Ara, eż. Parti I (3) tal-EBV u l-preambolu għall-GVV.

⁽⁴⁹⁾ Il-kummenti ta' NEUWOGES tas-17 ta' Lulju 2012, Anness 1.

bejgħ b'kiri lura, ir-rata ta' lokazzjoni hija mfassla b'mod li tammortizza l-investment oriġinali magħmul mil-lokatur. Dan ifisser li termini differenti fil-GVV kienu jibdlu ċ-ċifri fl-EBV u viċe versa.⁽⁵⁰⁾

(d) Huwa ċar mill-minuti tal-laqgħat tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li NEUWOGES dejjem qieset iż-żewġ kuntratti bħala parti mill-istess ftehim.⁽⁵¹⁾ Pereżempju, id-dokumenti tal-bord superviżorju datati t-30 ta' Ottubru 1997 u s-16 ta' Diċembru 1997 jiddikjaraw b'mod ċar li l-prezz tax-xiri ser ikun iffinanzjat mix-xerrej permezz ta' mudell ta' lokazzjoni. Dan juri li NEUWOGES kienet perfettament konxja mir-rabta bejn l-EBV u l-GVV. Bl-istess mod, il-manigment ta' NEUWOGES spjega lil-laqgħa tal-bord superviżorju fis-16 ta' Diċembru 1997 li l-hlas innegożjat ma' BAVARIA kien il-prezz li seta' jinkiseb għal dan il-'pakkett' u li l-'pakkett' kien jinkludi ċerti riskji għall-kumpanija li, madankollu, kienu ġestibbli. Ir-referenza għall-'pakkett' u r-riskju assoċjat għal darb'ohra turi li ż-żewġ kuntratti kienu meqjusa bħala ftehim wiehed.

(106) L-argumenti ta' NEUWOGES li wiehed mill-kuntratti inkwistjoni ma sarx quddiem nutar mħumiex konvinċenti. L-argument ewlieni ta' NEUWOGES huwa li l-fatt li wiehed mill-kuntratti ma sarx quddiem nutar juri l-intenzjoni tal-partijiet li jeżegwixxu żewġ kuntratti separati u indipendenti. Il-Kummissjoni tinnotta li, billi l-interventi tal-Istat jistgħu jieħdu diversi forum u allura jridu jkun evalwati skont l-effetti tagħhom, ma jistax ikun eskluż li diversi miżuri konsekuttivi ta' intervent mill-Istat għandhom, għall-finijiet tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, jitqiesu bħala intervent wiehed. Dan jista' jkun il-każ b'mod partikolari meta l-interventi konsekuttivi, b'mod speċjali meta wiehed jikkunsidra li l-kronoloġija u l-ghan tagħhom u ċ-ċirkostanzi tal-impriża meta saru l-interventi, huma tant relatati ma' xulxin li huma inseparabbli minn xulxin.⁽⁵²⁾ B'hekk il-kunċett ta' tranżazzjoni waħda huwa definit b'mod aktar wiesa' fil-liġi tal-Unjoni dwar l-ghanjuna milli fil-liġi tal-Germanja dwar il-kuntratti. Il-kunsiderazzjonijiet fil-premessa 105 juru li l-kuntratti inkwistjoni għandhom jitqiesu bħala tranżazzjoni waħda fid-dawl tal-kronoloġija u l-ghan tagħhom u ċ-ċirkostanzi tal-impriża fiż-żmien meta ġew eżegwiti l-kuntratti.

7.2.2. Sfond: Ftehim ta' bejgħ b'kiri lura

(107) Il-ftehim bejn BAVARIA u NEUWOGES huwa bbażat fuq il-'mudell ta' lokazzjoni tal-proprjetà' ta' BAVARIA. Dan il-mudell jipprovdi li x-xerrej (BAVARIA) jiffinanzja l-investment oriġinali tiegħu billi jikri l-binjet mixtrija lura lill-bejjiegh (NEUWOGES). Il-mudell ta' lokazzjoni juża formula sempliċi sabiex jiddetermina l-valur tal-investment u r-rata ta' lokazzjoni korrispondenti: il-valur tal-investment huwa kkalkulat bid-diviżjoni tal-hlas annwali nominali ta' lokazzjoni bir-rata ta' lokazzjoni (f%):

$$\text{Valur tal-investment} = \text{hlas ta' lokazzjoni fix-xahar} \times 1200 / \text{rata ta' lokazzjoni}$$

$$\text{Hlas ta' lokazzjoni fix-xahar} = \text{valur tal-investment} \times \text{rata ta' lokazzjoni} / 1200$$

Ir-rata ta' lokazzjoni tinkiseb minn kombinazzjoni tat-terminu tal-kuntratt, l-indiċjar tar-rata ta' lokazzjoni u l-valur residwu tal-binjet:

Ir-rata ta' lokazzjoni (f%)

Terminu: 25 sena

Indiċjar	Valur residwu (f%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

⁽⁵⁰⁾ Ara wkoll BAVARIA, il-fuljett 'Mudell ta' lokazzjoni tal-proprjetà', p. 8 u 10.

⁽⁵¹⁾ Id-dokument 110/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-30 ta' Ottubru 1997; id-dokument 114/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-12 ta' Diċembru 1997; id-dokument 114/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997.

⁽⁵²⁾ Is-sentenza tal-Qorti tal-Gustizzja tad-19 ta' Marzu 2013 f'*Bouygues v Commission*, C-399/10 P, EU:C:2013:175, il-paragrafi 103 u 104.

Terminu: 30 sena

Indiċjar	Valur residwu (f%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

- (108) B'hekk il-valur tal-investment jiddependi kemm fuq ir-rata ta' lokazzjoni kif ukoll fuq il-hlasijiet ta' lokazzjoni fix-xahar u viċe versa. Ladarba l-partijiet ikunu stabbilixxew il-parametri ewlenin (it-terminu, l-indiċjar annwali, il-valur residwu) u jew il-valur maħsub tal-investment globali jew il-hlasijiet ta' lokazzjoni ppjanati ta' kull xahar, il-parametri neqsin jistgħu jkunu kkalkulati. Abbażi tal-formula, terminu iqsar, valur residwu aktar baxx, indiċjar aktar baxx jew pagamenti ta' lokazzjoni nominali aktar baxxi fix-xahar jagħtu investment globali aktar baxx.
- (109) Ladarba l-valur tal-investment ikun gie deċiż, l-ispejjeż tar-rinnovazzjoni u t-taxxa u spejjeż potenzjali oħrajn jiġu mnaqqsa. L-ammont li jifdal huwa l-prezz tax-xiri. Ma hemm l-ebda distinzjoni fil-prezz tax-xiri għall-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA (flus kontant bil-quddiem) bejn il-prezz imhallas għas-sjieda tal-binijiet u ċ-ċens.

Il-kalkolu għall-ftehim bejn BAVARIA u NEUWOGES

Investiment totali	EUR [...]
Rinnovazzjoni	EUR [...]
Taxxi u tariffi	EUR [...]
Tariffa tal-privatizzazzjoni	EUR [...]
Prezz tax-xiri	EUR [...]

- (110) Hemm żewġ partijiet tal-ftehim ta' bejgħ b'kiri lura inkwistjoni: l-EBV u l-GVV u dawn min-naħa tagħhom huma marbuta mal-GPV. L-implikazzjonijiet finanzjarji tal-EBV, il-GVV u l-GPV għal NEUWOGES iridu jkunu vvalutati fid-dawl ta' dak l-isfond.

7.2.3. Implikazzjonijiet finanzjarji mistennija tal-EBV għal NEUWOGES

- (111) Il-komponenti prinċipali tal-EBV huma l-bejgħ tal-bini u l-istabbiliment ta' lokazzjonijiet tal-bini għal 75 sena għall-art li fuqha jkun jinsab il-bini. BAVARIA qablet li thallas lil NEUWOGES total ta' EUR [...], li EUR [...] minnhom bħala ċens kapitalizzat għall-perjodu sal-31 ta' Diċembru 2028 u EUR [...] bħala l-prezz tax-xiri għall-bini. ⁽⁵³⁾ Barra minn hekk, mill-1 ta' Jannar 2029, Bavaria trid thallas ukoll ċens annwali ta' [...] % tal-valur tal-art kurrenti, jiġifieri EUR [...] għal kull metru kwadru jew EUR [...] kull sena għal perjodu ta' 10 snin. ⁽⁵⁴⁾ Għat-terminu li jifdal tal-EBV (mill-2039 sal-aħħar tal-2073), sar provvediment biex iċ-ċens jiġi rivedut skont l-indiċi totali tal-gholi tal-hajja, bil-kundizzjoni li jinbidel b'aktar minn [...] %. ⁽⁵⁵⁾
- (112) Minbarra li tixtri l-bini u tikseb lokazzjoni tal-bini għall-art inkwistjoni, BAVARIA qablet ukoll li tagħmel rinnovament tal-bini u tqabbad lil BRG, sussidjarja ta' NEUWOGES, biex twettaq ix-xogħlijiet tal-bini.
- (113) Il-partijiet stabbilew il-prezz tax-xiri pagabbli minn BAVARIA lil NEUWOGES skont l-EBV fuq il-bażi ta' pagament ta' EUR [...] / m² kull xahar għal-lokazzjoni, indiċjar ta' [...] % fis-sena, valur residwu tal-bini ta' [...] % (pagabbli minn NEUWOGES malli jiskadi l-kuntratt ta' 75 sena li jstabbilixxi l-lokazzjoni tal-bini abbażi ta' valwazzjoni li

⁽⁵³⁾ Parti IV Sezzjoni 1 EBV.

⁽⁵⁴⁾ Parti III Sezzjoni 10(2) EBV.

⁽⁵⁵⁾ Parti III Sezzjoni 10(3) EBV.

għandha tiġi ppreparata fiż-żmien rilevanti) u terminu ta' lokazzjoni lura ta' 30 sena. ⁽⁵⁶⁾ Il-valur totali tal-investiment fuq il-bażi ta' dawn is-suppożizzjonijiet kien ta' EUR [...] miljun. ⁽⁵⁷⁾ Il-prezz tax-xiri, wara li jitnaqqsu EUR [...] bħala kostijiet tar-rinnovament, EUR [...] bħala kostijiet għall-privatizzazzjoni u EUR [...] fuq taxxi/tariffi, kien ta' EUR [...]. ⁽⁵⁸⁾

Pagament kull xahar tal-lokazzjoni $\times$ 1 200/rata tal-lokazzjoni = il-valur tal-investiment

EUR [...] $\times$ 1 200/[...] = EUR [...]

- (114) Dan il-prezz finali mbagħad gie maqsum fil-prezz għall-bini ([...] % = EUR [...]) u ċ-ċens kapitalizzat għall-art ([...] % = EUR [...]). ⁽⁵⁹⁾ L-ammonti pagabbli għall-art u għall-bini kienu kkalkulati bħala percentwal tal-prezz tax-xiri globali pjuttost milli separatament.
- (115) Il-vantaġġi inizjali akkumulati għal NEUWOGES mit-tranzazzjoni għalhekk kienu l-pagament fi flus kontanti ta' EUR [...] u d-dħul miċ-ċens pagabbli minn BAVARIA wara perġodu ta' 30 sena.

7.2.3.1. Fatturi oħra

Tariffa għall-privatizzazzjoni

- (116) L-ewwel nett, il-Kummissjoni ssib li l-pagamenti fi flus kontanti ta' EUR [...] imhallsa minn BAVARIA lil NEUWOGES bħala tariffa għall-privatizzazzjoni jridu jiġu kkunsidrati.
- (117) Bħala x-xerrej tal-bini u detentur tal-lokazzjoni tal-bini għall-art, BAVARIA kienet meħtieġa skont il-kuntratti inkwistjoni, li tagħmel sforzi preskritti b'mod ċar biex tbigh percentwal tal-appartamenti lill-kerreġja tagħhom. Din il-kundizzjoni kienet terminu tal-kuntratt sabiex id-disponiment bħala privatizzazzjoni lil xerreġja intermed-jj'kun jista' jiġi rikonoxxut għall-finijiet tal-AHG. Dik il-ligi kienet titlob li xerrej kummerċjali jipprova jbigħ l-oghla percentwal possibbli (mill-anqas 1/3) tal-istokk ta' akkomodazzjoni akkwizit bit-tranzazzjoni, lill-kerreġja. ⁽⁶⁰⁾ Bħala parti minn dan l-impenn, kellha tittiehed azzjoni sabiex il-kerreġja jiġu infurmati dwar din il-faċilità u jiġi sondat l-interess tagħhom li jixtru appartament. Il-kompitu li tagħmel dak l-isforz kien riassenjat lil NEUWOGES skont l-EBV (Parti V, Sezzjonijiet 1-3). Kien maqbul ukoll li NEUWOGES tircievi tariffa ta' EUR [...] /m², li twassal għal tariffa totali ta' EUR [...] għall-isforzi ta' privatizzazzjoni.
- (118) Fil-bidu ma kienx ippjanat li NEUWOGES tithallas tariffa għall-isforzi ta' privatizzazzjoni u l-ammont li suċċes-sivament thallas bħala tariffa għall-isforzi ta' privatizzazzjoni, oriġinarjament kien semplicement parti mill-prezz propost tal-bejgħ. ⁽⁶¹⁾ Fil-fatt, ma kienx jagħmel sens li BAVARIA thallas lil NEUWOGES tariffa għal attivitajiet li fihom BAVARIA ma kellha l-ebda interess finanzjarju. Kien fl-interess finanzjarju ta' NEUWOGES li tikseb ħelsien tal-AHG, li kien kondizzjonali fuq l-isforzi ta' privatizzazzjoni.
- (119) Madankollu, it-tariffa għall-isforzi ta' privatizzazzjoni aktar tard kienet imnaqqsa mill-prezz tal-bejgħ u minflok, thallset fil-forma ta' pagament separat. Ir-raġuni għal dan kienet li, kieku l-ammont inkwistjoni baqa' parti mill-prezz tal-bejgħ, kien ikollu jithallas lill-ETF. Il-prezz tal-bejgħ imhallas minn BAVARIA lil NEUWOGES gie mnaqqas b'dak l-ammont. Għal BAVARIA, dan ma għamel l-ebda differenza minn prospettiva finanzjarja. NEUWOGES irċeviet eżattament l-istess ammont mingħand BAVARIA daqs kemm kienet tircievi li kieku ma kienet maqbula l-ebda tariffa separata għall-privatizzazzjoni. Fil-fatt, NEUWOGES innifisha żiedet it-tariffa tal-privatizzazzjoni mar-rikavat antiċipat mit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura. ⁽⁶²⁾
- (120) Il-fatt li dawn il-pagamenti kienu pprezentati bħala tariffa separata pjuttost milli bħala parti mill-prezz tal-bejgħ kien ta' rilevanza biss għal NEUWOGES fid-dawl tal-AHG. Kif stabbilit qabel (ara l-premessa 101), investitur privat ma kienx jikkunsidra l-AHG. Il-fatt li NEUWOGES assumiet l-isforz ta' privatizzazzjoni u garrbet nefqa hija u tagħmel dan huwa irrilevanti fil-kuntest preżenti. Investitur privat li jaġixxi barra mill-kamp ta' applikazzjoni tal-AHG ma kien jagħmel l-ebda sforz sabiex jipprivatizza l-appartamenti, li hija r-raġuni għaliex dan irid jiġi injorat għall-iskop tat-test tal-investitur privat.

⁽⁵⁶⁾ Sezzjonijiet 2-4 GVV.

⁽⁵⁷⁾ Il-kummenti minn NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, l-Anness 1.

⁽⁵⁸⁾ Il-kummenti minn NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, l-Anness 1.

⁽⁵⁹⁾ Ara l-ittra minn NEUWOGES lil BAVARIA datata 24 ta' Novembru 1997, p. 2.

⁽⁶⁰⁾ Ara l-Parti IV Sezzjoni 3 EBV, flimkien mal-Parti V Sezzjonijiet 3 u 4 EBV.

⁽⁶¹⁾ Ara l-kummenti ta' BAVARIA datati 22 ta' April 2013, Anness 12.

⁽⁶²⁾ Ara d-dokument 114/97 għal-laġha tal-bord supervizorju ta' NEUWOGES li saret fit-12 ta' Diċembru 1997.

- (121) Għalhekk it-tariffa tal-privatizzazzjoni mhallsa minn BAVARIA lil NEUWOGES trid titqies bhala vantaġġ rilevanti għal NEUWOGES u tizzied mal-prezz tal-bejgħ għall-iskop li jiġu determinati l-implikazzjonijiet finanzjarji tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura għal NEUWOGES.

Rinnovamenti

- (122) Ir-rinnovamenti mwettqa bit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kellhom implikazzjonijiet finanzjarji addizzjonali għal NEUWOGES. Wiehed irid jiftakar li l-kostijiet tar-rinnovament influwenzaw direttament il-pagament minn BAVARIA lil NEUWOGES skont l-EBV, li kien ibbażat fuq il-valur tal-investment totali, esklużi l-kostijiet (inklużi l-kostijiet tar-rinnovament) (ara l-premessa 109). Fi kliem iehor, aktar ma jkunu għoljin il-kostijiet tar-rinnovament, aktar ikun baxx il-prezz tax-xiri. Dik kienet ir-raġuni għaliex metodu alternattiv li ntuża sabiex tiġi kkalkulata t-tranzazzjoni, ibbażat fuq kirjiet aktar baxxi, indiċjar aktar baxx u għalhekk rata ta' lokazzjoni ferm aktar baxxa, ta prezz tax-xiri li xorta kien oghla mill-prezz maqbul fl-EBV, prinċipalment minhabba l-fatt li l-kostijiet tar-rinnovament kienu stabbiliti f'livell ferm aktar baxx f'dak il-kalkolu alternattiv milli finalment kienu maqbula bejn BAVARIA u BRG. ⁽⁶³⁾
- (123) Fid-dawl ta' dan għandu jiġi nnotat li t-tariffa fissa tar-rinnovament imhallsa skont il-GPV minn BAVARIA lil BRG, 100 % sussidjarja ta' NEUWOGES, kienet konsiderevolment oghla mill-istima oriġinali tal-kostijiet tar-rinnovament ta' NEUWOGES. ⁽⁶⁴⁾ Filwaqt li fl-istima oriġinali ta' NEUWOGES, il-kostijiet totali kienu smati għal EUR [...] jew EUR [...] /m², it-tariffa fissa tar-rinnovament li finalment kienet maqbula bejn BAVARIA u s-sussidjarja ta' NEUWOGES, BRG, kienet EUR [...] jew EUR [...] /m². Fi kliem iehor, il-kostijiet maqbula qabzu l-istima oriġinali tal-kostijiet b'EUR [...] jew [...] %. It-tariffa fissa ferm oghla li kienet maqbula naqqset b'mod sinifikanti l-prezz tax-xiri mhallas minn BAVARIA lil NEUWOGES skont l-EBV.
- (124) Ma nġhatat l-ebda raġuni għall-istima oriġinali tal-kostijiet u t-tariffa fissa maqbula. Dan huwa aktar u aktar sorprendenti billi NEUWOGES kienet oriġinarjament kwalifikat il-kostijiet medji smati ta' EUR [...] /m² għar-rinnovament bhala 'pjuttost normali'. ⁽⁶⁵⁾ Il-kost ta' xogħol ta' rinnovament simili għal dak imwettaq minn BRG huwa saħansitra smat bejn EUR [...] /m² u EUR [...] /m² fir-rapport prodott minn NEUWOGES (*Rinnovament jew twaqqiġ ta' blokko tal-konkrit precast fl-istati federali ġodda*, minn hawnhekk 'il quddiem ir-rapport Pestel'). ⁽⁶⁶⁾ Bhala s-sid u l-amministratur tal-bini, NEUWOGES kienet taf eżattament liema xogħol ta' rinnovament kien meħtieġ u għalhekk huwa diffiċli biex wiehed jifhem għaliex dan kien smat anqas b'mod daqshekk drastiku.
- (125) Iridu jiġu kkunsidrati l-kostijiet tar-rinnovament meta jiġu determinati l-implikazzjonijiet finanzjarji tal-EBV. L-ewwel nett, l-ammont fatturat mis-sussidjarja ta' NEUWOGES, BRG, għall-kostijiet tar-rinnovament, kien irrilevanti b'mod ċar għal BAVARIA, billi l-kostijiet addizzjonali kollha tar-rinnovament jiġu sempliċement paċuti kontra l-prezz tax-xiri. NEUWOGES, mill-banda l-oħra, ovvjament kellha interess finanzjarju li BAVARIA tidhol f'kuntratt ta' rinnovament ma' BRG u biex parti mill-prezz tal-bejgħ jiġi attribwit għal kostijiet tar-rinnovament, b'din il-konsiderazzjoni tal-aħħar tkun ibbażata fuq il-fatt li l-profitt iġġenerat mis-sussidjarja ta' NEUWOGES mix-xogħol tar-rinnovament ma riedx jithallas taht l-AHG. Skont l-estimi proprji tagħha, BRG (u għalhekk NEUWOGES) iġġenerat profitt ta' EUR [...] mix-xogħol ta' rinnovament għal Bavaria. ⁽⁶⁷⁾ Dan il-profitt jirrappreżenta vantaġġ dirett għal NEUWOGES li jrid jiġi kkunsidrat. Fil-fatt, anki l-manigment ta' NEUWOGES irrefera għall-kuntratt tar-rinnovament ma' BRG f'ġustifikazzjoni tal-prezz tal-bejgħ. ⁽⁶⁸⁾

Ċens

- (126) F'dan il-punt huwa neċessarju li jiġi kkunsidrat l-argument ta' NEUWOGES li BAVARIA ma kinitx meħtieġa *de facto* li thallas ċens għall-ewwel 30 sena, billi fil-prezz tal-bejgħ kien inkluz ċens kapitalizzat. Il-kwistjoni jekk iċ-ċens jithallasx kull sena jew jiġix kapitalizzat u mhallas bil-quddiem hija essenzjalment irrilevanti għall-iskop ta' din il-valutazzjoni. M'hemm xejn x'jissuġġerixxi li ftehim bħal dan ma kienx raġonevoli; kien sempliċement espressjoni tal-preferenza ta' NEUWOGES li tircievi l-flus bil-quddiem.
- (127) Fl-aħħar nett, wiehed m'għandux jinsa li BAVARIA xorta hija meħtieġa li thallas iċ-ċens ladarba jkun skada l-GVV. Mill-1 ta' Jannar 2029, BAVARIA trid thallas ċens ta' [...] % tal-valur tal-art kurrenti, jiġifieri EUR [...] /m² fis-sena għal perjodu ta' 10 snin. Sar provvediment sabiex iċ-ċens jiġi rivedut b'mod proporzjonali mal-indiċi totali tal-gholi tal-hajja għat-terminu li jifdal, bil-kundizzjoni li dan jinbidel b'aktar minn [...] %. Jekk, għall-grazzja tas-sempliċità,

⁽⁶³⁾ Il-kummenti ta' BAVARIA datati 18 ta' Ġunju 2012, Anness 11.

⁽⁶⁴⁾ Ara l-ittra minn NEUWOGES lil BAVARIA datata 7 ta' Marzu 1997 u l-ewwel stima ta' BAVARIA wara (il-kummenti ta' BAVARIA datati 18 ta' Ġunju 2012, l-Annessi 9 u 10).

⁽⁶⁵⁾ Ara l-ittra minn NEUWOGES lil BAVARIA datata 7 ta' Marzu 1997 (il-kummenti ta' BAVARIA datati 18 ta' Ġunju 2012, l-Anness 9).

⁽⁶⁶⁾ Ir-rapport Pestel (l-esibit ta' NEUWOGES datat 17 ta' Lulju 2012, l-Anness 2), p. 68 ('Stadju tar-rinnovament 2').

⁽⁶⁷⁾ Il-kummenti minn NEUWOGES datati 27 ta' Settembru 2012, l-Anness.

⁽⁶⁸⁾ Id-dokument 114/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-12 ta' Diċembru 1997, p. 3:

wiehed jassumi li l-indiċi totali tal-gholi tal-hajja ma jinbidilx, dawn il-pagamenti futuri se jkollhom valur nominali smat ta' EUR [...]. Mehudin flimkien, il-valur ta' dawn il-pagamenti futuri skontati ghas-sena 1998 jirrappreżenta wkoll parti mill-vantaġġ miksub minn NEUWOGES.

7.2.3.2. Konkluzjonijiet

- (128) F'dan il-punt għandu jiġi mfakkar li l-ghan tal-analiżi ta' hawn fuq huwa li l-implikazzjonijiet finanzjarji tal-EBV għal NEUWOGES jiġu determinati b'mod kemm jista' jkun preċiż. Dik l-analiżi turi li l-vantaġġi rilevanti miksuba minn NEUWOGES jinkludu:

- (a) il-prezz fi flus kontanti mħallas minn BAVARIA (EUR [...]);
- (b) it-tariffa mħallsa għall-privatizzazzjoni (EUR [...]);
- (c) il-profitt mix-xogħol tar-rinnovament (EUR [...]);
- (d) il-valur fi flus kontanti taċ-ċens għall-perjodu wara l-2029 (EUR [...] skontati).

7.2.4. Implikazzjonijiet finanzjarji mistennija tal-GVV għal NEUWOGES

- (129) Skont il-GVV, NEUWOGES hija responsabbli għall-immaniġġjar tal-bini inkwistjoni. NEUWOGES hija intitolata għad-dhul kollu mill-kirjiet imħallsa għall-appartamenti u l-unitajiet kummerċjali. Min-naħa tagħha, hija trid thallas lis-sid (BAVARIA) pagament fiss kull xahar ta' EUR [...] tal-lokazzjoni sakemm jitlesta x-xogħol tar-rinnovament u ta' EUR [...] minn hemm 'il quddiem (Sezzjoni 3 GVV). Il-kuntratt għandu terminu ta' 30 sena mit-tlestija tax-xogħol tar-rinnovament (Sezzjoni 2(1)). Il-pagament kull xahar tal-lokazzjoni huwa indiċjat b'rata ta' [...] % fis-sena (Sezzjoni 4(2)). L-ghan tal-analiżi li ġejja huwa li tistabbilixxi l-implikazzjonijiet finanzjarji tal-GVV għal NEUWOGES.

7.2.4.1. Sfond (kalkoli)

- (130) Ir-rata tal-lokazzjoni ta' kull xahar tinkiseb billi l-kera netta antiċipata ta' kull xahar għal kull m², tnaqqas minnha l-kostijiet tal-manigment, il-kostijiet tal-manutenzjoni u r-riskju ta' inadempjenza tal-kera, tiġi mmultiplata bin-numru ta' metri kwadri disponibbli. ⁽⁶⁹⁾ Is-suppożizzjonijiet bażiċi għalhekk jirrigwardaw il-kera netta antiċipata ta' kull xahar għal kull m² u l-kostijiet antiċipati. Il-partijiet jiffissaw il-pagament tal-lokazzjoni ta' kull xahar għal EUR [...] / m², abbażi tas-suppożizzjonijiet fil-GVV tal-kirjiet netti ta' EUR [...] / m² wara r-rinnovament u kostijiet ta' EUR [...] / m². ⁽⁷⁰⁾

(kera medja / m² — kostijiet tal-manigment — kostijiet tal-manutenzjoni — riskju ta' inadempjenza tal-kera) × in-numru totali ta' metri kwadri = il-pagament tal-lokazzjoni ta' kull xahar

(EUR [...] — EUR [...] — EUR [...] — EUR [...]) × EUR [...] = EUR [...]

- (131) Il-parametri speċifiċi finalment adottati fil-GVV kienu magħżula minn NEUWOGES. ⁽⁷¹⁾ Hija setgħet iddeterminat il-pagamenti ta' kull xahar li kienet mehtieġa li tagħmel matul it-terminu tal-kuntratt u r-rikavat mill-bejgħ billi tistabbilixxi kera differenti jew rata ta' indiċjar differenti. ⁽⁷²⁾ Kien hemm korrelazzjoni diretta bejn ir-riskju akbar jew iżgħar mehud u rifless fir-rata tal-lokazzjoni speċifika stabbilita (pereżempju setghu ġew stabbiliti kirjiet differenti, indiċjar differenti u kostijiet differenti) u l-likwidità riċevuta fil-forma tal-prezz tal-bejgħ. Pereżempju, kalkolu alternattiv użat minn BAVARIA, ibbażat fuq indiċjar ta' 2,0 %, kirjiet ta' EUR [...] u għalhekk prezz tal-lokazzjoni ta' EUR [...], kien jagħti pagament tal-lokazzjoni kull xahar ta' EUR [...] minflok EUR [...]. ⁽⁷³⁾ Ovvjament kien jagħti wkoll prezz tal-bejgħ aktar baxx.

⁽⁶⁹⁾ Ara l-kummenti ta' NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, l-Anness 1.

⁽⁷⁰⁾ Ibid.

⁽⁷¹⁾ BAVARIA ssostni li NEUWOGES għażlet il-parametri fid-diskrezzjoni tagħha. Ara l-kummenti ta' BAVARIA datati 22 ta' April 2013, il-premessa 23. Ara wkoll l-ittra minn NEUWOGES lil BAVARIA datata 6 ta' Mejju 1997 (il-kummenti ta' BAVARIA datati 18 ta' Ġunju 2012, l-Anness 1a), li fiha NEUWOGES talbet lil BAVARIA sabiex fil-kuntratti għal terminu ta' 30 sena tipprowdi indiċjar tal-pagamenti tal-lokazzjoni b' [...] % u valur residwu ta' [...] %.

⁽⁷²⁾ F'dan il-kuntest għandu jiġi nnotat li l-valur totali tal-investiment jinkiseb mir-rata tal-lokazzjoni ta' kull xahar u l-indiċjar annwali (f'dan il-każ [...] % fis-sena), it-terminu tal-kuntratt (f'dan il-każ 30 sena) u l-valur residwu tal-bini (f'dan il-każ [...] %). Dan ifisser li l-valur totali tal-investiment jonqos jekk jintużaw kirjiet aktar baxxi, spejjeż oghla jew rata ta' indiċjar aktar baxxa. Billi l-prezz tal-bejgħ min-naħa tiegħu huwa bbażat direttament fuq il-valur totali tal-investiment, tnaqqas minnu l-ispejjeż tar-rinnovament, l-ispejjeż tal-privatizzazzjoni u t-taxxi/tariffi, il-prezz tal-bejgħ jiddependi direttament fuq il-kirjiet, l-ispejjeż, l-indiċjar, eċċ.

⁽⁷³⁾ Il-kummenti ta' BAVARIA datati 18 ta' Ġunju 2012, l-Anness 11.

7.2.4.2. Analizi tal-implikazzjonijiet finanzjarji

Konsiderazzjonijiet generali

- (132) Fl-istabbiliment tal-implikazzjonijiet finanzjarji tal-GVV għal NEUWOGES, iridu jiġu kkunsidrati żewġ punti. L-ewwel, ir-rata tal-lokazzjoni hija kkalkulata għal kull metru kwadru. Billi xi appartamenti kienu mibjugħa minn BAVARIA wara li ġie ffirmat il-kuntratt, in-numru totali ta' metri kwadri nbidel miċ-ċifra originali ta' [...] m² għal [...] m² fl-1999, [...] m² fl-2000 u [...] m² fl-2001. Wara l-2001, in-numru rilevanti ta' metri kwadri baqa' l-istess ta' [...] m². NEUWOGES tibbaża l-kalkolu tal-fluss tal-flus proġettat tagħha fil-kummenti tagħha, fuq dan in-numru ta' metri kwadri li qiegħed jonqos gradwalment. Madankollu, billi hija biss il-perspettiva *ex-ante* li tghodd, NEUWOGES kellha tnaqqas in-numru totali ta' metri kwadri li fuqhom kienu bbażati l-kalkoli tagħha mhux bin-numru ta' metri kwadri fil-fatt mibjugħa, iżda bin-numru ta' metri kwadri li hija assumiet li kienu ser jergħu jinbiegħu fil-bidu tal-1998. Għalhekk, l-analizi ta' hawn taht hija bbażata fuq iċ-ċifri li fuqhom NEUWOGES ibbażat il-projezzjonijiet tal-profitt originali tagħha (jiġifieri tnaqqis gradwali minn [...] m² għal [...] m² sal-2003, pjuttost milli fuq iċ-ċifri kkwotati minn NEUWOGES fil-kummenti tagħha. It-tieni, iridu jiġu skontati d-dhul u n-nefqa futuri, u għalhekk trid tiġi stabbilita rata ta' skont, sabiex jiġu determinati l-implikazzjonijiet finanzjarji mistennija tal-kuntratt għal NEUWOGES meta saret it-tranzazzjoni. Il-Kummissjoni assumiet rata ta' skont ta' 5 % fis-sena, bi qbil mal-ittra originali u l-analizijiet tal-flussi tal-flus prodotti minn NEUWOGES. ⁽⁷⁴⁾

Affidabbiltà tal-analizijiet tal-flussi tal-flus ta' NEUWOGES

- (133) Qabel ma tinbeda analizi ekonomika indipendenti tal-GVV, huwa neċessarju li wiehed jikkummenta dwar l-analizijiet *ex-post* ipprezentati minn NEUWOGES dwar il-flussi tal-flus sabiex jiġu illustrati l-aspettattivi *ex-ante* li investitur privat prudenti kien ikollu dwar il-fluss tal-flus iġġenerat mill-GVV. NEUWOGES targumenta li, abbażi ta' suppożizzjonijiet *ex-ante* realistiċi (li, fl-opinjoni tagħha, kienu zieda fil-kera ta' [...] % fis-sena, indiċjar tal-kostijiet b'[...] % fis-sena u rata ta' nuqqas ta' okkupanza ta' [...] %), il-GVV kien ikun mistenni li jiġġenera fluss ta' flus negattiv totali ta' EUR -[...] nominali u EUR -[...] skontat ⁽⁷⁵⁾. NEUWOGES issostni wkoll li l-GVV seta' jiġġenera biss valur pożittiv ta' EUR [...] nominali u EUR [...] skontat abbażi ta' suppożizzjonijiet *ex-ante* allegatament mhux realistiċi (zieda fil-kera ta' [...] % fis-sena, rata ta' nuqqas ta' okkupanza ta' [...] % u kostijiet stabbli). ⁽⁷⁶⁾ Għalhekk, fl-opinjoni ta' NEUWOGES, kien ċar mill-bidu li kienu jridu jiġu imposti żidiet fil-kera ta' [...] kull sena sempliċement biex jiġi rkuprat il-pagament tal-lokazzjoni, li ma kien iħalli l-ebda margini għaž-żidiet fil-kostijiet.
- (134) F'dan il-kuntest għandu jiġi nnotat li NEUWOGES tagħmel suppożizzjonijiet rigward il-kostijiet li fil-biċċa l-kbira mhumix konvinċenti (il-livell tal-bidu tal-kostijiet huwa l-istess fl-analizijiet kollha pprezentati minn NEUWOGES). Il-kalkoli li fuqhom huwa msejjes il-GVV huma bbażati fuq il-kostijiet totali (ġestjoni, manutenzjoni u riskju ta' inadempjenza tal-kera) ta' [...] % tal-kirjiet, filwaqt li l-analizijiet tal-flussi tal-flus ta' NEUWOGES huma bbażati fuq il-kostijiet (wara r-rinnovament) ta' mill-anqas [...] % ([...] % riskju ta' inadempjenza tal-kera, [...] % ġestjoni u manutenzjoni). Anki jekk ma titqiesx iż-żieda drastika fir-riskju ta' inadempjenza tal-kera (minn [...] % għal [...] %), il-kostijiet li jifdal jiżdiedu minn [...] % għal [...] % tal-kirjiet. NEUWOGES ma toffri l-ebda ġustifikazzjoni xierqa għal din iż-żieda fil-kummenti tagħha. Għall-kuntrarju, NEUWOGES issostni li [...] % (EUR [...] /m²) huwa valur plawsibbli għall-perjodu immedjatament wara l-modernizzazzjoni, iżda li dak il-valur imbagħad għandu jiżdied b'[...] % fis-sena. ⁽⁷⁷⁾ Anki l-valwazzjonijiet li NEUWOGES ikkummissjonat qabel il-bejgħ kienu bbażati fuq kostijiet totali (inkluż ir-riskju ta' inadempjenza tal-kera ⁽⁷⁸⁾) ta' bejn [...] % u [...] % (valwazzjoni tal-1997). Billi l-valwazzjoni ma tistipulax il-perċentwal stmat ta' inadempjenzi tal-kera, huwa impossibbli jingħad jekk is-suppożizzjonijiet sottostanti relatati ma' kostijiet ohra jvarjaw mis-suppożizzjonijiet ta' NEUWOGES. Minkejja dan, il-kostijiet l-oħra li issa stmat NEUWOGES huma oghla, anki jekk wiehed jassumi li r-riskju ta' inadempjenza tal-kera fil-valwazzjoni tal-1997 kien stmat għal [...] %. Minhabba f'hekk, l-analizijiet tal-flussi tal-flus ta' NEUWOGES mhumix aċċettabbli u jridu jiġu korretti abbażi ta' kostijiet tal-bidu ta' [...] % (mingħajr ir-riskju ta' inadempjenza tal-kera). ⁽⁷⁹⁾

⁽⁷⁴⁾ Ir-rata ta' skont referenzjarja tal-Kummissjoni għall-perjodu taż-żmien inkwistjoni hija ta' 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Madankollu, billi rata ta' skont ta' 5 % kienet applikata fid-deċiżjoni ta' bidu u mbagħad kienet adottata minn NEUWOGES għall-kalkoli proprji tagħha, il-Kummissjoni ddeċidiet li tkompli tapplika rata ta' 5 %.

⁽⁷⁵⁾ Il-kummenti ta' NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, l-Anness 7.

⁽⁷⁶⁾ Il-kummenti ta' NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, l-Anness 8e.

⁽⁷⁷⁾ Il-kummenti ta' NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, p. 60.

⁽⁷⁸⁾ Ara s-Sezzjoni 18 tar-Regolamenti dwar il-Valwazzjonijiet tas-6 ta' Dicembru 1988, Gazzetta tal-Liġi Federali I, p. 2209.

⁽⁷⁹⁾ Il-Kummissjoni tinnota li NEUWOGES diġà indiċjat l-ispejjeż għall-1999 fl-analizijiet tal-flussi tal-flus tagħha; madankollu, il-Kummissjoni indiċjat biss l-ispejjeż mill-2000, billi l-ispejjeż kienu kkalkulati għall-perjodu wara r-rinnovament, li beda fl-1999. Anki NEUWOGES tammetti fil-kummenti tagħha li l-livell tal-ispejjeż immedjatament wara r-rinnovament, jiġifieri fl-1999, kien korrett. Għalhekk jidher li huwa iżjed xieraq li jsir provvediment għal zieda fl-ispejjeż mill-2000 'il quddiem.

- (135) F'dan il-kuntest il-Kummissjoni tinnota wkoll li s-sottomissjoni ta' NEUWOGES li ż-żidiet ta' [...] % fil-kera kienu jkunu mehtieġa sempliċement sabiex ipaċu ż-żieda fir-rata tal-lokazzjoni, hija hażina. Billi r-rata tal-lokazzjoni kienet ikkalkulata bħala percentwal tal-kirjiet totali originali (f'dan il-każ [...] %), żieda fil-kera ta' [...] % tkopri kemm iż-żieda fir-rata tal-lokazzjoni kif ukoll żieda ta' [...] % fil-kostijiet. B'kostijiet stabbli, anki żieda żgħira fil-kera tkun biżżejjed biex tikkumpensa għaž-żieda fir-rata tal-lokazzjoni. Fil-fatt, fuq il-bażi ta' riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] % u kostijiet altrimenti stabbli, żieda annwali ta' [...] % fil-kera tkun suffiċjenti biex tpaċi ż-żieda fir-rata tal-lokazzjoni u NEUWOGES tista' tuża kwalunkwe żieda aktar minn din biex tkopri ż-żidiet fil-kostijiet jew tirrapporta profitt.

Analizi tal-implikazzjonijiet finanzjarji

- (136) NEUWOGES innifisha ppreparat analiżi tal-flussi tal-flus nominali meta gie esegwit il-kuntratt.⁽⁸⁰⁾ Dik l-analiżi assumiet li l-kostijiet proprji (ġestjoni, manutenzjoni) se jiżdiedu b'[...] % fis-sena, li l-kirjiet jistgħu jiżdiedu b'[...] % kull tliet snin, li setgħet tinżamm rata ta' nuqqas ta' okkupanza ta' [...] % u li [...] % tal-appartamenti kienu se jinbiegħu lill-kerrejja. Fuq dik il-bażi, NEUWOGES kienet tistenna li tiġġenera fluss tal-flus nominali mill-GVV ta' EUR [...] matul it-terminu ta' 30 sena.
- (137) Ma hargħet ebda informazzjoni waqt il-proċedura ta' investigazzjoni formali sabiex tappoġġa s-suppożizzjoni li l-kalkoli msemmija kienu bbażati *intenzjonalment* fuq aspettattivi ottimistiċi. Ma kien hemm l-ebda evidenza li r-rappreżentanti ta' NEUWOGES li pprezentaw dawn iċ-ċifri lill-bord superviżorju ta' NEUWOGES għamlu dan fl-għarfien li i-ċifri ma kinux eżatti. Fil-fatt, lanqas NEUWOGES ma tidher li qiegħda targumenta li l-manigment tagħha dahal intenzjonalment fi tranżazzjoni żvantaġġuza għal raġunijiet politiċi; għall-kuntrarju, hija tidher li qiegħda tallega li l-implikazzjonijiet finanzjarji kienu valutati hażin (u li dan ma kienx isehh fil-każ ta' investitur privat).⁽⁸¹⁾
- (138) Madankollu, huwa neċessarju li jiġu eżaminati l-aspettattivi sabiex jiġi aċċertat li dawn kienu tali li l-ebda investitur privat ma kien jibbaża deċiżjoni fuqhom. F'dan ir-rigward għandu jiġi nnotat li, fl-opinjoni ta' NEUWOGES, investitur privat kien jassumi żieda fil-kera ta' [...] % biss fis-sena, żieda fir-riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] % u żieda fil-kostijiet ta' ġestjoni u ta' manutenzjoni ta' [...] %.⁽⁸²⁾ Abbażi ta' dawn is-suppożizzjonijiet, NEUWOGES tistma fluss tal-flus globali ta' EUR -[...] nominali u EUR -[...] skontat, fejn iż-żieda ta' aktar minn seba' darbiet fl-inadempjenza tal-kera hija l-aktar fattur sinifikanti.

7.2.4.3. Aspettattivi tas-suq

- (139) Qabelxejn, iridu jiġu kkonsultati d-dokumenti kollha li jixhtu dawl fuq l-aspettattivi attwali taż-żewġ partijiet fit-tranżazzjoni. L-ewwel nett, mill-minuti tal-laqqha tal-bord superviżorju li saret fis-16 ta' Diċembru 1997 jidher li l-manigment ta' NEUWOGES qies ir-riskji inerenti fit-tranżazzjoni bħala 'manigġabbli'.⁽⁸³⁾ Il-minuti jindikaw ukoll li NEUWOGES ibbażat l-azzjoni tagħha fuq kalkoli li kienu jassumu żieda fil-kera ta' [...] % kull tliet snin, żieda fil-kostijiet (mingħajr riskju ta' inadempjenza tal-kera) ta' [...] % u riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] %.⁽⁸⁴⁾
- (140) Qabel iffirmat il-kuntratti, NEUWOGES ikkonsultat ditta tal-awdituri (Nordrevision), li qieset li għalkemm kienet konsistenti mar-rata ġenerali tal-inflazzjoni, żieda fil-kera ta' [...] % ma kinitx realistika.⁽⁸⁵⁾ Nordrevision ikkunsidrat ukoll li l-kostijiet tal-bidu (il-kalkoli kienu bbażati fuq kostijiet stmati ta' [...] % tal-kirjiet), jekk wiehed jassumi rata ta' nuqqas ta' okkupanza ta' zero, kienu realistiki iżda li l-kostijiet riedu jiġu indiċjati sabiex jinżammu mal-indiċjar tar-rata tal-lokazzjoni.⁽⁸⁶⁾
- (141) Min-naħa tagħha, BAVARIA assumiet li, minhabba li l-popolazzjoni ta' Neubrandenburg kienet mistennija li tibqa' stabbli (billi diversi fornituri kbar ta' servizzi kienu stabbilew ruhhom hemm)⁽⁸⁷⁾ u l-pożizzjoni prima tal-bini, setgħet tkun mistennija rata baxxa hafna ta' nuqqas ta' okkupanza.⁽⁸⁸⁾ Hija assumiet ukoll li l-kirjiet setgħu jiżdiedu sabiex ikunu konsistenti mal-indiċjar tal-pagamenti tal-lokazzjoni.⁽⁸⁹⁾

⁽⁸⁰⁾ Ara d-dokument 114/97 għal-laqqha tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-12 ta' Diċembru 1997, l-Anness 6.

⁽⁸¹⁾ Ara, pereżempju, il-kummenti ta' NEUWOGES datati 5 ta' Novembru 2007, p. 4.

⁽⁸²⁾ Il-kummenti ta' NEUWOGES datati 17 ta' Lulju 2012, p. 61.

⁽⁸³⁾ Il-minuti tal-laqqha tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997, p. 5.

⁽⁸⁴⁾ Ara d-dokument 114/97 għal-laqqha tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-12 ta' Diċembru 1997, l-Anness 6.

⁽⁸⁵⁾ L-ittra minn Nordrevision lil NEUWOGES datata 20 ta' Novembru 1997 (l-esibit ta' NEUWOGES datat 25 ta' April 2007, l-Anness 13), p. 3.

⁽⁸⁶⁾ *Ibid.*

⁽⁸⁷⁾ NB: il-Belt ta' Neubrandenburg u l-Istat Federali ta' Mecklenburg-Vorpommern fl-1997/1998 assumew li l-popolazzjoni se tibqa' stabbli. Ara l-kummenti tal-Germanja datati 4 ta' Settembru 2007, p. 6.

⁽⁸⁸⁾ L-abbozz ta' riżoluzzjoni għal-laqqha tal-kumitat dwar il-prodotti ta' BAVARIA tat-13 ta' Settembru 1997 (l-esibit ta' BAVARIA datat 22 ta' April 2013, l-Anness 15), p. 2.

⁽⁸⁹⁾ *Ibid.*, p. 3.

- (142) Fl-aħhar nett, għandu jiġi nnotat li l-valwazzjonijiet tal-1997 ikkommissjonati minn NEUWOGES qabel il-bejgħ kienu jinkludu informazzjoni dwar l-iżviluppi rilevanti mistennija. Il-valwazzjoni tal-1997 assumiet kostijiet ta' bejn [...] % u [...] %, iżda ma stipulatx ir-riskju stmat ta' inadempjenza tal-kera. ⁽⁹⁰⁾

7.2.4.4. Valutazzjoni

Kostijiet ta' ġestjoni

- (143) L-ewwel, l-aspettattivi fir-rigward tal-ispejjeż ta' ġestjoni u ta' manutenzjoni jidhru li huma plawsibbli f'termini kemm tal-livell tal-bidu (EUR [...] /m² jew [...] % tal-kirjiet) kif ukoll taż-żieda anticipata ([...] %). Rigward il-livell tal-bidu għall-ispejjeż, din il-konkluzjoni hija bbażata fuq is-sejba ta' NEUWOGES stess li l-ispejjeż kienu f'fissati f'livell suffiċjentement għoli, tal-anqas għall-perjodu direttament wara r-rinnovament. It-tieni, ir-rapport Pestel ikkonkluda li l-ispejjeż ta' ġestjoni u ta' manutenzjoni bħala medja kienu jlahhqu EUR [...] /m² fl-1997, li huwa EUR [...] inqas mill-istima għall-istess spejjeż skont it-tranżazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura. ⁽⁹¹⁾ Fl-aħhar nett, l-estimi tal-ispejjeż fil-valwazzjonijiet kienu ta' daqs simili. Li dawn l-ispejjeż kienu se jiżdiedu kienet ċertezza u ż-żieda preżunta ta' [...] % fis-sena tidher li hija plawsibbli u kemxejn konservattiva. Nordrevision ipproponiet biss li l-ispejjeż ta' ġestjoni għandhom jiġu indiċjati bi qbil mar-rata tal-lokazzjoni, li jwassal għal żieda annwali ta' [...] %, jiġifieri żieda anqas minn dik attwalment aċċettata minn NEUWOGES. Mill-bqija, NEUWOGES issa thoss ukoll li żieda ta' [...] % setgħet realistikament tkun mistennija, li jfisser li valur ta' [...] % fis-sena ċertament li ma kienx baxx b'mod mhux raġonevoli.

Riskju ta' inadempjenza tal-kera

- (144) Rigward ir-riskju ta' inadempjenza tal-kera, inadempjenza ġenerali prevista tal-kera ta' [...] % ma kinitx improbabbli. L-ewwel nett, irid jiġi nnotat li ma tqajmex dubji dwar din is-suppożizzjoni meta l-kuntratti kienu eżaminati minn Nordrevision, anki jekk dawn esprimew thassib f'imkejjien oħra fid-dawl tas-sitwazzjoni ekonomika ġenerali u s-suq tal-proprjetà f'Neubrandenburg. ⁽⁹²⁾ It-tieni, għalkemm ma pprovdiet l-ebda informazzjoni dwar ir-riskju ta' inadempjenza tal-kera applikat, il-valwazzjoni tal-1997 assumiet li r-riskji ta' inadempjenza tal-kera ma kinux oghla b'mod sinifikanti. ⁽⁹³⁾
- (145) Skont ir-rekords interni tal-proċess tat-tehid tad-deċiżjonijiet, fuq il-bażi tad-diversi fornituri kbar ta' servizzi li kienu stabbilew fiż-żona, BAVARIA assumiet li l-popolazzjoni f'Neubrandenburg kienet se tibqa' stabbli u li l-appartamenti inkwistjoni kważi kollha kienu se jinkrew wara r-rinnovament. Skont informazzjoni minn NEUWOGES, il-Belt ta' Neubrandenburg u l-Istat Federali ta' Mecklenburg-Vorpommern fl-1997/1998 kienu fil-fatt qegħdin jistennu li l-popolazzjoni se tibqa' stabbli u li l-introjti kienu se jiżdiedu b'mod stabbli.
- (146) Fl-aħhar nett, il-fatt li l-manigment ta' NEUWOGES (li kien qiegħed imexxi kumpanija li kellha aktar minn 30 % tal-appartamenti f'Neubrandenburg u għalhekk kien estremament familjari mas-suq lokali tal-proprjetà) ikkunsidra r-riskji inerenti fit-tranżazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura bħala manigġabbli u assumta riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] % fil-projezzjonijiet proprji tiegħu, ma għandux jiġi injorat. Ma hemm l-ebda raġuni apparenti għaliex esperti fis-suq lokali tal-proprjetà kellhom jibbażaw il-kalkoli tagħhom fuq tali suppożizzjonijiet jekk dawn kienu f'fissati f'livell daqshekk mhux realistikament baxx kif qiegħda ssostni issa NEUWOGES.
- (147) Fl-istess hin, iridu jiġu kkunsidrati wkoll id-dokumenti prodotti minn NEUWOGES dwar is-sugġett ta' jekk investitur privat prudenti fis-suq tal-proprjetà rilevanti (bini tal-konkrit precast fil-Ġermanja tal-Lvant) kienx jistenna rati oghla ta' nuqqas ta' okkupanza u d-dokumenti rilevanti li jmorru lura qabel it-tranżazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura. Mill-valwazzjonijiet ipprezentati, ir-rapport Pestel biss imur lura qabel il-kuntratti inkwistjoni. Għandu jiġi nnotat ukoll li r-rapport Pestel kien jirrigwarda l-Ġermanja tal-Lvant shiha u mhux kundizzjonijiet lokali speċifiċi għal Neubrandenburg, li jfisser li huwa ta' rilevanza limitata f'dan il-kuntest. Ir-rapport jissottolinja numru ta' problemi ġenerali fis-suq tal-proprjetà tal-Ġermanja tal-Lvant iżda per se ma jissuggerix li investitur privat ma jassumix riskju ta' inadempjenza tal-kera ta' [...] % għall-iskop li jiddeċiedi jekk jinvestix jew le.

⁽⁹⁰⁾ Ara l-kummenti ta' NEUWOGES datati 5 ta' Novembru 2007, l-Annessi 1 u 5.

⁽⁹¹⁾ Ir-rapport Pestel, p. 62.

⁽⁹²⁾ L-ittra minn Nordrevision lil NEUWOGES datata 20 ta' Novembru 1997 (l-esibit ta' NEUWOGES datat 25 ta' April 2007, l-Anness 13), p. 3.

⁽⁹³⁾ NB: kieku l-valwazzjoni tal-1997 assumiet riskju ta' inadempjenza tal-kera iżjed għoli, dan ikun ifisser li kien ibbażat fuq spejjeż ta' ġestjoni u ta' manutenzjoni proporzjonalment aktar baxxi.

Kirjiet

- (148) Rigward il-kirjiet, l-ewwel punt li għandu jiġi nnotat huwa li NEUWOGES ma tqisx li l-kirjiet antiċipati wara r-rinnovament huma f'fissati f'livell għoli wisq. Għall-kuntrarju, hija ssostni li l-kirjiet ma setgħux jiżdiedu sal-punt antiċipat. Fid-dawl tas-sejba mil-LG Rostock li l-kera medja ta' EUR [...] /m² assunta fil-GVV kienet fi hdan il-medda tal-indiċi tal-kera applikabbli ⁽⁹⁴⁾, nistgħu nikkonkludu li l-kera medja stmata oriġinali kienet realistika.
- (149) Rigward l-indiċjar tar-rata tal-lokazzjoni maqbula, ma hemm l-ebda evidenza diretta ta' x'kienet is-suppożizzjoni ġenerali fl-1998 rigward iż-żieda medja fil-kera. Nordrevision innotat biss li l-istima oriġinali ta' [...] % fis-sena kienet konsistenti mar-rata ġenerali tal-inflazzjoni, iżda probabbilment ma tinkisibx f'Neubrandenburg. ⁽⁹⁵⁾ Il-fatt li NEUWOGES finalment qablet ma' indiċjar ta' [...] % 'biss' u assumiet li hija tkun tista' timponi żidiet fil-kera ta' [...] % kull tliet snin (jew [...] % fis-sena) jidher li jissuggerixxi li hija fehmet u aċċettat dik it-twissija. Il-valwazzjonijiet ma jifformulaw l-ebda aspettattiva esplicita dwar iż-żieda futura fil-kera. Madankollu, irid jiġi nnotat li, billi ma kien fihom l-ebda informazzjoni esplicita dwar il-bidliet antiċipati fl-inflazzjoni u l-kirjiet, il-valwazzjonijiet ovvjament assumew li ż-żidiet fil-kera jkunu fil-livell tar-rata ġenerali tal-inflazzjoni (li kienet madwar 3,5 % fid-deċennji preċedenti). ⁽⁹⁶⁾ Il-LG Rostock qieset li l-indiċjar kien ġustifikat fid-dawl tar-rata ta' inflazzjoni medja ta' 3,52 % fis-sena fit-28 sena ta' qabel l-iffirmar tal-kuntratti. ⁽⁹⁷⁾ Hija sostniet ukoll li kien naturalment diffiċli li jiġu previsti l-bidliet fil-kirjiet matul perġodu ta' 30 sena, iżda ma kien jidher li hemm l-ebda sproporzjon ovvju bejn l-indiċjar tar-rata tal-lokazzjoni u l-bidliet antiċipati fil-kirjiet.
- (150) Ir-rapport Pestel ipprezentat minn NEUWOGES ma jinkludi l-ebda dejta dwar l-aspettattivi attwali tal-operaturi fis-suq tal-proprjetà tal-Ġermanja tal-Lvant u l-ebda dejta speċifika għal Neubrandenburg. Fl-istess waqt, huwa jissuggerixxi li s-suq tal-proprjetà tal-Ġermanja tal-Lvant kien suq potenzjalment problematiku. Madankollu, fid-dawl tal-fatturi l-oħra msemmija, ir-rapport Pestel min-naħa tiegħu ma jippruvax li l-qbil li l-pagamenti tal-lokazzjoni jiġu indiċjati f' [...] % fis-sena u l-aspettattiva li tkun tista' timponi żidiet fil-kera ta' [...] % fis-sena kienu kompletament mhux realistiki.

Terminu

- (151) Fl-aħħar nett, rigward it-terminu tal-kuntratt, il-LG Rostock issostni li ċerti kuntratti ta' lokazzjoni kienu kkaratterizzati minn termini twal hafna (sa 30 sena) u li kuntratt bħall-kuntratt inkwistjoni għalhekk ma kienx xi haġa rari. ⁽⁹⁸⁾ Għalkemm terminu ta' 30 sena ovvjament kellu ċertu riskji, huwa kien jipprovdi wkoll il-facilità li jiġi ġġenerat profitt stabbli u jggarantixxi livell għoli ta' sigurtà f'termini tal-ispejjeż antiċipati. Terminu twil kien ifisser ukoll li kienu mehtieġa pagamenti aktar baxxi tal-lokazzjoni kull xahar biex jiġi amortizzat l-investiment tax-xerrej u li, bl-istess pagamenti tal-lokazzjoni, il-prezz tal-bejgħ ikun oġhla milli b'terminu iqsar. ⁽⁹⁹⁾ Jekk wiehed jara b'dak il-mod, it-terminu maqbul ta' 30 sena ma jidhirx li mhuwiex raġonevoli.

7.2.4.5. Konkluzjoni

- (152) Għalhekk l-aspettattivi msemmija minn NEUWOGES fil-kalkolu oriġinali tagħha ma jistgħux jitqiesu bħala mhux realistiki. Fuq il-bażi tad-dokumenti prodotti, NEUWOGES għalhekk setgħet tassumi li se tiġġenera profitt taht il-GVV. Jekk il-profitt nominali antiċipat jiġi skontat għaž-żmien materjali (fil-bidu tal-1998), huwa evidenti li d-deċiżjoni ta' NEUWOGES kienet ibbażata fuq is-suppożizzjoni li l-GVV kellu valur fi flus kontanti ta' EUR [...].

7.2.5. Valutazzjoni ġenerali

- (153) Il-Kummissjoni diġà waslet għall-konkluzjoni li l-EBV u l-GVV huma partijiet mill-istess tranżazzjoni ġenerali. Għalhekk il-valur globali tat-tranżazzjoni għal NEUWOGES jiddependi fuq il-valur fi flus kontanti aggregat taż-żewġ kuntratti. Bħala rikapitulazzjoni: NEUWOGES setgħet tistenna l-vantaġġi li ġejjin mill-EBV:

(a) il-prezz fi flus kontanti mhallas minn BAVARIA (EUR [...]);

(b) it-tariffa mhallsa għall-privatizzazzjoni (EUR [...]);

⁽⁹⁴⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 19-20.

⁽⁹⁵⁾ L-ittra minn Nordrevision lil NEUWOGES datata 20 ta' Novembru 1997 (l-esibit ta' NEUWOGES datat 25 ta' April 2007, l-Anness 13), p. 3.

⁽⁹⁶⁾ Madankollu, jekk jiġi preżunt li l-kirjiet (jew minhabba li mhumiex indiċjati jew minhabba l-iżviluppi fis-suq) se joghlew aktar bil-mod mir-rata ġenerali tal-inflazzjoni, hija Prattika komuni li l-kirjiet jiżdiedu b'margini uguali għad-differenza antiċipata bejn iż-żidiet fil-kera u l-inflazzjoni.

⁽⁹⁷⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 20.

⁽⁹⁸⁾ Is-sentenza tal-LG Rostock, p. 19.

⁽⁹⁹⁾ Pereżempju, ir-rata tal-lokazzjoni inizjali kienet tkun [...] % pjuttost milli [...] % kieku ġie deċiż terminu ta' 20 sena pjuttost milli ta' 30 sena.

(c) il-profitt mix-xoghol tar-rinnovament (EUR [...]);

(d) il-valur fi flus kontanti taċ-ċens għall-perjodu wara l-2029 (EUR [...] skontat).

- (154) Barra minn hekk, kif jinstab fis-Sezzjoni 7.2.4, fuq il-bażi tal-aspettattivi realistici ta' NEUWOGES, il-valur fi flus kontanti skontat tal-GVV kien stmat għal EUR [...]. Għalhekk, il-valur globali tat-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura għal NEUWOGES kien EUR [...].

7.3. TQABBIL MA' OPZJONIJET KUMMERĊJALI OHRA

- (155) Sabiex jiġi determinat jekk it-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA kinitx kuntratt li investitur privat kien jidhol fih, il-valur ta' dik it-tranzazzjoni issa jrid jiġi mqabbel mal-valur ta' opzjonijiet kummerċjali ohra. Kieku NEUWOGES kellha alternattivi ekonomikament aktar vantaġġużi, id-deċiżjoni li tidhol fit-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura tista' titqies bhala opzjoni li investitur privat ma kienx jagħżilha.
- (156) Dwar dan il-punt għandu jiġi nnotat li l-kiri tal-bini mhux rinnovat jew saħansitra t-twaqqigh tiegħu f'it li xejn kienu alternattivi vijabbli. L-ewwel nett, il-kiri tal-bini mhux rinnovat kien jiġġenera introjtu limitat hafna. Barra minn hekk, kien ċar li r-rata ta' nuqqas ta' okkupanza tal-bini mhux rinnovat tkun oghla minn dik tal-bini rinnovat.⁽¹⁰⁰⁾ Għalhekk m'hemmx fatti solidi sabiex jissuġġerixxu li l-kiri tal-bini mhux rinnovat kien jiġġenera profitti oghla mill-profitt mistenni mit-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura. It-twaqqigh tal-bini ma kien jassigura l-ebda introjtu u kien iwassal għal spejjeż tat-twaqqigh. Għalhekk ma kienx hemm alternattivi vijabbli fiż-żmien materjali (1997/1998).

7.3.1. Self bhala opzjoni potenzjali

- (157) L-ewwel alternattiva potenzjali kienet tkun li tissellef il-flus. Kieku NEUWOGES iffinanzjat ir-rinnovament tal-bini inkwistjoni minn selfa, hija kienet sa ċertu punt tkun kapaci tagħmel l-istess profitt bħal bit-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura. Fuq kollox, kienet tikri l-bini rinnovat, li kien jagħtiha introjtu tajjeb. Barra minn hekk, b'differenza mit-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura, hija kienet iżżomm is-sjeda tal-bini.
- (158) Ovvjament is-self kien jinvolvi wkoll ċerti żvantaġġi. L-ewwel nett, NEUWOGES kien ikollha tipprowdi 30 % tal-valur tal-investiment mill-ekwiżità proprja tagħha billi, skont NEUWOGES, hija riedet iżżomm ekwiżità ta' 30 %.⁽¹⁰¹⁾ Il-possibbiltà li tnaqqas il-proporzjon tal-ekwiżità, sabiex tippermetti investiment akbar, kienet diskussa mill-bord superviżorju ta' NEUWOGES lejn l-aħħar tal-1997. Madankollu, il-manigment warrab is-suġġeriment bhala finanzjarjament mhux vijabbli, billi dan kien iwassal għal proporzjon ta' dejn għoli b'mod mhux aċċettabbli.⁽¹⁰²⁾ L-ispejjeż tal-manigment kienet kif ġej: 'It-tnaqqis tal-proporzjon tal-ekwiżità minn 30 għal 25 % ma jkunx vijabbli (proporzjon tad-dejn)'.⁽¹⁰³⁾ Is-Sur Räuber, membru tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES, sostna wkoll li, 'it-tnaqqis fil-proporzjon tal-ekwiżità mhuwiex immaginabbli minn perspettiva ta' ġestjoni tan-negozju. Il-kumpanija trid tkun kapaci tisservizzja l-obbligazzjonijiet tagħha'.⁽¹⁰⁴⁾ Għalhekk NEUWOGES kien ikollha tikkontribwixxi ekwiżità ta' EUR [...] sabiex tiffinanzja investimenti għar-rinnovament ta' EUR [...]. Huwa improbabbli hafna li ekwiżità ta' dak l-ammont kienet disponibbli b'mod dirett. Skont il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju, l-investimenti potenzjali fl-1998 (inkluż is-self) kienu jlahhqu madwar EUR [...] u dak l-ammont diġà kien ġie stanżjat għal proġetti ohra.⁽¹⁰⁵⁾ Għalhekk kien ċar li NEUWOGES setgħet tiffinanzja biss ix-xogħlijiet ta' rinnovament minn selfa kieku abbandunat proġetti ohra.
- (159) B'differenza minn selfa, it-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura kienet toffri diversi vantaġġi: NEUWOGES mhux biss ma kellha bżonn tipprowdi l-ebda ekwiżità, hija rċeviet ukoll likwidità ġdida u l-finanzjament tax-xogħlijiet ta' rinnovament kien assigurat.
- (160) Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, m'hemmx evidenza li setgħet tinkiseb selfa għax-xogħlijiet ta' rinnovament jew li, kieku setgħet, din kienet tkun aktar vantaġġuża għal NEUWOGES mit-tranzazzjoni ma' BAVARIA. Il-fatt li NEUWOGES bilkemm kellha l-ekwiżità meħtieġa biex tikseb selfa u setgħet tuża l-likwidità addizzjonali biex tiffinanzja investimenti ohra jwassal għall-konklużjoni li d-deċiżjoni li tagħzel it-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura u mhux selfa kienet deċiżjoni raġonevoli.

⁽¹⁰⁰⁾ Ara, pereżempju, il-valwazzjoni GA 22b/07 (l-esibit ta' NEUWOGES datat 5 ta' Novembru 2007, l-Anness 5), p. 19: 'Sabiex tkun tista' tikri [il-bini] fit-tul, huma meħtieġa urġentement immodernizzar u tiswijiet. Ir-rati ta' okkupanza huma problema primarjament fil-bini mhux rinnovat.'

⁽¹⁰¹⁾ Il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997, p. 3.

⁽¹⁰²⁾ Il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997, p. 3.

⁽¹⁰³⁾ Il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997, p. 3.

⁽¹⁰⁴⁾ Il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997, p. 2.

⁽¹⁰⁵⁾ Il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-30 ta' Diċembru 1997, p. 3.

7.3.2. Bejgħ dirett bħala opzjoni potenzjali

- (161) Opzjoni oħra potenzjalment serja kienet tkun il-bejgħ dirett tal-bini u l-art. Il-mistoqsija importanti hija jekk dan il-bejgħ kienx ikun aktar vantaġġuż.

7.3.2.1. Valutazzjoni bbażata fuq il-valwazzjonijiet tal-1997 u tal-2007

- (162) Il-mistoqsija ewlenija meta jitqabblu l-valur tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura għal NEUWOGES u l-vantaġġi li kien ikollu bejgħ dirett, hija liema prezz setgħet tikseb NEUWOGES minn bejgħ 'normali'. Il-valwazzjonijiet tal-1997 u tal-2007 għandhom ċertu rwol hawnhekk.
- (163) Dawn iż-żewġ valwazzjonijiet kienu kkummissjonati minn NEUWOGES sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-proprietà (l-art u l-bini) fl-1997. Il-valwazzjoni tal-1997 twettqet minn espert intern u l-valwazzjoni tal-2007 twettqet b'mod retroattiv minn espert estern. Il-valwazzjoni tal-1997 stmat il-valur għal EUR [...] u l-valwazzjoni tal-2007 stmat il-valur għal EUR [...]. ⁽¹⁰⁶⁾ Iż-żewġ valwazzjonijiet ipprovdew valwazzjonijiet separati għall-bini (1997: EUR [...]; 2007: EUR [...]) u l-art (1997: EUR [...]; 2007: EUR [...]). Iż-żewġ valwazzjonijiet huma essenzjalment ibbażati fuq l-istess metodu (metodu tal-kera gross).
- (164) Il-Kummissjoni hija tal-opinjoni li, billi twettqet wara li kienet ġiet stabbilita t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura, il-valwazzjoni tal-2007 ma tipprovdix bażi affidabbli sabiex jiġi determinat il-valur tal-proprietà fl-1997 fuq il-baži tal-informazzjoni disponibbli għal NEUWOGES f'dak iż-żmien. NEUWOGES ma setgħetx finalment tibbaża d-deċizzjoni tagħha dwar jekk tidholx fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura ma' BAVARIA fuq it-tranzazzjoni retroattiva mwettqa fl-2007.
- (165) Madankollu, il-Kummissjoni hija tal-opinjoni wkoll li lanqas il-valwazzjoni tal-1997 ma tipprovdix indikazzjoni affidabbli tal-valur tal-proprietajiet fl-1997 fuq il-baži tal-informazzjoni disponibbli għal NEUWOGES f'dak iż-żmien. Matul il-kors tal-proċedura ta' investigazzjoni formali hija stabbiliet li l-manigment ta' NEUWOGES kien konxju sewwa mill-fatt li l-valwazzjoni tal-1997 ma setgħetx titqies bħala bażi affidabbli għal valutazzjoni fiż-żmien meta kienu esegwiti l-kuntratti inkwistjoni. Dan huwa ssuġġerit mis-sejbiet li ġejjin:

(a) Kirjiet

Il-valwazzjoni tal-1997 kienet ibbażata fuq kirjiet ta' bejn EUR [...] / m² u EUR [...] / m². Fl-istess hin, l-ewwel indici tal-kera għall-appartamenti rinnowati fil-Belt ta' Neubrandenburg, mahruġ fl-1 ta' Jannar 1998 fuq il-baži tad-dejta tal-1997, elenka kirjiet medji ta' bejn EUR 3,90 / m² u EUR 4,38 / m². Bħala kumpanija kbira tal-proprietà attiva f'Neubrandenburg, NEUWOGES bilfors li kienet taf il-kirjiet medji f'Neubrandenburg u kellha tibbaża l-valwazzjoni tal-proprietà fuq dik id-dejta. Fil-fatt, it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura għamlet provvediment għal kirjiet medji ta' EUR [...] / m² għall-perjodu ta' wara r-rinnovament (jiġifieri mill-1999, sentejn wara s-sena li fiha ngabret id-dejta għall-ewwel indici tal-kera), li kien konsistenti mal-indici tal-kera.

(b) Spejjeż tar-rinnovament

Filwaqt li l-valwazzjoni kienet ippreparata fir-rebbiegħa tal-1997 u kienet ibbażata fuq spejjeż totali tar-rinnovament ta' EUR [...], f'ittra lil BAVARIA f'dak iż-żmien (Marzu 1997), il-manigment ta' NEUWOGES sostna li r-rinnovamenti kienu se jiswew EUR [...]. Ovvjament, għalhekk, NEUWOGES kienet konxja sewwa mill-fatt li l-ispejjeż tar-rinnovament kienu ġew stmati anqas b'mod konsiderevoli fil-valwazzjoni tal-1997. It-tariffa fissa tar-rinnovament maqbula bejn BAVARIA u s-sussidjarja ta' NEUWOGES, BRG, kienet saħansitra oghla (EUR [...]), li jindika li meta kienu esegwiti l-kuntratti ma' BAVARIA, NEUWOGES kienet taf li l-ispejjeż tar-rinnovament kienu ġew stmati anqas fil-valwazzjoni tal-1997 bi kwazi EUR 10 miljuni.

(c) Hajja utli li jifdal

Il-valwazzjoni tal-1997 b'mod ġenerali assumiet hajja utli li jifdal ta' bejn [...] u [...] snin fuq il-baži tar-rinnovamenti ppjanati. Hawnhekk għandu jiġi nnotat li mill-ispejjeż baxxi tar-rinnovament fil-valwazzjoni tal-1997 ma jistax jiġi awtomatikament preżunt li r-rinnovamenti se jta'wlu b'mod sinifikanti l-hajja utli tal-bini.

⁽¹⁰⁶⁾ Il-kummenti ta' NEUWOGES datati 5 ta' Novembru 2007, l-Annessi 2 u 6.

(d) Valur tal-art

Il-valwazzjoni tal-1997 injorat ċerti fatturi li naqqsu l-valur tal-art inkwistjoni (li kienu kkunsidrati fil-valwazzjoni tal-2007). Dawn il-fatturi kienu jinkludu l-infrastruttura eżistenti li ma setgħetx tiċċaqilaq jew titneħħa (sistema tad-drenagg, katusi) u t-tqassim mhux konvenjenti tal-art, li ġeneralment inaqas il-valur tal-art. Bħala s-sid tal-art, NEUWOGES kellha tkun taf b'dawn il-fatturi u, b'estensjoni, bil-fatt li l-valwazzjoni tal-1997 kienet stmat b'mod eċċessiv il-valur tal-art.

- (166) Fil-qosor, il-Kummissjoni ssib li NEUWOGES kienet taf b'mod ċar li xi whud mis-suppożizzjonijiet ewlenin li fuqhom kienet ibbażata l-valwazzjoni tal-1997, speċjalment is-suppożizzjonijiet relatati mal-ispejjeż tar-rinnovament, ma kinux tenibbli u għalhekk tikkonkludi li l-valwazzjoni tal-1997 ma tipprovdix informazzjoni affidabbli dwar il-valur tal-proprietajiet fl-1997 fuq il-bażi tal-informazzjoni disponibbli għal NEUWOGES f'dak iż-żmien.
- (167) Il-Kummissjoni ssib ukoll li, fuq il-bażi tal-informazzjoni disponibbli għal NEUWOGES fiż-żmien materjali, investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES x'aktarx kien jasal għal konklużjonijiet minn valwazzjoni *ex-ante* tal-proprietà li kienu simili hafna għal daww milhuqa fil-valwazzjoni retroattiva tal-2007. Bhal fil-valwazzjoni retroattiva tal-2007, investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES kien jibbaża l-aspettattivi *ex-ante* tal-kirjiet li setgħu jinkisbu, fuq l-indiċi tal-kera rilevanti, kien jistma l-ispejjeż tar-rinnovament qrib l-ammont maqbul bejn BAVARIA u BRG u kien japplika l-fatturi tad-deprezzament li kien jaf bihom, għall-valur tal-art. Investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES kien jissottolinja bir-reqqa l-hajja utli li jifdal tal-proprietajiet fuq il-bażi tax-xoghlijiet ippjanati ta' rinnovament u komparabbli (bhal fil-valwazzjoni tal-2007). Għalhekk jista' raġonevolment jiġi konkluż li investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES kien jibbaża l-valwazzjoni tiegħu fuq stimi tal-hajja utli li jifdal li kienu jkunu qrib ta' daww fil-valwazzjoni retroattiva tal-2007.
- (168) Il-Kummissjoni għalhekk issib li investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES raġonevolment kien jistma l-valur tal-proprietajiet qabel it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura qrib EUR [...] (bhal fil-valwazzjoni tal-2007).

7.3.2.2. Tqabbil bejn l-opzjonijiet ta' bejgħ dirett u ta' bejgħ b'kiri lura

- (169) Għar-rekord: It-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kienet tiswa total ta' EUR [...] għal NEUWOGES. Madankollu, fuq il-bażi tal-analiżi li saret qabel, NEUWOGES realistikament kellha tassumi li l-proprietajiet kienu jiswew EUR [...], li huwa [...] % biss oghla mill-valur tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura. Madankollu, dik id-differenza żgħira ma tfissirx li investitur privat neċessarjament kien imur għal bejgħ dirett.
- (a) L-ewwel nett, bejgħ dirett kien jinkludi *kemm* il-bini *kif ukoll* l-art, filwaqt li BAVARIA xtrat biss il-bini u kisbet lokazzjoni tal-bini għal 75 sena għall-art. Dak il-fatt m'għandux jiġi injorat. NEUWOGES żammet is-sjeda tal-art proprja. NEUWOGES stmat li l-art wahedha kienet tiswa EUR [...] (bhal fil-valwazzjoni tal-2007). Għal-kemm huwa diffiċli li jiġi kkwantifikat il-valur li żammet NEUWOGES billi stabbiliet lokazzjoni tal-bini għall-art pjuttost milli bighetha, wiehed jista' jassumi li l-fatt li NEUWOGES żammet is-sjeda tal-art kien jiġġustifika tnaqqis fil-prezz tat-tranzazzjoni.
- (b) It-tieni, hemm dubju dwar jekk il-prezz stmat minn investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES setax fil-fatt jinkiseb. L-unika offerta speċifika li dwarha NEUWOGES ipprovdiet xi informazzjoni saret mid-ditta Felske-Immobilien, li offriet EUR [...] /m², li jagħti prezz tax-xiri totali ta' EUR [...].⁽¹⁰⁷⁾ Dik l-offerta kienet aktar minn EUR 1 miljun anqas mill-prezz li investitur privat fis-sitwazzjoni ta' NEUWOGES kien jistma.
- (c) It-tielet, fl-istima tal-profitt mistenni mill-GVV, NEUWOGES b'mod żbaljat inkludiet biss il-profitt sa u inkluż l-2027. Madankollu, billi t-terminu tal-GVV kien ta' 30 sena mit-tlestija tax-xoghlijiet tar-rinnovament (jiġifieri 30 sena mill-bidu tal-1999), fil-kalkoli tagħha hija kellha tinkludi l-profitti sa u inkluża l-2028. Il-korrezzjoni ta' dik l-istima biex tirrifletti dan, iżżid il-valur tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura.

⁽¹⁰⁷⁾ Id-dokument 97/97 għal-laqgħa tal-bord supervizorju ta' NEUWOGES li saret fis-17 ta' April 1997, p. 3:

(d) Meta kien qiegħed jiġi kkalkulat il-valur fi flus kontanti taċ-ċens pagabbli fil-ġejjieni minn BAVARIA lil NEUWOGES ġie preżunt, għall-benefiċċju tas-semplċità, li l-gholi tal-hajja se jibqa' l-istess u li l-pagamenti għalhekk ma jkollhomx għalfejn jiġi riveduti. Madankollu, huwa aktar realistiku li wieħed jassumi żieda ġenerali fl-gholi tal-hajja u li ċ-ċens pagabbli fil-ġejjieni x'aktarx li jkun oghla milli preżunt. Anki dan kien iżid il-valur tal-kuntratt.

- (170) Dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu għall-konkluzjoni li, finanzjarjament, kien jagħmel sens li tintgħazel it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura pjuttost milli jipprova jsir bejgħ dirett.

7.3.3. Konkluzjoni

- (171) Wara li qabblat il-valur tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura mal-valur ta' opzjonijiet ohra, il-Kummissjoni tikkonkludi li l-mod kif kienet konfigurata t-tranzazzjoni kien tali li investitur privat kien jidhol fiha.

7.4. VALUTAZZJONI KOMPARATTIVA

- (172) Wara li stabbilit li d-deċizzjoni favur tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura u kontra soluzzjonijiet alternattivi tghaddi mit-test ta' investitur privat, biex tkun aktar ċerta l-Kummissjoni vverifikat ukoll jekk it-tranzazzjoni kinitx konsistenti ma' kuntratti ohra li kienu fis-seħh fis-suq rilevanti fiż-żmien materjali u jekk kienx hemm xi evidenza ohra sabiex tikkorrobora l-konkluzjoni tal-Kummissjoni li t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kienet tghaddi mit-test ta' investitur privat.

- (173) L-informazzjoni disponibbli dwar tranzazzjonijiet komparabbli tirrigwarda ftehimiet ta' bejgħ b'kiri lura li BAVARIA dahlet fihom bejn wieħed u iehor fl-istess żmien bħall-miżura inkwistjoni. Dawk il-kuntratti jistgħu jindikaw jekk operaturi ohra fis-suq, inklużi kumpaniji privati, kinux għażlu tranzazzjonijiet simili ta' bejgħ b'kiri lura u għalhekk li t-tranzazzjoni kienet konsistenti mal-prattiċi normali tas-suq (Sezzjoni 7.4.1). Il-proċedura ristretta tal-offerti li użat NEUWOGES u t-tqabbil ma' tranzazzjonijiet ohra ta' finanzjament jistgħu wkoll jipprovdut informazzjoni dwar jekk it-tranzazzjoni inkwistjoni kinitx konsistenti mal-prattiċi normali tas-suq (Sezzjonijiet 7.4.2 u 7.4.3).

7.4.1. Kuntratti kampjun

- (174) Kienu pprovduti kuntratti għal tliet tranzazzjonijiet simili għall-finijiet ta' tqabbil ([...]). Madankollu, jistgħu jiġu kkunsidrati biss il-kuntratti [...] u [...], minhabba li dawn kienu esegwiti bejn wieħed u iehor fl-istess żmien tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura bejn BAVARIA u NEUWOGES. Qabelxejn għandu jiġi nnotat li ż-żewġ tranzazzjonijiet komparabbli jvarjaw mit-tranzazzjoni inkwistjoni f'diversi aspetti (it-terminu, l-indiċjar tar-rata fissa tal-lokazzjoni u r-rinnovament). NEUWOGES tirreferi għall-indiċjar differenti ([...]: 1,5 % fis-sena; [...]: indiċjar tal-gholi tal-hajja) bħala prova tal-fatt li l-GVV kien jinkludi termini li ma kinux konsistenti mal-prattiċi normali tas-suq fiż-żmien materjali (1997/1998).

- (175) BAVARIA tirreferi għall-kuntratti [...] u [...] bħala eżempji tal-'mudell ta' lokazzjoni tal-bini' ⁽¹⁰⁸⁾, li jissuggerixxi li t-termini ta' dawk il-kuntratti kienu bbażati fuq kalkoli simili għal dawk li fuqhom kienet ibbażata t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA.

- (176) Kif diġà ġie stabbilit aktar 'il fuq (ara l-premessa 131), NEUWOGES kienet libera li tagħzel il-parametri tal-kuntratt skont il-mudell ta' lokazzjoni offrut minn BAVARIA fid-diskrezzjoni tagħha. Għalhekk NEUWOGES kellha l-opportunità li tagħzel indiċjar aktar baxx jew tnaqqas spejjeż oghla, li kien inaqas l-avvanz imhallas. Preżumibbilment l-istess kien japplika għal [...] u [...].

- (177) Billi l-partijiet setgħu jagħzlu l-parametri preċiżi tat-tranzazzjoni skont il-mudell offrut minn BAVARIA fid-diskrezzjoni tagħhom, il-kwistjoni ta' jekk il-parametri magħzula minn NEUWOGES kinux identiċi jew le għall-parametri magħzula mill-partijiet għall-kuntratt [...] u [...] ma tidhirx li hija rilevanti għall-iskop li jiġi valutat jekk it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA kinitx konkluda skont termini normali tas-suq. Il-parametri kienu magħzula abbażi sempliċement ta' deċizzjonijiet kummerċjali strateġiċi mill-partijiet. Aktar importanti huwa l-fatt li dawn it-tranzazzjonijiet kollha kienu bbażati fuq mudell wieħed u l-istess mudell ta' tranzazzjoni.

- (178) Safejn il-kuntratt [...] u l-kuntratt [...] kienu bbażati fuq l-istess mudell ta' kalkolu (li, fuq il-bażi tal-informazzjoni disponibbli, ma hemm l-ebda raġuni biex wieħed jiddubita), dan iwassal għall-konkluzjoni li l-mudell tat-tranzazzjoni li fuqu kienet ibbażata t-tranzazzjoni ta' NEUWOGES kien konsistenti mal-prattiċi normali tas-suq. Li huwa importanti f'dan il-kuntest huwa li l-mudell ta' lokazzjoni tal-proprjetà ntgħazel bl-istess mod minn korporazzjonijiet pubbliċi ([...]) u kumpaniji privati ([...]) u li dan kien offrut kemm lil impriżi li riedu jibbenefikaw mill-helsien tal-AHG kif ukoll lil partijiet li ma kinux jaqgħu fi hdan il-kamp ta' applikazzjoni ta' dik il-liġi.

⁽¹⁰⁸⁾ Il-kummenti tal-Ġermanja datati 11 ta' Lulju 2008, p. 10-11.

7.4.2. *Proċedura tal-offerti*7.4.2.1. *S f o n d*

- (179) Kif spjegat qabel, NEUWOGES ma użatx proċedura tal-offerti kompletament miftuħa, trasparenti, mhux kondizzjonata u mhux diskriminatorja sabiex tipprivatizza l-bini li finalment ġie mibjugħ lil BAVARIA. Madankollu, NEUWOGES oriġinarjament talbet 72 xerrej potenzjali sabiex jissottomettu offerta. NEUWOGES issostni li hija għażlet daww il-kandidati b'mod f'tit jew wisq aleatorju u li dik l-għażla ma kinitx rappreżentattiva tas-suq globali. Kumpaniji oħra li oriġinarjament ma kinitx kitbitilhom, fosthom BAVARIA, ġew ikkuntattjati wara li kienet intbagħtet l-ewwel stedina għall-espressjonijiet ta' interess.

7.4.2.2. *Eżitu tal-proċedura tal-offerti*

- (180) Hamsa min-numru mhux magħruf ta' offerti li waslu tqiesu bħala li jistgħu jintużaw'.⁽¹⁰⁹⁾ Madankollu, tnejn minnhom twarrbu minhabba li x-xerreja potenzjali ma kinux f'pożizzjoni li jissottomettu offerta shiha fil-hin. Żewġ offerti oħra twarrbu għal raġunijiet finanzjarji. Il-hames offerta (ippreżentata minn Felske-Immobilien) kienet rifjutata, minhabba li l-prezz tal-offerta tqies bħala baxx wisq (Felske offriet EUR [...] /m², li ta prezz tax-xiri totali ta' EUR [...]). Flimkien ma' dawn il-hames offerti kienu ppreżentati tliet offerti oħra, waħda minn BAVARIA u tnejn minn offerenti oħra li ma kinux mistiedna biex jixhtu offerti. B'dew negozjati ma' wiehed miż-żewġ offerenti l-oħra li kienu tefgħu offerta mingħajr ma kienu mistiedna, iżda dan ukoll finalment twarrab għal raġunijiet finanzjarji mhux speċifikati.⁽¹¹⁰⁾
- (181) Il-kuntratti riedu jiġu approvati mill-bord superviżorju ta' NEUWOGES malli jintemmu n-negozjati. Meta l-kuntratti kienu ppreżentati lill-bord superviżorju, il-manigment argumenta li ma kienx se jkun possibbli li jinkiseb prezz tal-bejgħ oghla, billi l-kuntratti stabbilew sempliċement lokazzjonijiet tal-bini għall-art (pjuttost milli bejgħ dirett), BRG kellha tinżamm biex twettaq ix-xogħlijiet ta' rinnovament u NEUWOGES kienet se tkompli timmanigġja l-bini għal 30 sena oħra.⁽¹¹¹⁾ Meta mistoqsi dwar id-differenza meta mqabbel mal-valwazzjoni tal-1997, il-manigment reġa' spjega li ma jkunx possibbli jitlob prezz oghla għat-tranzazzjoni.⁽¹¹²⁾

7.4.2.3. *Valutazzjoni*

- (182) Għalkemm il-proċedura tal-offerti ma tistax tiġi deskritta bħala miftuħa, trasparenti, mhux kondizzjonata u mhux diskriminatorja, hija xorta tippermetti li jinstiltu ċerti konklużjonijiet fir-rigward tas-sitwazzjoni tal-offerti fis-suq. Il-fatt li kienu riċevuti sensiela ta' offerti mhux mitluba huwa wkoll sinifikanti. Huwa jipprova li xerreja potenzjali li ma kinux fost it-72 kumpanija li ġew ikkuntattjati oriġinarjament, saru jafu bil-proċedura u kienu kapaci jippar-teċipaw fiha.
- (183) L-evalwazzjoni tal-offerti, li għamlet NEUWOGES, turi li hija qieset l-offerta mitfugħa minn BAVARIA bħala l-aħjar offerta disponibbli fis-suq fiż-żmien materjali (1997/1998). L-argument ta' NEUWOGES li Felske ssottomettiet tal-anqas offerta aħjar mhuwiex tenibbli. Għalkemm l-offerta ta' prezz minn Felske (EUR [...]) kienet oghla mill-avvanz finalment imhallas minn BAVARIA (EUR [...]), wiehed irid jiftakar li t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura trid tiġi valutata f'daqqa u l-valur globali tagħha (EUR [...]) kien jaqbeż l-offerta ppreżentata minn Felske.
- (184) Minn dawn is-sejbiet jidher ċar li, għalkemm il-proċedura tal-offerti ma tistax tittiehed *per se* bħala prova li l-offerta ppreżentata minn BAVARIA kienet l-aħjar offerta disponibbli fis-suq, hija tissuggerixxi b'mod ċar li dan kien il-każ. Fi kwalunkwe każ, il-proċedura ristretta tal-offerti ma tagħti l-ebda raġuni biex wiehed jemmen li NEUWOGES irċeviet offerta aħjar fiż-żmien materjali (1997/1998).

7.4.3. *Tipi oħra ta' tranzazzjonijiet fiż-żmien inkwistjoni*7.4.3.1. *Parametru referenzjarju*

- (185) Huwa utli li t-tranzazzjoni inkwistjoni tiġi mqabbla ma' tipi simili oħra ta' tranzazzjonijiet disponibbli fis-suq fiż-żmien inkwistjoni (1997/1998).
- (186) It-tranzazzjoni inkwistjoni hija tranzazzjoni tipika ta' bejgħ b'kiri lura. Il-ftehimiet ta' bejgħ b'kiri lura huma b'definizzjoni *tranzazzjonijiet ta' finanzjament*. Billi jixtri bini mingħand il-lokatarju, il-lokatur jipprovdi lil-lokatarju b'likwidità jew jiffinanzja investimenti akbar bħar-rinnovamenti ta' bini antik. Il-lokatarju jikri lura l-proprjetà, sabiex ikun jista' jkompli jużaha għal skopijiet kummerċjali jew skopijiet oħra, li jfisser li l-lokatur jista' jamortizza l-investment tiegħu (b'mod shih jew parzjali) fuq it-terminu tal-lokazzjoni.

⁽¹⁰⁹⁾ Id-dokument 97/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-17 ta' April 1997, p. 2.

⁽¹¹⁰⁾ Ara d-dokument 110/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-30 ta' Ottubru 1997, p. 3.

⁽¹¹¹⁾ Ara d-dokument 114/97 għal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fit-12 ta' Diċembru 1997, p. 3.

⁽¹¹²⁾ Il-minuti tal-laqgħa tal-bord superviżorju ta' NEUWOGES li saret fis-16 ta' Diċembru 1997, p. 5.

- (187) Bħala tranżazzjoni ta' finanzjament, ftehim ta' bejgħ b'kiri lura huwa ftit jew wisq simili għal self mill-bank u ipoteka. Madankollu, hemm numru ta' differenzi importanti li ma għandhomx jiġu injorati. Tranżazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura tippermetti li bejjiegh/lokatarju jiffinanzja investimenti akbar u tpoġġi likwidità għad-dispożizzjoni immedjata tagħhom mingħajr il-htieġa li jistrieħu fuq l-ekwità. Dan ifisser li l-ekwità u likwidità oħra miġbura tista' tintuża għal investimenti oħra jew li l-lokatarju jista' jagħmel investimenti li għalihom ma jkunx disponibbli kreditu konvenzjonali minhabba n-nuqqas ta' ekwità jew il-proporzjon tad-dejn għoli tiegħu. Billi x-xerrej/lokatur irid jirrifinanzja l-investiment inizjali tiegħu u jagħmel profitt, ir-rata tal-lokazzjoni ġeneralment tkun daqsxejn oghla mir-rata tal-imghax fuq selfa mill-bank komparabbli (kif spjegat fis-sezzjoni jmiss). Malli jiskadi l-ftehim ta' lokazzjoni, il-lokatarju jrid jew jixtri lura l-proprietà jew din tibqa' sjieda ta' u disponibbli għall-użu mill-lokatur. Dan ifisser li r-rata tal-lokazzjoni tiddependi fuq il-valur residwu tal-proprietà mal-iskadenza tal-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet. Il-valur residwu hafna drabi huwa diffiċli biex jiġi mbassar, speċjalment fil-każ ta' ftehimiet ta' lokazzjoni fit-tul. Huwa jirrappreżenta fattur ta' riskju għal-lokatur li jkun rifless fir-rata tal-lokazzjoni. Dak il-fattur ta' riskju ma japplikax għal selfiet bankarji konvenzjonali u japplika biss sa ċertu punt għall-ipoteki.
- (188) Għalhekk, ir-rati tal-lokazzjoni u r-rati tal-imghax fuq is-self/ipoteki mhumieks kompletament komparabbli. Mhuwiewx possibbli li jiġi stabbilit b'mod ċar, fuq il-bażi ta' tqabbil bejn ir-rata tal-lokazzjoni għat-tranżazzjoni inkwistjoni u r-rati medji tal-imghax fuq is-self/ipoteki fiż-żmien inkwistjoni (1997/1998), jekk ir-rata tal-lokazzjoni mitluba f'dak iż-żmien (1997/1998) kinitx konsistenti mat-termini normali tas-suq. Madankollu, huwa possibbli li jiġi stabbilit jekk ir-rata tal-lokazzjoni kinitx tant għolja li investitur privat x'aktarx ma kienx jidhol fit-tranżazzjoni.

7.4.3.2. Valutazzjoni

- (189) Ir-rata tal-lokazzjoni għat-tranżazzjoni inkwistjoni kienet oriġinarjament stabbilita għal [...] % fis-sena tal-valur totali tal-investiment. Billi l-ammont pagabbli kien indicijat għal [...] % fis-sena, ir-rata tal-lokazzjoni fi tmiem it-terminu tal-kuntratt se tkun [...] %, li tammonta għal rata ta' lokazzjoni medja ta' [...] % fis-sena. Jekk wiehed iqabbel: kieku NEUWOGES iddeċidiet li ma tindicijax ir-rata tal-lokazzjoni, din kienet tibqa' f'fissata għal [...] % fis-sena tul il-perjodu shiħ ta' 30 snin. Il-valwazzjoni pożittiva'hija l-prezz tad-deċiżjoni li jkun hemm rata tal-lokazzjoni aktar baxxa fil-bidu u rati tal-lokazzjoni aktar għoljin lejn tmiem it-terminu tal-kuntratt pjuttost milli hlasijiet parzjali kostanti tul it-terminu shiħ tal-kuntratt.
- (190) Qabelxejn, irid jiġi mfakkar li l-LG Rostock ivvalutat ir-rata tal-lokazzjoni f'paragun mar-rati tal-imghax għal tranżazzjonijiet oħra u sostniet li, għalkemm kien diffiċli li jiġi mbassar kif ir-rati tal-imghax fuq l-ipoteki kienu se jinbidlu matul perjodu ta' 30 sena, wiehed kellu jistenna rati ta' l fuq minn 10 % f'perjodi ta' rati tal-imghax għoljin. Ir-rata tal-lokazzjoni medja mitluba minn NEUWOGES għalhekk ma kinitx mhux konsistenti mar-rati normali tas-suq.
- (191) Hija disponibbli biss dejta ġenerali hafna għall-iskopijiet ta' tqabbil. Mid-dejta kollha miġbura mid-Deutsche Bundesbnk għal Jannar 1998 (meta kienet konkluzja t-tranżazzjoni inkwistjoni), żewġ tipi ta' rati tal-imghax jistgħu jitqiesu bħala rilevanti: l-ewwel, ipoteki b'rata fissa għal 10 snin fuq art residenzjali, billi NEUWOGES kienet se tuża l-proprietà residenzjali bħala kollateral (irrispettivament minn jekk tali selfa tissodisfax ir-rekwiziti formali kollha għal ipoteka) u, it-tieni, selfiet kummerċjali fit-tul b'rata fissa minn EUR 500 000 sa anqas minn EUR 5 miljuni, billi NEUWOGES tista' titqies bħala kumpanija (l-ipoteki ġeneralment jittiehdu minn individwi privati li jgħixu fil-proprietà pjuttost milli jikruha).
- (192) Skont il-Bundesbnk, ir-rata medja tal-imghax għal ipoteki Ġermaniżi b'rata fissa għal 10 snin kienet ta' 6,40 % fis-sena f'Jannar 1998, f'liema żmien ir-rati tal-imghax għal dik it-tip ta' selfa ġeneralment kienu jvarjaw f'firxa ta' bejn 6,17 % fis-sena (limitu ta' taht) u 6,97 % fis-sena (limitu ta' fuq), ir-rata medja tal-imghax għal selfiet fit-tul b'rata fissa kienet ta' 6,35 % fis-sena f'Jannar 1998, bir-rati tal-imghax iwarjaw f'firxa ta' bejn 5,55 % (limitu ta' taht) u 7,73 % (limitu ta' fuq). Għalkemm il-Bundesbank ma jgħidx x'inhu t-terminu medju ta' selfa fuq t-terminu twil, jista' jiġi preżunt li t-terminu medju ma jkunx ta' aktar minn 10 snin u probabbilment ikun anqas. ⁽¹¹³⁾

⁽¹¹³⁾ Bħala regola, il-banek jippreferu selfiet b'rata varjabbli, sabiex inaqqsu r-riskju tagħhom taċ-ċaqliq fir-rata tal-imghax. Meta jagħtu selfiet b'rata fissa, huwa fl-interess tagħhom li jqassru t-terminu tal-ftehim sabiex inaqqsu dak ir-riskju. Is-self lill-kumpaniji ġeneralment jingħata fil-forma ta' ftehimiet ċirkolanti li bihom, meta l-ftehim oriġinali tas-selfa jiskadi, jidhol fis-seħh awtomatikament ftehim ġdid (bil-kundizzjoni li l-klassifikazzjoni tal-kreditu tal-kumpanija ma tkunx marret għall-agħar) b'rata tal-imghax riveduta (li tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq f'dak iż-żmien). Minbarra r-riskju taċ-ċaqliq fir-rata tal-imghax, il-banek huma esposti wkoll għal riskju ta' kreditu, li hija raġuni oħra għaliex it-terminu tal-ftehimiet ta' self mal-kumpaniji jkun limitat (billi l-ammonti involuti huma konsiderevolment oghla milli bl-ipoteki, li ġeneralment għandhom terminu ta' 20 sa 30 sena).

(193) Iridu jiġu kkunsidrati l-aspetti li ġejjin meta titqabbel ir-rata tal-lokazzjoni mhallsa minn NEUWOGES mar-rati tal-imghax ikkwotati mill-Bundesbank għas-selfiet mogħtija f'dak iż-żmien (Jannar 1998):

- Ir-rata medja annwali tal-lokazzjoni tul it-terminu ta' 30 sena tal-kuntratt hija [...] %. Kif diġà spjegat, NEUWOGES iddeċidiet minn rajha li thallas rata tal-lokazzjoni aktar baxxa fil-bidu tat-terminu, li tiġi paċuta b'rata ta' lokazzjoni oghla f'data aktar tard. Dik id-deċiżjoni saret bi prezz: kieku NEUWOGES għażlet rata ta' lokazzjoni fissa mill-bidu, kien ikollha thallas biss rata ta' [...] % fis-sena. ⁽¹¹⁴⁾ Iċ-ċifri tal-Bundesbank huma għal selfiet b'rata fissa, jiġifieri r-rata tal-imghax tkun l-istess kull sena. Jekk wiehed jassumi li NEUWOGES kienet f'pożizzjoni li tinnegozja selfa b'termini ta' pagament simili (jiġifieri pagamenti tal-imghax aktar baxxi fil-bidu u pagamenti oghla lejn l-aħħar), dak ukoll kien jiġi bi prezz (għall-istess raġunijiet bħal ta' BAVARIA). ⁽¹¹⁵⁾ Ir-rati tal-imghax tal-Bundesbank għalhekk għandhom jiġu mqabbla ma' rata ta' lokazzjoni kostanti ta' [...] %.
- Ir-rata tal-lokazzjoni kienet iffissata għal perġodu ta' 30 sena. Għalkemm kienet indiċjata, kien ikun perfetta-ment possibbli li r-rata tal-lokazzjoni medja tiġi stabbilita għat-terminu shih tal-kuntratt fil-bidu tal-kuntratt. Ir-rati tal-imghax ikkwotati mill-Bundesbank huma ffixsati biss għal 10 snin (kif innotat qabel, mhuwiex magħruf it-terminu li għalih jiġu ffixsati r-rati tal-imghax għall-kumpaniji; madankollu, wiehed jista' jassumi li dan ma jaqbiżx 10 snin). L-aktar parametru referenzjarju xieraq ikunu rati tal-imghax iffissati għal 30 sena; madankollu, il-Bundesbank ma jippubblikax tali dejta. B'mod ġenerali, itwal ma jkun it-terminu ta' selfa b'rata fissa, aktar tkun għolja r-rata tal-imghax. Pereżempju, fuq il-bażi taċ-ċifri tal-Bundesbank għal Jannar 1998, ir-rata medja tal-imghax għal ipoteki b'rata fissa għal 5 snin kienet ta' 5,85 %, meta mqabbla ma' 6,40 % għal selfa b'rata fissa għal għaxar snin. Għalhekk jista' raġonevolment jiġi preżunt li r-rata tal-imghax fuq selfa b'rata fissa għal 30 sena kienet tkun konsiderevolment oghla mir-rati tal-imghax medji ta' 6,35 % jew 6,40 % ikkwotati mill-Bundesbank.
- Il-Bundesbank ippubblika kemm rata medja kif ukoll firxa bbażata fuq numru kbir ta' ftehimiet ta' self esegwiti fil-Germanja f'Jannar 1998. Ir-rata tal-lokazzjoni stabbilita għal NEUWOGES tirrifletti implicitament ir-riskju inerenti fit-tranzazzjoni għal BAVARIA. L-aktar l-aktar, BAVARIA kienet esposta għal riskju ta' kreditu, jiġifieri r-riskju li NEUWOGES issir insolventi jew għal xi raġuni oħra ma tkunx kapaci tonora l-obbligu tagħha li tagħmel il-pagamenti neċessarji tal-lokazzjoni. Bl-istess mod, bank kien jivvaluta l-klassifikazzjoni tal-kreditu ta' NEUWOGES qabel jagħti selfa. Bħala regola, klijenti li jkollhom klassifikazzjoni tal-kreditu mhux daqshekk tajba (jew li jirrappreżentaw riskju ta' kreditu oghla għall-bank) iridu jhallsu rata tal-imghax oghla biex jikkompensaw għar-riskju oghla. ⁽¹¹⁶⁾ Kif spjegat fis-Sezzjoni 7.3.1, iċ-ċansijiet ta' NEUWOGES li tikseb selfiet godda kienu limitati, minhabba l-proporzjon tad-dejn estremament għoli tagħha u l-fatt li l-ekwità tagħha kienet marbuta fi proġetti oħra ta' investiment. Kieku bank kien lest xorta wahda li jagħti selfa lil NEUWOGES, huwa kien jikkunsidra dawn il-fatturi meta jistabbilixxi r-rata tal-imghax. Ir-rati tal-imghax fuq selfiet lil kumpaniji bi proporzjon ta' dejn relattivament għoli u li f'it jistgħu jikkontribwixxu ekwità għall-investimenti tagħhom, huma oghla. Għalhekk, kwalunkwe tqabbil bejn ir-rata tal-lokazzjoni mhallsa minn NEUWOGES u r-rati tal-imghax fuq self disponibbli fis-suq, għandu jkun ibbażat fuq ir-rati fit-tarf ta' fuq tal-firxa ppubblikata mill-Bundesbank. ⁽¹¹⁷⁾
- Kif issemma qabel, kumpanija lokatriċi trid tirrifinanzja l-investiment inizjali tagħha (f'dan il-każ prinċipalment il-prezz tax-xiri tal-bini u l-ispejjeż tar-rinnovament). Ir-rati tal-imghax li trid thallas għar-rifinanzjament proprju tagħha jiddependu fuq diversi fatturi, bħad-daqs tagħha, il-livell tad-dejn tagħha u l-proprjetajiet fil-portafoll tagħha. Madankollu, dik ir-rata tal-imghax hija biss il-punt tal-bidu, billi l-kumpanija lokatriċi (BAVARIA) trid tiġi kkompensata wkoll għar-riskji li taċċetta. Dawn jinkludu r-riskju taċ-ċaqliq fir-rata tal-imghax (ir-riskju li trid tirrifinanzja l-investiment tagħha b'rata varjabbli, filwaqt li l-pagamenti tal-lokazzjoni huma soġġetti għal rata fissa), ir-riskju ta' kreditu (il-possibbiltà, diġà msemija, li NEUWOGES issir insolventi u

⁽¹¹⁴⁾ Ir-raġuni għall-valwazzjoni pożittiva (jiġifieri għal rata ta' lokazzjoni medja oghla meta mqabbla ma' rata fissa mill-bidu) kienet li BAVARIA qablet li xi whud mill-pagamenti tal-lokazzjoni setghu jiġu ppostati għal aktar tard fil-kuntratt. Kieku hija rċeviet il-pagamenti mingħajr l-ebda posponiment bħal dan, hija setgħet investiet il-flus u b'hekk iġġenerat redditu jew hallset lura s-selfiet proprji tagħha u b'hekk iffrankat l-imghax. Għalhekk il-posponiment ta' parti mill-pagament wassal biex BAVARIA gġarrab spejjeż li kienu mġhoddiva lil NEUWOGES fil-forma ta' rata ta' lokazzjoni medja iżjed għolja.

⁽¹¹⁵⁾ Dik ma tkunx selfa b'rata fissa 'genwina' (jiġifieri selfa b'pagamenti tal-imghax annwali kostanti). Tkun selfa li għaliha d-diversi rati tal-imghax annwali jkun gw stabbiliti bil-quddiem (jiġifieri lanqas ma tkun selfa b'rata varjabbli).

⁽¹¹⁶⁾ Bħala regola, jekk ir-riskju jkun meqjus li huwa għoli wisq, l-applikazzjoni tal-klijent għal selfa tiġi rifjutata. Jekk ir-riskju jkun meqjus bħala aċċettabbli, tiġi ċċarġjata rata tal-imghax oghla u jistgħu jittiehdu miżuri addizzjonali. Pereżempju, jista' jintalab kollateral addizzjonali jew is-selfa tista' titnaqqas. Il-ftehim ta' selfa jista' jkun fih ukoll klawnsoli addizzjonali li jippermettu lill-bank li jimmonitorja s-sitwazzjoni finanzjarja tal-mutwatarju.

⁽¹¹⁷⁾ Ara wkoll ir-rapport imsemmi qabel ta' Pestel li kien ippubblikat fl-1996, li skontu, il-kumpaniji tal-iżvilupp ta' proprjetà residen-zjali fil-Germanja tal-Lvant setghu jiksbu self mis-suq miftuh b'rata tal-imghax ta' 7.5 %.

BAVARIA ma tirċevix il-pagamenti tal-lokazzjoni pendenti) u r-riskju tal-valur residwu (l-inċertezza dwar il-valur tal-proprietà meta jiskadi l-ftehim ta' lokazzjoni). Il-kumpanija lokatriċi x'aktarx ikollha terfa' wkoll ċerti spejjeż ġenerali, li huma riflessi wkoll fir-rata tal-lokazzjoni.⁽¹¹⁸⁾ Il-kumpanija lokatriċi trid tagħmel ukoll profitt u dan jtgħies meta tiġi stabbilita r-rata tal-lokazzjoni.⁽¹¹⁹⁾ Anki kieku BAVARIA kienet f'pożizzjoni li tirrifinanzja l-investimenti tagħha b'rata tal-imghax aktar baxxa minn dik li NEUWOGES kienet thallas għal selfa mill-bank, ir-rata tar-rifinanzjament xorta riedet tiġi miżjuda b'dawn id-diversi fatturi (valwazzjoni pożittiva tar-riskju, l-ispejjeż u l-profitt) sabiex tinżamm ir-rata tal-lokazzjoni mitluba, li fl-aħħar mill-aħħar tista' tkun oghla mir-rata tal-imghax fuq selfa konvenzjonali.

- (194) Fid-dawl tal-fatturi kollha ta' hawn fuq, rata ta' lokazzjoni ta' [...] % fis-sena għal rata ta' lokazzjoni fissa (jew saħansitra ta' [...] % għal rata ta' lokazzjoni indijata b' [...] %, għalkemm dik tidher li tkun anqas adattata għall-finijiet ta' tqabbil), meta mqabbla mar-rati tal-imghax fuq is-self ikkwotati mill-Bundesbank, tidher li hija perfettament raġonevoli. Wiehed irid iżomm f'moħħu li ċ-ċifri tal-Bundesbank iridu jiġu estrapolati fuq terminu ta' 30 sena b'rata fissa. Għalkemm il-korrezzjoni meħtieġa sabiex jinkiseb parametru referenzjarju xieraq ma tistax tiġi kwantifikata b'mod preċiż, id-differenza bejn ir-rati medji tal-imghax għas-self/ipoteki u r-rata tal-lokazzjoni tidher li hija suffiċjentement ġustifikabbli biex wiehed jikkonkludi li ma hemm l-ebda raġuni biex wiehed iqis li BAVARIA talbet rata ta' lokazzjoni għolja żżejjed. Il-Kummissjoni għalhekk tikkonkludi li r-rata tal-lokazzjoni ta' BAVARIA kienet konsistenti mat-termini normali tas-suq fiż-żmien materjali (l-aħħar tal-1997/bidu tal-1998).

7.4.4. Konkluzjoni

- (195) L-informazzjoni disponibbli tissuggerixxi li t-tranzazzjoni bejn NEUWOGES u BAVARIA kienet tiġi konklūza wkoll minn investitur privat. Il-kuntratti kampjun, il-proċedura tal-offerti u t-tqabbil ma' strumenti oħra ta' finanzjament kollha jissuggerixxu li t-tranzazzjoni kienet konklūza bil-kundizzjonijiet tas-suq li kienu jeżistu f'dak iż-żmien u li l-mudell ta' BAVARIA ma kienx ipprezzat b'mod eċċessiv.

7.5. VALUTAZZJONI ADDIZZJONALI: ELEMENTI RESIDWI TAL-GHAJNUNA U L-KOMPATIBILITÀ MAS-SUQ INTERN

- (196) L-eżami primarju mill-Kummissjoni għalhekk juri li d-deċiżjoni ta' NEUWOGES li tidhol fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura tgħaddi mit-test tal-investitur privat, jiġifieri t-tranzazzjoni ma tat l-ebda vantaġġ lil BAVARIA u għalhekk hija ma rċeviet l-ebda għajna mill-Istat. Madankollu, il-Kummissjoni eżaminat ukoll jekk eżitu differenti (jiġifieri li fil-fatt kien ingħata vantaġġ lil BAVARIA) kienx bilfors iwassal għall-konklūzjoni li t-tranzazzjoni kienet tirrappreżenta għajna mill-Istat li ma kinitx kompatibbli mas-suq intern. Billi bdiet mill-premessa li NEUWOGES m'għaddietx mit-test tal-investitur privat u għalhekk ġie mogħti vantaġġ lil BAVARIA, il-Kummissjoni għalhekk qieset jekk il-miżuri kinux għajna mill-Istat għall-benefiċċju ta' BAVARIA u jekk kwalunkwe għajna bħal din tistax tkun iddikjarata bħala kompatibbli mas-suq intern.

7.5.1. Elementi residwi tal-għajna

7.5.1.1. Kumpanija

- (197) Ir-riżorsi tal-Istat li jingħataw jistgħu jiġu kklassifikati bħala għajna mill-Istat biss jekk il-benefiċjarju jkun 'impriza' fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE. Skont il-każistika tal-QtĠ-UE, il-kuncett ta' impriza jkopri kwalunkwe entità involuta f'attività ekonomika.⁽¹²⁰⁾ Kwalunkwe attività li tikkonsisti fl-offerta ta' prodotti u servizzi f'suq partikolari hija attività ekonomika.⁽¹²¹⁾
- (198) BAVARIA hija involuta f'sensiela ta' attivitajiet ekonomiċi, bħall-investment kummerċjali fi proprjetajiet u l-kiri tal-proprjetajiet lil kerrejja kummerċjali u privati. BAVARIA għalhekk hija impriza fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.

⁽¹¹⁸⁾ Dawn il-ispejjeż ikunu mġarrba minbarra l-ispejjeż iċċarġjati mill-bank b'rabta ma' selfa. Dan minhabba li l-kumpanija lokatriċi trid thallas ukoll l-ispejjeż tal-bank meta tirrifinanzja l-investment tagħha (u dan irid jtgħies fir-rata tal-lokazzjoni). Hija trid thallas ukoll l-ispejjeż ġenerali proprji tagħha.

⁽¹¹⁹⁾ Fil-każ ta' selfa, il-klijent jikkontribwixxi għall-profitti tal-bank permezz tar-rata tal-imghax. Fil-każ ta' ftehim ta' lokazzjoni, il-klijent essenzjalment jikkontribwixxi kemm għall-profitti tal-bank (billi l-kumpanija lokatriċi tissellef mill-bank biex tirrifinanzja l-investment tagħha u mbagħad tgħaddi dawk l-ispejjeż lil-lokatarju) kif ukoll għall-profitti tal-kumpanija lokatriċi. Il-fatt li l-kumpaniji huma lesti li jhallu dawn l-ispejjeż addizzjonali jllustra l-fatt li s-servizzi pprovduti mill-kumpaniji lokatriċi għandhom valur miżjud għal-lokatarju.

⁽¹²⁰⁾ Is-Sentenza tat-12 ta' Settembru 2000 f'*Pavlov u Oħrajn*, C-180/98 sa C-184/98, EU:C:2000:428, premessa 74.

⁽¹²¹⁾ Is-Sentenza tas-16 ta' Ġunju 1987 f'*Il-Kummissjoni v l-Italja*, C-118/85, EU:C:1987:283, premessa 7.

7.5.1.2. Użu ta' riżorsi tal-Istat u imputabbiltà lill-Istat

- (199) Il-miżura trid tkun imputabbli lill-Istat u ffinanzjata b'riżorsi tal-Istat. Skont il-kazistika tal-QtĠ-UE fi *Stardust Marine* ⁽¹²²⁾, għajnuna mill-Istat mhux iffinanzjata direttament mill-baġit tal-Istat tista' tissodisfa wkoll dan il-kriterju, bil-kundizzjoni li r-riżorsi jkunu taħt il-kontroll tal-Istat u d-deċiżjoni li jiġu trasferiti r-riżorsi tkun imputabbli lill-Istat.
- (200) NEUWOGES hija proprjetà shiha tal-Belt ta' Neubrandenburg u għalhekk hija impriża pubblika fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva tal-Kummissjoni 2006/111/KE citata mill-Qorti fi *Stardust Marine*. ⁽¹²³⁾ Il-Belt ta' Neubrandenburg għandha l-ishma kollha f'NEUWOGES u, bħala l-unika azzjonista, hija kapaci teżerċita kontroll fundamentali fuq il-bord superviżorju u l-laqgħa ġenerali tal-azzjonisti. Il-Kummissjoni għalhekk issb li l-Belt għandha l-faċilità li tikkontrolla r-riżorsi ta' NEUWOGES. Għalhekk it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kienet tinvolvi riżorsi tal-Istat.
- (201) Rigward l-imputabbiltà lill-Istat, il-Kummissjoni ssib li, fuq il-bażi tal-informazzjoni disponibbli, il-Belt ta' Neubrandenburg kienet materjalment involuta biex issir it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura. It-tranzazzjoni riedet tiġi approvata mill-bord superviżorju ta' NEUWOGES, li l-membri tiegħu jaġixxu fisem il-Belt. Ir-rekords jippruvaw ukoll li l-bord superviżorju kien attivament involut fin-negozjati dwar il-kuntratt. Il-Kummissjoni għalhekk thoss li l-eżekuzzjoni tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura hija imputabbli lill-Istat.

7.5.1.3. Selettività

- (202) Skont l-Artikolu 107(1) TFUE, miżura tikkwalifika biss bħala għajnuna mill-Istat jekk din tiffavorixxi ċerti impriżi jew il-produzzjoni ta' ċerti prodotti. Fuq il-bażi ta' dik id-definizzjoni, jikkwalifikaw bħala għajnuna mill-Istat dawk il-miżuri li jiffavorixxu ċertu impriżi u li jagħtu vantaġġ selettiv lil dawk l-impriżi.
- (203) Billi l-miżura inkwistjoni hija tranzazzjoni bilaterali bejn NEUWOGES u BAVARIA, kwalunkwe vantaġġ mogħti minn NEUWOGES lil BAVARIA jkun selettiv, billi l-ebda impriża ohra ma kien ikollha aċċess għalih.

7.5.1.4. Tgħawwiġ tal-kompetizzjoni u effett fuq il-kummerċ bejn l-Istati Membri

- (204) L-ghotjiet pubbliċi lill-impriżi jikkwalifikaw biss bħala għajnuna mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE jekk jgħawġu jew jheddu li jgħawġu l-kompetizzjoni u jaffettwaw il-kummerċ bejn l-Istati Membri. Jekk għotja mill-gvern issaħħah il-pożizzjoni ta' impriża fuq il-kompetituri tagħha, din tikkwalifika bħala miżura li tgħawwēg jew thedded li tgħawwēg il-kompetizzjoni. ⁽¹²⁴⁾ Għalhekk jiġi preżunt li l-kompetizzjoni tkun imfixkla meta l-Istat jagħti vantaġġ finanzjarju lil impriża f'settur liberalizzat tal-ekonomija li fih tipprevali jew tista' tipprevali l-kompetizzjoni.
- (205) Skont il-kazistika stabbilita tal-QtĠ-UE, l-għajnuna favur impriżi li jagħmlu kummerċ fis-suq intern tista' taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri. ⁽¹²⁵⁾
- (206) BAVARIA tikkompeti ma' fondi tal-proprjetà u investituri korporattivi ohra mill-Ġermanja u Stati Membri ohra tal-UE għall-investituri u l-oportunitajiet ta' investment. Vantaġġ finanzjarju mogħti lil BAVARIA jsaħħah il-pożizzjoni tagħha fuq il-kompetituri tagħha u għalhekk ikun kapaci jgħawwēg il-kompetizzjoni. Billi s-suq tal-investment fil-proprjetà huwa suq mifruq mal-UE kollha, kwalunkwe vantaġġ finanzjarju lil BAVARIA jsaħħah il-pożizzjoni tal-impriża fis-suq fuq il-kompetituri tagħha minn Stati Membri ohra u għalhekk jaffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri.

7.5.1.5. Konklużjoni

- (207) Jekk wiehed jassumi, kuntrarju għall-konklużjoni primarja tal-Kummissjoni pprezentata hawn fuq, li t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura ma għaddietx mit-test ta' investitur privat u għalhekk ingħata vantaġġ lil BAVARIA, it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kieku tikkwalifika bħala għajnuna mill-Istat. Taħt dik l-ipoteżi, kwalunkwe għajnuna mill-Istat bħal din tkun trid tiġi eżaminata għall-kompatibbiltà tagħha mas-suq intern.

⁽¹²²⁾ Is-Sentenza tas-16 ta' Mejju 2002 fi *Franza v il-Kummissjoni (Stardust Marine)*, C-482/99, EU:C:2002:294.

⁽¹²³⁾ Direttiva tal-Kummissjoni 2006/111/KE tas-16 ta' Novembru 2006 dwar it-trasparenza tar-relazzjonijiet finanzjarji bejn l-Istati Membri u l-impriżi pubbliċi kif ukoll dwar it-trasparenza finanzjarja fi hdan ċerti impriżi (ĠU L 318 of 17.11.2006, p. 17).

⁽¹²⁴⁾ Is-sentenza tas-17 ta' Settembru 1980 f'*Philip Morris Holland BV v il-Kummissjoni*, 730/79, EU:C:1980:209, premessa 11; is-sentenza tal-15 ta' Ġunju 2000 f'*Alzetta Mauro u Ohrajn v il-Kummissjoni*, T-298/97, T-312/97 eċċ., EU:T:2000:151, premessa 80.

⁽¹²⁵⁾ Is-sentenza tas-17 ta' Settembru 1980 f'*Philip Morris Holland BV v il-Kummissjoni*, 730/79, EU:C:1980:209, paragrafi 11 u 12; is-sentenza tat-30 ta' April 1998 f'*Het Vlaamse Gewest (Regjun Fjammings) v il-Kummissjoni*, T-214/95, EU:T:1998:77 paragrafi 48-50.

7.5.2. *Kompatibbiltà mas-suq intern fis-sens tal-Artikolu 107(3)(c) TFUE*

- (208) L-Artikolu 107(3)(c) isostni li'ghajnuna maħsuba sabiex tiffaċilita l-iżvilupp ta' ċerti attivitajiet jew ta' ċerti reġjuni ekonomiċi [għandha tkun kompatibbli mas-suq intern], basta dik l-ghajnuna ma tfixkilx il-kondizzjonijiet tal-kummerċ sa grad li jkun kuntrarju għall-interess komuni. Il-Kummissjoni hija obbligata li tizen l-effetti pożittivi u mixtieqa ta' miżura ta' għajnuna kontra l-effetti negattivi tagħha fuq il-kummerċ wara l-implimentazzjoni tagħha għall-finijiet tal-Artikolu 107(3)(c).
- (209) Miżura ta' għajnuna trid tilhaq hames kriterji biex tgħaddi minn dak it-test. L-ewwel, il-miżura ta' għajnuna trid taqdi għan definit b'mod preċiż ta' interess komuni. It-tieni, il-miżura ta' għajnuna trid tkun strument li kapaci jilhaq dak l-għan. It-tielet, il-miżura ta' għajnuna trid tkun neċessarja u jkollha effett ta' incentiv. Ir-raba', il-miżura ta' għajnuna trid tkun xierqa. Il-hames, l-ghajnuna ma tridx taffettwa l-kummerċ sa grad li jkun kuntrarju għall-interess komuni.

7.5.2.1. *Għan ta' interess komuni*

- (210) Skont l-Artikoli 3 u 174 TFUE, il-koeżjoni ekonomika u soċjali huma għan tal-Unjoni. It-tishih tal-koeżjoni ekonomika u soċjali jimplika t-titjib tal-ambjent urban u l-kwalità tal-hajja tal-abitanti urbani. Il-politika ta' koeżjoni tista' tgħin sabiex jinholqu komunitajiet sostenibbli billi tassigura li l-problemi ekonomiċi, soċjali u ekoloġiċi jiġu solvuti bi strateġiji għat-tiġdid, ir-rigenerazzjoni u l-iżvilupp taż-żoni kemm urbani kif ukoll rurali. Dan jista' jintlaħaq b'diversi modi.⁽¹²⁶⁾
- (211) Il-Kummissjoni ssib li l-għan ta' NEUWOGES, skont il-memorandum u l-Artikoli ta' assoċjazzjoni tagħha, huwa li tippovdi provvista adegwata ta' djar fir-reġjun. Il-Kummissjoni ssib ukoll li, meta dahlet fit-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura, NEUWOGES kienet qiegħda ssegwi ċertu għanijiet politiċi (lokali). NEUWOGES issostni li:
- wara r-riunifikazzjoni, li l-istandards tal-akkomodazzjoni fil-Ġermanja tal-Lvant jittellghu għall-istandards tal-Ġermanja tal-Punent kien proġett politiku importanti fis-snin disghin u għalhekk il-privatizzazzjoni u r-rinnovament tal-istokk tad-djar fil-Ġermanja tal-Lvant saru irrISPETTIVAMENT minn jekk dan kienx jagħmel sens ekonomiku jew le;
 - l-għan tal-privatizzazzjoni u tar-rinnovament tal-bini kopert bil-kuntratt tal-bejgh b'kiri lura kien li jassigura l-prospetti futuri tal-Belt ta' Neubrandenburg u NEUWOGES kienet qiegħda tittama li, billi tippovdi appartamenti mghammra sewwa u affordabbli u tipprivatizzahom (li BAVARIA kienet impenjat ruhha li tagħmel), iżżid l-attrazzjoni ta' Neubrandenburg għaċ-ċittadini tagħha.
- (212) Il-Kummissjoni ssib ukoll li BAVARIA impenjat ruhha li tipprova tbigh ċertu numru ta' appartamenti lill-kerrejja kurrenti tagħhom bi prezzijiet li kienu fi hdan ċerti limiti, pjuttost milli determinati b'mod liberu mis-suq.⁽¹²⁷⁾ Il-kuntratt li stabbilixxa dawk il-kundizzjonijiet għalhekk ta' ċertu vantaġġ lill-kerrejja kurrenti tal-bini inkwistjoni.
- (213) Kieku t-tranzazzjoni ta' bejgh b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA fil-fatt kienet ikklassifikata bħala għajnuna mill-Istat, *quod non*, dik l-ghajnuna kienet tkun ingħatat sabiex jintlaħqu l-għanijiet politiċi hawn fuq imsemmija. Il-provvediment ta' reġjun b'akkomodazzjoni suffiċjenti, l-ghajnuna sabiex jintlaħaq għan politiku nazzjonali (sabiex l-istandards tad-djar fil-Ġermanja tal-Lvant jittellghu għall-istandards tal-Ġermanja tal-Punent wara r-riunifikazzjoni) u l-assigurazzjoni tal-prospetti futuri tal-Belt ta' Neubrandenburg billi jiġu pprovvduti appartamenti mghammra sewwa u affordabbli għall-abitanti tagħha (u li jiġu aġevolati l-kerrejja kurrenti tal-bini inkwistjoni), kollha jistgħu jitqiesu bħala għanijiet ta' interess komuni definiti b'mod preċiż. Il-Kummissjoni ssib li t-tranzazzjoni għalhekk tista' titqies bħala miżura sabiex jintlaħaq għan ta' interess komuni.

7.5.2.2. *Adegwatezza tal-miżuri*

- (214) Hija opinjoni kondiviza li l-kuntratt ta' bejgh b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA lahaq l-għanijiet segwiti. Pereżempju, b'riżultat ta' dik it-tranzazzjoni, il-bini mixtri minn BAVARIA gie rinnovat u privatizzat b'mod komprensiv u offrut lill-kerrejja kurrenti bi prezz skontat, il-provvista ta' akkomodazzjonijiet mghammra sewwa fir-reġjun żdiedet u għalhekk tjebru l-prospetti futuri tal-Belt ta' Neubrandenburg.

⁽¹²⁶⁾ Deciżjoni tal-Kummissjoni C(2011) 4940 finali tal-5 ta' Ottubru 2011 fil-kawża SA.31877 – Il-Pajjiżi l-Baxxi: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (ĠU C 343 of 23.11.2011, p. 11), premessi 47 u 48.

⁽¹²⁷⁾ Ara l-Kapitolu V, § 3, punt 2 EBV.

- (215) NEUWOGES hadet numru ta' passi fit-tfittxija tagħha għal xerrej għall-bini u sabiex tevalwa l-opzjonijiet tagħha, li fil-fatt jassiguraw li, kieku t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura inkludiet għajna mill-Istat, din kienet limitata għall-minimu mehtiegħ sabiex jintlahqu l-ghanijiet segwiti. B'mod partikolari, NEUWOGES wettqet proċedura ristretta tal-offerti, innegozjat it-termini tat-tranzazzjoni ma' BAVARIA fuq perjodu ta' diversi xhur u kienet finalment konvinta li t-tranzazzjoni kienet l-aħjar offerta disponibbli fis-suq. Għalhekk m'hemm xejn x'jissuggerixxi li, anki kieku t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kienet tinkorpora għajna mill-Istat, din marret lil hinn mill-minimu neċessarju. L-analiżi fis-Sezzjoni 7.3, li qabblet it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura ma' diversi opzjonijiet oħra (bħar-rinnovament tal-bini ffinanzjati b'selfa jew bejgħ dirett), uriet li ma kienx hemm alternattivi disponibbli li setghu jilhqqu dawk l-istess ghanijiet mingħajr l-ebda għajna jew b'ammont anqas ta' għajna. It-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura u kwalunkwe għajna inkorporata fiha għalhekk kienu strument xieraq sabiex jintlahqu l-ghanijiet ta' interess komuni.

7.5.2.3. Neċessità u effett ta' inċentiv

- (216) Jekk jiġi assunt li t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura tassew involviet għajna mill-Istat, wiehed irid jikkunsidra jekk dik l-għajna kellhiex effett ta' inċentiv. NEUWOGES u BAVARIA nnegozjaw it-termini tat-tranzazzjoni fuq diversi xhur. Apparentement, BAVARIA ma kinitx tidhol fi tranzazzjoni li ma kinitx taqbel mal-'mudell ta' lokazzjoni tal-proprietà tagħha. Jekk it-tranzazzjoni li finalment twettqet abbażi tal-'mudell ta' lokazzjoni tal-proprietà ta' BAVARIA kienet tinkorpora għajna mill-Istat, f'dak il-każ ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li BAVARIA ma kinitx tidhol fit-tranzazzjoni mingħajr dik l-għajna.

7.5.2.4. Proporzjonalità

- (217) Il-Kummissjoni diġà nnotat li l-ghanijiet li kienu qegħdin jiġu segwiti minn NEUWOGES meta kienet konkludja t-tranzazzjoni, iridu jitqiesu bħala importanti. Ir-rinnovament u l-privatizzazzjoni tal-bini u l-bejgħ tiegħu lill-kerrejja bi prezz skontat għamlu kontribuzzjoni importanti għat-titjib tal-koeżjoni ekonomika u soċjali fl-Unjoni. Fl-istess hin, l-ammont ta' għajna inkorporata fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura, favur BAVARIA, kien l-aktar l-aktar limitat, li jfisser li kwalunkwe effett distortiv tal-miżura fuq il-kompetizzjoni kien ukoll limitat. Għalhekk, kwalunkwe għajna possibbilment inkorporata fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura bejn NEUWOGES u BAVARIA kienet proporzjonata mal-ghan segwit.

7.5.2.5. L-ebda effett fuq il-kummerċ, li jkun kuntrarju għall-interess komuni

- (218) Għandu jiġi mfakkar li l-ammont f'għajna inkorporat fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura għall-benefiċċju ta' BAVARIA kien l-aktar l-aktar negliġibbli. Għalhekk l-effetti tal-miżura fuq il-kummerċ kienu wkoll limitati. Filwaqt li kwalunkwe għajna inkorporata fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura kienet ittejjeb il-pożizzjoni ta' BAVARIA, li tal-anqas kienet potenzjalment f'kompetizzjoni ma' impriži oħra (inkluż minn Stati Membri oħra), id-daqs ta' dak l-effett jiddependi fuq l-ammont f'għajna inkorporat fit-tranzazzjoni. Billi BAVARIA ngħatat biss vantaġġ kompetittiv żgħir hafna fuq impriži oħra, jista' jiġi konkludj li, anki jekk inkludiet għajna mill-Istat, it-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura ma affettwatx il-kummerċ sa punt li jkun kuntrarju għall-interess komuni.

7.5.3. Konkluzjoni rigward l-elementi residwi tal-għajna u l-kompatibbiltà mas-suq intern

- (219) Anki kieku t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura tat vantaġġ lil BAVARIA, il-Kummissjoni tikkonkludi għar-raġunijiet stabbiliti fis-Sezzjoni 7.5.2, li din hija għajna mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE. Madankollu, il-Kummissjoni ssib ukoll li kwalunkwe għajna mill-Istat inkorporata fit-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura hija kompatibbli mas-suq intern skont l-Artikolu 107(3)(c) TFUE.

7.6. KONKLUŻJONI RIGWARD L-GHAJNA U L-KOMPATIBILTÀ MAS-SUQ INTERN

- (220) Fuq il-bażi tal-analiżi tal-valur tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura għal NEUWOGES, it-tqabbil ma' tranzazzjonijiet alternattivi potenzjali u l-eżami tat-tranzazzjoni fid-dawl tat-termini normali tas-suq, jista' jiġi assunt li t-tranzazzjoni tghaddi mit-test ta' investitur privat. Fil-konkluzjoni tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura, NEUWOGES segwiet l-approċċ li kien jagħzel investitur privat. Fuq kollox, ma kinux disponibbli alternattivi finanzjarjament aktar attraenti u, fuq il-bażi tal-parametri referenzjarji disponibbli u l-offerti l-oħra ppreżentati matul il-proċedura tal-offerti, it-termini tat-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura fiż-żmien materjali (1997/1998) bilfors li tqiesu li kienu konformi mal-prattici normali tas-suq.

- (221) Il-Kummissjoni għalhekk issib li t-tranzazzjoni ma' NEUWOGES ma tatx vantaġġ lil BAVARIA, billi l-azzjoni ta' NEUWOGES tghaddi mit-test ta' investitur privat. Billi ma nghata l-ebda vantaġġ bil-miżura inkwistjoni, ma ntlahaqx wiehed mill-kriterji għal kwalifika bhala ghajnuna mill-Istat; għalhekk il-miżura ma tikkostitwix ghajnuna mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.
- (222) Minbarra s-sejba primarja li t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura ma tatx vantaġġ lil BAVARIA u għalhekk ma kienet tinkludi l-ebda ghajnuna mill-Istat, il-Kummissjoni ssib ukoll li, kieku t-tranzazzjoni ta' bejgħ b'kiri lura tat vantaġġ lil BAVARIA, din kienet tikkostitwixxi ghajnuna mill-Istat. Madankollu, dik l-ghajnuna mill-Istat tkun kompatibbli mas-suq intern skont l-Artikolu 107(3)(c) TFUE.

ADOTTAT ID-DEĊIŻJONI LI ĠEJJA:

Artikolu 1

It-tranzazzjoni konkluzi fil-21 ta' Jannar 1998 bejn Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG u Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. fil-forma ta' lokazzjoni tal-bini u kuntratt ta' ġestjoni ġenerali ma tikkostitwix ghajnuna mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE.

Artikolu 2

Jekk it-tranzazzjoni konkluzi fil-21 ta' Jannar 1998 bejn Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG u Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. fil-forma ta' lokazzjoni tal-bini u kuntratt ta' ġestjoni ġenerali tikkostitwixxi ghajnuna mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 107(1) TFUE, din hija kompatibbli mas-suq intern fis-sens tal-Artikolu 107(3)(c) TFUE.

Artikolu 3

Din id-deċiżjoni hija indirizzata lir-Repubblika Federali tal-Ġermanja.

Magħmul fi Brussell, is-16 ta' Settembru 2014.

Għall-Kummissjoni
Joaquín ALMUNIA
Viċi President