IV

(Atti adottati qabel l-1 ta' Diċembru 2009, skont it-Trattat tal-KE, it-Trattat tal-UE u t-Trattat Euratom)

DEĊIŻJONI TAL-AWTORITÀ TA' SORVELJANZA TAL-EFTA

Nru 167/09/COL

tas-27 ta' Marzu 2009

dwar il-kera u l-bejgħ tal-bażi tal-ajru Lista (in-Norveġja)

L-AWTORITÀ TA' SORVELJANZA TAL-EFTA [1],

WARA LI KKUNSIDRAT il-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea [2], b'mod partikolari l-Artikoli 61 u 63 u l-Protokol 26 tiegħu,

WARA LI KKUNSIDRAT il-Ftehim bejn l-Istati EFTA dwar it-Twaqqif ta' Awtorità ta' Sorveljanza u Qorti tal-Ġustizzja [3], b'mod partikolari l-Artikolu 24 tiegħu,

WARA LI KKUNSIDRAT l-Artikolu 1(3) tal-Parti I u l-Artikolu 4(2) tal-Parti II tal-Protokoll 3 tal-Ftehim ta' Sorveljanza u l-Qorti [4],

WARA LI KKUNSIDRAT il-Linji Gwida tal-Awtorità dwar l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-Artikoli 61 u 62 tal-Ftehim taż-ŻEE [5], u b'mod partikolari l-Parti V tiegħu dwar l-elementi ta' għajnuna mill-Istat fil-bejgħ ta' art u bini minn awtoritajiet pubbliċi,

WARA LI SEJĦET lill-partijiet interessati biex jissottomettu l-kummenti tagħhom skont l-Artikolu 6(1) tal-Parti II tal-Protocol 3 [6],

WARA LI KKUNSIDRAT il-kummenti tagħhom,

Billi:

I. FATTI

1. *PROĊEDURA*

Id-Deċiżjoni Nru 183/07/COL biex jingħata bidu għall-proċedura ta' investigazzjoni formali ġiet ippubblikata f'll-*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* u s-Suppliment taż-ŻEE tiegħu. L-Awtorità stiednet lill-partijiet interessati sabiex iressqu l-kummenti tagħhom. L-Awtorità rċeviet kummenti mingħand Lista Lufthavn AS. Permezz ta' ittra bid-data tal-4 ta' Diċembru 2007 (Avveniment Nru 455712), l-Awtorità ressqet dawn il-kummenti lill-Awtoritajiet Norveġiżi li kellhom l-opprotunità li jwieġbu. B'ittra li ġġib id-data tat-12 ta' Diċembru 2007 (Avveniment Nru 457245), l-awtoritajiet Norveġiżi ressqu l-kummenti tagħhom.

L-Awtorità ħatret espert, is-Sur Geir Saastad, biex jagħmel valutazzjoni indipendenti tal-bażi tal-ajru Lista. Il-ħatra tal-espert saret fl-14 ta' April 2008. L-ambitu tal-missjoni tal-espert kien li jiġi ddeterminat (i) il-valur tas-suq tal-bażi tal-ajru u (ii) il-valur li kellu jiġi meħmuż mal-obbligu marbut mal-art u l-bini.

Ir-rapport finali tal-espert indipendenti kien ikkomunikat lill-Awtorità f'Mejju 2008.

Permezz ta' ittra bid-data tat-18 ta' Lulju 2008 (Avveniment Nru 486089), l-Awtorità talbet informazzjoni addizzjonali mingħand l-awtoritajiet Norveġiżi.

L-awtoritajiet Norveġiżi wieġbu għat-talba għall-informazzjoni mitluba permezz ta' ittra bid-data tat-28 ta' Awwissu 2008 (Avveniment Nru 489312).

2. *DESKRIZZJONI TAL-MIŻURI INVESTIGATI*

L-Awtorità investigat żewġ miżuri differenti: il-kera u l-bejgħ tal-bażi tal-ajru Lista.

2.1. DESKRIZZJONI TAL-BAŻI TAL-AJRU LISTA

Fil-Proposta Nru 50 (1994-1995) lill-Parlament [7], lill-Ministeru tad-Difiża ppreżenta l-proposta tiegħu dwar l-għeluq tal-bazi tal-ajru. Il-Ministeru tad-Difiża ressaq dik li tissejjaħ "alternattiva ta' żvilupp". Taħt dak il-pjan, il-Forzi Armati Norveġiżi kellhom jivvalutaw il-konglomerazzjoni tal-bini biex jiddeċiedu dwar il-bini li ma setax jew li ma kellux jintuża' għal skopijiet industrijali jew kummerċjali. Il-bini li jista' jintuża' għal skopijiet

[1] Minn hawn 'il quddiem imsejħa l-Awtorità.

[2] Minn hawn 'il quddiem imsejjaħ il-Ftehim taż-ŻEE.

[3] Minn hawn 'il quddiem imsejjaħ il-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti.

[4] Minn hawn 'il quddiem imsejjaħ il-Protokoll 3.

[5] Il-Linji Gwida għall-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-Artikoli 61 u 62 tal-Ftehim dwar iż-ŻEE u l-Artikolu 1 tal-Protokoll 3 tal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti, adottati u maħruġa mill-Awtorità fid-19 ta' Jannar 1994, ippubblikati f'll-*il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ "ĠU") L 231 3.9.1994 p. 1 u s-Supplimenti ŻEE Nru 32 3.9.1994 p. 1. Il-Linji Gwida ġew emendati l-aħħar fis-16 ta' Diċembru 2008. Minn hawn 'il quddiem imsejħa l-Linji Gwida dwar l-Għajnuna mill-Istat. Il-verżjoni aġġornata tal-Linji Gwida dwar l-Għajnuna mill-Istat hija ppubblikata fil-websajt tal-Awtorità: http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

[6] Ippubblikata fil-ĠU L 250, 25.10.2007, p. 28 u fis-Suppliment taż-ŻEE Nru 50, 25.10.2007 p. 13.

[7] St.prp. nru 50 (1994-1995) tat-12 ta' Ġunju 1995 kien segwitu għal riżoluzzjoni li biha l-Parlament ddeċieda dwar ir-riorganizzazzjoni tal-forzi Armati Norveġiżi. Bħala parti mir-riorganizzazzjoni, il-bażi tal-ajru Lista kellha tingħalaq mill-1 ta' Jannar 1996.

kummerċjali/industrijali għandu jinżam għal perjodu massimu ta' għaxar snin sabiex ikunu riveduti l-possibiltajiet tal-iżvilupp kummerċjali u jħejju għal aħjar użu kummerċjali possibbli tal-bażi tal-ajru.

Bħala segwitu għar-riżoluzzjoni mill-Parlament, tfasslu diversi rapporti biex issir deskrizzjoni ġenerali tal-bażi tal-arju Lista (l-awtoritajiet Norveġiżi kienu ssottomettew biss rapport bid-data tal-24 ta' Jannar 2002 dwar is-sikurezza fir-rigward tan-nirien li permezz tiegħu TekØk taw rapport dwar l-istandards kif kienu dak iż-żmien, irrakkomandaw titjib u kkalkulaw l-ispejjeż tax-xogħlijiet irrakkomandati).

Il-bażi tal-ajru Lista tkopri 5 000 000 m^2 ta' artijiet. Il-konglomerazzjoni tal-bini tikonsisti fi mħażen, kwartieri, swali tal-ikel u ħangars li jirrappreżentaw madwar 28 000 m^2. Il-proprjetà tinkludi wkoll airstrip u żona ta' artijiet mistagħdra.

Skont is-settur muniċipali tal-bażi tal-ajru Lista approvat mill-Kunsill Muniċipali ta' Farsund, il-proprjetà ser tkun tista' tintuża' għal attivitajiet kummerċjali inklużi servizzi ta' avjazzjoni, żvilupp pubbliku, snajja' u industrija. Iż-żona ta' madwar Slevdalsvannet, li tinkludi ż-żona tal-artijiet mistagħdra u l-maħżen għal-munizzjoni għall-Forzi Armati Norveġiżi, kienet riżervata għall-użu tal-Forzi Armati Norveġiżi, is-servizzi tal-ajruport u l-konservazzjoni tan-natura. Madwar 1 900 000 m^2 jistgħu jintużaw għal skopijiet industrijali. Partijiet mill-art u ċertu bini huma protetti skont il-Pjan nazzjonali ta' Protezzjoni mill-Forzi Armati Norveġiżi, inklużi:

— tliet ħangars u s-simulatur tad-difiża tal-ajru;

— sala tal-ikel, u

— partijiet mill-art, inklużi r-runways, it-taxiways u parti min-netwerk tat-toroq.

2.2. IL-KERA TAL-BAŻI TAL-AJRU LISTA

Fil-kuntest tar-riorganizzazzjoni tal-proprjetà li tappartjeni għall-Forzi Armati tan-Norveġja, fl-1994-1995 ġie deċiż li l-attivitajiet tal-bażi militari fil-bażi militari Lista għandhom jieqfu sa mill-1 ta' Lulju 1996.

Fis-27 ta' Ġunju 1996, l-Aġenzija Norveġiża għall-Proprjetà ta' Diviża - (minn hawn "'il quddiem l-ANPD") laħqet ftehim dwar il-kera għal-għaxar snin mal-Lista Airport Development AS ("LAD") li kellu jidħol fis-seħħ fl-1 ta' Lulju 1996 sat-30 ta' Ġunju 2006 bil-possibbiltà li l-LAD tikri l-bażi tal-ajru għal perjodu ulterjuri ta' għaxar snin. Il-kumpanija kienet proprjetà tal-Muniċipalità ta' Farsund (20 %) u ta' investituri lokali (80 %). Il-ftehim kopra disa' binjiet, li jikkorrispondu għal madwar 12 500 m^2, u r-runway, li tkopri 421 610 m^2.

L-għan ewlieni tal-ftehim kien biex jiġi żviluppat, bħala parti mill-implimentazzjoni ta' "alternattivi ta' żvilupp" u fil-perjodu ta' massimu ta' għaxar snin, servizzi tal-ajru kummerċjali fuq il-bażi tal-ajru.

Fl-1 ta' Lulju 1996, il-ftehim tal-kera ġie trasferit lil Lufthavn Lista Lufthavn AS ("LILAS") li kien ġie stabbilit fit-3 ta' Mejju 1996.

Il-ftehim tal-kera kien jipprovdi li LILAS kellha tikri parti speċifika tal-bini u l-airstrip għall-prezz annwali ta' NOK 10 000 li kellu jiġi aġġustat kull ħames snin. L-ANPD ser ikun jintitola wkoll għal 15 % tad-dħul ta' LILAS mis-sottokiri tal-bini. Matul il-perjodiu mill-1 ta' Lulju 1996 sa Settembru 2002, LILAS daħlet f'diversi kuntratti ta' sottokirjiet. Id-dħul mis-sottokiri mħallas lil ANPD kien ta' NOK 245 405.

Il-ftehim tal-kera kien jipprovdi li s-sid tal-bażi tal-ajru kien responsabbli għal manutenzjoni esterna tal-bini u l-manutenzjoni tal-airstrip. Ir-responsabbiltà kienet limitata għal NOK 1 500 000 fis-sena. Bħala kunsiderazzjoni għal dan l-obbligu, is-sid kien intitolat biex jaqsam il-profitti. L-Artikolu 3 tal-ftehim tal-kera pprovda li f'każ li l-profitt iġġenerat b'riżultat tal-użu kummerċjali tal-bażi tal-ajru jkun qabeż NOK 4 500 000, is-sid tal-bażi tal-ajru kellu jkun intitolat għal 20 % tal-profitti li teċċedi dik iċ-ċifra.

Kienu operati ċerti servizzi kummerċjali għal xi żmien. Braathen Safe u Air Stord mexxew servizzi kummerċjali sal-1 ta' Novembru 1999. Matul is-sena 2000, LILAS kompliet tinvestiga l-possibiltà li tistabbilixxi mill-ġdid titjiriet skedati u li jiġi zviluppat l-ajruport bħala terminal għall-merkanzija bil-merkanzija tal-ajru li titqassam lejn l-Ewropa. LILAS amministrat it-twaqqif mill-ġdid ta' titjiriet skedati bejn Oslo u Lista amministrat minn Cost Air matul l-2001. Fl-2002 ma kien hemm l-ebda tijira skedata li operat fl-ajruport ta' Lista. Peress li LILAS ma laħqitx l-għan inizjali ta' ħolqien ta' sevizzi tal-ajru kummerċjali fil-bażi tal-ajru, id-dħul matul is-snin 1996-2002 qatt ma qabeż l-ammont ta' NOK 4 500 000 fis-sena.

Fi tmiem il-perjodu inizjali ta' għaxar snin, LILAS kellha l-possibiltà biex testendi l-kera għal għaxar snin oħra. Jekk dak id-dritt ma jkunx ġie eżerċitat, LILAS setgħet tixtri żona speċifika tal-bażi tal-ajru għal prezz ta' NOK 10 000 000. Barra minn hekk, il-kuntratt kien jipprovdi li LILAS kellha l-possibiltà li tixtri l-bażi tal-ajru għall-prezz ta' NOK 25 000 000, kieku l-ANPD kellha tiddeċiedi li tbigħ lill-bażi tal-ajru LISTA *en bloc* matul il-perjodu tal-kera. Permezz ta' ittra bid-data tat-13 ta' Diċembru 2002, LILAS irrinunzjat mid-dritt preventiv tagħha li tixtri l-bażi tal-ajru LISTA *en bloc* u l-bażi tal-ajru nbiegħet lil-Lista Flypark AS.

F'Ġunju 2006, b'konformità mat-termini tal-ftehim tal-kera, LILAS eżerċitat id-dritt preventiv tagħha li tixtri partijiet mill-bażi tal-ajru Lista għall-ammont ta' NOK 10 000 000 mingħand Lista Flypark AS.

2.3. IL-BEJGĦ TAL-BAŻI TAL-AJRU LISTA

Fit-12 ta' Settembru 2002 l-ANPD biegħet il-bażi tal-ajru Lista lil Lista Flypark AS. Il-bejgħ wassal għal ħlas nett ta' NOK 10 875 000 mill-Istat Norveġiż lill-Lista Flypark AS. Sabiex ikunu analizzati t-termini u l-kundizzjonijiet tal-bejgħ, trid issir distinzjoni bejn żewġ stadji suċċessivi: il-valutazzjoni tal-valur tas-suq tal-proprjetà min-naħa l-waħda, u l-obbligazzjonijiet marbuta mal-art u mal-bini min-naħa l-oħra

2.3.1. ***Passi li ttieħdu sabiex jinstab xerrej għall-bażi tal-ajru***

Fl-1997, LILAS mexxiet l-ANPD sabiex jiġi nnegozjat ix-xiri tal-bażi tal-ajru. Fil-21 ta' Ottubru 1998, il-Muniċipalità ta' Farsund u LILAS qablu dwar strateġija għax-xiri tal-proprjetà. In-negozjati bejn l-ANPD, il-Muniċipalità ta' Farsund u LILAS madanakollu kienu interrotti fit-22 ta' Frar 1999 minħabba li l-partijiet ma setgħux jiftiehmu dwar il-prezz.

Matul is-sena 2000, l-ANPD kienet għamlet diversi reklami f'ġurnali lokali (Farsund Avis) u ġurnali reġjonali (Fedrelandsvennen u Stavanger Aftenblad) għall-bejgħ tal-proprjetà. Il-bejgħ kif kien previst f'dak iż-żmien kien ta' **partijiet** mill-proprjetà Ir-reklami ma wasslu għall-ebda bejgħ.

Fis-16 u s-17 ta' Awwissu, l-ANPD organizzat il-Konferenza dwar Lista li għaliha kienu mistiedna 7 000- 8 000 investitur potenzjali. L-għan tal-konferenza kien li l-ANPD tippreżenta l-bażi tal-ajru Lista, u t-trasformazzjoni possibbli tal-bażi tal-ajru minn użu militari għal użu kummerċjali, lill-partijiet interessati. Wara l-konferenza, ġie maħtur konsulent is-Sur Hjort biex jassisti għall-proċess tal-bejgħ. Hu kkonkluda li "kien diffiċli li l-bażi tal-ajru tinbiegħ lil żviluppaturi tal-proprjetà peress li dawn ma kinux xerrejja vijabbli, u minħabba l-fatt li l-potenzjal tal-proprjetà għall-użu kien ferm limitat minħabba l-ftehim ma' LILAS".

F'Awwissu 2001, l-ANPD ddeċidieit li l-proprjetà għandha tinbiegħ *en bloc* sabiex ma tippermettix li ċerti żoni tal-bażi tal-ajru ma jibqgħux totalment mhux attraenti għal xerrejja potenzjali.

Fil-kuntest tan-negozjati kmieni fl-2002 mal-iżviluppaturi tal-proprjetà Intervest Eiendom AS u Interconsult Prosjektutvikling AS, l-ANPD ordnat żewġ evalwazzjonijiet tal-valur mill-assessuri tal-proprjetà Verditakst u OPAK. In-negozjati fallew, iżda fit-12 ta' Settembru 2002, intlaħaq ftehim għall-bejgħ bejn l-ANPD u Lista Flypark AS.

2.3.2. ***Il-prezz tal-bejgħ***

Il-prezz tal-bejgħ kien ibbażat fuq tliet elementi: (i) il-prezz proprju li jrid jitħallas għall-proprjetà, (ii) pagament addizzjonali li jikkorrispondi għal 50 % tal-bejgħ nett mill-ġdid u (iii) ammont li jikkorrispondi għal 30 % tad-dħul nett mill-ftehim tal-kera.

(i) **Prezz tal-proprjetà**

Ir-rapport tal-OPAK, bid-data tad-29 ta' Mejju 2002, għamel distinzjoni bejn it-tliet xenarji segwenti: il-bejgħ tal-proprjetà lil xerrej ġdid (NOK 32 000 000), il-bejgħ tal-proprjetà lill-inkwilin fuq il-bażi ta' dritt preventiv li jixtri parti mill-bini u l-art mikrija fi tmiem il-perjodu tal-kera ta' għaxar snin (NOK 34 000 000) u l-bejgħ tal-proprjetà lill-inkwilin fuq il-bażi tad-dritt preventiv tiegħu li jixtri l-proprjetà *en bloc* matul il-perjodu tal-kera (NOK 25 000 000).

Ir-rapport Verditakst, bid-data tas-7 ta' Ġunju 2002, ikkonkluda li l-valur tas-suq tal-proprjetà kien ta' NOK 11 000 000.

Il-prezz tal-bejgħ kien fil-fatt ġie miftiehem fuq il-bażi ta' valutazzjoni li wettqet Verditakst, jiġifieri NOK 11 000 000.

Fuq il-bażi tar-rapport dwar is-sikurezza fir-rigward tan-nirien imsemmi aktar 'il fuq, ammont ta' NOK 7 500 000 tnaqqas mill-valur tal-proprjetà bħala kunsiderazzjoni tax-xogħol li kien jeħtieġ isir sabiex tintlaħaq konformità mal-istandards tas-sikurezza fir-rigward tan-nirien. Għalhekk, il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà tnaqqas għal NOK 3 500 000.

(ii) **50 % qsim mill-bejgħ mill-ġdid nett.**

Skont l-Artikolu 3 tal-ftehim tal-bejgħ, l-ANPD kienet intitolata għal 50 % ta' kwalunkwe dħul iġġenerat mill-bejgħ ta' biċċiet ta' art fil-proprjetà. Il-bejgħ ta' biċċtejn art irriżulta fi trasferiment ta' NOK 795 263 lill-ANPD. Barra minn hekk, hemm nuqqas ta' qbil pendenti ta' NOK 5 000 000 bħala interpretazzjoni ta' dik id-dispożizzjoni b'rabta max-xiri minn LILAS fiż-żona li fiha kellha għażla taħt il-ftehim ta' kera.

(iii) **30 % tad-dħul nett mill-ftehim tal-kera**

L-ANPD kienet intitolata wkoll għal 30 % ta' kwalunkwe qligħ wara t-taxxa ġġenerat taħt il-ftehim tal-kera. Madanakollu, l-ebda dħul ma kien iġġenerat minn Lista Flypark AS fil-perjodu mill-2003 sal-2006.

2.3.3. ***Il-valur marbut mal-obbligazzjonijiet relatati mal-art u l-bini***

Ġie miftiehem li x-xerrej kellu jiġi kkumpensat għall-obbligazzjonijiet marbuta mal-proprjetà li ma kinux ikkunsidrati fil-valutazzjoni. Il-kumpens kien ikopri dan li ġej:

(i) kumpens relatat ma' stallazzjonijiet tekniċi (bħal ma huma linji elettriċi ta' trażmissjoni): NOK 3 500 000

L-ANPD ħadet ir-responsabbiltà tal-kontribuzzjoni għat-trasformazzjoni tal-bażi tal-ajru minn bażi tal-ajru miltari għal negozju kummerċjali f'konformità mad-deċiżjoni tal-Parlament. "skont ir-riżoluzzjoni parlamentari, il-Forzi Armati huma obbligati li jħejju ż-żona għal użu ċivili. Din l-obbligazzjoni tinvolvi b'mod speċjali kull impenn lejn is-sidien tal-art li tmiss maż-żona fejn għandu x'jaqsam id-drenaġġ, kif ukoll fl-iffaċiltar ta' infrastruttura ġdida b'rabta mal-iżvilupp taż-żona."

(ii) kumpens relatat mal-iżvilupp ta' infrastruttura ġdida: NOK 5 500 000

L-ANPD kienet għal darba oħra obbligata li tħallas l-ispejjeż għat-trasformazzjoni tal-bażi tal-ajru minn użu miltari għal dak ċivili.

(iii) kumpens relatat mal-ftehim tal-kera ta' LILAS: NOK 5 375 000

Il-ftehim tal-kera jipprovdi li s-sid tal-bażi tal-ajru hu responsabbli għall-ispejjeż tal-manutenzjoni esterna tal-bini u l-manutenzjoni tar-runway. Dawn ir-responsabbiltajiet madanakollu kienu llimitati għal NOK 1 500 000 *kull sena*. Peress li fiż-żmien tal-bejgħ fl-2002, L-ANPD kienet obbligata li tħallas lil LILAS ammont annwali ta' NOK 1 500 000 għal madwar erba' snin oħra, l-ammont ta' NOK 5 375 000 kien akkreditat lil Lista Flypark AS sabiex jissodisfa dawn l-obbligazzjonijiet lejn LILAS.

Il-kumpens totali li kien jammonta għal NOK 14 375 000 inqata' mill-prezz tal-bejgħ ta' NOK 3 500 000. Għalhekk l-awtoritajiet Norveġiżi ħallsu l-ammont ta' NOK 10 875 000 lix-xerrej.

3. *KUMMENTI MILL-AWTORITAJIET NORVEĠIŻI*

3.1. KUMMENTI LI JIKKONĊERNAW IL-FTEHIM TAL-KERA TA' LILAS

3.1.1. *Ebda għajnuna jew vantaġġ ma kien mogħti lil LILAS taħt il-ftehim tal-kera*

L-awtoritajiet Norveġiżi indikaw li anke għalkemm il-kera kif kienet speċifikata fil-ftehim tal-kera kien verament NOK 10 000 kull sena, dan il-valur ma kienx jirrifletti b'mod preċiż l-ammonti li fil-fatt tħallsu lil ANPD Tabilħaqq l-ANPD kienet intitolata wkoll għal 15 % tad-dħul ta' LILAS mis-sottokiri tal-bini. Barra minn hekk, f'każ li d-dħul gross marbut mal-avjazzjoni kummerċjali kien jaqbez l-ammont ta' NOK 4 500 000 fis-sena, l-ANPD kienet intitolata wkoll għal 20 % tad-dħul li jeċċedi dik iċ-ċifra.

Id-dħul mis-sottokiri mħallas lill-ANPD kien ta' NOK 245 405. Skont l-awtoritajiet Norveġiżi, id-dħul mis-sottokiri ta' NOK 245 405 għandu jiżdied mal-kera annwali ta' NOK 10 000. Il-kera totali matul il-kera sakemm sar il-bejgħ fl-2002 kien jammonta għal NOK 310 405.

L-awtoritajiet Norveġiżi jkomplu jargumentaw li LILAS kellha tiżviluppa, topera u żżomm il-proprjetà għal servizzi tal-ajru kummerċjali fil-bażi tal-ajru, li kien jammonta għal obbligazzjoni lejn is-servizz pubbliku. F'dan il-kuntest, l-ammont ta' kera mħallsa għandu jiġi kkunsidrat bħala pjuttost immaterjali għall-valutazzjoni tal-ftehim għall-kera. F'każ li l-proġett kellu jirnexxi, il-profitti ta' LILAS skont il-ftehim tal-kera setgħu kienu sinifikanti. Min-naħa l-oħra, kieku kellha sseħħ il-previżjoni aktar moderata, allura l-kera tal-bażi tal-ajru, minħabba r-riskju finanzjarju tal-ftehim tal-kera bbażat fuq spejjeż sostanzjali li ma setgħux jiġu evitati, ma kinitx trendi qligħ lil-LILAS.

3.1.2. *Ebda effett fuq il-kummerċ bejn l-Istati taż-ŻEE*

L-awtoritajiet Norveġiżi argumentaw li ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li l-kummerċ fiż-ŻEE kien affettwat u li l-kompetizzjoni kienet imxekkla minn dik l-għajnuna. Huma għamlu referenza għal-Linji Gwida dwar l-Għajnuna mill-Istat dwar il-finanzjament tal-ajruporti u l-dwar l-għajnuna tal-bidu għal-linji tal-ajru li jitilqu minn ajruporti reġjonali ([8]) li skont dawn il-Linji Gwida, Lista tkun ikklassifikata bħala kategorija D, jiġifieri ajruport żgħir b'volum annwali ta' passiġġieri li jammonta għal anqas minn miljun passiġġier. Il-bażi totali ta' passiġġieri ta' Lista hu ta' 32 000 persuna. Il-Linji Gwida dwar l-Ajruporti jipprovdu li "l-finanzjament mogħti lill-ajruporti reġjonali żgħar (kategorija D) m'għandux ixekkel il-kompetizzjoni jew jaffettwa l-kummerċ b'mod li jmur kontra l-interess komuni" ([9]).

3.1.3. *Ebda għajnuna illegali ma ġiet mogħtija*

L-awtoritajiet Norveġiżi jargumentaw li l-Linji Gwida ġodda għall-ajruporti ([10]) għandha ssir referenza għalihom meta jiġu riveduti t-termini tal-ftehim tal-kera. Naturalment, anke jekk il-Linji Gwida ma kinux ġew adottati fiż-żmien meta daħal fis-seħħ il-ftehim tal-kera, l-awtoritajiet Norveġiżi jisħqu li l-Linji Gwida ġodda dwar l-ajruporti "*huma adddizzjonali u mhux jieħdu post*" il-Linji Gwida ta' qabel u għaldaqstant għandha ssir referenza għalihom.

L-awtoritajiet Norveġiżi jargumentaw li LILAS kienet inkarigata b'obbligazzjoni ta' servizz pubbliku li kien jikkonsisti fl-"operat tal-infrastruttura, li tkopri l-manutenzjoni u l-ġestjoni tal-infrastruttura tal-ajruport". Għalhekk imbagħad jirreferu għal-Linji Gwida l-ġodda li jipprovdu: "finanzjament bħal dan ma jikkostitwixxix għajnuna mill-Istat jekk ikun kumpens għal servizzi pubbliċi li jkunu allokati għall-ġestjoni tal-ajruport skont il-kundizzjonijiet stabbiliti mis-sentenza Altmark. (…) għajnuna bħal din tista' titqies li hi kompatibbli mal-funzjoni tal-Ftehim taż-ŻEE abbażi biss tal-Artikoli 61(3) (a) jew (c), taħt ċerti kondizzjonijiet, jew abbażi tal-Artikolu 59(2) jekk tosserva ċerti kundizzjonijiet li jassiguraw li huma neċessarji għall-operat ta' servizz ta' interess ġenerali ekonomiku u ma jaffettwax il-kummerċ li jmur kontra l-interessi tal-Partijiet Kontraenti".

Il-Muniċipalità ta' Farsund, li fiha tinsab il-bażi tal-ajru, hija eleġibbli għal għajnuna reġjonali.

([8]) Ara http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

([9]) Ara l-paragrafu 29 tal-Linji Gwida dwar l-Għajnuna mill-Istat dwar il-finanzjament tal-ajruporti u l-għajnuna tal-bidu lil-linji tal-ajru li jitilqu minn ajruporti reġjonali.

([10]) Il-"Linji Gwida ġodda" jirreferu għal-Linji Gwida adottati fl-20 ta' Diċembru 2005, jiġifieri wara li l-ftehim ta' kera ma' LILAS kien daħal fis-seħħ.

L-awtoritajiet Norveġiżi għaldaqstant jikkonkludu li kull għajnuna mogħtija lil LILAS kienet tikkonsisti f'kumpens li ma kienx jaqbeż dak li kien meħtieġ biex ikopri l-ispejjeż imposti biex jitneħħew l-obbligi ta' servizz pubbliku li kienet inkarigata minnhom.

3.2. KUMMENTI LI JIKKONĊERNAW IL-FTEHIM TA' BEJGĦ

3.2.1. ***Ebda għajnuna jew vantaġġ ma ngħataw lil-Lista Flypark AS b'konnessjoni mal-bejgħ***

L-awtoritajiet Norveġiżi jargumentaw li anke jekk ma ġewx applikati b'mod riġidu l-kundizzjonijiet stabbiliti fit-Taqsima 2.2 tal-Linji Gwida għall-Għajnuna mill-Istat fil-bejgħ tal-artijiet u l-bini minn awtoritajiet pubbliċi, *"bosta xerrejja potenzjali kienu informati b'mod adegwat bl-isforzi tal-ANPD biex tbigħ il-bażi tal-ajru"*. Tabilħaqq, kif inhu indikat fit-Taqsima 2.3.1, ħafna passi ttieħdu sabiex ikun jista' jinstab xerrej

Barra minn hekk l-awtoritajiet Norveġiżi saħqu li l-prezz tal-bejgħ kien jirrifletti b'mod preċiż il-valur tal-proprjetà u l-obbligazzjonijiet legali marbuta miegħu. Huma jirreferu għall-fatt li l-prezz tax-xiri proprju ma kienx jikkorrispondi biss mal-prezz tal-artijiet iżda wkoll ta' elementi oħra bħal ma huma 50 % ta'qsim tal-profitti mill-bejgħ mill-ġdid u 30 % ta' qsim tad-dħul nett possibbli ta' Lista Flypark AS (ara t-Taqsima 2.3.2 aktar 'il fuq).

3.2.2. ***Ebda effett fuq il-kummerċ bejn l-Istati taż-ŻEE***

L-awtoritajiet Norveġiżi reġgħu saħqu fuq il-punti msemmija aktar 'il fuq taħt it-Taqsima 3.1.2.

3.2.3. ***Ebda għajnuna illegali ma ġiet mogħtija***

L-awtoritajiet Norveġiżi għamlu referenza għall-ispjegazzjoni tagħhom dwar il-ftehim tal-kera li kellha ma' LILAS

4. *KUMMENTI MAGĦMULA MINN TERZI PERSUNI,*

Permezz ta' itttra bid-data tal-15 ta' Novembru 2007 (Avveniment Nru 452517), id-ditta ta' avukati li jirrapreżentaw lil Lufthavn AS issottomettew il-kummenti għad-deċiżjoni tal-Awtorità biex jidba investigazzjoni formali ([11]).

Il-kummenti kienu llimitati għall-ftehim tal-kera u ma kinux jindirizzaw il-kwistjoni tal-bejgħ tal-art.

4.1. EBDA GĦAJNUNA JEW VANTAĠĠ MA KIEN MOGĦTI LIL LILAS TAĦT IL-FTEHIM TAL-KERA

Il-kera annwali *de facto* ma kinitx ta' NOK 10 000 peress li l-ANPD irċeviet NOK 245 405 mis-sottokiri. Barra minn hekk, LILAS – permezz tal-ftehim tal-kera – kienet fdata bl-obbligazzjoni ta' servizz pubbliku biex topera u tamministra l-bażi tal-ajru Lista. Din l-obbligazzjoni ta' servizz ġenerali kienet tfisser limitazzjonijiet sinifikattivi għall-possibilitajiet ta' LILAS biex tisfrutta l-bażi tal-ajru għal skopijiet oħra. Fl-2001, l-ispiża totali ta' operazzjoni bħal din kienet ta' madwar NOK 5 500 000 kull sena. Fid-dawl tal-ispejjeż sinifikattivi, kien inkluz il-limitu annwali ta' NOK 1 500 000 fil-ftehim tal-kera fid-9 ta' Mejju 2006. LILAS u l-azzjonisti tagħha ġarrbu telf sostanzjali bħala konsegwenza tal-ftehim tal-kera ([12]).

4.2. EBDA EFFETT FUQ IL-KUMMERĊ BEJN L-ISTATI TAŻ-ŻEE

Il-Ftehim ta' LILAS hu strettament marbut mal-kera tal-bażi tal-ajru Lista għall-obbligi dwar is-servizz pubbliku tal-ġestjoni u l-operazzjoni tal-bażi tal-ajru nnifisha u mhux għall-operazzjoni ta' titjiriet domestiċi skedati u tal-ġarr tal-merkanzija bl-ajru internazzjonali. F'dan ir-riward kwalunkwe għajnuna mogħtija taħt dan il-Ftehim ma jaffettwax il-kummerċ skont it-tifsira tal-Artikolu 61(1) ŻEE.

4.3. KWALUNKWE GĦAJNUNA MOGĦTIJA LIL LILAS TKUN GĦAJNUNA ILLEGALI

Jekk l-Awtorità tikkonkludi li ġiet mogħtija għajnuna lil LILAS, fi kwalunkwe ċirkostanza din kellha tkun kompatibbli mal-Ftehim taż-ŻEE fuq il-bażi tal-Linji Gwida dwar il-finanzjament tal-ajruporti u l-għajnuna tal-bidu lil-linji tal-ajru li jitilqu minn ajruporti reġjonali.

4.4. EBDA BAŻI GĦAL DEĊIŻJONI TA' RKUPRU

Fl-aħħar nett, il-ftehim tal-kera daħal fis-seħħ fis-27 ta' Ġunju 1996. L-unika talba ta' informazzjoni li ntbagħtet matul il-perjodu ta' għaxar snin wara dik id-data kienet tindirizza l-għotja potenzjali ta' għajnuna permezz tal-bejgħ iżda mhux permezz tal-ftehim tal-kera. Il-perjodu ta' għaxar snin kien għal-hekk interrott b'azzjoni mill-Awtorità L-Artikolu 15 tal-Protokoll 3 jipprovdi: "il-poteri tal-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA sabiex jirkupraw l-għajnuna għandhom ikunu suġġetti għal perjodu ta' limitazzjoni ta' għaxar snin".

II. **VALUTAZZJONI**

1. *IL-KERA TA' PARTI MILL-BAŻI TAL-AJRU LISTA*

Il-ftehim tal-kera ma' LAD kien iffirmat fis-27 ta' Ġunju 1996 u daħal fis-seħħ fl-1 ta' Lulju 1996.

l-Artikolu 15 tal-Protokoll 3 jipprovdi:

"1. Il-poteri tal-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA sabiex jirkupraw l-għajnuna għandhom ikunu suġġetti għal perjodu ta' limitazzjoni ta' għaxar snin.

([11]) Id-Deċiżjoni Nru 183/07/COL, imsemmija bħala nota ta' qiegħ il-paġna 6.

([12]) Il-kontijiet ta' LILAS għall-perjodu 1997-2006 juru telf akkumulat ta' madwar NOK 10 500 000.

2. Il-perjodu ta' limitazzjoni għandu jibda dakinhar li l-għajnuna illegali tingħata lill-benefiċjarju bħala għajnuna individwali jew bħala għajnuna f'forma ta' skema ta' għajnuna. Kwalunkwe azzjoni meħuda mill-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA, li ssir fuq talba tal-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA, fir-rigward tal-għajnuna illegali għandha tinterrompi l-perjodu ta' limitazzjoni. Il-preskrizzjoni terġa' tibda tiddekorri mill-ġdid wara kull interruzzjoni. Il-perjodu ta' limitazzjoni għandu jiġi sospiż għal kemm id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-EFTA tkun soġġetta għall-proċedimenti qabel il-Qorti tal-EFTA.

3. Kwalunkwe għajnuna li għaliha jkun skada l-perjodu ta' limitu, għandha tinftiehem li hi għajnuna eżistenti."

L-ewwel talba għal informazzjoni li kienet tindirizza l-kwistjoni tal-miżura potenzjali għall-għajnuna fil-forma tal-ftehim tal-kera ntbagħtet fit-28 ta' Marzu 2007. L-Awtorità tikkunsidra li, f'dik id-data, il-perjodu ta' limitazzjoni ta' għaxar snin kien skada minħabba li l-kuntratt li jorbot lill-partijiet kien daħal fis-seħħ fis-27 ta' Ġunju 1996. Għalhekk, l-ebda rkupru ma kien possibbli. Barra minn hekk, il-ftehim tal-kera nnifsu kien ukoll diġà skada, minħabba li LILAS ma għamlitx użu mill-għażla biex iġġedded il-ftehim għal għaxar snin oħra. Għalhekk, fit-30 ta' Ġunju 2006 il-ftehim tal-kera ma baqax jeżisti u l-ebda effett ulterjuri ma nħoloq minħabba dak il-ftehim.

Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, deċiżjoni mill-Awtorità dwar il-klassifikazzjoni bħala għajnuna tal-miżura kkonċernata u l-kompatibilità tagħha mal-Ftehim taż-ŻEE ma jkollha l-ebda effett prattiku ([13]).

2. *IL-BEJGĦ TAL-BAŻI TAL-AJRU LISTA*

2.1. IL-PREŻENZA TA' GĦAJNUNA MILL-ISTAT

L-Artikolu 61(1) tal-Ftehim taż-ŻEE jipprovdi dan li ġej:

"Bla ħsara għal dispożizzjonijiet kuntrarji f'dan il-Ftehim, kull għajnuna, ta' kwalunkwe forma, mogħtija mill-Istati Membri tal-KE, l-Istati tal-EFTA jew permezz ta' riżorsi tal-Istat li twassal biex ixxekkel jew thedded li xxekkel il-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew ċerti prodotturi, safejn tolqot il-kummerċ bejn il-Partijiet Kontraenti, tkun inkompatibbli ma' dan il-Ftehim."

Il-Linji Gwida għall-Għajnuna mill-Istat dwar l-elementi ta' għajnuna mill-Istat f'bejgħ ta' artijiet u bini minn awtoritajiet pubbliċi jagħtu informazzjoni ulterjuri dwar kif l-Awtorità tinterpreta u tapplika d-dispożizzjonijiet tal-Ftehim taż-ŻEE li tirregola l-għajnuna mill-Istat meta din tkun tikkonċerna l-valutazzjoni tal-bejgħ u art u bini pubbliku. It-Taqsima 2.1 tiddeskrivi bejgħ permezz ta' proċedura ta' irkant mhux ikkondizzjonat, filwaqt li t-Taqsima 2.2 tiddeskrivi bejgħ mingħajr proċedura bla kundizzjoni (permezz ta' valutazzjoni indipendenti ta' espert). Dawn iż-żewġ proċeduri jippermettu lill-Istati tal-EFTA li jinnegozjaw il-bejgħ tal-artijiet u l-bini b'mod li ma jippermettux għajnuna mill-Istat.

2.2. PREŻENZA TA' RIŻORSI STATALI

Il-miżura għandha tingħata mill-Istat jew permezz ta' riżorsi statali. Peress li l-ANPD hija entità tal-Istat, ir-riżorsi tagħha huma riżorsi tal-Istat.

Il-bejgħ ta' artijiet u bini pubbliċi li huma taħt il-valur ras-suq jimplika li huma involuti riżorsi tal-Istat. Madanakollu, il-Linji Gwida tal-Għajnuna mill-Istat dwar l-elementi tal-għajnuna mill-Istat f'bejgħ ta' artijiet u bini jipprovdu għal żewġ każi fejn, jekk il-kundizzjonijiet applikabbli jkunu ġew issodisfati, il-prezz li jitħallas għall-proprjetà jkun ifisser li jkun jikkorrispondi malvalur ġust tal-prezz tas-suq u b'hekk jeskludi li jkun jinkludi r-riżorsi tal-Istat.

Kif issemma aktar 'il fuq, trid issir distinzjoni bejn iż-żewġ sitwazzjonijiet: każi fejn il-bejgħ ikun sar permezz ta' proċedura ta' irkant mhux ikkondizzjonata (ara (i) hawn taħt) u dawk fejn il-bejgħ ikun sar b'referenza tal-valutazzjonijiet tal-valur li jkunu saru minn espert indipendenti (ara (II) hawn taħt).

(i) **il-bejgħ magħmul permezz ta' proċedura ta' irkant mhux ikkundizzjonata**

L-awtoritajiet Norveġiżi jirrikonoxxu li "il-proċess beda bħala proċedura ta' irkant mhux ikkundizzjonata fir-rigward tal-bejgħ ta' partijiet mill-bażi tal-ajru. Fis-sena 2000 ġew ippubblikati reklami li elenkaw l-użu possibbli tal-bażi tal-ajru f'diversi ġurnali bħal Farsund avis, Fedrelandsvennen u Stavanger Aftenblad."

La r-reklami u lanqas dik li ssejħet "Konferenza dwar Lista" ma wasslet għall-ebda bejgħ. Il-proċess ma kienx ikopri l-każ ta' bejgħ tal-bażi tal-ajru *en bloc*. Dan jista' jiġi kkonfermat mir-Rapport tal-Awditur Ġenerali li kkonkluda li la valutazzjoni tal-proprjetà kollha u lanqas avviż pubbliku tal-bejgħ ippjanat ma kien sar qabel infetħu n-negozjati ma' Lista Flypark AS f'Marzu 2002. Għaldaqstant l-Awtorità tikkunsidra li ma kien hemm ebda proċedura ta' irkant mhux ikkundizzjonata b'konnessjoni mal-bejgħ tal-bażi tal-ajru *en bloc* u għalhekk, kienet eskluża kull possibiltà biex tingħata għajnuna mill-Istat fuq dik il-bażi, skont lit-Taqsima 2.1 tal-Linji Gwida għall-Għajnuna mill-Istat dwar l-elementi ta' għajnuna mill-Istat għall-bejgħ tal-artijiet u l-bini.

(ii) **il-bejgħ mingħajr proċedura ta' irkant mhux ikkundizzjonata (l-espert ta' valutazzjoni)**

It-Taqsima 2.2 tal-Linji Gwida għall-elementi ta' għajnuna mill-Istat f'bejgħ ta' artijiet u bini minn awtoritajiet pubbliċi, fir-rigward ta' bejgħ mingħajr proċedura ta' irkant mhux ikkundizzjonata, tipprovdi li "jekk awtoritajiet pubbliċi jkollhom il-ħsieb li jużaw il-proċedura deskritta taħt it-Taqsima 2.1, għandha ssir evalwazzjoni indipendenti minn assessur wieħed jew aktar

([13]) Ara, permezz ta' analoġija, id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-25 ta' Settembru 2007 dwar il-miżuri ta' għajnuna implimentati minn Spanja għall-każ *IZAR*, Każ C-47/2003, li għadha mhix ippubblikata, u d-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2006/238/KE tad-9 ta' Novembru 2005 dwar il-miżuri implimentati minn Franza għall-*Mines de potasse d'Alsace*, (ĠU L 86, 24.3.2006, p. 20).

qabel in-negozjati għall-bejgħ sabiex jiġi stabbilit il-valur tas-suq fuq il-bażi tal-indikaturi tas-suq u l-istandards ta' valutazzjoni li jkunu ġeneralment aċċettati. Il-valur tas-suq li jkun stabbilit **huwa l-prezz tax-xiri minimu li jista' jkun hekk deċiż mingħajr ma tingħata għajnuna mill-Istat**." (Żieda fl-emfasi)

L-awtoritajiet Norveġiżi kienu indikaw li l-ANPD ordnat żewġ valutazzjonijiet tal-valur, mid-ditti ta' assessuri tal-proprjetà OPAK u Verditakst AS. Dawn il-valutazzjonijiet saru f'Mejju u f'Ġunju 2002 rispettivament. Filwaqt li kien jidher li n-negozjati kienu diġà bdew f'Marzu 2002, ma hemm l-ebda indikazzjoni li kien hemm xi ftehim dwar il-prezz qabel ma kienu konklużi ż-żewġ rapporti. Iż-żewġ rapporti stmaw li l-valur tas-suq tal-proprjetà mingħajr l-obbligazzjonijiet marbuta mal-istandards għas-sikurezza fir-rigward tan-nirien, it-titjib tekniku u tal-infrastruttura jew il-ftehim tal-kera.

Il-prezz li tħallas mix-xerrejja kien iddeterminat permezz ta' referenza tar-rapport ta' valutazzjoni li kien sar minn Verditakst, jiġifieri NOK 11 000 000.

Madanakollu, OPAK kienet ikkonkludiet li l-valur tal-proprjetà fid-data tal-bejgħ kien ta' NOK 32 000 000 u l-prezz tal-bejgħ iddikjarat fil-ftehim tal-kera kien ta' NOK 25 000 000 għall-ajruport kollu.

Iffaċċjata b'din il-firxa ta' valutazzjonijiet, l-Awtorità fetħet investigazzjoni formali u ħatret espert indipendenti, is-Sur Geir Saastad, li kellu l-inkarigu li:

— jqabbel il-valutazzjonijiet kollha tal-valur pprovduti lill-Awtorità;

— jiddetermina (i) il-valur tas-suq tal-bażżi tal-ajru u (ii) il-valur tal-obbligazzjonijiet marbuta mal-art u l-bini.

L-espert eżamina wkoll jekk l-aġir tal-Istat waqt il-bejgħ tal-proprjetà kienx jikkorrispondi ma' dak ta' investitur privat tas-suq jew jekk, għal kuntrarju, investitur privat tas-suq kienx jaġixxi b'mod differenti. B'dan l-aġir, l-espert ikkunsidra n-natura partikolari tal-proprjetà u d-diffikultà li l-awtoritajiet Norveġiżi qed jargumentaw li jridu jħabbtu wiċċhom magħhom minħabba l-ftehim eżistenti tal-kera li sar ma' LILAS u l-possibiltà għal dan tal-aħħar li jixtri l-proprjetà fi tmiem il-perjodu ta' għaxar snin.

L-espert indirizza l-metodi użati fiż-żewġ valutazzjonijiet eżistenti u kkonkluda li r-rapport OPAK, filwaqt li japplika prezzijiet orħos ta' kera li probabbilment kienu jirriflettu r-rati preżenti, ma jikkunsidrax il-fatt li parti mill-proprjetà hi mikrija lil LILAS għal prezz fiss ta' (NOK 10 000 per year) li hu konsiderevolment orħos minn dak li kien preżunt li hu l-kera tas-suq. L-allokazzjoni għal vakanzi u l-manutenzjoni tkun tidher li hija "ferm baxxa". F'dan ir-rigward l-espert indika li l-spejjeż marbuta mal-vakanza annwali ta' 20 % ma jkunux eċċessivi minħabba n-natura tal-proprjetà. Barra minn hekk, l-espert indika li għandhom jingħaddu l-ispejjeż sinifikattivi għall-operazzjoni u l-manutenzjoni. Flimkien dawn l-ispejjeż kellhom jnaqqsu l-valur tal-fluss tal-flus kontanti minn NOK 26 miljun (kif kienu stmati minn OPAK) għal NOK 10 miljun. Fl-aħħar nett, il-valur tal-art innifisha kellha tiġi mnaqqsa biex titqies id-diffikultà ta' bejgħ ta' biċċiet ta' art fuq dak is-sit. L-espert innota wkoll, fil-kuntest tal-kummenti tiegħu dwar ir-rapport OPAK, li l-prezz tal-bejgħ iddikjarat fil-ftehim tal-kera ta' NOK 25 000 000 kien assulutament ipotetiku.

Ir-rapport Verditakst naqas ukoll milli jqis il-fatt li parti mill-proprjetà hi mikrija lil LILAS b'rata li tirrapreżenta tnaqqis konsiderevoli fid-dħul komparat mal-assunzjoni li l-proprjetà għandha tinkera bir-rata tas-suq. Madanakolli, ir-rati tas-suq użati kienu jikkorrispondu għal dak li l-espert stess kien assuma (ara t-Taqsima 4 tar-rapport). Barra min hekk, l-espert jinnota li Verditakst kien applika ċifri għall-ispejjeż tal-operat u tal-manutenzjoni li kienu jikkorrispondu mal-valur standard li huwa applikat mill-industrija. Fl-aħħar nett, l-espert jinnota li l-istima tal-valur tal-art innifisha hija aktar konservattiva minn dik ta' OPAK u tesprimi l-opinjoni li din tidher aktar xierqa minn valutazzjoni ogħla.

Meta qabbel iż-żewġ rapporti l-espert sab li: "Id-differenza prinċipali bejn il-valutazzjonijiet qiegħda fil-kalkoli tal-ispejjeż għall-operat u l-manutenzjoni. Il-valutazzjoni ta' Verditakst tirrifletti ċ-ċifri standard applikati mill-industrija tal-proprjetà, filwaqt li l-valutazzjoni ta' OPAK ma tirriflettix dan."

L-espert ikkonkluda li: "il-prezz tal-bejgħ applikat fit-tranżazzjoni fl-2002 jkun jidher daqs il-valur stmat tas-suq. Il-bażi tal-ajru Lista nbiegħet fi żmien meta kien hemm **interess limitat f'din it-tip ta' proprjetà**. Is-**suq tal-proprjetà u s-swieq finanzjarji kien ħadu daqqa 'l isfel**, fl-istess waqt li fih **il-proprjetà setgħet tkun deskritta bħala kkumplikata u mbiegħda**. Il-kriteji li kienu applikati minn Verditakst fil-valutazzjoni tagħhom kienu aktar korretti minn dawk applikati fil-valutazzjoni ta' OPAK. L-oġġezzjoni prinċipali tal-valutazzjoni ta' OPAK kienet li naqas li japplika l-ispejjeż operattivi normali meta kkalkula l-valur tal-proprjetà. **Il-kumpens għall-obbligazzjonijiet li kienu ttrasferiti mill-ANPD għal-Lista Flypark AS b'rabta mal-bejgħ ma tidhirx li hi waħda mhux raġonevoli minħabba għadd ta' bini fuq is-sit u minħabba d-daqs taż-żona tal-art involuta.**" (Żieda fl-enfasi)

L-espert insista fuq il-fatt li kwalunkwe valutazzjoni ta' żona bħall-bażi tal-ajru Lista ġġib magħha inċertezza konsiderevoli. Din tista' tiġi spjegata mill-fatturi li ġejjin:

— is-sit hu mbiegħed meta jitqabbel ma' żona mibnija f'suq tal-proprjetà li jista' jiġi mkejjel. Dan jaffettwa mhux biss il-prezzijiet tal-artijietiżda wkoll il-prezzijiet tal-kera;

— iż-żona tinkludi bażi tal-ajru li fiha fl-imgħoddi kienu jsiru attivitajiet militari. Jeżistu ftit li xejn proprjetajiet ta' referenza li jistgħu jitqabblu, u

— l-artijiet u l-bini jeħtieġu tiswija u manutenzjoni konsiderevoli.

Fid-dawl tar-rapport tal-espert indipendenti, l-Awtorità tikkunsidra li l-bażi tal-ajru nbiegħet għall-valur tas-suq.

L-ewwel nett, il-prezz tal-bejgħ proprju kien jitqabbel mal-valutazzjoni tal-valur tas-suq fir-rapport Verditakst. Il-fatt li l-valutazzjoni tal-valur tas-suq ta' OPAK kien konsiderevolment ogħla ma jfissirx li wieħed jista' jikkonkludi li kien hemm għajnuna mill-Istat ([14]).

Hu minnu li l-espert maħtur mill-Awtorità jindika, kif issemma aktar 'il fuq, għal diversi fatturi li jindikaw li l-valutazzjoni tal-valur tas-suq ta' OPAK kien ferm ogħli u li l-kriterji applikati minn Verditakst kienu aktat preċiżi minn dawk applikati minn OPAK. L-Awtorità hi tal-istess fehma li s-suq tal-proprjetà f'Lista mhux wieħed tipiku u hu diffiċli li jiġi vvalutat, kif innota s-Sur Saastad, li kwalunkwe valutazzjoni ta' żona bħal ma hi l-bażi tal-ajru Lista ġġib magħha inċertezza konsiderevoli. Huwa minnu li d-differenza fiż-żewġ valutazzjonijiet li kienu saru fl-2002 jkunu jidhru li jsostnu l-inċertezza li hi marbuta ma' dak is-suq. Huwa minnu wkoll li mhux biss l-ANPD ma' kinitx kapaċi tbigħ il-biċċiet ta' art, iżda ukoll, minn meta xtrat il-proprjetà fl-2002, Lista Flypark AS kellha suċċess limitat fil-bejgħ ta' biċċiet ta' art għal negozji ġodda. Il-valur baxx tas-suq tal-bażi tal-ajru jkompli jiġi kkonfermat mit-tul taż-żmien u mid-diffikultà tal-proċess innifsu tal-bejgħ, li dam mill-1997 sal-2002.

L-element finali tal-prezz li tħallas hu l-valur li kien attribwit għal ċerti spejjeż, li kienu mnaqqsa mill-valur tal-proprjetà biex jiġi miksub l-aħjar prezz. It-Taqsima 2.2 tal-Linji Gwida għall-Għajnuna mill-Istat dwar elementi ta' għajnuna mill-Istat fil-bejgħ tal-artijiet u l-bini minn awtoritajiet pubbliċi tipprevedi b'mod speċifiku li "obbligazzjonijiet speċjali li huma konnessi mal-art u l-bini u mhux max-xerrej jew l-attivitajiet ekonomiċi tiegħu jistgħu jintrabtu mal-bejgħ". L-iżvantaġġ ekonomiku ta' obbligazzjonijiet bħal dawn jista' jiġi kkumpensat fil-prezz tax-xiri

F'rabta ma' dawn l-obbligazzjonijiet, l-espert jinnota li l-ammonti mhumiex ferm għolja, meta titqies iż-żona li fiha huma jinsabu, u li hu rari li l-valur ta' dawn l-obbligazzjonijiet jaqbżu l-valur tal-proprjetà innifisha. Filwaqt li l-proċedura għat-trasferiment tal-fondi hija kkaratterizzata bħala "ferm rari", l-Awtorità tikkunsidra li din ma taffettwax il-valutazzjoni tal-valur tal-obbligazzjonijiet infushom.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li ssemmew, u flimkien mal-fatt li proprjetà li ġġorr il-piż ta' drittijiet preventivi jew għażliet għal xiri, tkun diffiċli li tinbiegħ, l-Awtorità hi tal-fehma li, fir-rigward tal-bejgħ tal-bażi tal-ajru, mhux stabbilit li kienu involuti riżorsi tal-Istat u li kien hemm għajnuna mill-Istat.

3. *KONKLUŻJONI*

Fuq il-bażi tal-valutazzjoni kontinwa, l-Awtorità tikkunsidra li l-bejgħ tal-bażi tal-ajru Lista ma tikkostitwix għajnuna mill-Istat skont l-Artikolu 61(1) taż-ŻEE.

ADOTTAT DIN ID-DEĊIŻJONI:

Artikolu 1

Il-proċedura mibdija skont l-Artikolu 4(4), moqrija flimkien mal-Artikolu 13, tal-Parti II tal-Protokoll 3 dwar il-kera tal-bażi tal-ajru Lista hi b'hekk magħluqa.

Artikolu 2

L-Awtorità tas-Sorveljanza tal-EFTA tikkunsidra li l-bejgħ tal-bażi tal-ajru Lista ma tikkostitwixxix għajnuna mill-Istat skont l-Artikolu 61 taż-ŻEE.

Artikolu 3

Din id-deċiżjoni hija indirizzata lir-Renju tan-Norveġja.

Artikolu 4

Il-verżjoni Ingliża biss hija awtentika.

Magħmul fi Brussell, is-27 ta' Marzu 2009.

Għall-Awtorità tas-Sorveljanza tal-EFTA

Per SANDERUD
President

Kurt JÄGER
Membru tal-Kulleġġ

([14]) Ara permezz ta' analoġija, il-Każi konġunti T-127/99, T-129/99 u T-148/99 *Diputación Foral de Álava* [2002] ECR II-1275, paragrafu 85.