

## DEĊIŻJONI TAL-AWTORITÀ TA' SORVELJANZA TAL- EFTA

Nru 232/11/COL

tat-13 ta' Lulju 2011

dwar in-notifika tal-bejgħ tal-art f'Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 fil-muniċipalità ta' Asker (in-Norveġja)

L-AWTORITÀ TA' SORVELJANZA TAL-EFTA ("l-Awtorità"),

Wara li kkunsidrat il-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea ("il-Ftehim ŻEE"), b'mod partikolari l-Artikolu 61 u l-Protokoll 26,

Wara li kkunsidrat il-Ftehim bejn l-Istati tal-EFTA dwar it-Twaqqif ta' Awtorità ta' Sorveljanza u ta' Qorti tal-Ġustizzja ("il-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti"), b'mod partikolari l-Artikolu 24,

Wara li kkunsidrat il-Protokoll 3 tal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti ("il-Protokoll 3"), b'mod partikolari l-Artikolu 1(2) tal-Parti I u l-Artikoli 7(5) u 14 tal-Parti II,

Wara li kkunsidrat il-verżjoni kkonsolidata tad-Deċiżjoni tal-Awtorità Nru 195/04/COL tal-14 ta' Lulju 2004 dwar id-dispożizzjonijiet ta' implimentazzjoni msemmija taht l-Artikolu 27 tal-Parti II tal-Protokoll 3 ("id-Deċiżjoni dwar id-Dispożizzjonijiet ta' Implimentazzjoni")<sup>(1)</sup>,

Wara li sejhet lill-partijiet interessati sabiex jissottomettu l-kummenti tagħhom skont dawn id-dispożizzjonijiet<sup>(2)</sup> u wara li kkunsidrat il-kummenti tagħhom,

Billi:

## I. FATTI

## 1. PROCĊEDURA

Permezz tal-ittra tal-15 ta' Dicembru 2008 (Avveniment Nru 508884), li waslet għand l-Awtorità fit-13 ta' Frar 2009, l-awtoritajiet Norveġiżi nnotifikaw bejgħ ta' art f'Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 mill-muniċipalità ta' Asker, skont l-Artikolu 1(3) tal-Parti I tal-Protokoll 3.

Permezz tal-ittra ddatata 8 ta' April 2009 (Avveniment Nru 512188), l-Awtorità talbet aktar informazzjoni. L-awtoritajiet Norveġiżi wiegħbu permezz ta' ittra ddatata 11 ta' Mejju 2009 (Avveniment Nru 518079).

Permezz ta' ittra tas-7 ta' Lulju 2009 (Avveniment Nru 521778), l-Awtorità baġtet it-tieni talba għal informazzjoni. L-awtoritajiet Norveġiżi wiegħbu permezz ta' ittra ddatata 14 ta' Awwissu 2009 (Avveniment Nru 527555).

L-Awtorità imbagħad infurmat lill-awtoritajiet Norveġiżi li kienet iddeċidiet li tagħti bidu għall-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1(2) tal-Parti I tal-Protokoll 3 fir-rigward tal-bejgħ tal-art.

Id-Deċiżjoni tal-Awtorità Nru 538/09/COL li jingħata bidu għall-proċedura giet ippubblikata f'Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea u s-Suppliment taż-ŻEE għal dan fit-8 ta' Lulju 2010.<sup>(3)</sup> L-Awtorità sejhet lill-partijiet interessati sabiex jissottomettu l-kummenti tagħhom dwar dan.

L-Awtorità rċeviet kummenti minn parti interessata waħda, jiġifieri x-xerrej Asker Brygge AS. L-ittra ddatata 29 ta' Jannar 2010 intbagħtet mill-Muniċipalità ta' Asker flimkien mal-ittra tal-Muniċipalità tal-istess data.

Fl-14 ta' Ottubru 2010 saret laqgħa bejn l-Awtorità u l-awtoritajiet Norveġiżi fejn gie diskuss il-każ. Wara l-laqgħa l-awtoritajiet Norveġiżi sottomettew il-kummenti finali tagħhom dwar il-każ fid-19 ta' Novembru 2010.

## 2. DESKRIZZJONI TAN-NOTIFIKA

L-awtoritajiet Norveġiżi nnotifikaw il-bejgħ ta' biċċa art mill-muniċipalità ta' Asker lill-kumpanija Asker Brygge AS ("Asker Brygge"). Il-proprjetà hija rreġistrata fir-reġistru tal-proprjetà Norveġiż bhala Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 fil-muniċipalità ta' Asker ("gbr. 32/17") u hija approssimament 9 700 m<sup>2</sup>. Ma kien hemm l-ebda bini fuq il-proprjetà. Slepden Båtforening kera parti mill-proprjetà mill-Muniċipalità.

Il-muniċipalità ta' Asker u Asker Brygge dahlet fi ftehim fl-2001 ("il-ftehim dwar opzjoni"), skont liema Asker Brygge ingħatat opzjoni, li tiskadi fil-31 ta' Dicembru 2009, sabiex tixtri art għas-somma fissa ta' NOK 8 miljun, aġġustata skont l-indiċi tal-prezz tal-konsumatur. Skont il-ftehim dwar opzjoni, l-muniċipalità kellha l-intenzjoni li tagħti lil Asker Brygge l-opzjoni li tixtri l-proprjetà bil-prezz tas-suq sakemm Asker Brygge timpenja ruhha sabiex twettaq ippjanar u ricerka estensiva bil-għan li tikseb regolamentazzjoni mill-ġdid tal-proprjetà u imbagħad tiżviluppa l-proprjetà.

Fl-2004 gie mġedded il-ftehim dwar opzjoni, u l-validità tal-opzjoni giet estiza sal-31 ta' Dicembru 2014 taht kondizzjonijiet simili fir-rigward tal-progress tax-xogħol ta' regolamentazzjoni mill-ġdid.

Fl-2005, Asker Brygge għażlet li tixtri l-art. Il-partijiet dahlu fi ftehim ta' bejgħ fil-21 ta' Marzu 2007 għall-prezz ta' NOK 8 727 462. L-art giet ittrasferita lil Asker Brygge fl-istess data għalkemm l-ewwel pagament biss ta' 30 % tas-somma tal-bejgħ thallset fid-data tat-trasferiment tal-proprjetà. It-tieni u l-akbar pagament, 70% tas-somma tal-bejgħ (NOK 6 109 223), huwa dovut sa mhux aktar tard mill-31 ta' Dicembru 2011. Il-muniċipalità ta' Asker mhi se żżomm l-ebda rata ta' imghax fuq it-tieni pagament.

Il-muniċipalità ta' Asker u Asker Brygge huma tal-opinjoni li l-kuntratt ta' bejgħ ma jinvolvi l-ebda għajna mill-Istat peress li l-prezz tal-bejgħ jirrifletti l-valur tas-suq. Madankollu, l-awtoritajiet Norveġiżi ddeċidew li jinnotifikaw it-tranzazzjoni għar-raġunijiet ta' ċertezza legali.

(1) Disponibbli fuq: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

(2) Ippubblikati fil-ĠU C184 tat-8.7.2010, p. 20 u s-Suppliment taż-ŻEE Nru 35 tat-8.7.2010.

(3) Ara ĠU C 184, 8.7.2010 u s-Suppliment taż-ŻEE tal-Ġurnal Uffiċjali Nru 35, 8.7.2010.

### 3. KUMMENTI MILL-AWTORITAJIET NORVEĠIŻI

Il-muniċipalità ta' Asker hija tal-opinjoni li l-kuntratt ta' bejgh ma jinvolti l-ebda għajjnuna mill-Istat peress li l-prezz tal-bejgh jirrifletti l-valur tas-suq. Il-muniċipalità ta' Asker enfasizzat li l-prezz tal-bejgh ma kienx soġġett għal negozjati peress li kien g e stabbilit fl-2001. Għalkemm l-ebda valutazzjoni tal-valur indipendenti ma kienet saret fil-mument tal-ftehim dwar opzjoni fl-2001, il-muniċipalit  f'dak il-mument għamlet il-valutazzjoni tagħha abbażi tal-esperjenza estensiva tagħha fis-suq tal-propriet  f'Asker.

Il-muniċipalit  sottomettiet li trid tgawdi margini ta' g udizzju. Il-valutazzjonijiet tal-valur imwettqa f'Gunju 2006 u Ġunju 2008 involutaw il-valur tas-suq fl-2001 bħala NOK 9.6 (b'varazzjoni possibbli ta' +/- 15%) miljun u NOK 8 miljun rispettivament. Il-valutazzjonijiet huma għaldaqstant skont il-prezz tal-bejgh fl-2001, li huwa l-perjodu rilevanti sabiex issir il-valutazzjoni. Il-valutazzjoni ddatata 18 ta' Jannar 2008 hija bbażata fuq il-propriet  hażina, u ma qisix fatturi importanti għall-valutazzjoni.

L-opzjoni ma tistax titqies bħala mogħtija mingħajr remunerazzjoni, peress li Asker Brygge bi skambju wettqet obbligi relatati mal-ippjanar u r-riċerka. Il-muniċipalit  kkunsidrat il-propriet  bħala diffiċli li tiġi żviluppata, u ma riditx twettaq ir-riċerka meħtieġa sabiex jiġu skoperti r-riskji relatati ma' kondizzjonijiet diffiċli tal-hamrija u t-tniġġis. Ir-riċerka minn Asker Brygge eliminat ir-riskji msemmija, u l-muniċipalit  setgħet imbagħad tbigh il-propriet  mingħajr ma kellha targumenta vis- -vis xerrejja potenzjali fir-rigward ta' dawn ir-riskji. Għaldaqstant l-obbligu li wettqet Asker Brygge kien ta' valur għall-muniċipalit .

Il-muniċipalit  taċċetta li investitur privat ma kienx se jagħti hlas pospost ta' 70% tas-somma tal-bejgh mingħajr imghax, izda kwalunkwe għajjnuna possibbli mill-Istat minhabba n-nuqqas ta' dan l-imghax tiġi meqjusa bħala għajjnuna *de minimis*.

### 4. KUMMENTI MINN PARTIJET TERZI

Asker Brygge sottomettiet li l-Awtorit  ma tistax tikkonkludi li għajjnuna mill-Istat kienet involuta fil-bejgh.

#### 4.1 Il-valur fl-2001

Asker Brygge sottomettiet li l-valutazzjoni tal-allegati miżuri għall-għajjnuna għandha tkun ibbażata fuq il-fatti disponibbli lill-Muniċipalit  fil-mument li dahlet fi ftehim dwar opzjoni li fih Asker Brygge ingħatat id-dritt li tixtri l-proprietà inkwistjoni, jiġifieri fl-2001. Għaldaqstant, il-valur tas-suq tal-proprietà jrid jiġi vvalutat fil-mument tal-konkluzjoni tal-ftehim dwar Opzjoni. Mhuwix ir-rwol tal-Awtorità li tissostitwixxi s-sentenza tal-Muniċipalità fir-rigward tal-valutazzjoni ekonomika tal-valur tal-proprietà fl-2001. Għaldaqstant, Asker Brygge tissottometti li l-Muniċipalit  gawdiet margini ta' diskrezzjoni fil-valutazzjoni tagħha tal-prezz tas-suq tal-propriet  fl-2001.

Fl-2001, il-ftehim ma' Slepnden B tforening (Slepnden) u l-obbligu li tiġi provduta soluzzjoni futura għal Slepnden irid jitqies bħala piż fuq il-propriet  li influwenza b'mod ċar il-valur tas-suq tagħha.

Regolamentazzjoni mill-g did tal-propriet  tkun meħtieġa sabiex l-art tiġi żviluppata għal attivit  ta' negozju. Din ma kinitx alternattiva realistika għall-muniċipalit  fl-2001. Ix-xoghlijiet preparatorji li jkunu jinhtieġu qabel regolamentazzjoni mill-g did kompleta huma kemm għaljin kif ukoll jiehdu hafna żmien. Barra minn hekk, kien hemm riskju potenzjali għal Asker Brygge li l-Muniċipalit  u istituzzjonijiet pubbliċi ohra ma jaċċettawx applikazzjoni għal regolamentazzjoni mill-g did, bħal pereżempju l-Amministrazzjoni Pubblika tat-Toroq jew il-Gvernatur tal-Kontea.

Irid jitqies ukoll li l-propriet  hija viċin l-awtostrada E18, li jfisser li l-propriet  hija esposta kemm għall-hsejjes mit-triq kif ukoll għat-tniġġis. Barra minn hekk, il-fatt li tinstab viċin l-awtostrada jillimita konsiderevolment il-possibilit  li l-propriet  tiġi żviluppata. Skont il-pjan ta' żvilupp tal-awtostrada, kien ipprobit li tinbena xi haġa aktar viċin minn 35 m tat-triq. Peress li l-propriet  hija dejqa hafna u tinstab viċin it-triq, din il-limitazzjoni timplika li kważi 90% tal-propriet  kienet soġġetta għal din il-projbizzjoni. Barra minn hekk, kif jirriżulta mit-Taqsima 1 tal-Ftehim u skont il-pjan ta' żvilupp ta' triq pubblika, parti mill-propriet  kienet ipplanata li tintuża fi triq g dida li tinstab hdejn l-awtostrada eżistenti. Approssimament 1/3 tal-propriet  se jiġi mehud mit-triq il-g dida.

Asker Brygge trid tenfassizza wkoll l-incertezza fir-rigward tal-kondizzjonijiet tal-propriet . Kif iddikjarat hawn fuq, il-propriet  inkwistjoni giet meqjusa bħala diffiċli hafna li tiġi żviluppata minhabba l-kondizzjonijiet tal-hamrija tagħha. Barra minn hekk g e meqjus bħala probabbli li l-hamrija u x-xatt kienu mniġġsa hafna. Għaldaqstant, meta Asker Brygge kkuntattjat lill-Muniċipalit  fl-2001 bil-ghan li tixtri l-art, g e meqjus mill-Muniċipalit  bħala kważi impossibbli li l-art tiġi żviluppata għall-attivit  tan-negozju. La Asker Brygge lanqas il-Muniċipalit  ma kellhom informazzjoni suffiċjenti jew eżatta fir-rigward ta' dawn il-kwistjonijiet, u l-iżvilupp se jeħtieġ analiżi konsiderevoli tal-kondizzjonijiet tal-propriet . Asker Brygge tirrikonoxxi li l-limitazzjonijiet imsemmija hawn fuq iridu jitqiesu bħala piżijiet fuq il-propriet  li influwenzaw b'mod ċar il-valur tas-suq tagħha.

Barra minn hekk, l-Awtorit  ma tistax tibbaża l-valutazzjoni tagħha fuq ċirkostanzi fattwali sussegwenti. Dan ikun jimplika li l-Awtorit  tibbaża d-deċiżjoni tagħha permezz ta' fatti li ma kinux disponibbli għall-Muniċipalità meta dahlet fil-ftehim. Kwalunkwe zieda fil-valur tal-proprietà wara l-2001 hija minhabba fxogħol li jitwettaq minn Asker Brygge. Mingħajr ix-xogħol imwettaq minn Asker Brygge iz-żona x'aktarx xorta tibqa' mhux żviluppata b'valur monetarju limitata hafna għall-muniċipalità.

#### 4.2 Ir-rilevanza tal-valur fl-2007

Sal-punt li l-valur tal-2007 huwa rilevanti, l-Awtorit  għandha tqis u tnaqqas il-valur miżjud li huwa riżultat tax-xogħol imwettaq minn Asker Brygge mill-2001 sal-2007.

#### 4.3 Remunerazzjoni għall-opzjoni

L-obbligu li jiġi ffinanzjat xogħol ta' riċerka, li jammonta approssimament għal NOK 4 jew 5 miljun, irid, fl-opinjoni ta' Asker Brygge, jitqies meta tiġi vvalutata r-remunerazzjoni għall-opzjoni mogħtija lil Asker Brygge. Inġenerali din il-metodoloġija mhix haġa rari bħala bażi għall-iffissar tal-prezz ta' opzjoni fir-rigward ta' art mhux żviluppata bħal f'dan il-każ.

#### 4.4 Il-valutazzjonijiet tal-valur

L-ebda waħda mill-valutazzjonijiet tal-valur tal-proprjetà ma tqis b'mod suffiċjenti ċ-ċirkostanzi fattwali fl-2001. L-oġġezzjoni prinċipali ta' Asker Brygge għall-valutazzjonijiet hija li l-istima tal-prezz tas-suq inter alia giet ibbażata fuq suppożizzjoni li aktar żvilupp tal-marina kien possibbli u intenzjonat mill-Municipalità u Asker Brygge. Issir referenza għall-valutazzjoni tal-valur imwettqa minn TJB Eiendomstaksering paġna 6-9, li fiha l-istimatur jibbaża l-valutazzjoni tiegħu fuq il-fatt li huwa possibbli li jithammel ix-xatt sabiex jiġu stabbiliti aktar spazji għad-dgħajjes u jiġu stabbiliti b'tiehi għall-hżin tad-dgħajjes fiż-żona tal-art. Issir referenza wkoll għall-valutazzjoni ta' Takstsen-teret dwar il-valur, paġni 14 u 15, li tibbaża l-valutazzjoni tagħha wkoll fuq dan l-iżvilupp tal-proprjetà.

Madankollu, meta l-Ftehim gie konkluz fl-2001 dan l-iżvilupp tal-proprjetà la kien intenzjonat u lanqas meqjus bhala possibbli mill-Municipalità u Asker Brygge. Barra minn hekk, minhabba l-kondizzjonijiet tax-xatt taht iż-żona tal-art, u sabiex jiġi evitat l-ispostament tal-massa u hsara lis-sisien ta' pont li jservi bhala triq viċin tal-proprjetà, l-Amministrazzjoni Pubblika tat-Toroq ipprojbixxiet aktar thammil fiż-żona.

## II. VALUTAZZJONI

### 1. IL-PREŻENZA TA' GHAJNUNA MILL-ISTAT

Għajnuna mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE

L-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE jinqara kif ġej:

*“Bla hsara għal dispożizzjonijiet kuntrarji f'dan il-Ftehim, kwalunkwe għajnuna, tkun f'liema forma tkun, mogħtija mill- Istiti Membri tal-KE, l-Istiti tal-EFTA jew permezz ta' riżorsi tal- Istat li twassal għal tfixkil jew theddida ta' tfixkil għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew il-produzzjoni ta' ċerti prodotti, safejn tolqot il-kummerċ bejn il-Partijiet Kontraenti, tkun inkompatibbli mal-funzjanament ta' dan il-Ftehim.”*

### 1.1 Il-prinċipju tal-investitur fis-suq

#### 1.1.1 Introduzzjoni

Kieku t-tranzazzjoni twettqet skont il-prinċipju tal-investitur tal-ekonomija fis-suq, jiġifieri, jekk il-municipalità bieghet l-art għall-valur tas-suq tagħha u l-kondizzjonijiet tat-tranzazzjoni kienu jkunu aċċettabbli għal bejjiegh privat, it-tranzazzjoni ma kinitx tinvolvi l-ġhoti tal-għajnuna mill-Istat. Il-bejgħ tal-art seta' jikkwalifika bhala għajnuna mill-Istat jekk il-bejgħ ma twettaqx bil-prezz tas-suq. Bhala punt ta' tluq, il-valutazzjoni ta' jekk proprjetà nbieghet b'valur tas-suq għandha tiġi vvalutata fil-mument tal-konkluzjoni tal-kuntratt. Iċ-ċirkostanzi ta' dan il-bejgħ tal-art huma kemmxejn partikolari fis-sens li jeżistu diversi ftehimiet li jikkonċernaw il-bejgħ: Ftehim dwar opzjoni tal-2001, ftehim estiż dwar opzjoni tal-2004 u ftehim ta' bejgħ tal-2007.

Il-ftehim dwar opzjoni mhux biss ta' lil Asker Brygge dritt li takkwista l-proprjetà fi kwalunkwe hin partikolari matul is-snin

li kellhom jiġu, iżda anke f'fissa l-prezz għal trasferiment aktar tard. B'hekk, l-opzjoni inkludiet il-possibbiltà li Asker Brygge tosserva l-iżvilupp tal-prezzijiet tal-proprjetà matul numru ta' snin, u imbaggħad tagħzel li tixtri l-proprjetà għall-prezz miftiehem fl-2001. Filwaqt li l-Awtorità tirrikonoxxi bis-shih id-dritt għall-awtoritajiet pubbliċi li joperaw wkoll f'suq fuq termini kummerċjali, madankollu ssib raġuni sabiex tqis b'attenzjoni jekk ftehim simili kienx ikun konkluz minn operatur tas-suq privat. F'dan ir-rigward l-Awtorità kkunsidrat jekk Asker Brygge hallsitx għall-opzjoni bhala tali, u jekk il-kondizzjonijiet favorevoli għax-xerrej jidhrux li huma bbilancjati mill-obbligi korrispondenti għax-xerrej jew id-drittijiet għall-bejjiegh.

L-Awtorità kkonkludiet li wiehed ma jistax jgħid li l-ftehim dwar opzjoni bhala tali jikkonforma mal-prinċipju tal-investitur fis-suq privat. L-Awtorità imbaggħad ivvalutat jekk il-proprjetà gietx ittrasferita bil-valur tas-suq meta l-ftehim tal-bejgħ gie konkluz fl-2007 abbażi tal-prezz miftiehem fl-2001. L-Awtorità kkonkludiet dwar dan il-punt li l-proprjetà nbieghet taht il-valur tas-suq fl-2007. Għaldaqstant, l-Awtorità, f'dan li ġej, l-ewwel ivvalutat il-ftehim dwar opzjoni tal-2001 (u l-estensjoni ffirmata fl-2004), u t-tieni, jekk il-bejgħ attwali tal-art fl-2007 twettaqx bil-prezz tas-suq.

#### 1.1.2 Il-prezz tas-suq tal-ftehim dwar opzjoni ffirmat fl-2001

Fir-rigward tal-ftehim dwar opzjoni, irid jiġi eżaminat jekk investitur privat li qed jopera f'ekonomija tas-suq kienx jagħzel li jidhol fi ftehim simili fir-rigward tal-prezz u t-termini bhala dak iffirmat bejn il-municipalità ta' Asker u Asker Brygge fl-2001. Fit-twettiq ta' dik il-valutazzjoni, l-Awtorità ma tistax tissostitwixxi l-ġudizzju kummerċjali tal-municipalità ma' tagħha, li jimplika li l-municipalità, bhala l-bejjiegh tal-biċċa art, trid tgawdi margġini ta' ġudizzju. Jista' jkun hemm numru ta' raġunijiet kummerċjalment sodi sabiex wiehed jidhol fi ftehim taht kondizzjonijiet partikolari. Meta ma jkun hemm l-ebda spjegazzjoni plawsibbli għall-għażla tal-municipalità, il-miżura tista' tikkwalifika bhala għajnuna mill-Istat.

Abbażi tal-informazzjoni disponibbli għall-Awtorità, il-kondizzjonijiet għall-bejgħ aktar tard ġew stabbiliti fil-ftehim dwar opzjoni ffirmat fl-2001. Dan il-ftehim ta' lil Asker Brygge dritt, iżda mhux obligu, li tixtri l-proprjetà fuq kondizzjonijiet determinati minn qabel fi kwalunkwe hin partikolari sal-31 ta' Diċembru 2009. Mill-banda l-oħra, il-municipalità giet ipprojbita milli tbiegh il-proprjetà lil xi hadd iehor fl-istess perjodu. Il-karatteristiċi ewlenin tal-ftehim dwar opzjoni li huma rilevanti għall-valutazzjoni tal-għajnuna mill-Istat huma (i) il-prezz miftiehem ta' NOK 8 miljun, aġġustat skont l-indiċi tal-prezz tal-konsumatur, (ii) id-dritt ta' negozjar mill-ġdid miftiehem għal Asker Brygge f'każ li l-prezzijiet tal-proprjetà jonqsu konsiderevolment qabel ma tkun giet invokata l-opzjoni (ma kien hemm l-ebda dritt korrispondenti ta' negozjar mill-ġdid għall-municipalità f'każ li l-prezzijiet tal-proprjetà jżiedu konsiderevolment), (iii) il-hlas f'żewġ pagamenti, fejn 70 % tal-prezz tal-bejgħ jithallas sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2011, iżda l-ebda imghax ma jithallas għal dan il-dewmien.





tinvolvi riskju ekonomiku sostanzjali. Madankollu, l-Awtorità ssib li investitur tas-suq privat ma kienx se jidhol fi ftehim bhal dan minghajr dritt reciproku għall-aġġustament li kieku l-prezzijiet tal-proprjetà jżiedu jew jonqsu konsiderevolment. F'dan ir-rigward, id-dritt għall-muniċipalità li taġġusta l-prezz skont l-indiċi tal-prezz tal-konsumatur jidher li mhuwiex suffiċjenti sabiex jikkompensa għan-nuqqas ta' dritt korrispondenti ta' negozjar mill-gdid.

Fl-opinjoni tal-Awtorità, l-indiċi tal-prezz tal-konsumatur mhuwiex l-indiċi korrett li għandu jintuża fl-aġġustament għal tibdil fil-prezzijiet tal-proprjetà. L-indiċi tal-prezz tal-konsumatur huwa miżura li jistma l-bidla fil-prezz medju tal-oġġetti u s-servizzi tal-konsumatur mixtrija minn familji, u ma jirriflettix il-movimenti tal-prezz tas-suq tal-proprjetà. Il-prezzijiet tal-proprjetà jżviluppaw b'mudell differenti minn prezzijiet oħra, u għalhekk il-prezzijiet tal-proprjetà immobbli, bhal din inkwistjoni f'dan il-każ partikolari, normalment ma jitqisux fid-determinazzjoni tal-indiċi tal-prezz tal-konsumatur.

Barra minn hekk, il-Ftehim dwar Opzjoni jinkludi l-ftehim tal-muniċipalità ta' Asker li jiġi pospost il-hlas ta' 70 % tal-prezz tal-bejgħ miftiehem sa mhux aktar tard mill-31 ta' Dicembru 2011 <sup>(6)</sup> minghajr ma jintalab kwalunkwe imghax għal dan id-diferiment. Skont l-awtoritajiet Norveġiżi, il-posponiment tal-hlas shih minghajr kwalunke imghax ġie aċċettat peress li l-proprjetà giet ikkunsidrata bhala diffiċli li tiġi żviluppata. L-Awtorità ssib li operatur privat ma kienx se jaqbel li jipposponi l-hlas tul perjodu daqshekk twil minghajr ma jehtieg kwalunkwe hlasijiet ta' imghax. Barra minn hekk, issib li operatur privat ma kienx jittrasferixxi l-pussess totali tal-proprjetà qabel ma jkun irċieva l-hlas kollu. Il-muniċipalità ta' Asker taqbel li investitur privat kien jirrikjedi remunerazzjoni għall-hlas pospost. Għalkemm il-muniċipalità ta' Asker issottomettiet li kwalunkwe għajjnuna f'dan ir-rigward tkun taht il-limiti *de minimis*, ma pprovdiet l-ebda dokumentazzjoni għal dan il-għan.

Għar-raġunijiet deskritti hawn fuq, l-Awtorità ssib li operatur privat ma kienx jidhol fi ftehim dwar opzjoni daqshekk twil, fuq kondizzjonijiet simili bhall-muniċipalità ta' Asker minghajr ma jirrikjedi remunerazzjoni għall-opzjoni u l-kondizzjonijiet favorevoli bhala tali. Billi talbet sempliċiment remunerazzjoni li tikkorrispondi għall-valur tal-proprjetà fl-2001, il-muniċipalità ta' Asker hadet ir-riskju li tagħti għajjnuna mill-Istat aktar tard, b'mod partikolari kieku kellhom jżiedu l-prezzijiet tal-proprjetà.

L-Awtorità għalhekk tikkonkludi li l-Ftehim dwar Opzjoni ma ġiex konkluz fuq kondizzjonijiet tas-suq u għaldaqstant il-preżenza ta' għajjnuna mill-Istat ma tistax tiġi eskluża.

Huwa għalhekk mehtieg li jiġi eżaminat jekk il-proprjetà nbighetx bi prezz taht il-valur tas-suq.

<sup>(6)</sup> Skont il-klawsola 3 tal-kuntratt tal-bejgħ, il-hlas għandu jsehh qabel ma tibda kwalunkwe attività ta' bini u fi kwalunkwe każ sal-31.12.2011, ara avveniment # 508884, dokument mehmuz 1.

### 1.1.3 Il-valur fis-suq tal-proprjetà fil-mument tal-ftehim tal-bejgħ

Fl-2005, Asker Brygge hadet l-opzjoni. Għalkemm il-kondizzjonijiet għall-bejgħ ġew stabbiliti fil-ftehim dwar opzjoni tal-2001, il-kuntratt tal-bejgħ ma ġiex konkluz qabel il-21 ta' Marzu 2007. L-awtoritajiet Norveġiżi spjegaw li l-prezz tal-bejgħ ma kienx soġġett għal negozjati fl-2007 iżda ġie miftiehem fl-2001.

Il-valur tal-proprjetà fl-2001 mhuwiex deċiżiv għall-valutazzjoni ta' jekk inghatax għajjnuna mill-Istat mat-tranzazzjoni attwali peress li l-bejgħ ma twettaqx fl-2001, iżda fl-2007. Billi l-ftehim dwar opzjoni tal-2001 ta lil Asker Brygge d-dritt li tixtri l-proprjetà għall-10 snin li ġejjin, sadattant il-proprjetà baqgħet fil-muniċipalità, sakemm Asker Brygge ma haditx l-opzjoni. Għaldaqstant, il-punt rilevanti fiż-żmien għall-valutazzjoni tal-għajjnuna mill-Istat tal-Awtorità huwa l-mument meta nbieghet il-proprjetà u giet ittrasferita lil sid ġdid, fl-2007.

F'dan li ġej, l-Awtorità għalhekk se tqabbel il-prezz ta' NOK 8 727 462 imhallas minn Asker Brygge fil-mument meta l-bejgħ twettaq fl-2007 mal-valur fis-suq tal-proprjetà.

Skont il-Linji Gwida tal-Għajjnuna mill-Istat tal-Awtorità dwar il-bejgħ tal-art, bejgħ ta' art u bini wara proċedura ta' sejha għall-offerti mhux ikkondizzjonata u suffiċjentement reklamata tajjeb, paragonabbli għal irkant, li taċċetta l-aħjar jew l-unika offerta, huwa b'definizzjoni l-valur tas-suq u konsegwentement ma jinkludix għajjnuna mill-Istat. Inkella, sabiex tiġi eskluża l-eżistenza ta' għajjnuna meta jitwettaq bejgħ ta' art minghajr proċedura ta' sejha għall-offerti mhux ikkondizzjonata, għandha titwettaq valutazzjoni indipendenti minn stimatur indipendenti tal-assi wiehed jew aktar qabel in-negozjati ta' bejgħ sabiex jiġi stabbilit il-valur tas-suq abbażi ta' indikaturi tas-suq aċċettati b'mod generali u standards ta' valutazzjoni. L-istimatur għandu jkun indipendenti fit-twettiq tal-kompiti tiegħu, jiġifieri l-awtoritajiet pubbliċi m'għandhomx ikunu intitolati li johorġu ordnijiet rigward ir-riżultat tal-valutazzjoni. F'dan il-każ partikolari, il-muniċipalità ta' Asker ma rranġatx għal proċedura ta' sejha għall-offerti mhux ikkondizzjonata u lanqas ma ġabret evalwazzjoni esperta indipendenti qabel ma daħlet fil-ftehim. Għaldaqstant, l-eżistenza ta' għajjnuna mill-Istat ma tistax tiġi eskluża awtomatikament.

Fin-notifika, l-awtoritajiet Norveġiżi sottomettew 3 valutazzjonijiet ta' valur tal-proprjetà inkwistjoni. L-ebda wahda mill-valutazzjonijiet ta' valur ma twettqet qabel ma ġie konkluz il-ftehim dwar opzjoni fl-2001, iżda stabbilit il-valur tal-proprjetà wara dan.

L-ewwel rapport iddatat 30 ta' Ġunju 2006 twettaq minn *surveyors* liċenzjati tal-proprjetà ta' Verditakst AS, Takst Senteret u Agdestein <sup>(7)</sup>. Skont dan ir-rapport il-valur stmat tal-art fl-2001, iż-żmien meta ġie konkluz il-kuntratt dwar opzjoni, kien ta' NOK 9.6 miljun, b'varjazzjoni possibbli ta' +/- 15 %. Madankollu, din tidher li hija stima approssimattiva hafna. Il-valutaturi sempliċiment ikkunsidraw il-valur tal-proprjetà abbażi

<sup>(7)</sup> Avveniment # 508884, Dokument mehmuz 9 man-notifika.

tal-użu permess (prinċipalment għal finijiet tal-marina) skont ir-regim regolatorju eżistenti fil-mument tal-valutazzjoni (li kien l-istess bħal fl-2001), u l-valur b'użu kkombinat alternattiv ta' marina, akkomodazzjoni u industrija, u vvalutaw il-valur tal-proprjetà bħala l-valur tan-nofs ta' dawn iż-żewġ alternattivi<sup>(8)</sup>. Madankollu, kif spjegat hawn fuq, huwa l-valur tal-art fl-2007 meta nbiegħet il-proprjetà u giet ittrasferita lis-sid il-gdid li huwa rilevanti għal valutazzjoni ta' għajjuna mill-Istat.

L-awtoritajiet Norveġiżi hemżu man-notifika żewġ valutazzjonijiet ta' valur addizzjonali li TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik kienu wettqu f'isem il-municipalità. Fl-ewwel rapport iddatat 18 ta' Jannar 2008<sup>(9)</sup>, il-valur tas-suq tal-art fl-2007 gie stmat għal NOK 26 miljun. Peress li l-kuntratt bejn il-municipalità u Asker Brygge gie konkluz fl-2001, dan il-prezz gie mraħhas għall-valuri tal-2001. Il-valur imraħhas ta' NOK 26 miljun tal-2007 permezz ta' rata ta' 5.5 % fuq 7.5 snin ikkorrisponda għal NOK 17-il miljun fl-2001.

Fit-tieni rapport iddatat 16 ta' Ġunju 2008,<sup>(10)</sup> TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik stmaw il-valur tas-suq tal-art fl-2007 għal NOK 12-il miljun. Il-valur imraħhas ta' NOK 12-il miljun tal-2007 permezz tal-istess rata ta' skont bħal qabel (*jigifiri* 5.5 % tul 7.5 snin) ikkorrisponda għal NOK 8 miljun fl-2001. Għaldaqstant, id-diskrepanza bejn iż-żewġ rapporti hija ta' NOK 9 miljun għall-valur tal-proprjetà fl-2001 u NOK 14-il miljun għall-valur tal-proprjetà fl-2007.

L-awtoritajiet Norveġiżi spjegaw li din id-differenza hija bbażata prinċipalment fuq it-tnaqqis stmat fil-valur ta' obbligu addizzjonali fuq Asker Brygge fir-rigward tal-użu ta' parti mill-proprjetà minn Slependsen Båtförening AS<sup>(11)</sup>. Il-ftehim dwar opzjoni tal-2001 jinkludi klawnsola li tiddikjara li parti mill-proprjetà hija mikrija lil Slependsen Båtförening bħala marina għal dgħajjes żgħar, u li Asker Brygge tkun trid tikkumpensa għad-dritt tagħha għal marina għal dgħajjes żgħar/kumpens vis-à-vis il-municipalità ta' Asker jekk l-iżvilupp tal-proprjetà jkun beda qabel ma jiskadi l-kuntratt tal-kiri. Il-kuntratt tal-kiri skada f'Ġunju 2009. Barra minn hekk, fi klawnsola 3 tal-ftehim dwar opzjoni hemm iddikjarat li Asker Brygge, flimkien mal-municipalità ta' Asker, se tilhaq soluzzjoni sodisfacenti fir-rigward tal-htigijiet ta' Slependsen Båtförening fi hdan l-ambitu tal-attività fil-mument tal-ftehim.

Meta gie konkluz il-ftehim dwar opzjoni fl-2001, Slependsen Båtförening hallas kirja annwali ta' NOK 19 500 lill-municipalità ta' Asker.<sup>(12)</sup> Ghalkemm kien diffiċli li tiġi ddikjarata l-konsegwenza ekonomika eżatta tal-obbligu għal Asker Brygge

fil-mument li gie konkluz il-ftehim dwar opzjoni, Asker Brygge u Slependsen Båtförening iffiraw ftehim fl-1 ta' Ġunju 2006 skont liema dan tal-aħhar kellu jhallas NOK 850 000 (cf. klawnsola 2.4 fil-ftehim).<sup>(13)</sup> Skont l-ispjegazzjonijiet provduti mill-awtoritajiet Norveġiżi, il-valutazzjoni ta' valur minn Jannar 2008 giet ibbażata fuq interpretazzjoni żbaljata ta' ftehim bejn Asker Brygge u Slependsen Båtförening peress li ma kinitx tirrifletti d-dritt ta' dan tal-aħhar li jhallas biss NOK 850 000 għaž-żona inkwistjoni. L-istimaturi tal-assi interpretaw il-klawnsola fil-ftehim dwar opzjoni b'tali mod li Slependsen Båtförening kien ikollu d-dritt li jkri jew jixri l-postijiet għad-dgħajjes bi prezz tas-suq wara l-iskadenza tal-kuntratt tal-kiri. Madankollu, l-awtoritajiet Norveġiżi huma tal-opinjoni li s-somma ta' NOK 850 000, li tirrappreżenta t-twerttiq tal-obbligu lejn Slependsen Båtförening, kellha titqies meta l-valur tas-suq tal-proprjetà gie vvalutat għall-2001 u l-2007. Għaldaqstant, il-municipalità ta' Asker tat istruzzjonijiet lil TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik sabiex jużaw NOK 850 000 bħala l-baži tal-istima tal-valur tal-65 post għad-dgħajjes ta' Slependsen Båtförenings fil-valutazzjoni tagħhom iddatata 16 ta' Ġunju 2008. L-Awtorità tikkunsidra li din is-somma hija rilevanti għall-valutazzjoni tal-valur tal-proprjetà tal-2007, peress li din kienet informazzjoni magħrufa f'dak il-mument.

Barra minn hekk, il-valutazzjoni ta' Ġunju 2008 qieset ir-riskji fir-rigward tat-tniġġiż fl-art, kif indikat mill-municipalità<sup>(14)</sup>. Fl-aħhar nett, il-valutazzjoni ta' Ġunju 2008 ma inkludietx il-hżin għal dgħajjes taht it-triq (E18), kif indikat mill-municipalità<sup>(15)</sup>.

Asker Brygge kkontestat il-validità tal-valutazzjonijiet. L-objettiv ewlieni tagħha huwa li l-valutazzjonijiet jinkludu l-possibbiltà li jiħammell ix-xatt sabiex jiġu stabbiliti aktar spazji għad-dgħajjes, u jiġu stabbiliti b'tiehi għall-hżin tad-dgħajjes fiż-żona tal-art. Skont Asker Brygge, l-ebda żvilupp tal-proprjetà ma seta' jkun bl-ebda mod prevedibbli fl-2001, u l-amministrazzjoni pubblika tat-toroq kienet ipprojbixxiet aktar thammil fiż-żona<sup>(16)</sup>.

L-awtorità tosserva li Asker Brygge ma pprovdiex l-ebda dokumentazzjoni dwar li l-postijiet speċifiċi għall-valutazzjoni ta' Ġunju 2008 mhux korretti. Barra minn hekk, l-Awtorità tosserva li l-municipalità ma kkontestatx il-validità tal-valutazzjoni ta' Ġunju 2008, li tidher illi tqisha bħala pjuttost preċiża<sup>(17)</sup>. Għall-kuntrarju, il-municipalità, fil-kummenti tagħha lill-Awtorità, tikkwota l-valutazzjoni fil-parti fejn tikkunsidra

<sup>(13)</sup> Dan il-ftehim huwa vvalutat mid-ditta legali Hjort, ara avveniment # 508884, Dokument mehmuż 7.

<sup>(14)</sup> Avveniment # 508884, ara dokument mehmuż 3 man-notifika, il-valutazzjoni f'paġna 5, u l-ittra tal-Municipalità lill-valutaturi ddatata 5.5.2008, dokument mehmuż 8 man-notifika, u l-kummenti tal-municipalità fl-ittra tagħha lill-Awtorità ddatata 29.1.2010 f'paġni 3-4, avveniment # 544706.

<sup>(15)</sup> Avveniment # 508884, ara dokument mehmuż 3 man-notifika, il-valutazzjoni f'paġni 4 u 7, u l-ittra tal-municipalità lill-valutaturi ddatata 5.5.2008, dokument mehmuż 8 man-notifika, u l-kummenti tal-municipalità fl-ittra tagħha lill-Awtorità ddatata 29.1.2010 f'paġna 4 (punt 3.3, l-aħhar paragrafu), avveniment # 544706.

<sup>(16)</sup> Avveniment # 545173, kummenti minn Asker Brygge, punt 4.

<sup>(17)</sup> Avveniment # 544706, ara paġni 3-4, u avveniment # 518079, l-ittra tal-municipalità lill-Awtorità fejn tuża l-valutazzjoni bħala l-baži tagħha għall-ispjegazzjoni tal-kalkoli tal-ammont ta' għajjuna possibbilment mogħtija kif iddikjarat fin-notifika lill-Awtorità.

<sup>(8)</sup> Avveniment # 508884, Dokument mehmuż 9 man-notifika, il-valutazzjoni f'paġna 15.

<sup>(9)</sup> Avveniment # 508884, Dokument mehmuż 5 man-notifika.

<sup>(10)</sup> Avveniment # 508884, Dokument mehmuż 3 man-notifika.

<sup>(11)</sup> Avveniment # 518079, l-ittra tal-municipalità lill-Awtorità ddatata 11.5.2009, paġni 2-3.

<sup>(12)</sup> Din is-somma giet determinata abbaži ta' ftehim iffirmat fl-1999 bejn il-Municipalità ta' Asker u Slependsen Båtförening. Dokument mehmuż 8 għall-ittra ddatata 11.5.2009, avveniment # 518079.



t-thammil (fir-rigward tal-valutazzjoni tat-tniġġiż fl-art) u ma taghmel l-ebda kumment li t-thammil bl-ebda mod mhu se jkun possibbli. Ghaldaqstant, l-Awtorità ma tistax tara li għiet ipprovduta dokumentazzjoni li tagħti raġuni li wiehed jiddubita dwar il-postijiet speċifiċi għall-valutazzjoni ta' Ġunju 2008.

Iż-żewġ rapporti ta' TBJ Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik iddeterminaw il-prezz tal-art fl-2007. L-ewwel rapport imhejji f'Janar 2008 ta stima tal-valur tal-art ta' NOK 26 miljun, hafna aktar mill-prezz ta' NOK 8.7 miljun imhallas minn Asker Brygge AS. Il-valutazzjoni ta' valur l-aktar riċenti (u l-aktar baxxa), it-tieni rapport, iddatat 16 ta' Ġunju 2008, <sup>(18)</sup> smat il-valur tas-suq tal-art fl-2007 għal NOK 12-il miljun, li huwa NOK 3 272 538 aktar mill-prezz imhallas. Għall-kuntrarju tal-ewwel rapport, skont l-informazzjoni provduta mill-municipalità ta' Asker, dan it-tieni rapport iqis informazzjoni aktar preċiża li kienet magħrufa fl-2007, fil-mument meta għe ffinalizzat il-bejgh.

Asker Brygge iddikjarat li sal-punt li l-valur tal-2007 huwa rilevanti, l-Awtorità għandha tqis u tnaqqas valur miżjud li jirriżulta mix-xogħlijiet imwettqa minn Asker Brygge mill-2001-2007. Ix-xogħlijiet ikkonsistew fir-riċerka ta' Asker Brygge dwar il-proprjetà <sup>(19)</sup>.

L-Awtorità ssib li m'hemm l-ebda bażi sabiex jitnaqqsu mill-valur ix-xogħlijiet imwettqa minn Asker Brygge fil-perjodu tal-2001-2007. F'dan ir-rigward, l-Awtorità tosserva li l-valutazzjonijiet ta' valur tal-2008 huma bbażati fuq l-istat regolatorju tal-proprjetà kif kien fl-2001 u l-2007. Ir-regolamenti ma nbidlux mill-1998, skont il-valutazzjoni ta' valur ta' Ġunju 2008 <sup>(20)</sup>. Ghaldaqstant, l-użu mistenni tal-proprjetà għe kkunsidrat bhala marina u żona tal-ħżin għad-dgħajjes fl-2001 u fl-2007 <sup>(21)</sup>. L-Awtorità ma tistax tara li din il-valutazzjoni għet affettwata minhabba fir-riċerka mwettqa minn Asker Brygge. Barra minn hekk, il-valutazzjoni ta' Ġunju 2008 issemmi r-riskju tat-tniġġiż fl-art, iżda żżid li l-valutaturi ma wettqu l-ebda riċerka aktar fil-fond f'din il-kwistjoni <sup>(22)</sup>. Ghaldaqstant, jidher li r-riċerka mwettqa minn Asker Brygge, kif xieraq, ma għetx meqjusa mill-valutaturi fid-determinazzjoni tal-valur tal-biċċa art.

Kif imsemmi, il-valutazzjoni ta' Ġunju 2008 għet ibbażata fuq l-użu taż-żona bhala marina, skont ir-regolamenti eżistenti. Jidher madankollu, li diġà fl-2001 Asker Brygge rat li kien hemm potenzjal fil-iżvilupp tal-proprjetà. Normalment dan il-potenzjal jikkorrispondi għal valur miżjud. Ghaldaqstant, il-municipalità, fl-ittra tagħha lill-valutaturi ddatata 11 ta' April 2008, indikat li l-valutaturi għandhom iqisu jekk il-probabbiltà ta' regolamenti aġġustati (preżumibbilment għal użu aktar profitabbli) għandhiex tiġi vvalutata. Madankollu, il-valutaturi rrifutaw li jqisu l-possibbiltà ta' regolamenti aġġustati, peress li din qisuha bhala

<sup>(18)</sup> Dokument mehmuż 3 man-notifika.

<sup>(19)</sup> Avveniment # 545173, Dokument mehmuż 3

<sup>(20)</sup> Ara avveniment # 508884, dokument mehmuż 3.

<sup>(21)</sup> Ara avveniment # 508884, dokument mehmuż 3, il-valutazzjoni ta' valur f'paġni 6–7.

<sup>(22)</sup> Ara avveniment # 508884, dokument mehmuż 3, il-valutazzjoni ta' valur f'paġna 5.

spekulattiva. Il-valutaturi ziedu li l-valutazzjoni tkun pjuttost differenti (jiġifieri konsiderevolment oghla) li kieku l-valutazzjoni tiġi bbażata fuq il-fatt li l-akkomodazzjoni u l-industrija kellhom jiġu permessi fuq il-proprjetà <sup>(23)</sup>.

L-Awtorità għandha xi dubju dwar jekk investitur privat kien iqis il-probabbiltà li l-proprjetà tiġi rregolata għal użu ieħor u ta' aktar valur fil-futur u jekk dawn il-possibbiltajiet kinux iwasslu għal valur tas-suq oghla, jiġifieri (konsiderevolment) oghla mill-valutazzjoni ta' Ġunju 2008. Madankollu, l-Awtorità innotat l-inċertezzi partikolari konnessi mal-użu futur tal-proprjetà inkwistjoni, inter alia t-tniġġiż u r-rekwiziti regolatorji konnessi mal-awtostrada viċin tal-proprjetà. Ghaldaqstant, il-valutazzjoni ta' Ġunju 2008, li ma qieset l-ebda potenzjal li l-proprjetà tiġi żviluppata f'forma oħra ta' użu għajr dik eżistenti, hija moderata iżda fl-opinjoni tal-Awtorità tidher preċiża meta wiehed iqis il-karatteristiċi partikolari tal-proprjetà li qed tiġi vvalutata.

Għal dawn ir-raġunijiet, l-Awtorità tikkonkludi li l-bejgh tal-art gbnr. 32/17 fl-2007 għall-prezz ta' NOK 8 727 462 kien taħt il-prezz tas-suq tiegħu ta' NOK 12-il miljun kif stabbilit mill-valutazzjoni esperta indipendenti mwettqa f'Ġunju 2008, li sso-tomettew l-awtoritajiet Norveġiżi.

#### 1.1.4 Konkluzjoni dwar il-prinċipju tal-investitur fis-suq

Għar-raġunijiet imsemmi qabel, l-Awtorità ssib li l-prezz miftiehem fil-ftehim dwar opzjoni ma kkorrispondiex għall-prezz tas-suq għal dan il-ftehim, li għandu jirrifletti l-valur tal-proprjetà fil-mument tal-ftehim ikkombinat mal-valur tal-opzjoni u l-arranġamenti speċjali mogħtija lix-xerrej. Barra minn hekk, l-Awtorità ssib li l-prezz attwali miftiehem fil-ftehim tal-bejgh ma kkorrispondiex għall-prezz tas-suq tal-proprjetà fil-mument meta għe konkluz il-ftehim tal-bejgh. Għalhekk, l-Awtorità tikkonkludi li l-bejgh tal-biċċa art ikkoncernata gbnr. 32/17 ikkoncernata lil Asker Brygge AS għall-prezz tal-bejgh ta' NOK 8 727 462 ma twettaqx skont il-prinċipju tal-investitur fis-suq.

#### 1.2 Riżorsi mill-Istat

Sabiex tikkwalifika bhala għajnuna mill-Istat, il-miżura trid tinghata mill-Istat jew permezz ta' riżorsi mill-Istat. Il-kunċett tal-Istat mhux biss jirreferi għall-gvern ċentrali iżda jhaddan il-livelli kollha tal-amministrazzjoni tal-Istat (inkluż il-municipalitajiet) kif ukoll impriżi pubbliċi.

Peress li l-municipalità bieghet l-art taħt il-prezz tas-suq tagħha, tilfet id-dhul. F'dawn iċ-ċirkostanzi, Asker Brygge kien imissha hallset aktar għall-art u għalhekk hemm trasferiment ta' riżorsi mill-municipalità.

<sup>(23)</sup> Ara avveniment # 508884, dokument mehmuż 8, l-ittra tal-municipalità f'paġna 2, u l-ittra (mingħajr data) tal-valutaturi f'paġna 1.

Għal dawn ir-raġunijiet, l-Awtorità tikkunsidra li la l-bejgħ ma sehħx skont il-kondizzjonijiet tas-suq, huma involuti r-riżorsi mill-Istat fis-sens tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE.

### 1.3 Vantaġġ għal ċerti impriži jew għall-produzzjoni ta' ċerti oġġetti

L-ewwel, il-miżura trid tagħti lil Asker Brygge vantaġġi li jehlisuha mill-obbligi li normalment ikollha thallas mill-baġit tagħha. Peress li t-tranzazzjoni ttwettqet taht termini favorevoli, fis-sens li Asker Brygge kien ikollha thallas prezz oghla għall-proprietà li kieku l-bejgħ tal-art twestaq skont il-principju tal-investitur fis-suq, u thallas rati tal-imghax tas-suq għas-self li kieku kellha tissellef l-istess ammont minn bank, il-kumpanija rċeviet vantaġġ fis-sens tar-regoli tal-ghajnuna mill-Istat.

Fl-ittra ddatata 11 ta' Mejju 2009, <sup>(24)</sup> il-municipalità spjegat kif ikkalkolat il-livell ta' ghajnuna eventwali, stmata għal NOK 5.3 miljun fil-formola tan-notifika lill-Awtorità, punt 5 <sup>(25)</sup>. L-istima hija bbażata fuq id-differenza bejn il-valutazzjoni ta' valur ta' Gunju 2008 <sup>(26)</sup> (li ddeterminat il-valur tal-art fl-2007, meta gie konkluz il-ftehim tal-bejgħ) u s-somma tal-bejgħ, li tagħti approssimament NOK 3.3 miljun. Barra minn hekk, il-municipalità ziedet il-vantaġġ ekonomiku tal-hlas pospost tal-bqija tas-70 % tal-prezz tal-bejgħ. Il-municipalità bbażat il-kalkoli tagħha fuq imghax ta' 7 % tul perjodu ta' 4 snin u 9 xhur relatat ma' somma ta' NOK 6 miljun, u sabet li l-vantaġġ massimu mogħti mis-self b'imghax favorevoli huwa ta' NOK 2 miljun.

It-tieni, il-miżura trid tkun selettiva fis-sens li tiffavorixxi "ċerti impriži jew il-produzzjoni ta' ċerti oġġetti". Humm benefiċjarju wiehed biss possibbli tal-miżura taht valutazzjoni, jiġifieri Asker Brygge. Għaldaqstant, il-miżura hija selettiva.

### 1.4 Distorsjoni tal-kompetizzjoni u l-effett fuq il-kummerċ bejn il-Partijiet Kontraenti

L-ghajnuna trid tohloq distorsjoni tal-kompetizzjoni u taffettwa l-kummerċ bejn il-Partijiet Kontraenti tal-Ftehim ŻEE.

Miżura ta' appoġġ mogħtija mill-Istat issahhah il-pożizzjoni ta' Asker Brygge vis-à-vis impriži oħra li huma kompetituri attivi fl-istess oqsma ta' negozju tal-proprietà immobbli u l-iżvilupp tal-proprietà immobbli. Kwalunkwe għotja ta' ghajnuna ssahhah il-pożizzjoni tal-benefiċjarju vis-à-vis il-kompetituri tiegħu u għaldaqstant tohloq distorsjoni tal-kompetizzjoni fis-sens tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE. Sal-punt li l-kumpanija hija attiva f'oqsma soġġetti għal kummerċ intra-ŻEE, ir-reqwiziti tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE għal miżura li tikkostitwixxi ghajnuna mill-Istat jiġu sodifatti. In-negozju tal-iżvilupp tal-proprietà immobbli huwa bhala principju u fil-prattika miftuh għall-kummerċ intra-ŻEE. Għaldaqstant, l-Awtorità tikkonkludi li l-ghajnuna thedded li tohloq distorsjoni tal-kompetizzjoni u taffettwa l-kummerċ b'mod kuntrarju għall-Artikolu 61(1) ŻEE.

<sup>(24)</sup> Avveniment # 518079 f'pagna 1-2.

<sup>(25)</sup> Avveniment # 508884, anness 1, il-formola tan-notifika, punt 5.  
<sup>(26)</sup> Mit-tliet valutazzjonijiet, il-valutazzjoni ta' Gunju 2008 li stmat il-valur tas-suq tal-art fl-2007 għal NOK 12-il miljun tagħti, fl-opinjoni tal-Awtorità, l-ahjar indikazzjoni dwar il-valur tas-suq tal-proprietà fl-2007.

## 1.5 Konkluzjoni

Għar-raġunijiet imsemmija qabel, l-Awtorità ssib li t-tranzazzjoni li tikkonċerna l-bejgħ tal-biċċa art gbnr 32/17 lil Asker Brygge kif stabbilit fil-ftehim dwar opzjoni ffirmat fl-2001 u ftehimiet li ġew konkluzi aktar tard tinvolvi l-ghotja tal-ghajnuna mill-Istat.

## 2. REKWIZITI PROCEDURALI

L-awtoritajiet Norveġiżi ssottomettew notifika tal-bejgħ fit-13 ta' Frar 2009 (Avveniment Nru 508884). Madankollu, l-awtoritajiet Norveġiżi ffirmaw il-Ftehim dwar Opzjoni li jstabbilixxi l-kondizzjonijiet għax-xiri tal-biċċa art fl-2001 u dahhlu fis-sehħ il-bejgħ fil-21 ta' Marzu 2007 meta gie konluż il-kuntratt tal-bejgħ. Għaldaqstant, il-bejgħ iddahhal fis-sehħ qabel ma l-Awtorità kienet hadet deċiżjoni finali fir-rigward tal-validità tiegħu. L-Awtorità għalhekk tikkonkludi li l-awtoritajiet Norveġiżi ma rrispettawx l-obbligi tagħhom skont l-Artikolu 1(3) tal-Parti I tal-Protokoll 3.

## 3. KOMPATIBILITÀ TAL-GHAJNUNA

Il-miżuri ta' appoġġ fl-ambitu tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE huma ġeneralment inkompatibbli mal-funzjonament tal-Ftehim ŻEE, sakemm ma jikkwalifikawx għal deroga fl-Artikolu 61(2) jew (3) tal-Ftehim ŻEE.

Id-deroga tal-Artikolu 61(2) mhijiex applikabbli għall-ghajnuna inkwistjoni, li mhijiex iddisinjata li tikseb kwalunkwe wiehed mill-ghanijiet elenkati f'din id-dispożizzjoni. L-Artikolu 61(3)(a) jew l-Artikolu 61(3)(b) tal-Ftehim ŻEE lanqas ma japplikaw għal dan il-każ partikolari. Barra minn hekk, iż-żona fejn tinstab il-proprietà ma tistax tibbenefika minn kwalunkwe ghajnuna regionalni fis-sens tal-Artikolu 61(3)(c) tal-Ftehim ŻEE.

Għalhekk l-Awtorità ssib li t-tranzazzjoni taht valutazzjoni ma tistax tiġi ġġustifikata taht id-dispożizzjonijiet tal-ghajnuna mill-Istat tal-Ftehim ŻEE.

## 4. IRKUPRU

Skont l-Artikolu 14 fil-Parti II tal-Protokoll 3 għall-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti, f'każijiet ta' ghajnuna illegali, jekk tinstab li hija inkompatibbli, l-Awtorità tordna, bhala regola, li l-Istat tal-EFTA kkonċernat jitlob lura ghajnuna mir-ċipient.

L-Awtorità hija tal-opinjoni li l-ebda principju ġenerali ma jipprekludi hlas lura fil-każ preżenti. Skont il-ġurisprudenza stabbilita, l-abolizzjoni ta' ghajnuna illeġittima permezz ta' irkupru hija l-konsegwenza loġika ta' sejba li hija illeġittima. Konsegwentement, l-irkupru ta' ghajnuna mill-Istat mogħtija illeġittimament, għall-ghan li terġa' għal dak li kienet s-sitwazzjoni eżistenti preċedentement, ma jistax jitqies, bhala principju, bhala



sproporzjonat għall-oġġettivi tal-Ftehim ŻEE fir-rigward tal-ghaj-nuna mill-Istat. Bil-hlas lura tal-ghaj-nuna, min irċeviha jitlef il-vantaġġ li gawda minnu fuq il-kompetituri tiegħu fis-suq, u s-sitwazzjoni terġa' għal dak li kienet qabel il-hlas tal-ghaj-nuna (27). Minn din il-funzjoni tal-hlas lura tal-ghaj-nuna jirriżulta wkoll li, bhala regola ġenerali, hliet f'ċirkostanzi eċċezzjonali, l-Awtorità ma taqbiżx il-limiti tad-diskrezzjoni tagħha, magħrufa mill-ġurisprudenza tal-Qorti, jekk titlob lill-Istat EFTA kkonċernat biex jirkupra s-somom mogħtija bhala ghaj-nuna mhux awtorizzata peress li tkun qed tiġi stabbilita lura biss is-sitwazzjoni kif kienet qabel (28). Barra minn dan, fid-dawl tan-natura obbligatorja tas-supervizzjoni tal-ghaj-nuna mill-Istat mill-Awtorità taħt il-Protokoll 3 tal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti, imprizi li lillhom tkun inghatat l-ghaj-nuna ma jistgħux, bhala prinċipju, ikollhom aspettattiva legittima li l-ghaj-nuna hija awtorizzata sakemm ma tkunx inghatat f'konformità mal-proċedura stabbilita fid-dispożizzjonijiet ta' dan il-Protokoll (29). M'hemm l-ebda ċirkostanza eċċezzjonali viżibbli f'dan il-każ, li kienet se twassal għal aspettattivi legittimi min-naħa tal-benefiċjarji tal-ghaj-nuna.

L-irkupru tal-ammonti tal-ghaj-nuna mill-Istat mogħtija b'mod mhux misthoqq għandu jinkludi l-imghax kompost, skont l-Artikolu 14(2) fil-Parti II tal-Protokoll 3 għall-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti u skont l-Artikoli 9 u 11 tad-Deciżjoni tal-Awtorità Nru 195/04/COL tal-14 ta' Lulju.

#### 5. KONKLUŻJONI

L-Awtorità tikkonkludi li l-awtoritajiet Norveġiżi implimentaw illegittimament l-ghaj-nuna inkwistjoni bi ksur tal-Artikolu 1(3) tal-Parti I tal-Protokoll 3.

Il-kondizzjonijiet tal-bejgħ tal-proprietà f'Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 lil Asker Brygge AS jinvolvu ghaj-nuna mill-Istat li – għar-raġunijiet stipulati hawn fuq – mhijiex kompatibbli mal-funzjonament tal-Ftehim ŻEE u għandha tiġi rkuprata, mid-data tal-ftehim tal-bejgħ iffirmat fil-21 ta' Marzu 2007.

ADOTTAT DIN ID-DECIŻJONI:

#### Artikolu 1

Il-bejgħ tal-biċċa art f'Nesøyveien 8, gnr. 32 bnr. 17 mill-Municipalità ta' Asker lil Asker Brygge AS jinvolvi ghaj-nuna mill-Istat li mhijiex kompatibbli mal-funzjonament tal-Ftehim ŻEE fis-sens tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim ŻEE.

#### Artikolu 2

L-awtoritajiet Norveġiżi għandhom jiehdu l-miżuri kollha meħtieġa sabiex jirkupraw minn Asker Brygge AS l-ghaj-nuna msemmija fl-Artikolu 1 u magħmula disponibbli illegittimament lill-benefiċjarju.

#### Artikolu 3

L-irkupru għandu jsir mingħajr dewmien u skont il-proċeduri tal-liġi nazzjonali sakemm dawn jippermettu l-eżekuzzjoni immedjata u effettiva tad-deciżjoni. L-ghaj-nuna li għandha tiġi rkuprata għandha tinkludi l-imghax u l-imghax kompost mid-data minn meta l-ghaj-nuna kienet għad-dispożizzjoni ta' Asker Brygge AS sad-data ta' meta tiġi rkuprata. L-imghax għandu jiġi kalkulat abbażi tal-Artikolu 9 tad-Deciżjoni tal-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA Nru 195/04/COL.

#### Artikolu 4

Sat-13 ta' Settembru 2011, in-Norveġja għandha tinforma lill-Awtorità bl-ammont totali (imghax prinċipali u ta' rkupru) li jrid jiġi rkuprat mill-benefiċjarju kif ukoll bil-miżuri ppjanati jew mehuda sabiex tiġi rkuprata l-ghaj-nuna.

Sat-13 ta' Novembru 2011, in-Norveġja trid tkun eżegwiet id-deciżjoni tal-Awtorità u rkuprat għal kollox l-ghaj-nuna.

#### Artikolu 5

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

#### Artikolu 6

Il-verżjoni bl-Ingliż biss ta' din id-Deciżjoni hija awtentika.

Magħmula fi Brussell, it-13 ta' Lulju 2011.

Għall-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA

Oda Helen SLETNES  
Il-President

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON  
Membru tal-Kulleġġ

(27) Każ C-350/93 *Il-Kummissjoni v L-Italja* [1995] Ġabra I-699, paragrafu 22.

(28) Każ C-75/97 *Il-Belġju v Il-Kummissjoni* [1999] Ġabra I-3671, paragrafu 66, u Każ C-310/99 *L-Italja v Il-Kummissjoni* [2002] Ġabra I-2289, paragrafu 99.

(29) Każ C-169/95 *Spanja v Il-Kummissjoni* [1997] Ġabra I-135, paragrafu 51.