

III

(Atti oħrajn)

ŻONA EKONOMIKA EWROPEA

DEĊIŻJONI TAL-AWTORITÀ TA' SORVELJANZA TAL-EFTA

Nru 90/12/COL

tal-15 ta' Marzu 2012

dwar il-bejgh ta' ċerti binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa f'Haslemoen Leir (in-Norveġja)

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

2. HASLEMOEN LEIR

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

Wara li kkunsidrat il-Ftehim bejn l-Istati tal-EFTA dwar l-Istabiliment ta' Awtorità ta' Sorveljanza u ta' Qorti tal-Ġustizzja ("il-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti"), u 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 talbet lill-partijiet interessati jressqu l-kummenti tagħhom skont dawk id-dispożizzjonijiet ⁽¹⁾,

Billi:

I. FATTI

1. PROĊEDURA

- (1) Fuq il-bażi ta' lment u ta' diversi skambji ta' ittri (Dokumenti bin-numri 427226, 422506, 449988, 428521 u 458787), l-Awtorità, permezz tal-ittra tal-24 ta' Marzu 2010 (Dokument bin-numru 549786), informat lill-awtoritajiet Norveġiżi li kienet tat bidu għall-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1(2) tal-1el Parti tal-Protokoll numru 3 fir-rigward tal-bejgh ta' ċerti binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa f'Haslemoen Leir.
- (2) Id-Deciżjoni tal-Awtorità Nru 96/10/COL tal-24 ta' Marzu 2010 li jingħata bidu għall-proċedura giet ippubblikata f'Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea u fis-Suppliment taż-ŻEE ta' miegħu ⁽²⁾. L-awtoritajiet Norveġiżi pprezentaw il-kummenti tagħhom permezz tal-ittra tat-12 ta' Mejju 2010 kif ukoll permezz tal-ittra tad-19 ta' Novembru 2010 (Dokument bin-numru 557187 u Dokument bin-numru 581797). L-ebda parti terza ma sottomettiet kummenti.

- (3) Fl-2001 il-Parlament Norveġiż (l-iStortinget) iddeċieda li l-proprjetajiet militari li ma kinux għadhom jintużaw għal skopijiet militari kellhom jinbiegħu skont il-valur tas-suq ⁽³⁾. Il-municipalitajiet ikkonċernati ngħataw id-dritt tal-ewwel preferenza.
- (4) Wahda mill-proprjetajiet għall-bejgh kienet il-kamp militari Haslemoen Leir, li jinsab fil-municipalità ta' Våler fil-kontea ta' Hedmark, u li wara t-30 ta' Ġunju 2003 ma baqghux isiru attivitajiet militari fih. F'Ottubru 2004 l-Istat Norveġiż ta bidu għal proċess ta' bejgh, li wassal għall-akkwist tal-kamp militari kollu kemm hu mill-municipalità ta' Våler għall-prezz ta' NOK 46 miljun b'kuntratt datat is-16 ta' April 2005.
- (5) Haslemoen Leir kien ilu jservi bħala bażi tal-armata sa mill-hamsinijiet tas-seklu 20 u huwa magħmul mis-segwenti: (i) partijiet imsaggrin; (ii) parti b'art li tinhadem; (iii) parti fejn hemm id-djar (li tissejjah ukoll l-iStor-skjæret); u (iv) parti li tissejjah il-Kamp ta' Ġewwa.
- (6) Il-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu jkopri madwar 300,000 m² u fih 44 binja ⁽⁴⁾ li jokkupaw aktar minn 42 000 m². Fost l-oħrajn, il-binjiet jinkludu kwartieri u binjiet tas-servizzi li kienu jintużaw għall-attivitajiet tal-armata, bħal faċilitajiet tal-keċina, sala taċ-ċinema, mess tal-uffiċjali, skola u faċilitajiet edukattivi, sezzjonijiet għat-taħriġ u għall-mobilizzazzjoni, imhażen u garaxxi-jiet. Xi whud mill-binjiet il-qodma huma rinnowati u, sakemm ingħalaq, il-kamp militari kien miżmum tajjeb.

2.1 Il-bejgh ta' Haslemoen Leir mill-Istat Norveġiż lill-municipalità ta' Våler

- (7) Meta Haslemoen Leir tpoġġa fis-suq tal-bejgh fl-2004, l-Istat Norveġiż ikkummissjona stimatur espert indipendenti, Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning, biex jagħmel valutazzjoni ta' Haslemoen Leir ⁽⁵⁾; Ir-rapport

⁽¹⁾ Id-Deciżjoni Nru 96/10/COL rigward il-bejgh ta' ċerti binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa f'Haslemoen Leir, ippubblikata fil-ĠU C 325 tat-2.12.2010, paġna 12, u fis-Suppliment taż-ŻEE Nru 66 tat-2.12.2010, paġna 1.

⁽²⁾ Ara n-nota 1 ta' qiegħ il-paġna.

⁽³⁾ <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=21519>. Ara wkoll ir-riżoluzzjoni Rjali tad-19.12.1997 ("Avhendig-sinstruksen").

⁽⁴⁾ Dokumenti bin-numri 428521 u 557187.

⁽⁵⁾ Dokumenti bin-numri 458897, 458902 u 458903 (l-ewwel rapport Agdestein).

Agdestein, datat it-22 ta' Diċembru 2004 (l-ewwel rapport Agdestein) ikkonkluda li "l-valur għall-investitur" ⁽⁶⁾ tal-Kamp ta' Ġewwa, inklużi l-44 binja, kien ta' NOK 39 miljun jekk il-binjiet jinbieghu separatament. Kieku l-Kamp ta' Ġewwa kellu jinbiegh bħala unità waħda, ir-rapport jgħid li l-"valur għall-investitur" kien ikun NOK 29 miljun. Ir-rapport kien fih valutazzjonijiet individwali tal-valur tal-biċċa l-kbira tal-44 binja, inklużi speċifikazzjonijiet u deskrizzjonijiet qosra ta' kull binja u tal-kundizzjoni teknika li kienu jinsabu fiha.

- (8) Fir-rapporti u l-korrispondenza sussegwenti, l-iskont ta' NOK 10 miljun jissema bħala l-iskont ta' 30% (jew l-iskont ta' madwar 30%). Izda fil-fatt l-iskont, għal min jixtri l-Kamp ta' Ġewwa bħala unità waħda, joqrob aktar lejn il-25,64% (tnaqqis ta' NOK 10 miljun minn NOK 39 miljun = 25,641025%).
- (9) Ix-xerrej, jiġifieri l-muniċipalità ta' Våler, qabdet lill-istimaturi indipendenti Erik Alhaug u Trond Bakke jivvalutaw il-valur tal-Kamp ta' Ġewwa u l-parti li fiha d-djar, li tissejjah Storskjæret. L-evalwazzjoni tagħhom kienet ibbażata wkoll fuq il-possibbiltà li l-Kamp ta' Ġewwa jinbiegh bħala unità waħda. Huma kkalkulaw il-valur għall-investitur, i.e. il-valur tas-suq li wiehed jistenna li jkollhom il-binjiet fuq il-bażi tad-dhul mill-kera fil-futur. Ir-rapport kien relattivament qasir – 4 paġni – u ma kienx ibbażat fuq xi spezzjoni fizika tal-binjiet izda qagħad fuq rapporti u evalwazzjonijiet eżistenti. Fih tqiesu l-ispejjeż meħtieġa biex isir xogħol ta' titjib tal-binjiet sabiex ikunu fqagħda li jinkrew. Ir-rapport assumu li jrid jgħaddi ż-żmien biex jinkrew il-binjiet kollha, minhabba l-post fejn qegħdin u minhabba li l-popolazzjoni li taqa' taħt il-muniċipalità ta' Våler hija waħda żgħira. Uħud mill-binjiet kienu diġà mikriji, imma għal żmien qasir. Barra minn hekk, ir-rapport enfasizza li diversi mill-binjiet, inklużi l-kwartieri, għandhom jiġu kkundannati minhabba li teknikament kienu f'kundizzjoni hażina. Minhabba li, barra minn dan, hafna mill-bqija tal-binjiet kellhom bżonn jitrangaw b'mod sinifikanti, ir-rapport ikkonkluda li d-dhul mill-kera fil-futur x'aktarx lanqas se jkopri l-ispejjeż normali tal-manutenzjoni u tal-operat. Il-konkluzjoni tas-Sur Alhaug u s-Sur Bakke, datata t-18 ta' Jannar 2005 (ir-rapport Alhaug/Bakke) ⁽⁷⁾ għalhekk kienet li l-valur tal-Kamp ta' Ġewwa meta vvalutat bħala unità waħda, fuq il-bażi tad-dhul futur tal-kera, kien 0. ⁽⁸⁾
- (10) Sabiex jirrikonċilja s-sejbiet tal-ewwel rapport Agdestein u daww tar-rapport Alhaug/Bakke u jaasal għal prezz korrett tas-suq, l-Istat Norveġiż talab lil Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning jagħmlu t-tieni rapport ta' valutazzjoni fuq il-bażi taż-żewġ valutazzjonijiet diverġenti

⁽⁶⁾ Skont ir-Rapport, il-"valur għall-investitur" huwa l-valur tas-suq li wiehed jistenna li jkollhom il-binjiet għal investitur li jkollu l-hsieb li jkrihom għal rimunerazzjoni. Il-"valur għall-investitur" huwa wkoll aktar baxx mill-"valur tal-utent", li jirrappreżenta l-valur tas-suq għal xerrej li jkollu l-hsieb li juża l-binjiet għalih stess. Fir-rapport jingħataw iż-żewġ tipi ta' valuri.

⁽⁷⁾ Dokument bin-numru 428521, Dokument meħmuż numru 16 (ir-rapport Alhaug/Bakke).

⁽⁸⁾ Il-valur għall-parti tal-iStorskjæret kien stmat bħala NOK 12-il miljun.

tal-valur. Fil-mandat stabbilit għal din il-valutazzjoni l-għida, Agdestein intalab jissottometti "valur pont" għal Haslemoen Leir. Ir-rapport tat-3 ta' Marzu 2005 dwar il-valur pont (it-tieni rapport Agdestein) ⁽⁹⁾ spjega li tali valur pont kien biss wiehed minn diversi metodi biex jinstab il-valur u li, alternattivament, parti terza newtrali setgħet titqabbad tikkunsidra l-valuri stmati fiż-żewġ valutazzjonijiet eżistenti. Fuq il-bażi tal-valur pont taż-żewġ evalwazzjonijiet preċedenti u b'aġġustamenti għal xi żbalji fil-fatti li kien hemm fil-valutazzjonijiet preċedenti, il-valur tas-suq ta' Haslemoen Leir kien stmat bħala NOK 58 miljun. Madankollu, ir-rapport antiċipa li l-valur tas-suq tal-kamp militari jonqos bi NOK 12-il miljun ⁽¹⁰⁾ jekk il-Kamp kollu kemm hu, i.e. l-erba' partijiet differenti, jinbieghu f'daqqa.

- (11) Fir-rigward tal-valutazzjoni aktar speċifika tal-valur tal-Kamp ta' Ġewwa, fil-bidu nett il-valur pont kien stabbilit bħala NOK 14,5 miljun (NOK 29 miljun ⁽¹¹⁾ + 0, diviżi bi tnejn) ⁽¹²⁾. Dan il-valur, madankollu, ġie aġġustat 'il fuq b'NOK 1 miljun fuq il-bażi ta' żewġ aġġustamenti addizzjonali, jiġifieri l-valur tal-kwartieri u l-valur ta' xi art mhux żviluppata li fir-rigward tagħha r-regolamentazzjoni futura dwar l-ippjanar kienet incerta. Għalhekk, il-valur pont aġġustat tal-Kamp ta' Ġewwa mibjugħ bħala unità waħda kien NOK 15,5 miljun.
- (12) Fuq il-bażi tat-tieni rapport Agdestein, il-muniċipalità hadet fidejha Haslemoen Leir fl-1 ta' Ġunju 2005 għall-prezz ta' NOK 46 miljun. Għalhekk, il-muniċipalità ngħatat iż-żewġ skontijiet imsemmijin hawn fuq, "l-iskont ta' madwar 30%" ⁽¹³⁾ talli kisbet il-Kamp ta' Ġewwa bħala unità waħda u l-20% l-oħra bħala "skont tal-kwantità" talli kisbet Haslemoen Leir kollu kemm hu.
- 2.2 Il-bejgħ, min-naha tal-muniċipalità ta' Våler, ta' partijiet mill-Kamp ta' Ġewwa lil Haslemoen AS**
- (13) Il-muniċipalità ta' Våler kienet għamlitha ċara li kienet se tbigh Haslemoen Leir lix-xerrej, li min-naha tiegħu kellu jiżviluppa ż-żona b'mod xieraq u jiġġenera kemm jista' jkun impjiegi godda. Il-muniċipalità spjegat li filwaqt li kien hemm diversi li wrew interess fi wħud mill-binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa, riedet issib xerrej li seta' jggarantixxi żvilupp uniformi u l-aħjar utilizzazzjoni possibbli tal-Kamp ta' Ġewwa.
- (14) Sabiex jissodisfaw ir-rekwiżit tal-muniċipalità, tliet partijiet differenti li kull waħda minnhom kienet uriet interess

⁽⁹⁾ Dokument bin-numru 428521, Dokument meħmuż numru 3 (it-tieni rapport Agdestein).

⁽¹⁰⁾ Skont ta' 20%.

⁽¹¹⁾ NOK 29 miljun kien il-valur tal-Kamp ta' Ġewwa skont l-ewwel rapport Agdestein u kien jinkludi skont ta' NOK 10 miljun dment li l-Kamp ta' Ġewwa jinbiegh bħala unità waħda.

⁽¹²⁾ Minbarra l-valutazzjoni tal-valur pont tal-Kamp ta' Ġewwa bħala NOK 14,5 miljun, il-valur pont tal-iStorskjæret kien iwwalutat bħala NOK 13,5 miljun, tal-parti li tinhadem bħala NOK 8,3 miljun, u tal-parti msagġra bħala NOK 25,2 miljun. Minhabba żbalji fil-valutazzjonijiet preċedenti, is-somma totali ta' NOK 61,5 miljun għal Haslemoen Leir giet aġġustata 'l isfel għal NOK 58 miljun, inkluż l-iskont għal min jakkwista l-Kamp ta' Ġewwa bħala unità waħda.

⁽¹³⁾ Ara l-paragrafu 8 ta' hawn fuq.

f'partijiet tal-Kamp ta' Ġewwa, holqu kumpanija ġdida bl-isem ta' Haslemoen AS ⁽¹⁴⁾. Din il-kumpanija esprimiet l-intenzjoni tagħha li tuża l-proprietà għal attivitajiet ta' akkomodazzjoni kif ukoll għal attivitajiet u avvenimenti kulturali u sportivi differenti. Il-gruppi li kellhom f'mohhhom li jilhqu kienu l-armata, il-fornituri tas-servizzi tas-sigurtà u l-industrija tal-karozzi.

- (15) Fis-27 ta' Frar 2006, il-kunsill municipli (il-Kommunes-tyret) approva l-bejgħ ta' 29 mill-44 binja fil-parti tal-Kamp ta' Ġewwa lil Haslemoen AS għal somma totali ta' NOK 4 miljun. Il-binjiet koperti mill-bejgħ jinkludu binjiet għall-akkomodazzjoni u kwartieri, swali tal-mess għall-uffiċjali u s-soldati b'faċilitajiet ta' kċina, awditorju, sala taċ-ċinema, binja li sservi bhala skola, tishin ċentrali, binja tal-uffiċċji, sala ta' sptar u diversi garaxxijiet.
- (16) Mid-dokumenti preparatorji tal-laqqha tal-kunsill municipli tas-27 ta' Frar 2006 jirriżulta li kien hemm dubju dwar il-valur tal-proprietà u dwar jekk il-prezz tal-bejgħ setax kien jinvolvi għajjnuna mill-Istat. Id-dokumenti jirreferu għal ittra minghand avukat fl-assocjazzjoni Norveġiża tal-awtoritajiet lokali u reġionali (il-KS) li waslet fl-istess jum. L-ittra semmiet ir-regoli taż-ŻEE dwar l-għajjnuna mill-Istat u qalet li bejgħ bi prezz iktar baxx mill-valur tas-suq seta' jinvolvi għajjnuna mill-Istat. Barra minn hekk, l-ittra rreferiet għall-fatt li żewġ offerti, inkluża dik ta' Haslemoen AS li tkopri l-biċċa l-kbira tal-binjiet tal-Kamp ta' Ġewwa, flimkien kienu ta' NOK 6 miljun. Wara li fakkar fil-linji gwida tal-Awtorità għall-bejgħ tal-art u fil-metodi deskritti fihom biex tiġi eskluża l-għajjnuna mill-Istat, l-avukat semma t-tieni rapport Agdestein li fih fil-bidu l-valur tal-Kamp ta' Ġewwa kien iffissat bhala NOK 14,5 miljun. L-avukat qal li meta wiehed iqabbell din iċ-ċifra mal-offerta ta' NOK 6 miljun, li wiehed jaċċetta l-offerti li kienu dahlu kien jinvolvi riskju konsiderevoli ta' bejgħ għal prezz iktar baxx mill-valur tas-suq u, b'hekk, ta' ksur tar-regoli dwar l-għajjnuna mill-Istat. Fuq dik il-bażi l-avukat irrakkomanda li ssir valutazzjoni ġdida tal-valur u li l-Kunsill jistenna sakemm tkun saret din il-valutazzjoni qabel ma jadotta deċiżjoni biex ibigh.
- (17) Fuq dik il-bażi, l-uffiċjal eżekuttiv municipli ewlieni (ir-Rådsmannen) irrakkomanda lill-Kunsill biex jipposponi l-kwistjoni u jistenna aktar kjarifiki. Il-proposta giet irrifjutata mill-maġġoranza tal-Kunsill kontra (13 b'6), li approva l-bejgħ iżda ddikjara li għandha tingabar minghand l-avukati tal-KS valutazzjoni kif għandu jkun tat-thassib li jista' jkun hemm rigward il-kompetizzjoni. Barra minn hekk, il-Kunsill ta s-setgħa lill-kumitat eżekuttiv tal-municipalità (il-Formannskapet) biex jivvaluta r-riskju ⁽¹⁵⁾.
- (18) L-Awtorità ma gietx ipprovduta b'tali valutazzjonijiet sussegwenti tar-riskju kif talab il-Kunsill. Madankollu, il-municipalità spjegat li l-istimatur tal-proprietà, is-Sur Bakke, li għamel stima tal-valur għan-nom tal-municipalità meta l-proprietà nxtrat minghand l-Istat Norveġiż fl-2005, assista wkoll lill-municipalità fil-proċess tal-bejgħ lil Haslemoen AS fl-2006. Ghalkemm ma twestqet l-ebda

valutazzjoni speċifika dwar id-29 binja, il-municipalità pprezentat żewġ valutazzjonijiet li għamel is-Sur Bakke tal-prezz tal-bejgħ, it-tnejn li huma ddatati t-2 ta' Mejju 2006.

- (19) Il-kalkoli tat-2 ta' Mejju 2006, li se jiġu deskritti f'iktar dettall iktar 'l isfel, ġew ipprezentati sabiex juru li l-municipalità bieghet id-29 binja għal prezz oghla mill-ispiza primarja tagħha nnifisha. Madankollu, mhuwiex ċar għall-Awtorità jekk dawn il-kalkoli ġewx ipprezentati lill-municipalità, u tqiesu minnha, qabel ma l-kuntratt gie finalment iffirmit. Fil-korrispondenza tagħha mal-Awtorità, il-municipalità indikat li l-valutazzjonijiet kienu ġew ikkunsidrati qabel ma gie approvat formalment il-ftehim tal-bejgħ. Madankollu, m'hemm referenza għal tali valutazzjonijiet fl-ebda mit-traskrizzjonijiet jew dokumenti preparatorji tal-laqqha tal-kunsill municipli jew tal-kumitat eżekuttiv municipli li, kif issemma hawn fuq, kien ngħata s-setgħa biex jivvaluta r-riskju ta' thassib li seta' jkun hemm rigward il-kompetizzjoni.
- (20) Fl-ewwel waħda miż-żewġ valutazzjonijiet tal-prezz tal-bejgħ tat-2 ta' Mejju 2006, gie stmat li l-ammont li inizjalment kien thallas mill-municipalità għall-akkwist tal-Kamp ta' Ġewwa fl-2005, kien NOK 12,4 miljun. Il-punt tat-tluq għall-valutazzjoni kien it-tieni rapport Agdestein, li fih il-valur tal-Kamp ta' Ġewwa gie stmat bhala NOK 15,5 miljun (ara l-paragrafu 11 aktar 'il fuq). Minn dak l-ammont, tnaqqsu NOK 3,1 miljun. Dan it-tnaqqis kien għall-iskont ta' madwar 20% li ngħata lill-municipalità talli akkwistat Haslemoen Leir kollu kemm hu bhala entità waħda (ara l-paragrafi 10 u 12 aktar 'il fuq). Fuq din il-bażi, il-valutazzjoni kkonkludiet li NOK 12,4 miljun kienu jirrappreżentaw valur "medju" tal-Kamp ta' Ġewwa.
- (21) It-tieni valutazzjoni ddatata fl-istess jum, it-2 ta' Mejju 2006, fiha kalkolu tal-valur tal-binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa, inklużi d-29 binja li kienu jaqgħu taht il-kuntratt ma' Haslemoen AS. Il-kalkolu ma kienx ibbażat fuq valutazzjoni tal-valur tal-binjiet bhala tali iżda poġġa l-ispiza primarja ta' NOK 12,4 miljun tal-Kamp ta' Ġewwa bhala punt tat-tluq, qabel ma naqqas il-valur stmat tal-binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa li *ma nbighux* lil Haslemoen AS.
- (22) L-ewwel nett, il-kalkolu wassal għal stima tal-valur totali ta' madwar NOK 3,67 miljun ta' 5 binjiet ⁽¹⁶⁾ li baqgħu f'idejn il-municipalità ta' Våler. Dan il-valur kien ibbażat parzjalment fuq il-valur pont (jew 50%) tal-valuri stabbiliti mill-ewwel rapport Agdestein (ara l-paragrafu 11 aktar 'il fuq). Fil-każ ta' tnejn mill-binjiet, iżda, għall-kalkolu ntuzaw valutazzjonijiet individwali aktar riċenti u oghla tal-valur. Dawn kienu l-binja nru 3 (il-binja tal-ginnasju) u dik nru 45 (binja b'diversi funzjonijiet, li fiha mħażen, uffiċċji u hanut tax-xogħol). Fl-ewwel rapport Agdestein il-binja nru 45 giet ivvalutata bhala li tiswa NOK 1,9 miljun ⁽¹⁷⁾. Għalhekk, il-valur pont kien NOK 950 000. Madankollu, il-valutazzjoni iktar reċenti tal-valur tal-binja nru 45 li rrefera għaliha l-kalkolu kienet

⁽¹⁴⁾ L-azzjonisti tal-kumpanija kienu International Training Centre (48%), Haslemoen Kultur og Aktivitetssenter (48%) u Norsk Trafikk-senter (4%).

⁽¹⁵⁾ Għandu jivvaluta b'mod partikolari jekk ir-riskju kienx "moderat".

⁽¹⁶⁾ Il-binjiet Nru 3, 32, 34, 44 u 45.

⁽¹⁷⁾ Fl-ewwel rapport Agdestein il-NOK 1,9 miljun kienu jinkludu wkoll żewġ garaxxijiet, u l-binjiet nru 6 u 8.

stmat il-valur bhala NOK 3 miljun. L-4 binjiet l-ohrajn li l-muniċipalit  żammet fidejha (il-binjiet bin-numri 32, 34, 44 u 3) kienu stmati li jiswew NOK 662 500. Għalhekk, il-valur totali tal-5 binjiet tal-muniċipalit  kien iffissat bhala NOK 3 662 500 (= bejn wiehed u iehor 3,67 miljun).

- (23) It-tieni tnaqqis fil-kalkolu kien jikkonċerna 11-il binja ohra fil-Kamp ta' Ġewwa li fil-każ tagħhom il-kalkolu għamel referenza għal offerta ta' NOK 5 miljun mingħand Norsk Trafikksenter, datata s-26 ta' April 2006 ⁽¹⁸⁾.
- (24) Meta zied il-prezz tal-kuntratt, jiġifieri NOK 4 miljun għad-29 binja fil-kuntratt ma' Haslemoen AS, is-Sur Bakke stima l-valur totali tal-bejgħ tal-Kamp ta' Ġewwa bhala NOK 12,67 miljun (3,67 + 5 + 4 = 12,67).
- (25) Il-kuntratt bejn il-muniċipalit  u Haslemoen AS ġie ffirmat fit-22 ta' Mejju 2006.

3. KUMMENTI MIN-NAHA TAL-AWTORITAJIET NORVEĠIŻI

- (26) Fid-deċiżjoni tal-ftuh tagħha tal-24 ta' Marzu 2010, l-Awtorit  esprimiet id-dubbi tagħha dwar jekk il-prezz ta' NOK 4 miljun li Haslemoen AS hallset biex akkwistat id-29 binja mingħand il-muniċipalit  ta' V ler jirrappreżentax il-valur tas-suq u, għalhekk, jekk il-bejgħ kienx konkluz skont il-prinċipju tal-investitur fis-suq. B'rispons għad-deċiżjoni tal-ftuh, l-awtoritajiet Norveġiżi għaddew lill-Awtorit  żewġ ittri li kienu r ewew mingħand il-muniċipalit  ta' V ler ⁽¹⁹⁾.

Il-muniċipalit  ta' V ler irrikonoxxiet il-fatt li ma applikatx wiehed mill-metodi mniżżlin fil-linji gwida tal-Awtorit  dwar il-bejgħ tal-artijiet biex tiddetermina l-prezz tas-suq sabiex teskludi l-preżenza ta' għajjnuna mill-Istat, iżda qalet li dan ma jfissirx li huwa fatt li kien hemm għajjnuna mill-Istat. Il-muniċipalit  spjegat li *"meta kienet qed tbigh il-binjiet, il-muniċipalit  kienet herqana biex tistabbilixxi attivit  ġdida fiż-żona tal-kamp. Għalhekk, meta ffixsat il-prezz tal-binjiet, il-muniċipalit  aktar tat kas tal-wegħdiet tax-xerrejja li jwetqu pjan li johloq ix-xogħol milli tal-prinċipji li kienu ntużaw biex jiġi stabbilit il-prezz waqt ix-xiri"* ⁽²⁰⁾.

- (27) Barra minn hekk, il-muniċipalità rreferiet għad-deċiżjoni tal-ftuh, li fiha l-Awtorità spjegat li sal-punt safejn proċess preċedenti ta' bejgħ ikun iddetermina l-valur tas-suq, awtorità pubblika tista' tuża l-ispiza primarja tagħha bhala indikazzjoni tal-valur tas-suq dment li jkun għadda perjodu sinifikanti ta' żmien minn mindu

jkun sar l-akkwist. Il-muniċipalità nnotat li l-Awtorità enfasizzat l-inċertezza inerenti fit-tip ta' art ikkonċernata, li qabel kienet kamp militari fpost maqtugħ. Skont il-muniċipalità, għandu jkun korrett li wiehed jikkunsidra l-prezz totali tax-xiri ta' NOK 46 miljun, fuq il-baži tal-valutazzjoni tal-valur pont (inkluż l-iskont), bhala l-valur tas-suq tal-kamp militari u li l-valur pont ta' NOK 12,4 miljun tal-Kamp ta' Ġewwa kien il-valur tas-suq tal-44 binja li hemm.

- (28) Il-muniċipalità hija tal-fehma li, biex tiġi stabbilita l-ispiza primarja għall-muniċipalità għad-29 binja inkwistjoni, għamlet sew li naqqset il-valur tal-proprietajiet l-ohrajn li hemm fil-Kamp ta' Ġewwa li ma kinux parti mill-ftehim dwar il-bejgħ. Għalhekk, jekk nibdew bit-NOK 12,4 miljun li l-muniċipalit  hallset għall-44 binja sena qabel, u jekk innaqqsu l-valur tal-proprietajiet li mhumiex parti mill-ftehim tal-bejgħ, fl-opinjoni tal-muniċipalit  huwa possibbli li wiehed jikkonkludi li l-prezz tas-suq tad-29 binja inkwistjoni kien NOK 4 miljun. Sabiex issostni din il-konkluzjoni, il-muniċipalit  rreferiet għall-kalkoli tas-Sur Bakke tat-2 ta' Mejju 2006, li huma deskritti aktar 'il fuq. Fil-korrispondenza mal-Awtorità, il-muniċipalità għamlet l-osservazzjoni li l-valur pont tal-Kamp ta' Ġewwa għandu jiġi stabbilit bhala NOK 12,4 miljun u li *"l-valur tal-proprietajiet li mhumiex koperti mill-kuntratt jirrappreżenta valur oghla mill-valur tal-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu."* L-Awtorità tassumi li b'din l-istqarrija l-muniċipalità riedet tagħmel l-osservazzjoni li l-valuri tal-bejgħ tal-binjiet differenti kollha fil-Kamp ta' Ġewwa, kif ikkalkulati mis-Sur Bakke, qabzu l-ispiza primarja allegata ta' NOK 12,4 miljun tal-muniċipalità.

- (29) Fir-rigward tal-valur tal-binjiet l-ohrajn fil-Kamp ta' Ġewwa li ma nbighux lil Haslemoen AS, il-muniċipalità ressqet ukoll rapport ta' valutazzjoni datat il-15 ta' Marzu 2006, magħmul mis-Sur Erik Alhaug, li kien jikkonċerna l-aktar l-istess binjiet li tefa' offerta għalihom Norsk Trafikksenter (Nri 28, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 50 u 94). Ir-rapport iwwaluta l-valur totali ta' dawn l-10 binjiet bhala NOK 5,5 miljun jekk jinbiegħu bhala unit  waħda, u bhala NOK 6,65 miljun jekk jinbiegħu separatament.

- (30) Għalhekk, fuq il-baži ta' dawn il-kalkoli u valutazzjonijiet, il-muniċipalit  argumentat li l-prezz ta' NOK 4 miljun għad-29 binja li nbieghu lil Haslemoen AS kien jikkorrispondi għall-valur tas-suq. Għalhekk, il-valur totali tal-Kamp ta' Ġewwa kien: NOK 3,67 miljun (il-valur tal-binjiet li l-muniċipalit  kellha l-hsieb li żżomm) + NOK 5 miljun (l-offerta mingħand Norsk Trafikksenter jew alternattivament NOK 5,5 miljun kif stmat mill-istima tal-valur li saret wara) + NOK 4 miljun (il-prezz għall-bejgħ tad-29 binja lil Haslemoen AS) = NOK 12,67 miljun, li jaqbeż l-ispiza primarja ta' NOK 12,4 miljun tal-muniċipalit .

- (31) Il-muniċipalit  tfakkar ukoll li l-kuntratt tal-bejgħ bejn il-muniċipalit  ta' V ler u Haslemoen AS fih elementi li għandhom effett li jbaxxu l-prezz. Il-muniċipalit  tirreferi għall-obbligu impost fuq ix-xerrej li jikri l-binja mixtrija li tintuża bhala skola mingħajr hlas għal perjodu ta' sena u għall-fatt li l-ebda waħda mill-valutazzjonijiet ma tqis it-tniġġis li jista' jkun hemm fl-art.

⁽¹⁸⁾ L-Awtorit  ma ġietx ipprovduta b'dokumentazzjoni dwar dik l-offerta. Madankollu, il-muniċipalit  spjegat li din kienet offerta verbali ta' NOK 5 miljun għal 11 mill-binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa (Nri 28, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 46, 47, 50 u 93). Skont il-valutazzjoni tal-valur pont, dawn l-istess binjiet ikollhom valur ta' NOK 3,7 miljun.

⁽¹⁹⁾ Ma waslu l-ebda kummenti mingħand partijiet terzi.

⁽²⁰⁾ Dokument bin-numru 581797.

- (32) Fl-ahhar nett, il-muniċipalità targumenta li ghamlet sew li ttrasferixxiet lil Haslemoen iż-żewġ skontijiet li l-muniċipalità kienet ngħatat meta akkwistat il-kamp militari minghand l-Istat. Filwaqt li f'dan ir-rigward il-muniċipalità tifhem id-dubju li esprimiet l-Awtorità fid-deċiżjoni tagħha tal-ftuh, hija spjegat li għalkemm inbieghu biss uħud mill-44 binja fil-Kamp ta' Ġewwa, il-kuntratt tal-bejgh bejn il-muniċipalità ta' Våler u Haslemoen AS huwa bbażat fuq is-suppożizzjoni li x-xerrej se jiżviluppa u jopera l-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu kif ukoll l-inħawi ta' barra bhala unità wahda flimkien mal-muniċipalità ta' Våler. Il-prezz ta' NOK 4 miljun li bih sar il-bejgh lil Haslemoen AS jirrifletti din is-suppożizzjoni. Din hi wkoll ir-raġuni għaliek l-iskont ta' 30% li ngħata għall-bejgh tal-Kamp ta' Ġewwa bhala unità wahda flimkien ma' skont ieħor għal Haslemoen Leir kollu kemm hu għandhom jiġu applikati meta jintlaħaq il-prezz finali. L-ahhar skont ma jistax jitqies bhala skont en bloc li ma jkunx applikabbli kieku x-xerrej ma hax il-kamp kollu. Il-muniċipalità saħqet li hi ħabirket biex timmaniġġja l-bejgh b'mod li ma johloqx problemi fir-rigward tar-regoli taż-ŻEE dwar l-ghajnuna mill-Istat.

II. IL-VALUTAZZJONI

4. IL-PREŻENZA TA' GHAJNUNA MILL-ISTAT

L-Artikolu 61(1) tal-Ftehim dwar iż-ŻEE:

- (33) L-Artikolu 61(1) ŻEE jgħid dan li ġej:
- "Save as otherwise provided in this Agreement, any aid granted by EC Member States, EFTA States or through State resources in any form whatsoever which distorts or threatens to distort competition by favouring certain undertakings or the production of certain goods shall, in so far as it affects trade between Contracting Parties, be incompatible with the functioning of this Agreement."
- (34) Sabiex ikun jikkostitwixxi għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim dwar iż-ŻEE, il-bejgh irid ikun jagħti vantaġġ ekonomiku lill-benefiċjarju. Jekk it-tranzazzjoni twettqet skont il-prinċipju tal-investitur fl-ekonomija tas-suq, i.e. jekk il-muniċipalità bieghet l-art bil-valur tas-suq u l-kondizzjonijiet tat-tranzazzjoni kienu jkunx aċċettabbli għal bejjiegħ privat, it-tranzazzjoni ma tkunx tinvolvi għajnuna mill-Istat.
- Il-linji gwida tal-Awtorità – l-ispiża primarja*
- (35) Il-linji gwida tal-Awtorità dwar elementi ta' għajnuna mill-Istat fil-bejgh ta' art u bini mill-awtoritajiet pubbliċi jispjegaw kif l-Awtorità tapplika r-regoli dwar l-ghajnuna mill-Istat meta tivvaluta l-bejgh ta' art u bini pubbliċi. It-Taqsima 2.1 tiddeskrivi bejgh magħmul permezz ta' proċedura ta' offerti bla kundizzjonijiet. It-Taqsima 2.2 tiddeskrivi bejgh fuq il-baži ta' evalwazzjoni minn esperti indipendenti. Dawn iż-żewġ proċeduri jippermettu lill-Istati tal-EFTA jimmaniġġjaw il-bejgh tal-art u tal-bini b'mod li normalment ma jhallix li jkun hemm għajnuna mill-Istat. Kif ingħad diġà, ma għet segwita l-ebda wahda minn dawn iż-żewġ proċeduri meta l-muniċipalità ta' Våler bieghet id-29 binja lil Haslemoen AS.
- (36) It-Taqsima 2.2 d) tal-linji gwida tistipula li l-ispiża primarja għall-awtoritajiet pubbliċi biex jakkwistaw art jew bini hija indikatur għall-valur tas-suq dment li ma jkunx għadda

perjodu sinifikanti ta' żmien minn mindu l-muniċipalità tkun xtrathom. Il-valur tas-suq m'għandux jiġi ffixsat iktar baxx mill-ispiża primarja matul l-ewwel tliet snin wara l-akkwist. Hu ovvju li l-ispiża primarja tista' tittiehed bhala indikatur għall-valur fis-suq għat-tliet snin li ġejjin biss dment li l-ewwel u qabel kollox l-art jew il-bini jkun għew akkwistati bil-valur tas-suq.

- (37) Għalhekk, għalkemm id-29 binja inkwistjoni nbieghu lil Haslemoen AS inqas minn sena wara li l-muniċipalità akkwistat Haslemoen Leir minghand l-Istat, iqumu żewġ mistoqsijiet. L-ewwel wahda hi dwar jekk il-bejgh preċedenti ta' Haslemoen Leir mill-Istat Norveġiż lill-muniċipalità ta' Våler sarx bil-kundizzjonijiet tas-suq. It-tieni mistoqsija hi: jekk dan kien il-każ, il-muniċipalità ta' Våler sussegwentement bieghet il-partijiet rilevanti tal-Kamp ta' Ġewwa lil Haslemoen AS għal prezz li jikkorrispondi għall-inqas għall-ispiża primarja tagħha?

4.1 Jekk il-muniċipalità akkwistatx Haslemoen Leir bil-kundizzjonijiet tas-suq

- (38) Kif deskritt diġà, kien hemm incertezza konsiderevoli dwar il-valur tas-suq ta' Haslemoen Leir fin-negojzati li saru bejn l-Istat u l-muniċipalità ta' Våler, partikolarment fir-rigward tal-valur tal-Kamp ta' Ġewwa. L-ewwel rapport Agdestein stima l-valur tal-Kamp ta' Ġewwa għall-investitur bhala NOK 39 miljun (jew NOK 29 miljun jekk jinbiegh bhala unità wahda) u l-valur għall-utent bhala NOK 44 miljun, u l-valutazzjoni ta' Alhaug/Bakke stmat il-valur tal-binjiet kollha ta' hemmhekk għall-investitur bhala NOK 0.
- (39) Fil-fehma tal-Awtorità, valutazzjonijiet minn qabel tal-valur ta' din it-tip ta' art, li kienet kamp militari f'żona mwarrba, b'binjiet residenzjali u oħrajn li, għalkemm qodma, huma ppreservati relattivament tajjeb, dejjem se jkun jinvolve incertezza konsiderevoli. Madankollu, f'dan il-każ id-distakk kbir fil-valutazzjonijiet jista' jkun ukoll minhabba suppożizzjonijiet differenti fir-rigward tal-użu tal-binjiet fil-futur, inkluż jekk jinżammux għal skopijiet ta' kiri jew jinbighux, separatament jew f'daqqa. Kif jidher mill-ewwel rapport Agdestein, varjazzjonijiet bħal dawn jistgħu jkollhom impatt konsiderevoli. L-awtorità ssibha pjuttost diffiċli biex tifhem li l-partijiet fit-tranzazzjoni ma żgurawx allinjament aħjar tas-suppożizzjonijiet li fuqhom kienu msejsin il-valutazzjonijiet qabel ma l-valutazzjonijiet għew finalizzati.
- (40) Dan huwa iktar u iktar il-każ minhabba li, f'tit wara li skoprew li l-valutazzjonijiet tal-valur li kienu għamlu kienu differenti hafna minn xulxin, qablu li jirrikonċiljaw il-punti tat-tluq differenti tagħhom billi sempliċement jilhqqu kompromess. L-applikazzjoni ta' metodu bħal dak deskritt sabiex jiġi ddeterminat il-valur veru tas-suq ta' proprjetà kbira hafna u speċjali bħal Haslemoen Leir, iqajjem id-dubji. Fil-fehma tal-Awtorità, proċedura aktar adegwata kienet tkun li jinhatru esperti godda jew għall-inqas li jiġu rrikonċiljati l-valutazzjonijiet f'termini tal-valutazzjoni ta' użu komparabbli tal-kamp fil-futur u valutazzjoni aktar dettaljata tal-fatturi li wasslu għad-differenza kbira hafna fil-bidu nett. F'dan ir-rigward l-Awtorità tfakkar li l-Parlament Norveġiż (l-Istortinget)

kien iddeċieda li proprjetajiet li kienu kampijiet militari għandhom jinbieghu skont il-valur tas-suq (ara l-paragrafu 3 aktar 'il fuq).

- (41) Barra minn hekk, jidher li valutazzjonijiet li saru aktar tard tal-valur ta' partijiet mill-Kamp ta' Ġewwa u li tpoġġew għad-dispożizzjoni tal-Awtorità matul l-investigazzjoni joperaw b'valuri akbar fuq binjiet fil-Kamp ta' Ġewwa minn dawk li rriżultaw mill-fatt li l-partijiet waslu għal kompromess (ara l-paragrafi 22 u 29 iktar 'il fuq).
- (42) Meta wiehed jaraha għaliha wahedha, bħala tranżazzjoni bejn korpi pubbliċi, tali proċedura tista' ma tqanqalx thassib. Madankollu, meta x-xerrej, bħal f'dan il-każ, qatt ma kellu l-hsieb li jzomm il-proprjetajiet, iżda pjuttost antiċipa l-bejgħ mill-ġdid lil entitajiet privati eżatt wara, il-kwistjoni tal-valur tas-suq issir aktar imminenti. Dan partikolarment meta x-xerrej ma jkunx se jwettaq valutazzjoni ġdida tal-valur iżda pjuttost ikun se jbigħ il-proprjetà bl-istess prezz jew saħansitra bi prezz aktar baxx lil xerrej magħżul minn qabel.
- (43) Jibqa' l-fatt, madankollu, li l-Istat biegh il-kamp militari lill-muniċipalità ta' Väler fuq il-bażi ta' valutazzjoni esperta indipendenti, jiġifieri t-tieni rapport Agdestein. Mingħajr l-ebda dubju, il-metodu li sserrhet fuqu din il-valutazzjoni, l-hekk imsejjah "valur pont", ma kien xejn għajr kalkolu sempliċi fejn il-valur taż-żewġ valutazzjonijiet preċedenti ġew magħdud in flimkien u mbagħad ġew diviżi bi 2. Metodu bħal dan bil-kemm għandu jkun jeħtieġ għarfien espert estern, u l-kalkolu fih innifsu ma jidhri li hu iktar konvinċenti mis-sempliċi fatt li huwa magħmul minn espert indipendenti. Ir-rapport huwa wkoll pjuttost qasir, ta' ftit aktar minn paġna, u meta wiehed jarah għalih wahdu jidher li huwa pjuttost approssimattiv.
- (44) Madankollu, ir-rapport irid jitqies fid-dawl taż-żewġ valutazzjonijiet tal-valur li saru qabel u li huma aktar dettaljati u magħmulin bir-reqqa, partikolarment l-ewwel rapport Agdestein li kien fih valutazzjonijiet individwali tal-binjiet kollha tal-Kamp ta' Ġewwa. Barra minn dan, l-Awtorità nnutat li fit-tieni rapport Agdestein saru wkoll ċerti emendi u aġġustamenti fil-valutazzjonijiet minn qabel. Dan jindika li l-valutazzjoni mġedda kienet xi ftit iktar dettaljata minn sempliċi kalkolu ta' kompromess. Fl-aħħar nett, l-Awtorità tinnota li r-rapport, minkejja l-istqarrija li jagħmel dwar l-eżistenza ta' metodi oħrajn biex jiġi ddeterminat il-valur, ma qalx li ma jaqbilx li l-valur pont kien jirrappreżenta l-valur tas-suq.
- (45) Għalhekk, fid-dawl tal-inċertezza konsiderevoli inerenti f'valutazzjoni tal-valur ta' proprjetà li kienet kamp militari u li fiha diversi oqsma u tipi ta' binjiet, li tinsab f'żona remota b'popolazzjoni relattivament skarsa, l-Awtorità, għalkemm għandha d-dubbi tagħha, tikkonkludi li Haslemoen Leir inbiegħ mill-Istat lill-muniċipalità ta' Väler skont il-valur tas-suq.
- (46) Id-domanda li jmiss hi, għalhekk, jekk meta mbagħad bieghet partijiet mill-Kamp ta' Ġewwa lil Haslemoen AS, il-muniċipalità għamlitx dan bi prezz li għall-inqas jikkorrispondi għall-ispiza primarja tagħha.

4.2 Jekk il-prezz għad-29 binja kienx jikkorrispondi għall-ispiza primarja

- (47) Il-valutazzjoni ta' jekk il-prezz li bih inbieghu d-29 binja kienx jikkorrispondi għall-ispiza primarja tidher ikkumplikata minhabba li fil-Ftehim bejn l-Istat u l-muniċipalità qatt ma ntqal esplicitament u b'mod ċar x'hallset il-muniċipalità għall-binjiet differenti tal-Kamp ta' Ġewwa. Minflok, hallset somma fissa ta' NOK 15,5 miljun, li kienet tinkludi skont "ta' madwar 30%" ⁽²¹⁾ għall-akkwist tal-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu. Fi tmiem il-proċess il-muniċipalità rċiviet skont iehor ta' 20% talli akkwistat l-erba' partijiet tal-kamp militari kollha kemm huma.
- (48) Wiehed jista' jahseb f'diversi metodi biex jipprova jistabilixxi kemm fil-fatt hallset il-muniċipalità għad-29 binja rilevanti tal-Kamp ta' Ġewwa, pereżempju fuq il-bażi tan-numru ta' binjiet jew tal-valur tagħhom meta wiehed iqabbel mal-għadd totali ta' binjiet jew mal-valur totali. Madankollu, kif deskritt iktar 'il fuq, mhux ċar għall-Awtorità jekk il-muniċipalità, qabel ma sar il-bejgħ lil Haslemoen AS, fil-fatt għamlitx xi kalkoli bħal dawn sabiex tiddetermina l-ispiza primarja tagħha għad-29 binja inkwistjoni. L-Awtorità ma rċeviet l-ebda dokumentazzjoni kontemporanja li turi li saru kalkoli bħal dawn tul in-negozjati jew aktar tard meta l-bejgħ għadda għall-approvazzjoni tal-kunsill muniċipali.
- (49) Matul il-proċedura amministrattiva l-muniċipalità rreferiet għal diversi kunsiderazzjonijiet u oġettivi bħall-holqien ta' possibiltajiet godda ta' xogħol u l-iżvilupp futur tal-Kamp ta' Ġewwa bħala haġa wahda għall-benefiċċju tal-komunità lokali. Filwaqt li tali kunsiderazzjonijiet mhumiex neċessarjament f'konflitt ma' bejgħ skont il-valur tas-suq, fihom infushom lanqas ma jostnu l-argument li l-punt bażiku tat-tluq kien bejgħ mingħajr elementi ta' għajjnuna Statali. Barra minn hekk, il-muniċipalità, bi tweġiba għal mistoqsijiet speċifiċi tal-Awtorità, ammettiet li f'dan il-punt ma tistax tiddokumenta x'kien il-valur reali tal-proprjetajiet inkwistjoni fil-mument meta nbieghu.
- (50) Il-mod kif sar il-bejgħ mill-kunsill muniċipali jzid ukoll mal-inċertezza dwar jekk kienx hemm għajjnuna mill-Istat. Kif deskritt hawn fuq, il-muniċipalità la għamlet arrangamenti għal sejha miftuha għall-offerti u lanqas biex espert indipendenti jagħmel valutazzjoni tal-binjiet li biegh. Aktar tard, ma tatx widen għall-parir li rċieva mingħand il-konsulent legali estern tagħha fil-KS u mingħand il-kap eżekuttiv tagħha stess biex tipposponi l-bejgħ u tiċċara kemm kien il-valur. Filwaqt li l-kunsill approva l-bejgħ bil-kundizzjonijiet li l-valutazzjoni tar-riskju li jinqalghu problemi ta' kompetizzjoni ssir mill-KS u tiġi ppreżentata lill-kumitat eżekuttiv, l-Awtorità ma rċeviet l-ebda informazzjoni ulterjuri dwar dawn il-valutazzjonijiet sussegwenti tar-riskju.
- (51) Il-muniċipalità ressqet żewġ kalkoli li saru mill-istimatur estern tal-proprjetà tal-muniċipalità, datati t-2 ta' Mejju 2006 (ara d-deskrizzjoni aktar 'il fuq fil-paragrafi 20 u 21). Il-muniċipalità qalet li l-ewwel valutazzjoni turi li

⁽²¹⁾ Ara l-paragrafu 8 aktar 'il fuq.

l-ispiża primarja għall-muniċipalità biex akkwistat il-Kamp ta' Ġewwa kienet NOK 12,4 miljun. It-tieni waħda jingħad li turi li l-valur tal-binjiet l-oħrajn tal-Kamp ta' Ġewwa li ma nbighux lil Haslemoen AS kellhom valur stmat ta' madwar NOK 3,67 miljun u NOK 5 miljun rispettivament. Skont il-muniċipalità, meta wiehed inaqqas dawn il-valutazzjonijiet mill-ispiża primarja ta' 12,4 miljun, jirriżulta li l-ispiża primarja għad-29 binja inkwistjoni ma kinitx iktar minn NOK 4 miljun.

- (52) L-Awtorità ma taqbilx li dawn il-kalkoli juru li binjiet inkwistjoni nbieghu skont il-valur tas-suq. Hija tikkontesta kemm il-punt tat-tluq dwar l-ispiża primarja tal-Kamp ta' Ġewwa kif ukoll il-metodu għat-tnaqqis tal-valur tal-binjiet l-oħrajn sabiex tiġi ddeterminata "il-bqija" tal-ispiża primarja.

L-iskont ta' 20%

- (53) Fir-rigward tal-punt tat-tluq, il-kalkoli jirreferu għall-valur tal-Kamp ta' Ġewwa kif stabbilit fit-tieni rapport Agdestein, jiġifieri NOK 15,5 miljun. Imbagħad tnaqqas l-iskont ta' 20% li nġatit il-muniċipalità talli akkwistat il-kamp militari kollu kemm hu sabiex wiehed jaqta' għall-valur ta' NOK 12,4 miljun tal-Kamp ta' Ġewwa.

- (54) Il-bażi għal dan l-iskont hija spjegata fit-tieni rapport Agdestein:

"Nemmnu li fil-każ ta' xiri f'daqqa ta' erba' żoni ta' attività differenti bħal dawn, is-suq ikun jinkludi tnaqqis fil-prezz, fost l-oħrajn minhabba r-riskju u l-ispejjeż oġġettivi biex wiehed jopera minnhom. Madanakollu, ix-xerrej jista' fi żmien qasir wara l-akkwist "jibdel is-sitwazzjoni għal kollox" billi, ngħidu aħna, ibigh l-art li tista' tinħadem jew il-masġar separatament, li tkun storja oħra. Fil-valutazzjonijiet tal-valur kemm taż-żona residenzjali kif ukoll tal-Kamp ta' Ġewwa diġà hemm "skont tal-kwantità" ta' madwar 30%, b'riżultat tal-bejgħ f'daqqa ta' kull wiehed minn dawn l-oqsma. Aħna nemmnu li għandu jsir tnaqqis ieħor ta' madwar 20% (-12-il miljun) tal-valur f'każ li l-kamp kollu jinbiegħ kollu kemm hu f'daqqa, i.e. minn NOK 58 miljun għal NOK 46 miljun." (22)

- (55) Għalhekk, l-iskont ta' 20% kien marbut speċifikament mal-fatt li l-muniċipalità xtrat il-kamp militari kollu kemm hu, i.e. l-erba' partijiet imsemmijin fil-paragrafu 5 koll kemm huma.

- (56) Il-valutazzjoni msemmija tat-2 ta' Mejju 2006 ma toffri l-ebda raġunament dwar għaliex is-suq ikun jirrikjedi l-ghoti ta' skont simili fil-każ li parti minn waħda mill-erba' oqsma titqiegħed għall-bejgħ. Biex tiġi ġustifika l-ghoti tal-iskontijiet lil Haslemoen AS il-muniċipalità qalet li l-kuntratt tal-bejgħ bejn il-muniċipalità ta' Våler

u Haslemoen AS kien ibbażat fuq is-suppożizzjoni li x-xerrej kien se jiżviluppa u jopera l-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu kif ukoll iż-żoni ta' barra bħala unità waħda, flimkien mal-muniċipalità ta' Våler. Din kienet, skont il-muniċipalità, ir-raġuni għaliex ngħataw lil Haslemoen AS iż-żewġ skontijiet, jiġifieri l-iskont ta' 30% għall-bejgħ tal-Kamp ta' Ġewwa bħala unità waħda u l-iskont addizzjonali ta' 20% għal Haslemoen Leir kollu kemm hu.

- (57) Għalkemm il-limitazzjonijiet fuq l-użu ta' proprjetà fil-gejjen jista' jirrappreżenta fattur li jbaḡxi l-valur, f'dan il-każ l-Awtorità ma taf bl-ebda limitazzjonijiet bħal dawn li kienu jiġġustifikaw l-iskontijiet konsiderevoli li ngħataw. Jidher li la fil-kuntratt tal-bejgħ u lanqas fid-dokumentazzjoni kontemporanja l-oħra li giet ipprezentata lill-awtorità m'hemm xi dispożizzjoni li tirrifletti obbligi bħal dawn jew obbligi speċjali oħra fuq ix-xerrej biex jiġġestixxi l-proprjetajiet f'kooperazzjoni mal-muniċipalità.

- (58) Kif imsemmi hawn fuq, il-kuncett li bejgħ mill-ġdid bi prezz li jkopri għall-inqas l-ispiża primarja jista' jeskludi għajna mill-lstat huwa bbażat fuq il-kundizzjoni li l-art jew il-bini jkunu l-ewwel u qabel kollox ġew akkwistati bil-valur tas-suq. Meta awtorità pubblika, bħal f'dan il-każ, tkun xtrat xi haġa aktar mill-proprjetà li tkun bieghet mill-ġdid, u minhabba f'hekk tkun ngħatat skontijiet sinifikanti tal-kwantità, wiehed ma jistax jaqbad u jissoponi li l-istess skontijiet ikunu ġġustifikati fil-bejgħ mill-ġdid. Minflok, dan ikollu jiddependi fuq valutazzjoni dwar jekk is-suq kienx jippermetti li jingħataw l-istess skontijiet anki għat-tieni tranżazzjoni, li kienet aktar limitata.

- (59) F'dan il-każ, dan diġà jidher improbabbli minhabba li ż-żewġ skontijiet ngħataw bħala skontijiet tal-kwantità, u kienu bbażati speċifikament fuq il-fatt li x-xerrej akkwista ż-żona kollha inkwistjoni. Fil-fatt, jidher li tali skont doppju huwa diġà eskluż f'dan il-każ minhabba li l-hekk imsejjaħ skont ta' 30% ngħata għall-akkwist tal-Kamp ta' Ġewwa bħala tali. Għalhekk, l-iskont addizzjonali ta' 20% jrid ikun marbut mal-fatt li x-xerrej, jiġifieri l-muniċipalità, xtara wkoll żoni oħrajn. Jidher li dan huwa wkoll il-bażi nnifisha għall-ghoti tal-iskont, kif spjegat fit-tieni rapport Agdestein ikkwotat iktar 'il fuq. Fuq dik il-bażi, u fin-nuqqas ta' xi valutazzjoni kontemporanja li turi l-oppożizzjoni, l-Awtorità jkollha tikkonkludi li ma kien hemm l-ebda bażi biex wiehed jassumi li s-suq kien jippermetti skont ieħor ta' 20% meta tpoġġew għall-bejgħ biss partijiet mill-Kamp ta' Ġewwa.

L-iskont ta' 30% (23)

- (60) Rigward l-hekk imsejjaħ skont tat-30%, l-Awtorità tfakkar li t-tieni rapport Agdestein għamilha ċara li l-valur ta' NOK 15,5 miljun tal-Kamp ta' Ġewwa kien jinkludi l-iskont ta' NOK 10 miljun u li kien stima ta' kemm kien jitlob is-suq għall-akkwist tal-Kamp ta' Ġewwa bħala unità waħda, i.e. l-44 binja kollha kemm huma. Għalhekk, huwa neċessarju li jiġi vvalutat jekk il-muniċipalità setgħetx tagħti skont simili lil Haslemoen AS meta din akkwistat partijiet tal-Kamp ta' Ġewwa.

(22) "Vi tror at markedet ved et samlet kjøp av fire forsåvidt ulike virksomhetsområder vil legge inn en prisreduksjon for bl.a risiko og høyere driftskostnader. Imidlertid vil kjøper fort kunne "snu seg rundt" etter kjøpet og selge f.eks. jorda eller skogen videre enkeltvis, som taler motsatt vei. Det ligger allerede inne ca. 30% "kvantum-srabatt" i takstene for både bolig og leiområdet, pga samlet salg av hver av disse takstobjekt. Vi tror på en ytterligere verdireduksjon på 20% (- kr12 mill) ved samlet salg av hele leiren under ett, dvs fra kr 58 mill til 46 mill."

(23) Ara l-paragrafu 8 aktar 'il fuq.

- (61) Bhala għadd ta' binjiet, il-bejgħ kien jinkludi 29 minn 44 binja, ⁽²⁴⁾ i.e. madwar $\frac{2}{3}$ tal-binjiet. Dan jista' jindika bażi għal skont tal-kwantità. Bhala valur, skont il-kalkoli tal-municipalità nnifisha d-29 binja kienu jirrappreżentaw parti konsiderevolment iżgħar tal-valur totali tal-Kamp ta' Ġewwa mill-bqija tal-binjiet. Valur ta' NOK 4 miljun għad-29 binja inkwistjoni jirrappreżenta kemm kemm inqas minn $\frac{1}{3}$ tal-valur totali meta mqabbel mat-NOK 3,67 miljun għall-binjiet miżmumin mill-municipalità, u mal-NOK 5 miljun għall-11-il binja l-oħrajn.
- (62) Id-diversi rapporti ta' valutazzjoni li ġew ippreżentati f'dan il-każ, li ssemew aktar 'il fuq fil-paragrafi 7 u 10, sostnew li l-bejgħ ta' diversi binjiet *en bloc* igib miegħu effett ta' tnaqqis fil-prezz. Mhux biss iż-żewġ rapporti Agdestein, iżda anki l-valutazzjoni tal-15 ta' Marzu 2006 (imsemija iktar 'il fuq fil-paragrafu 29) tal-10 binjiet differenti fil-Kamp ta' Ġewwa, indikaw li għandu jkun applikabbli skont ta' bejn "15-20%" fil-każ li daww l-10 binjiet jinbiegħu bhala unità waħda.
- (63) Għalhekk, l-Awtorità tikkunsidra li xi kwantità ta' skont kienet tkun konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq. F'dan il-każ, iebes biex wiehed jgħid jekk l-iskont kellux ikun ta' 15, 20 jew 25%, minhabba n-nuqqas ta' valutazzjonijiet u dokumentazzjoni kontemporanji. Meta jitqies kollox, u b'referenza għall-valutazzjoni msemmija iktar 'il fuq tal-10 binjiet l-oħrajn fil-Kamp ta' Ġewwa u bil-probabbiltà ta' skont tal-kwantità ta' bejn 15% u 20%, l-Awtorità, għalkemm għandha d-dubbi tagħha, tikkonkludi li skont tal-kwantità bejn wiehed u iehor bhal dak li ngħatat il-municipalità, i.e. 25,64%, seta' ngħata lil xi hadd li kien se jixtri daqs 29 mill-44 binja fil-Kamp ta' Ġewwa.
- Jekk l-ispiza primarja tistax tiġi stabbilita billi jitnaqqas il-valur ta' binjiet oħrajn*
- (64) Id-domanda li jmiss hi dwar jekk l-ispiza primarja tad-29 binja inkwistjoni tistax tiġi ddeterminata billi mill-Kamp ta' Ġewwa wiehed inaqqas il-valur tal-binjiet li *ma nibgħux* lil Haslemoen AS.
- (65) Il-metodu deskritt bażikament fisser li ma saret l-ebda valutazzjoni ddetaljata tad-29 binja inkwistjoni minhabba li kien hemm indikazzjonijiet li partijiet oħrajn tal-Kamp ta' Ġewwa kellhom valur għoli biżżejjed biex jiġi żgurat li l-valur ġenerali jkun jikkorrispondi għall-ispiza primarja allegata tal-municipalità għall-Kamp ta' Ġewwa. Dan il-metodu jidher incert u ta' fejn laqat laqat minhabba l-fatt li t-3 gruppi differenti ta' binjiet ġew iwwalutati b'metodi differenti. Fi ftit kliem, ir-rapport dwar il-valur pont intuża biex jiġi stabbilit il-punt tat-tluq, jiġifieri l-valur ta' NOK 12,4 miljun tal-ispiza primarja tal-Kamp ta' Ġewwa bhala tali. Fil-valutazzjoni li saret wara tat-3 gruppi differenti ta' binjiet, fuq id-29 binja inkwistjoni tpoġġa valur konsiderevolment iktar baxx mill-valur pont filwaqt li fuq il-binjiet li żammet

il-municipalità u fuq il-11 l-oħrajn li aktar tard dahlitilha offerta għalihom tpoġġa valur oghla. Il-valur l-aktar baxx ġie stabbilit fuq il-baži tal-prezz li ġie nnegożjat ma' Haslemoen AS u l-valuri oghla ġew it-tnejn li huma stabbiliti fuq il-baži ta' informazzjoni sussegwenti u iġded fil-forma tal-valutazzjonijiet tal-valur u ta' offerta li dahlit.

- (66) Dan, fil-fehma tal-Awtorità, kien jinvolvi r-riskju ċar li anke jekk b'mod ġenerali l-punt tat-tluq tal-valur tal-Kamp ta' Ġewwa kien korrett (li ma kienx; ara iktar 'il fuq), il-prezz għad-29 binja jista' jkun baxx wisq minhabba li valutazzjonijiet mill-ġdid li saru aktar tard tal-partijiet l-oħrajn kienu stabbilixxew valuri oghla. Tabilhaqq, jekk xejn, f'dan il-każ il-valutazzjonijiet tal-valur li saru aktar tard u li taw valuri oghla m'għandhomx juru wisq aktar milli li l-punt tat-tluq ta' NOK 12,4 miljun kien baxx wisq.
- (67) Għalhekk, l-Awtorità tikkonkludi li l-metodu msemmi fil-valutazzjoni tat-2 ta' Mejju 2006 ma kienx adattat biex jiddetermina l-ispiza primarja u, permezz ta' hekk, il-valur tas-suq tad-29 binja inkwistjoni.
- Kif tiġi ddeterminata korrettement l-ispiza primarja tad-29 binja*
- (68) Kif imsemmi hawn fuq, il-valutazzjoni tal-ispiza primarja tad-29 binja inkwistjoni hija kkomplicata minhabba l-fatt li, fil-ftehim bejn l-Istat u l-municipalità, ma ġiex iċċarat x'hallset il-municipalità għall-binjiet differenti fil-Kamp ta' Ġewwa. Minflok, hallset somma fissa ta' NOK 15,5 miljun għall-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu, li kien jinkludi l-hekk imsejjah skont ta' 30% msemmi aktar 'il fuq. Madankollu, dak il-valur pont kien ibbażat fuq iż-żewġ valutazzjonijiet tal-valur li kienu saru qabel.

- (69) L-ewwel rapport Agdestein kien ibbażat fuq valutazzjoni individwali tal-binjiet u huwa, fil-fatt, l-unika valutazzjoni kontemporanja tagħhom. Billi din il-valutazzjoni kienet il-baži għall-valur pont, li għal darb'oħra serva bhala l-baži għall-prezz li fil-fatt hallset il-municipalità, l-Awtorità tqis li l-ewwel rapport Agdestein jipprovi l-valuri individwali meħtieġa biex tiġi stabbilita l-ispiza primarja tad-29 binja inkwistjoni.
- (70) Il-kuntratt tal-bejgħ inkwistjoni jkopri d-29 binja li ġejjin fil-Kamp ta' Ġewwa: ⁽²⁵⁾ Nri 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, (31,) 33, 92 u 16. Il-valuri ta' dawn il-binjiet għall-investitur kif iwwalutati fl-ewwel rapport Agdestein huma kif ġej:

⁽²⁵⁾ L-Awtorità tresssa li l-awtoritajiet Norveġiżi ma tawx spjegazzjoni tal-fatt li n-numru tal-binjiet elenkati fil-kuntratt huwa 30 u mhux 29, kif issemmja b'mod konsistenti mill-awtoritajiet Norveġiżi. Madankollu, 29 biss mill-binjiet imnizzlin fil-kuntratt huma koperti fil-valutazzjoni magħmula minn Agdestein, filwaqt li l-binja nru 31 (barrakka għall-ħażna) hija nieqsa. Din il-binja tiġi injorata f'li ġej.

⁽²⁴⁾ Ara n-nota 4 ta' qiegħ il-paġna.

1. Kmajra tal-gwardji/tad-detenzjoni:	NOK	180 000
2. Ċentru soċjali, li jinkludi uffiċċji, kafetterija, ċinema, kappella eċċ.	NOK	4 200 000
4. Binja tal-amministrazzjoni u tal-uffiċċji	NOK	160 000
5. Binja tad-drillijiet	NOK	400 000
6. Garaxx		
7. Binja tal-amministrazzjoni u tal-uffiċċji	NOK	2 000 000
8. Garaxx		
9. Binja tal-isptar	NOK	1 200 000
10. Binja tal-kċina u tal-kantin għas-suldati	NOK	1 600 000
11. Binja tal-kċina u tal-kantin għall-uffiċċjali	NOK	4 300 000
12. Kwartier		
13. Kwartier, Nri 12 u 13 huma vvalutati flimkien	NOK	2 000 000
14. Kwartier,		
15. Kwartier, Nri 14 u 15 huma vvalutati flimkien	NOK	2 000 000
18. Garaxx,	NOK	150 000
19. Garaxx,		
20. Garaxx,		
21. Garaxx fejn jissewwew u jingħataw servizz il-vetturi,		
22. Garaxx fejn jissewwew u jingħataw servizz il-vetturi,		
23. Garaxx		
24. Pompa tal-petrol		
25. Garaxx,		
26. Garaxx,		
27. Garaxx, Nri 19, 20, 21, 22, 25, 26 u 27 huma vvalutati flimkien	NOK	2 700 000
29. Binja tar-regiment b'kamra għat-tagħlim		
92. Uffiċċju tal-posta, Nri 29 u 92 huma vvalutati flimkien	NOK	450 000
30. Binja tal-iskola,	NOK	1 400 000
31. (Barrakka għall-ħażna),		
33. Binja tal-KO, binja tal-iskola	NOK	400 000
16. Stazzjon tat-tifi tan-nar u tat-tishin	NOK	700 000
Somma	NOK	23 840 000

(71) Ir-rapport ma vvalutax separatament il-valur tal-binjiet individwali Nru 6 u Nru 8 (garaxxijiet). Minflok, dawn ġew ivvalutati flimkien mal-binja nru 45 (binja amministrattiva minfuda ma' kmamar għall-ħażna, uffiċċji u hanut tax-xogħol, li mhix inkluzi fil-kuntratt li sar ma' Haslemoen AS) għal total ta' NOK 1,9 miljun. Il-binja nru 23 u nru 24 (garaxx u pompa tal-petrol) kienu, bl-istess manjiera, ivvalutat flimkien mal-binja nru 34 (il-binja tal-uffiċċji tal-kamp, li ma kinitx inkluzi fil-kuntratt li sar ma' Haslemoen AS) għal valur totali ta' NOK 800 000. Il-mistoqsija hija, għalhekk, jekk xi parti mill-valur attribwit lil dawn il-binjiet li ġew ivvalutati bħala entità wahda għandhiex tiġi allokata lill-binjiet li ġew akkwistati minn Haslemoen AS, jiġifieri l-erba' garaxxijiet Nri 6, 8, 23 u 24. Din il-kwistjoni tqajmet fid-deċizzjoni tal-ftuh tal-Awtorità msemmija iktar 'il fuq, li fiha l-Awtorità applikat ix-xenarju l-aktar favorevoli billi ma tatx kas ta' dawn il-binjiet.

(72) Ghalkemm ma ġiet ipprezentata lill-Awtorità l-ebda dokumentazzjoni li turi li l-erba' garaxxijiet imsemmijin kienu bla siwi, hija tassumi li kellhom valur limitat billi l-

ewwel rapport Agdestein għażel li jinkludi kwalunkwe valur li kellhom fl-istimi li għamel għal binjiet oħrajn. Għalhekk, fin-nuqqas ta' dokumentazzjoni kontemporanja li turi l-oppożizzjoni u fuq il-bażi tas-suppożizzjoni li jidher li, fi kwalunkwe każ, il-valur huwa baxx, l-Awtorità mhi se żżid l-ebda valur speċifiku għal dawn l-erba' binjiet fil-valutazzjoni tal-parti rilevanti tal-Kamp ta' Ġewwa.

(73) Il-valur totali tad-29 binja inkwistjoni, kif ivvalutat fl-ewwel rapport Agdestein, jilhaq is-somma ta' NOK 23 840 000. Kif imsemmi iktar 'il fuq, il-municipalità nġhatat l-hekk imsejjah skont ta' 30%⁽²⁶⁾ fuq il-valur tal-Kamp ta' Ġewwa skont l-ewwel rapport Agdestein. Billi, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-Awtorità tikkonkludi li kien iġġustifikat li jingħata skont simili lil Haslemoen AS, il-valur aġġustat tad-29 binja kif stabbilit minn dan ir-rapport huwa (23 840 000 – 25,64% =) NOK 17 727 424. Meta wiehed japplika l-metodu tal-valur pont, l-ispiża primarja tal-municipalità għad-29 binja inkwistjoni kienet NOK 8 863 712.

⁽²⁶⁾ Ara l-paragrafu 8 aktar 'il fuq.

(74) Minhabba li l-Awtorità aċċettat li l-Istat biegh Haslemoen Leir lill-municipalità ta' Våler skont il-valur tas-suq, hija taċċetta li l-ispiza primarja tal-municipalità għall-binjiet kienet is-somma ta' NOK 8 863 712 u li din kienet l-indikazzjoni li kien hemm bżonn ta' x'kien il-valur tas-suq.

(75) Fuq dik il-bażi, hija tikkonkludi li l-bejgħ lil Haslemoen AS għal NOK 4 miljun kien jinkludi għajna mill-Istat li tammonta għal (NOK 8 863 712 - NOK 4 000 000 =) NOK 4 863 712.

(76) Il-municipalità ressqet ukoll l-argument li l-Awtorità għandha tagħti kas tal-elementi li jbaxxu l-prezz, li jikkonsistu fil-possibbiltà ta' tniġġis fl-art, u tal-obbligu fuq Haslemoen AS li jippermettu l-użu hieles tal-binja tal-iskola għal sena. Madankollu, ma giet ipprezentata l-ebda dokumentazzjoni partikulari, kontemporanja jew magħmula wara, dwar dawn l-allegati elementi li jbaxxu l-prezz u dwar l-impatt li jingħad li kellihom fuq il-prezz.

Tniġġis fl-art

(77) Fir-rigward tat-tniġġis fl-art, l-Awtorità taqbel li dan jista' jkun possibbiltà pjuttost ovvja, minhabba li l-kamp kien jintuża għal skopijiet militari sa mis-snin hamsin.

(78) F'dan ir-rigward, l-Awtorità osservat li l-ewwel rapport Agdestein semma speċifikament it-tniġġis li jista' jkun hemm fl-art fil-Kamp ta' Ġewwa, kaġun ta' tankijiet tal-fuwil u taż-żejt fl-art. Dan, madankollu, ma ġiex ikkunsidrat fil-valutazzjoni tal-valur. Il-valutazzjoni tal-valur magħmula minn Alhaug/Bakke, li tistma li l-Kamp ta' Ġewwa jiswa NOK 0, semmiet kemm il-possibbiltà ta' tniġġis fl-art kif ukoll il-possibbiltà tal-asbestos fil-binjiet, mingħajr ma pprovat tispeċifika l-ispejjeż li jista' jkun hemm b'raba ma' dan.

(79) Madankollu, l-Awtorità tfakkar li r-rapporti ntuzaw bhala bażi għas-soluzzjoni ta' kompromess. Għalhekk, wiehed irid jassumi li fis-soluzzjoni sussegwenti ta' kompromess, ngħata kas ta' kwalunkwe element li jbaxxi l-prezz jew negattiv li kien fih ir-rapport. Tabilhaqq, l-Awtorità ma tara l-ebda bażi għal xi tnaqqis iehor fil-prezz minhabba xi element jew ċirkustanza li kienu jafu bihom il-partijiet fl-ewwel tranżazzjoni. Dan huwa hekk minhabba li wiehed irid jassumi li, fil-prezz tal-bejgħ skont il-valur pont, ngħata kas tal-effett ta' miżuri bħal dawn. Wiehed irid jassumi li bejgħ mill-ġdid bi prezz daqs l-ispiza primarja jkopri l-istess elementi li jbaxxu l-prezz.

(80) Fl-aħħar nett, il-kuntratt bejn l-Istat u l-municipalità rrefera espliċitament għall-possibbiltà ta' tniġġis fl-art u għamel referenza għall-prinċipju li *min inigges ihallas*, li huwa mnizzel fil-liġi Norveġiża kontra t-tniġġis. Il-kuntratt sussegwenti bejn il-municipalità u Haslemoen AS irrefera speċifikament għal dan l-obbligu u li l-bejjiegh, i.e. l-Istat Norveġiż, baqa' responsabbli għat-tniġġis tal-art relatat mal-attività militari. Għal dawk ir-raġunijiet, l-Awtorità ma tara l-ebda bażi għal xi tnaqqis iehor fil-prezz fuq l-art minhabba l-possibbiltà ta' tniġġis.

L-użu tal-binja tal-iskola

(81) Fir-rigward tad-dritt tal-municipalità li tuża liberament il-binja tal-iskola għal sena, l-Awtorità tinnota li dan kien obbligu ġdid fuq ix-xerrej fis-sens li l-ebda obbligu bħal dan ma kien diġà impost mill-Istat fuq il-municipalità. Għalhekk, wiehed ma jistax jaqbad u jissoponi li dan l-obbligu huwa kopert mill-prezz tal-valur pont. Madankollu, fin-nuqqas ta' xi dokumentazzjoni ġustifikattiva dwar l-impatt ekonomiku ta' dan l-obbligu, i.e. it-telf li tista' ġġarrab Haslemoen AS jekk ma tkunx tista' tikri dik il-binja għal sena, l-Awtorità ma tistax taċċetta xi effett li jbaxxi l-prezz bhala tali.

(82) L-obbligu kien jikkonċerna biss wahda mill-binjiet u fil-prezz kien diġà ġie kkunsidrat li jkun diffiċli li l-proprietarjetat kollha jinkrew minnufih, minhabba li diġà kien hemm numru eċċessiv ta' proprietarjetat disponibbli għall-kiri fl-istess inhawi. Dan enfasizzawh iż-żewġ valutazzjonijiet tal-valur. Barra minn hekk, il-municipalità kelliha tkopri s-sehem tal-ispejjeż fissi u tat-tishin għall-binja għall-istess perġodu. Fl-aħħar nett, l-Awtorità tirreferi għall-valutazzjoni tagħha ta' hawn fuq, li fiha aċċettat li l-municipalità tat lil Haslemoen AS l-istess skont tal-kwantità li kienet kisbet hi stess għall-akkwist tal-Kamp ta' Ġewwa kollu kemm hu. Barra minn hekk, l-Awtorità ma ziedet l-ebda valur speċifiku għall-erba' garaxxijiet mibjugħin lil Haslemoen AS, li ġew ivvalutati flimkien ma' binjiet oħrajn fil-Kamp ta' Ġewwa iżda li ma ntxrawx minn Haslemoen AS. Għalhekk, l-Awtorità tassumi li għandu jitqies li kwalunkwe telf li jista' jkun hemm mill-fatt li, għal sena minn meta tiġi akkwistata, l-iskola ma tkunx tista' tinkera ġie newtralizzat minn dawn il-konsiderazzjonijiet favorevoli għal Haslemoen AS.

Konkluzjoni dwar il-prinċipju tal-investitur fis-suq

(83) Fid-dawl ta' dak li ngħad hawn fuq, l-Awtorità tikkonkludi li l-bejgħ tad-29 binja lil Haslemoen AS ma twettaqx skont il-prinċipju tal-investitur fis-suq. Il-binjiet inbiegħu bi prezz iktar baxx mill-valur tas-suq, li kien jinvolvi għajna ta' NOK 4 863 712 mill-Istat. Konsegwentement, hawn taht, l-Awtorità se tivvaluta jekk il-bejgħ tal-binjiet jissodisfax il-kriterji addizzjonali skont l-Artikolu 61(1) ŻEE.

4.3 Riżorsi tal-Istat u vantaġġ selettiv

(84) Sabiex tikkwalifika bhala għajna mill-Istat, il-miżura trid tkun ngħatat mill-Istat jew permezz tar-riżorsi tal-Istat. Il-kunċett iħaddan il-livelli kollha tal-Istat, inklużi l-municipalitajiet. Kif intwera aktar 'il fuq, kienu involuti r-riżorsi tal-Istat minhabba li l-municipalità ta' Våler bieghet id-29 binja fil-Kamp ta' Ġewwa bi prezz li kien sostanzjalment aktar baxx mill-prezz tas-suq. It-tranżazzjoni pprovdiet lil Haslemoen AS b'vantaġġ selettiv, minhabba li dan il-vantaġġ ngħatalha fuq il-bażi ta' kuntratt li għamilha l-uniku benefiċjarju.

4.4 Tfixkil tal-kompetizzjoni u effett fuq il-kummerċ bejn il-partijiet kontraenti

- (85) Mill-kazistika stabbilita ⁽²⁷⁾ jirriżulta, għall-iskop ta' dawn id-dispożizzjonijiet, li s-sempliċi fatt li l-ghajjnuna ssahhah il-pożizzjoni ta' impriża meta mqabbla ma' dik ta' impriża oħra, li jkunu kompetituri fil-kummerċ fiż-ŻEE, ifisser li kummerċ fiż-ŻEE huwa affettwat. L-Awtorità tfakkar li l-binjiet inkwistjoni kienu vvalutati u mixtrijin fuq il-bażi tal-valur għall-investitur, i.e. il-valur ibbażat fuq l-introjt futur mill-kera. L-investment fil-proprietà immobbli biex tinkera lill-imprendituri trid, bħala tali, titqies bħala attività ekonomika madwar iż-ŻEE kollha kemm hi. Fin-Norveġja din l-attività ssehh b'parteċipanti fis-suq minn bosta Stati taż-ŻEE. Rigward ir-riċevitur tal-ghajjnuna speċifika, skont ir-registru nazzjonali tal-kumpaniji fin-Norveġja ⁽²⁸⁾, Haslemoen AS hija involuta f'attivitajiet li jirrigwardaw il-lukandi, il-motels u r-ristoranti ⁽²⁹⁾. Hija topera l-Haslemoen Hotell fil-Kamp ta' Ġewwa u tikri binjiet lill-Istat Norveġiż biex jintużaw bħala ċentru tal-ażil. Għal dawn l-attivitajiet kollha, Haslemoen AS trid tiġi kkunsidrata bħala li qiegħda f'kompetizzjoni ma' impriži simili kemm fin-Norveġja kif ukoll fi Stati oħrajn taż-ŻEE. Il-miżura għalhekk għandha l-effett li tfixkel il-kompetizzjoni u li taffettwa l-kummerċ bejn il-partijiet kontraenti.

4.5 Konkluzjoni dwar il-preżenza ta' ghajjnuna mill-Istat

- (86) Fid-dawl tas-sejbiet ta' hawn fuq, l-Awtorità tikkonkludi li, fil-bejgħ tad-29 binja lil Haslemoen AS, kienet involuta ghajjnuna ta' NOK 4 863 713 mill-Istat.

5. REKWIZITI PROCEDURALI

- (87) Skont l-Artikolu 1(3) tal-Parti I tal-Protokoll 3, l-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA tiġi infurmata, f'biżżejjed żmien sabiex tkun tista' tissottometti l-kummenti tagħha, dwar kwalunkwe pjan ta' għoti ta' ghajjnuna. L-Istat ikkonċernat ma jdahhalx fis-sehh il-miżuri proposti tiegħu qabel ma l-proċedura tkun wasslet għal deċiżjoni finali. L-awtoritajiet Norveġiżi ma nnotifikawx lill-Awtorità dwar il-bejgħ tad-29 binja mill-municipalità ta' Våler lil Haslemoen AS. Għalhekk, l-Awtorità tikkonkludi li l-awtoritajiet Norveġiżi ma rrispettawx l-obbligi tagħhom skont l-Artikolu 1(3) tal-Parti I tal-Protokoll 3.

6. IL-KOMPATIBILITÀ TAL-GHAJNUNA

- (88) L-awtoritajiet Norveġiżi ma ressqu l-ebda argument li l-ghajjnuna mill-Istat involuta fit-tranzazzjoni tista' titqies bħala ghajjnuna Statali kompatibbli.
- (89) Miżuri ta' sostenn li jaqgħu taħt l-Artikolu 61(1) tal-Ftehim taż-ŻEE huma ġeneralment inkompatibbli mal-funzjonament tal-Ftehim taż-ŻEE, dment li ma jkunux jikkwalifikaw għal deroga skont l-Artikolu 61(2) jew (3) tal-Ftehim taż-ŻEE.

- (90) Id-deroga tal-Artikolu 61(2) mhijiex applikabbli għall-ghajjnuna inkwistjoni, li mhijiex imfassla biex jintlahaq xi wiehed mill-ghanijiet elenkati f'din id-dispożizzjoni. Lanqas ma l-Artikolu 61(3)(a) jew l-Artikolu 61(3)(b) tal-Ftehim dwar iż-ŻEE japplikaw għall-każ inkwistjoni. Barra minn hekk, iż-żona fejn tinsab il-proprietà ma tistax tibbenefika minn xi ghajjnuna reġjonali skont it-tifsira tal-Artikolu 61(3)(c) tal-Ftehim dwar iż-ŻEE.

- (91) Għalhekk, l-Awtorità tikkonkludi li t-tranzazzjoni li qed tiġi analizzata ma tistax tiġi ġġustifikata skont id-dispożizzjonijiet tal-Ftehim dwar iż-ŻEE li jirrigwardjaw l-ghajjnuna mill-Istat.

7. L-IRKUPRU

- (92) Minhabba li l-ghajjnuna ta' NOK 4 863 713 ngħatat lil Haslemoen AS mingħajr ma ġiet innotifikata lill-Awtorità, tikkostitwixxi ghajjnuna mhux skont ir-regoli skont it-tifsira tal-Artikolu 1(f) tal-Parti II tal-Protokoll 3 ta' mal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti. Jirriżulta, mill-Artikolu 14 tal-Parti II tal-Protokoll 3 ta' mal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti, li l-Awtorità tiddeciedi li ghajjnuna mhux skont ir-regoli li ma tkunx kompatibbli mar-regoli dwar l-ghajjnuna mill-Istat li jaqgħu taħt il-Ftehim dwar iż-ŻEE trid tingabar lura mingħand il-benefiċjarji.

- (93) L-Awtorità hi tal-fehma li, f'dan il-każ, ma hemm l-ebda principju ġenerali li jipprekludi l-hlas lura. Skont il-kazistika stabbilita, it-tnehhija ta' ghajjnuna mhux skont il-ligi permezz tal-irkupru hija l-konsegwenza loġika meta jinstab li l-ghajjnuna ma tkunx skont ir-regoli. Għaldaqstant, l-irkupru ta' ghajjnuna mill-Istat mogħtija mhux skont ir-regoli, sabiex tingieb lura s-sitwazzjoni li kienet teżisti qabel ma ngħatat l-ghajjnuna, fil-principju ma jistax jitqies bħala sproporzjonat meta mqabbel mal-oġġettivi tal-Ftehim dwar iż-ŻEE fejn tidhol l-ghajjnuna mill-Istat.

- (94) Bil-hlas lura tal-ghajjnuna, min irċeviha jitlef il-vantaġġ li jkun gawda minnu għad-detriment tal-kompetituri tiegħu fis-suq, u tingieb lura s-sitwazzjoni kif kienet qabel tkun ngħatat l-ghajjnuna ⁽³⁰⁾. Minn dik il-funzjoni tal-hlas lura tal-ghajjnuna jirriżulta wkoll li, bħala regola ġenerali, hlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali, l-Awtorità ma tmurx lil hinn mil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha jekk titlob lill-Istat tal-EFTA kkonċernat jirkupra l-ammonti mogħtija permezz ta' ghajjnuna mhux skont ir-regoli. Dan peress li tkun sempliciment qed iġġib lura s-sitwazzjoni għal kif kienet qabel ⁽³¹⁾. Barra minn hekk, minhabba n-natura mandatarja tas-superviżjoni tal-ghajjnuna Statali mill-Awtorità skont il-Protokoll 3 tal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti, fil-principju l-impriži li ngħatatilhom l-ghajjnuna ma jistax ikollhom aspettattiva legittima li l-ghajjnuna hija skont ir-regoli dment li ma tkunx ingħatat skont

⁽²⁷⁾ Ara e.g. l-kawża 730/79 *Phillip Morris Holland BV v Il-Kummissjoni tal-KE* [1980] Ġabra KE 2671, punt 11.

⁽²⁸⁾ <http://www.brreg.no>.

⁽²⁹⁾ "Drift av hoteller, pensjonater og moteller med restaurant" (Org nr. 989636073).

⁽³⁰⁾ Kawża C-350/93 *Il-Kummissjoni vs l-Italja* [1995] Ġabra I-699, punt 22.

⁽³¹⁾ Kawża C-75/97 *Il-Belġju vs Il-Kummissjoni* [1999] Ġabra I-3671, punt 66, u Kawża C-310/99 *L-Italja vs Il-Kummissjoni* [2002] Ġabra I-2289, punt 99.

il-proċedura stabbilita fid-dispożizzjonijiet ta' dak il-Protokoll⁽³²⁾. F'dan il-każ, ma jidher li hemm l-ebda ċirkostanza eċċezzjonali, li kienet twassal għal aspettattivi legittimi min-naha tal-benefiċjarji tal-ghajnuna.

- (95) L-irkupru tal-ghajnuna ta' NOK 4 863 713 li ngħatat mill-Istat meta ma kinitx mehtieġa għandu jinkludi l-imghax kompost, skont l-Artikolu 14 (2) fil-Parti II tal-Protokoll 3 ta' mal-Ftehim dwar is-Sorveljanza u l-Qorti u skont l-Artikoli 9 u 11 tad-Deciżjoni tal-Awtorità 195/04/COL tal-14 ta' Lulju 2004.

8. KONKLUŻJONI

- (96) L-Awtorità tikkonkludi li l-awtoritajiet Norveġiżi implimentaw l-ghajnuna kkonċernata mhux skont ir-regoli, bi ksur tal-Artikolu 1(3) tal-Parti I tal-Protokoll 3.
- (97) L-ghajnuna mill-Istat involuta fil-bejgħ ta' 29 binja fil-Kamp ta' Ġewwa ta' Haslemoen Leir mhix kompatibbli mal-funzjonament tal-Ftehim dwar iż-ŻEE għar-raġunijiet stabbiliti hawn fuq u għandha tiġi rkuprata b'effett minn meta ġie konkluz il-kuntratt tal-bejgħ, jiġifieri mit-22 ta' Mejju 2006.

ADOTTAT DIN ID-DECIŻJONI:

Artikolu 1

Il-bejgħ tad-29 binja fil-Kamp ta' Ġewwa ta' Haslemoen Leir lil Haslemoen AS jinvolti ghajnuna ta' NOK 4 863 713 mill-Istat li hija inkompatibbli mal-funzjonament tal-Ftehim dwar iż-ŻEE skont it-tifsira tal-Artikolu 61(1) tal-Ftehim dwar iż-ŻEE.

Artikolu 2

L-awtoritajiet Norveġiżi se jiehdu l-passi kollha mehtieġa sabiex jirkupraw l-ghajnuna li tissemma fl-Artikolu 1 mingħand il-benefiċjarju.

Artikolu 3

L-irkupru jsir mingħajr dewmien, u jiġri x'jiġri fi żmien erba' xhur mid-data ta' din id-deciżjoni u skont il-proċeduri tal-ligi nazzjonali, dment li dawn jippermettu l-eżekuzzjoni immedjata u effettiva tad-deciżjoni. L-ghajnuna li għandha tiġi rkuprata tinkludi l-imghax u l-imghax kompost mid-data li fiha l-ghajnuna tpoggiet għad-dispożizzjoni tal-benefiċjarju sad-data ta' meta tiġi rkuprata. L-imghax ikun ikkalkulat fuq il-baži tal-Artikolu 9 tad-Deciżjoni 195/04/COL tal-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA.

Artikolu 4

Sal-15 ta' Mejju 2012, in-Norveġja tinforma lill-Awtorità dwar l-ammont totali (is-somma oriġinali u l-imghaxijiet tal-irkupru) li għandhom jiġu rkuprati mingħand il-benefiċjarju kif ukoll dwar il-miżuri ppjanati jew meħudin biex tiġi rkuprata l-ghajnuna.

Sal-15 ta' Lulju 2012, in-Norveġja trid tkun wettqet id-Deciżjoni tal-Awtorità u rkuprat l-ghajnuna kompletament.

Artikolu 5

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

Artikolu 6

Il-verżjoni bl-Ingliż biss ta' din id-deciżjoni hi awtentika.

Magħmul fi Brussell, il-15 ta' Marzu 2012.

Għall-Awtorità ta' Sorveljanza tal-EFTA

Oda Helen SLETNES
President

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON
Membru tal-Kulleġġ

⁽³²⁾ Kawża C-169/95 *Spanja v Il-Kummissjoni* [1997] Ġabra CR I-135, punt 51.