

## II

(Akty, których publikacja nie jest obowiązkowa)

## KOMISJA

## DECYZJA KOMISJI

z dnia 14 grudnia 2004 r.

w sprawie nabycia nieruchomości spółki Aircraft Services Lemwerder przez gminę Lemwerder

(notyfikowana jako dokument nr C(2004) 4748)

(Jedynie tekst w języku niemieckim jest autentyczny)

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

(2005/664/WE)

KOMISJA WSPÓLNOT EUROPEJSKICH,

uwzględniając Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską, w szczególności jego art. 88 ust. 2,

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym, w szczególności jego art. 62 ust. 1 lit. a),

po wezwaniu zainteresowanych stron, zgodnie z powyższymi postanowieniami <sup>(1)</sup>, do przedstawienia uwag i opierając się na tych uwagach,

a także mając na uwadze, co następuje:

## I. POSTĘPOWANIE

- (1) Komisja otrzymała skargę dotyczącą transakcji zakupu nieruchomości przeprowadzonej między gminą Lemwerder oraz spółką Aircraft Services Lemwerder (zwaną dalej „ASL”), zgodnie z którą powyższy zakup stanowi element pomocy państwa na rzecz ASL. Komisja zwróciła się do Niemiec pismem z dnia 30 stycznia 2003 r. o udostępnienie dalszych informacji i otrzymała odpowiedź w piśmie z dnia 18 marca 2003 r.
- (2) Decyzją z dnia 17 września 2003 r. Komisja wszczęła postępowanie na podstawie art. 88 ust. 2 Traktatu WE dotyczące zgłoszonego środka. Sprawie nadano numer C 56/2003. Decyzję przekazano Niemcom pismem z dnia 18 września 2003 r. oraz opublikowano w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* <sup>(2)</sup>. Komisja nie otrzymała żadnych uwag od zainteresowanych stron.
- (3) Władze niemieckie przekazały uwagi w sprawie decyzji Komisji w pismach z dnia 14 listopada 2003 r. i 18 listopada 2003 r. Komisja zwróciła się o dodatkowe informacje pismami z dnia 13 stycznia 2004 r. i 10 maja 2004 r. Niemcy przekazały odpowiedzi w pismach z dnia 13 lutego 2004 r. i 31 sierpnia 2004 r. Dnia 13 października 2004 r. doszło do spotkania przedstawicieli Komisji i Niemiec oraz autora przedłożonej wyceny nieruchomości. Po spotkaniu Niemcy przekazały dodatkowe informacje pismem z dnia 23 listopada 2004 r.

<sup>(1)</sup> Dz.U. C 293 z 3.12.2003, str. 5.

<sup>(2)</sup> Patrz: przypis 1.

## II. ŚRODEK

## 1. Beneficjent

- (4) Spółka ASL (mająca siedzibę w Lemwerder w Dolnej Saksonii w pobliżu Bremy) świadczy usługi między innymi w zakresie obsługi serwisowej samolotów. W latach 2002/2003, zatrudniając około 700 pracowników, osiągnęła obrót w wysokości 53,4 mln EUR. Do roku 1993 spółka ASL wchodziła w skład spółki akcyjnej Deutsche Aerospace AG (zwanej dalej DASA). Gdy DASA zdecydowała się zamknąć zakład, kraj związkowy Dolna Saksonia przedsięwziął odpowiednie środki zmierzające do uratowania ASL. Komisja udzieliła zgody na powyższe środki decyzją 97/753/WE z dnia 12 marca 1997 r. w sprawie pomocy państwa na rzecz Aircraft Services Lemwerder (ASL) <sup>(3)</sup>. Dnia 1 stycznia 2004 r. EADS nabył udział większościowy w przedsiębiorstwie w wysokości 51 %. Od tego czasu w ASL trwa restrukturyzacja. Działalność w zakresie obsługi serwisowej samolotów cywilnych zostanie zakończona. W przyszłości prowadzone będą prace naprawcze i obsługa serwisowa części samolotów bojowych (Transall C-160, Tornado) oraz powstanie montownia komponentów samolotów wojskowych (Eurofighter, A400M). W roku 2006 r. liczba zatrudnionych wynosić będzie 210 osób <sup>(4)</sup>.

## 2. Szczegółowe dane dotyczące środka

- (5) Gmina Lemwerder nabyła nieruchomość, której spółka ASL nie potrzebowała. Zgodnie z informacją przekazaną przez Niemcy w cenie zakupu uwzględniona była bonifikata ilościowa.

Data	Nieruchomość	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena/m <sup>2</sup> (DEM/EUR)	Razem (DEM/EUR)
28.6.2000	West i Mitte	241 643 (97 828 i 143 815)	[...] (*)/[...]	[...]/[...]
16.8.2001	Süd	37 328	1,50/0,77	55 992/28 628

(\*) Poufne.

- (6) Koszt uzbrojenia nieruchomości „West” wyniósł łącznie 1 355 040 EUR. Z szeregu powodów przyjęto, że koszty dla nieruchomości „Mitte” będą o około 10 % niższe.
- (7) Gmina wyszła z założenia, że po stworzeniu koniecznej infrastruktury mogłaby sprzedać nieruchomości West i Mitte za cenę w wysokości [...] DEM/m<sup>2</sup> ([...] EUR/m<sup>2</sup>). Tę względnie wysoką cenę można uzasadnić jakością lokalizacji związaną z bezpośrednim sąsiedztwem lotniska ASL, bezpośrednim połączeniem z linią kolejową oraz możliwością korzystania z urządzeń portowych spółki ASL na Wezerze. W latach 1999 i 2002 sprzedano nieruchomości w Edenbüttel za taką samą cenę, choć w ich przypadku dostęp kolejowy, powietrzny i rzeczny (Wezera) był trudniejszy. Niemcy przedłożyły dwie kolejne wyceny nieruchomości położonych na północ od ASL, które powinny osiągnąć porównywalną wartość.
- (8) Gmina uzyskała pomoc w wysokości 562 200 EUR (współfinansowaną w 50 % w ramach Celu 2 EFRR) na uzbrojenie nieruchomości „West” oraz przekazała z własnych środków kwotę w wysokości 132 125 EUR. Przychody ze sprzedaży wyniosły [...] EUR.
- (9) Gmina oraz przedsiębiorstwo inwestycyjne NILEG z kraju związkowego Dolna Saksonia preferowały przede wszystkim przemysł lotniczy, nie zakładały jednak żadnych ograniczeń odnośnie do potencjalnych nabywców. W roku 2000 rynek nieruchomości załamał się. Począwszy od drugiej połowy roku 2002 popyt na tego typu nieruchomości ożywił się, jednakże dotąd nie sprzedano jeszcze ani jednej.

<sup>(3)</sup> Dz.U. L 306 z 11.11.1997, str. 18.

<sup>(4)</sup> www.eads.net

### III. POWODY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA

- (10) W decyzji dotyczącej wszczęcia postępowania na podstawie art. 88 ust. 2 Traktatu WE Komisja wyraziła wątpliwości, czy cena zapłacona przez gminę odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości. Sprzedana nieruchomość była nieuzbrojona, a spółka ASL bądź każdy inny nabywca prywatny lub publiczny musiałby zainwestować poważną kwotę, aby móc sprzedać ją jako nieruchomość uzbrojoną. Z braku wyceny nieuzbrojonej nieruchomości Komisja dokonała wyceny poprzez pomniejszenie wartości nieruchomości uzbrojonej o koszty uzbrojenia, z uwzględnieniem prawdopodobnego opóźnienia w związku ze sprzedażą nieruchomości podzielonej na działki, kosztów finansowych projektu oraz faktu, że na stworzenie infrastruktury potrzebna jest także jakaś część nieruchomości. Powyższe wyliczenie wykazało, że wartość nieuzbrojonej nieruchomości jest zdecydowanie niższa od ceny zapłaconej przez gminę. Komisja wyraziła także wątpliwość, czy inwestor prywatny w ogóle przystąpiłby do uzbrajania nieruchomości, biorąc pod uwagę ogólną sytuację rynkową w bezpośrednim sąsiedztwie spółki ASL. Ponadto Komisja wyraziła wątpliwości, czy inwestor prywatny miałby szansę na podobną pomoc jak gmina. Niemcy nie uzasadniły ponadto nabycia nieruchomości „Süd”, co może sugerować istnienie kolejnego elementu pomocy.
- (11) Komisja wątpi, aby możliwa pomoc, wiążąca się z transakcjami nabycia nieruchomości, mogła być zgodna ze wspólnym rynkiem. Sprzedaż nieruchomości nie jest na przykład związana z żadnymi zobowiązaniami inwestycyjnymi lub restrukturyzacyjnymi. Ponadto zgodnie z danymi przekazanymi przez Niemcy przedsiębiorstwo nie znajduje się w trudnej sytuacji. Decyzją 97/753/WE Komisja wyraziła zgodę na przyznanie pomocy pod warunkiem, że Niemcy powstrzymają się od przyznawania doraźnej pomocy przez okres pięciu lat. Prawdopodobna pomoc wiążąca się z transakcjami nabycia powyższych nieruchomości została jednakże przyznana przed upływem wymienionego okresu pięcioletniego.

### IV. UWAGI NIEMIEC

- (12) Niemcy uważają, że najlepszym punktem odniesienia dla ustalenia wartości rynkowej nieuzbrojonych nieruchomości jest wartość porównywalnych nieuzbrojonych działek z uwzględnieniem lokalizacji oraz przyłączy infrastrukturalnych. Przedłożono nową wycenę nieuzbrojonej nieruchomości. Opiera się ona na bezpośrednim porównaniu z innymi nieuzbrojonymi nieruchomościami położonymi w promieniu 80 km oraz uwzględnia różnice w ich jakości. Biegły obejrzał powyższą oraz inne nieruchomości. Uwzględnił przy tym zwłaszcza możliwości wykonania przyłączy infrastrukturalnych. Biegły oszacował wartość w wysokości [...] EUR za m<sup>2</sup>, a ponieważ jest ona wyższa niż cena zapłacona przez gminę, nie można mówić o zaistnieniu sytuacji przyznania pomocy. Niemcy nie uznają za konieczne uwzględnienia możliwych opóźnień związanych ze sprzedażą działek, kosztów uzbrojenia oraz pomocy.
- (13) Ponadto przy uzbrajaniu nieruchomości przemysłowych władze publiczne kierują się względami długoterminowymi, takimi jak na przykład wpływy z podatków od przedsiębiorstw, które będą miały siedzibę na uzbrojonych nieruchomościach. Zasady pomocy państwa uniemożliwiłyby gminom osiągnięcie wyznaczonych zamiarów, gdyby musiały one sprzedać nieruchomość po określonej cenie. Ponadto gminy mogłyby wprawdzie przeprowadzić postępowanie przetargowe, gdyby zamierzały sprzedać nieruchomości, jednakże nie byłoby to możliwe, gdyby chciały nabyć nieruchomość spełniającą wymogi ich koncepcji uzbrojenia. Sprzedający mógłby w takiej sytuacji znaleźć się w bardzo korzystnej pozycji negocjacyjnej. Transakcja na takich warunkach nie stanowiłaby pomocy na rzecz sprzedającego.
- (14) Ocenie Komisji zarzucono ponadto błędy. Na przykład inwestor prywatny nie podlega takim samym przepisom jak gmina. Zgodnie z par. 127 i nast. niemieckiego prawa budowlanego (Baugesetzbuch) gminy są zobowiązane do poniesienia co najmniej 10 % kosztów kwalifikowanych uzbrojenia terenu. Wystąpiły także nieoczekiwane koszty związane z usunięciem materiałów wybuchowych. W momencie nabycia koszty te nie mogły mieć wpływu na cenę. Ponadto zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne <sup>(5)</sup> (zwanym dalej „komunikatem”) nie jest konieczne uwzględnienie w wycenie dodatkowych kosztów infrastruktury. Ponadto, zgodnie z komunikatem, po spełnieniu określonych warunków, dopuszczalna jest wyższa cena (na przykład obowiązuje 5 % tolerancja).

<sup>(5)</sup> Dz.U. C 209 z 10.7.1997, str. 3.

- (15) Bezpodstawne jest zatem pytanie, czy inwestor prywatny uzbroiłby wspomnianą nieruchomość. Uzbrojenie nieruchomości należy do zadań sektora publicznego oraz wchodzi w zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Gmina uzbraja nieruchomość wyłącznie w sytuacji, gdy – tak jak w powyższym przypadku – spodziewa się wystarczającego popytu na daną nieruchomość. Wystąpienie problemów z podażą nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym przewidział Dolnosaksoński Instytut Badań Gospodarczych (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung). Przeprowadzenie nowoczesnej restrukturyzacji całego terenu poprzez połączenie z nowym tunelem pod Wezerą oraz z planowaną autostradą wzdłuż wybrzeża aż do projektowanego portu głębinowego w Wilhelmshaven wpłynęło na wzrost popytu na nieruchomości przeznaczone na działalność gospodarczą. Dolnosaksońska Agencja Inwestycyjno-Promocyjna (Investment and Promotion Agency Niedersachsen) oświadczyła ponadto, iż z tego właśnie powodu przedmiotowe nieruchomości są szczególnie wartościowe oraz że gmina straciłaby istniejący już tzw. „unique selling point” (unikatową cechę produktu), jeśli nie kupiłaby tego terenu. Z tego względu agencja zaleciła gminie nabycie wymienionej nieruchomości, tym bardziej, że w ten sposób pojawiła się okazja zabezpieczenia użytkowania całości terenu między terenem przemysłowym „Bahnhof Altenesch” oraz nieruchomością spółki ASL.
- (16) W kwestii nabycia nieruchomości „Süd” Niemcy zwrócili ponadto uwagę na fakt, że działka ta stanowi niezbędny element całościowego projektu, gdyż służy jako powierzchnia zastępcza i zamienna dla infrastruktury koniecznej do uzbrojenia nieruchomości „Mitte”.

## V. OCENA

### Istnienie pomocy państwa

- (17) Artykuł 87 ust. 1 Traktatu WE stanowi, że „wszelka pomoc przyznawana przez Państwo Członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi”. W niniejszym przypadku należy zbadać, czy dzięki transakcji dotyczącej nieruchomości spółka ASL odniosła korzyść selektywną. Byłoby tak, gdyby gmina zapłaciła cenę przewyższającą wartość rynkową.
- (18) Komisja zgadza się ze stanowiskiem Niemiec, że za cenę rynkową należy uznać cenę za nieuzbrojoną nieruchomość. Ustalenie wartości nieuzbrojonej nieruchomości poprzez pomniejszenie wartości nieruchomości uzbrojonej o koszty uzbrojenia stanowi metodę pomocniczą, jeżeli brak jest wyceny bezpośredniej. Komisja sprawdziła zatem dokładnie przedłożoną przez Niemcy ponowną wycenę nieuzbrojonej nieruchomości.
- (19) Jeśli władze mają zamiar nabyć określoną nieruchomość, muszą prowadzić negocjacje z właścicielem. Zorganizowanie nieograniczonego przetargu nie rozwiązuje sprawy. Zasady wymienione w części II punkt 1 komunikatu, dotyczące sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, nie znajdują w tym przypadku zastosowania, natomiast do pewnego stopnia można zastosować zasady części II punkt 2 komunikatu.
- (20) Sprawozdanie zostało sporządzone przez niezależnego biegłego zgodnie z częścią II punkt 2 lit. a) komunikatu. Biegły nie otrzymał żadnych wskazówek, a jego niezależność gwarantuje publiczne mianowanie oraz zaprzysiężenie. Wymieniony biegły świadczy usługi także dla Komisji oraz Trybunału Sprawiedliwości Wspólnot Europejskich jako dyplomowany biegły. Posiada on w szczególności fachową wiedzę na temat wyceny terenów w przedmiotowej okolicy. Nawet jeśli wycena opatrzona została datą 6 listopada 2003 r., tzn. po sprzedaży, można ją wykorzystać w niniejszym postępowaniu. Zdaniem Komisji zastosowana przez biegłego metoda, uwzględniająca wartości innych nieruchomości oraz ich różną jakość, jest właściwa. Komisja przeprowadziła wnikliwą analizę przedłożonego sprawozdania, szczególnie co do wielkości i charakteru działek zaprezentowanych dla celów porównawczych, ponadto zwróciła uwagę na uwzględnienie w sprawozdaniu możliwych zanieczyścizeń, niezależność biegłego, znaczenie konkretnych odniesień do przyłączy infrastrukturalnych, rodzaj podłoża oraz zastosowaną metodę obliczenia wyniku. Ceny uwzględnionych nieruchomości wahały się między 16 a 36 EUR za m<sup>2</sup>. Komisja stwierdziła, że obliczenie wyniku w wysokości [...] EUR za m<sup>2</sup> nie jest może całkowicie prawidłowe, jednakże alternatywne obliczenia wykazywały wyższą wartość. Na podstawie tej wyceny Komisja stwierdziła, iż wartość [...] EUR za m<sup>2</sup> można uznać w przybliżeniu za podstawę wartości rynkowej nieuzbrojonej nieruchomości w momencie sprzedaży. W każdym razie na podstawie sprawozdania Komisja może wykluczyć, jakoby wartość rynkowa była niższa niż cena, za którą rzeczywiście sprzedano nieruchomość, tzn. [...] EUR za m<sup>2</sup>.

- (21) Komisja stwierdza, iż w niniejszym przypadku gmina nie nabyła nieruchomości w interesie spółki ASL, lecz z zamiarem uzbrojenia jej, a następnie sprzedania zgodnie z własnym kompleksowym planem wynikającym z szerszej koncepcji politycznej (patrz: pkt 15). Powyższe potwierdza dodatkowo subwencja EFRR (patrz: pkt 8). Wybór tego właśnie terenu należącego do spółki ASL jest zgodny z koncepcją polityczną i uzasadniony szczególnie połączeniami infrastrukturalnymi terenu, co dodatkowo potwierdziła Dolnosaksońska Agencja Inwestycyjno-Promocyjna.
- (22) Komisja uznaje także, że za taką cenę prywatne przedsiębiorstwo inwestycyjne nie byłoby w stanie zakupić nieuzbrojonego terenu, uzbroić go, wyposażyć w konieczną infrastrukturę, a następnie sprzedać uzbrojoną nieruchomość z zyskiem. Uzasadniają to niektóre przedstawione przez Niemcy argumenty, np. ramy prawne właściwe dla gmin. Dalsza ocena niniejszego przypadku nie jest jednakże konieczna, ponieważ dwa powyżej wymienione wnioski wystarczą, aby stwierdzić, że spółka ASL nie odniosła szczególnej korzyści; po pierwsze gmina nie nabyła nieruchomości za cenę przewyższającą wartość rynkową, po drugie gmina nie nabyła nieruchomości w interesie spółki ASL, lecz zgodnie z własnym kompleksowym planem wynikającym z szerszej koncepcji politycznej. Pozostałe wątpliwości Komisji, zawarte w decyzji o wszczęciu postępowania, nie mają zatem znaczenia.
- (23) Komisja może przyznać rację argumentom podniesionym przez Niemcy w kwestii nabycia nieruchomości „Süd”. Ponadto ewentualna pomoc nie przekroczyłaby w żaden sposób minimalnego poziomu w wysokości 100 000 EUR.

#### VI. WNIOSEK

- (24) Komisja doszła do wniosku, że gmina Lemwerder nie nabyła nieruchomości od spółki ASL za cenę przewyższającą wartość rynkową. Sprzedający nie odniósł zatem korzyści, ani nie otrzymał pomocy państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu WE,

PRZYMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

#### *Artykuł 1*

Transakcja dotycząca nieruchomości zawarta między gminą Lemwerder i spółką Aircraft Services Lemwerder nie zawiera elementów pomocy państwa na podstawie art. 87 ust. 1 Traktatu WE.

#### *Artykuł 2*

Niniejsza decyzja skierowana jest do Republiki Federalnej Niemiec.

Sporządzono w Brukseli, dnia 14 grudnia 2004 r.

W imieniu Komisji

Neelie KROES

Członek Komisji