

III

(Alte acte)

SPAȚIUL ECONOMIC EUROPEAN

DECIZIA NR. 157/12/COL A AUTORITĂȚII AELS DE SUPRAVEGHERE

din 9 mai 2012

cu privire la vânzarea terenului GNR 271/8 de către municipalitatea Oppdal (Norvegia)

AUTORITATEA AELS DE SUPRAVEGHERE (DENUMITĂ ÎN CONTINUARE „AUTORITATEA”),

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European (denumit în continuare „Acordul privind SEE”), în special articolul 61 și Protocolul 26.

având în vedere Acordul dintre statele AELS privind instituirea unei Autorități de Supraveghere și a unei Curți de Justiție (denumit în continuare „Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție”), în special articolul 24.

având în vedere Protocolul 3 la Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție (denumit în continuare „Protocolul 3”), în special articolul 1 alineatul (2) partea I și articolul 7 alineatul (2) partea II.

având în vedere versiunea consolidată a Deciziei nr. 195/04/COL a Autorității din 14 iulie 2004 privind dispozițiile de punere în aplicare prevăzute la articolul 27 din partea II a Protocolului 3 („Decizia privind dispozițiile de aplicare”) ⁽¹⁾,

după ce a invitat părțile interesate să își prezinte observațiile în conformitate cu dispozițiile menționate ⁽²⁾ și având în vedere observațiile acestora,

întrucât:

I. DATE FACTUALE

1 Procedura

Prin scrisoarea din 3 iulie 2008 (documentul nr. 484519), întreprinderea Oppdal Booking AS (denumită în continuare „OB”), în calitate de reclamant, a depus o plângere împotriva deciziei municipalității Oppdal (denumită în continuare „municipalitatea”) de a pune în vânzare proprietatea GNR 271/8

(denumită în continuare „proprietatea”), situată în Oppdal, în favoarea Strand Drift Oppdal AS (denumită în continuare „SDO”).

Prin scrisoarea din 9 iulie 2008 (nr. de referință 485146), Autoritatea a solicitat informații suplimentare din partea autorităților norvegiene.

Prin scrisoarea din data de 8 septembrie 2008 (documentul nr. 491369), cumpărătorul, și anume SDO, a prezentat observații Autorității. Prin scrisoarea din 9 septembrie 2008 (documentul nr. 490914), autoritățile norvegiene au răspuns la solicitarea de informații. Prin scrisoarea din 1 octombrie 2008 (documentul nr. 493593), reclamantul a transmis informații suplimentare.

Decizia nr. 417/10/COL a Autorității de inițiere a procedurii oficiale de investigare prevăzută la articolul 1 alineatul (2) partea I din Protocolul 3 („decizia de inițiere”) a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* și în suplimentul SEE la acesta ⁽³⁾. Autoritatea a invitat părțile interesate să își prezinte observațiile cu privire la decizie.

Prin scrisoarea din data de 3 decembrie 2010 (documentul nr. 579649), autoritățile norvegiene au prezentat observații (inclusiv observațiile formulate de SDO) cu privire la decizia de inițiere a procedurii.

2 Cronologia evenimentelor

Prin scrisoarea din data de 7 februarie 2007 ⁽⁴⁾, SDO a propus, printr-o solicitare adresată municipalității, construirea unei infrastructuri de servicii pentru clienții din stațiunile de schi, pe proprietatea GNR 271/8. Pentru ca zona să poată fi utilizată în acest scop, ar trebui să se schimbe statutul proprietății.

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

⁽²⁾ Publicate în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*, JO C 34, 3.2.2011, precum și în Suplimentul SEE la *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* nr. 6 din 3.2.2011 (EEA Supplement to the Official Journal No 6, 3.2.2011.)

⁽³⁾ Aceste documente au fost publicate în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*, JO C 34, 3.2.2011 și în Suplimentul SEE la *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* nr. 6 din 3.2.2011 (EEA Supplement to the Official Journal No 6, 3.2.2011.)

⁽⁴⁾ Documentul nr. 491369.

Prin scrisoarea din data de 19 octombrie 2007 ⁽¹⁾, SDO și-a exprimat interesul pentru achiziționarea proprietății. În scrisoarea din 30 noiembrie 2007 ⁽²⁾, municipalitatea a răspuns că interesul de a achiziționa proprietatea nu va fi luat în considerare până când nu se schimbă statutul suprafeței.

La 31 martie 2008, suprafața a fost reclasificată ⁽³⁾. Prin scrisoarea din 23 aprilie 2008 ⁽⁴⁾, SDO a depus o plângere referitoare la decizia de reclasificare a proprietății. Prin scrisoarea din data de 7 mai 2008 ⁽⁵⁾, municipalitatea a informat SDO că, drept consecință a plângerii, interesul său de a achiziționa proprietatea nu poate fi luat în considerare până când nu se ia o decizie referitoare la plângere. La 26 mai 2008, municipalitatea a decis să nu susțină plângerea OB cu privire la rezonarea proprietății, ci să înainteze această plângere Biroului guvernatorului districtual din Oppland (*Fylkesmannen*) ⁽⁶⁾.

Prin scrisoarea din data de 30 mai 2008 ⁽⁷⁾, OB și-a exprimat interesul de a cumpăra proprietatea, în cazul în care biroul administratorului districtual nu îi susține plângerea. Prin scrisoarea din data de 6 iunie 2008 ⁽⁸⁾, municipalitatea a informat SDO că nu va lua în considerare, înainte ca Biroul guvernatorului districtual să ia o decizie cu privire la plângere, interesul acestuia de a achiziționa proprietatea. De asemenea, municipalitatea a subliniat faptul că nu a acordat SDO opțiunea de a achiziționa proprietatea ⁽⁹⁾.

La 30 iunie 2008, comitetul executiv al municipalității a decis să obțină două evaluări separate ale valorii proprietății și ulterior, să inițieze negocieri de vânzare cu SDO ⁽¹⁰⁾. Prin scrisoarea din 3 iulie 2008 ⁽¹¹⁾, OB a depus o plângere la Autoritate împotriva deciziei municipalității de a vinde proprietatea către SDO.

Prin scrisoarea din data de 10 iulie 2008 ⁽¹²⁾, OB a solicitat accesul la cele două evaluări independente ale valorii.

La 16 iulie 2008 ⁽¹³⁾, SDO și municipalitatea s-au întâlnit pentru a discuta un proiect de contract de vânzare a proprietății. Municipalitatea a informat SDO cu privire la evaluările independente și la prețul de vânzare a proprietății. Prețul de vânzare a fost fixat la 850 000 NOK (în conformitate cu evaluările independente ale valorii). S-a acordat SDO termenul de 17 iulie 2008 pentru evaluarea contractului, în timp ce

municipalitatea intenționa să ia o decizie cu privire la vânzare în cadrul unei reuniuni care a avut loc la 24 iulie 2008 ⁽¹⁴⁾. SDO a semnat contractul la data de 18 iulie 2008 ⁽¹⁵⁾.

Prin scrisoarea din data de 23 iulie 2008 ⁽¹⁶⁾, OB a depus o ofertă de 3,1 milioane NOK pentru proprietate.

Municipalitatea Oppdal a semnat contractul de vânzare cu SDO la 31 iulie 2008 ⁽¹⁷⁾.

3 Plângerea

În iulie 2008, OB a depus o plângere la Autoritate, afirmând că municipalitatea Oppdal intenționa să vândă proprietatea GNR 271/8 către SDO, fără licitație publică. Proprietatea a fost o parte dintr-o zonă reglementată ca loc de parcare, înainte de rezonare, pentru clienții unei stațiuni de schi din apropiere.

OB deține și exploatează stațiunea de schi Oppdal, precum și activitățile conexe. Cumpărătorul parcelei în cauză, SDO, este un concurent al OB, care anterior închiriasse o proprietate de la OB pentru activitatea sa în domeniul echipamentelor de schi și al serviciilor de monitor de schi. După ce OB a majorat chiria, SDO a început să caute un sediu nou ⁽¹⁸⁾.

În plângere, OB a susținut că proprietatea urma să fie vândută fără licitație publică, astfel cum se menționează în secțiunea 2.1 din Orientările Autorității privind elementele de ajutor de stat (denumite în continuare „orientările”) ⁽¹⁹⁾ în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice. În plus, OB a susținut că municipalitatea nu a acționat în conformitate cu procedura alternativă descrisă în secțiunea 2.2 din orientări, considerând că negocierile de vânzare au demarat cu potențialul cumpărător înainte de a obține o evaluare independentă a proprietății ⁽²⁰⁾.

În plus, OB a susținut că nu reieșeau cu claritate principiile pe care se întemeiau rapoartele de evaluare. OB a afirmat că oferta sa de 3,1 milioane NOK, care se baza pe un tip de exploatare a proprietății identic cu al cumpărătorului, demonstra că prețul de vânzare nu reflecta prețul pieței. În plus, OB a susținut că nu putea fi considerat un cumpărător care manifesta un interes deosebit pentru proprietate ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Documentul nr. 491369.

⁽²⁾ Documentul nr. 491369.

⁽³⁾ A se vedea procesul-verbal al reuniunii din 31.3.2008 a municipalității Oppdal (autoritate de construcții) (documentul nr. 490914).

⁽⁴⁾ Documentul nr. 491369.

⁽⁵⁾ Documentul nr. 491369.

⁽⁶⁾ A se vedea procesul-verbal al reuniunii din 26.5.2008 a municipalității Oppdal (autoritate de construcții) (documentul nr. 490914).

⁽⁷⁾ Documentul nr. 491369.

⁽⁸⁾ Documentul nr. 491369.

⁽⁹⁾ Documentul nr. 491369.

⁽¹⁰⁾ A se vedea procesul-verbal al reuniunii din 30.6.2008 a municipalității Oppdal (comitetul executiv local) (documentul nr. 493593).

⁽¹¹⁾ Documentul nr. 484869.

⁽¹²⁾ Documentul nr. 490914.

⁽¹³⁾ A se vedea procesul-verbal al reuniunii din 16.7.2008 – documentul nr. 491369.

⁽¹⁴⁾ A se vedea procesul-verbal al reuniunii din 16.7.2008 – documentul nr. 491369.

⁽¹⁵⁾ A se vedea contractul de vânzare semnat între SDO și municipalitatea Oppdal (documentul nr. 490914).

⁽¹⁶⁾ Documentele nr. 491369 și, respectiv, 493593.

⁽¹⁷⁾ A se vedea contractul de vânzare semnat între SDO și municipalitatea Oppdal (documentul nr. 490914).

⁽¹⁸⁾ Documentul nr. 491369.

⁽¹⁹⁾ Acest capitol din orientări corespunde Comunicării Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice (JO C 209, 10.7.1997, p. 3), disponibilă la adresa: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Documentul nr. 493593.

⁽²¹⁾ Documentul nr. 493593.

4 Motive pentru inițierea procedurii

Autoritatea a inițiat procedura oficială de investigare pe baza faptului că vânzarea terenului de către municipalitatea Oppdal către Strand Drift Oppdal AS ar putea implica un ajutor de stat. În special, Autoritatea își exprimă îndoiala cu privire la faptul că prețul de vânzare ar reflecta prețul de piață al proprietății și că a fost implicat un ajutor de stat ilegal. Ca regulă generală, în opinia Autorității, în situațiile în care municipalitatea primește, după evaluarea efectuată de un expert independent, o contraofertă cu o valoare mai mare cu privire la o proprietate imobiliară, municipalitatea ar trebui să examineze această ofertă cu deosebită atenție pentru a se asigura că proprietatea este vândută la valoarea de piață. Acest lucru poate fi realizat fie printr-o altă evaluare a proprietății sau printr-o reevaluare de către un expert evaluator independent.

Autoritatea a făcut trimitere la Decizia C 35/2006 a Comisiei ⁽¹⁾ privind vânzarea unui teren de către municipalitatea Åre din Suedia, în contextul în care municipalitatea primise o contraofertă cu o valoare mai mare referitoare la proprietate.

În plus, Autoritatea și-a exprimat îndoiala cu privire la faptul că vânzarea terenului ar putea fi considerată compatibilă cu funcționarea Acordului privind SEE, în special în temeiul articolului 61 alineatul (3) litera (c) din Acordul privind SEE.

5 Observațiile autorităților norvegiene

În scrisoarea din data de 3 decembrie 2010 ⁽²⁾, autoritățile norvegiene fac referire la scrisoarea pe care au trimis-o Autorității la data de 9 septembrie 2008 ⁽³⁾.

În scrisoarea din data de 9 septembrie 2008, autoritățile norvegiene au susținut că a fost respectată procedura descrisă la punctul 2.2 din orientări și, prin urmare, tranzacția nu implică niciun ajutor de stat. În plus, autoritățile norvegiene susțin că evaluările efectuate de experți au fost obținute înainte să aibă loc negocierile de vânzare cu SDO și că rapoartele reflectă prețul de piață al proprietății. În plus, autoritățile norvegiene au prezentat un raport general întocmit de municipalitatea Oppdal, în care se arată că prețul proprietății plătit pe metru pătrat în regiunea respectivă este cel mai mare preț de care municipalitatea are cunoștință.

În plus, autoritățile norvegiene susțin că prețul pieței ar trebui să reflecte valoarea pe care un cumpărător obișnuit ar fi dispus să o plătească pentru proprietate, excluzând cumpărătorii cu interese speciale. Prin urmare, autoritățile norvegiene susțin că oferta OB de 3,1 milioane NOK trebuie să fie considerată ca

provenind de la o parte care manifestă un interes special, care vede în OB o entitate cu o poziție dominantă pe piața serviciilor de schi locale și, prin urmare, este dispusă să plătească un preț excesiv de mare pentru a-și elimina rivalii de pe piață. În consecință, autoritățile norvegiene susțin că valoarea indicată de experții evaluatori reflectă valoarea de piață reală a proprietății.

6 Observații formulate de Strand Drift Oppdal AS ⁽⁴⁾

SDO afirmă că nu se poate face o comparație între situația actuală și Decizia C 35/2006 a Comisiei. În decizia C 35/2006, evaluarea independentă a proprietății a fost efectuată cu aproape doi ani și jumătate înainte ca vânzarea să aibă loc și că pe parcursul unei perioade de timp așa de îndelungată, este posibil ca valoarea terenului să se fi schimbat semnificativ. În al doilea rând, SDO susține că faptele prezentate în cazul C35/2006 nu clarifică dacă s-a recurs la evaluarea independentă pentru a se stabili valoarea contractului. Pe de altă parte, în cazul de față, SDO susține că vânzarea terenului a fost efectuată în conformitate cu secțiunea 2.2 din orientările Autorității.

De asemenea, SDO susține că oferta prezentată de OB pare să facă parte dintr-o strategie prin care urmărește să devină singurul furnizor de servicii de schi pe piața locală, ceea ce, conform SDO, explică motivul pentru care OB a făcut o ofertă care depășește cu mult valoarea de piață a proprietății. De asemenea, SDO se referă la informațiile furnizate de către municipalitatea Oppdal în cadrul unei prezentări de ansamblu din data de 29 august 2008 ⁽⁵⁾, din care rezultă că prețul de vânzare al proprietății este cel mai mare preț pe metru pătrat de care municipalitatea are cunoștință.

În plus, SDO susține că reclamantul a achiziționat proprietăți în zonă la prețuri considerabil mai mici decât prețul de vânzare în cazul de față. Mai mult, SDO precizează că, în conformitate cu legislația contractuală norvegiană, un contract este încheiat și are forță juridică obligatorie în cazul în care părțile au convenit termenii, indiferent dacă s-a semnat sau nu contractul propriu-zis. Prin urmare, SDO este de părere că municipalitatea Oppdal era obligată prin lege să vândă proprietatea către SDO, atunci când OB și-a prezentat oferta.

SDO consideră că vânzarea proprietății a avut loc la valoarea de piață, având în vedere că prețul de vânzare se bazează pe evaluarea efectuată de cei doi experți independenți, în conformitate cu orientările Autorității. Prin urmare, SDO susține că nu este implicat niciun ajutor de stat.

⁽¹⁾ Decizia Comisiei din 30.1.2008 în cazul C 35/06, JO 2008, L 45, 2008, L 126/3.

⁽²⁾ Documentul nr. 579649.

⁽³⁾ Documentul nr. 490914.

⁽⁴⁾ Documentul nr. 579649.

⁽⁵⁾ Documentul nr. 490914.

II. EVALUAREA

Existența unui ajutor de stat în sensul articolului 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE

Articolul 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE prevede:

„Este incompatibil cu prezentul acord orice ajutor acordat de statele membre ale CE, statele AELS sau din resurse de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producției anumitor mărfuri, în măsura în care afectează comerțul dintre părțile contractante, cu excepția cazului în care se prevede altfel în prezentul acord.”

6.1 Orientările privind ajutorul de stat referitor la elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice ⁽¹⁾

Ajutorul trebuie acordat de către stat sau din resurse de stat. Municipalitățile sunt considerate, în sensul ajutorului de stat, ca parte a statului, astfel încât resursele municipalității Oppdal pot fi considerate resurse de stat.

Orientările privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice („orientările”) oferă informații suplimentare cu privire la modul în care Autoritatea interpretează și aplică prevederile Acordului privind SEE care reglementează ajutoarele de stat în ceea ce privește evaluarea vânzărilor de terenuri și clădiri publice. Secțiunea 2.1 descrie o vânzare printr-o procedură de licitație necondiționată, în timp ce secțiunea 2.2 descrie o vânzare întemeiată pe evaluarea efectuată de către un expert independent.

Vânzarea de terenuri și clădiri publice sub valoarea de piață sugerează implicarea resurselor de stat. Cu toate acestea, orientările prevăd două situații în care, dacă sunt îndeplinite condițiile aplicabile, se va reține că prețul plătit pentru proprietate corespunde valorii de piață, în acest fel fiind exclusă prezența unor resurse de stat. După cum s-a menționat mai sus, aceste două situații sunt: (a) vânzarea a avut loc în baza unui proces de licitație necondiționată; și (b) vânzarea a avut loc după evaluarea efectuată de un expert independent.

În cazul de față, municipalitatea nu a organizat un proces de licitație necondiționată, ci a utilizat două evaluări efectuate de experți independenți, luate drept bază pentru stabilirea prețului de vânzare.

În secțiunea 2.2 din orientările Autorității se prevede că „în cazul în care autoritățile publice intenționează să nu apeleze la procedura descrisă în secțiunea 2.1, trebuie efectuată o evaluare independentă de

către unul sau mai mulți evaluatori independenți ai activelor înainte de negocierea vânzării, pentru a se stabili valoarea de piață pe baza indicatorilor de piață general acceptați și a standardelor de evaluare general admise. Prețul de piață astfel stabilit reprezintă prețul minim de achiziție care poate fi acceptat fără a se acorda ajutor de stat.”

Autoritățile norvegiene au arătat faptul că municipalitatea Oppdal a comandat două evaluări, efectuate de evaluatorii independenți Geir Husebø și Ragnar Lian. Acestea au fost efectuate la 7 iulie 2008 și, respectiv, la 9 iulie 2008. SDO și-a arătat interesul pentru proprietate în februarie 2007 și ulterior, în cursul aceluiași an, și-a manifestat interesul de a achiziționa proprietatea, însă autoritățile norvegiene nu au acordat opțiunea de cumpărare a proprietății și, din corespondența furnizată de autoritățile norvegiene, nu rezultă că au fost convenite, înainte de a se cunoaște concluziile celor două evaluări ale experților, negocierile de vânzare sau un acord de vânzare cu privire la prețul de achiziție. Ambele rapoarte au prezentat o valoare de piață similară a proprietății, de 800 000 NOK și, respectiv, de 850 000 NOK.

6.2 Vânzarea proprietății

După cum a subliniat Autoritatea în decizia de inițiere a procedurii, orientările nu tratează în mod expres o situație în care se primește o contraofertă după primirea evaluării efectuată de un expert, ci imediat înainte de încheierea contractului. Autoritatea consideră că, în această situație, prezentarea unei contraoferte cu o valoare mai mare ar putea da naștere la îndoieli cu privire la întrebarea dacă evaluările experților reflectă valoarea de piață reală a proprietății.

În decizia de inițiere, Autoritatea a făcut trimitere la Decizia C 35/2006 a Comisiei, care se referă la situația în care s-a făcut o ofertă după ce s-a primit evaluarea efectuată de experți. În decizia sa, Comisia a declarat:

„Chiar dacă evaluarea de către experți s-a efectuat în conformitate cu comunicarea ⁽²⁾, și anume evaluarea terenului propriu-zis care făcea obiectul vânzării a avut loc chiar înainte de vânzare și pe baza standardelor de evaluare general acceptate, aceasta nu ar reprezenta decât al doilea printre cele mai bune instrumente de stabilire a prețului de piață al terenului, în lipsa unor oferte privind prețul real al pieței. Din momentul în care se prezintă o ofertă credibilă și cu caracter juridic obligatoriu și cu condiția ca oferta să fie direct comparabilă și să depășească prețul estimat în conformitate cu evaluarea, trebuie să se aleagă prima ofertă. Oferta stabilește un preț de piață real și ar trebui considerată drept o estimare mai bună a pierderilor de resurse de stat, comparativ cu evaluarea efectuată de experți” ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Disponibil la <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁾ Secțiunea 2.2 din Orientările referitoare la ajutoarele de stat privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice corespunde Comunicării Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice (JO nr. C 209, 10.7.1997, p. 3).

⁽³⁾ Decizia Comisiei din 30.1.2008 în cazul C 35/06, JO 2008, 14.5.2008, L 126/3, punctul 59.

Decizia Comisiei a fost atacată la Tribunalul Uniunii Europene. Tribunalul Uniunii Europene ⁽¹⁾ nu a fost de acord cu evaluarea efectuată de Comisie și a constatat că nu a fost implicat niciun ajutor de stat în tranzacția privind vânzarea terenului. Tribunalul a concluzionat că respectiva contraofertă cu o valoare mai mare nu era nici credibilă, nici comparabilă cu oferta acceptată de municipalitate ⁽²⁾. În plus, Tribunalul Uniunii Europene a subliniat faptul că este important să se țină seama de circumstanțele specifice ale cazului, atunci când se stabilește dacă o contraofertă poate fi considerată comparabilă ⁽³⁾.

În cazul de față, autoritățile norvegiene au susținut că OB era un cumpărător care avea un interes special pentru proprietatea în cauză și, drept consecință a acestui interes special, OB era dispus să plătească un preț anormal de mare pentru proprietate, astfel încât să împiedice SDO să înființeze o societate comercială care să concureze cu propria societate. OB este un furnizor cu o poziție dominantă în domeniul serviciilor de schi din stațiunea de schi. Activitățile SDO ar intra în concurență directă cu serviciile furnizate de OB și ar amenința poziția deținută de OB pe piață. OB s-a opus rezonării proprietății și, atunci când plângerea i-a fost respinsă, a dorit să cumpere proprietatea. Acest lucru demonstrează intențiile OB. Prin urmare, se poate considera că OB are un interes special pentru proprietatea în cauză. Interesul special al OB este reflectat de valoarea ridicată a ofertei; oferta depusă de OB a fost de peste trei ori mai mare (3 100 000 NOK) decât prețul stabilit de experții independenți, iar Autoritatea nu are indicii că ar exista deficiențe în evaluările efectuate de către experții independenți. În cazul de față, Autoritatea consideră că ofertele prezentate de SDO și OB nu sunt comparabile, din cauza interesului special pe care OB îl manifestă cu privire la proprietate. Ca o consecință a acestui interes special, OB este dispusă să prezinte o ofertă la un preț excesiv de mare pentru proprietate. Prin urmare, această ofertă nu poate fi considerată comparabilă cu oferta făcută de SDO, care reflectă valoarea proprietății stabilite de experții independenți.

În consecință, având în vedere circumstanțele cazului, Autoritatea concluzionează că proprietatea a fost vândută la prețul pieței, în conformitate cu procedura stabilită în secțiunea 2.2 din Orientările Autorității privind ajutorul de stat pentru vânzările de teren și clădiri de către autoritățile publice.

În lumina celor de mai sus, Autoritatea consideră că nu a fost implicat niciun ajutor de stat în vânzarea de către municipalitatea Oppdal a proprietății în favoarea SDO, întrucât contraoferta prezentată de OB trebuie considerată ca provenind de la un cumpărător care manifestă un interes special pentru proprietate. Astfel, Autoritatea consideră că vânzarea a fost

realizată la valoarea de piață, în conformitate cu procedura prevăzută în secțiunea 2.2 din Orientările Autorității referitoare la elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice.

7 Concluzie

Pe baza evaluării de mai sus, Autoritatea consideră că vânzarea de către municipalitatea Oppdal a proprietății GNR 271/8 în favoarea întreprinderii Strand Drift Oppdal AS nu a constituit un ajutor de stat în sensul dispozițiilor privind ajutorul de stat, prevăzute de Acordul privind SEE.

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Autoritatea AELS de Supraveghere consideră că vânzarea de către municipalitatea Oppdal a proprietății GNR 271/8 în favoarea Strand Drift Oppdal AS nu constituie ajutor de stat în sensul articolului 61 din Acordul privind SEE.

Articolul 2

Prin prezenta decizie se încheie procedura inițiată în temeiul articolului 4 alineatul (4), citit în coroborare cu articolul 13 partea II din Protocolul 3 privind vânzarea proprietății GNR 271/8 de către municipalitatea Oppdal.

Articolul 3

Prezenta decizie se adresează Regatului Norvegiei.

Articolul 4

Numai textul în limba engleză al deciziei este autentic.

Adoptată la Bruxelles, 9 mai 2012.

Pentru Autoritatea AELS de Supraveghere

Oda Helen SLETNES
Președinte

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Membru al Colegiului

⁽¹⁾ Cauza T-244/08 Konsum Nord/Comisia, Hotărârea din 13 decembrie 2011, nepublicată încă.

⁽²⁾ Cauza T-244/08 Konsum Nord/Comisia, punctele 72-76.

⁽³⁾ Cauza T-244/08 Konsum Nord/Comisia, punctul 73.