

## II

(Akti, sprejeti v skladu s Pogodbo ES/Pogodbo Euratom, katerih objava ni obvezna)

## ODLOČBE/SKLEPI

## KOMISIJA

## ODLOČBA KOMISIJE

z dne 30. januarja 2008

o državni pomoči C 35/06 (ex NN 37/06) Švedske za Konsum Jämtland Ekonomisk Förening

(notificirano pod dokumentarno številko C(2008) 311)

(Besedilo v švedskem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2008/366/ES)

KOMISIJA EVROPSKIH SKUPNOSTI JE –

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti in zlasti prvega pododstavka člena 88(2) Pogodbe,

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

po pozivu vsem zainteresiranim strankam, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi členi <sup>(1)</sup>, in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

## I. POSTOPEK

(1) S pritožbo, evidentirano 14. novembra 2005, je Den Nya Valfärden obvestil Komisijo, da je občina Åre prodala zemljišče zadrugi Konsum Jämtland Ekonomisk Förening (v nadaljevanju „Konsum“) in da prodaja domnevno vključuje nezakonito državno pomoč.

(2) Z dopisom z dne 3. januarja 2006 je Komisija zaprosila švedske oblasti, naj posredujejo dodatne informacije o tem poslu, ki so jih švedske oblasti predložile z dopisoma z dne 2. marca 2006 in 28. marca 2006.

(3) Z dopisom z dne 3. januarja 2006 je Komisija za dodatne informacije o tem poslu zaprosila tudi pritožnika, ki jih je predložil z dopisom z dne 1. februarja 2006.

(4) Z dopisom z dne 19. julija 2006 je Komisija sporočila Švedski, da bo sprožila postopek v skladu s členom 88(2) Pogodbe ES glede ukrepa pomoči <sup>(2)</sup>.

(5) Odločitev Komisije, da sproži formalni postopek preiskave, je bila objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* <sup>(3)</sup>. Komisija je pozvala vse zainteresirane stranke, naj predložijo svoje pripombe.

(6) Švedska je svoje pripombe predložila z dopisom z dne 27. septembra 2006.

(7) Komisija od zainteresiranih strank ni prejela pripomb.

(8) Z dopisom z dne 24. januarja 2007 je Komisija zaprosila švedske oblasti, naj predložijo dodatna pojasnila, in te so jih predložile z dopisom z dne 21. februarja 2007.

<sup>(1)</sup> UL C 204, 26.8.2006, str. 5.

<sup>(2)</sup> Zadeva C 35/06.

<sup>(3)</sup> Prim. opombo 1.

## II. PODROBEN OPIS UKREPA

### 1. Pritožnik <sup>(4)</sup>

- (9) Pritožnik Den Nya Vålfården je poslovna organizacija, ki se financira s prispevki številnih podjetij in deluje v imenu enega svojih članov, podjetja Lidl Sverige KB (v nadaljnjem besedilu „Lidl“).
- (10) Lidl je na švedski trg vstopil septembra 2003 in ima na Švedskem trenutno 130 hard diskontnih prodajaln. Po napovedih bo imel konec leta 2007 triodstotni tržni delež, medtem ko je njegov tržni delež konec leta 2006 znašal 2,2 %. V letu 2006/2007 so njegovi prihodki od prodaje znašali 3,7 milijarde SEK (približno 393 milijonov EUR). Odkar je Lidl začel delovati na Švedskem, ima izgubo in je za leto 2006/2007 objavil izgubo iz poslovanja v višini 339 milijonov SEK (približno 36 milijonov EUR).
- (11) Lidl je sorazmerno majhen ponudnik na švedskem malo-prodajnem trgu hrane.

### 2. Prejemnik pomoči <sup>(5)</sup>

- (12) Konsum je zadruga, ki v okrožju Jämtland prodaja izdelke široke porabe, vključno s hrano in živili. Leta 2004 so njegovi prihodki od prodaje znašali 260 milijonov SEK (približno 28 milijonov EUR).
- (13) Konsum Jämtland Ekonomisk Förening se je 1. januarja 2006 združil s Konsum Nord Ekonomisk Förening. Obe podjetji sta člana Kooperativa Förbundet, švedske združne zveze, v katero je včlanjenih 51 švedskih potrošniških zadrug, ki imajo približno tri milijone članov. Med drugim ima v lasti 42 % podjetja Coop Norden, drugega največjega ponudnika na švedskem trgu hitro premikajočega se blaga za široko porabo (v nadaljnjem besedilu „FMCG“), ki je imel leta 2005 16,2-odstotni tržni delež in je eden največjih ponudnikov na Danskem in Norveškem. Kooperativa Förbundet je dejavna tudi na področju nepremičnin, medijev in drugih dejavnosti. Leta 2006 je njen dobiček znašal 701 milijonov SEK (približno 74 milijonov EUR), njena prodaja pa 24,4 milijarde SEK (približno 2,6 milijarde EUR).

### 3. Prodaja zemljišča

- (14) Pritožba se nanaša na prodajo zemljišča, ki ga je občina Åre prodala Konsumu po domnevno nižji ceni od tržne.
- (15) Občinski svet občine Åre je 5. oktobra 2005 odločil, da se zemljišče v Produkthusområdetu (Åre Prästbord 1:30, 1:68 in 1:69) proda Konsumu za 2 milijona SEK (približno 0,2 milijona EUR). Pred prodajo ni bil objavljen javni razpis.

- (16) Prodaja zemljišča po ceni 1 SEK naj bi bila odobrena na sestanku občinskega sveta 24. avgusta 2005.
- (17) Vendar pa je 23. avgusta 2005 Lidl telefoniral vodji občinskega izvršilnega urada in mu oddal ponudbo v višini 6,6 milijona SEK (približno 0,7 milijona EUR) za isto zemljišče ter mu istega dne poslal še elektronsko sporočilo.
- (18) Radio Sweden P4 Jämtland je 24. avgusta 2005 obvestil javnost o Lidlovi ponudbi in opravil pogovor z občinskim pooblaščencom, ki je potrdil oddajo ponudbe.
- (19) Po Lidlovi ponudbi se je občinski izvršilni urad s Konsumom ponovno pogajal o prodajni ceni in se z njim dogovoril, da se cena spremeni na 1 milijon SEK.
- (20) Občinski izvršilni odbor je 24. avgusta 2005 odobril prodajo zemljišča po ceni 1 milijon SEK. V zapisniku tega sestanka je Lidlova ponudba omenjena kot razlog za odločitev, da se zemljišče proda za 1 milijon SEK in ne za 1 SEK, kot je bilo sprva načrtovano. Glede na zapisnik je bilo občinskemu izvršilnemu uradu naročeno, naj za Lidl v občini Åre poskuša najti nadomestno zemljišče.
- (21) Zaradi pritožbe dveh občanov na okrožno upravno sodišče je občinski izvršilni odbor na svojem sestanku 20. septembra 2005 pozneje razveljavil prodajo po ceni 1 milijon SEK.
- (22) Nazadnje je občinski izvršilni odbor 5. oktobra 2005 odobril prodajo po ceni 2 milijona SEK. Občinski izvršilni urad se v uradnem dopisu občinskemu svetu z dne 20. septembra 2005 sklicuje na Lidlovo ponudbo in omenja, da je v stiku z Lidlom glede njegove poslovalnice na drugi lokaciji.
- (23) Lidl je z dopisoma z dne 28. oktobra 2005 občinskemu izvršilnemu odboru in z dne 30. novembra 2005 podjetju Den Nya Vålfården potrdil, da je njegova ponudba v višini 6,6 milijona SEK še vedno veljavna in da je zainteresiran za sodelovanje na vsakem javnem razpisu za to zemljišče.

- (24) Ob prodaji je bil Konsum v občini Åre že uveljavljeno, Lidl pa si je prizadeval odpreti svojo prvo prodajalno v tej občini.

## III. ODLOČITEV O SPROŽITVI POSTOPKA NA PODLAGI ČLENA 88(2) POGODBE ES

- (25) Za odločitev Komisije o sprožitvi formalnega postopka preiskave so bili odločilni naslednji razlogi:

— pred prodajo ni bilo javnega razpisa;

<sup>(4)</sup> Vir podatkov za to poglavje: „Just-food.com“; 26. oktober 2007.

<sup>(5)</sup> Vir podatkov za to poglavje: informacije, ki jih je predložil pritožnik, in letni poročili Kooperativa Förbundet za leti 2005 in 2006.

- švedski organi oblasti niso predložili dokazov o neodvisni oceni zemljišča, čeprav so omenile oceno nekaterih zemljišč na istem območju, ki jo je opravilo podjetje Ernst & Young Real Estate;
- zdi se, da sta prodajna cena Konsumu in Lidlova ponudba neposredno primerljivi in da z Lidlovo ponudbo niso bili povezani nobeni posebni pogoji. Zdi se, da različna zvišanja načrtovane prodajne cene, ki so se zgodila po Lidlovi ponudbi (z 1 SEK na 1 milijon SEK in nazadnje na 2 milijona SEK), potrjujejo to ugotovitev. Ker je bila Lidlova ponudba višja od dejanske prodajne cene, se zdi, da so bila vključena državna sredstva;
- ukrep lahko vpliva na trgovino med državami članicami, zlasti ker sta Konsum in Lidl oba mednarodna ponudnika;
- zdi se, da ukrep ni združljiv s smernicami o regionalni pomoči in da ni druge mogoče pravne podlage za odobritev pomoči.

#### IV. PRIPOMBE ZAINTERESIRANIH STRANK

- (26) Komisija od zainteresiranih strank ni prejela pripomb.

#### V. PRIPOMBE ŠVEDSKE

- (27) Glavna utemeljitev švedskih organov oblasti je bila, da je bila prodaja Konsumu del niza zemljiških poslov, ki je vključeval predvsem njegovo prodajo zemljišča na drugem območju občine Åre (Åre Torg v središču mesta), ki naj bi ga občina uporabljala za druge razvojne namene.
- (28) S prodajo zemljišča je Konsum svojo prodajalno preselil s tega območja in občini s tem omogočil, da doseže svoj cilj. Če bi občina sprejela Lidlovo ponudbo, ne bi mogla izpolniti tega novega razvojnega načrta, saj bi Konsumova prodajalna ostala na sedanjem mestu.
- (29) Vendar pa v prodajni pogodbi niso omenjeni nobeni drugi zemljiški posli niti vrednost zemljišča, ki ga je Konsum prodal na drugem območju občine Åre <sup>(6)</sup>.
- (30) Švedski organi oblasti so predložili dva nova pomembna dokumenta, in sicer ocenjevalno poročilo podjetja Ernst & Young Real Estate in sodbo okrožnega upravnega sodišča v Jämtlandu z dne 24. maja 2006 o pritožbi proti odločitvi občinskega sveta občine Åre o odobritvi prodaje zemljišča Konsumu.

<sup>(6)</sup> Prejšnji osnutek pogodbe o prodaji zemljišča po ceni 1 milijon SEK je Konsum zavezoval k prodaji zemljišča v središču mesta v določenem roku, medtem ko končna pogodba ni vsebovala te določbe.

#### 1. Ocenjevalno poročilo

- (31) Ocenjevalno poročilo se ne nanaša posebej na zemljišče, prodano Konsumu, ampak na druga zemljišča na istem območju, od katerih eno meji na zemljišče, ki ga je kupil Konsum. Ocena, ki je bila opravljena maja 2003 <sup>(7)</sup>, temelji na podatkih, ki jih ima svetovalno podjetje v svojih zbirkah podatkov, dejanskih najemnih pogodbah in nakupih ter standardiziranih stroških poslovanja in vzdrževanja primerljivih zemljišč. Ocena temelji na analizi denarnega toka in upošteva namembnost zemljišča.
- (32) Glede na oceno je tržna vrednost zemljišča, prodanega Konsumu, 1,65 milijona SEK, kar je primerljivo z dejansko ceno posla, ki je bila 2 milijona SEK.
- (33) Švedski organi oblasti trdijo, da so ob prodaji zemljišča upoštevali dejstvo, da je podjetje Ernst & Young Real Estate oceno opravilo maja 2003, zemljišče pa je bilo prodano oktobra 2005, skoraj dve leti in pol pozneje. Vendar pa za to niso predložili dokazov.

#### 2. Sodba okrožnega upravnega sodišča

- (34) Okrožno upravno sodišče se je pri svoji presoji omejilo na zakonitost odločitve. Sodišče je presojalo, ali je občina prekoračila svoja pooblastila, ko je brez posebnega razloga dala prednost zasebnemu podjetju.
- (35) Okrožno sodišče je odločilo, da je bila odločitev zakonita, in je navedlo naslednje razloge, zaradi katerih kupec po njegovem mnenju ni imel prednosti:
- občinski svet je prejel Lidlovo ponudbo, tik preden je razglasil svojo odločitev;
  - prodaja se je nanašala na zemljišče, za katero v skladu z glavnim razvojnim načrtom, ki se uporablja za to območje, veljajo posebni pogoji za uporabo;
  - ni bilo zadostnih dokazov, da je bila prodajna cena nižja od tržne;
  - odločitev občinskega sveta je treba obravnavati kot del večjega načrta za preseljevanje podjetij iz središča mesta. Ta načrt je vseboval prodajo zemljišča Konsumu.

<sup>(7)</sup> Zemljišče je bilo prodano oktobra 2005.

### 3. Dodatna pojasnila, ki so jih predložili švedski organi oblasti

- (36) Generalni direktorat za konkurenco je januarja 2007 zaprosil švedske oblasti, naj obrazložijo metodologijo, ki so jo uporabile za prikaz časovnega zamika med datumom ocene podjetja Ernst & Young Real Estate (maja 2003) in datumom posla (oktobra 2005) po prodajni ceni, in predložijo dokaze v zvezi s tem.
- (37) Švedski organi oblasti so februarja 2007 predložili dopis, ki ga je podpisal predsednik mestnega sveta občine Åre in v katerem se za prodajno ceno uporablja več splošnih tržnih indeksov (indeks drobnoprodajnih cen, indeks cen nepremičnin za maloprodajne trgovine itd.), da bi se ocenilo, za koliko se je povišala cena zemljišča v zgoraj omenjenem obdobju.
- (38) Najpomembnejši indeks je indeks cen nepremičnin za maloprodajne trgovine, ki se nanaša na pozidane površine v večjih mestih ter je bil leta 2005 sestavljen iz približno ene tretjine nakupovalnih središč in dveh tretjin drugih maloprodajnih trgovin. Rezultat uporabe vseh indeksov je posodobljena vrednost zemljišča ob prodaji, ki je nižja od dejanske prodajne cene.
- (39) Švedski organi oblasti so trdili, da v občini Åre pravzaprav ni trga za poslovne/maloprodajne dejavnosti, in v tej oceni tako ni bilo mogoče upoštevati cen dejanskih poslov.

## VI. OCENA UKREPA

### 1. Državna pomoč v smislu člena 87(1)

- (40) Obstoje državne pomoči je treba oceniti glede na Sporočilo Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti<sup>(8)</sup> (v nadaljnjem besedilu „Sporočilo“).

#### 1.1 Uporaba državnih sredstev

##### 1.1.1 Uporaba Sporočila

- (41) V Sporočilu sta določeni dve možnosti za izključitev prisotnosti državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti: kadar gre za prodajo prek brezpogojnega ponudbenega postopka, na katerem se sprejme najboljša ponudba, ali kadar gre za prodajo brez takega postopka in je prodajna cena vsaj enaka vrednosti, določeni v neodvisni strokovni oceni.

(42) Takšno oceno mora pred dogovori o prodaji opraviti eden ali več neodvisnih cenilcev<sup>(9)</sup>, da se določi tržna vrednost na podlagi splošno sprejetih tržnih kazalcev in cenilskih standardov.

(43) V zadevnem primeru ni bilo formalnega ponudbenega postopka. Opravljena je bila predhodna ocena sosednjega zemljišča, ki jo je nedvomno opravil neodvisni cenilec na podlagi splošno sprejetih cenilskih standardov v smislu Sporočila (glej poglavje V.1 zgoraj). Čeprav se ocena ni nanašala na prodano zemljišče, ampak na sosednje zemljišče, se njen rezultat lahko šteje kot razumna ocena tržne cene zemljišča v času, ko je bila ocena opravljena.

(44) Vendar pa je bila ta ocena opravljena maja 2003, skoraj dve leti in pol pred prodajo (oktobra 2005). V tako dolgem obdobju bi se vrednost zemljišča lahko bistveno spremenila.

(45) Med formalnim postopkom preiskave in na podlagi zahteve Komisije so švedski organi oblasti predložili posodobljeno oceno (glej poglavje V.3 zgoraj).

(46) Zdi se, da ocena podjetja Ernst & Young pred prodajo ni bila formalno posodobljena tako, da bi upoštevala časovni zamik med datumom ocene in datumom prodaje zemljišča Konsumu. V nasprotnem primeru bi švedski organi oblasti predložili take dokaze iz obdobja okrog datuma sklenitve posla. Zato se zdi zelo verjetno, da so informacije, ki jih je Švedska predložila februarja 2007, naknadna utemeljitev prodajne cene.

(47) V nasprotju z oceno podjetja Ernst & Young posodobljena ocena ni bila opravljena na podlagi splošno sprejetih cenilskih standardov (npr. analize denarnega toka) in ni upoštevala pričakovanih prihodkov v prihodnosti. Zemljišče ni ocenjeno v celoti, ampak je z uporabo splošnih tržnih indeksov ocenjeno teoretično zvišanje cene zemljišča. Večina uporabljenih indeksov je zelo splošnih (npr. indeks drobnoprodajnih cen) in veljajo za Švedsko ter se tako ne zdijo primerni za to prodajo.

<sup>(9)</sup> Cenilec je oseba s primerno izobrazbo in izkušnjami. Cenilec mora biti pri izvajanju svojih nalog neodvisen, tj. javne oblasti ne smejo biti upravičene do dajanja navodil v zvezi z rezultatom vrednotenja. Državne cenilske pisarne in javni cenilci ali uslužbenci se štejejo kot neodvisni, če je učinkovito izključen neupravičen vpliv na njihove ugotovitve.

<sup>(8)</sup> UL C 209, 10.7.1997, str. 3.

- (48) Zdi se, da je najustreznejši indeks cen nepremičnin. Vendar pa velja za Švedsko in ne upošteva posebnosti območja, na katerem se je prodaja zgodila. Poleg tega se v glavnem nanaša na večja mesta, medtem ko je Åre majhno mesto. Tudi se ne nanaša na poseben maloprodajni trg hrane, ampak na maloprodajo potrošnega blaga na splošno. Zato ni gotovo, ali je ta indeks ujel dejansko gibanje cen zemljišč za maloprodajne trgovine hrane v občini Åre od maja 2003 do oktobra 2005.
- (49) Utemeljitev švedskih organov oblasti, da v občini Åre pravzaprav ni trga za poslovne/maloprodajne dejavnosti – utemeljitev, s katero so utemeljile dejstvo, da niso upoštevale cen dejanskih poslov –, je nekako v nasprotju z dejstvom, da je leta 2003 podjetje Ernst & Young lahko opravilo popolno oceno, ki je temeljila na tržnih možnostih zemljišča za posebno dejavnost maloprodaje hrane ter na dejanskih najemnih pogodbah in nakupih na istem območju.
- (50) Vsekakor so imeli švedski organi oblasti pred prodajo drugo možnost in po mnenju Komisije zanesljivejši kazalnik tržne cene zemljišča, in sicer ponudbo, ki jo je oddal Lidl (glej poglavje VI.1.1.3 spodaj).

#### 1.1.2 Pogoji, povezani s prodajo

- (51) Za zadevno zemljišče so veljale urbanistične omejitve, in sicer glede njegove namembnosti, tj. prodajalne hrane in živil ter prodajne površine. Te omejitve je treba obravnavati v okviru zakonskih pooblastil občine po javnem pravu.
- (52) Švedski organi oblasti so trdili, da je bil sporni zemljiški posel del večjega posla, ki je vključeval Konsumovo prodajo zemljišča v središču mesta občini, ki naj bi ga uporabila za druge razvojne namene v skladu s svojim glavnim razvojnim načrtom. Vendar pa v prodajni pogodbi ni nikakršne formalne povezave med tema dvema posloma in Švedska ni med preiskavo Komisije predložila nobenih konkretnih podatkov o drugem poslu ali podatkov, ki bi kazali, da sta bila ta dva posla del enega dogovora.
- (53) V prodajni pogodbi ni bilo določenih pomembnih omejitev. Zato je treba šteti, kot da prodaji niso bile dodane nobene „posebne obveznosti“ v smislu Sporočila.
- (54) Z Lidlovo ponudbo ali prodajno pogodbo niso bili povezani nobeni pogoji. Dejavnost, ki bi se opravljala na zemljišču, bi bila podobna (maloprodajna trgovina hrane in živil) in bi se opravljala v skladu z zakonitimi

urbanističnimi omejitvami občine. Zato sta Lidlova ponudba in cena, po kateri je bilo zemljišče dejansko prodano Konsumu, neposredno primerljivi.

#### 1.1.3 Uporaba načela vlagatelja pod tržnimi pogoji

- (55) V skladu z uveljavljeno sodno prakso<sup>(10)</sup> je treba pri ugotavljanju, ali je prodaja vključevala državna sredstva, izhajati iz načela vlagatelja pod tržnimi pogoji (v nadaljnjem besedilu „načelo“). V skladu s tem načelom je višina pomoči pri prodaji javnega premoženja enaka razliki med zneskom, ki ga je prejemnik dejansko plačal, in zneskom, ki bi ga moral ob prodaji v neodvisnem tržnem poslu za enakovredno nepremičnino plačati zasebnemu prodajalcu na odprtem trgu.
- (56) Če bi zasebni prodajalec lahko prodal zemljišče Lidlu po ponudbeni ceni, tj. če bi bila Lidlova ponudba verodostojna in zavezujoča, bi bila prisotna državna sredstva.
- (57) Komisija meni, da je bila Lidlova ponudba verodostojna in zavezujoča, iz naslednjih razlogov:

— Lidl je ponudbo prvič oddal 23. avgusta 2005, tako da je telefoniral vodji občinskega izvršilnega urada in mu istega dne poslal elektronsko sporočilo. Lidl ponudbe ni oddal v bolj formalni obliki, saj je ravno izvedel, da bo zemljišče naslednji dan prodano po ceni 1 SEK. Lahko domnevamo, da zato ni bilo časa, da bi ponudbo oddal v kakršni koli bolj formalni obliki;

— radijska postaja je 24. avgusta 2005 obvestila javnost o ponudbi in o njej opravila pogovor z občinskim pooblaščenecem. Verodostojnost ponudbe ni bila vprašljiva;

— istega dne, ko je Lidl oddal ponudbo, se je občinski izvršilni urad s Konsumom ponovno pogajal o prodajni ceni, in Konsum se je nemudoma strinjal, da bo za zemljišče namesto 1 SEK plačal 1 milijon SEK. Naslednjega dne je občinski izvršilni odbor odobril prodajo zemljišča po ceni 1 milijon SEK. V zapisniku tega sestanka je Lidlova ponudba izrecno omenjena kot povod za odločitev, da se zemljišče proda za 1 milijon SEK in ne za 1 SEK, kot je bilo sprva načrtovano. Glede na zapisnik je bilo občinskemu izvršilnemu uradu naročeno, naj za Lidl poskuša najti nadomestno zemljišče. To kaže, da so že občinski organi same Lidlovo ponudbo šteli za verodostojno in zavezujočo;

<sup>(10)</sup> Glej na primer sodbo Sodišča prve stopnje z dne 29. marca 2007 v zadevi T-366/00 („Scott“).

- občinski izvršilni urad se v uradnem dopisu z dne 20. septembra 2005 občinskemu svetu sklicuje na Lidlovo ponudbo in omenja, da je v stiku z Lidlom glede njegove poslovalnice na drugi lokaciji v občini Åre;
- z dopisoma z dne 28. oktobra 2005 občinskemu izvršilnemu uradu in z dne 30. novembra 2005 podjetju Den Nya Vålfården je Lidl potrdil, da je njegova ponudba v višini 6,6 milijona SEK še vedno veljavna in da je zainteresiran za sodelovanje na vsakem javnem razpisu za to zemljišče;
- med celotnim postopkom preiskave niso švedski organi oblasti nikoli podvomili v verodostojnost Lidlove ponudbe;
- Lidl je znano mednarodno podjetje, ki neposredno konkurira Konsumu na maloprodajnem trgu hrane in živil. Lidl od leta 2003 odpira prodajalne na Švedskem, kar je del njegove strategije, da bi imel koristi od naraščajočega povpraševanja po segmentu hard diskontnih prodajaln v sektorju FMCG v nordijskih državah in tržnega deleža v tem segmentu. Zato lahko upravičeno domnevamo, da je bil res zainteresiran za zemljišče, prodano Konsumu.
- (58) Komisija meni, da je Lidlova verodostojna in zavezujoča ponudba, ki je bila višja od cene zemljišča, ocenjene v posodobljeni oceni, boljši kazalnik tržne vrednosti zemljišča, saj kaže, koliko je bil trg pripravljen plačati za zemljišče na dan prodaje.
- (59) Tudi če bi bila strokovna ocena opravljena v skladu s Sporocilom, tj. bi bila ocena dejanskega zemljišča, ki se prodaja, opravljena tik pred prodajo in na podlagi splošno sprejetih cenilskih standardov, bi bila ta ocena v odsotnosti dejanskih cenovnih ponudb samo drugi najboljši instrument za ugotavljanje tržne cene zemljišča. Od trenutka oddaje verodostojne in zavezujoče ponudbe in pod pogojem, da je ta ponudba neposredno primerljiva s ceno iz ocene in višja od nje, je treba dati prednost tej ponudbi. V ponudbi je določena dejanska tržna cena in jo je treba obravnavati kot boljši približek državnih sredstev, ki se jim je država odrekla, od strokovne ocene.
- (60) Zato Komisija ugotavlja, da so bila izgubljena državna sredstva v višini razlike med ponudbo, ki jo je oddal Lidl, in dejansko prodajno ceno (4,6 milijona SEK, približno 0,5 milijona EUR).
- 1.2 *Gospodarska prednost*
- (61) Če bi bil objavljen javni razpis, bi bila cena zemljišča vsaj tako visoka kot cena, ki jo je ponudil Lidl, in bi moral Konsum za zemljišče odšteti vsaj ta znesek. Zato Komisija meni, da je bila v zadevnem primeru s prodajo zemljišča Konsumu dodeljena selektivna gospodarska prednost, enaka razliki med Lidlovo ponudbo in dejansko prodajno ceno.
- 1.3 *Izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino med državami članicami*<sup>(11)</sup>
- (62) Pritožnik in prejemnik pomoči sta oba dejavna v sektorju FMCG. Ta sektor lahko naprej razdelimo v štiri podsektorje: soft diskontne prodajalne, hard diskontne prodajalne, hipermarkete in supermarkete/servisne trgovine/trgovine na bencinskih črpalkah. Leta 2005 so imeli ti podsektorji naslednje tržne deleže: supermarketi 68,4 %, hipermarketi 16,4 %, soft diskontne prodajalne 11,5 % in hard diskontne prodajalne 3,7 %. Istega leta je bil tržni delež potrošniških zadrug v sektorju FMCG 16,2 %.
- (63) Na švedskem veleprodajnem in maloprodajnem trgu hrane prevladujejo štiri skupine: ICA Ahold, Axfood AB, Coop Norden in BergendahlsGruppen AB, njihov delež pa znaša približno 80 % maloprodajnega trga blaga<sup>(12)</sup>.
- (64) Za švedsko maloprodajno industrijo hrane so bile dolgo značilne stabilne strukture in nizka stopnja internacionalizacije. Vendar pa se je stanje začelo spreminjati leta 1999, ko je nizozemski maloprodajni velikan med ponudniki hrane Ahold prevzel 50-odstotni delež švedskega vodilnega trgovca na drobno ICA. Posledica prevzema je val združevanj nordijskih trgovcev na drobno, zaradi česar podjetja postajajo bolj nordijska kot švedska.
- (65) Splošno gibanje je tako, da hipermarketi in veliki supermarketi povečujejo obseg prodaje, majhne in srednje velike trgovine pa zaostajajo.
- (66) Diskontne prodajalne imajo vedno večji tržni delež. Med letoma 1990 in 2002 so diskontne prodajalne povečale svoj obseg prodaje s 3 % na 13 %. Nordijski trgovci na drobno so na tako gibanje odgovorili z odpiranjem svojih diskontnih prodajaln in povečevanjem števila izdelkov, ki jih prodajajo pod svojo znamko.

<sup>(11)</sup> Vir podatkov za to poglavje: Letno poročilo *Kooperativa Förbundet* za leto 2005 in „Finland, retail food sector, 2003 report [Poročilo o maloprodajnem trgu hrane na Finskem za leto 2003]“, ki ga je pripravila globalna informacijska kmetijska mreža.

<sup>(12)</sup> Podatki so iz leta 2002, vendar se pričakuje, da se od takrat niso bistveno spremenili.

- (67) Med formalnim postopkom preiskave je Komisija potrdila svojo prvotno oceno, da ukrep izkrivlja konkurenco in lahko vpliva na trgovino med državami članicami.
- (68) Na konkurenco vpliva izkrivljena porazdelitev sredstev med konkurenčna podjetja. Maloprodajni trg hrane in živil ima večinoma krajevni ali območni značaj. Vendar pa bi ukrep lahko vplival na trgovino med državami članicami, saj je zasedel mesto na trgu, ki je vplivalo na vstopno strategijo tujega konkurenčnega ponudnika.
- (69) Pomoč je tudi okrepila finančni položaj podjetja z mednarodnimi dejavnostmi. V skladu s sodno prakso Sodišča <sup>(13)</sup> „je treba državno finančno pomoč, kadar okrepi položaj podjetja v primerjavi z drugimi podjetji, ki so njegovi konkurenčni ponudniki v trgovini znotraj Skupnosti, obravnavati, kot da je vplivala na ta podjetja (sodba v zadevi 730/79 *Philip Morris proti Komisiji* [1980] Recueil 2671, odstavek 11). Pogoji za to ni, da podjetje, ki je prejelo pomoč, izvažajo svoje izdelke. Kadar država članica dodeli pomoč podjetju, se domača proizvodnja zato lahko ohrani ali poveča, tako da imajo podjetja, ustanovljena v drugih državah članicah, manj možnosti, da izvažajo svoje izdelke na trg te države članice (sodba v zadevi 102/87 *Francija proti Komisiji* [1988] Recueil 4067, odstavek 19).“

#### 1.4 Sklepne ugotovitve

- (70) Ukrep pomeni državno pomoč v smislu člena 87(1) Pogodbe ES.

## 2. Združljivost

- (71) Komisija je v svoji odločitvi o sprožitvi formalnega postopka preiskave navedla, da se zdi, da ni podlage za razglasitev združljivosti ukrepa s Pogodbo <sup>(14)</sup>, če bo potrjena prisotnost državne pomoči. Zlasti se prodaja zemljišča ne more šteti kot združljiva pomoč za naložbe na podlagi smernic o državni regionalni pomoči <sup>(15)</sup>. Prej pomeni pomoč za tekoče poslovanje, ki v skladu s točko 4.15 teh smernic ni dovoljena na območjih, ki prejemajo pomoč na podlagi člena 87(3)(c) Pogodbe ES <sup>(16)</sup>. Komisija tudi potrjuje svojo prvotno sklepno ugotovitev, da ni nadomestnih pravnih podlag za izvzetje pomoči iz splošnega načela prepovedi.

<sup>(13)</sup> Glej na primer odstavek 40 sodbe Sodišča z dne 14. septembra 1994, *Kraljevina Španija proti Komisiji Evropskih skupnosti*, skupne zadeve C-278/92, C-279/92 in C-280/92.

<sup>(14)</sup> Glej odstavke 29–32 odločitve o sprožitvi formalnega postopka preiskave.

<sup>(15)</sup> UL C 74, 10.3.1998, str. 9.

<sup>(16)</sup> V zvezi s tem glej zlasti odstavka 30 in 31 odločitve o sprožitvi formalnega postopka preiskave.

- (72) Tudi če se za izkrivljanje konkurence zdi, da ima precej krajevni značaj, in je vpliv na trgovino dokaj omejen, Švedska ni predložila dokazov o ciljnih skupnega interesa, ki naj bi jih dosegla s to pomočjo. Švedski organi oblasti so se s svojimi utemeljitvami bolj osredotočili na obstoj državne pomoči in niso predložili utemeljitev glede združljivosti.

- (73) Zato je ta predhodna sklepna ugotovitev potrjena.

## 3. Vračilo

- (74) Ker se je ukrep izvajal brez predhodne priglasitve Komisiji in ni združljiv s pravili o državni pomoči, morajo švedski organi oblasti od prejemnika pomoči izterjati vračilo pomoči.

- (75) V zvezi s tem je treba spomniti, da je namen vračila ponovno vzpostaviti stanje pred dodelitvijo pomoči. To je vzpostavljeno, ko prejemnik pomoči, ki s tem izgubi prednost, ki jo je imel pred svojimi konkurenčnimi ponudniki na trgu, vrne nezakonito in nezdružljivo pomoč. Znesek, ki ga je treba izterjati, mora biti tak, da se odpravi gospodarska prednost prejemnika pomoči.

- (76) Ker je pomoč Konsumu enaka razliki med Lidlovo ponudbo in dejansko prodajno ceno, tj. 4,6 milijona SEK (približno 0,5 milijona EUR), je treba izterjati vračilo pomoči v tej višini.

- (77) Zato morajo švedski organi oblasti od Konsuma izterjati vračilo pomoči v višini 4,6 milijona SEK, ki se ji prišteje obrestna mera za vračilo, ki se izračuna na podlagi člena 9 Uredbe Komisije (ES) št. 794/2004 z dne 21. aprila 2004 o izvajanju Uredbe Sveta (ES) št. 659/1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 93 Pogodbe ES <sup>(17)</sup>. Obresti se plačajo od dne, ko je bila nezakonita pomoč dana na razpolago Konsumu, do dneva učinkovitega vračila.

## VII. SKLEPNA UGOTOVITEV

- (78) Komisija ugotavlja, da je Švedska s kršitvijo člena 88(3) Pogodbe ES nezakonito prodala zadevno zemljišče. Komisija meni, da tak ukrep, ki pomeni čisto pomoč za tekoče poslovanje, ni upravičen do nobenega odstopanja v skladu s Pogodbo ES in zato ni združljiv s skupnim trgom. Zato je treba izterjati vračilo pomoči.

<sup>(17)</sup> UL L 140, 30.4.2004, str. 1. Uredba, kakor je bila nazadnje spremenjena z Uredbo (ES) št. 1935/2006 (UL L 407, 30.12.2006, str. 1).

SPREJELA NASLEDNJO ODLOČBO:

*Člen 1*

Državna pomoč v višini 4,6 milijona SEK, ki jo je Švedska s kršitvijo člena 88(3) Pogodbe nezakonito dodelila zadruzi Konsum Jämtland Ekonomisk Förening, ni združljiva s skupnim trgom.

*Člen 2*

1. Švedska od prejemnika pomoči izterja vračilo pomoči iz člena 1.
2. Vsoti, ki se vrne, se prištejejo obresti za celotno obdobje od dne, ko je bila dana na razpolago prejemniku pomoči, do njenega dejanskega vračila.
3. Obresti se izračunajo kot obresti, pripisane glavnici, v skladu s poglavjem V Uredbe Komisije (ES) št. 794/2004.

*Člen 3*

1. Vračilo pomoči iz člena 1 je treba izvesti takoj in učinkovito.
2. Švedska zagotovi, da se ta odločba izvede v štirih mesecih po tem, ko je bila o njej obveščena.

*Člen 4*

1. Švedska v dveh mesecih po uradnem obvestilu o tej odločbi Komisiji predloži naslednje informacije:

- (a) skupni znesek (glavnico in obresti izterjave), ki ga je treba izterjati od prejemnika pomoči;
- (b) podroben opis že sprejetih in načrtovanih ukrepov za usklajevanje s to odločbo;
- (c) dokumente, ki dokazujejo, da je bilo prejemniku pomoči odrejeno, naj vrne pomoč.

2. Švedska Komisijo obvešča o napredku glede nacionalnih ukrepov, sprejetih za izterjavo vračila pomoči iz člena 1, dokler pomoč ni povrnjena. Švedska na zahtevo Komisije nemudoma predloži informacije o že sprejetih in načrtovanih ukrepih za izvajanje te odločbe. Švedska predloži tudi podrobne informacije o višinah pomoči in obrestih za vračilo, ki jih je že izterjala od prejemnika pomoči.

*Člen 5*

Ta odločba je naslovljena na Švedsko.

V Bruslju, 30. januarja 2008

Za Komisijo  
Neelie KROES  
Članica Komisije