

SKLEP KOMISIJE (EU) 2016/2393**z dne 4. julija 2016****o državni pomoči SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN), ki jo je Španija odobrila nogometnemu klubu Real Madrid CF***(notificirano pod dokumentarno številko C(2016) 4080)***(Besedilo v španskem jeziku je edino verodostojno)****(Besedilo velja za EGP)**

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti prvega pododstavka člena 108(2) PDEU,

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

po pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu s členom 108(2) Pogodbe ⁽¹⁾, in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

- (1) V oktobru in novembru 2011 so tiskovna poročila in informacije, ki so jih poslali državljani, Komisijo opozorili na domnevno državno pomoč v korist kluba Real Madrid Club de Fútbol (v nadaljnjem besedilu: Real Madrid), ki je bila odobrena v obliki ugodnega prenosa premoženja. Dne 20. decembra 2011 je bila Španija zaprosena, da predloži pripombe na te informacije, kar je storila 23. decembra 2011 in 20. februarja 2012. Na nadaljnjo zahtevo Komisije za predložitev informacij z dne 2. aprila 2012 je 18. junija 2012 Španija predložila dodatne informacije.
- (2) V dopisu z dne 18. decembra 2013 je Komisija Španiji sporočila, da bo v zvezi s to pomočjo začela postopek v skladu s členom 108(2) Pogodbe. Španija je z dopisom z dne 16. januarja 2014 predložila pripombe k tej odločitvi.
- (3) Odločitev Komisije, da sproži postopek (v nadaljnjem besedilu: sklep o začetku postopka), je bila objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* ⁽²⁾. Komisija je zainteresirane strani pozvala, naj predložijo svoje pripombe o ukrepu.
- (4) Komisija je prejela pripombe zainteresiranih strani. Te pripombe je posredovala španskim organom, ki so imeli priložnost, da nanje odgovorijo. Komisija je pripombe Španije prejela z dopisom z dne 17. novembra 2014. Dne 4. novembra 2015 in 14. marca 2016 se je Komisija sestala s predstavniki Real Madrida. Dne 6. novembra 2015 je Komisija organizirala telefonsko konferenco s predstavniki Mestnega sveta v Madridu. Dne 9. marca 2016 je Španija poslala nadaljnje informacije.
- (5) Komisija je dne 22. aprila 2015 Španiji poslala študijo o vrednotenju zemljišč, ki jo je naročila pri neodvisnem uradu za vrednotenje zemljišč CEIAM Cabré Alegret (v nadaljnjem besedilu: CEIAM), da se pripravi na možne pripombe. Španija je svoje pripombe na to študijo poslala z dopisom z dne 15. junija 2015. Real Madrid je svoje pripombe na to študijo poslal z dopisom z dne 9. julija 2015.

2. PODROBEN OPIS SPORNEGA UKREPA

- (6) Dne 29. julija 2011 sta Mestni svet v Madridu (*Ayuntamiento de Madrid*) in Real Madrid podpisala sporazum o poravnavi medsebojnega pravnega spora v zvezi s sporazumom iz leta 1991 in menjavo nepremičninskega premoženja, ki je bila predmet poznejših medsebojnih sporazumov v letih 1996 in 1998 (v nadaljnjem besedilu: sporazum o poravnavi iz leta 2011 ali zadevni ukrep).

⁽¹⁾ UL C 69, 7.3.2014, str. 108.⁽²⁾ Glej opombo 1.

- (7) Dne 20. decembra 1991 so Mestni svet v Madridu, *Gerencia Municipal de Urbanismo* in Real Madrid sklenili sporazum o rekonstrukciji stadiona Real Madrida Santiago Bernabéu (v nadaljnjem besedilu: sporazum iz leta 1991). S tem sporazumom se je Real Madrid zavezal, da bo izvedel gradnjo podzemnega parkirišča. Real Madrid te obveznosti ni izpolnil.
- (8) Dne 29. novembra 1996 sta Real Madrid in Občina Madrid (*Comunidad de Madrid*) sklenila sporazum o menjavi zemljišč (*convenio de permuta de suelo*) (v nadaljnjem besedilu: sporazum o menjavi iz leta 1996). S sklenitvijo tega sporazuma se je Real Madrid strinjal, da bo na Občino Madrid in Mestni svet v Madridu prenesel zemljišče v velikosti 30 000 kvadratnih metrov, ki se nahaja na območju „Ciudad Deportiva“. V zameno pa se je Mestni svet v Madridu zavezal, da bo nanj prenesel nekaj zemljišč v javni lasti, kot tudi pravice do drugih javnih zemljišč. Zemljišča in pravice, ki naj bi jih prenesel Mestni svet v Madridu, bi bili določeni kasneje. Pogodbeni stranki sta vrednost transakcije menjave ocenili na 27 milijonov EUR.
- (9) Dne 29. maja 1998 sta Real Madrid in Mestni svet v Madridu sklenila nov sporazum, ki je bil namenjen izvedbi menjave, predvideni v sporazumu o menjavi iz leta 1996 (v nadaljnjem besedilu: izvedbeni sporazum iz leta 1998). Ta sporazum določa, da bo polovico zemljišča Ciudad Deportiva (15 000 kvadratnih metrov) prevzela Občina Madrid, preostalih 15 000 kvadratnih metrov pa Mestni svet v Madridu. Zaradi tega je Real Madrid ta zemljišča v Ciudad Deportiva tudi prenesel. V zameno se je Mestni svet v Madridu zavezal, da bo Real Madridu zagotovil zemljišče, ki bo izpolnjevalo njegove obveznosti do kluba, in sicer prenos zemljišč v vrednosti približno 13 500 000 EUR. V ta namen naj bi bila na Real Madrid prenesena zemljišča, ki se nahajajo na območju Julian Camarillo Sur (parceli 33 in 34) in zemljišče B-32 na območju Las Tablas (parcela B-32). Zemljišče B-32 zajema območje v velikosti 70 815 kvadratnih metrov.
- (10) Tehnične službe Mestne uprave Madrid so leta 1998, za namen menjave, vrednost zemljišča B-32 ocenile na 595 194 EUR. Ta ocena je bila izvedena na podlagi zakonodaje, ki določa metodologijo za določitev vrednosti mestnih nepremičnin (Real Decreto 1020/1993 ⁽³⁾). Španija meni, da so tehnične službe Mestne uprave Madrid pri vrednotenju zemljišča B-32 leta 1998 upoštevale raven razvoja in razvojni potencial območja. Zlasti so upoštevale dejstvo, da je bil za območje narejen le urbanistični načrt, ne pa tudi urbanizacija območja, ter da se gradnja še ni začela.
- (11) Kasneje, leta 1998, je Mestni svet v Madridu na klub prenesel zemljišči 33 in 34. Mestni svet v Madridu leta 1998 zemljišča B-32 še ni prenesel, ker zanj še ni imel zakonite lastniške pravice. Izvedbeni sporazum iz leta 1998 je glede tega določal, da se prenos izvede sedem dni po vpisu Mestnega sveta v Madridu kot lastnika zemljišča B-32 v špansko zemljiško knjigo (*Registro de la Propiedad*). Mestni svet v Madridu je dne 28. julija 2000 pridobil pravno lastništvo nad zemljiščem B-32. Vendar pa je bil Mestni svet v Madridu kot lastnik zemljišča B-32 v zemljiško knjigo vpisan šele 11. februarja 2003.
- (12) Zemljišče B-32 ni bilo nikoli preneseno. Zemljišče B-32 je bilo v skladu s pravili urbanističnega načrtovanja namenjeno za osnovno športno uporabo (*equipamiento básico deportivo*). Ta klasifikacija je bila prvotno vsebovana v delnem načrtu (*plan parcial*) območja „UZI 0.08 Las Tablas“ z dne 28. julija 1995. Kasneje je bila vsebovana v načrtu rabe zemljišč mesta Madrid (*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, v nadaljnjem besedilu: PGOU), ki sta ga dne 17. aprila 1997 potrdila Mestni svet v Madridu in Občina Madrid.
- (13) Pogodbenika izvedbenega sporazuma iz leta 1998 sta bila seznanjena s klasifikacijo parcele B-32 za osnovno športno uporabo, vendar sta, po mnenju Španije, menila, da taka klasifikacija ne bi izključevala prenosa v zasebno last, in ker je Real Madrid na tem prostoru nameraval postaviti športno infrastrukturo, je Mestni svet v Madridu predvideval, da se zemljišče B-32 lahko prenese, če bo Real Madrid spoštoval njeno namembnost za športno dejavnost.
- (14) Vendar je bilo s členom 64 zakona 9/2001 o zemljiščih Občine Madrid (*Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, v nadaljnjem besedilu: zakon 9/2001) z dne 17. julija ugotovljeno, da se morajo vsa zemljišča, objekti,

⁽³⁾ Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, BOE de 22 de julio de 1993.

zgradbe in stavbe uporabljati skladno z njihovo kvalifikacijo, klasifikacijo ali mestnim pravnim statusom. Člen 7.7.2.a PGOU opisuje zemljišče s klasifikacijo za športno uporabo kot zemljišče v javni lasti. Leta 2003, ko je bil Mestni svet v Madridu vpisan kot lastnik parcele B-32 in je bil dolžan parcelo prepisati Real Madridu, je zakon 9/2001 že začel veljati. Po zakonu 9/2001 mora biti zemljišče, ki je namenjeno za osnovno športno uporabo, v javni lasti. Kakršen koli prenos tovrstnega zemljišča v zasebno last je izključen, saj je zemljišče zaradi javnega značaja (*bien de naturaleza demanial*) neodtujljivo. Zato je Mestni svet v Madridu presodil, da je zemljišče B-32 pravno nemogoče prenesti na Real Madrid. Iz tega razloga leta 2003 zemljišča ni prenesel, kot to zahteva izvedbeni sporazum iz leta 1998.

- (15) Nadalje je leta 2004 Tribunal Superior de Justicia de Madrid odločil, da bi klasifikacija v urbanističnih načrtih, kot je PGOU, preprečila, da bi območja, ki so razvrščena kot zemljišče B-32 ⁽⁴⁾, prišla v zasebno last. Ta sodba je pojasnila pravno razlago načel urbanističnega načrtovanja. Posledica tega je, da zemljišče B-32 ni bilo preneseno na Real Madrid.
- (16) S sporazumom o poravnavi iz leta 2011 sta Mestni svet v Madridu in Real Madrid potrdila, da je bilo zemljišče B-32 pravno nemogoče prenesti na Real Madrid (*„Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela“*). Mestni svet v Madridu se je strinjal, da bo za nezmožnost prenosa zemljišča B-32 v skladu s sporazumom iz leta 1998 Real Madridu nadomestil škodo z zneskom v višini vrednosti zemljišča B-32 v letu 2011. Tehnične službe, pristojne za vrednotenje zemljišč v lasti Mestnega sveta v Madridu, so v poročilu o vrednotenju z dne 27. julija 2011 vrednost zemljišča B-32 v letu 2011 ocenile na 22 693 054,44 EUR. Za vrednotenje zemljišča B-32 so bila uporabljena enaka splošna merila za določanje vrednosti mestnega premoženja kot leta 1998, ob upoštevanju iste klasifikacije zemljišč in ob predpostavki, da je zemljišče prenosljivo.
- (17) Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da bo Mestni svet v Madridu kot nadomestilo za neuspešen prenos zemljišča B-32 na Real Madrid prenesel več drugih zemljišč. Ta zemljišča vključujejo posestvo, ki se nahaja med ulicami Rafael Salgado, Paseo de la Castellana in Concha Espina v velikosti 3 600 kvadratnih metrov; več delov zemljišč območja „Mercedes Arteaga, Jacinto Verdaguer“ v soseski Carabanchel v velikosti 7 966 kvadratnih metrov in območje v velikosti 3 035 kvadratnih metrov v „Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebasu“. Tehnične službe, pristojne za vrednotenje zemljišč Mestnega sveta v Madridu, so skupno vrednost zemljišč določile na 19 972 348,96 EUR.
- (18) Pogodbeni stranki sta se dogovorili tudi, da Real Madrid dolguje Mestnemu svetu v Madridu znesek v višini 2 812 735,03 EUR kot nadomestilo za neupoštevanje svojih pogodbenih obveznosti v skladu s pogodbo iz leta 1991 glede izgradnje podzemnega parkirišča.
- (19) Real Madrid in Mestni svet v Madridu sta se dogovorila za kompenzacijo medsebojnih dolgov skladno s sporazumom o poravnavi iz leta 2011. Znesek v višini 92 037,59 EUR davkov na nepremičnine, ki jih je Real Madrid plačeval od leta 2002 za zemljišče B-32, je bil dodan terjatvi Real Madrida za zemljišče B-32 v višini 22 693 054,44 EUR. 2 812 735,03 EUR neporavnanih dolgov v okviru sporazuma iz leta 1991 se je odbilo od zahtevka Real Madrida, zaradi česar je terjatev Real Madrida do Mestnega sveta v Madridu znašala 19 972 357,00 EUR. Ta terjatev je bila izravnana z zneskom 19 972 348,96 EUR za kompenzacijo nezmožnosti prenosa parcele B-32 na Real Madrid. Rezultat tega je bila terjatev Real Madrida do Mestnega sveta v Madridu v višini 8,04 EUR.
- (20) V skladu s kasnejšim sporazumom, sklenjenim septembra 2011 med Mestnim svetom v Madridu in Real Madridom (v nadaljnjem besedilu: urbanistični sporazum iz leta 2011), se je Real Madrid zavezal, da bo Mestnemu svetu v Madridu vrnil zemljišči Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, ki sta bili preneseni na Real Madrid v sklopu sporazuma o poravnavi iz leta 2011, da bo na Mestni svet v Madridu prenesel nakupovalni center v njegovi lasti in da bo Mestnemu svetu v Madridu izplačal enkratni znesek v višini 6,6 milijona EUR. V zameno se je Mestni svet v Madridu zavezal, da na Real Madrid prenese zemljišče v velikosti 5 216 kvadratnih metrov, ki se nahaja pred stadionom Real Madrida Bernabéu, na katerem je Real Madrid nameraval zgraditi nakupovalni center in hotel. V okviru slednjega prenosa sta Mestni svet in Občina Madrid spremenila PGOU tako, da sta preklasificirala območje pred stadionom in na njem omogočila gostejšo pozidavo in komercialno uporabo. Vendar pa je nedavna sodba Tribunal Superior de Justicia de Madrid z dne 2. februarja 2015 ⁽⁵⁾ to spremembo PGOU razveljavila.

⁽⁴⁾ Sodba z dne 6. oktobra 2004 Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a.

⁽⁵⁾ Sodba št. 77/2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera.

3. RAZLOGI ZA ZAČETEK FORMALNEGA POSTOPKA PREISKAVE

- (21) V sklepu o začetku postopka je Komisija zavzela predhodno stališče, da nadomestilo za Real Madrid, ki ga je Mestni svet v Madridu dodelil v okviru sporazuma o poravnavi iz leta 2011, predstavlja državno pomoč za Real Madrid v smislu člena 107(1) Pogodbe.
- (22) Španija je v pripombah, ki jih je predložila Komisiji pred začetkom formalnega postopka preiskave, zatrjevala, da je bil Mestni svet v Madridu zaradi pravne nezmožnosti izpolnitve obveznosti v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998 o prenosu zemljišča B-32 na Real Madrid, po zakonu dolžan Real Madridu nadomestiti vrednost iz leta 2011 za zadevno zemljišče. Komisija je na tej podlagi izpostavila vprašanje, ali dejansko ni bilo mogoče prenesti zemljišča na Real Madrid in kakšne posledice lahko špansko civilno pravo naloži v primeru nezmožnosti izpolnjevanja pogodbenih obveznosti ene od pogodbenih strank.
- (23) V sklepu o začetku postopka Komisija meni, da določbe o ničnosti pogodb v španskem civilnem zakoniku pogodbeni stranki, ki ne more izpolniti svoje obveznosti, ne nalagajo nujno plačilo nadomestila.
- (24) Komisija poleg tega dvomi, da je predvidena vrednost zemljišča B-32 v sporazumu o poravnavi iz leta 2011 odraz tržne cene. Čeprav so španski organi predložili poročila o vrednotenju, ki dokazujejo visoko vrednost domnevno primerljivih zemljišč, namenjenih za različne uporabe, ki pa niso javne narave, so zemljišča na območjih, ki jih je navedla Španija neprimerljiva, saj se jih lahko prenese na zasebne subjekte in se jih lahko trži.
- (25) V sklepu o začetku postopka je Komisija izrazila dvom glede znatnega povečanja domnevne vrednosti zemljišča B-32 med letoma 1998 in 2011. Vrednost tega zemljišča, ki je bila v času nakupa ocenjena na 595 194 EUR, se je domnevno povečala na več kot 22 milijonov EUR, kar je sedemintridesetkratno povečanje. Komisija je španske organe vprašala, zakaj se Mestni svet v Madridu ni poskušal izogniti terjatvi v višini več kot 22 milijonov EUR.
- (26) Komisija je prav tako izrazila dvome o tem, ali je bila vrednost zemljišč, ki so bila prenesena na Real Madrid z nadaljnjo menjavo zemljišča v okolici stadiona Bernabéu v okviru urbanističnega sporazuma iz leta 2011, v skladu z njihovo tržno vrednostjo. Zato Komisija meni, da bi bila lahko tudi te transakcije pomenile pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe.
- (27) Komisija je prav tako izrazila dvome o združljivosti morebitne pomoči z notranjim trgov. Zaradi neobstoja podrobnih smernic o uporabi pravil o državni pomoči za komercialne športne dejavnosti, bi morala vsaka ocena temeljiti neposredno na členu 107(3)(c) Pogodbe. V skladu z navedeno določbo se pomoč lahko šteje za združljivo z notranjim trgov, če v skupnem interesu pospešuje razvoj določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij. Komisija je izrazila svoje dvome glede skupnega interesa, ki bi upravičil selektivno podporo zelo močnemu akterju v močno konkurenčnem gospodarskem sektorju.
- (28) Skladno s tem je Komisija pozvala Španijo in zainteresirane strani, da zagotovijo ustrezne informacije o tem, ali je bilo v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998 za Mestni svet v Madridu dejansko pravno nemogoče prenesti zemljišče B-32 na Real Madrid ter o morebitnih posledicah v skladu s špansko zakonodajo. Komisija je zahtevala tudi pripombe na vrednost zemljišč, ki so vključena v sporazum o poravnavi iz leta 2011 in urbanistični sporazum iz leta 2011.

4. PRIPOMBE ŠPANIJE

4.1 Pripombe glede nezmožnosti za prenos zemljišča B-32

- (29) Španija je potrdila, da je prenos zemljišča B-32 bil in je pravno nemogoč. Španija trdi, da je bil pravni položaj v zvezi s prenosljivostjo zemljišča vsaj nejasen, ko je bil sklenjen sporazum iz leta 1998. Pravna nezmožnost je končno postala jasna leta 2004 s sodbo št. 77/2015 Tribunal Superior de Justicia de Madrid, navedeno v uvodni izjavi 20. Španija je mnenja, da se je ta sodba nanašala na zakonodajo, ki je bila že v veljavi leta 1998, ko je bil sklenjen izvedbeni sporazum iz leta 1998 med Mestnim svetom v Madridu in Real Madridom. Španija se zato strinja, da je bil prenos zemljišča B-32 nemogoč *ab initio*. Španija meni, da je posledica te pravne nezmožnosti, skladno s členom 1303 civilnega zakonika, da si pogodbeni stranki medsebojno vrneta, kar sta prejeli. V skladu s členom 1307 civilnega zakonika, v primeru, da stvari iz nične pogodbe ni mogoče vrniti, ker je bila izgubljena, mora pogodbeni stranka povrniti znesek v višini vrednosti stvari v času njene izgube. Cilj je, da se ponovno vzpostavi stanje, kot da pogodba ni nikoli obstajala.

- (30) Španija zatrjuje, da se mora pogodba, ki zajema več predmetov in obveznosti šteti za nično v celoti, razen če je mogoče domnevati, da je volja pogodbenih strank ohraniti preostalo pogodbo. To je odvisno od hipotetične volje pogodbenih strank. Španija meni, da domneva, da bi Mestni svet v Madridu in Real Madrid nadaljevala z izvedbenim sporazumom iz leta 1998, če bi vedela, da je v skladu s tem sporazumom prenos zemljišča B-32 pravno nemogoč, ni utemeljena.
- (31) Španija domneva, da je sporazum iz leta 1998 v celoti ničen, in ugotavlja, da bi morala Mestni svet v Madridu in Real Madrid vrniti tudi druga zemljišča, ki so zajeta v sporazumu o menjavi iz leta 1996 in izvedbenem sporazumu iz leta 1998. Ker pa so bila ta zemljišča v vmesnem času prodana in jih ni mogoče vrniti, bi moral Mestni svet v Madridu vrniti znesek v višini vrednosti zemljišč v času njihove prodaje. Z drugimi besedami, Mestni svet v Madridu je Real Madridu dolžan plačati vrednost 15 000 kvadratnih metrov zemljišča v „Ciudad Deportiva“, po vrednosti v času prodaje, ki je po mnenju Španije znašala 53 578 623 EUR. Tak izid bi veliko bolj koristil Real Madridu in bi Mestni svet v Madridu stal veliko več, kot je bilo dogovorjeno v okviru sporazuma o poravnavi iz leta 2011.
- (32) Španija se nadalje sklicuje na sodno prakso, ki podpira njeno stališče, da bi moral Mestni svet v Madridu plačati nadomestilo Real Madridu zaradi neizpolnjevanja svojih obveznosti iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998. Sklicuje se na sodbje, ki zadevajo naknadno nezmožnost, ki jo je namerno ali iz malomarnosti povzročila ena od pogodbenih strank. Španija meni, da ta sodna praksa temelji na ohranitvi veljavnosti pogodbe in njene neizpolnitve s strani ene od pogodbenih strank; pogodbeni stranka, ki izpolnjuje svoje obveznosti, je upravičena do trenutne vrednosti za tisto, česar ni prejela, vendar bi moralo biti v njeni lasti. Ta trditev bi obstajala neodvisno od namena ali krivde upnika. Španija se sklicuje na člen 1124 civilnega zakonika, v skladu s katerim lahko pogodbeni stranka od svojega pogodbenega partnerja zahteva odškodnino zaradi neizpolnitve veljavne dvostranske pogodbe, v primeru, da ta izpolnitev ni več mogoča. Zato je na podlagi sporazuma o poravnavi iz leta 2011 Mestni svet v Madridu poravnal svoje obstoječe pravne obveznosti do Real Madrida iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998.
- (33) V zvezi z morebitno spremembo namenske uporabe zemljišča B-32 v PGOU Španija potrjuje, da je v pristojnosti Mestnega sveta v Madridu, da Občini Madrid predlaga spremembo PGOU. Vendar pa Španija trdi, da morajo biti take spremembe v splošnem interesu. To se nanaša na pravno načelo ohranjanja javnega prostora, ki prepoveduje prodajo zemljišč v javni lasti brez pridobitve novih zemljišč s podobnimi lastnostmi. V izogib zahtevku za visoko nadomestilo v tem primeru ne upravičuje spremembe razvrstitve zemljišča, saj bi bila taka sprememba arbitrarna. Člen 67(2) zakona 9/2001 ne dovoljuje preražvrstitve zemljišča za javno uporabo brez izravnalnih ukrepov na istem območju.
- (34) In končno, Španija je pripomnila, da če bi Real Madrid pridobil lastništvo zemljišča v letu 2011, državne pomoči ne bi bilo, tako da nadomestilo, ki ga je na podlagi sporazuma o poravnavi iz leta 2011 zaradi nezmožnosti prenosa zemljišča prejel od Mestnega sveta v Madridu, ne more pomeniti državne pomoči, saj je nadomestilo enako vrednosti tega zemljišča v letu 2011.

4.2 Pripombe v zvezi z vrednotenjem zemljišča B-32

- (35) Španija pojasnjuje, da so vrednotenje zemljišča opravile tehnične službe Občine Madrid na podlagi uveljavljenih meril, ki se uporabljajo za vsa občinska zemljišča. Za strokovnjake, zaposlene v teh službah, veljajo načela objektivnosti, strokovnosti in nepristranskosti. Po zakonu morajo v javnih upravah vrednost zemljišč določiti najprej s svojimi uradniki in storitvami.
- (36) Cena na kvadratni meter za Madrid je določena na osnovi modela izračunavanja (*Módulo básico de repercusión de suelo*, v nadaljnjem besedilu: MBR). Vrednost zemljišča B-32 je bila leta 2011 določena tako:
- (a) površina: 70 815 kvadratnih metrov, od katerih je na 35 407 kvadratnih metrih dovoljena gradnja;
- (b) MBR v skladu z odredbo Ministrstva za gospodarstvo in industrijo EHA/1213/2005: 588 EUR na kvadratni meter;
- (c) koeficient indeksacije: 1,09. Rezultat $35\,407 \times 588 \times 1,09$ je 22 693 054,44 EUR.

- (37) Španija se sklicuje tudi na poročilo Ministrstva za finance iz leta 2011, kjer je bila vrednost zemljišča B-32 ocenjena na 25 776 296 EUR. Španija poudarja, da je pravno zavezana za svojo evidenco ovrednotiti vsa zemljišča v njeni lasti, ne glede na njihovo javno ali zasebno pravno naravo.
- (38) Španija opozarja, da v študiji, ki jo je za Komisijo pripravil CEIAM, eden od načinov vrednotenja temelji na predpostavki uporabe zemljišča za socialna stanovanja. Takšna uporaba ne bi sledila predpostavki največje in najboljše uporabe tal. Zato je študija ponudila vrednost, ki je za 50 % nižja od vrednosti uporabe za namene javnih storitev (*uso lucrativo de interés general, equipamiento singular*: izobraževalne in kulturne storitve in ustanove, bolnišnice, cerkve), kar predstavlja največjo in najboljšo uporabo zemljišča za javne namene. Vrednost v primeru uporabe za zasebne namene, kot so stanovanja ali pisarne, bi bila še za 30 % višja.
- (39) Na podlagi rabe zemljišč za namene javnih storitev, Španija predlaga izračun vrednosti zemljišč po metodi enostavne kapitalizacije od pričakovane prodajne cene za zgrajen kvadratni meter, ki temelji na primerljivih projektih iz leta 2011 v tem delu Madrida. Po odbitku stroškov gradnje, ki so določeni v skladu s standardnim modelom, ki ga uporablja Občina Madrid, je Španija izračunala vrednost 22 708 633,52 EUR. Vendar pa je to vrednotenje izdelano na podlagi predpostavke, da gre za razvrstitev zemljišč za „javno uporabo različnih oblik“ in Španija priznava, da trenutna razvrstitev zemljišča ni predvidena za „javno uporabo različnih oblik“, temveč za „javno športno uporabo“ in da bi uporaba za druge dejavnosti in ne športne zahtevala spremembo načrta klasifikacije občinskih zemljišč s formalno spremembo tega načrta.
- (40) Španija predlaga tudi primerjavo z drugim zemljiščem, ki je namenjeno za bolnišnično dejavnost. Neodvisno vrednotenje je za to zemljišče določilo vrednost 900 EUR na kvadratni meter stavbne površine.
- (41) Španija pojasnjuje, da je bistveno razliko v vrednotenju zemljišča v letih 1998 in 2011 mogoče razložiti z dejstvom, da je bila urbanizacija zemljišča leta 1998 v zelo zgodnji in osnovni fazi. Takrat je bilo zaključeno le načrtovanje. Mestni svet v Madridu je moral zemljišče še pridobiti in ga razviti. Tako bi minilo nekaj let, preden bi bilo na zemljišču mogoče začeti graditi. Ta situacija je bila leta 2011 popolnoma spremenjena. V obeh primerih je vrednotenje upoštevalo običajne standarde, ki jih je za vrednotenje zemljišč uporabljal Mestni svet v Madridu.

4.3 Pripombe v zvezi z vrednostjo zemljišča okoli stadiona Bernabéu

- (42) Španija meni, da je Tribunal Superior de Justicia de Madrid v zvezi s predvideno ureditvijo nepremičnin v okviru urbanističnega sporazuma iz leta 2011 s sodbo št. 77/2015 z dne 2. februarja 2015 razveljavil spremembo PGOU v zvezi z zemljiščem okoli stadiona Bernabéu in preprečil začetek veljavnosti urbanističnega sporazuma iz leta 2011.

5. PRIPOMBE ZAIINTERESIRANIH STRANI

- (43) Po objavi sklepa o začetku postopka je Komisija prejela pripombe Real Madrida, združenja *Ecologistas en Acción*, združenja *Asociación para la Defensa del Estado de Derecho* in državljanov, ki so Komisijo obvestili o poslovanju z nepremičninami v obravnavi.

5.1 Pripombe Real Madrida

5.1.1 Pripombe glede posledic neuspešnega prenosa zemljišča B-32 s strani Mestnega sveta v Madridu

- (44) Real Madrid glede ozadja izvedbenega sporazuma iz leta 1998 pojasnjuje, da je imel Mestni svet v Madridu interes glede Ciudad Deportiva, ker je načrtoval razvoj tega osrednjega območja, Real Madrid pa je moral odprodati osnovna sredstva, da bi lahko poplačal dolge.

- (45) Real Madrid navaja, da je Mestni svet v Madridu večkrat zaprosil za prenos zemljišča B-32. Real Madrid se strinja, da razvrstitev zemljišča kot zemljišče za „osnovno športno uporabo“ (*deportivo de carácter básico*) predstavlja pravno oviro za njegovo prodajo zasebnim strankam. Vendar pa meni, da bi bil prenos zemljišča mogoč. Klasifikacija v okviru urbanističnega načrtovanja ni bila niti nespremenljiva niti izven nadzora Mestnega sveta v Madridu. Mestni svet v Madridu je imel možnost preklicati obstoječo klasifikacijo zemljišča (*desafectación*) in jo klasificirati drugače. To bi zemljišče spremenilo iz „javnega“ v „zasebno“ in zagotovilo izpolnitev pogodbene obveznosti prenosa zemljišča na Real Madrid.
- (46) Takšno spremembo obstoječe klasifikacije bi bilo leta 1998 mogoče izvesti brez posebnih zakonskih ovir. Vendar pa so se razmere leta 2001 spremenile zaradi začetka veljavnosti zakona 9/2001. Člen 67.2 zakona 9/2001 določa, da morajo spremembo klasifikacije zemljišča, ki je namenjeno za javno uporabo (*desafecte el suelo de un destino público*), spremljati izravnalni ukrepi, da bi ohranili kakovost in količino takšnih javnih sredstev na prizadetem območju ⁽⁶⁾. Posledično, ko bi leta 2003 Mestni svet v Madridu moral prenesti zemljišče B-32, ga ni mogel preklasificirati, ne da bi obenem sprejel ukrepe, ki zagotavljajo, da se ne bosta spremenila kakovost in količina osnovnih športnih objektov v Las Tablas.
- (47) Posledično bi moral Mestni svet v Madridu pridobiti zemljišče v Las Tablas, ki bi bilo po velikosti podobno zemljišču B-32, in ga klasificirati za „osnovno športno uporabo“. To bi bilo zelo drago, saj so bila vsa razpoložljiva zemljišča na tem območju leta 2011 razvrščena kot „stanovanjska“ ali „komercialna“. Tako razvrščeno zemljišče dosega veliko višjo ceno na trgu kot zemljišča, razvrščena za „osnovno športno uporabo“. Študija, ki jo Real Madrid predložil, ocenjuje, da so stroški Mestnega sveta v Madridu za tovrstne izravnalne ukrepe med 58 milijoni EUR in 240 milijoni EUR, tj. veliko več kot nadomestilo v višini 22 693 054,44 EUR, ki je bilo dogovorjeno v skladu s sporazumom o poravnavi iz leta 2011 ⁽⁷⁾.
- (48) Mestni svet v Madridu bi torej iz pravnega vidika lahko, če bi želel, odpravil ovire za izpolnitev pogodbenih obveznosti. Real Madrid v zvezi s tem trdi, da morajo zato, da bi bila pogodbeni obveznosti neveljavna v skladu s španskim zasebnim pravom, obstajati ovire za izpolnjevanje obveznosti že od samega začetka, da morajo biti absolutne, trajne in izven nadzora pogodbenih strank.
- (49) Iz istega razloga se Mestni svet v Madridu ne bi mogel izogniti svoji pogodbeni obveznosti prenosa zemljišča B-32 na klub s sklicevanjem na špansko doktrino prava poznejše nezmožnosti (*imposibilidad sobrevenida*). Mestni svet v Madridu bi se odgovornosti lahko izognil le, če bi bile ovire za izpolnitev nepremostljive in popolnoma izven njegovega nadzora.
- (50) V kolikor bi Mestni svet v Madridu deloval skladno s svojo pogodbeno obveznostjo in leta 2011 na Real Madrid prenesel zemljišče B-32, bi to pomenilo, da bi Real Madrid pridobil zemljišče s tržno vrednostjo 22 693 054,44 EUR. Zato je gospodarska vrednost pravice Real Madrida, da zahteva izpolnitev pogodbe, enaka tržni vrednosti zemljišča B-32 v letu 2011.
- (51) Real Madrid meni, da zanj ne bi bilo smiselno sprejeti poravnave, ki njegovi pogodbeni pravici do zemljišča B-32 dodeljuje vrednost, ki je nižja od trenutne tržne vrednosti zemljišča. Real Madrid ne bi bil pripravljen sprejeti poravnave, ki bi njegovi pravici do zemljišča B-32 dodelila vrednost, ki jo je zemljišče imelo leta 1998 ali 2003. Real Madrid bi bil pripravljen sprožiti sodni postopek za zaščito polne vrednosti svoje pravice do izpolnitve sporazuma o izvajanju iz leta 1998.
- (52) Alternativa sporazumu o poravnavi iz leta 2011 bi bilo Real Madridovo vztrajanje pri svojih pogodbenih pravicah. To bi lahko bilo nadomestilo zaradi kršitve pogodbe, če je bila kršitev povzročena namenoma ali iz malomarnosti na podlagi člena 1101 civilnega zakonika. To bi privedlo do zahtevka za nadomestilo v vrednosti, ki ga je imelo zemljišče v času sodbe, tj. vrednost, ki je bila predvidena v sporazumu o poravnavi iz leta 2011. Real Madrid bi lahko tudi prekinil pogodbo v skladu s členom 1124 civilnega zakonika, kar bi posledično pomenilo pravico do vrnitve tistega, kar je bilo že izvedeno v skladu s členom 1123 civilnega zakonika, in odškodninskega zahtevka.

⁽⁶⁾ „Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que [...], desafecte el suelo de un destino público [...], deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo [...]“.

⁽⁷⁾ Poročilo Aguirre Newman, ki ga je predložil Real Madrid, str. 122–126.

- (53) Real Madrid poudarja, da je sporazum o poravnavi iz leta 2011 ugodnejši za Mestni svet v Madridu kot polno vračilo. Vračilo bi pomenilo vrnitev na stanje pred izvedbenim sporazumom iz leta 1998. Mestni svet v Madridu bi bil načeloma prisiljen Real Madridu vrniti 15 000 kvadratnih metrov, ki jih je prejel v Ciudad Deportiva, in Real Madrid bi moral Mestnemu svetu v Madridu vrniti zemljišči 33 in 34. Vendar pa vrnitev zemljišča kot taka ne bi bila izvedljiva. Pogodbeni stranki sta zemljišči prodali pred mnogimi leti tretjim osebam, ki so zemljišče kupile v dobri veri. V takih primerih morajo stranke, skladno s španskim pravom, namesto tega drugi stranki vrniti trenutno vrednost zemljišča, ki je predmet vrnitve v času izreka sodbe.
- (54) Na podlagi pravnega svetovanja in poročila o vrednotenju zemljišč družbe za nepremičninsko svetovanje Aguirre Newman (v nadaljnjem besedilu: poročilo Aguirre Newman), ki ga je pridobil aprila 2014, Real Madrid pojasnjuje, kako bi bila vrnitev pogodbenih dajatev v letu 2011 obravnavana v okviru španskega zasebnega prava in kakšne bi bile finančne posledice vračila. Po mnenju Real Madrida bi vrnitev sprožila naslednja plačila med Mestnim svetom v Madridu in Real Madridom: Mestni svet v Madridu bi moral Real Madridu plačati trenutno vrednost (v letu 2011) za 15 000 kvadratnih metrov zemljišča v Ciudad Deportiva, ki ga je družba Aguirre Newman ocenila na 65,346 milijona EUR ⁽⁸⁾; Real Madrid bi moral Mestnemu svetu v Madridu plačati vrednost zemljišč 33 in 34 iz leta 2011, ki ga je družba Aguirre Newman ocenila na 32,246 milijona EUR ⁽⁹⁾. V skladu s tem bi bil neto učinek vračanja 33,1 milijona EUR, ki bi ga Mestni svet v Madridu moral plačati Real Madridu, kar je 10,407 milijona EUR več od tistega, kar je klub prejel v skladu s sporazumom o poravnavi iz leta 2011. To pomeni, da se je s privolitvijo v sporazum o poravnavi iz leta 2011 Real Madrid odpovedal dodatnim 10,407 milijona EUR terjatev do Mestnega sveta v Madridu.
- (55) Real Madrid zato trdi, da je bila odpoved izvedbenega sporazuma iz leta 1998 in popolno vračilo na podlagi tega sporazuma in sporazuma o menjavi iz leta 1996 leta 2011 resnično in konkretno tveganje za Mestni svet v Madridu. S sklenitvijo sporazuma o poravnavi iz leta 2011 se je Mestni svet v Madridu temu tveganju izognil s ceno, ki je približno 10,407 milijona EUR nižja od tiste, ki bi jo lahko zahteval Real Madrid v primeru odpovedi izvedbenega sporazuma iz leta 1998 in zahteve vračila.
- (56) Nazadnje, Real Madrid trdi, da bi lahko zahteval odškodnino za škodo, ki jo je Mestni svet v Madridu povzročil s kršenjem pogodbe. Člen 1124 civilnega zakonika in ustaljena sodna praksa določata, da sta prenehanje in pogodbeni odškodnina medsebojno združljivi sredstvi. Namen take odškodnine je, da upnika postavi v enak položaj, kot če bi dolжник izpolnil svoje obveznosti po pogodbi.
- (57) Če bi bil sporazum o izvajanju iz leta 1998 ničen, bi bila po mnenju Real Madrida pravna posledica ničnosti pogodbe, v skladu s členom 1303 civilnega zakonika, vrnitev stvari pogodbenih strank v skladu z razveljavljeno pogodbo. Člen 1307 civilnega zakonika določa, da je treba stvar, ki je ni mogoče vrniti, ker je bila izgubljena, nadomestiti z vrednostjo ob času izgube, vključno z obrestmi. Prodaja tretji osebi v dobri veri je izenačena z izgubo ⁽¹⁰⁾, kar pomeni, da zemljiščem, ki so bila prodana po sklenitvi izvedbenega sporazuma iz leta 1998, ni mogoče pripisati njihove trenutne vrednosti, temveč vrednost, ki so jo imela ob prodaji tretji osebi.
- (58) Ta pristop bi privedel do naslednjih plačil med Mestnim svetom v Madridu in Real Madridom: Mestni svet v Madridu bi moral Real Madridu plačati iztržek od svoje prodaje v letu 2003 na 15 000 kvadratnih metrih v Ciudad Deportiva v vrednosti približno 53 milijonov EUR skupaj z obrestmi od tega datuma. Real Madrid bi moral Mestnemu svetu v Madridu plačati izkupiček od svoje prodaje v letu 1999 na zemljiščih 33 in 34 v vrednosti približno 12,9 milijona EUR skupaj z obrestmi. Posledično bi bil neto učinek takega vračanja v letu 2011 brez obresti 40,1 milijona EUR, ki bi ga moral Mestni svet v Madridu plačati Real Madridu. Ta znesek je za približno 17,407 milijona EUR večji od nadomestila, ki ga je klub prejel v okviru sporazuma o poravnavi iz leta 2011, in približno 7 milijonov EUR več od tistega, kar bi moral Mestni svet v Madridu vrniti klubu, če bi izvedbeni sporazum iz leta 1998 prenehal veljati zaradi kršitve pogodbe s strani Mestnega sveta v Madridu.

⁽⁸⁾ Poročilo Aguirre Newman, str. 113–117.

⁽⁹⁾ Poročilo Aguirre Newman, str. 106–112.

⁽¹⁰⁾ Sodba vrhovnega sodišča z dne 6. junija 1997, pritožba št. 1610/1993 („que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irrevindicable, no el de la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una situación preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron las cosas, careciendo de poder dispositivo sobre ellas“).

5.1.2 Pripombe v zvezi z vrednostjo zemljišča B-32

- (59) Domnevno vrednost zemljišč v letu 1998 so določili izkušeni strokovni uradniki Oddelka za urbani razvoj Mestnega sveta v Madridu („Gerencia Municipal de Urbanismo“) v skladu z metodologijo vrednotenja, ki je določena v španskem pravu. V skladu s tem vrednotenjem je bila velikost zemljišč, ki bi morala biti prenesena na klub, enaka skupni vrednosti 15 000 kvadratnih metrov, ki bi morala biti prenesena na Mestni svet v Madridu.

Tabela 1

Vrednotenje v izvedbenem sporazumu iz leta 1998

Mestni svet v Madridu		Real Madrid	
Zemljišče, ki se prenese na Real Madrid	Vrednost (EUR)	Zemljišče, ki se prenese na Mestni svet v Madridu	Vrednost (EUR)
Zemljišče B-32	595 194	15 000 m ² v Ciudad Deportiva	13 522 772
Zemljišči B-33 in B-34	12 927 578		
Skupaj	13 522 772	Skupaj	13 522 772

- (60) Iz vrednotenj, ki jih je leta 1998 uporabil Mestni svet v Madridu kot podlago za prenos zemljišč B-32, 33 in 34 ni razvidno, da bi bilo nadomestilo Real Madridu previsoko.
- (61) Real Madrid zavrača stališče, da vrednotenja, ki so jih opravili tehnični strokovnjaki Oddelka za urbani razvoj v skladu z nacionalno zakonodajo, niso „neodvisna“. Sklicuje se na Sporočilo Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti ⁽¹¹⁾ (sporočilo o prodaji zemljišč), ki priznava, da se državne cenilske pisarne in javni cenilci ali uslužbenci štejejo kot neodvisni, če je učinkovito izključen neupravičen vpliv na njihove izsledke.
- (62) Metodologijo vrednotenja, ki je bila uporabljena za oceno vrednosti zemljišč v sporazumu iz leta 1998, uporabljajo javni organi po vsej Španiji za objektivno določanje vrednosti zemljišča ⁽¹²⁾. Uradniki, ki pripravljajo poročila o vrednotenju, so strokovnjaki na tem področju in imajo osebno dolžnost, da delujejo v skladu z veljavnim pravom in postopki ter uveljavljajo načela objektivnosti, nevtralnosti in nepristranskosti. Za vrednotenja, ki jih pripravljajo, se predpostavlja, da so poštena in natančna, tudi če se jih uporablja v sodnih postopkih pred španskim sodiščem. Namerno prilagoditi vrednotenje (navzgor ali navzdol) v korist zasebne stranke na račun javne uprave bi bilo nezakonito v skladu s španskim pravom.
- (63) Zato Real Madrid meni, da so vrednotenja, ki so bila opravljena leta 1998 v okviru izvedbenega sporazuma iz leta 1998, neodvisna strokovna vrednotenja v smislu sporočila o prodaji zemljišč.
- (64) Poleg tega poročilo Aguirre Newman ocenjuje tržno vrednost zemljišča B-32 leta 1998 in 15 000 kvadratnih metrov veliko zemljišče v Ciudad Deportiva. Rezultati poročila Aguirre Newman se nekoliko razlikujejo od dogovorjenih vrednosti v izvedbenem sporazumu iz leta 1998. Vendar pa rezultati podpirajo stališče, da Real Madrid ni prejel previsokega nadomestila v letu 1998. Poročilo navaja, da je bila v izvedbenem sporazumu iz leta 1998 vrednost 15 000 kvadratnih metrov v Ciudad Deportiva leta 1998 ocenjena prenizko ter da so bila zemljišča B-32, 33 in 34, ocenjena previsoko.

⁽¹¹⁾ UL C 209, 10.7.1997, str. 3.

⁽¹²⁾ Kraljevi odlok 1020/1993, ki vsebuje tehnične standarde za katastrsko vrednotenje, in tabela vrednosti zemljišč in gradnje („Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana“). Člen 114.1 zakona 33/2003 o premoženju javne uprave („Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas“) določa, da vrednotenja javnih zemljišč, izdelana za namene omenjenega akta, smejo izvajati (i) tehnično osebje pri javnem organu, ki upravlja premoženje ali pravice, ki jih je treba prenesti ali za katere obstaja zanimanje za pridobitev/najem, (ii) tehnično osebje na Ministrstvu za finance in javno upravo, (iii) družbe za vrednotenje, vpisane v Register cenilnih družb Banke Španije („Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España“), in druge ustrezno pooblašene cenilne družbe.

Tabela 2

Vrednotenje v izvedbenem sporazumu iz leta 1998 v primerjavi s poročilom Aguirre Newman

Mestni svet v Madridu				Real Madrid			
Zemljišče, ki se prenese na Real Madrid	Vrednost (Aguirre Newman) (EUR)	Vrednost (sporazum iz 1998) (EUR)	Razlika (Δ %)	Zemljišče, ki se prenese na Mestni svet v Madridu	Vrednost (Aguirre Newman) (EUR)	Vrednost (sporazum iz 1998) (EUR)	Razlika (Δ %)
Zemljišče B-32	574 000	595 194	+ 3,69	15 000 m ² v Ciudad Deportiva	13 850 000	13 522 772	- 2,04
Zemljišči B-33 in B-34	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
Skupaj	13 443 000	13 522 772	+ 0,59	Skupaj	13 850 000	13 522 772	- 2,04

- (65) Ti elementi podpirajo stališče, da je Mestni svet v Madridu s sklenitvijo sporazuma o menjavi iz leta 1996 in izvedbenega sporazuma iz leta 1998 ravnal kot zasebni kupec in da Real Madrid od tega ni imel nobenih koristi. Poznejša prodaja Ciudad Deportiva za 53 milijonov EUR potrjuje, da Real Madrid ob prodaji Ciudad Deportiva očitno ni prejel previsokega nadomestila. Da je bilo vrednotenje Mestnega sveta v Madridu natančno, kaže tudi Real Madridova prodaja zemljišča na Julián Camarillo Sur tretjim osebam v letu 1999 po ceni, ki je bila skoraj enaka vrednosti v izvajalnem sporazumu iz leta 1998.
- (66) Real Madrid meni, da je ocena zemljišča B-32 v letu 2011, ki so ga opravile tehnične službe Oddelka za urbani razvoj Mestnega sveta v Madridu, neodvisna. Real Madrid je prosil družbo Aguirre Newman, da oceni tudi vrednost zemljišča B-32 v letu 2011. Vrednotenje, ki ga je družba opravila z uporabo uveljavljenih mednarodnih načel vrednotenja kaže na to, da je tržna vrednost zemljišča B-32 v letu 2011 znašala 22 690 000 EUR, tj. skoraj toliko kot vrednost, ki je navedena v sporazumu o poravnavi iz leta 2011.
- (67) Poleg tega, Real Madrid opozarja, da je bila vrednost zemljišča B-32, ki ga je določil zemljiški kataster (*Catastro Inmobiliario*) leta 2011, še višja, in sicer v višini 25 776 296 EUR. Zemljiški kataster je državni subjekt pri Ministrstvu za finance in javno upravo, ki je neodvisen od Mestnega sveta v Madridu ali katerega koli drugega občinskega organa v Madridu. Real Madrid meni, da je tudi smiselno domnevati, da osebe na katastru ni vedelo za pogajanja med Real Madridom in Mestnim svetom v Madridu, ki so privedla do sporazuma o poravnavi v letu 2011. V skladu z zakonom, katastrska vrednost ne sme presegati tržne vrednosti zadevnega zemljišča in temelji npr. na informaciji o dejanskih tržnih transakcijah. Posledično leta 2011 tržna vrednost zemljišča B-32 ne bi smela biti nižja od 25 776 296 EUR.
- (68) Real Madrid povečanje vrednosti od leta 1998 pojasnjuje z dejstvom, da je bilo leta 1998 območje zemljišča B-32 neproduktiven kos zemljišča, ki se je nahajal na povsem nerazvitem območju. Čeprav je Mestni svet v Madridu leta 1997 odobril urbanistični načrt, takšna odobritev ne zagotavlja dejanskega razvoja zemljišča, ki zahteva precejšnje naložbe zasebnih investitorjev, ki so pripravljeni prevzeti tveganje. Prva gradbena dovoljenja za Las Tablas niso bila izdana do leta 2001.
- (69) Takrat so se začela večja gradbena dela in začelo je postajati jasno, da se bo Las Tablas uspešno razvijal. Premestitvi globalnega sedeža družbe Telefónica v Las Tablas so sledila druga velika podjetja. Leta 2011 se je območje v celoti razvilo in postalo zelo priljubljeno stanovanjsko in trgovinsko območje. Ta dramatična preobrazba Las Tablas v popolnoma razvito in pozidano območje, obdano z dragimi stanovanjskimi bloki in sedeži multinacionalk, je imela močan vpliv na vrednost zemljišča B-32.

- (70) Glede študije o vrednotenju zemljišč, ki jo je Komisiji predložil CEIAM, Real Madrid ugotavlja, da rezultat študije ne kaže prave tržne vrednosti, ki bi jo bil zainteresiran in voljni kupec pripravljen plačati. Namesto tega študija CEIAM določa le investicijsko vrednost, ki po mnenju Real Madrida predstavlja vrednost pridobitve za lastnika ali bodočega lastnika za posamezno naložbo ter operativni cilj, in da je rezultat metode vrednotenja, ki jo je CEIAM uporabil za določitev investicijske vrednosti (v nadaljnjem besedilu: Odredba ECO 805/2003), „hipotekarna posojilna vrednost“. Osnovno načelo hipotekarne posojilne vrednosti je „načelo previdnosti“. To kaže na dejstvo, da gre za zelo previdno oceno trajne in dolgoročne vrednosti, medtem ko se koncept „tržne vrednosti“ nanaša na vrednost premišljenega posla med voljnimi kupcem in voljnimi prodajalcem. Koncept tržne vrednosti ocenjuje ceno, ki bi se lahko dosegla za zemljišče na dan vrednotenja.
- (71) V nasprotju s tem je namen hipotekarne posojilne vrednosti zagotoviti dolgoročno, trajno vrednost, ki predstavlja stabilno podlago za oceno primernosti premoženja za zavarovanje s hipoteko, ki se bo nadaljevala kljub možnim nihanjem na trgu. Real Madrid meni, da je dobljena vrednost verjetno nižja od tržne vrednosti. Real Madrid meni, da je ustrezneje uporabiti metodo statične cenoitve preostale vrednosti, ki temelji na ocenah stroškov infrastrukture in gradnje ter pričakovani prodajni ceni enote, ki bo zgrajena.
- (72) Real Madrid se sklicuje na različne scenarije, ki so uporabljeni v poročilu CEIAM, zlasti na tiste, ki predpostavljajo uporabo za športne dejavnosti. Real Madrid meni, da je poročilo polno napak. Po mnenju Real Madrida so glavne napake poročila CEIAM glede vrednotenja zemljišča B-32 kot športne infrastrukture:
- (a) uporaba zemljišč in objektov ni optimizirana: CEIAM ne upošteva npr. tokov prihodkov od 25 % zemljišča, ki bi ga lastnik lahko, v skladu z obstoječimi predpisi, namenil za trgovine in parkirna mesta;
 - (b) podcenjuje povpraševanje uporabnikov obstoječe športne infrastrukture: leta 2011 je Las Tablas že bilo privlačno in razvito območje, kjer so imele ali bodo imele svoj sedež številne velike korporacije;
 - (c) izračun CEIAM-a temelji na nižji zazidalni površini, kot to dovoljuje klasifikacija (zazidljiva površina);
 - (d) CEIAM predlaga vrednost zgolj na osnovi pravice do uporabe zemljišča („*derecho de superficie*“), medtem ko bi ustrezna ocena tržne vrednosti morala temeljiti na prenosu zemljišča in lastninske pravice.

5.1.3 Pripombe glede zemljišča okoli stadiona Bernabéu

- (73) Real Madrid pojasnjuje, da glede spremembe PGOU, povezane z okolico stadiona Bernabéu in okrožja Carabanchel, kot je bilo dogovorjeno v urbanističnem sporazumu iz leta 2011, sprememba urbanističnega načrta predvideva povečanje zazidljive površine („*edificabilidad*“), ki bi omogočila širitev stadiona in izgradnjo strehe. Za nadomestitev tega razvoja špansko pravo določa, da mora lastnik prenesti 10 % vrednosti povečanja zazidljive površine („*aprovechamiento*“) na javni organ. V tem primeru je bilo predvideno, da tako nadomestilo obsega prenos zemljišč Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer na Mestni svet v Madridu, ki bi bila preklasificirana iz „stanovanjskih“ („*residencial*“) v „zelene površine“ in „javne objekte“ („*equipamiento público*“).
- (74) Vendar pa je nedavna sodba št. 77/2015 Tribunal Superior de Justicia de Madrid z dne 2. februarja 2015 to spremembo PGOU iz leta 2011 razveljavila. Zadevna sodba je postala zavezujoča in preprečuje začetek veljavnosti urbanističnega sporazuma iz leta 2011. Real Madrid poudarja, da je ta sporazum brez kakršnekoli povezave s sporazumom o poravnavi iz leta 2011. Do sedaj ni bilo med Mestnim svetom v Madridu in Real Madridom na podlagi urbanističnega sporazuma iz leta 2011 preneseno nobeno zemljišče. Pravzaprav so bili zadevni načrti pogodbenih strank preklicani.

5.2 Pripombe drugih zainteresiranih strani

- (75) Društvo *Ecologistas en acción* trdi, da tudi leta 1998 zemljišč, ki so bila namenjena za javne storitve, kot je športna uporaba, ni bilo mogoče prenesti na zasebne stranke. Ta prepoved velja tudi za zemljišča, ki jih občina še ni pridobila, vendar pa so bila vključena v urbanistične načrte s takšno klasifikacijo. Kot tak, zakon 9/2001 ni uvedel nobenih sprememb.

- (76) Tako kot Real Madrid, tudi društvo *Ecologistas en acción* Komisijo opozarja na sodbo št. 77/2015 Tribunal Superior de Justicia de Madrid z dne 2. februarja 2015, ki je razveljavila spremembo PGOU glede zemljišča okoli stadiona Bernabéu. Tribunal Superior je ugotovil, da ni splošnega interesa, ki upravičuje spremembe urbanističnega načrtovanja glede zemljišč okoli stadiona, omenjenih v točki 18 sklepa o začetku postopka. Sodišče je ugotovilo, da posel, sklenjen med Real Madridom in Mestnim svetom v Madridu, ni upošteval vidika splošnega javnega interesa občine, temveč le potrebe kluba v zvezi s projektom posodobitve njegovega stadiona.
- (77) Tribunal Superior de Justicia de Madrid je poudaril, da morajo odločitve pristojnih organov v zvezi z urbanističnim načrtovanjem objektivno služiti splošnemu interesu in ne interesu enega ali več lastnikov zemljišč, kot tudi interesom same občine.
- (78) Nobena od drugih zainteresiranih strani ni prispevala dodatnih dejanskih ali pravnih okoliščin.

6. OCENA POMOČI

6.1 Uvodna ugotovitev glede urbanističnega sporazuma iz leta 2011

- (79) Po podatkih, ki sta jih predložila Španija in Real Madrid, je Tribunal Superior de Justicia de Madrid s sodbo št. 77/2015 z dne 2. februarja 2015 razveljavil spremembo PGOU v zvezi z zemljiščem okoli Real Madridovega stadiona Bernabéu. Urbanistični sporazum iz leta 2011 je bil kot posledica te sodbe med pogodbenima strankama razveljavljen. Posledično se sporazum ne bo več izvajal, zaradi česar je ocena Komisije glede urbanističnega sporazuma iz leta 2011 postala brezpredmetna.
- (80) Ta sklep zato obravnava le sporazum o poravnavi iz leta 2011 v skladu s pravili o državni pomoči.

6.2 Obstoje pomoči

- (81) V skladu s členom 107(1) Pogodbe je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdržljiva z notranjim trgov, kolikor prizadene trgovino med državami članicami.

6.2.1 Pogoji za opredelitev državne pomoči

- (82) Iz ustaljene sodne prakse izhaja, da se za opredelitev pomoči v smislu člena 107(1) Pogodbe zahteva, da so izpolnjeni vsi pogoji iz navedene določbe ⁽¹³⁾. Da bi se ukrep štel za državno pomoč v smislu te določbe, je potrebno: 1) državno posredovanje ali pomoč iz državnih sredstev; 2) posredovanje mora vplivati na trgovino med državami članicami; 3) zagotavljati mora selektivno prednost podjetju in 4) konkurenco mora izkrivljati oz. bi jo lahko izkrivljala ⁽¹⁴⁾.
- (83) Vendar je treba v tej zadevi, da bi se pravila državne pomoči lahko uporabljala, predhodno tudi ugotoviti, da je prejemnik te domnevne pomoči „podjetje“ v smislu člena 107(1) Pogodbe. V skladu s sodno prakso je podjetje vsak subjekt, ki opravlja gospodarsko dejavnost, ne glede na njegov pravni status in način financiranja ⁽¹⁵⁾. Ob upoštevanju ciljev Evropske unije, je šport predmet konkurenčnega prava Evropske unije, ko gre za gospodarsko dejavnost ⁽¹⁶⁾. V tem primeru Real Madrid vodi profesionalni nogometni klub z namenom pridobitve dobička. Dohodke prejema s prodajo vstopnic, dejavnosti promocije, pravic za prenos dogodkov, trženja, sponzorstva itd. Zato je treba Real Madrid šteti kot podjetje v smislu člena 107(1) Pogodbe.

⁽¹³⁾ Glej zadevo C-399/08 P Komisija proti Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, točka 38 in tam citirano sodno prakso.

⁽¹⁴⁾ Glej zadevo C-399/08 P Komisija proti Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, točka 39 in tam citirano sodno prakso.

⁽¹⁵⁾ Združene zadeve od C-180/98 do C-184/98 Pavlov in drugi ECLI:EU:C:2000:428.

⁽¹⁶⁾ Zadeva C-415/93 Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, točka 73, zadeva C-519/04 P Meca-Medina in Majcen proti Komisiji, ECLI:EU:C:2006:492, točka 22 in zadeva C-325/08 Olympique Lyonnais, ECLI:EU:C:2010:143, točka 23.

- (84) Kar zadeva druge pogoje za obstoj državne pomoči, je Mestni svet v Madridu, ki je kot javni organ sklenil sporazum o poravnavi iz leta 2011, zaradi neizpolnitve obveznosti prenosa zemljišča na Real Madrid moral to nadomestiti s prenosom drugih zemljišč v vrednosti 19 972 348,96 EUR. Temu ustrezno je prvi pogoj za obstoj pomoči izpolnjen, saj je za sklenitev sporazuma o poravnavi iz leta 2011 odgovoren Mestni svet v Madridu in se državna sredstva dodelijo v obliki prenosa zemljišč Mestnega sveta v Madridu na Real Madrid.
- (85) Kar zadeva drugi pogoj za opredelitev državne pomoči, bi lahko vsaka pomoč, ki je dodeljena Real Madridu, vplivala na trgovanje v Uniji, saj prihodki Real Madrida ne temeljijo na prodaji vstopnic, dejavnosti promocije, trženju, pravicah za prenos dogodkov in sponzorstvu le v Španiji, temveč vsej Uniji. Poleg tega Real Madrid konkurira profesionalnim nogometnim klubom po vsej Uniji in Španiji v pridobivanju prej omenjenih prihodkov in nogometašev, tako da lahko vsaka pomoč, ki mu je dodeljena, vpliva na trgovino znotraj Evropske unije in izkrivlja konkurenco, saj je njegov finančni položaj, kot posledica te pomoči, v primerjavi s konkurenti na trgu profesionalnega nogometa okrepljen ⁽¹⁷⁾. Zato je izpolnjen tudi drugi pogoj za ugotovitev obstoja državne pomoči v tem primeru.
- (86) Kar zadeva tretji in zadnji pogoj za ugotovitev državne pomoči, sporazum o poravnavi iz leta 2011 je selektiven, saj je bil sklenjen le z Real Madridom. Edino vprašanje, ki ostaja odprto, je, ali ta sporazum daje Real Madridu gospodarsko prednost, kar bo Komisija podrobneje preučila v nadaljevanju.

6.2.2 Načelo udeleženca v tržnem gospodarstvu

- (87) V smislu člena 107(1) Pogodbe je prednost kakršna koli gospodarska korist, ki je podjetje ne bi pridobilo pod običajnimi tržnimi pogoji, tj. v odsotnosti posredovanja države ⁽¹⁸⁾.
- (88) Da bi ugotovili, ali je Real Madrid na podlagi sporazuma o poravnavi iz leta 2011 pridobil gospodarsko prednost, je treba preučiti, ali bi lahko Real Madrid na trgu pridobil enako prednost, ki jo je pridobil zaradi državnih sredstev. V skladu s sodno prakso gospodarski posli, ki jih izvede javni organ ali javno podjetje, nasprotni strani ne prinesejo prednosti in torej ne pomenijo pomoči, če se izvedejo v skladu z običajnimi tržnimi pogoji ⁽¹⁹⁾. Da bi ugotovili, ali je bil določen posel s strani javnega organa izveden v skladu z običajnimi tržnimi pogoji, je treba primerjati ravnanje tega javnega organa s podobnim hipotetičnim „udeležencem v tržnem gospodarstvu“, ki deluje v normalnih tržnih pogojih. Če bi „udeleženec v tržnem gospodarstvu“ v ta posel vstopil pod podobnimi pogoji, bi bil morebitni prednostni položaj v zvezi s tem poslom izključen ⁽²⁰⁾.
- (89) Da bi se to načelo udeleženca v tržnem gospodarstvu uporabljalo, mora javni organ dokazati, da je ravnal tako, kot bi v podobnih okoliščinah ravnal preudaren udeleženec v tržnem gospodarstvu. Vsak preudaren udeleženec v tržnem gospodarstvu običajno pred sklenitvijo določenega sporazuma ⁽²¹⁾ opravi predhodno oceno utemeljitve posla. Če posledično država članica trdi, da je določena transakcija v skladu z načelom udeleženca v tržnem gospodarstvu, mora v primeru dvoma predložiti dokaze, da je bila odločitev o izvedbi transakcije takrat sprejeta na podlagi temeljite gospodarske ocene, primerljive s tisto, ki bi jo v podobnih okoliščinah razumen zasebni izvajalec (s podobnimi značilnostmi, kot jih ima zadevni javni organ) izvedel za določitev dobičkonosnosti transakcije ali gospodarske prednosti. Zato ocene, ki so bile opravljene po sklenjeni transakciji na podlagi naknadne ugotovitve, da je dejansko šlo za gospodarsko razumno transakcijo, ali poznejših utemeljitev dejanskega načina izvedbe, niso pomembne ⁽²²⁾.

⁽¹⁷⁾ Zadeva C-172/03 Heiser, ECLI:EU:C:2005:130, točka 55, združene zadeve C-71/09 P, C-73/09 P in C-76/09 P Comitato „Venezia vuole vivere“ in drugi proti Komisiji, ECLI:EU:C:2011:368, točka 136. Glej tudi zadevo C-156/98, Nemčija proti Komisiji, ECLI:EU:C:2000:467, točka 30 in tam citirano sodno prakso.

⁽¹⁸⁾ Zadeva C-342/96, Španija proti Komisiji, ECLI:EU:C:1999:210, točka 41.

⁽¹⁹⁾ Zadeva C-39/94 SFEI in drugi, ECLI:EU:C:1996:285, točki 60 in 61.

⁽²⁰⁾ Zadeva C-73/11 P Frucona Košice proti Komisiji, ECLI:EU:C:2013:32, točka 71 in tam citirano sodno prakso.

⁽²¹⁾ Zadeva C-124/10 P Komisija proti EDF, ECLI:EU:C:2012:318, točke 84, 85 in 105; glej, po analogiji, Sklep komisije z dne 12 marca 2014 v zadevi SA.36249 (2014/N-3): Španija – Sprememba prestrukturiranja CEISS preko integracije z Unicaja Banco, uvodni izjavi 59, 60; UL C 141, 9.5.2014, str. 1.

⁽²²⁾ Zadeva C-124/10 P Komisija proti EDF, ECLI:EU:C:2012:318, točka 85.

- (90) Ukrep, ki se obravnava v tem primeru, je sporazum med javnim organom in gospodarskim subjektom za namen rešitve pravnega spora. Na podlagi tega sporazuma se je Real Madrid odrekel uporabi pravnih sredstev proti Mestnemu svetu v Madridu zaradi neizpolnitve obveznosti v okviru izvedbenega sporazuma iz leta 1998 v zameno za plačilo odškodnine s strani Mestnega sveta v Madridu klubu Real Madrid.
- (91) Španija meni, da mora zaradi pravne nezmožnosti izpolnitve obveznosti iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998 glede prenosa zemljišča B-32 na Real Madrid Mestni svet v Madridu zaradi neizpolnitve svojih obveznosti, skladno s španskim pravom, Real Madridu izplačati nadomestilo v višini trenutne vrednosti zadevnega zemljišča. Zato se je Mestni svet v Madridu odločil, da sklene sporazum o poravnavi iz leta 2011, s katerim je prevzel polno pravno odgovornost za neizpolnitev te obveznosti in Real Madridu plačal nadomestilo v višini 22 693 054,44 EUR, kolikor je po oceni tehničnih služb, pristojnih za vrednotenje zemljišč Mestnega sveta v Madridu, znašala vrednost zemljišča B-32 leta 2011.
- (92) Ali je sklenitev takšnega sporazuma o poravnavi z vidika udeleženca v tržnem gospodarstvu v skladu s tržnimi pogoji, je odvisno od dveh dejavnikov: prvič, verjetnosti, da bo odgovoren za neizpolnjevanje svojih pogodbenih obveznosti (vir pravnega spora) in, drugič, njegove največje finančne izpostavljenosti, ki izhajajo iz ugotovitve take odgovornosti. Oba dejavnika določata, ali je sklenitev sporazuma o poravnavi v skladu s tržnimi pogoji ter pod kakšnimi pogoji, in sicer v višini ponujenega nadomestila za rešitev pravnega spora.
- (93) Komisija ob uporabi obeh dejavnikov v obravnavanem primeru meni, da udeleženec v tržnem gospodarstvu v podobnem položaju kot Mestni svet v Madridu ne bi sklenil sporazuma o poravnavi iz leta 2011. Prvič, glede pravne negotovosti v letu 2011 v zvezi z vprašanjem, ali je bil Mestni svet v Madridu dolžan plačati nadomestilo Real Madridu zaradi nezmožnosti prenosa zemljišča B-32 v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998, bi udeleženec v tržnem gospodarstvu v enakem položaju kot Mestni svet iz Madrida pred sklenitvijo sporazuma o poravnavi iz leta 2011 pridobil pravno pomoč, da bi ugotovil, če dejansko obstaja verjetnost, da je odgovoren za to nezmožnost, česar Mestni svet v Madridu ni storil. Drugič, udeleženec v tržnem gospodarstvu v podobnem položaju kot Mestni svet v Madridu Real Madridu na podlagi takega sporazuma ne bi plačal nadomestila v višini 22 693 054,44 EUR, saj ta znesek daleč presega najvišjo stopnjo njegove pravne odgovornosti za neizpolnitev obveznosti prenosa zemljišča B-32.

6.2.2.1 Odgovornost Mestnega sveta v Madridu za neizpolnitev pogodbenih obveznosti

- (94) Glede verjetnosti, da bi bil Mestni svet v Madridu v sodnih postopkih spoznan za odgovornega, je Komisija zaprosila Španijo, da ji predloži dokaze o kakršnem koli pravnem svetovanju, ki ga je Mestni svet v Madridu pridobil pred sklenitvijo sporazuma o poravnavi iz leta 2011, ki kaže na to, da bo verjetno odgovoren za nezmožnost prenosa zemljišča B-32 v skladu z izvedbenim sporazumom leta 1998, katerih Španija ni uspela predložiti ⁽²³⁾. Komisija meni, da zaradi neobstoja pravnega svetovanja, hipotetični udeleženec v tržnem gospodarstvu v podobnem položaju ne bi prevzel polne pravne odgovornosti za svojo neizpolnitev pogodbene obveznosti, kot je to storil Mestni svet v Madridu, glede na pravne negotovosti v zvezi z morebitno nezmožnostjo izpolnitve te obveznosti, pravnih posledic te potencialne nezmožnosti in sposobnosti Mestnega sveta v Madridu, da to pravno nezmožnost odpravi z drugimi sredstvi.
- (95) Ni jasno, ali bi Mestni svet v Madridu lahko pravno prevzel obveznost prenosa zemljišča B-32 v času sklenitve izvedbenega sporazuma iz leta 1998. Po mnenju Španije in Real Madrida sta pogodbeni stranki izvedbenega sporazuma iz leta 1998 vedeli, da je bilo zemljišče klasificirano za osnovno športno uporabo, in v času sklenitve sporazuma domnevali, da se tako klasificirano zemljišče lahko prenese na zasebni subjekt, v kolikor bo slednji zemljišče uporabljal v športne namene. Vendar pa ni nobenih dokazov, da je bila ta domneva pravilna ob podpisu izvedbenega sporazuma iz leta 1998.
- (96) S sprejetjem zakona 9/2001 bi morali pogodbeni stranki zagotovo podvomiti glede te domneve, saj mora javno zemljišče, skladno s tem zakonom, ostati v javni lasti. Komisija v zvezi s tem ugotavlja, da je Mestni svet v Madridu postal lastnik zemljišča B-32 šele leta 2003 in da je bil v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998 dolžan zemljišče prenesti sedem dni po tem, ko je postal njegov lastnik.

⁽²³⁾ Španija je potrdila neobstoje takšnega zunanjskega svetovanja na telefonski konferenci z dne 6. novembra 2015 in v pisni izjavi z dne 9. marca 2016.

- (97) Poleg tega bi moralo biti na podlagi sodbe Tribunal Superior de Justicia de Madrid leta 2004 ⁽²⁴⁾ obema pogodbenima strankama jasno, da zemljišča, kot je zemljišče B-32, ni mogoče zakonito prenesti na posameznika ali zasebni subjekt. Zato je moralo biti obema pogodbenima strankama, ko je Mestni svet v Madridu v okviru sporazuma o poravnavi iz leta 2011 privolil, da prevzame polno pravno odgovornost za nezmožnost prenosa zemljišča B-32 v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998, popolnoma jasno, da zakonit prenos zemljišča B-32 ni mogoč.
- (98) Drugič, posledice pravne nezmožnosti za Mestni svet v Madridu, da izpolni obveznosti iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998, ki določa prenos zemljišča B-32 v zvezi z morebitno zahtevo za nadomestilo Real Madrida, so bile prav tako nejasne s pravnega vidika, ko je izvedbeni sporazum iz leta 2011 stopil v veljavo. Španija meni, da bi v skladu s španskim civilnim pravom, zaradi pravne nezmožnosti izvršitve pogodbe, ta postala neveljavna skladno z zasebnim pravom. V tem primeru ni jasno, ali bi oškodovanec lahko vložil zahtevek za nadomestilo ali odškodnino, saj pogodba ne obstaja več, za razliko od zahtevka za vrnitev tistega, kar je že dobil v zameno za pogodbo. Glede tega Španija in Real Madrid trdita, da pravna nezmožnost Mestnega sveta v Madridu glede prenosa zemljišča B-32 razveljavi celoten izvedbeni sporazum iz leta 1998 in s tem tudi vrnitev vseh zemljišč, vključenih v ta sporazum in v sporazum o menjavi iz leta 1996, ali, kadar taka vrnitev ni mogoča, vrnitev vrednosti v času izgube, tj. prodaje.
- (99) Vendar pa ni jasno, ali nezmožnost izvedbe zgolj ene obveznosti v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998 s strani ene pogodbene stranke povzroči razveljavitev celotnega sporazuma na podlagi španskega civilnega prava. Delna razveljavitev je po španski civilni zakonodaji zapleteno vprašanje, Mestni svet v Madridu pa ni pred sklenitvijo sporazuma o poravnavi iz leta 2011 pridobil nikakršnega pravnega svetovanja.
- (100) V zvezi s tem Komisija ugotavlja, prvič, da bi moral v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998 Mestni svet v Madridu na Real Madrid prenesti tri ločena zemljišča v vrednosti 13 522 772 EUR, eno od teh zemljišč je bilo zemljišče B-32, ki se je nahajalo na ločenem območju in je bilo zato nepovezano z drugima dvema (zemljišči 33 in 34, ki sta se nahajali na območju Julian Camarillo Sur). Poleg tega je bilo zemljišče B-32 ocenjeno na 595 194 evrov, kar predstavlja manj kot 5 % vrednosti celotnega izvedbenega sporazuma iz leta 1998.
- (101) Komisija nadalje ugotavlja, da je Mestni svet v Madridu sklenil izvedbeni sporazum iz leta 1998 zato, da bi izpolnil svoje obveznosti glede nadomestila za Real Madridov prenos Ciudad Deportiva na Mestni svet v okviru sporazuma o menjavi iz leta 1996. Iz sporazuma o menjavi iz leta 1996 je razvidno, da je bilo v očitnem interesu Mestnega sveta v Madridu pridobiti Ciudad Deportiva, kot je to potrdil tudi Real Madrid, in da je bil izvedbeni sporazum iz leta 1998 sklenjen zato, da bi Mestni svet v Madridu lahko izpolnil svoje obveznosti iz sporazuma o menjavi iz leta 1996 in na Real Madrid prenesel zemljišča v določeni vrednosti kot nadomestilo za Ciudad Deportiva. Zato s strani Real Madrida ni bilo posebnega zanimanja za vključitev zemljišča B-32 v izvedbeni sporazum iz leta 1998, in če bi pogodbeni stranki v času sklenitve izvedbenega sporazuma iz leta 1998 vedeli za pravno nezmožnost prenosa tega zemljišča, bi ga verjetno nadomestili z drugim zemljiščem podobne vrednosti.
- (102) Tretjič, sam sporazum o poravnavi iz leta 2011 dokazuje, da sta pogodbeni stranki želeli pravno nezmožnost prenosa zemljišča B-32 obravnavati ločeno od izvajanja celotnega izvedbenega sporazuma iz leta 1998 in nista postavljali pod vprašaj veljavnosti prenosa drugih zemljišč iz tega sporazuma. Poleg tega je v predložitvi podatkov z dne 18. junija 2012 med predhodno preiskavo zadevnega primera Španija izjavila, da sta se pogodbeni stranki v sporazumu o poravnavi iz leta 2011 zavzemali za ohranitev veljavnosti tistih delov izvedbenega sporazuma iz leta 1998, ki se ne nanašajo na zemljišče B-32.
- (103) Četrtič, v času sporazuma o poravnavi iz leta 2011 ni bilo jasno, ali bi Mestni svet v Madridu lahko odpravil pravno nezmožnost, ki izhaja iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998 s spremembo klasifikacije zemljišč za osnovno športno uporabo v skladu s pravili urbanističnega načrtovanja. Real Madrid je trdil, da bi bila takšna sprememba mogoča. Dejstvo je, da je Mestni svet v Madridu ponudil takšno spremembo PGOU v okviru urbanističnega sporazuma iz leta 2011.
- (104) Vendar pa je Španija pojasnila, da Mestni svet v Madridu ne bi mogel takšne spremembe narediti sam, temveč bi spremembo PGOU moral predlagati Občini Madrid. Poleg tega bi morala biti takšna sprememba v splošnem

⁽²⁴⁾ Glej opombo 4.

interesu. To stališče je leta 2015 potrdila sodba, v kateri je Tribunal Superior de Justicia razveljavil spremembo PGOU v zvezi z zemljiščem v okolici stadiona Bernabéu, ki je bilo predmet urbanističnega sporazuma iz leta 2011. Vendar pa, ker je bil urbanistični sporazum iz leta 2011 sklenjen kmalu po sklenitvi sporazuma o poravnavi iz leta 2011, je zgledalo, da to pravno vprašanje takrat ni bilo ustrezno rešeno, zato je obstajala pravna negotovost glede tega, ali bi Mestni svet v Madridu lahko s spremembo klasifikacije zemljišča B-32 odpravil nezmožnost, ki izhaja iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998.

- (105) Glede na zgoraj navedeno Komisija meni, da bi preudaren udeleženec v tržnem gospodarstvu, ki bi se soočal z enako pravno negotovostjo, poiskal pravno svetovanje pred sklenitvijo sporazuma o poravnavi iz 2011 in sprejetjem polne pravne odgovornosti za nezmožnost prenosa zemljišča B-32 v okviru izvedbenega sporazuma iz leta 1998, česar Mestni svet v Madridu ni storil.

6.2.2.2 Možen znesek nadomestila

- (106) Glede tega, da se je Mestni svet v Madridu strinjal, da Real Madridu izplača nadomestilo in tako reši pravni spor, ki izhaja iz izvedbenega sporazuma iz leta 1998, Komisija meni, da vrednost 22 693 054,44 EUR za zemljišče B-32, na katero je pristal Mestni svet v Madridu kot posledico sporazuma o poravnavi iz leta 2011, daleč presega najvišjo stopnjo pravne odgovornosti za neizpolnitev obveznosti prenosa zemljišča na Real Madrid.
- (107) Tehnične službe v Madridu so določile vrednost zemljišča B-32 v letu 2011 na 22 693 054,44 EUR v skladu z enakimi splošnimi merili za določitev vrednosti občinskega premoženja, ki so že bila uporabljena v letu 1998. Španija ugotavlja, da ima vrednotenje značaj katastrske vrednosti, ki se uporablja kot referenčna osnova za npr. obdavčitev prenosa zemljišč ali notranjo vrednost za občino, za računovodske namene. Španija in Real Madrid se v zvezi s tem sklicujeta na poročilo Ministrstva za finance iz leta 2011, ki je katastrsko vrednost zemljišča B-32 ocenilo na 25 776 296 EUR. Španija poudarja, da je pravno zavezana za svojo evidenco ovrednotiti vsa zemljišča v njeni lasti, ne glede na njihovo javno ali zasebno pravno naravo. Real Madrid poudarja vrednotenje 22 690 000 EUR iz poročila Aguirre Newman, ki je nastalo po sprejetju sklepa o začetku postopka.
- (108) Komisija ugotavlja, da vse te ocene temeljijo na napačni predpostavki, da bi bilo zemljišče B-32 leta 2011 mogoče prenesti, kar je, kot je že bilo pojasnjeno v uvodni izjavi 97, pravno nemogoče. Ob predpostavki, da Mestni svet v Madridu ne more biti odgovoren za pravno nezmožnost, za katero ni nikoli zahteval pravnega svetovanja, je mogoče trditi, da bi bila tržna vrednost zemljišča v njegovem razmerju z Real Madridom enaka nič, saj zadevne zemljišča ni mogoče prenesti.
- (109) Komisija kljub temu priznava, da je namen sklenitve sporazuma o poravnavi pridobiti pravno varnost v zameno za nadomestilo. Ob predpostavki, da bi bil Mestni svet v Madridu lahko v celoti odgovoren za nezmožnost prenosa zemljišča B-32 na Real Madrid, njegova finančna izpostavljenost za tovrstno odgovornost ne more presegati vrednosti zemljišča v času sklenitve sporazuma o poravnavi iz leta 2011.
- (110) Glede višine nadomestila Španija priznava, da tehnične službe Mestnega sveta v Madridu med pripravo vrednotenja leta 2011 niso uporabile ustrezne klasifikacije zemljišča B-32 (javna športna uporaba), temveč so ga uvrstile v kategorijo za „javno uporabo različnih oblik“. Poleg tega je bila katastrska vrednost 25 776 296 EUR, na katero se sklicujeta Španija in Real Madrid, med drugim, osnovana na podatkih o dejanskih tržnih transakcijah na referenčnem območju, medtem ko je ocena vrednosti 22 690 000 EUR v poročilu Aguirre Newman temeljila na metodi statične ctenitve preostale vrednosti, ki temelji na scenariju prodaje različnih enot kmalu po izgradnji športne infrastrukture na tem zemljišču.
- (111) Ker je bilo zemljišče B-32 leta 2011 opredeljeno za športno uporabo in ker je imel Real Madrid namen zemljišče B-32 uporabiti za športno dejavnost, Komisija meni, da je pravilen parameter za vrednotenje tega zemljišča dolgoročno izkoriščanje zemljišča za športno uporabo. V zvezi s tem se študija CEIAM, ki jo je naročila Komisija, začne, glede na predvideno uporabo zemljišča B-32 za športne dejavnosti, s predpostavko, da investitor pridobi

zemljišče, zgradi infrastrukturo, namenjeno različnim vrstam športa, in ustvarja prihodke z zaračunavanjem uporabnine. Scenarij, ki ga je predlagal CEIAM, se zdi smiseln, saj je dolgoročno izkoriščanje športne infrastrukture na zemljišču B-32 s strani enega samega upravljavca edina realna možnost glede na klasifikacijo tega zemljišča, ki določa njegovo uporabo in izključuje nadaljnjo prodajo.

- (112) V skladu s to predpostavko študija CEIAM vrednost zemljišča B-32 v letu 2011 ocenjuje na 4 275 000 EUR ⁽²⁵⁾.
- (113) Španija opozarja, da v študiji, ki jo je pripravil CEIAM, eden od načinov vrednotenja temelji na predpostavki uporabe zemljišča za socialna stanovanja in doseže vrednost med 12 245 000 EUR in 18 000 000 EUR, saj ne zagotavlja najboljših uporabe zemljišč ⁽²⁶⁾. Španija meni, da je študija CEIAM izračunala vrednost, ki je bila 50 % nižja od vrednosti primerljivega zemljišča za namene javnih storitev (*uso lucrativo de interés general*: izobraževalne in kulturne storitve in ustanove, bolnišnice, cerkve), ki bi predstavljala največjo in najboljšo uporabo zemljišča za javne namene.
- (114) Komisija v odgovor navaja, da je bil ta alternativni scenarij v okviru študije CEIAM narejen za namene primerjave. Ustrezna referenca za končni izid študije je scenarij za športno uporabo, saj Mestni svet v Madridu ni spremenil razvrstitve zemljišča B-32 za javno uporabo, kot tudi ni mogel zakonito spremeniti klasifikacije za športno uporabo zaradi razlogov, navedenih v uvodni izjavi 104.
- (115) Real Madrid kritizira študijo CEIAM v več točkah ⁽²⁷⁾.
- (116) Prvič, opozarja na vrednotenje alternativnega scenarija, ki ni namenjen športni uporabi, saj bi temeljil na prevelikem številu subjektivnih in diskrecijskih elementov, poleg tega pa predpostavlja uporabo zemljišča B-32, ki ni v skladu z vedenjem tržnega vlagatelja ali hipotetičnega zasebnega lastnika.
- (117) Drugič, Real Madrid ugotavlja, da vrednotenje, ki temelji na športni uporabi, ne odraža prave tržne vrednosti. CEIAM uporablja nacionalno metodo vrednotenja (v nadaljnjem besedilu: Odredba ECO 805/2003), ki določa le „hipotekarno posojilno vrednost“, za katero meni, da je previdna z vidika trajne dolgoročne vrednosti in je običajno nižja od „tržne vrednosti“, ki se nanaša na premišljen posel med voljnimi kupcem in voljnimi prodajalcem. To tržno vrednost bi bilo treba določiti na podlagi metode statične cenoitve preostale vrednosti, kot je opisano v uvodni izjavi 110.
- (118) Tretjič, Real Madrid kritizira CEIAM iz več drugih razlogov:
- (a) uporaba zemljišč in objektov ni optimizirana. CEIAM ni upošteval npr. tokov prihodkov od 25 % zemljišča, ki bi ga skladno s predpisi lastnik lahko namenil za trgovine in parkirišča;
 - (b) dejstvo, da njegove predpostavke ne izčrpajo vseh pravnih možnosti zazidljivega zemljišča (zazidljivost);
 - (c) podcenjevanje obstoječega povpraševanja v privlačnem in razvitem območju. Real Madrid izpodbija oceno, ki jo je pripravil CEIAM, glede odstotka prebivalstva, ki se ukvarja s športom (42,9 %) in predlaga višji odstotek (50 %), ki se nanaša tudi na morebitno povpraševanje s strani velikega števila zaposlenih, ki delajo na tem območju;
 - (d) dejstvo, da je vrednost zemljišča ovrednotena zgolj na podlagi pravice do uporabe zemljišča (*derecho de superficie*) in ne na prenosu zemljišča in lastninske pravice.
- (119) Ti očitki ne prepričajo.

⁽²⁵⁾ V najboljšem in najslabšem primeru bi pričakovana donosnost na naložbe preko prihodkov znašala 6 350 000 EUR oziroma 2 350 000 EUR.

⁽²⁶⁾ Pripombe Španije z dne 15. junija 2015 o študiji CEIAM, ki jo je Komisija posredovala dne 22. aprila 2015.

⁽²⁷⁾ Vloga Real Madrida z dne 10. julija 2015.

- (120) Prvič, hipotetični scenariji za alternativno rabo, kot je pojasnjeno v uvodni izjavi 114, služijo le za primerjavo različnih hipotetičnih vrst rabe zemljišč, saj klasifikacije zemljišča za športno rabo ni mogoče spremeniti. Ta analiza je pokazala, da bi se vrednost zemljišča B-32 lahko vsaj približala vrednosti, ki jo je prevzel Mestni svet v Madridu, če bi imelo zemljišče klasifikacijo z večjim komercialnim potencialom. Ker pa Mestni svet v Madridu ni spremenil klasifikacije zemljišča B-32 in klasifikacije za športno uporabo tudi ni mogel zakonito spremeniti, je primerna referenca za končni izid študije scenarij za športno uporabo.
- (121) Drugič, glede domnevnega vrednotenja zemljišč na podlagi „hipotekarne posojilne vrednosti“ ali pod predpostavko zgolj pravice do uporabe zemljišča, študija CEIAM teh predpostavk ne uporablja, kot to zatrjuje Real Madrid. Nasprotno, kot je pojasnjeno v oddelku 2.5 dela študije, ki se nanaša na scenarij športne uporabe, študija opredeljuje vrednost na podlagi investicijske vrednosti zemljišča, kar je vrednost za trenutnega ali potencialnega lastnika. Študija CEIAM v oddelku 2.3.2 pojasnjuje, da je cilj uporabljene metode, opisane v Odredbi ECO/805/2003, ki jo kritizira Real Madrid, določitev tržne vrednosti zemljišča ⁽²⁸⁾. Ne glede na namene, na katere se nanaša Odredba ECO/805/2003, opisuje metodo za določitev vrednosti zemljišča, ki lahko ustvarja dohodek, ki je vezan na določene gospodarske dejavnosti in nima nič opraviti s hipotekarno vrednostjo. V ta namen uporablja splošno sprejete standarde, ki niso odvisni od razloga za vrednotenje. Ta metoda je odvisna od obstoja investicijskega projekta, saj je vrednost določena z neto sedanjo vrednostjo dolgoročnih prihodnjih denarnih tokov najverjetnejšega investicijskega projekta (v primeru zemljišča B-32 sta to gradnja in upravljanje športne infrastrukture).
- (122) Za razliko od metode statične cenitve preostale vrednosti, uporabljene v poročilu Aguirre Newman, ki ga je predložil Real Madrid, izračun študije CEIAM ne temelji na ceni, ki bi jo investitor v športno infrastrukturo dobil s kratkoročno prodajo infrastrukture, temveč na njenem komercialnem izkoriščanju v naslednjih desetletjih. Metoda, ki jo je predlagal CEIAM, je še posebej primerna za zemljišče B-32, ker možnost prodaje zemljišča z infrastrukturo ne obstaja, saj sta vrsta uporabe in javno lastništvo tega zemljišča določena na dolgi rok. Metoda statične cenitve preostale vrednosti, ki jo je predlagal Real Madrid, ni primerna takrat, ko je za upravljanje športne infrastrukture predvideno plačilo uporabnine. Ta metoda se lahko uporablja le, če je zemljišče s pripadajočo infrastrukturo mogoče prodati in če do prodaje pride takoj po gradnji.
- (123) Za določitev trenutne vrednosti zemljišča za namen izračuna višine nadomestila na osnovi te vrednosti se zdi, da ni primerno prevzeti ali določiti hipotetične vrednosti, ki temelji na značilnostih, ki vplivajo na vrednost zemljišča in ki dejansko niso izpolnjene. V primeru zahtevka za nadomestilo zoper Mestni svet v Madridu je relevantna tista vrednost zemljišča B-32, ki ga ima zemljišče za Mestni svet v Madridu, ki ne more koristiti hipotetične vrednosti zemljišča, če bi bila prenosljiva.
- (124) Tretjič, študija CEIAM vsebuje podrobno in natančno primerjavo z drugimi športnimi objekti z različnimi funkcijami in zanimivostmi za oceno stroškov in prihodkov.
- (125) Študija glede domnevnega neupoštevanja virov prihodkov iz drugih dejavnosti poleg športa in popolne pozidave zemljišča v oddelku 1.6.4 ponuja podrobno hipotezo o tem, kako bi se zemljišče lahko uporabljalo za različne kombinacije športnih infrastruktur. Vključuje tudi podrobnejše opise glede uporabe za parkirišča, trgovine in restavracije ter pričakovane prihodke od uporabnin za različne infrastrukture.
- (126) CEIAM v oddelku 1.6.5 študije pojasnjuje, da se zaveda, da njegove ocene niso v celoti izčrpale pravne možnosti uporabe zemljišča v smislu zazidljivosti. Urbanistično načrtovanje pogosto postavlja tovrstne odstotke zelo visoko in tako omogoči odziv na različna povpraševanja v letih do uresničitve predvidene uporabe. To pa v primeru zemljišč za javno uporabo ni nič nenavadnega, saj se teh največjih odstotkov ponavadi ne izčrpa popolnoma. Intenzivnost rabe zemljišč je odvisna od pričakovanega povpraševanja in vrste športnih aktivnosti ali infrastrukture, ki so na voljo. CEIAM je v zvezi s tem analiziral 22 primerljivih športnih kompleksov za razvoj scenarija, ki je uporabljen v študiji.
- (127) Glede odstotka športnih uporabnikov v soseski, ki je po mnenju Real Madrida prenizek, so bili v študiji uporabljeni obstoječi uradni statistični podatki glede športne dejavnosti prebivalcev na prispevnem območju športnih objektov na zemljišču B-32 v Madridu, kot je navedeno v oddelku 3.2 v prilogi študije. Študija

⁽²⁸⁾ Glej člen 24(2) Odredbe ECO/805/2003 z dne 27. marca *sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003, p. 13678.

obravnavata tudi morebitno povpraševanje s strani zaposlenih v okoliških pisarnah. Real Madrid v podporo svoji trditvi, da je odstotek športnih uporabnikov prenizek, ni predložil podatkov, ki temeljijo na tržnih raziskavah soseske, tako da mora Komisija sprejeti bolj preudarne ocene, ki jih je predložil CEIAM.

- (128) Kar zadeva dejstvo, da je vrednost zemljišča ocenjena po scenariju zgolj pravice do uporabe zemljišča (*derecho de superficie*) in ne na prenosu zemljišča in lastninske pravice, se Komisija sklicuje na uvodno izjavo 111, zlasti na ugotovitev, da ne obstaja možnost prodaje zemljišča z infrastrukturo, ker sta vrsta uporabe in javno lastništvo tega zemljišča dolgoročna.
- (129) Zaradi zgoraj navedenih razlogov Komisija meni, da so kritike, ki sta jih glede študije CEIAM izrazila Španija in Real Madrid, neutemeljene. Real Madridu ni uspelo pojasniti, za koliko domnevne pomanjkljivosti v poročilu CEIAM pomenijo podcenitev vrednosti zemljišča. Posledično ni mogoče domnevati, da bi bila vrednost zemljišča B-32 v letu 2011 višja od vrednosti 4 275 000 EUR, ki jo je ocenila študija CEIAM, tako da preudaren udeleženec v tržnem gospodarstvu v podobnih okoliščinah ne bi sklenil sporazuma o poravnavi iz leta 2011, s katerim je Mestni svet v Madridu privolil v poplačilo Real Madrida v višini 22 693 054,44 EUR ter tako rešil negotovo pravno odgovornost glede neizpolnitve svoje obveznosti prenosa zemljišča B-32 v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998.
- (130) Glede na negotovo verjetnost, da bi bil Mestni svet v Madridu odgovoren za neuspešen prenos zemljišča B-32 v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998, ter precejšnjo razliko med višino nadomestila Real Madridu, ki ga je Mestni svet sprejel (22 693 054,44 EUR) v okviru sporazuma o poravnavi iz leta 2011 in največjo stopnjo pravne odgovornosti (4 275 000 EUR) Komisija ugotavlja, da preudaren udeleženec v tržnem gospodarstvu v podobnih okoliščinah kot Mestni svet v Madridu ne bi sklenil sporazuma o poravnavi iz leta 2011.
- (131) Komisija zato ugotavlja, da Mestni svet v Madridu s sklenitvijo sporazuma o poravnavi iz leta 2011 z Real Madridom ni ravnal, kot bi ravnal udeleženec v tržnem gospodarstvu v primerljivih okoliščinah. Zato je treba v skladu s tem opozoriti, da daje sporazum o poravnavi iz leta 2011 Real Madridu gospodarsko prednost v višini razlike med zneskom nadomestila in najvišjega zneska njegove pravne odgovornosti in zato pomeni državno pomoč v smislu člena 107(1) Pogodbe.
- (132) Končno, v zvezi s trditvijo Španije, da pomoči ne bi bilo v primeru, če bi Mestni svet v Madridu zemljišče B-32 leta 2011 prenesel na Real Madrid, Komisija meni, da trditev ne vpliva na njeno ugotovitev, da je Real Madrid v okviru sporazuma o poravnavi iz leta 2011 pridobil gospodarsko prednost. Mestni svet v Madridu bi lahko zemljišče B-32 prenesel le, če bi bil za to pravno upravičen. V takem primeru namreč ne bi bilo le nepotrebno skleniti sporazuma o poravnavi iz leta 2011, ampak bi Real Madrid dejansko pridobil zemljišče, do katerega je bil upravičen v skladu z izvedbenim sporazumom iz leta 1998, tako da ocena, ali nadomestilo, ki je bilo ponujeno Real Madridu namesto tega zemljišča, ustreza vrednosti tega zemljišča, ne bi bila potrebna. Z drugimi besedami, Mestni svet v Madridu bi izvajal izvedbeni sporazum iz leta 1998, ki ni predmet tega sklepa.

6.3 Združljivost pomoči

- (133) Državna pomoč se šteje za združljivo z notranjim trgov, če spada v katero koli od kategorij, navedenih v členu 107(2) Pogodbe ⁽²⁹⁾, in se lahko šteje za združljivo z notranjim trgov, če Komisija ugotovi, da spada v katero koli od kategorij, navedenih v členu 107(3) Pogodbe ⁽³⁰⁾. Vendar pa mora država članica, ki pomoč podeli, dokazati, da je državna pomoč, ki jo je podelila, združljiva z notranjim trgov v skladu s členom 107(2) ali (3) Pogodbe ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Odstopanja iz člena 107(2) Pogodbe zadevajo: (a) pomoč socialnega značaja, dodeljeno posameznim potrošnikom; (b) pomoč za povrnitev škode, ki so jo povzročile naravne nesreče ali izjemni dogodki; in (c) pomoč, dodeljeno posameznim območjem Zvezne republike Nemčije.

⁽³⁰⁾ Odstopanja iz člena 107(3) Pogodbe, zadevajo: (a) pomoč za pospeševanje gospodarskega razvoja območij; (b) pomoč za določene pomembne projekte skupnega evropskega interesa ali odpravljanje resne motnje v gospodarstvu države članice; (c) pomoč za pospeševanje razvoja določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij; (d) pomoč za pospeševanje kulture in ohranjanja kulturne dediščine; in (e) druge vrste pomoči, kakršne lahko Svet določi v sklepu.

⁽³¹⁾ Zadeva T-68/03 Olympiaki Aeroporía Ypiresies proti Komisiji, ECLI:EU:T:2007:253, točka 34.

- (134) Tako Španija kot Real Madrid nista trdila, da se katero od odstopanj, določenih v členih 107(2) in 107(3) Pogodbe uporablja v obravnavani zadevi.
- (135) Komisija v zvezi s tem navaja, da zadevna pomoč predstavlja dohodek, do katerega Real Madrid ne bi bil upravičen v običajnem okviru svojega poslovanja, zato se mora sporazum o poravnavi iz leta 2011 šteti kot dodelitev pomoči za tekoče poslovanje Real Madridu. Praviloma se takšna pomoč običajno ne šteje za združljivo z notranjim trgov na podlagi člena 107(3)(c) Pogodbe, ker ne pospešuje razvoja določenih dejavnosti.
- (136) Zato je državna pomoč, dodeljena Real Madridu s sporazumom o poravnavi iz leta 2011, nezdružljiva z notranjim trgov.

7. NEZAKONITOST POMOČI

- (137) V skladu s členom 108(3) Pogodbe morajo države članice Komisijo obvestiti o vsakem načrtu za dodelitev pomoči (obveznost obveščanja) in ne smejo izvajati predlaganih ukrepov pomoči, dokler Komisija ne sprejme dokončne odločitve glede zadevne pomoči (obveznost mirovanja).
- (138) Komisija ugotavlja, da Španija Komisije ni obvestila o nobenem načrtu za dodelitev pomoči na podlagi sporazuma o poravnavi iz leta 2011, niti ni spoštovala obveznosti mirovanja iz člena 108(3) Pogodbe. Zato v skladu s členom 1(f) Uredbe Sveta (EU) 2015/1589 ⁽³²⁾ sporazum o poravnavi iz leta 2011 pomeni nezakonito pomoč, ki se izvaja v nasprotju s členom 108(3) Pogodbe.

8. IZTERJAVA

- (139) V skladu s Pogodbo in ustaljeno sodno prakso Sodišča je Komisija pristojna za odločanje, ali mora zadevna država članica ukiniti ali spremeniti pomoč, ko ugotovi, da je nezdružljiva z notranjim trgov ⁽³³⁾. Sodišče se je dosledno držalo stališča, da je obveznost države članice, da ukine pomoč, za katero Komisija meni, da je nezdružljiva z notranjim trgov, namenjena ponovni vzpostavitvi predhodnega stanja ⁽³⁴⁾. V tem okviru je Sodišče odločilo, da je ta cilj dosežen, če prejemnik vrne zneske, ki so bili dodeljeni z nezakonito pomočjo, in se tako odpove ugodnostim, ki jih je užival v primerjavi s konkurenti na trgu, ter če se ponovno vzpostavi stanje pred plačilom pomoči ⁽³⁵⁾.
- (140) Člen 16(1) Uredbe (EU) 2015/1589 določa, da je Komisija zavezana zahtevati vračilo nezakonite in nezdružljive pomoči. Ta določba tudi predpisuje, da morajo zadevne države članice sprejeti vse potrebne ukrepe za vračilo nezakonite pomoči, za katero je ugotovljena nezdružljivost. Člen 16(2) Uredbe (EU) 2015/1589 določa, da je treba pomoč vrniti, vključno z obrestmi od dne, ko je bila nezakonita pomoč na razpolago upravičencu, do datuma njenega dejanskega vračila. Uredba Komisije (ES) št. 794/2004 ⁽³⁶⁾ opredeljuje načine, ki se uporabljajo za izračun obresti pri vračilu. Člen 16(3) Uredbe (EU) 2015/1589 poleg tega določa, da „se vračilo izvede nemudoma in skladno s postopki, določenimi v nacionalnem pravu zadevne države članice, če omogočajo takojšnjo in učinkovito izvajanje sklepa Komisije“.
- (141) Nobena določba prava Unije od Komisije ne zahteva, da pri odreditvi vračila pomoči, ki je bila razglašena za nezdružljivo z notranjim trgov, oceni natančen znesek pomoči, ki ga je treba vrniti. Nasprotno, za odločitev Komisije zadostuje, da vključuje informacije, ki naslovniku odločitve omogočijo, da sam oblikuje znesek brez večjih težav ⁽³⁷⁾.

⁽³²⁾ Uredba Sveta (EU) 2015/1589 z dne 13. julija 2015 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 248, 24.9.2015, str. 9).

⁽³³⁾ Glej zadevo C-70/72, Komisija proti Nemčiji, EU:C:1973:87, točka 13.

⁽³⁴⁾ Glej združene zadeve C-278/92, C-279/92 in C-280/92, Španija proti Komisiji, EU:C:1994:325, točka 75.

⁽³⁵⁾ Glej zadevo C-75/97, Belgija proti Komisiji, EU:C:1999:311, točki 64 in 65.

⁽³⁶⁾ Uredba Komisije (ES) št. 794/2004 z dne 21. aprila 2004 o izvajanju Uredbe Sveta (EU) 2015/1589 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 140, 30.4.2004, str. 1).

⁽³⁷⁾ Glej zadevo C-441/06 Komisija proti Franciji, ECLI:EU:C:2007:616, točka 29 in tam citirano sodno prakso.

- (142) Vendar pa v obravnavani zadevi Komisija meni, da je pomoč, ki izhaja iz sporazuma o poravnavi iz leta 2011 in jo mora Španija izterjati od Real Madrida, enaka razliki med vrednostjo zemljišča B-32 v višini 22 693 054,44 EUR, kot je bilo dogovorjeno v sporazumu o poravnavi iz leta 2011, in najvišjo stopnjo njegove pravne odgovornosti v okviru izvedbenega sporazuma iz leta 1998 v višini 4 275 000 EUR kot natančne tržne vrednosti zemljišča B-32 v letu 2011. Da bi se odpravila prednost, dodeljena Real Madridu na podlagi sporazuma o poravnavi iz leta 2011, mora Španija od pogodbene stranke izterjati 18 418 054,44 EUR.

9. SKLEPNA UGOTOVITEV

- (143) Komisija ugotavlja, da je Španija s sporazumom o poravnavi iz leta 2011, sklenjenim med Mestnim svetom v Madridu in Real Madridom, nezakonito dodelila državno pomoč Real Madridu, kar je v nasprotju s členom 108(3) Pogodbe, ki jo mora Španija izterjati od Real Madrida na podlagi člena 16 Uredbe (EU) 2015/1589 –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Državna pomoč v višini 18 418 054,44 EUR, ki jo je Kraljevina Španija nezakonito odobrila 29. julija 2011, v nasprotju s členom 108(3) Pogodbe o delovanju Evropske unije, v korist klubu Real Madrid Club de Fútbol, ni združljiva z notranjim trgov.

Člen 2

1. Kraljevina Španija mora od upravičenca izterjati pomoč iz člena 1.
2. Zneski, ki jih je treba izterjati, morajo vključevati obresti od datuma, ko so bili dani na razpolago upravičencu, do datuma dejanske izterjave.
3. Obresti se izračunajo na podlagi obrestnoobrestnega računa v skladu s poglavjem V Uredbe Komisije (ES) št. 794/2004 in Uredbo Komisije (ES) št. 271/2008 ⁽³⁸⁾ o spremembi Uredbe (ES) št. 794/2004.
4. Kraljevina Španija prekliče vsa še neplačana izplačila pomoči iz člena 1 z učinkom od datuma sprejetja tega sklepa.

Člen 3

- (1) Izterjava pomoči, navedene v členu 1, se izvede takoj in učinkovito.
- (2) Kraljevina Španija zagotovi, da se ta sklep izvede v štirih mesecih po uradnem obvestilu o tem sklepu.

Člen 4

- (1) Kraljevina Španija v dveh mesecih po uradnem obvestilu o tem sklepu Komisiji predloži naslednje informacije:
 - (a) skupni znesek (glavnica in obresti), ki ga mora upravičenec vrniti;
 - (b) natančen opis ukrepov, ki so že sprejeti in načrtovani za izpolnitev tega sklepa;
 - (c) dokumente, ki dokazujejo, da se je od upravičenca zahtevalo vračilo pomoči.

⁽³⁸⁾ Uredba Komisije (ES) št. 271/2008 z dne 30. januarja 2008 o spremembi Uredbe (ES) št. 794/2004 o izvajanju Uredbe Sveta (ES) št. 659/1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 93 Pogodbe ES (UL L 82, 25.3.2008, str. 1).

(2) Kraljevina Španija Komisijo obvešča o napredku nacionalnih ukrepov, sprejetih za izvajanje tega sklepa, do dokončne izterjave pomoči iz člena 1. Na zahtevo Komisije nemudoma predloži informacije o že sprejetih in načrtovanih ukrepih za izpolnitev tega sklepa. Prav tako zagotovi podrobne informacije v zvezi z zneski pomoči in obrestmi vračila, ki jih je upravičenec že vrnil.

Člen 5

Ta sklep je naslovljen na Kraljevino Španijo.

V Bruslju, 4. julija 2016

Za Komisijo
Margrethe VESTAGER
Članica Komisije
