

IV

(Akti, sprejeti pred 1. decembrom 2009 v skladu s Pogodbo ES, Pogodbo EU in Pogodbo Euratom)

ODLOČBA NADZORNEGA ORGANA EFTE

št. 167/09/COL

z dne 27. marca 2009

o zakupu in prodaji letalskega oporišča Lista (Norveška)

NADZORNI ORGAN EFTE JE ⁽¹⁾ –

OB UPOŠTEVANJU Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru ⁽²⁾ ter zlasti členov 61 do 63 Sporazuma in Protokola 26 k Sporazumu,

OB UPOŠTEVANJU Sporazuma med državami Efte o ustanovitvi nadzornega organa in sodišča ⁽³⁾ ter zlasti člena 24 Sporazuma,

OB UPOŠTEVANJU člena 1(3) dela I in člena 4(2) dela II Protokola 3 k Sporazumu o nadzornem organu in sodišču ⁽⁴⁾,

OB UPOŠTEVANJU Smernic Nadzornega organa o uporabi in razlagi členov 61 in 62 Sporazuma EGP ⁽⁵⁾ ter zlasti dela V Smernic o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti,

PO POZIVU zainteresiranim strankam, naj predložijo svoje pripombe v skladu s členom 6(1) dela II Protokola 3 ⁽⁶⁾,

OB UPOŠTEVANJU teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

I. DEJSTVA

1. POSTOPEK

Odločba št. 183/07/COL o začetku formalnega postopka preiskave je bila objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* in v Dopolnilu EGP k *Uradnemu listu Evropske unije*. Nadzorni organ

⁽¹⁾ V nadaljnjem besedilu Nadzorni organ.

⁽²⁾ V nadaljnjem besedilu Sporazum EGP.

⁽³⁾ V nadaljnjem besedilu Sporazum o nadzornem organu in sodišču.

⁽⁴⁾ V nadaljnjem besedilu Protokol 3.

⁽⁵⁾ Smernice o uporabi in razlagi členov 61 in 62 Sporazuma EGP ter člena 1 Protokola 3 Sporazuma o nadzornem organu in sodišču, ki jih je sprejel in izdal Nadzorni organ dne 19. januarja 1994, objavljeno v *Uradnem listu Evropske unije* (v nadaljnjem besedilu UL) L 231, 3.9.1994, str. 1, in v Dopolnilu EGP št. 32 z dne 3.9.1994, str. 1. Smernice so bile nazadnje spremenjene dne 16. decembra 2008. V nadaljnjem besedilu Smernice o državni pomoči. Posodobljena različica Smernic o državni pomoči je objavljena na spletni strani Nadzornega organa: http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

⁽⁶⁾ Objavljeno v UL C 250, 25.10.2007, str. 28 in v Dopolnilu EGP št. 50, 25.10.2007 str. 13.

je pozval zainteresirane stranke, naj predložijo svoje pripombe. Nadzorni organ je prejel pripombe podjetja Lista Lufthavn AS. Nadzorni organ je z dopisom z dne 4. decembra 2007 (dogodek št. 455712) te pripombe posredoval norveškimi organom in jim dal možnost, da nanje odgovorijo. Norveški organi so v dopisu z dne 12. decembra 2007 (dogodek št. 457245) predložili svoje pripombe.

Nadzorni organ je imenoval strokovnjaka, gospoda Geirja Saastada, da naredi neodvisno strokovno oceno letalskega oporišča Lista. Imenovanje strokovnjaka je začelo veljati 14. aprila 2008. Strokovnjakova naloga je bila določiti (i) tržno vrednost letalskega oporišča in (ii) vrednost, ki jo je treba pripisati obveznostim v zvezi z zemljišči in objekti.

Končno poročilo neodvisnega strokovnjaka je bilo Nadzornemu organu posredovano maja 2008.

V dopisu z dne 18. julija 2008 (dogodek št. 486089) je Nadzorni organ norveške organe pozval, naj sporočijo dodatne informacije.

Norveški organi so zahtevane dodatne informacije posredovali v dopisu z dne 28. avgusta 2008 (dogodek št. 489312).

2. OPIS PREISKOVANIH UKREPOV

Nadzorni organ je preiskal dva različna ukrepa: zakup in prodajo letalskega oporišča Lista.

2.1 OPIS LETALSKEGA OPORIŠČA LISTA

Ministrstvo za obrambo je v predlogu Parlamentu št. 50 (1994–1995) ⁽⁷⁾ predstavilo predlog o zaprtju letalskega oporišča. Ministrstvo za obrambo je predlagalo tako imenovano „razvojno alternativo“. Na podlagi navedenega načrta bi Norveške oborožene sile ocenile skupek objektov in se odločile,

⁽⁷⁾ *St.prp. nr 50 (1994–1995)* z dne 12. junija 1995 je sledil resoluciji, v kateri je Parlament odločil o reorganizaciji Norveških oboroženih sil. Zaprtje letalskega oporišča Lista s 1. januarjem 1996 je bilo del reorganizacije.

katerih objektov ni mogoče ali se ne sme uporabljati za industrijske ali komercialne namene. Objekte, ki bi jih bilo mogoče uporabljati za komercialne/industrijske namene, bi bilo treba vzdrževati največ deset let, da se preučijo možnosti komercialnega razvoja in poskrbi za najboljšo možno gospodarsko uporabo letalskega oporišča.

Pri uresničevanju resolucije Parlamenta je bilo zaradi pregleda splošnega stanja letalskega oporišča Lista pripravljenih več poročil (norveški organi so predložili samo poročilo o požarni varnosti z dne 24. januarja 2002, v katerem je TekØk poročal o takratnih standardih, priporočil posodobitve in izračunal stroške priporočenih del).

Letalsko oporišče Lista zajema 5 000 000 m² zemljišča. Skupek objektov sestavljajo skladiščni objekti, vojašnica, menza in hangarji, skupaj približno 28 000 m². Na nepremičnini je tudi vzletna in pristajalna steza in močvirno območje.

Po občinskem sektorskem načrtu letalskega oporišča Lista, ki ga je odobril občinski svet Farsunda, bi se nepremičnina lahko uporabljala za komercialne dejavnosti, vključno z letalskimi storitvami, javnim razvojem, obrtjo in industrijo. Območje okrog Slevdalsvanneta, ki obsega močvirno območje in skladišče streliva za norveške oborožene sile, je bilo rezervirano za uporabo norveških oboroženih sil, letališke službe in ohranjanje narave. Okrog 1 900 000 m² bi se lahko uporabljalo za industrijske namene. Deli zemljišča in nekateri objekti so zaščiteni v skladu z nacionalnim varnostnim načrtom norveških oboroženih sil, ki vključuje:

- tri hangarje in simulator zračne obrambe,
- menzo in
- dele zemljišča, vključno z vzletno-pristajalnimi stezami, voznimi stezami in nekaj cestnega omrežja.

2.2 ZAKUP LETALSKEGA OPORIŠČA LISTA

V okviru reorganizacije nepremičnin v lasti norveških oboroženih sil, je bilo v obdobju 1994–1995 odločeno, da dejavnosti vojaškega letalskega oporišča v letalskem oporišču Lista s 1. julijem 1996 prenehajo.

Dne 27. junija 1996 je Norveška agencija za obrambna zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NDEA) sklenila desetletno zakupno pogodbo s podjetjem Lista Airport Development AS („LAD“), ki je začela veljati 1. julija 1996 do 30. junija 2006, pri čemer je imelo podjetje LAD možnost najema letalskega oporišča za nadaljnjih deset let. Podjetje LAD je bilo v lasti občine Farsund (20 %) in domačih vlagateljev (80 %). Pogodba je zajemala devet objektov, kar je približno 12 500 m², in vzletno-pristajalno stezo v izmeri 421 610 m².

Glavni cilj pogodbe je bil, da se kot del izvajanja „razvojnne alternative“ v obdobju največ deset let v letalskem oporišču razvije komercialni letalski prevoz.

1. julija 1996 je bila zakupna pogodba prenesena na podjetje Lista Lufthavn AS („LILAS“), ki je bilo kot tako ustanovljeno 3. maja 1996.

Zakupna pogodba je določala, da bo podjetje LILAS dobilo v najem določen del objektov in vzletno-pristajalno stezo po letni ceni 10 000 NOK, ki se vsakih pet let prilagodi. NDEA bi bila tudi upravičena do 15 % prihodkov podjetja LILAS od podnajema objektov. Podjetje LILAS je v obdobju od 1. julija 1996 do septembra 2002 sklenilo več podnajemnih pogodb. NDEA je plačalo 245 405 NOK prihodka od podnajema.

Zakupna pogodba je določala, da je lastnik letalskega oporišča odgovoren za zunanje vzdrževanje objektov in vzdrževanje vzletno-pristajalne steze. Odgovornost je bila omejena na 1 500 000 NOK letno. Kot nadomestilo za to obveznost, je bil lastnik upravičen do delitve dobička. Člen 3 zakupne pogodbe je določal, da če dobiček, ustvarjen pri gospodarskem izkoriščanju letalskega oporišča, presega 4 500 000 NOK, je lastnik letalskega oporišča upravičen do 20 % dobička od zneska, ki presega navedeno številko.

Komercialne storitve so se nekaj časa opravljale. Braathen Safe in Air Stord sta komercialne storitve opravljala do 1. novembra 1999. Podjetje LILAS je v letu 2000 preučevalo možnost, da ponovno vzpostavi redne lete in razvije letališče kot tovorni terminal z mednarodnim zračnim prevozom tovora, distribuiranega v Evropo. Podjetju LILAS je uspelo ponovno vzpostaviti redni let med Oslom in Listo, ki ga je v letu 2001 opravljalo podjetje Cost Air. V letu 2002 se na letališču Lista redni leti niso opravljali. Ker podjetje LILAS ni doseglo prvotnega cilja, da na letalskem oporišču razvije komercialni letalski prevoz, letni prihodek v letih od 1996 do 2002 ni nikoli presegel 4 500 000 NOK.

Po koncu začetnega desetletnega obdobja je imelo podjetje LILAS možnost, da zakup podaljša za nadaljnjih deset let. Če ta pravica ne bi bila uresničena, bi podjetje LILAS lahko kupilo določeno območje letalskega oporišča za 10 000 000 NOK. Pogodba je tudi določala, da če bi se NDEA v obdobju zakupa odločila, da letalsko oporišče Lista proda v svežnju, bi podjetje LILAS imelo možnost, da za 25 000 000 NOK kupi celotno letalsko oporišče. Podjetje LILAS se je v dopisu z dne 13. decembra 2002 odpovedalo predkupni pravici do nakupa letalskega oporišča Lista v svežnju in letalsko oporišče je bilo prodano podjetju Lista Flypark AS.

Junija 2006 je podjetje LILAS v skladu s pogoji zakupne pogodbe uresničilo predkupno pravico do nakupa delov letalskega oporišča Lista za 10 000 000 NOK od podjetja Lista Flypark AS.

2.3 PRODAJA LETALSKEGA OPORIŠČA LISTA

Dne 12. septembra 2002 je NDEA prodala letalsko oporišče Lista podjetju Lista Flypark AS. Prodaja je bila opravljena kot neto izplačilo norveške države podjetju Lista Flypark AS v višini 10 875 000 NOK. Zaradi analize pogojev prodaje je treba razlikovati dva zaporedna koraka: na eni strani oceno tržne vrednosti nepremičnine in na drugi obveznosti, povezane z zemljiščem in objekti.

2.3.1 *Ukrepi, ki so bili sprejeti, da se najde kupec za letalsko oporišče*

Leta 1997 je podjetje LILAS vzpostavilo stik z NDEA, da bi se pogodilo o nakupu letalskega oporišča. Občina Farsund in podjetje LILAS sta se 21. oktobra 1998 dogovorila o strategiji nakupa nepremičnine, 22. februarja 1999 pa so bila pogajanja med NDEA, občino Farsund in podjetjem LILAS prekinjena, ker se stranke niso mogle sporazumeti o ceni.

V letu 2000 je NDEA dala več oglasov v lokalne (Farsund Avis) in regionalne časopise (Fedrelandsvennen in Stavanger Aftenblad) za prodajo nepremičnine. Takrat je bila predvidena prodaja **delov** nepremičnine. Oglasi niso vodili do prodaje.

NDEA je 16. in 17. avgusta 2001 organizirala Konferenco Lista, na katero je bilo povabljenih 7 000 do 8 000 morebitnih vlagateljev. Namen konference je bil zainteresiranim strankam predstaviti letalsko oporišče Lista in možno preoblikovanje letalskega oporišča iz vojaške uporabe v civilno gospodarsko uporabo. Po konferenci je bil za svetovalca za pomoč pri prodaji imenovan g. Hjort. Ugotovil je, da „je letalsko oporišče razvijalcem nepremičnin težko prodati zato, ker ni primernih kupcev in zaradi dejstva, da so možnosti za uporabo nepremičnine zaradi pogodbe podjetja LILAS zelo omejene.“

Avgusta 2001 je NDEA odločila, da je nepremičnino treba prodati **v svežnju**, da se prepreči, da bi nekatera območja letalskega oporišča postala popolnoma nepriljučna za morebitne kupce.

V okviru pogajanj v začetku leta 2002 z razvijalci nepremičnin Intervest Eiendom AS in Interconsult Prosjektutvikling AS je NDEA pri cenilcih vrednosti Verditakst in OPAK naročila dve oceni vrednosti. Pogajanja niso bila uspešna, vendar sta se 12. septembra 2002 NDEA in podjetje Lista Flypark AS sporazumela o prodaji.

2.3.2 *Nakupna cena*

Nakupna cena je temeljila na treh elementih: (i) dejanski ceni, ki jo je treba plačati za nepremičnino, (ii) dodatnem plačilu, ki ustreza 50 % neto nadaljnje prodaje in (iii) znesku, ki ustreza 30 % čistega dobička iz zakupne pogodbe.

(i) **Cena nepremičnine**

Poročilo OPAK-a z dne 29. maja 2002 razlikuje tri scenarije: prodajo nepremičnine novemu kupcu (32 000 000 NOK),

prodajo nepremičnine zakupniku na podlagi njegove predkupne pravice, da ob koncu desetletnega zakupa kupi del zakupljenega objekta in zemljišča (34 000 000 NOK) ter prodajo nepremičnine zakupniku na podlagi njegove predkupne pravice, da v obdobju zakupa kupi nepremičnino v svežnju (25 000 000 NOK).

Poročilo podjetja Verditakst z dne 7. junija 2002 je ugotovilo, da je tržna vrednost nepremičnine 11 000 000 NOK.

Prodajna cena je bila dejansko dogovorjena na podlagi ocene, ki jo je opravil Verditakst, tj. 11 000 000 NOK.

Na podlagi zgoraj navedenega poročila o požarni varnosti je bil od vrednosti nepremičnine odštet znesek v višini 7 500 000 NOK, s čimer je bila upoštevana vrednost del, ki jih je bilo treba opraviti, da bi bili izpolnjeni veljavni standardi požarne varnosti. Prodajna cena nepremičnine je bila tako znižana na 3 500 000 NOK.

(ii) **50 % razdelitev neto nadaljnje prodaje**

V skladu s členom 3 prodajne pogodbe je bila NDEA upravičena do 50 % prihodka, ustvarjenega pri prodaji parcel nepremičnine. Zaradi prodaje dveh parcel je bilo NDEA nakazanih 795 263 NOK. Poleg tega je 5 000 000 NOK neplačanih zaradi nerešenega nesoglasja glede razlage navedene določbe v zvezi z LILAS-ovim nakupom območja, za katero je imel možnost na podlagi zakupne pogodbe.

(iii) **30 % čistega dobička iz zakupne pogodbe**

NDEA je bila upravičena tudi do 30 % dobička po obdavčitvi, ustvarjenega na podlagi zakupne pogodbe. Vendar podjetje Lista Flypark AS v obdobju od leta 2003 do leta 2006 ni ustvarilo nič prihodka.

2.3.3 *Vrednost, pripisana obveznostim v zvezi z zemljiščem in objekti*

Dogovorjeno je bilo, da bo kupec dobil nadomestilo za obveznosti, povezane z nepremičnino, ki pri oceni niso bile upoštevane. Nadomestilo je zajemalo:

- (i) nadomestilo, ki se nanaša na tehnično opremo (na primer električne napeljave): 3 500 000 NOK

NDEA je prevzela odgovornost, da prispeva k preoblikovanju letalskega oporišča iz vojaškega letalskega oporišča v poslovno dejavnost v skladu s sklepom Parlamenta: „v skladu z resolucijo parlamenta so oborožene sile dolžne pripraviti območje za civilno uporabo. Ta obveznost zlasti vključuje kakršne koli zaveze do lastnikov sosednjih zemljišč, kadar gre za odvodnjavanje in tudi pri olajševanju infrastrukture v povezavi z razvojem območja.“;

- (ii) nadomestilo, ki se nanaša na razvoj nove infrastrukture: 5 500 000 NOK

NDEA je bila spet dolžna nositi stroške preoblikovanja letalskega oporišča iz vojaške v civilno uporabo;

- (iii) nadomestilo, ki se nanaša na zakupno pogodbo podjetja LILAS: 5 375 000 NOK

Zakupna pogodba določa, da je lastnik letalskega oporišča odgovoren za tekoče stroške ter zunanje vzdrževanje objektov in vzdrževanje vzletno-pristajalne steze. Te obveznosti pa so bile omejene na 1 500 000 NOK na leto. Ker je bila NDEA v času prodaje leta 2002 dolžna podjetju LILAS plačevati letni znesek 1 500 000 NOK še približno štiri leta, je bil znesek 5 375 000 NOK knjižen v dobro podjetja Lista Flypark AS zaradi izpolnitve teh obveznosti do podjetja LILAS.

Skupna nadomestila v višini 14 375 000 NOK so bila odpisana od nakupne cene 3 500 000 NOK. Norveški organi so torej kupcu plačali 10 875 000 NOK.

3. PRIPOMBE NORVEŠKIH ORGANOV

3.1 PRIPOMBE GLEDE ZAKUPNE POGODBE PODJETJA LILAS

3.1.1 Podjetju LILAS na podlagi zakupne pogodbe ni bila dodeljena nobena pomoč ali ugodnost

Norveški organi navajajo, da čeprav je bila najemnina, določena v zakupni pogodbi, res 10 000 NOK na leto, ta vrednost ne izraža natančno dejanskih zneskov, plačanih NDEA. NDEA je bila res upravičena do 15 % prihodkov podjetja LILAS od podnajema objektov. V primeru, da je bruto dohodek komercialnega zračnega prevoza presegal 4 500 000 NOK na leto, je bila NDEA upravičena tudi do 20 % dohodka od zneska, ki presega to številko.

NDEA je bil plačan dohodek od podnajema v znesku 245 405 NOK. Po besedah norveških organov je treba dohodek od podnajema v znesku 245 405 NOK prišteti letni najemnini 10 000 NOK. Skupna najemnina med zakupom do prodaje v letu 2002 je znašala 310 405 NOK.

Norveški organi tudi trdijo, da je podjetje LILAS moralo razviti, upravljati in vzdrževati nepremičnino za komercialni letalski

prevoz v letalskem oporišču, kar je enakovredno obveznosti javne službe. V tej zvezi je treba znesek najemnine obravnavati kot nebitven za ocenjevanje te zakupne pogodbe. Če bi bil projekt uspešen, bi podjetje LILAS na podlagi zakupne pogodbe lahko imelo znatne dobičke. Če bi bile izpolnjene bolj skromne napovedi, pa po drugi strani zakup letalskega oporišča zaradi finančnega tveganja zakupne pogodbe, ki temelji na znatnih neizogibnih stroških, za podjetje LILAS ne bi bil donosen.

3.1.2 Ni vpliva na trgovino med državami EGP

Norveški organi trdijo, da nič ne kaže na to, da je bila prizadeta trgovina znotraj EGP in da je ta pomoč povzročila izkrivljanje konkurence. Sklicevali so se na Smernice o državni pomoči za financiranje letališč in zagonski državni pomoči letalskim družbam z odhodi z regionalnih letališč⁽⁸⁾, v skladu s katerimi bi bila Lista razvrščena kot letališče kategorije D, tj. malo letališče z letnim pretokom manj kot 1 milijon potnikov. Skupna baza potnikov letališča Lista je 32 000 ljudi. Smernice o letališčih določajo, da „financiranja, odobrena majhnim regionalnim letališčem (kategorija D), malo verjetno izkrivljajo konkurenco ali vplivajo na trgovino v nasprotju s splošnim interesom“.⁽⁹⁾

3.1.3 Nezakonita pomoč ni bila dodeljena

Norveški organi trdijo, da bi se bilo treba pri pregledu pogojev zakupne pogodbe sklicevati na nove smernice o letališčih⁽¹⁰⁾. Čeprav v času sklepanja zakupne pogodbe nove smernice o letališčih še niso bile sprejete, norveški organi trdijo, da nove smernice „dopolnjujejo, in ne nadomeščajo“ prejšnjih smernic in se je zato treba nanje sklicevati.

Norveški organi trdijo, da je bila podjetju LILAS poverjena obveznost javne službe, ki je enakovredna „obratovanju infrastrukture, ki vključuje vzdrževanje in upravljanje letališke infrastrukture“. Nato se sklicujejo na nove smernice o letališčih, ki določajo: „Ta financiranja ne predstavljajo državnih pomoči, če so nadomestila za izvajanje javne službe, dodeljena za upravljanje letališča v skladu s pogoji, določenimi s sodno prakso Altmark. (...) so takšne pomoči lahko razglašene za združljive z delovanjem Sporazuma EGP samo na podlagi člena 61(3)(a) ali (c), pod določenimi pogoji in v prikrajšanih regijah, ali na podlagi člena 59(2), v kolikor izpolnjujejo določene pogoje, ki zagotavljajo, da so nujno potrebne za izvajanje storitve splošnega gospodarskega pomena in da vpliv na razvoj trgovine ni v nasprotju z interesom Skupnosti“.

Občina Farsund, v kateri je letalsko oporišče, je upravičena do regionalne pomoči.

⁽⁸⁾ Glej http://www.eftasurv.int/fieldsowork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/

⁽⁹⁾ Glej odstavek 29 Smernic o državni pomoči za financiranje letališč in zagonski državni pomoči letalskim družbam z odhodi z regionalnih letališč.

⁽¹⁰⁾ „Nove smernice o letališčih“ pomeni smernice, sprejete 20. decembra 2005, tj. po tem, ko je bila sklenjena zakupna pogodba s podjetjem LILAS.

Zato norveški organi ugotavljajo, da je kakršnakoli pomoč, dodeljena podjetju LILAS, ustrezala nadomestilu, ki ni presegalo zneska, potrebnega za pokrivanje stroškov, ki nastanejo zaradi izpolnjevanja obveznosti javne službe, ki ji je bila poverjena.

3.2 PRIPOMBE GLEDE PRODAJNE POGODBE

3.2.1 *Podjetju Lista Flypark AS v povezavi s prodajo ni bila dodeljena nobena pomoč ali ugodnost*

Norveški organi trdijo, da čeprav pogoji, določeni v oddelku 2.2 Smernic o državni pomoči o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti, niso bili dosledno izpolnjeni, je bila „večina morebitnih kupcev ustrezno obveščena o prizadevanjih NDEA, da prodaja letalsko oporišče“. Kot je navedeno v oddelku 2.3.1 zgoraj, je bilo sprejetih veliko ukrepov, da se najde kupec.

Norveški organi so nadalje poudarili, da je prodajna cena natančno izražala vrednost nepremičnine in z njo povezanih pravnih obveznosti. Sklicujejo se na dejstvo, da dejanska nakupna cena ni samo ustrezala ceni nepremičnine, ampak tudi drugim sestavinam, kot je 50-odstotna delitev dobička od nadaljnje prodaje in 30-odstotna razdelitev možnega čistega dobička v podjetju Lista Flypark AS (glej oddelek 2.3.2 zgoraj).

3.2.2 *Ni vpliva na trgovino med državami EGP*

Norveški organi so ponovili točke, navedene zgoraj v oddelku 3.1.2.

3.2.3 *Nezakonita pomoč ni bila dodeljena*

Norveški organi so se sklicevali na svoje obrazložitve o zakupni pogodbi, ki je bila sklenjena s podjetjem LILAS.

4. PRIPOMBE TRETJIH STRANK

Odvetniška pisarna, ki zastopa podjetje Lista Lufthavn AS, je v dopisu z dne 15. novembra 2007 (dogodek št. 452517) predložila pripombe o odločbi Nadzornega organa, da sproži formalni postopek preiskave.⁽¹¹⁾

Pripombe so bile omejene na zakupno pogodbo in niso obravnavale vprašanja prodaje zemljišča.

4.1 *PODJETJU LILAS NA PODLAGI ZAKUPNE POGODBE NI BILA DODELJENA NOBENA POMOČ ALI UGODNOST*

Dejanska letna najemnina ni bila 10 000 NOK, ker je NDEA prejela 245 405 NOK od podnajema. Poleg tega je bila podjetju

LILAS – preko zakupne pogodbe – poverjena obveznost javne službe, da upravlja in vodi letalsko oporišče Lista. Ta obveznost splošne službe je povzročila znatne omejitve možnosti podjetja LILAS, da letalsko oporišče izkorišča za druge namene. Leta 2001 so bili celotni stroški takega poslovanja približno 5 500 000 NOK na leto. Ob upoštevanju visokih stroškov je bila 9. maja 2006 v zakupno pogodbo vključena letna omejitev 1 500 000 NOK. Podjetje LILAS in drugi delničarji so zaradi zakupne pogodbe ustvarili znatno izgubo⁽¹²⁾.

4.2 *NI VPLIVA NA TRGOVINO MED DRŽAVAMI EGP*

Sporazum s podjetjem LILAS se strogo nanaša na zakup letalskega oporišča Lista za obveznosti javne službe vodenja in upravljanja letalskega oporišča samega in ne na opravljanje domačih rednih letov in mednarodnega zračnega prevoza tovarov. V tej zvezi kakršna koli pomoč, dodeljena na podlagi zakupne pogodbe, ne bi vplivala na trgovino v smislu člena 61(1) EGP.

4.3 *KAKRŠNA KOLI POMOČ, DODELJENA PODJETJU LILAS, BI BILA ZAKONITA POMOČ*

Če bi Nadzorni organ ugotovil, da je bila podjetju LILAS dodeljena pomoč, bi bila v vsakem primeru združljiva s Sporazumom EGP na podlagi Smernic o državni pomoči za financiranje letališč in zagonski državni pomoči letalskim družbam z odhodi z regionalnih letališč.

4.4 *NI PODLAGE ZA ODLOČBO O VRAČILU*

Zakupna pogodba je bila sklenjena 27. junija 1996. Edini zahtevek za informacije, ki je bil poslan v desetih letih po tem datumu, je obravnaval možno dodelitev pomoči preko prodaje in ne zakupne pogodbe. Desetletnega obdobja torej ni prekinilo ukrepanje Nadzornega organa. Člen 15 Protokola 3 določa: „da so pooblastila Nadzornega organa Efte v zvezi z vračilom pomoči veljavna največ deset let“.

II. OCENA

1. *ZAKUP DELA LETALSKEGA OPORIŠČA LISTA*

Zakupna pogodba s podjetjem LAD je bila podpisana 27. junija 1996 in je začela veljati 1. julija 1996.

Člen 15 Protokola 3 določa:

„1. Pooblastila Nadzornega organa Efte v zvezi z vračilom pomoči so veljavna največ deset let.

⁽¹¹⁾ Odločba št. 183/07/COL iz opombe 6.

⁽¹²⁾ Finančna poročila podjetja LILAS za obdobje 1997–2006 prikazujejo bilančno izgubo približno 10 500 000 NOK.

2. Zastaralni rok začne teči na dan, ko se nezakonita pomoč dodeli upravičencu kot individualna pomoč ali pomoč iz sheme pomoči. Kakršnen koli ukrep glede nezakonite pomoči, ki ga sprejme Nadzorni organ Efte ali država Efte na zahtevo Nadzornega organa Efte, prekine zastaralni rok. Po vsaki prekinitvi pa začne rok znova teči. Zastaralni rok se začasno ustavi, dokler je odločba Nadzornega organa Efte predmet tekočih postopkov pred Sodiščem Efte.

3. Kakršna koli pomoč, pri kateri je zastaralni rok iztekel, se šteje kot veljavna pomoč.“

Prvi zahtevek za informacije, ki je obravnaval vprašanje možnega ukrepa pomoči v obliki zakupne pogodbe, je bil poslan 28. marca 2007. Nadzorni organ meni, da je na navedeni datum desetletni zastaralni rok že potekel, ker je bila pogodba, ki zavezuje stranki, sklenjena 27. junija 1996. Zato vračilo ni mogoče. Poleg tega je na navedeni datum že potekla tudi zakupna pogodba sama, ker podjetje LILAS ni izkoristilo možnosti, da pogodbo podaljša še za deset let. Zakupna pogodba je torej prenehala obstajati 30. junija 2006 in zaradi navedene pogodbe ni nobenih nadaljnjih učinkov.

Pod temi pogoji odločba Nadzornega organa o naravi pomoči zadevnih ukrepov in njihovi združljivosti s Sporazumom EGP ne bi imela nobenega stvarnega učinka⁽¹³⁾.

2. PRODAJA LETALSKEGA OPORIŠČA LISTA

2.1 PRISOTNOST DRŽAVNE POMOČI

Člen 61(1) Sporazuma EGP se glasi:

„Razen če ta sporazum ne določa drugače, je vsaka pomoč, ki jo dodelijo države članice ES, države Efte, 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 delovanjem tega sporazuma, če prizadene trgovino med pogodbenicami.“

Smernice o državni pomoči o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti dajejo dodatna navodila, kako Nadzorni organ razlaga in uporablja določbe sporazuma EGP o državni pomoči, kadar gre za ocenjevanje prodaje zemljišč in objektov s strani javnih organov. Oddelek 2.1 opisuje prodajo preko brezpogojnega ponudbenega postopka, oddelek 2.2 pa prodajo brez brezpogojnega postopka

(na podlagi neodvisne strokovne cenitve). Ta dva postopka državam Efte omogočata izvedbo prodaje zemljišč in objektov na način, ki izključuje obstoj državne pomoči.

2.2 PRISOTNOST DRŽAVNIH SREDSTEV

Ukrep mora dodeliti država ali mora biti dodeljen iz državnih sredstev. NDEA je državni organ, njena sredstva so državna sredstva.

Prodaja zemljišč in objektov v javni lasti pod tržno vrednostjo pomeni, da so vpletena državna sredstva. Vendar Smernice o državni pomoči o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti določajo dva primera, če so izpolnjeni veljavni pogoji, mora cena, plačana za nepremičnino, ustrezati pošteni tržni vrednosti in s tem izključuje prisotnost državnih sredstev.

Kakor je navedeno zgoraj, je treba razlikovati dva primera: primere prodaje preko brezpogojnega ponudbenega postopka (glej (i) spodaj) in primere prodaje s sklicevanjem na oceno vrednosti, ki jih naredijo neodvisni strokovnjaki (glej (ii) spodaj).

(i) prodaja preko brezpogojnega ponudbenega postopka

Norveški organi priznavajo, da se je „proces začel kot brez-pogojni ponudbeni postopek glede prodaje delov letalskega oporišča. V različnih časopisih, kot so Farsund avis, Fedrelands-vennen in Stavanger Aftenblad so bili leta 2000 objavljeni oglasi, v katerih so bile naštetne možne uporabe letalskega oporišča“.

Niti oglasi niti tako imenovana „Konferenca Lista“ niso vodili do prodaje. Proces ni zajemal primera prodaje letalskega oporišča v svežnju. To je potrdilo Poročilo Urada glavnega revizorja, iz katerega je razvidno, da pred začetkom pogajanj s podjetjem Lista Flypark AS marca 2002, ni bila narejena cenitev celotne nepremičnine in da ni bilo javne objave nameravane prodaje. Zato Nadzorni organ meni, da v povezavi s prodajo letalskega oporišča v svežnju ni bilo brezpogojnega ponudbenega postopka in da je zato izključena možnost, da se na podlagi oddelka 2.1 Smernic o državni pomoči o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov obstoj državne pomoči izključi na tej podlagi.

(ii) prodaja brez brezpogojnega ponudbenega postopka (neodvisna strokovna cenitev)

Oddelek 2.2 Smernic o državni pomoči o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti glede prodaje brez brezpogojnega ponudbenega postopka določa, da „če javne oblasti ne nameravajo uporabiti postopka, opisanega v oddelku 2.1, mora **pred dogovori o prodaji** en

⁽¹³⁾ Smiselno glej Odločbo Komisije z dne 25. septembra 2007 o ukrepih pomoči Španije za IZAR, zadeva C-47/2003, še ni objavljena, in Odločbo Komisije 2006/238/ES z dne 9. novembra 2005 glede ukrepa Francije za *Mines de potasse d'Alsace*, zadeva C-53/2000 (UL L 2006 86, str. 20).

cenilec ali več opraviti neodvisno oceno, da se določi tržna vrednost na podlagi splošno sprejetih tržnih kazalcev in cenilskih standardov. Tako določena tržna cena je **najnižja nakupna cena, ki se lahko določi brez dodelitve državne pomoči.**“ (Poudarki dodani)

Norveški organi so navedli, da je NDEA naročila dve oceni vrednosti in sicer pri podjetjih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin OPAK in Verditakst AS. Opravljeni sta bili maja oziroma junija 2002. Zdi se, da so se pogajanja začela že marca 2002, vendar nič ne kaže na to, da je bilo doseženo soglasje glede cene preden so bile poznane ugotovitve obeh poročil. Obe poročili sta ocenili tržno vrednost za nepremičnino, pri čemer so izključene obveznosti v zvezi s standardi požarne varnosti, tehnične ali infrastrukturne izboljšave in zakupna pogodba.

Cena, ki jo plača kupec, je bila določena glede na poročilo o cenitvi, ki ga je opravil Verditakst, tj. 11 000 000 NOK.

Vendar je OPAK ugotovil, da je bila vrednost nepremičnine na dan prodaje 32 000 000 NOK in da je bila prodajna cena, navedena v zakupni pogodbi 25 000 000 NOK za celo letališče.

Ker je bil Nadzorni organ soočen s takim razponom cenitev, je sprožil formalni postopek preiskave in imenoval g. Geira Saastada za neodvisnega strokovnjaka z nalogo:

- primerjati vse ocene vrednosti, ki so bile predložene Nadzornemu organu,
- določiti (i) tržno vrednost letalskega oporišča in (ii) vrednost obveznosti v zvezi z zemljišči in objekti.

Strokovnjak je tudi ocenil, ali je država med prodajo te nepremičnine ravnala kot zasebni vlagatelj v tržno gospodarstvo ali pa bi zasebni vlagatelj v tržno gospodarstvo ravnal drugače. Pri tem je strokovnjak upošteval posebno naravo nepremičnine in težavo, za katero norveški organi trdijo, da so jo imeli zaradi obstoječe zakupne pogodbe, sklenjene s podjetjem LILAS, ter možnosti slednjega, da ob koncu desetletnega obdobja nepremičnino kupi.

Strokovnjak je ocenil metode, uporabljene v obeh obstoječih cenitvah in ugotovil, da poročilo OPAK-a uporablja nizke najemnine, ki verjetno odražajo dejansko veljavne cene, vendar ne upošteva dejstva, da je bil del nepremičnine podjetju LILAS oddan v najem za fiksno ceno (10 000 NOK na leto), kar je znatno manj, kot naj bi bila tržna najemnina. Dodatek za prazna mesta in vzdrževanje se tudi zdi „veliko prenizek“. V

tej zvezi je strokovnjak navedel, da stroški, povezani z letnimi praznimi mesti v višini 20 % zaradi narave nepremičnine ne bi bili čezmerni. Poleg tega je strokovnjak navedel, da bi bilo treba dodati visoke stroške poslovanja in vzdrževanja. Skupaj bi ti odhodki zmanjšali vrednost denarnega toka od 26 milijonov NOK (kot je ocenil OPAK) na 10 milijonov NOK. Treba bi bilo tudi znižati vrednost zemljišča samega, da se upošteva težavnost prodaje parcel na tem območju. Strokovnjak je tudi opozoril, da je v okviru njegovih pripomb o poročilu OPAK prodajna cena 25 000 000 NOK, navedena v zakupni pogodbi, povsem hipotetična.

Poročilo Verditakst tudi ne upošteva dejstva, da je nepremičnina podjetju LILAS oddana v najem po stopnji, ki predstavlja znatno zmanjšanje dohodka glede na predpostavko, da bi bilo nepremičnino treba dati v najem po tržni ceni. Vendar uporabljene tržne cene ustrezajo tistim, ki jih je strokovnjak sam predpostavljaj (glej oddelek 4 poročila). Poleg tega strokovnjak poudarja, da je Verditakst za stroške poslovanja in vzdrževanja uporabil številke, ki ustrezajo standardnim vrednostim, ki jih uporablja gospodarska panoga. Poudarja tudi, da je ocena vrednosti zemljišča bolj konzervativna od OPAK-ove ocene in izraža mnenje, da se to zdi bolj ustrezno kot višja cenitev.

Strokovnjak je pri primerjavi obeh poročil ugotovil, da: „je glavna razlika med cenitvama izračun stroškov poslovanja in vzdrževanja. Cenitev Verditaksta odraža standardne številke, ki jih uporablja nepremičninska gospodarska panoga, cenitev OPAK-a pa ne.“

Strokovnjak je ugotovil, da: „se zdi, da je bila prodajna cena, uporabljena v transakciji leta 2002, enaka ocenjeni tržni vrednosti. Letalsko oporišče Lista je bilo prodano v času, **ko je bilo zanimanje za te vrste nepremičnin omejeno. Nepremičninski in finančni trgi so upadli, hkrati pa lahko za nepremičnino rečemo le, da je zapletena in oddaljena.** Merila, ki jih je pri cenitvi uporabil Verditakst, so bila bolj pravilna od meril, uporabljenih v cenitvi OPAK-a. Glavni ugovor cenitvi OPAK-a je, da pri izračunu vrednosti nepremičnine niso bili uporabljeni običajni stroški poslovanja. **Nadomestilo za obveznosti, prenesene iz NDEA na podjetje Lista Flypark AS v povezavi s prodajo, se ne zdi nerazumno visoko, če se upošteva število objektov na kraju in velikost zemljišča, ki je vključeno.**“ (Poudarki dodani)

Strokovnjak je vztrajal pri dejstvu, da bo z vsako cenitvijo območja, kot je letalsko oporišče Lista, povezana **precejšnja negotovost.** To je mogoče pojasniti z naslednjimi dejavniki:

- območje je oddaljeno, če se primerja s pozidanimi površinami z merljivim nepremičninskim trgom. To ne vpliva samo na cene zemljišč, ampak tudi na najemnine,

- območje obsega letalsko oporišče, v katerem so se v preteklosti opravljale vojaške dejavnosti. Primerljive referenčne nepremičnine ne obstajajo ali pa jih je zelo malo, ter
- na zemljišču in objektih je velika potreba po popravilu in vzdrževanju.

Na podlagi poročila neodvisnega strokovnjaka Nadzorni organ meni, da je bilo letalsko oporišče prodano po tržni vrednosti.

Prvič, dejanska prodajna cena je bila enaka oceni tržne vrednosti, ki je navedena v Verdiktakstovem poročilu. Samo dejstvo, da je bila OPAK-ova ocena tržne vrednosti znatno višja, ni razlog za sklepanje, da je šlo za državno pomoč⁽¹⁴⁾.

Kot je navedeno zgoraj, strokovnjak, ki ga je imenoval Nadzorni organ, opozarja na več dejavnikov, ki kažejo, da je bila OPAK-ova ocena tržne vrednosti previsoka in da so bila merila, ki jih je uporabil Verdiktakst, bolj pravilna od meril, ki jih je uporabil OPAK. Nadzorni organ se strinja s stališčem, da nepremičninski trg v Listi ni tipičen in da ga je težko oceniti, in kakor je opozoril g. Saastad, da bo z vsako ceno območja, kot je letalsko oporišče Lista, povezana precejšnja negotovost. Zdi se, da odstopanje obeh cenitev, izdelanih leta 2002, podpira negotovost v zvezi s tamkajšnjim trgom. Res je tudi, da ne samo, da NDEA ni mogla prodati zemljišča, tudi podjetje Lista Flypark AS je bilo od leta 2002, ko je kupilo nepremičnino, le delno uspešno pri prodaji zemljišča podjetjem v začetni fazi poslovanja. Nizko tržno vrednost letalskega oporišča potrjuje tudi dolžina in težavnost procesa prodaje, ki je trajal od leta 1997 do leta 2002.

Končni element v plačani ceni je vrednost, pripisana nekaterim stroškom, ki je bila odšteta od vrednosti nepremičnine, da je bila določena končna cena. Oddelek 2.2 Smernic o državni pomoči o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti posebej predvideva, da „se prodaji v javnem interesu lahko dodajo posebne obveznosti, povezane z zemljišči in objekti, ne pa s kupcem ali njegovimi gospodarskimi dejavnostmi“. Gospodarske slabosti takih obveznosti se lahko uporabijo za znižanje prodajne cene.

V zvezi s temi obveznostmi strokovnjak poudarja, da zneski niso nerazumno visoki, ob upoštevanju območja, na katero se nanašajo in da ni neobičajno, da vrednost teh obveznosti presega vrednost nepremičnine same. Medtem, ko je prenos

sredstev označen kot „zelo nenavaden“, pa Nadzorni organ meni, da to ne vpliva na oceno vrednosti obveznosti samih.

Glede na zgornje navedbe in dejstvo, da je nepremičnino, ki je obremenjena s predkupnimi pravicami ali možnostmi nakupa, težko prodati, Nadzorni organ meni, da glede prodaje letalskega oporišča ni ugotovljeno, da so bila uporabljena državna sredstva in da je bila prisotna državna pomoč.

3. SKLEPNA UGOTOVITEV

Na podlagi zgornje ocene Nadzorni organ meni, da prodaja letalskega oporišča Lista ne pomeni državne pomoči v smislu člena 61(1) Sporazuma EGP –

SPREJEL NASLEDNJO ODLOČBO:

Člen 1

Postopek, sprožen v skladu s členom 4(4) v povezavi s členom 13 dela II Protokola 3, glede zakupa letalskega oporišča Lista je končan.

Člen 2

Nadzorni organ Efte meni, da prodaja letalskega oporišča Lista ne pomeni državne pomoči v smislu člena 61(1) Sporazuma EGP.

Člen 3

Ta odločba je naslovljena na Kraljevino Norveško.

Člen 4

Besedilo v angleškem jeziku je edino verodostojno.

V Bruslju, 27. marca 2009

Za Nadzorni organ Efte

Per SANDERUD
Predsednik

Kurt JÄGER
Član kolegija

⁽¹⁴⁾ Smiselno glej združene zadeve T-127/99, T-129/99 in T-148/99 *Diputación Foral de Álava* [2002] Recueil II-1275, odstavek 85.