

KOMMISSIONENS BESLUT (EU) 2016/2393**av den 4 juli 2016****om det statliga stöd SA.33754 (2013/C) (f.d. 2013/NN) som Spanien har genomfört till förmån för Real Madrid CF***[delgivet med nr C(2016) 4080]***(Endast den spanska texten är giltig)****(Text av betydelse för EES)**

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 108.2 första stycket,

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

efter att i enlighet med artikel 108.2 i fördraget ⁽¹⁾ ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

- (1) In oktober och november 2011 uppmärksammades kommissionen genom pressrapporter och uppgifter som skickades in från medborgare om påstått statligt stöd till förmån för fotbollsklubben Real Madrid Club de Fútbol (nedan kallad *Real Madrid*) som beviljats i form av en fördelaktig överlåtelse av en fastighet. Den 20 december 2011 ombads Spanien kommentera dessa uppgifter. Detta skedde den 23 december 2011 och den 20 februari 2012. Efter ytterligare en begäran från kommissionen om uppgifter den 2 april 2012 lämnade Spanien ytterligare uppgifter den 18 juni 2012.
- (2) Genom en skrivelse av den 18 december 2013 underrättade kommissionen Spanien om sitt beslut att inleda det förfarande som anges i artikel 108.2 i fördraget avseende detta stöd. Genom en skrivelse av den 16 januari 2014 inkom Spanien med synpunkter på det beslutet.
- (3) Kommissionens beslut om att inleda förfarandet har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning* ⁽²⁾. Kommissionen har uppmanat berörda parter att inkomma med sina synpunkter på stödet i fråga.
- (4) Kommissionen har mottagit synpunkter från berörda parter. Den har översänt dessa synpunkter till Spanien som getts tillfälle att bemöta dem. Spaniens synpunkter mottogs av kommissionen i en skrivelse av den 17 november 2014. Den 4 november 2015 och den 14 mars 2016 träffade kommissionen företrädare för Real Madrid. Den 6 november 2015 höll kommissionen en telefonkonferens med företrädare för Madrids stad. Den 9 mars 2016 lämnade Spanien ytterligare uppgifter.
- (5) Den 22 april 2015 skickade kommissionen den markvärderingsstudie, som den beställt från det oberoende markvärderingskontoret CEIAM Cabré Alegret (nedan kallat *CEIAM*), till Spanien för att förbereda för möjliga synpunkter. Genom en skrivelse av den 15 juni 2015 inkom Spanien med synpunkter på denna studie. Genom en skrivelse av den 9 juli 2015 inkom Real Madrid med synpunkter på denna studie.

2. DETALJERAD BESKRIVNING AV DEN OMTVISTADE ÅTGÄRDEN

- (6) Den 29 juli 2011 undertecknade Madrids kommunfullmäktige (*Ayuntamiento de Madrid*) och Real Madrid ett avtal om förlikning av en rättstvist dem emellan om ett avtal från 1991 och ett byte av fastigheter som hade varit föremål för senare avtal dem emellan 1996 och 1998 (nedan kallat *2011 års förlikningsavtal* eller *åtgärden i fråga*).

⁽¹⁾ EUT C 69, 7.3.2014, s. 108.⁽²⁾ Se fotnot 1.

- (7) Den 20 december 1991 slöt Madrids kommunfullmäktige, *Gerencia Municipal de Urbanismo* och Real Madrid ett avtal om ombyggnaden av Real Madrids stadion, Santiago Bernabéu (nedan kallat 1991 års avtal). Genom det avtalet åtog sig Real Madrid att anlägga en underjordisk bilparkering. Real Madrid underlät att uppfylla det åtagandet.
- (8) Den 29 november 1996 ingick Real Madrid och Madrids regionala regering (*Comunidad de Madrid*) ett avtal om byte av mark (*convenio de permuta de suelo*) (nedan kallat 1996 års bytesavtal). Genom det avtalet åtog sig Real Madrid att överlåta en tomt på 30 000 kvadratmeter belägen i området "Ciudad Deportiva" till Madrids region och Madrids kommunfullmäktige. I utbyte åtog sig Madrids kommunfullmäktige å sin sida att förse Real Madrid med några tomter av offentligt ägd mark såväl som rättigheter på andra tomter av offentlig mark. De tomter och rättigheter som skulle överlätas av Madrids kommunfullmäktige skulle fastställas vid en senare tidpunkt. Parterna satte värdet på bytestransaktionen till 27 miljoner euro.
- (9) Den 29 maj 1998 slöt Real Madrid och Madrids kommunfullmäktige ett nytt avtal med målsättningen att genomföra det byte som avsågs i 1996 års bytesavtal (nedan kallat 1998 års genomförandeavtal). I det avtalet föreskrevs att den ena halvan av Ciudad Deportiva-tomten (15 000 kvadratmeter) skulle tas över av Madrids region och den andra på 15 000 kvadratmeter av Madrids kommunfullmäktige. Följaktligen överlät Real Madrid dessa tomter i Ciudad Deportiva. I gengäld åtog sig Madrids kommunfullmäktige att förse Real Madrid med mark som skulle stämma överens med dess åtaganden gentemot klubben, dvs. överlåtelsen av tomter till ett värde av ungefär 13 500 000 euro. I detta syfte skulle tomter beläggna i området Julian Camarillo Sur (tomterna B-33 och B-34) och tomt B-32 i området Las Tablas (tomt B-32) överlätas till Real Madrid. Tomt B-32 har en yta på 70 815 kvadratmeter.
- (10) För det bytet har den tekniska avdelningen vid Madrids kommunala förvaltning 1998 uppskattat värdet av tomt B-32 till 595 194 euro. Den värderingen utfördes på grundval av lagstiftning genom vilken en metod fastställs för bestämning av värdet av fastigheter i städer (Real Decreto 1020/1993 ⁽³⁾). Enligt Spanien hade den tekniska avdelningen vid Madrids kommunala förvaltning vid värderingen 1998 av tomt B-32 beaktat nivån av utveckling av området och möjligheten till densamma. Den hade i synnerhet beaktat att endast stadsplanering hade genomförts för området men inte ännu dess stadsutveckling samt att ingen byggverksamhet ännu hade påbörjats.
- (11) Senare, närmare bestämt 1998, överlät Madrids kommunfullmäktige tomterna B-33 och B-34 till klubben. Tomt B-32 överläts ännu inte eftersom Madrids kommunfullmäktige 1998 ännu inte innehade äganderätten till den tomten. I denna fråga föreskrev 1998 års genomförandeavtal att överlåtelsen skulle verkställas sju dagar efter registreringen av Madrids kommunfullmäktige som ägare av tomt B-32 i det spanska fastighetsregistret (*Registro de la Propiedad*). Den 28 juli 2000 förvärvade Madrids kommunfullmäktige äganderätt till tomt B-32. Tomt B-32 registrerades dock först i fastighetsregistret som Madrids kommunfullmäktiges egendom den 11 februari 2003.
- (12) Överlåtelsen av tomt B-32 skedde i slutändan ej. Enligt stadsplaneringsregler är tomt B-32 klassificerad för grundläggande idrottsutövning (*equipamiento básico deportivo*). Den klassificeringen fanns ursprungligen i delplanen för territoriet "UZI 0.08 Las Tablas" av den 28 juli 1995. Därefter fanns den i Madrids markanvändningsplan (*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, nedan kallad PGOU), som godkändes den 17 april 1997 av Madrids kommunfullmäktige och Madrids region.
- (13) Parterna i 1998 års genomförandeavtal var medvetna om klassificeringen av tomt B-32 för grundläggande idrottsutövning men hade, enligt Spanien, uppfattningen att klassificeringen för idrott inte skulle utesluta överlåtelsen till privat ägande och att, eftersom Real Madrid hade avsett att uppföra idrottsinfrastruktur på dessa tomter, hade Madrids kommunfullmäktige förutsatt att tomt B-32 kunde överlätas om klassificeringen för idrottsutövning för den tomten säkerställdes och respekterades av Real Madrid.
- (14) I artikel 64 i lag 9/2001 av den 17 juli om Madrids regions mark (*Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, nedan kallad lag 9/2001) fastställdes dock att alla tomter, anläggningar, konstruktioner och byggnader

⁽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.

måste användas i enlighet med sina villkor, klassificeringar eller stadsrättsliga ställning. I artikel 7.7.2 a i PGOU beskrivs tomter som är klassificerade för idrottsutövning som offentligt ägda tomter. Lag 9/2001 hade redan trätt i kraft när Madrids kommunfullmäktige 2003 registrerades som ägare till tomt B-32 och var skyldig att överlåta tomten till Real Madrid. Enligt lag 9/2001 krävdes att en tomt som är klassificerad för grundläggande idrottsutövning ägs offentligt. En eventuell överlåtelse till ett privat företag av en sådan tomt skulle vara utesluten eftersom tomtens offentliga slag (*bien de naturaleza demanial*) skulle göra den oförytterlig. Därför ansåg Madrids kommunfullmäktige att det skulle vara rättsligt omöjligt att överlåta tomt B-32 till Real Madrid. Av detta skäl överläts tomten inte 2003 enligt vad som krävdes enligt 1998 års genomförandeavtal.

- (15) Vidare slog Tribunal Superior de Justicia de Madrid 2004 fast att klassificeringen som gjorts genom stadsplaner, såsom PGOU, skulle förhindra alla privata företag från att inneha äganderätten till ett område som klassificerats som tomt B-32 ⁽⁴⁾. Genom den domen klargjordes den rättsliga tolkningen av stadsplaneringsprinciper. Följaktligen överläts tomt B-32 ej till Real Madrid.
- (16) Genom 2011 års förlikningsavtal tillstod Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid att det vore rättsligt omöjligt att överlåta tomt B-32 till Real Madrid (*"Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela"*). Som ett resultat gick Madrids kommunfullmäktige med på att kompensera Real Madrid för sin underlåtenhet att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års avtal med ett belopp som motsvarar 2011 års värde av tomt B-32. Den tekniska avdelningen med ansvar för markvärdering vid Madrids kommunfullmäktige värderade 2011 i en värderingsrapport som utfärdades den 27 juli 2011 tomt B-32 till 22 693 054,44 euro. Vid den värderingen av tomt B-32 användes samma allmänna kriterier för att fastställa värdet av kommunala tillgångar som hade tillämpats 1998, med beaktande av samma markklassificering och förutsättande av tomtens överlåtbarhet.
- (17) Parterna kom överens om att compensationen skulle betalas genom att ersätta överlåtelsen av tomt B-32 med överlåtelsen av Madrids kommunfullmäktige av flera andra tomter till Real Madrid. Dessa tomter bestod av en fastighet belägen mellan gatorna Rafael Salgado, Paseo de la Castellana och Concha Espina på 3 600 kvadratmeter; flera delar av områdena "Mercedes Arteaga, Jacinto Verdaguer" i stadsdelen Carabanchel på totalt 7 966 kvadratmeter samt en yta på 3 035 kvadratmeter i "Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas". Den tekniska avdelningen med ansvar för markvärdering vid Madrids kommunfullmäktige värderade dessa tomter till sammanlagt 19 972 348,96 euro.
- (18) Parterna kom också överens om att Real Madrid var skyldig Madrids kommunfullmäktige ett belopp på 2 812 735,03 euro som en compensation för sin underlåtenhet att uppfylla sin avtalsenliga skyldighet enligt 1991 års avtal att anlägga en underjordisk parkering.
- (19) Enligt 2011 års förlikningsavtal kom Real Madrid och Madrids kommunfullmäktige överens om att avräkna sina skulder till varandra. Till att börja med lades 92 037,59 euro till för fastighetsskatter, som Real Madrid hade betalat sedan 2002 för tomt B-32, till Real Madrids fordran på 22 693 054,44 för tomt B-32. Därefter drogs 2 812 735,03 euro i utestående skulder enligt 1991 års avtal av från Real Madrids fordran, vilket gav en fordran från Real Madrid gentemot Madrids kommunfullmäktige på 19 972 357,00 euro. Den fordran räknades av gentemot värdet på 19 972 348,96 euro på de fastigheter som kompenserade Real Madrid för oförmågan att överlåta tomt B-32. Resultatet blev en återstående nettofordran på 8,04 euro från Real Madrid gentemot Madrids kommunfullmäktige.
- (20) Enligt ett efterföljande avtal som slöts i september 2011 mellan Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid (nedan kallat *2011 års stadsutvecklingsavtal*) åtog sig Real Madrid att överlåta fastigheterna Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, vilka utgjorde en del av de fastighetstillgångar som överläts till Real Madrid genom 2011 års förlikningsavtal, tillbaka till Madrids kommunfullmäktige, att överlåta ett köpcentrumskomplex som den äger till Madrids kommunfullmäktige samt att göra en engångsbetalning på 6,6 miljoner euro till Madrids kommunfullmäktige. I gengäld åtog sig Madrids kommunfullmäktige att överlåta en markyta på 5 216 kvadratmeter som det äger till Real Madrid som ligger framför Real Madrids Bernabéu-stadion, där Real Madrid avsåg anlägga ett köpcentrum och ett hotell. I samband med den senare överlåtelsen ändrade Madrids kommunfullmäktige PGOU, varigenom området framför stadion omklassificerades för att möjliggöra tätare bebyggelse och dess kommersiella användning. Genom en nyligen avkunnad dom från Tribunal Superior de Justicia de Madrid av den 2 februari 2015 ⁽⁵⁾ ogiltigförklarades dock den ändringen av PGOU.

⁽⁴⁾ Dom av den 6 oktober 2004 från Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a.

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

3. SKÄL TILL ATT DET FORMELLA GRANSKNINGSFÖRFARANDET INLEDDES

- (21) I beslutet om att inleda förfarandet ansåg kommissionen preliminärt att kompensationen till Real Madrid från Madrids kommunfullmäktige enligt 2011 års förlikningsavtal utgjorde statligt stöd till förmån till Real Madrid i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.
- (22) I inlagor till kommissionen innan det formella granskningsförfarandet inletts hävdade Spanien att eftersom det var rättsligt omöjligt att uppfylla sitt åtagande enligt 1998 års genomförandeavtal om att överlåta tomt B-32 till Real Madrid var Madrids kommunfullmäktige rättsligt förpliktade att kompensera Real Madrid med 2011 års värde av tomten i fråga. Detta gjorde att frågan uppkom för kommissionen huruvida det faktiskt var möjligt att överlåta marken till Real Madrid och vilka följder spansk civilrätt skulle kunna utdöma för omöjligheten för en part i ett kontrakt att uppfylla sin avtalsenliga skyldighet.
- (23) I beslutet om att inleda förfarandet ansåg kommissionen att bestämmelserna om kontrakts ogiltighet i spansk civilrätt inte nödvändigtvis leder till en skyldighet att betala kompensation för den part som inte kan uppfylla sitt åtagande.
- (24) Kommissionen ansåg vidare att det var tveksamt huruvida det värde på tomt B-32 som antogs i 2011 års förlikningsavtal speglade marknadsvärdet. Även om de spanska myndigheterna lämnade in värderingsrapporter som påvisade det höga värdet av jämförbara tomter, klassificerade t.ex. för diverse ändamål, men inte av offentligt slag, skulle jämförbarheten hämmas eftersom de områden som hänvisades till av Spanien kunde överlåtas till privata parter och sålunda var säljbara.
- (25) I beslutet om att inleda förfarandet uttryckte kommissionen tvivel om den avsevärda värdeökningen av tomt B-32 mellan 1998 och 2011. Denna tomt, som vid tidpunkten för dess förvärv värderades till 595 194 euro, hade enligt uppgift ökat i värde till mer än 22 miljoner euro, en ökning med en faktor 37. Kommissionen frågade de spanska myndigheterna varför Madrids kommunfullmäktige inte hade försökt undvika en fordran på mer än 22 miljoner euro.
- (26) Kommissionen uttryckte också tvivel om huruvida värdet av de fastigheter som överläts till Real Madrid genom det ytterligare utbytet av mark kring dess Bernabéu-stadion, enligt 2011 års stadsutvecklingsavtal, stämde överens med deras marknadsvärde. Därför ansåg kommissionen att även de transaktionerna kunde utgöra statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.
- (27) Kommissionen uttryckte också tvivel om förenligheten av något eventuellt stöd med den inre marknaden. I avsaknad av mer specifika riktlinjer för tillämpningen av regler för statligt stöd vid kommersiell idrottsverksamhet skulle en eventuell bedömning behöva baseras direkt på artikel 107.3 c i fördraget. Enligt den bestämmelsen kan stöd anses förenligt med den inre marknaden om det, i det gemensamma intresset, underlättar utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner. Kommissionen hyste tvivel om ett föremål av gemensamt intresse förelåg som skulle kunna berättiga selektivt stöd till en mycket stark aktör i en mycket konkurrensutsatt sektor.
- (28) I enlighet med detta uppmanade kommissionen Spanien och berörda parter att tillhandahålla relevanta uppgifter om huruvida överlåtelsen av tomt B-32 till Real Madrid enligt 1998 års genomförandeavtal faktiskt var rättsligt omöjligt för Madrids kommunfullmäktige och om de möjliga följderna därav enligt spansk lagstiftning. Kommissionen uppmanade även att synpunkter gavs på värdet av de tomter som omfattades av 2011 års förlikningsavtal och 2011 års stadsutvecklingsavtal.

4. SYNUNKTER FRÅN SPANIEN

4.1 Synpunkter på omöjligheten av överlåtelse av tomt B-32

- (29) Spanien bekräftade att överlåtelsen av tomt B-32 var och är rättsligt omöjlig. Spanien hävdar att den rättsliga situationen för tomtens överlåtbarhet åtminstone var oklar när 1998 års avtal slöts. Den rättsliga omöjligheten blev slutligen klar 2004, genom dom nr 77/2015 från Tribunal Superior de Justicia de Madrid, som anges i skäl 20. Spanien anser att den domen gällde lagstiftning som redan trätt i kraft 1998, när 1998 års genomförandeavtal mellan Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid slöts. Spanien instämmer därför i att överlåtelsen av tomt B-32 redan från början var omöjlig. Enligt Spanien skulle följden av den rättsliga omöjligheten, enligt artikel 1303 i civilrätten, vara att avtalsparterna ömsesidigt återlämnar vad de tagit emot. Enligt artikel 1307 i civilrätten ska, ifall föremålet i ett ogiltigt kontrakt inte kan återlämnas, eftersom det har förlorats, parten återlämna värdet av föremålet vid tidpunkten för dess förlust. Målet skulle vara att återupprätta situationen som om kontraktet aldrig hade existerat.

- (30) Spanien hävdar att ett kontrakt som omfattar flera föremål och åtaganden bör anses ogiltigt i sin helhet såvida det inte kan antas att det skulle ha varit parternas önskan att upprätthålla återstoden av kontraktet. Detta beror på parternas hypotetiska önskan. Spanien anser att inget tyder på att det är berättigat att anta att Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid skulle ha fortsatt med återstoden av 1998 års genomförandeavtal om de hade känt till den rättsliga omöjligheten att överlåta tomt B-32 enligt det avtalet.
- (31) I detta sammanhang antar Spanien att 1998 års avtal är ogiltigt i sin helhet och drar slutsatsen att Real Madrid och Madrids kommunfullmäktige också skulle behöva återlämna de andra tomter som omfattas av 1996 års bytesavtal och 1998 års genomförandeavtal. Eftersom dessa tomter dock har sålts under tiden och inte kan återlämnas som sådana skulle Madrids kommunfullmäktige behöva återlämna värdet för dessa tomter vid tidpunkten då de såldes. Med andra ord är Madrids kommunfullmäktige skyldig att betala Real Madrid värdet av de 15 000 kvadratmeterna mark i "Ciudad Deportiva" när den såldes vilket, enligt Spanien, uppgick till 53 578 623 euro. Ett sådant resultat skulle vara mycket mer fördelaktigt för Real Madrid och mycket mer betungande för Madrids kommunfullmäktige än jämfört med vad som avtalades inom ramen för 2011 års förlikningsavtal.
- (32) Spanien hänvisar vidare till rättspraxis som stöder dess åsikt att Madrids kommunfullmäktige skulle behöva kompensera Real Madrid för underlåtenhet att uppfylla sina åtaganden enligt 1998 års genomförandeavtal. Det hänvisar till domar som gäller omöjlighet i efterhand, avsiktligt eller genom försummelse som orsakats av endera parten. Enligt Spanien är den rättspraxisen grundad i kontraktets fortsatta giltighet och underlåtenhet att uppfylla det av endera parten. Den part som uppfyller sin del är berättigad till det aktuella värdet av vad den inte mottog eftersom den normalt sett skulle innehålla detta. Denna fordran skulle föreligga oberoende av fordringsägarens avsikter eller fel. Spanien hänvisar till artikel 1124 i civilrätten, enligt vilken en part kan begära kompensation från sin motpart på grund av underlåtenhet att uppfylla ett giltigt bilateralt kontrakt, ifall specifikt genomförande inte längre är möjligt. Därför reglerade, genom 2011 års förlikningsavtal, Madrids kommunfullmäktige sina befintliga skyldigheter gentemot Real Madrid enligt 1998 års genomförandeavtal.
- (33) Angående den möjliga ändringen av den klassificerade användningen av tomt B-32 i PGOU bekräftar Spanien att det, i princip, faller inom Madrids kommunfullmäktiges befogenheter att föreslå en ändring av PGOU till Madrids region. Spanien hävdar dock att sådana ändringar måste tjäna allmänhetens intresse. Det hänvisar till en rättslig princip om bibehållande av offentlig mark enligt vilken försäljning av offentligt ägd mark är förbjuden såvida inte ny mark av liknande slag förvärvas. Syftet att undvika en fordran om en stor kompensation skulle i föreliggande fall inte berättiga en ändring av zonindelningen eftersom en sådan ändring vore godtycklig. Artikel 67.2 i lag 9/2001 medger inte omklassificering av mark som klassificerats för offentlig användning utan kompensationsåtgärder i samma område.
- (34) Slutligen påpekade Spanien att om Real Madrid skulle ha erhållit äganderätt till tomten 2011 skulle inget statligt stöd ha förelagat. Därmed kan den kompensation som det mottar enligt 2011 års förlikningsavtal från Madrids kommunfullmäktige för dess underlåtenhet att överlåta den tomten inte utgöra statligt stöd eftersom den kompensationen motsvarar värdet på den tomten 2011.

4.2 Synpunkter på värderingen av tomt B-32

- (35) Angående värderingen av marken förklarar Spanien att värderingen gjordes av den tekniska avdelningen vid Madrids kommun på grundval av fastställda kriterier som tillämpas för all mark som kommunen äger. De experter som är anställda vid denna avdelning är skyldiga att följa principerna om objektivitet, professionalism och opartiskhet. Offentliga förvaltningar ska enligt lag i första hand fastställa värde på mark med hjälp av sina egna tjänstemän och avdelningar.
- (36) På grundval av en beräkningsmodell (*Módulo básico de repercusión de suelo*, nedan kallad MBR) är ett pris per kvadratmeter fastställt för Madrid. Värdet 2011 på tomt B-32 fastställdes som följer:
- Yta: 70 815 kvadratmeter, varav 35 407 kvadratmeter medger byggnation.
 - MBR enligt förordning EHA/1213/2005 från ministeriet för ekonomi och näringsliv: 588 euro per kvadratmeter.
 - Indexeringskoefficient: 1,09. Summan av $35\,407 \times 588 \times 1,09$ är 22 693 054,44 euro.

- (37) Spanien hänvisar också till en rapport av 2011 från finansministeriet i vilken värdet på tomt B-32 uppskattades till 25 776 296 euro. Spanien betonar att det skulle vara rättsligt förpliktade att värdera alla tomter som det äger för sitt inventarium, oavsett dessas rättsliga karaktär av offentligt eller privat område.
- (38) Angående den studie som utarbetades för kommissionen av CEIAM riktar Spanien kritik mot denna studie eftersom den baserar ett av värderingsscenarierna på användning av tomten för subventionerat boende. En sådan användning skulle inte följa antagandet av den mest värdefulla och bästa användningen av marken. Därför fastställdes genom studien ett värde som låg 50 % under värdet för användning för offentliga tjänster (*uso lucrativo de interés general, equipamiento singular*: utbildning, kulturtjänster och kulturinstitutioner, sjukhus, kyrkor) vilken utgör den mest värdefulla och bästa användningen av mark som är avsedd för offentliga ändamål. Värdet vid scenariot för användning för privata ändamål, såsom bostäder eller kontor, skulle vara ytterligare 30 % högre.
- (39) På grundval av markanvändning för offentliga tjänster föreslår Spanien en beräkning av markvärdet genom metoden enkel kapitalisering. Den utgår från det förväntade försäljningspriset per byggnadskvadratmeter vilket är baserat på jämförbara projekt 2011 i den delen av Madrid. Efter avräkning av byggnadskostnader, som fastställts genom en standardmodell som tillämpas av Madrids kommun, kom Spanien fram till ett värde på 22 708 633,52 euro. Denna värdering gjordes dock med antagandet att markklassificeringen är för "offentlig användning av diverse slag" och Spanien tillstår att den nuvarande klassificeringen av marken inte är för "offentlig användning av diverse slag" utan för "offentlig idrottsutövning", och att en användning för annan verksamhet än idrott skulle kräva en ändring av den kommunala planen för markklassificering genom en formell ändring av denna plan.
- (40) Spanien föreslår även en jämförelse med en annan tomt som är klassificerad för sjukhusanvändning. Genom en oberoende värdering fastställdes ett värde på 900 euro per kvadratmeter byggnadsyta för den tomten.
- (41) Angående skillnaden mellan markvärderingen 1998 jämfört med 2011 förklarar Spanien att den väsentliga skillnaden kan förklaras av att markens stadsutveckling 1998 befann sig i ett mycket tidigt och grundläggande skick. Vid den tidpunkten var endast planeringen slutförd. Marken hade ännu inte förvärvats eller utvecklats av Madrids kommunfullmäktige. Sålunda skulle flera år ha gått innan det vore möjligt att bygga något på marken. Denna situation hade förändrats helt 2011. I båda fallen gjordes värderingen genom de vanliga standarder som tillämpas av Madrids kommunfullmäktige för markvärdering.

4.3 Synpunkter angående värdet av marken kring Bernabéu-stadion

- (42) Angående de avsedda fastighetsarrangemangen enligt 2011 års stadsutvecklingsavtal ansåg Spanien att dom nr 77/2015 från Tribunal Superior de Justicia de Madrid av den 2 februari 2015 ogiltigförklarade ändringen av PGOU med avseende på marken kring Bernabéu-stadion och förhindrar ikraftträdandet av 2011 års stadsutvecklingsavtal.

5. SYNUNKTER FRÅN BERÖRDA PARTER

- (43) Efter offentliggörandet av beslutet om att inleda förfarandet mottog kommissionen synpunkter från Real Madrid, sammanslutningen *Ecologistas en Acción*, the *Asociación para la Defensa del Estado de Derecho*, och från de medborgare som hade informerat kommissionen om fastighetstransaktionen i fråga.

5.1 Synpunkter från Real Madrid

5.1.1 Synpunkter angående följderna av Madrids kommunfullmäktiges underlåtenhet att överlåta tomt B-32

- (44) Angående bakgrunden till 1998 års genomförandavtal förklarar Real Madrid att Madrids kommunfullmäktige hade ett intresse i Ciudad Deportiva eftersom det planerade att utveckla detta centralt belägna område, och Real Madrid behövde frigöra sig från fasta tillgångar för att återbetala skulder.

- (45) Real Madrid uppger att det upprepade gånger begärde att Madrids kommunfullmäktige skulle överlåta tomt B-32. Real Madrid instämmer i att klassificeringen av tomten för "grundläggande idrottsutövning" (*deportivo de carácter básico*) utgör ett rättsligt hinder för dess försäljning till privata parter. Det anser dock att överlåtelsen av tomten skulle kunna göras möjlig. Klassificeringen enligt stadsplaneringen var varken omöjlig att ändra eller bortom Madrids kommunfullmäktiges kontroll. Madrids kommunfullmäktige hade behörighet att upphäva den befintliga klassificeringen av tomten (*desafectación*) och tilldela den en distinkt klassificering. Ett sådant steg skulle ha skiftat marken från "offentlig mark" till "privat mark", i syfte att möjliggöra efterlevnad av den avtalsenliga skyldigheten att överlåta tomten till Real Madrid.
- (46) 1998 kunde en sådan ändring av den befintliga klassificeringen ha genomförts utan att några specifika lagstadgade hinder skulle ha uppstått. Situationen förändrades dock 2001 som en följd av ikraftträdandet av lag 9/2001. I artikel 67.2 i lag 9/2001 föreskrivs att ett beslut om att omklassificera mark som är avsedd för offentlig användning (*desafecte el suelo de un destino público*) måste åtföljas av kompenserande åtgärder i syfte att bibehålla kvaliteten och mängden av sådana offentliga resurser i området i fråga ⁽⁶⁾. Som ett resultat, när tomt B-32 skulle överlåtas 2003 kunde Madrids kommunfullmäktige inte ha omklassificerat den tomten utan att vidta åtgärder för att säkerställa att kvaliteten och mängden av grundläggande idrottsinstallationer i Las Tablas inte skulle påverkas.
- (47) Som en följd av detta skulle Madrids kommunfullmäktige ha behövt förvärva mark i Las Tablas av liknande storlek jämfört med tomt B-32 och klassificera denna för "grundläggande idrottsutövning". Att ha gjort detta skulle ha varit mycket dyrt eftersom all tillgänglig mark i det området 2011 var klassificerad för "bostäder" eller "affärsverksamhet". Mark med de klassificeringarna betingade ett mycket högre pris än mark som klassificerats för "grundläggande idrottsutövning". Faktum är att i en studie som lämnats in av Real Madrid uppskattas kostnaden för Madrids kommunfullmäktige för en sådan kompensationsåtgärd till mellan 58 och 240 miljoner euro, dvs. mycket mer än den kompensation på 22 693 054,44 euro som parterna kom överens om i 2011 års förlikningsavtal ⁽⁷⁾.
- (48) Ur en juridisk synvinkel kunde därför Madrids kommunfullmäktige, om det hade velat, ha undanröjt de hinder som förelåg för genomförande av kontraktet. Angående detta hävdar Real Madrid att för att en avtalsenlig skyldighet ska vara ogiltig enligt doktrinen i spansk privaträtt om ursprunglig omöjlighet måste hindren för genomförandet föreligga från början, vara absoluta, permanenta och bortom kontroll för parterna.
- (49) Av samma skäl hade Madrids kommunfullmäktige inte kunnat undvika sin avtalsenliga skyldighet visavi klubben att överlåta tomt B-32 genom att åberopa den spanska lagdoktrinen om efterföljande omöjlighet (*imposibilidad sobrevenida*). Madrids kommunfullmäktige skulle endast ha kunnat undvika skadeståndsansvar ifall hindren för genomförande hade varit oöverstigliga och helt bortom dess kontroll.
- (50) Ifall Madrids kommunfullmäktige skulle ha uppfyllt sin avtalsenliga skyldighet att 2011 överlåta tomt B-32 till Real Madrid skulle detta ha inneburit att Real Madrid erhållit mark till ett marknadsvärde av 22 693 054,44 euro. Därför var det ekonomiska värdet av Real Madrids rätt att kräva genomförande av kontraktet identiskt med marknadsvärdet 2011 av tomt B-32.
- (51) Real Madrid antyder att det inte hade varit någon vits för den att godta en förlikning genom vilken ett värde tilldelades dess avtalsenliga rätt till tomt B-32 som var lägre än tomtens aktuella marknadsvärde. Real Madrid skulle inte ha godtagit en förlikning genom vilken dess rätt till tomt B-32 värderades till marknadsvärdet för den tomten 1998 eller 2003. Real Madrid skulle ha väckt talan i domstol för att skydda det fulla värdet av sin rätt att kräva genomförande av 1998 års genomförandeavtal.
- (52) Alternativet till 2011 års förlikningsavtal skulle ha varit att Real Madrid hade insisterat på uppfyllande av dess avtalsenliga rättigheter. Detta kunde ha varit kompensation för kontraktsbrott om brottet orsakades medvetet eller genom underlåtenhet, enligt artikel 1101 i civilrätten. Detta skulle ha lett till en fordran om kompensation bestående av markens värde vid tidpunkten för domen, vilket skulle ha varit det värde som antogs i 2011 års förlikningsavtal. Real Madrid kunde också ha sagt upp kontraktet enligt artikel 1124 i civilrätten, som skulle ha lett till rätt till restitution av vad som redan hade genomförts enligt artikel 1123 i civilrätten samt ett skadeståndsanspråk.

⁽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⁾ Aguirre Newman-rapporten, inlämnad av Real Madrid, sidorna 122–126.

- (53) Real Madrid understryker att 2011 års förlikningsavtal är mer fördelaktigt för Madrids kommunfullmäktige än en fullständig restitution. Restitution skulle också ha inneburit ett återställande till situationen såsom den såg ut före 1998 års genomförandeavtal. I princip skulle Madrids kommunfullmäktige ha behövt återlämna de 15 000 kvadratmeter som det mottog i Ciudad Deportiva till Real Madrid och Real Madrid skulle ha behövt återlämna tomterna B-33 och B-34 till Madrids kommunfullmäktige. Att återlämna tomterna som sådana skulle dock inte vara möjligt. Parterna sålde marken för många år sedan till tredje parter som förvärvade marken i god tro. I sådana fall ska enligt spansk lagstiftning parterna i stället återlämna det aktuella värdet av marken (vid tidpunkten för domens meddelande) som är föremål för restitution till den andra parten.
- (54) På grundval av juridisk rådgivning och en markvärderingsrapport från fastighetskonsulten Aguirre Newman (nedan kallad *Aguirre Newman-rapporten*) som den erhöll i april 2014 förklarar Real Madrid hur restitution av det avtalsenliga genomförandet 2011 skulle ha hanterats enligt spansk privaträtt och vilka finansiella följder en restitution skulle medföra. Enligt Real Madrid skulle restitution ha utlöst följande betalningar mellan Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid: Madrids kommunfullmäktige skulle ha behövt betala Real Madrid det aktuella värdet (2011) av de 15 000 kvadratmeterna i Ciudad Deportiva, uppskattat av Aguirre Newman till 65,346 miljoner euro ⁽⁸⁾; Real Madrid skulle ha behövt betala Madrids kommunfullmäktige 2011 års värde av tomterna B-33 och B-34, uppskattat av Aguirre Newman till 32,246 miljoner euro ⁽⁹⁾. I enlighet med detta skulle nettoeffekten av restitution ha varit att Madrids kommunfullmäktige skulle ha betalat Real Madrid 33,1 miljoner euro, en siffra som är 10,407 miljoner euro högre än vad klubben mottog inom ramen för 2011 års förlikningsavtal. Detta innebär i huvudsak att Real Madrid avstod från en ytterligare fordran på 10,407 miljoner euro gentemot Madrids kommunfullmäktige genom att godta 2011 års förlikningsavtal.
- (55) Real Madrid hävdar därför att en uppsägning av 1998 års genomförandeavtal och fullständig restitution enligt det kontraktet och 1996 års bytesavtal utgjorde en verklig och konkret risk för Madrids kommunfullmäktige 2011. Genom att ingå 2011 års förlikningsavtal kunde Madrids kommunfullmäktige undvika den risken till en kostnad som var ungefär 10,407 miljoner euro lägre än vad Real Madrid kunde ha krävt om den hade sagt upp 1998 års genomförandeavtal och begärt restitution.
- (56) Slutligen hävdar Real Madrid att det kunde ha begärt kompensation för eventuell skada som uppkommit som ett resultat av Madrids kommunfullmäktiges kontraktsbrott. Enligt artikel 1124 i civilrätten och fastställd rättspraxis är uppsägning och ersättning för kontraktsbrott ömsesidigt kompatibla rättsmedel. Syftet med sådan ersättning är att sätta fordringsägaren i samma ställning som om gäldenären hade uppfyllt sina avtalsenliga skyldigheter.
- (57) Om man skulle anta att 1998 års genomförandeavtal vore ogiltigt hävdar Real Madrid att den rättsliga följden av kontraktets ogiltighet, enligt artikel 1303 i civilrätten, skulle vara restitution av parternas genomförande inom ramen för det ogiltiga kontraktet. I artikel 1307 i civilrätten föreskrivs att ett föremål som inte kan återlämnas eftersom det har förlorats ska ersättas med dess värde vid tidpunkten för förlusten, plus ränta. En försäljning till en tredje part i god tro är att likställa med förlust ⁽¹⁰⁾, vilket innebär att de tomter som sålts sedan 1998 års genomförandeavtal slöts i princip inte skulle tilldelas sina nuvarande värden utan de värden som de hade när de såldes till tredje parter.
- (58) Detta tillvägagångssätt skulle ha lett till följande betalningar mellan Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid: Madrids kommunfullmäktige skulle betala Real Madrid intäkterna från sin försäljning 2003 av de 15 000 kvadratmeterna i Ciudad Deportiva på ungefär 53 miljoner euro, plus ränta från det datumet. Real Madrid skulle betala Madrids kommunfullmäktige intäkterna från sin försäljning 1999 av tomterna B-33 och B-34 på ungefär 12,9 miljoner euro, plus ränta. Följaktligen skulle nettoeffekten av en sådan restitution 2011, utan ränta, ha inneburit att Madrids kommunfullmäktige skulle betala Real Madrid 40,1 miljoner euro. Det beloppet är ungefär 17,407 miljoner euro högre än den kompensation som betalades till klubben inom ramen för 2011 års förlikningsavtal och ungefär 7 miljoner euro högre än vad Madrids kommunfullmäktige skulle behöva återlämna till klubben ifall 1998 års genomförandeavtal hade sagts upp som ett resultat av kontraktsbrott från Madrids kommunfullmäktiges sida.

⁽⁸⁾ Aguirre Newman-rapporten, sidorna 113–117.

⁽⁹⁾ Aguirre Newman-rapporten, sidorna 106–112.

⁽¹⁰⁾ Dom från högsta domstolen av den 6 juni 1997, överklagande nr 1610/1993 (*"que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irreivindicable, 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 Synpunkter på värdet på tomt B-32

- (59) De markvärden som antogs 1998 fastställdes av erfarna, sakkunniga tjänstemän vid stadsutvecklingsavdelningen vid Madrids kommunfullmäktige ("Gerencia Municipal de Urbanismo"), genom tillämpning av den värderingsmetod som fastställs i spansk lagstiftning. Enligt dessa värderingar hade de tomter som skulle överlåtas till klubben samma totala värde som de 15 000 kvadratmeter som skulle överlåtas till Madrids kommunfullmäktige.

Tabell 1

Värderingar i 1998 års genomförandeavtal

Madrids kommunfullmäktige		Real Madrid	
Mark som ska överlåtas till Real Madrid	Värde (euro)	Mark som ska överlåtas till Madrids kommunfullmäktige	Värde (euro)
Tomt B-32	595 194	15 000 m ² i Ciudad Deportiva	13 522 772
Tomterna B-33 och B-34	12 927 578		
Totalt	13 522 772	Totalt	13 522 772

- (60) I enlighet med detta framgick det inte av de värderingar som tillämpades av Madrids kommunfullmäktige 1998, som grund för överlåtelsen av tomterna B-32, B-33 och B-34, att det skulle överkompensera Real Madrid.
- (61) Real Madrid förkastar ståndpunkten att de värderingar som gjordes av tekniska experter vid stadsutvecklingsavdelningen i enlighet med nationell lagstiftning inte skulle vara "oberoende". Den hänvisar till kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader ⁽¹¹⁾ (meddelandet om markförsäljning) genom vilket statliga värderingsinstitut och tjänstemän och anställda i det allmännas tjänst ska betraktas som oberoende förutsatt att otillbörlig påverkan på deras resultat på ett effektivt sätt utesluts.
- (62) Den värderingsmetod som användes för att bedöma värdet på tomterna i 1998 års avtal tillämpas av offentliga myndigheter över hela Spanien för att på ett objektivt sätt fastställa markvärdet ⁽¹²⁾. De tjänstemän som utarbetar värderingsrapporterna är experter inom området och är personligen skyldiga att agera i enlighet med tillämpliga lagar och förfaranden samt att upprätthålla principerna om objektivitet, neutralitet och opartiskhet. De värderingar som de utarbetar förutsätts vara rättvisa och korrekta, inbegripet när de används i rättsliga förfaranden i en spansk domstol. Att avsiktligt justera en värdering (upp eller ner) till fördel för en privat part på bekostnad av den offentliga förvaltningen vore olagligt enligt spansk lagstiftning.
- (63) Av dessa skäl anser Real Madrid att de värderingar som gjordes 1998 för 1998 års genomförandeavtal var oberoende expertvärderingar i den mening som avses i meddelandet om markförsäljning.
- (64) Dessutom uppskattas 1998 års marknadsvärde för tomt B-32 och de 15 000 kvadratmeterna i Ciudad Deportiva i Aguirre Newman-rapporten. Resultaten från Aguirre Newman-rapporten skiljer sig något från de värderingar som parterna kom överens om för 1998 års genomförandeavtal. Resultaten stöder dock ståndpunkten att Real Madrid inte överkompenserades 1998. Faktum är att det i rapporten anges att värdet 1998 av de 15 000 kvadratmeterna i Ciudad Deportiva underskattades och värdet av tomt B-32 såväl som tomterna B-33 och B-34 överskattades i 1998 års genomförandeavtal.

⁽¹¹⁾ EGT C 209, 10.7.1997, s. 3.

⁽¹²⁾ Kungligt dekret 1020/1993 av den 25 juni innehållande tekniska standarder för fastighetsvärdering samt standardtabell för mark- och byggnadsvärden ("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"). I artikel 114.1 i lag 33/2003 om offentliga förvaltningars tillgångar ("Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas") föreskrivs att värderingar av offentlig mark, gjorda med avseende på nämnda lag, får genomföras av i) teknisk personal vid det offentliga organ som handhar de tillgångar eller rättigheter som ska överlåtas eller som är intresserat av att förvärva/hyra dem, ii) teknisk personal vid ministeriet för finanser och offentlig förvaltning, iii) värderingsföretag som är registrerade i Spaniens centralbanks register över värderingsföretag ("Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España") samt andra värderingsföretag som vederbörligen har auktoriserats.

Tabell 2

Värderingar i 1998 års genomförandeavtal jämfört med de i Aguirre Newman-rapporten

Madrids kommunfullmäktige				Real Madrid			
Mark som ska överlätas till Real Madrid	Värde (Aguirre Newman) (euro)	Värde (1998 års avtal) (euro)	Variation (Δ%)	Mark som ska överlätas till Madrids kommunfullmäktige	Värde (Aguirre Newman) (euro)	Värde (1998 års avtal) (euro)	Variation (Δ%)
Tomt B-32	574 000	595 194	+ 3,69	15 000 m ² i Ciudad Deportiva	13 850 000	13 522 772	– 2,04
Tomterna B-33 och B-34	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
Totalt	13 443 000	13 522 772	+ 0,59	Totalt	13 850 000	13 522 772	– 2,04

- (65) Dessa faktorer torde bekräfta ståndpunkten att Madrids kommunfullmäktige agerade som en privat köpare när det ingick 1996 års markbytesavtal och 1998 års genomförandeavtal och inte överförde någon fördel till Real Madrid. Den efterföljande försäljningen av Ciudad Deportiva för 53 miljoner euro torde bekräfta att Real Madrid tydligt inte överkompenserades när den sålde Ciudad Deportiva. Dessutom bekräftar försäljningen av marken i Julián Camarillo Sur av Real Madrid till tredje parter 1999 till ett pris som var nästan identiskt med det tilldelade värdet för 1998 års genomförandeavtal att de värderingar som gjordes av Madrids kommunfullmäktige var korrekta.
- (66) Angående markvärderingen 2011 för tomt B-32 anser Real Madrid att den värdering som gjordes av den tekniska avdelningen vid Madrids kommunfullmäktiges stadsutvecklingsavdelning också utgör en oberoende värdering. Real Madrid har bett Aguirre Newman att även uppskatta värdet 2011 av tomt B-32. Av den värdering som gjorts av företaget, genom tillämpning av vedertagna internationella värderingsprinciper, framgår att marknadsvärdet 2011 av tomt B-32 var 22 690 000 euro, dvs. nästan exakt lika mycket som i den värdering som gjordes i 2011 års förlikningsavtal.
- (67) Vidare uppmärksammar Real Madrid det faktum att det värde som 2011 tilldelats tomt B-32 i fastighetsregistret (*Catastro Inmobiliario*) var ännu högre och uppgick till ett belopp av 25 776 296 euro. Fastighetsregistret är en statlig enhet som är knuten till ministeriet för finanser och offentlig förvaltning. Det är inte beroende av Madrids kommunfullmäktige eller någon annan kommunal myndighet eller något annat kommunalt organ i Madrid. Real Madrid anser att det även är rimligt att anta att personalen vid fastighetsregistret inte hade någon vetskap om de förhandlingar mellan Real Madrid och Madrids kommunfullmäktige som ledde till 2011 års förlikningsavtal. Enligt lagen får fastighetsvärdet inte överstiga marknadsvärdet av marken i fråga och är baserat på t.ex. uppgifter om aktuella marknadstransaktioner. Följaktligen skulle marknadsvärdet 2011 av tomt B-32 inte understiga 25 776 296 euro.
- (68) Angående värdestegringen sedan 1998 förklarar Real Madrid att 1998 var det område som omfattades av tomt B-32 improduktiv mark belägen i ett helt utvecklat område. Även om en stadsutvecklingsplan hade godkänts av Madrids kommunfullmäktige 1997 utgör ett sådant godkännande inte någon garanti för faktisk utveckling av marken, vilket kräver väsentliga investeringar från privata investerare som är villiga att ta risker. De första byggnadsloven i Las Tablas utfärdades inte förrän 2001.
- (69) Från och med den tidpunkten hade väsentlig byggnation påbörjats och det började bli uppenbart att Las Tablas troligen skulle bli ett framgångsrikt område. Flytten av Telefónicas globala huvudkontor till Las Tablas följdes av andra stora företag. 2011 var området fullt utvecklat och hade blivit ett mycket populärt område för bostäder och affärsverksamhet. Den dramatiska omvandlingen av Las Tablas till ett fullt utvecklat och uppbyggt område, omgivet av dyra flerbostadshus och högkvarter för multinationella företag, hade en stark inverkan på värdet av tomt B-32.

- (70) Angående värderingen av marken i den studie som tillhandahölls kommissionen av CEIAM konstaterar Real Madrid att resultatet av denna studie inte är ett korrekt marknadsvärde som en intresserad och villig köpare skulle vara beredd att betala. Istället fastställdes i CEIAM-studien endast ett investeringsvärde, vilket enligt Real Madrid utgör värdet av en tillgång för ägaren eller presumtiva köpare för enskilda investerings- eller driftsmål, och att komma fram till detta investeringsvärde genom den värderingsmetod som tillämpas av CEIAM (nedan kallad *förordning ECO 805/2003*) leder till ett "pantlånepärde". En grundläggande princip för pantlånepärde är "försiktighetsprincipen". Den återspeglar det faktum att det är en särskilt försiktig uppskattning av ett bestående, långsiktigt värde medan konceptet "marknadsvärde" avser värdet vid en marknadsmässig transaktion mellan en villig köpare och en villig säljare. Genom konceptet marknadsvärde uppskattas det pris som skulle kunna erhållas för en egendom på värderingsdatumet.
- (71) I motsats till detta är det avsedda syftet med pantlånepärde att ge ett långsiktigt, hållbart värde som en stabil grund för bedömning av lämpligheten hos en egendom som en säkerhet för en in-teckning som kommer att fortsätta genom möjliga marknadsfluktuationer. Enligt Real Madrid är det troligt att det resulterande värdet ligger under marknadsvärdet. Real Madrid anser att det är mer lämpligt att tillämpa metoden med statistiskt restvärde, som är baserad på uppskattningar av infrastruktur- och konstruktionskostnader och det förväntade försäljningspriset för de enheter som ska konstrueras.
- (72) Real Madrid hänvisar till diverse scenarier som används i CEIAM-rapporten och i synnerhet till det som förutsätter användning för idrott. Real Madrid anser att det är åtföljt av fel. Enligt Real Madrid är de huvudsakliga felen i CEIAM-rapporten vid värderingen av tomt B-32 som en idrottsinstallation följande:
- a) Ett misslyckande att optimera användningen av marken och installationerna: CEIAM beaktar t.ex. inte inkomstkällorna från de 25 % av marken som ägaren, enligt befintlig lagstiftning, skulle kunna ha använt för affärer och parkeringsplatser.
 - b) En underskattning av användarnas efterfrågan på befintlig idrottsinfrastruktur: 2011 var Las Tablas redan ett attraktivt och rikt område där många stora företag hade förlagt eller planerade att förlägga sina huvudkontor.
 - c) CEIAM:s beräkningar är baserade på byggnation av en mindre golvyta på tomten än vad som tillåts enligt markklassificeringen (område som kan bebyggas).
 - d) CEIAM uppskattar värdet baserat på ett scenario med blott en rättighet att använda marken ("*derecho de superficie*"), medan en korrekt uppskattning av marknadsvärdet bör baseras på överlåtelsen av fullständigt innehav och fullständig äganderätt till marken.

5.1.3 Synpunkter angående marken kring Bernabéu-stadion

- (73) Real Madrid förklarar att, angående ändringen av PGOU med anknytning till området kring Bernabéu-stadion och distriktet Carabanchel enligt vad som avtalades i 2011 års stadsutvecklingsavtal, sörjde den planerade ändringen av stadsutvecklingsplanen för en utökning av området som kan bebyggas ("*edificabilidad*") för att möjliggöra en utbyggnad av stadion och täckning av densamma med ett tak. För att kompensera för denna utveckling föreskrivs i spansk lagstiftning att ägaren ska överföra 10 % av värdet av utökningen av området som kan bebyggas ("*aprovechamiento*") till den offentliga myndigheten. I detta fall planerades att en sådan kompensation skulle bestå av överlåtelsen till Madrids kommunfullmäktige av tomterna i Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, vilka skulle omklassificeras från användning för "bostäder" ("*residencial*") till "grönområde" och "offentliga installationer" ("*equipamiento público*").
- (74) Genom den nyligen avkunnade domen (nr 77/2015) från Tribunal Superior de Justicia de Madrid av den 2 februari 2015 ogiltigförklarades dock den ändringen från 2011 av PGOU. Den domen har blivit bindande och förhindrar ikraftträdandet av 2011 års stadsutvecklingsavtal. Real Madrid betonar att det avtalet inte har någon som helst koppling till 2011 års förlikningsavtal. Hittills har ingen mark överlåtits mellan Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid inom ramen för 2011 års stadsutvecklingsavtal. Faktum är att parternas respektive planer har annullerats.

5.2 Synpunkter från andra berörda parter

- (75) *Ecologistas en acción* hävdar att även 1998 kunde tomter som var klassificerade för offentliga tjänster, såsom offentlig idrottsutövning, inte överlåtas till privata parter. Detta förbud skulle även gälla mark som ännu inte hade förvärvats av kommunen, men som var inbegripen i stadsplanerna med en sådan klassificering. Lag 9/2001 som sådan införde inte några ändringar.

- (76) Precis som Real Madrid, uppmärksammar *Ecologistas en acción* kommissionen på dom nr 77/2015 från Tribunal Superior de Justicia de Madrid av den 2 februari 2015, genom vilken ändringen av PGOU med avseende på marken kring Bernabéu-stadion ogiltigförklarades. Tribunal Superior konstaterade att det inte förelåg något allmänt intresse som berättigade en ändring av stadsplaneringen kopplad till marken kring stadion som anges i punkt 18 i beslutet om att inleda förfarandet. Domstolen konstaterade att transaktionen mellan Real Madrid och Madrids kommunfullmäktige inte beaktade allmänhetens intressen i kommunen utan endast styrdes av klubbens behov med avseende på dess moderniseringsprojekt för stadion.
- (77) Tribunal Superior de Justicia de Madrid underströk att de ansvariga myndigheternas stadsplaneringsbeslut objektivt måste tjäna allmänhetens intresse och inte intressena hos en eller flera markägare och inte ens kommunens egna intressen.
- (78) De andra berörda parterna bidrog inte med några ytterligare delar av fakta eller lagstiftning.

6. BEDÖMNING AV STÖDET

6.1 Preliminär synpunkt på 2011 års stadsutvecklingsavtal

- (79) Enligt de uppgifter som tillhandahållits av Spanien och Real Madrid, ogiltigförklarades genom dom nr 77/2015 från Tribunal Superior de Justicia de Madrid av den 2 februari 2015 ändringen av PGOU med avseende på marken kring Real Madrids Bernabéu-stadion. Som ett resultat av den domen har 2011 års stadsutvecklingsavtal sagts upp mellan parterna. Följaktligen kommer det avtalet inte att genomföras. Därmed har kommissionens bedömning av 2011 års stadsutvecklingsavtal blivit irrelevant.
- (80) I det föreliggande beslutet undersöks därför endast 2011 års förlikningsavtal enligt reglerna om statligt stöd.

6.2 Förekomst av stöd

- (81) Enligt artikel 107.1 i fördraget är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

6.2.1 Villkor för att konstatera att det har förekommit statligt stöd

- (82) För att en åtgärd ska anses utgöra stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget ska den, enligt fast rättspraxis, uppfylla alla de villkor som anges i den bestämmelsen ⁽¹³⁾. Det är således väletablerat att för att en åtgärd ska anses utgöra statligt stöd måste det för det första röra sig om en statlig åtgärd eller en åtgärd som vidtas med hjälp av statliga medel. För det andra måste denna åtgärd kunna påverka handeln mellan medlemsstaterna. För det tredje måste åtgärden innebära en fördel för företaget. För det fjärde ska åtgärden snedvrida eller hota att snedvrida konkurrensen ⁽¹⁴⁾.
- (83) Inledningsvis ska dock, för att reglerna om statligt stöd ska gälla, mottagaren av det påstådda stödet vara ett "företag" i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget. Enligt rättspraxis utgörs ett företag av varje enhet som bedriver ekonomisk verksamhet, oavsett dess rättsliga status och det sätt på vilket den finansierar verksamheten ⁽¹⁵⁾. Med beaktande av Europeiska unionens mål omfattas idrott av Europeiska unionens konkurrenslagstiftning om den utgör en ekonomisk verksamhet ⁽¹⁶⁾. I föreliggande fall driver Real Madrid en professionell fotbollsklubb i vinstsyfte från vilken det mottar inkomster från biljettförsäljning, marknadsföringsverksamhet, sändningsrättigheter, saluförande, sponsring etc. I enlighet med detta bör Real Madrid anses vara ett företag i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.

⁽¹³⁾ Se mål C-399/08 P, kommissionen mot Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, punkt 38 och den rättspraxis som hänvisas till däri.

⁽¹⁴⁾ Se mål C-399/08 P, kommissionen mot Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, punkt 39 och den rättspraxis som hänvisas till däri.

⁽¹⁵⁾ Förenade målen C-180/98 till C-184/98 Pavlov m.fl., ECLI:EU:C:2000:428.

⁽¹⁶⁾ Mål C-415/93, Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, punkt 73, mål C-519/04 P, Meca-Medina och Majcen mot kommissionen, ECLI:EU:C:2006:492, punkt 22 samt C-325/08, Olympique Lyonnais, ECLI:EU:C:2010:143, punkt 23.

- (84) Vad gäller de andra villkoren för att konstatera att det har förekommit statligt stöd, ingicks 2011 års förlikningsavtal av Madrids kommunfullmäktige, som är en offentlig myndighet, och leder till att Madrids kommunfullmäktige kompenserar Real Madrid för sin underlåtenhet att uppfylla sin avtalsenliga skyldighet att överlåta en tomt med andra tomter till ett värde av 19 972 348,96 euro. I enlighet med detta är det första villkoret uppfyllt eftersom 2011 års förlikningsavtal kan tillskrivas Madrids kommunfullmäktige och leder till överföring av statliga medel i form av en överlåtelse av mark i Madrids kommunfullmäktiges ägo till Real Madrid.
- (85) Vad gäller det andra villkoret för att konstatera att det har förekommit statligt stöd kan allt stöd som beviljas Real Madrid påverka handeln inom unionen eftersom Real Madrid hämtar intäkter från försäljning av biljetter, marknadsföringsverksamhet, saluförande, sändningsrättigheter samt sponsring inte endast i Spanien, utan från källor i hela unionen. Vidare konkurrerar det ekonomiskt med professionella fotbollsklubbar i hela unionen och i Spanien om ovannämnda intäkter, och om förvärv av fotbollsspelare. Därmed kan stöd som beviljas det påverka handel inom unionen och snedvrida konkurrens eftersom Real Madrids finansiella ställning kommer att stärkas jämfört med dess konkurrenter på marknaden för professionell fotboll som ett resultat av detta stöd ⁽¹⁷⁾. Följaktligen är även det andra villkoret uppfyllt i föreliggande fall.
- (86) Vad gäller det tredje och slutliga villkoret för att konstatera att det har förekommit statligt stöd är 2011 års förlikningsavtal selektivt eftersom det endast slöts med Real Madrid. Den enda fråga som återstår är huruvida detta avtal innebär en ekonomisk fördel för Real Madrid, vilket kommissionen kommer att undersöka mer ingående nedan.

6.2.2 Principen om en marknadsekonomisk aktör

- (87) I den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget är en fördel en ekonomisk fördel som ett företag inte skulle ha erhållit enligt normala marknadsmässiga villkor, dvs. utan något inslag av statligt stöd ⁽¹⁸⁾.
- (88) För att fastställa huruvida Real Madrid erhöi en ekonomisk fördel som ett resultat av 2011 års förlikningsavtal är det nödvändigt att undersöka huruvida Real Madrid kunde ha erhållit samma fördel på marknaden som den som hade gjorts tillgänglig för det genom statliga medel. Enligt rättspraxis innebär ekonomiska transaktioner som utförs av ett offentligt organ eller ett offentligt företag inte en fördel gentemot dess motpart, och utgör därför inte stöd, om de utförs i linje med normala marknadsmässiga villkor ⁽¹⁹⁾. För att fastställa huruvida en specifik transaktion som utförts av en offentlig myndighet har utförts i linje med normala marknadsmässiga villkor är det nödvändigt att jämföra den offentliga myndighetens agerande med det hos en hypotetisk "marknadsekonomisk aktör" med liknande villkor som bedriver verksamhet enligt normala marknadsmässiga villkor. Om den "marknadsekonomiska aktören" skulle ha ingått den transaktionen på liknande villkor så kan förekomsten av en fördel uteslutas för den transaktionen ⁽²⁰⁾.
- (89) För att denna princip om en marknadsekonomisk aktör (nedan kallad MEOP – *market economy operator principle*) ska gälla ska den offentliga myndigheten visa att den agerade som en försiktig marknadsekonomisk aktör skulle ha agerat under liknande omständigheter. Alla försiktiga marknadsekonomiska aktörer skulle normalt sett ha utfört en egen förhandsbedömning av det kommersiella motivet till att ingå ett specifikt avtal ⁽²¹⁾. Följaktligen ska en medlemsstat om den hävdar att en specifik transaktion är i linje med MEOP, om tvivel föreligger, lägga fram bevis varigenom det påvisas att beslutet att utföra transaktionen, vid den aktuella tidpunkten, fattades på grundval av sunda ekonomiska utvärderingar som är jämförbara med sådana som, under liknande omständigheter, en rationell privat aktör (med liknande egenskaper jämfört med det offentliga organet i fråga) skulle ha genomfört för att fastställa transaktionens lönsamhet eller ekonomiska fördelar. För detta ändamål är utvärderingar som görs efter att transaktionen ingicks, baserade på en retroaktiv slutsats om att den faktiskt var ekonomiskt rationell, eller på senare motiveringar av den åtgärd som faktiskt valdes, irrelevanta ⁽²²⁾.

⁽¹⁷⁾ Mål C-172/03, Heiser, ECLI:EU:C:2005:130, punkt 55 förenade målen C-71/09 P, C-73/09 P och C-76/09 P, Comitato "Venezia vuole vivere" m.fl. mot kommissionen, ECLI:EU:C:2011:368, punkt 136. Se även mål C-156/98, Tyskland mot kommissionen, ECLI:EU:C:2000:467, punkt 30, och den rättspraxis som hänvisas till däri.

⁽¹⁸⁾ Mål C-342/96, Spanien mot kommissionen, ECLI:EU:C:1999:210, punkt 41.

⁽¹⁹⁾ Mål C-39/94, SFEL m.fl., ECLI:EU:C:1996:285, punkterna 60 och 61.

⁽²⁰⁾ Mål C-73/11 P, Frucona Košice mot kommissionen, ECLI:EU:C:2013:32, punkt 71 och den rättspraxis som hänvisas till däri.

⁽²¹⁾ Mål C-124/10 P, kommissionen mot EDF, ECLI:EU:C:2012:318, punkterna 84, 85 och 105; se, i analogi, kommissions beslut av den 12 mars 2014 i mål SA.36249 (2014/N-3): Spanien – *Amendment of the Restructuring of CEISS through integration with Unicaja Banco* (ej översatt till svenska), skäl 59, 60; EUT C 141, 9.5.2014, s. 1.

⁽²²⁾ Mål C-124/10 P, kommissionen mot EDF, ECLI:EU:C:2012:318, punkt 85.

- (90) Åtgärden i fråga i föreliggande fall är ett avtal mellan en offentlig myndighet och en ekonomisk aktör angående förlikning av en rättstvist. På grundval av detta avtal åtog sig Real Madrid att dra tillbaka sitt krav om en prövning i domstol angående Madrids kommunfullmäktiges oförmåga att fullgöra sina skyldigheter enligt 1998 års genomförandeavtal, mot betalning av kompensation från Madrids kommunfullmäktige till Real Madrid.
- (91) Enligt Spanien var Madrids kommunfullmäktige, på grund av den rättsliga omöjligheten att fullgöra sitt åtagande enligt 1998 års genomförandeavtal att överlåta tomt B-32 till Real Madrid, enligt spansk lagstiftning skyldig att kompensera Real Madrid för sin underlåtenhet att genomföra det avtalet med värdet på tomten i fråga. Det är av detta skäl som Madrids kommunfullmäktige beslöt att ingå 2011 års förlikningsavtal genom vilket det antar fullt rättsligt ansvar för sin underlåtenhet att genomföra det åtagandet och kompenserade Real Madrid för den underlåtenheten med ett belopp på 22 693 054,44 euro, dvs. värdet 2011 av tomt B-32 såsom det uppskattats av den tekniska avdelningen med ansvar för markvärdering vid Madrids kommunfullmäktige.
- (92) Huruvida ingåendet av ett sådant förlikningsavtal, ur en marknadsekonomisk aktörs perspektiv, är i linje med marknadsmässiga villkor beror på två faktorer. För det första, sannolikheten att den kommer att hållas ansvarig för sin oförmåga att genomföra sina avtalsenliga skyldigheter (källan till rättstvisten) och för det andra, den största omfattningen av sin finansiella exponering till följd av ett sådant fastställt ansvar. Genom båda faktorerna fastställs huruvida ingåendet av ett förlikningsavtal är i linje med marknadsmässiga villkor och på vilka villkor, nämligen beloppet av kompensation som erbjuds för förlikning av rättstvisten.
- (93) Genom att tillämpa dessa två faktorer på föreliggande fall anser kommissionen att en marknadsekonomisk aktör i en situation som liknar Madrids kommunfullmäktiges inte skulle ha ingått 2011 års förlikningsavtal. Till att börja med, med tanke på den rättsliga osäkerhet 2011 som omgärdade frågan huruvida Madrids kommunfullmäktige var skyldig att kompensera Real Madrid för sin underlåtenhet att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års genomförandeavtal, skulle en marknadsekonomisk aktör i en situation som liknar Madrids kommunfullmäktiges ha sökt juridisk rådgivning innan man ingick 2011 års förlikningsavtal, i syfte att fastställa sannolikheten att man faktiskt var skyldig till denna oförmåga, vilket Madrids kommunfullmäktige inte gjorde. För det andra skulle en marknadsekonomisk aktör i en situation som liknar Madrids kommunfullmäktiges inte ha godtagit att betala Real Madrid kompensation på 22 693 054,44 euro enligt ett sådant avtal eftersom det beloppet vida överstiger den största omfattningen av dess rättsliga ansvar för dess underlåtenhet att överlåta tomt B-32.

6.2.2.1 Madrids kommunfullmäktiges ansvar för underlåtenhet att genomföra sina avtalsenliga skyldigheter

- (94) Angående sannolikheten att Madrids kommunfullmäktige skulle ha befunnits ansvarigt i rättsliga förfaranden bad kommissionen Spanien att tillhandahålla den uppgifter om eventuell juridisk rådgivning som Madrids kommunfullmäktige hade sökt innan ingåendet av 2011 års förlikningsavtal som skulle påvisa att det troligen skulle ha befunnits ansvarigt för sin underlåtenhet att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års genomförandeavtal. Spanien kunde inte tillhandahålla detta ⁽²³⁾. I avsaknad av juridisk rådgivning anser kommissionen att en hypotetisk marknadsekonomisk aktör i en liknande situation inte skulle ha antagit fullt rättsligt ansvar för sin underlåtenhet att genomföra en avtalsenlig skyldighet, såsom Madrids kommunfullmäktige gjorde, med tanke på de rättsliga osäkerheter som omgärdade den möjliga omöjligheten att genomföra detta åtagande, de rättsliga följderna av denna möjliga omöjlighet samt Madrids kommunfullmäktige möjlighet att åtgärda denna rättsliga omöjlighet med andra medel.
- (95) För det första är det oklart huruvida Madrids kommunfullmäktige lagligen kunde anta åtagandet att överlåta tomt B-32 vid tidpunkten för ingåendet av 1998 års genomförandeavtal. Enligt Spanien och Real Madrid var parterna i 1998 års genomförandeavtal medvetna om att marken var klassificerad för grundläggande idrottsutövning och förutsatte vid tidpunkten då detta avtal ingicks att mark som var klassificerad på detta vis kunde överlåtas till en privat part, förutsatt att den parten planerade att använda tomten för idrottsutövning. Det finns dock inga tecken på att det antagandet var korrekt vid tidpunkten då 1998 års genomförandeavtal ingicks.
- (96) I och med antagandet av lag 9/2001 skulle båda parter bestämt ha ifrågasatt detta antagande eftersom, enligt den lagen, offentlig mark måste förbli i offentlig ägo. Kommissionen konstaterar i detta avseende att Madrids kommunfullmäktige först 2003 blev den registrerade ägaren till tomt B-32 och att, enligt 1998 års genomförandeavtal, Madrids kommunfullmäktige var skyldigt att överlåta den tomten sju dagar efter att det blivit registrerad ägare därav.

⁽²³⁾ Spanien bekräftade avsaknaden av sådan extern rådgivning vid en telefonkonferens den 6 november 2015 och i ett skriftligt meddelande av den 9 mars 2016.

- (97) Dessutom skulle det efter domen från Tribunal Superior de Justicia de Madrid från 2004 ⁽²⁴⁾ ha stått klart för båda parter att tomter som tomt B-32 lagligen inte kunde överlåtas till en privat person eller enhet. Därför måste det, när Madrids kommunfullmäktige enligt 2011 års förlikningsavtal gick med på att anta fullt rättsligt ansvar för sin underlåtenhet att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års genomförandeavtal, ha varit mycket tydligt för båda parter att tomt B-32 lagligen inte kunde överlåtas.
- (98) För det andra var även följderna av den rättsliga omöjligheten för Madrids kommunfullmäktige att genomföra sitt åtagande enligt 1998 års genomförandeavtal att överlåta tomt B-32 avseende en möjlig fordran om kompensation för Real Madrid oklara ur ett rättsligt perspektiv när 2011 års förlikningsavtal ingicks. Enligt Spanien skulle, enligt de allmänna bestämmelserna i spansk civilrätt, den rättsliga omöjligheten att genomföra ett kontrakt göra det kontraktet ogiltigt enligt privaträtt. I så fall är det oklart om den förlorande parten skulle ha en fordran för kompensation eller skadestånd eftersom kontraktet inte längre existerar, i motsats till en fordran om restitution av vad som redan har getts med avseende på kontraktet. Angående detta hävdar Spanien och Real Madrid att den rättsliga omöjligheten för Madrids kommunfullmäktige att överlåta tomt B-32 innebär att hela 1998 års genomförandeavtal är ogiltigt och därmed ett återlämnande av alla tomter som omfattades av det avtalet och 1996 års bytesavtal eller, om ett sådant återlämnande är omöjligt, värdet på dessa när de förlorades, dvs. såldes.
- (99) Det är dock oklart huruvida det faktum att endast ett åtagande enligt 1998 års genomförandeavtal inte kunde genomföras av en part i det avtalet innebär att hela avtalet är ogiltigt enligt spansk civilrätt. Delvis ogiltighet är en komplex fråga enligt spansk civilrätt och Madrids kommunfullmäktige erhöll inte någon juridisk rådgivning innan 2011 års förlikningsavtal ingicks.
- (100) Angående detta konstaterar kommissionen, för det första, att enligt 1998 års genomförandeavtal skulle tre separata tomter, som var värderade till 13 522 772 euro, överlåtas av Madrids kommunfullmäktige till Real Madrid. Av dessa var tomt B-32 belägen i ett annat område och sålunda inte sammankopplad med de två andra tomter som skulle överlåtas (tomterna B-33 och B-34, som var belägna i området Julian Camarillo Sur). Vidare var tomt B-32 värderad till 595 194 euro, vilket utgjorde mindre än 5 % av hela värdet av 1998 års genomförandeavtal.
- (101) Kommissionen konstaterar därefter att 1998 års genomförandeavtal ingicks av Madrids kommunfullmäktige för att det skulle uppfylla sitt åtagande att kompensera Real Madrid för dess överlåtelse av Ciudad Deportiva till kommunfullmäktige enligt 1996 års bytesavtal. Det framgår tydligt från 1996 års bytesavtal att Madrids kommunfullmäktige å sin sida hade ett distinkt intresse av att förvärva Ciudad Deportiva, såsom bekräftades av Real Madrid, och att 1998 års genomförandeavtal slöts så att Madrids kommunfullmäktige skulle kunna uppfylla sitt åtagande enligt 1996 års bytesavtal att överlåta mark till Real Madrid till ett visst värde som kompensation för Ciudad Deportiva. Det förelåg därför inget distinkt intresse från Real Madrids sida att inbegripa tomt B-32 i 1998 års genomförandeavtal och, om parterna hade varit medvetna om den rättsliga omöjligheten att överlåta den tomten vid tidpunkten då 1998 års genomförandeavtal slöts, hade den tomten troligtvis ersatts av en annan tomt med ett liknande värde.
- (102) För det tredje framgår det av 2011 års förlikningsavtal i sig att parterna ville hantera den rättsliga omöjligheten att överlåta tomt B-32 separat från genomförandet av hela 1998 års genomförandeavtal och ifrågasatte inte giltigheten av överlåtelsen av de andra tomterna i det avtalet. Vidare tillkännagav Spanien i sin inlägga med information av den 18 juni 2012 under den preliminära undersökningen av detta fall att parterna i 2011 års förlikningsavtal hade ett intresse av att bibehålla de delar av 1998 års genomförandeavtal som inte berörde tomt B-32.
- (103) För det fjärde var det vid tidpunkten för 2011 års förlikningsavtal oklart huruvida Madrids kommunfullmäktige kunde ha åtgärdat den rättsliga omöjlighet som uppstod inom ramen för 1998 års genomförandeavtal genom att ändra klassificeringen av marken enligt stadsplaneringsregler som varande avsatt för grundläggande idrottsutövning. Real Madrid hävdade att en sådan ändring skulle vara möjlig. Madrids kommunfullmäktige erbjöd faktiskt en sådan ändring av PGOU i samband med 2011 års stadsutvecklingsavtal.
- (104) Spanien förklarade emellertid att Madrids kommunfullmäktige inte kunde göra en sådan ändring själva utan skulle behöva föreslå en ändring av PGOU till Madrids region. Vidare krävs att en sådan ändring tjänar

⁽²⁴⁾ Se fotnot 4.

allmänhetens intresse. Denna ståndpunkt har sedan dess bekräftats av en dom av 2015 i vilken Tribunal Superior de Justicia ogiltigförklarade ändringen av PGOU med avseende på den mark kring Bernabéu-stadion som utgjorde föremål för 2011 års stadsutvecklingsavtal. Eftersom 2011 års stadsutvecklingsavtal slöts en kort tid efter att 2011 års förlikningsavtal slöts verkar dock denna rättsliga fråga inte ha lösts på ett adekvat sätt vid den tidpunkten. Därför förelåg rättslig osäkerhet huruvida Madrids kommunfullmäktige kunde ha åtgärdat den rättsliga omöjlighet, som uppstod till följd av 1998 års genomförandavtal, genom att ändra klassificeringen av tomt B-32.

- (105) Med beaktande av ovanstående anser kommissionen att en försiktig marknadsekonomisk aktör, som hade ställts inför samma rättsliga osäkerheter, skulle ha sökt juridisk rådgivning innan man hade ingått 2011 års förlikningsavtal och godtagit fullt rättsligt ansvar för sin underlåtenhet att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års genomförandavtal, vilket Madrids kommunfullmäktige inte gjorde.

6.2.2.2 Möjligt kompensationsbelopp

- (106) Angående det kompensationsbelopp som Madrids kommunfullmäktige godtog att betala Real Madrid för att lösa den rättstvist som uppstod som en följd av 1998 års genomförandavtal anser kommissionen att det värde på 22 693 054,44 euro som Madrids kommunfullmäktige godtog för tomt B-32 som ett resultat av 2011 års förlikningsavtal vida överstiger den största omfattningen av dess rättsliga ansvar för dess underlåtenhet att överlåta den tomten till Real Madrid.
- (107) Värdet 2011 på tomt B-32 fastställdes av Madrids tekniska avdelning till 22 693 054,44 euro, i enlighet med samma allmänna kriterier för fastställande av värdet av kommunala tillgångar som tillämpades 1998. Spanien konstaterar att värderingen ser ut att vara ett taxeringsvärde, vilket används som referensunderlag för t.ex. beskattning av marköverlåtelser eller det interna värdet för kommunen, i bokföringssyfte. Spanien och Real Madrid hänvisar i detta avseende till rapporten från finansministeriet från 2011, i vilken taxeringsvärdet för tomt B-32 uppskattas till 25 776 296 euro. Spanien betonar att det skulle vara rättsligt förpliktat att värdera alla tomter som det äger för sitt inventarium, oavsett dessas rättsliga karaktär av offentligt eller privat område. Real Madrid hänvisar till värderingen på 22 690 000 euro som gjordes i Aguirre Newman-rapporten, vilken utarbetades efter att beslutet om att inleda förfarandet hade antagits.
- (108) Kommissionen konstaterar att alla dessa värderingar är baserade på det felaktiga antagandet att tomt B-32 skulle kunna ha överlåtits 2011, vilket, enligt vad som förklaras i skäl 97, verkar vara rättsligt omöjligt. Om man antar att Madrids kommunfullmäktige inte kunde ha hållits ansvarigt för denna rättsliga omöjlighet, för vilken det inte sökte juridisk rådgivning, kan man åtminstone argumentera att marknadsvärdet för tomten i dess förhållande till Real Madrid skulle vara noll, eftersom marken i fråga inte kan överlåtas.
- (109) Likväl godtar kommissionen att syftet med att sluta ett förlikningsavtal är att köpa rättslig säkerhet mot kompensation. Om man antar att Madrids kommunfullmäktige kunde ha hållits fullt ansvarigt för omöjligheten att överlåta tomt B-32 till Real Madrid så kan dess finansiska exponering för detta ansvar inte överstiga värdet av tomten vid tidpunkten då 2011 års förlikningsavtal slöts.
- (110) Spanien tillstår, i detta avseende, att den tekniska avdelningen vid Madrids kommunfullmäktige inte använde den korrekta klassificeringen av tomt B-32 (offentlig idrottsutövning) när den utarbetade sin värdering 2011, utan ansåg att tomten föll inom ramen för kategorin "offentlig användning av diverse slag" vid utarbetandet av denna värdering. Dessutom var det taxeringsvärde på 25 776 296 euro som hänvisades till av Spanien och Real Madrid bland annat grundat på uppgifter om faktiska marknadstransaktioner i referensområdet, medan värderingen på 22 690 000 euro som gjordes i Aguirre Newman-rapporten var grundad på metoden med statistiskt restvärde, vilken är baserad på ett scenario med en försäljning av de olika enheterna en kort tid efter anläggningen av idrottsinfrastruktur på den marken.
- (111) Eftersom klassificeringen 2011 av tomt B-32 var för idrottsutövning och Real Madrid hade avsikt att använda tomt B-32 för idrottsutövning anser kommissionen att den korrekta parametern för värderingen av den tomten är långsiktig utveckling av marken för idrottsutövning. I detta avseende utgår CEIAM-studien som beställts av kommissionen, med avseende på den planerade användningen för idrott av tomt B-32, från antagandet att en

investerare förvärvar marken, anlägger infrastruktur för olika slags idrott, och genererar intäkter genom avgifter från användare. Det scenario som föreslås av CEIAM verkar vara rimligt eftersom långsiktig utveckling av idrottsinfrastruktur på tomt B-32 av en enskild aktör är det enda realistiska alternativet enligt markklassificeringen för denna tomt, vilken fastställer dess användning och utesluter dess vidareförsäljning.

- (112) Med det antagandet kommer CEIAM-studien fram till en värdering 2011 av tomt B-32 på 4 275 000 euro ⁽²⁵⁾.
- (113) Spanien riktar kritik mot att CEIAM-studien grundar ett av scenarierna för värdering på användningen av tomten för subventionerat boende, vilket leder till ett värde på mellan 12 245 000 euro och 18 000 000 euro, eftersom det scenariot inte skulle säkerställa den mest värdefulla och bästa användningen av marken ⁽²⁶⁾. Enligt Spanien kom CEIAM-studien fram till ett värde som låg 50 % under värdet på en jämförbar tomt för användning för offentliga tjänster (*uso lucrativo de interés general*: utbildning, kulturtjänster och kulturinstitutioner, sjukhus, kyrkor) vilken skulle utgöra den mest värdefulla och bästa användningen av mark som är avsedd för offentliga ändamål.
- (114) Som svar konstaterar kommissionen att detta alternativa scenario i CEIAM-studien utarbetades i jämförelsesyfte. Den tillbörliga referensen för studiens slutliga resultat är scenariot för idrottsutövning eftersom Madrids kommunfullmäktige inte ändrade klassificeringen för användning för offentliga tjänster för tomt B-32, och, av de skäl som anges i skäl 104, inte heller lagligen kunde ha ändrat denna klassificering från idrottsutövning.
- (115) Real Madrid riktar kritik mot CEIAM-studien på flera punkter ⁽²⁷⁾.
- (116) För det första riktar det kritik mot de alternativa, icke-idrottsrelaterade, scenarierna eftersom de grundas på alltför många subjektiva och godtyckliga delar och förutsätter, vidare, en användning av tomt B-32 som inte är förenlig med en hypotetisk privat ägares vinstmaximerande agerande.
- (117) För det andra, angående värderingen som grundas på idrottsutövning, konstaterar Real Madrid att resultatet från studien inte är ett korrekt marknadsvärde. CEIAM använder sig av en nationell värderingsmetod (nedan kallad *förordning ECO 805/2003*) som endast ger ett "pantlånsvärde", vilket är en synnerligen försiktig uppskattning av ett bestående, långsiktigt värde och tenderar att vara lägre än "marknadsvärdet", vilket avser värdet vid en marknadsmässig transaktion mellan en villig köpare och en villig säljare. Detta marknadsvärde bör fastställas på grundval av metoden med statistiskt restvärde, enligt beskrivningen i skäl 110.
- (118) För det tredje riktar Real Madrid kritik mot CEIAM av flera andra skäl:
- a) Dess misslyckande att optimera användningen av marken och installationerna. CEIAM beaktade t.ex. inte inkomstkällorna från de 25 % av marken som ägaren, enligt befintlig lagstiftning, skulle kunna ha använt för affärer och parkeringsplatser.
 - b) Det faktum att dess antaganden inte fullt ut uttömmar den möjliga lagliga användningen av den mark varpå byggnation får ske (byggbarhet).
 - c) Dess underskattning av den befintliga efterfrågan i ett attraktivt och rikt område. Real Madrid ifrågasätter CEIAM:s uppskattning att 42,9 % av befolkningen utövar idrott och föreslår i stället 50 %, även med hänvisning till den möjliga efterfrågan från de många anställda som arbetar i området.
 - d) Det faktum att markvärdet uppskattas genom ett scenario med blott en rättighet att använda marken (*derecho de superficie*), och inte på överlåtelsen av fullständigt innehav och fullständig äganderätt till marken.

- (119) Denna kritik är inte övertygande.

⁽²⁵⁾ För det mest optimistiska och mest pessimistiska scenariot avseende den förväntade avkastningen på investeringar genom intäkter skulle värdet uppgå till 6 350 000 euro respektive 2 350 000 euro.

⁽²⁶⁾ Synpunkter från Spanien av den 15 juni 2015 om CEIAM-studien som överlämnades av kommissionen den 22 april 2015.

⁽²⁷⁾ Inläga från Real Madrid av den 10 juli 2015.

- (120) För det första, angående scenarierna med hypotetiska alternativa användningar, utarbetas dessa, såsom förklarats i skäl 114, endast i syfte att jämföra diverse hypotetiska slag av markanvändning eftersom klassificeringen av marken inte har och inte kan ändras från idrottsutövning. Genom denna analys påvisas att värdet av tomt B-32 åtminstone kunde vara i närheten av det värde som antogs av Madrids kommunfullmäktige ifall den hade haft en klassificering med bättre kommersiella möjligheter. Eftersom Madrids kommunfullmäktige inte ändrade klassificeringen av tomt B-32, och inte heller lagligen kunde ha ändrat denna klassificering från idrottsutövning, är den relevanta referensen för det slutliga resultatet av studien dock scenariot med idrottsutövning.
- (121) För det andra, angående den återopade värderingen av marken på grundval av ett "pantlånvärde" eller med antagandet av blott en rättighet att använda marken, använder sig CEIAM inte av dessa antaganden, såsom Real Madrid hävdar. Tvärtom, såsom förklaras i avdelning 2.5 i den del av studien som hänvisar till scenariot med idrottsutövning fastställs i studien värdet på grundval av markens investeringsvärde, vilket är dess värde för en befintlig eller möjlig ägare. I CEIAM-studien förklaras i avdelning 2.3.2 att tillämpningen av den metod som beskrivs i förordning ECO/805/2003, som Real Madrid riktat kritik mot, har som målsättning att fastställa en tomts marknadsvärde ⁽²⁸⁾. Oberoende av för vilka syften förordning ECO/805/2003 gäller, beskrivs i densamma en metod för fastställande av värdet av mark som kan generera inkomst som är kopplad till en viss ekonomisk verksamhet och har ingenting att göra med ett pantlånvärde. I detta syfte tillämpas i förordningen allmänt godtagna standarder som inte är beroende av skälet till värderingen. Metoden beror på förekomsten av ett investeringsprojekt, eftersom värdet fastställs genom nettonuvärdet för långsiktiga framtida kassaflöden från det mest troliga investeringsprojektet (i fallet för tomt B-32, byggnation och drift av idrottsinfrastruktur).
- (122) Till skillnad från metoden med statistiskt restvärde som tillämpas i Aguirre Newman-rapporten, som tillhandahållits av Real Madrid, grundas beräkningarna i CEIAM-studien inte på det pris som en investerare i idrottsinfrastruktur skulle ge vid en försäljning på kort sikt av infrastrukturen, utan på dess kommersiella utveckling över de kommande årtiondena. Den metod som föreslås av CEIAM är synnerligen lämplig för tomt B-32, eftersom det inte finns någon möjlighet att sälja marken med infrastrukturen på grund av att slaget av användning och det offentliga ägandet av denna mark är bestämt på lång sikt. Metoden med statistiskt restvärde som föreslås av Real Madrid är inte lämplig i ett fall med avsedd drift av idrottsinfrastruktur mot betalning av avgifter från användare. Den metoden kan endast tillämpas om marken och infrastrukturen på denna kan försälas och endast om denna försäljning sker omedelbart efter byggnation.
- (123) I syfte att fastställa tomtens aktuella värde för att fastställa värdet på fordran om kompensation beroende på det värdet ter det sig inte lämpligt att anta eller fastställa ett hypotetiskt värde som grundar sig på egenskaper som påverkar markvärdet men som faktiskt inte föreligger. Om en fordran om kompensation skulle föreligga mot Madrids kommunfullmäktige är det relevanta värdet på tomt B-32 det värde som den uppstår för Madrids kommunfullmäktige, som inte skulle kunna dra fördel av ett hypotetiskt värde på tomten ifall den inte går att överlåta.
- (124) För det tredje innehåller CEIAM-studien en utförlig och omsorgsfull jämförelse med andra idrottsinstallationer med diverse egenskaper och attraktionskraft av olika slag för uppskattningen av kostnader och intäkter.
- (125) Angående den återopade underlåtenheten att beakta inkomstkällor från verksamheter utöver idrottsrelaterade sådana och att fullt uttömma markens byggbarhet tillhandahålls i studien, i avdelning 1.6.4, en utförlig hypotes om hur markens skulle kunna användas för flera blandningar av idrottsinfrastruktur. Denna inbegriper även användning för parkering, affär och restaurang samt de förväntade intäkterna från avgifter från användare. Detta har utarbetats i detalj för de olika slagen av infrastruktur.
- (126) CEIAM förklarar i avdelning 1.6.5 i studien att det är medvetet om att sina uppskattningar inte fullt ut uttömmar den möjliga lagliga användningen av den mark varpå byggnation får ske. Dessa procentandelar av markanvändning är ofta satta mycket högt vid stadsplanering för att möjliggöra en reaktion på varierande efterfrågan under åren fram till dess förväntade användning förverkligas. Detta är dock inte ovanligt avseende mark för offentlig användning eftersom det är vanligt att dessa maximala procentandelar inte utnyttjas fullt ut i dessa fall. Markanvändningens intensitet skulle bero på den förväntade efterfrågan och på den slags idrottsverksamhet eller den slags idrottsinfrastruktur som erbjuds. I detta avseende analyserade CEIAM 22 jämförbara idrottsanläggningar för att utarbeta det scenario som användes i studien.
- (127) Angående procentandelen idrottsutövare i grannskapet, som Real Madrid anser är för lågt satt, användes i studien de befintliga officiella statistiska uppgifterna om idrottsverksamhet för invånarna i upptagningsområdet för idrottsinstallationerna på tomt B-32 i Madrid. Dessa återges i avdelning 3.2 i studiens informationsbilaga.

⁽²⁸⁾ Se artikel 24.2 i förordning ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003, s. 13678.

I studien beaktas även den möjliga efterfrågan från anställda vid de omgivande kontoren. Angående detta har Real Madrid inte inkommit med några siffror som är grundade på marknadsundersökningar i grannskapet vilka styrker dess argument att procentandelen idrottsutövare är för lågt satt. Därför måste kommissionen godta de mer försiktiga uppskattningarna som tillhandahållits av CEIAM.

- (128) Slutligen, angående det faktum att markvärdet uppskattas genom ett scenario med blott en rättighet att använda marken (*derecho de superficie*), och inte på överlåtelsen av fullständigt innehav och fullständig äganderätt till marken, hänvisar kommissionen till skäl 111, i synnerhet till synpunkten att ingen möjlighet föreligger att sälja marken med infrastrukturen på grund av att slaget av användning och det offentliga ägandet av denna mark är bestämt på lång sikt.
- (129) Av alla ovannämnda skäl anser kommissionen att den kritik som riktats från Spanien och från Real Madrid mot CEIAM-studien är ogrundad. Real Madrid kan inte påvisa hur mycket de återopade tillkortakommandena hos CEIAM-rapporten ledde till en väsentlig underskattning av värdet. Följaktligen kunde värdet 2011 av tomt B-32 inte ha antagits vara högre än det värde på 4 275 000 euro som uppskattades genom CEIAM-studien. Därmed skulle en försiktig marknadsekonomisk aktör under liknande omständigheter inte ha ingått 2011 års förlikningsavtal genom vilket Madrids kommunfullmäktige godtog att kompensera Real Madrid med ett belopp på 22 693 054,44 euro för att friköpa sig från ett osäkert rättsligt ansvar för sin underlåtenhet att uppfylla sitt åtagande att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års genomförandeavtal.
- (130) Mot bakgrund av den osäkra möjlighet att Madrids kommunfullmäktige skulle ha befunnits ansvarigt för sin underlåtenhet att överlåta tomt B-32 enligt 1998 års genomförandeavtal och den avsevärda skillnaden mellan det belopp som Madrids kommunfullmäktige godtog att kompensera Real Madrid med enligt 2011 års förlikningsavtal (22 693 054,44 euro) samt den största omfattningen av dess rättsliga ansvar (4 275 000 euro), drar kommissionen slutsatsen att en försiktig marknadsekonomisk aktör, under omständigheter som liknar de som Madrids kommunfullmäktige befann sig i, inte skulle ha ingått 2011 års förlikningsavtal.
- (131) Kommissionen drar därför slutsatsen att Madrids kommunfullmäktige, genom slutandet av 2011 års förlikningsavtal med Real Madrid, inte agerade såsom en marknadsekonomisk aktör skulle ha gjort under liknande omständigheter. Följaktligen bör 2011 års förlikningsavtal anses innebära en ekonomisk fördel för Real Madrid som uppgår till skillnaden mellan kompensationsbeloppet och den största omfattningen av dess rättsliga ansvar. Därmed utgör det statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.
- (132) Slutligen, angående Spaniens yrkande om att om Madrids kommunfullmäktige i stället hade överlåtit tomt B-32 till Real Madrid 2011 hade inget stöd förelagat, anser kommissionen att det yrkandet är irrelevant för dess slutsats om att Real Madrid erhöll en ekonomisk fördel inom ramen för 2011 års förlikningsavtal. Madrids kommunfullmäktige kunde endast ha överlåtit tomt B-32 om det hade varit lagligen berättigad att göra detta. Om så vore fallet skulle det inte endast inte ha förelagat något skäl till att ingå 2011 års förlikningsavtal utan Real Madrid skulle ha erhållit den faktiska tomten som det var berättigat till enligt 1998 års genomförandeavtal. I så fall hade det inte behövts någon bedömning av huruvida den compensation som erbjöds Real Madrid som ersättning för den tomten motsvarade markens värde. Med andra ord skulle Madrids kommunfullmäktige ha genomfört 1998 års genomförandeavtal, vilket inte utgör föremål för föreliggande beslut.

6.3 Stödets förenlighet

- (133) Statligt stöd ska anses vara förenligt med den inre marknaden om det faller inom någon av de kategorier som förtecknas i artikel 107.2 i fördraget ⁽²⁹⁾ och det kan anses vara förenligt med den inre marknaden om kommissionen anser att det faller inom någon av de kategorier som förtecknas i artikel 107.3 i fördraget ⁽³⁰⁾. Det är dock den medlemsstat som beviljar stödet som bär bevisbördan för att det beviljade statliga stödet är förenligt med den inre marknaden i enlighet med artikel 107.2 eller 107.3 i fördraget ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ De undantag som anges i artikel 107.2 i fördraget avser: a) stöd av social karaktär som ges till enskilda konsumenter, b) stöd för att avhjälpa skador som orsakats av naturkatastrofer eller andra exceptionella händelser, och c) stöd som ges till vissa områden i Förbundsrepubliken Tyskland.

⁽³⁰⁾ De undantag som anges i artikel 107.3 i fördraget avser: a) stöd för att främja utvecklingen i vissa regioner, b) stöd för viktiga projekt av gemensamt europeiskt intresse eller för att avhjälpa en allvarlig störning i en medlemsstats ekonomi, c) stöd för utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner, d) stöd för att främja kultur och bevara kulturarvet, och e) stöd som bestäms genom ett beslut från rådet.

⁽³¹⁾ Mål T-68/03, Olympiaki Aeroporia Ypiresies mot kommissionen, ECLI:EU:T:2007:253, punkt 34.

- (134) Varken Spanien eller Real Madrid har hävdad att något av de undantag som anges i artikel 107.2 och 107.3 i fördraget gäller i föreliggande fall.
- (135) I detta avseende konstaterar kommissionen att eftersom stödet i fråga resulterar i en inkomst som Real Madrid normalt inte skulle ha åtnjutit inom ramen för dess affärsverksamhet bör 2011 års förlikningsavtal anses utgöra beviljande av driftsstöd till Real Madrid. Rent allmänt kan sådant stöd normalt inte anses vara förenligt med den inre marknaden i enlighet med artikel 107.3 c i fördraget i och med att det inte underlättar utveckling av vissa verksamheter.
- (136) Följaktligen är det statliga stöd som beviljades Real Madrid genom 2011 års förlikningsavtal oförenligt med den inre marknaden.

7. STÖDETS OLAGLIGHET

- (137) Enligt artikel 108.3 i fördraget ska medlemsstater underrätta kommissionen om alla planer på att vidta stödåtgärder (anmälningsskyldighet) och de får inte genomföra några föreslagna stödåtgärder förrän kommissionen har fattat ett beslut om slutlig ståndpunkt angående stödet i fråga (genomförandeförbudet).
- (138) Kommissionen konstaterar att Spanien inte underrättade kommissionen om några planer på att bevilja stöd genom 2011 års förlikningsavtal, och inte heller iakttog det genomförandeförbud som fastställs i artikel 108.3 i fördraget. Därför utgör, i enlighet med artikel 1 f i rådets förordning (EU) 2015/1589 ⁽³²⁾, 2011 års förlikningsavtal olagligt stöd, som införts i strid med artikel 108.3 i fördraget.

8. ÅTERKRAV

- (139) Enligt fördraget och domstolens fastställda rättspraxis är kommissionen behörig att besluta att medlemsstaten i fråga ska avskaffa eller ändra stöd när den har konstaterat att det är oförenligt med den inre marknaden ⁽³³⁾. Domstolen har också konsekvent hävdad att en medlemsstats skyldighet att avskaffa stöd som kommissionen anser vara oförenligt med den inre marknaden är utformad för att återupprätta den tidigare rådande situationen ⁽³⁴⁾. I detta sammanhang har domstolen fastställt att detta mål är uppnått när stödmottagaren har återbetalat de belopp som beviljades genom olagligt stöd, och stödmottagaren sålunda förlorar de fördelar denne åtnjöt på marknaden i förhållande till sina konkurrenter och den situation som förelåg före utbetalningen av stödet är återställd ⁽³⁵⁾.
- (140) I artikel 16.1 i förordning (EU) 2015/1589 fastställs ett krav på kommissionen att besluta om återkrav av olagligt och oförenligt stöd. I den bestämmelsen föreskrivs också att den berörda medlemsstaten ska vidta alla nödvändiga åtgärder för att återkräva olagligt stöd som konstaterats som varande oförenligt. I artikel 16.2 i förordning (EU) 2015/1589 fastställs att stödet ska återkrävas, inbegripet ränta från det datum då det olagliga stödet stod till stödmottagarens förfogande till det datum då det har återbetalats. I kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 ⁽³⁶⁾ beskrivs metoderna för att beräkna räntesatsen för återkrav. Slutligen, i artikel 16.3 i förordning (EU) 2015/1589 anges att "återkravet [ska] verkställas utan dröjsmål och enligt den berörda medlemsstatens förfaranden enligt nationell lagstiftning, förutsatt att dessa förfaranden gör det möjligt att omedelbart och effektivt verkställa kommissionens beslut".
- (141) Det föreskrivs inte i någon unionsrättslig bestämmelse att kommissionen skall fastställa det exakta stödbelopp som skall återbetalas när den förordnar att ett stöd som har förklarats vara oförenligt med den inre marknaden skall återbetalas. Det är tillräckligt att kommissionens beslut innehåller uppgifter som gör det möjligt för beslutets adressat att själv utan alltför stora svårigheter fastställa detta belopp ⁽³⁷⁾.

⁽³²⁾ Rådets förordning (EU) 2015/1589 av den 13 juli 2015 om genomförandebestämmelser för artikel 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUT L 248, 24.9.2015, s. 9).

⁽³³⁾ Se mål C-70/72, kommissionen mot Tyskland, ECLI:EU:C:1973:87, punkt 13.

⁽³⁴⁾ Se förenade målen C-278/92, C-279/92 och C-280/92, Spanien mot kommissionen, ECLI:EU:C:1994:325, punkt 75.

⁽³⁵⁾ Se mål C-75/97, Belgien mot kommissionen, ECLI:EU:C:1999:311, punkterna 64–65.

⁽³⁶⁾ Kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 av den 21 april 2004 om genomförande av rådets förordning (EU) 2015/1589 om tillämpningsföreskrifter för artikel 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUT L 140, 30.4.2004, s. 1).

⁽³⁷⁾ Se mål C-441/06, kommissionen mot Frankrike, ECLI:EU:C:2007:616, punkt 29 och den rättspraxis som hänvisas till däri.

- (142) Likväl anser kommissionen, i föreliggande fall, att det stöd som härrör från 2011 års förlikningsavtal vilket Spanien ska återkräva från Real Madrid motsvarar skillnaden mellan värdet av tomt B-32 enligt överenskommelsen i 2011 års förlikningsavtal, dvs. 22 693 054,44 euro, och den största omfattningen av dess rättsliga ansvar enligt 1998 års genomförandeavtal, med 4 275 000 euro som det korrekta marknadsvärdet 2011 av tomt B-32. För att avlägsna den fördel som beviljades Real Madrid som ett resultat av 2011 års förlikningsavtal ska Spanien således återkräva 18 418 054,44 från den enheten.

9. SLUTSATSER

- (143) Sammanfattningsvis konstaterar kommissionen att Spanien, genom 2011 års förlikningsavtal som slöts mellan Madrids kommunfullmäktige och Real Madrid, olagligen har beviljat statligt stöd till Real Madrid, i strid med artikel 108.3 i fördraget, vilket Spanien, enligt artikel 16 i förordning (EU) 2015/1589, är skyldig att återkräva från Real Madrid,

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Det statliga stöd som uppgår till 18 418 054,44 euro som Konungariket Spanien olagligen har genomfört den 29 juli 2011 i strid med artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, till förmån för Real Madrid Club de Fútbol, är oförenligt med den inre marknaden.

Artikel 2

1. Konungariket Spanien ska från stödmottagaren återkräva det stöd som avses i artikel 1.
2. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta från och med den dag då stödet ställdes till stödmottagarens förfogande till och med den dag det har återbetalats.
3. Räntan ska beräknas som sammansatt ränta enligt kapitel V i förordning (EG) nr 794/2004 och kommissionens förordning (EG) nr 271/2008 ⁽³⁸⁾ om ändring av förordning (EG) nr 794/2004.
4. Konungariket Spanien ska upphöra med alla utbetalningar av utestående stöd som avses i artikel 1, med verkan från den dag då detta beslut antas.

Artikel 3

1. Återkravet av det stöd som har beviljats enligt den stödordning som avses i artikel 1 ska genomföras omedelbart och effektivt.
2. Konungariket Spanien ska säkerställa att detta beslut genomförs inom fyra månader efter den dag då detta beslut har delgetts.

Artikel 4

1. Inom två månader efter den dag då detta beslut har delgetts ska Konungariket Spanien lämna följande uppgifter till kommissionen:
 - a) Det totala belopp (kapital och räntor) som ska återkrävas från stödmottagaren.
 - b) En detaljerad beskrivning av de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut.
 - c) Dokument som visar att stödmottagaren har anmodats att betala tillbaka stödet.

⁽³⁸⁾ Kommissionens förordning (EG) nr 271/2008 av den 30 januari 2008 om ändring av förordning (EG) nr 794/2004 om genomförande av rådets förordning (EG) nr 659/1999 om tillämpningsföreskrifter för artikel 93 i EG-fördraget (EUT L 82, 25.3.2008, s. 1).

2. Konungariket Spanien ska hålla kommissionen underrättad om utvecklingen vad gäller de nationella åtgärder som har vidtagits för att genomföra detta beslut till dess att återkravet av det stöd som avses i artikel 1 har slutförts. Konungariket Spanien ska på kommissionens begäran omgående lämna uppgifter om de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut. Konungariket Spanien ska också lämna detaljerade uppgifter om de stödbelopp och räntebelopp som redan har återkrävts från stödmottagaren.

Artikel 5

Detta beslut riktar sig till Konungariket Spanien.

Utfärdat i Bryssel den 4 juli 2016.

På kommissionens vägnar

Margrethe VESTAGER

Ledamot av kommissionen
