

III

(Inne akty)

EUROPEJSKI OBSZAR GOSPODARCZY

DECYZJA URZĘDU NADZORU EFTA

NR 157/12/COL

z dnia 9 maja 2012 r.

w sprawie sprzedaży nieruchomości gnr 271/8 przez gminę miejską Oppdal (Norwegia)

URZĄD NADZORU EFTA („URZĄD”),

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym („Porozumienie EOG”), w szczególności jego art. 61 i protokół 26,

uwzględniając Porozumienie pomiędzy Państwami EFTA w sprawie ustanowienia Urzędu Nadzoru i Trybunału Sprawiedliwości („Porozumienie o Nadzorze i Trybunale”), w szczególności jego art. 24,

uwzględniając protokół 3 do Porozumienia o Nadzorze i Trybunale („protokół 3”), w szczególności jego art. 1 ust. 2 w części I oraz art. 7 ust. 2 w części II,

uwzględniając wersję skonsolidowaną decyzji Urzędu nr 195/04/COL z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przepisów wykonawczych, o których mowa w art. 27 w części II protokołu 3 („decyzja w sprawie przepisów wykonawczych”) ⁽¹⁾,

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z przywołanymi artykułami ⁽²⁾ i uwzględniając otrzymane odpowiedzi,

a także mając na uwadze, co następuje:

I. STAN FAKTYCZNY

1 Procedura

Pismem z dnia 3 lipca 2008 r. (nr ref. 484519), spółka Oppdal Booking AS (zwana dalej „OB”) – skarżący – wniosła skargę przeciw gminie miejskiej Oppdal (zwana dalej „gminą”) doty-

⁽¹⁾ Dostępne na stronie internetowej: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Opublikowany w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, Dz.U. C 34 z 3.2.2011, i w Suplemencie EOG do Dziennika Urzędowego nr 6 z 3.2.2011 r. HYPERLINK "<http://www.efta.int/publications/eea-supplements.aspx>"

czącą sprzedaży nieruchomości gnr 271/8 (zwaną dalej „nieruchomością”) w Oppdal spółce Strand Drift Oppdal AS (zwaną dalej „SDO”).

Pismem z dnia 9 lipca 2008 r. (sprawa nr 485146) Urząd zwrócił się do władz Norwegii o dodatkowe informacje.

W piśmie z dnia 8 września 2008 r. (nr ref. 491369) nabywca spółka SDO przedstawiła swoje uwagi władzom norweskim. W piśmie z dnia 9 września 2008 r. (nr ref. 490914) władze norweskie odpowiedziały na wniosek o dodatkowe informacje. W piśmie z dnia 1 października 2008 r. (nr ref. 493593) skarżący przedłożył dalsze informacje.

Decyzja Urzędu nr 417/10/COL o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego określonego w art. 1 ust. 2 w części I protokołu 3 (zwana dalej „decyzją o wszczęciu postępowania”) została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej oraz w jego Suplemencie EOG ⁽³⁾. Urząd wezwał zainteresowane strony do zgłaszania uwag dotyczących decyzji.

Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. (sprawa nr 579649) władze norweskie przekazały uwagi swoje oraz uwagi spółki SDO dotyczące decyzji o wszczęciu postępowania.

2 Chronologia wydarzeń

Pismem z dnia 7 lutego 2007 r. ⁽⁴⁾ SDO zwróciła się do gminy z propozycją wybudowania obiektu infrastruktury usługowej dla klientów ośrodka narciarskiego na nieruchomości gnr 271/8. Nieruchomość wymagała zmiany klasyfikacji, aby można ją było wykorzystać do tego celu.

⁽³⁾ Dokumenty te zostały opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, Dz.U. C 34 z 3.2.2011 r. i w Suplemencie EOG do Dziennika Urzędowego nr 6 z 3.2.2011 r.

⁽⁴⁾ Nr ref. 491369.

Pismem z dnia 19 października 2007 r. ⁽¹⁾ SDO wyraziła zainteresowanie kupnem wyżej wymienionej nieruchomości. W piśmie z dnia 30 listopada 2007 r. ⁽²⁾ gmina odpowiedziała, że wniosek o zakup nieruchomości nie może być rozpatrzony do momentu zmiany klasyfikacji.

W dniu 31 marca 2008 r. zmieniono klasyfikację obszaru ⁽³⁾. Pismem z dnia 23 kwietnia 2008 r. ⁽⁴⁾ OB złożyła skargę na decyzję o zmianie klasyfikacji nieruchomości. Pismem z dnia 7 maja 2008 r. ⁽⁵⁾ gmina poinformowała SDO, że w wyniku skargi, jej wniosek o zakup nieruchomości nie może być rozpatrzony aż do momentu podjęcia decyzji w sprawie skargi. W dniu 26 maja 2008 r. gmina podjęła decyzję o niepodtrzymaniu skargi OB dotyczącej zmiany klasyfikacji nieruchomości i skierowała ją do Urzędu Gubernatora Okręgu Oppland (Fylkesmannen) ⁽⁶⁾.

Pismem z dnia 30 maja 2008 r. ⁽⁷⁾ OB wyraziła zainteresowanie kupnem wyżej wymienionej nieruchomości, w przypadku gdyby jej skarga nie została podtrzymana przez władze zarządzające okręgu. Pismem z dnia 6 czerwca 2008 r. ⁽⁸⁾ gmina poinformowała SDO, że nie rozpatrzy wniosku dotyczącego intencji zakupu nieruchomości przed podjęciem decyzji w sprawie skargi przez Urząd Gubernatora Okręgu. Ponadto gmina podkreśliła, że nie udzieliła SDO opcji zakupu nieruchomości ⁽⁹⁾.

Dnia 30 czerwca 2008 r. komitet wykonawczy gminy podjął decyzję o zamówieniu dwóch odrębnych wycen nieruchomości przed kontynuacją negocjacji z SDO ⁽¹⁰⁾. Pismem z dnia 3 lipca 2008 r. ⁽¹¹⁾ OB złożyła skargę do Urzędu przeciwko planowanej przez gminę sprzedaży nieruchomości spółce SDO.

Pismem z dnia 10 lipca 2008 r. ⁽¹²⁾ OB zwróciła się z wnioskiem o dostęp do dwóch niezależnych wycen wartości.

W dniu 16 lipca 2008 r. ⁽¹³⁾ SDO i gmina spotkały się w celu omówienia projektu umowy sprzedaży nieruchomości. Gmina poinformowała SDO o niezależnych wycenach i cenie sprzedaży nieruchomości. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 850 000 NOK (zgodnie z niezależnymi wycenami wartości). Spółce SDO wyznaczono czas do dnia 17 lipca 2008 r., aby dokonać mogła oceny umowy, a gmina planowała podjąć decyzję o sprzedaży na spotkaniu w dniu 24 lipca 2008 r. ⁽¹⁴⁾

SDO podpisała umowę w dniu 18 lipca 2008 r. ⁽¹⁵⁾

Pismem z dnia 23 lipca 2008 r. ⁽¹⁶⁾ OB złożyła ofertę w wysokości 3,1 mln NOK na zakup nieruchomości.

Gmina miejska Oppdal podpisała umowę sprzedaży z SDO w dniu 31 lipca 2008 r. ⁽¹⁷⁾

3 Skarga

W lipcu 2008 r., OB złożyła skargę, w której zarzuciła, że gmina miejska Oppdal zamierzała sprzedać nieruchomość gnr 271/8 spółce SDO bez przeprowadzenia publicznej procedury przetargowej. Przed zmianą klasyfikacji nieruchomość stanowiła część obszaru przeznaczonego do parkowania dla klientów pobliskiego ośrodka narciarskiego.

OB jest właścicielem i eksploatuje ośrodek narciarski Oppdal oraz prowadzi działalność powiązaną. Nabywca nieruchomości, spółka SDO jest przedsiębiorstwem konkurencyjnym wobec OB, które wcześniej dzierżawiło nieruchomość od spółki OB dla celów działalności związanej ze sprzętem narciarskim i usługami instruktorów narciarskich. Po podwyższeniu czynszu przez OB spółka SDO rozpoczęła poszukiwanie nowej lokalizacji ⁽¹⁸⁾.

W swojej skardze OB zarzuciła, że nieruchomość nie powinna zostać sprzedana bez przeprowadzenia procedury przetargowej, jak określono w wytycznych Urzędu, dotyczących pomocy państwa w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne („wytyczne”) ⁽¹⁹⁾ sekcja 2.1. Ponadto OB twierdziła, że gmina nie działała zgodnie z alternatywną procedurą opisaną w sekcji 2.2 tych wytycznych, ponieważ rozpoczęła negocjacje na temat sprzedaży z potencjalnym nabywcą przed uzyskaniem niezależnej wyceny nieruchomości ⁽²⁰⁾.

Ponadto OB utrzymywała, że nie było jasne, na jakich zasadach bazowało sprawozdanie dotyczące wyceny. OB twierdziła, że jej oferta w wysokości 3,1 mln NOK opierająca się na identycznym wykorzystaniu nieruchomości jak w przypadku nabywcy, wykazała, że cena rynkowa nie została odzwierciedlona w cenie sprzedaży. Ponadto OB twierdziła, że w tym przypadku nie ma miejsca sytuacja dotycząca szczególnego interesu oferenta w odniesieniu do nieruchomości ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Nr ref. 491369.

⁽²⁾ Nr ref. 491369.

⁽³⁾ Zob. protokoły z posiedzeń 31 marca 2008 r. gminy miejskiej Oppdal (urząd budownictwa) (nr ref. 490914).

⁽⁴⁾ Nr ref. 491369.

⁽⁵⁾ Nr ref. 491369.

⁽⁶⁾ Zob. protokoły z posiedzeń 26 maja 2008 r. gminy miejskiej Oppdal (urząd budownictwa) (nr ref. 490914).

⁽⁷⁾ Nr ref. 491369.

⁽⁸⁾ Nr ref. 491369.

⁽⁹⁾ Nr ref. 491369.

⁽¹⁰⁾ Zob. protokół spotkania z dnia 30.6.2008 r. gminy miejskiej Oppdal (lokalny komitet wykonawczy) (nr ref. 493593).

⁽¹¹⁾ Nr ref. 484869.

⁽¹²⁾ Nr ref. 490914.

⁽¹³⁾ Zob. protokół spotkania z 16.7.2008 r. – nr ref. 491369.

⁽¹⁴⁾ Zob. protokół spotkania z 16.7.2008 r. – nr ref. 491369.

⁽¹⁵⁾ Zob. podpisana umowa sprzedaży pomiędzy SDO i gminą miejską Oppdal (nr ref. 490914).

⁽¹⁶⁾ Nr ref. 491369 i 493593.

⁽¹⁷⁾ Zob. podpisana umowa sprzedaży pomiędzy SDO i gminą miejską Oppdal (nr ref. 490914).

⁽¹⁸⁾ Nr ref. 491369.

⁽¹⁹⁾ Ten rozdział wytycznych odnosi się do komunikatu Komisji w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne (Dz.U. C 209 z 10.7.1997, s. 3) i jest również dostępny na stronie: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Nr ref. 493593.

⁽²¹⁾ Nr ref. 493593.

4 Podstawy do wszczęcia postępowania

Urząd wszczął formalne postępowanie wyjaśniające na podstawie faktu, że sprzedaż nieruchomości przez gminę miejską Oppdal spółce Oppdal Strand Drift Oppdal AS mogła obejmować pomoc państwa. W szczególności Urząd wyraził wątpliwości co do tego, czy cena sprzedaży odzwierciedlała cenę rynkową nieruchomości oraz czy miała miejsce niezgodna z prawem pomoc państwa. Co do zasady, zdaniem Urzędu w sytuacji, gdy gmina otrzymuje niespójną z wyceną rynkową, wyższą ofertę w odniesieniu do nieruchomości, która została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę, gmina powinna szczegółowo zbadać wyższą ofertę w celu upewnienia się, że nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wartością rynkową. Można tego dokonać w drodze wniosku o ponowną wycenę nieruchomości lub ponową wycenę dokonaną przez niezależnego eksperta.

Urząd odniósł się do decyzji Komisji C35/2006 ⁽¹⁾, dotyczącej sprzedaży gruntów przez szwedzką gminę Åre, w której władze miejskie otrzymały niespójne z wyceną rynkową, wyższe oferty na zakup nieruchomości.

Ponadto Urząd wyraził wątpliwości co do tego, czy sprzedaż gruntu może być uznana za zgodną z funkcjonowaniem Porozumienia EOG, w szczególności z art. 61 ust. 3 lit. c) Porozumienia EOG.

5 Uwagi przekazane przez władze norweskie

Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. ⁽²⁾ władze norweskie powoływały się na pismo złożone do Urzędu w dniu 9 września 2008 r. ⁽³⁾.

W piśmie z dnia 9 września 2008 r. władze norweskie argumentują, że transakcja odbyła się z zastosowaniem procedury określonej w pkt 2.2. wytycznych i w konsekwencji transakcja nie obejmuje pomocy państwa. Ponadto władze norweskie twierdzą, że wyceny eksperta uzyskano przed negocjacjami w sprawie sprzedaży z SDO oraz, że sprawozdania odzwierciedlają wartość rynkową nieruchomości. Ponadto władze norweskie przedstawiły podsumowanie sporządzone przez gminę miejską Oppdal wykazujące, że cena otrzymana za nieruchomość stanowi najwyższą cenę płaconą za metr kwadratowy na obszarze gminy.

Ponadto władze norweskie twierdzą, że ceny rynkowe powinny odzwierciedlać wartość, którą przeciętny nabywca byłby skłonny zapłacić za nieruchomość, wyłączając oferentów

mających szczególnie interes w nabyciu nieruchomości. W związku z tym władze norweskie twierdzą, że ofertę spółki OB w wysokości 3,1 mln NOK należy traktować jako pochodzącą od strony o szczególnym interesie, zważywszy, że OB ma pozycję dominującą na rynku lokalnych usług narciarskich i w związku z tym jest w stanie zapłacić wygórowaną cenę w celu wyeliminowania konkurentów z rynku. Dlatego też władze norweskie twierdzą, że wartość podana przez eksperta rzeczoznawcę odzwierciedla rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości.

6 Uwagi zgłoszone przez Strand Drift Oppdal AS ⁽⁴⁾

SDO twierdzi, że niniejsza sprawa oraz decyzja Komisji C35/2006 nie są porównywalne. W decyzji C35/2006 niezależna wycena nieruchomości przeprowadzona została w terminie prawie dwóch i pół roku przed dojściem do skutku sprzedaży i w tak długim okresie wartość nieruchomości mogła się znacznie zmienić. Po drugie SDO argumentuje, że stan faktyczny sprawy C35/2006 w niejasny sposób określa, czy niezależna wycena została wykorzystana do ustalenia wartości dla celów umowy sprzedaży. W niniejszym przypadku natomiast SDO twierdzi, że sprzedaż gruntu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Urzędu przedstawionymi w części 2.2.

SDO utrzymuje również, że oferta spółki OB wydaje się być częścią strategii, mającej na celu zmonopolizowanie świadczenia usług narciarskich na lokalnym rynku, która według SDO tłumaczy, dlaczego OB złożyła ofertę tak dalece przekraczającą wartość rynkową nieruchomości. SDO odnosi się również do informacji dostarczonych przez gminę miejską Oppdal w raporcie z dnia 29 sierpnia 2008 r. ⁽⁵⁾ z których wynika, że według danych będących w posiadaniu władz gminy cena sprzedaży nieruchomości stanowi najwyższą cenę za metr kwadratowy.

Ponadto SDO twierdzi, że skarżący nabył nieruchomości na tym obszarze po cenach znacznie niższych niż cena sprzedaży w niniejszym przypadku. SDO podkreśla również, że zgodnie z norweskim prawem umowa zostaje zawarta i jest wiążąca dla stron, jeśli strony zgodziły się na warunki umowy, niezależnie faktu, czy umowa została *de facto* podpisana. Dlatego też SDO jest zdania, że gmina miejska Oppdal była prawnie zobowiązana do sprzedaży nieruchomości spółce SDO w momencie przedstawienia oferty przez OB.

SDO uważa, że sprzedaż nieruchomości została przeprowadzona według wartości rynkowej, ponieważ cena sprzedaży opiera się na wycenie dwóch niezależnych ekspertów, dokonanej zgodnie z wytycznymi Urzędu. Dlatego też SDO twierdzi, że w transakcję nie jest zaangażowana pomoc państwa.

⁽¹⁾ Decyzja Komisji z dnia 30.1.2008 w sprawie C 35/06, Dz.U. 2008 z 14.5.2008, L 126/3.

⁽²⁾ Nr ref. 579649.

⁽³⁾ Nr ref. 490914.

⁽⁴⁾ (Nr ref. 579649.

⁽⁵⁾ (Nr ref. 490914.

II. OCENA

Obecność pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG

Art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG ma następujące brzmienie:

„Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszego Porozumienia, wszelka pomoc przyznawana przez państwa członkowskie WE, państwa EFTA lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna z funkcjonowaniem niniejszego Porozumienia w zakresie, w jakim wpływa na handel między Umawiającymi się Stronami.”

6.1 Wytyczne dotyczące pomocy państwa w sprawie elementów pomocy państwa przy sprzedaży gruntu i budynków przez władze publiczne ⁽¹⁾

Pomoc musi być przyznana przez państwo lub z zasobów państwowych. Do celów ustalenia istnienia pomocy państwa gminy uznawane są za część państwa, dlatego też środki gminy miejskiej Oppdal można uznać za zasoby państwowe.

Wytyczne w sprawie pomocy państwa w zakresie elementów pomocy państwa przy sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne („wytyczne”) są źródłem dodatkowych wskazówek dotyczących sposobu, w jaki Urząd interpretuje i stosuje przepisy Porozumienia EOG dotyczące pomocy państwa w sprawie oceny sprzedaży gruntów i budynków publicznych. W sekcji 2.1 opisano sprzedaż w drodze przetargu bezwarunkowego, podczas gdy w części 2.2 opisano sprzedaż w drodze wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

Sprzedaż gruntów i budynków publicznych poniżej wartości rynkowej sugeruje zaangażowanie zasobów państwowych. Wytyczne przewidują jednak dwie sytuacje, w których, jeśli odnośne warunki są spełnione, cena płacona z tytułu sprzedaży nieruchomości będzie uznana za zgodną z wartością rynkową, wyłączając tym samym obecność zasobów państwowych. Jak zauważono powyżej są to dwie następujące sytuacje: a) sprzedaż miała miejsce w drodze bezwarunkowej procedury przetargowej; i b) sprzedaż dokonano po dokonaniu wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę.

W omawianym przypadku gmina nie przeprowadziła bezwarunkowej procedury przetargowej, lecz wykorzystała wyceny dwóch niezależnych ekspertów jako podstawę do ustalenia ceny sprzedaży.

Sekcja 2.2 wytycznych Urzędu stanowi, że „jeżeli władze publiczne nie zamierzają posłużyć się procedurą opisaną w sekcji 2.1, jeden lub

więcej niezależnych rzeczoznawców powinno przeprowadzić niezależną wycenę przed negocjacjami w sprawie sprzedaży, w celu ustalenia wartości rynkowej na podstawie powszechnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny. Tak wyznaczona cena rynkowa jest minimalną ceną zakupu jaka może zostać ustalona bez udzielania pomocy państwa.”

Władze norweskie wskazały, że gmina Oppdal zamówiła dwie wyceny wartości przez niezależnych rzeczoznawców - Geir Husebø i Ragnar Lian. Przeprowadzono je w lipcu 2008 r., odpowiednio w dniach 7 i 9 lipca. SDO wykazała zainteresowanie daną nieruchomością w lutym 2007 r., a w późniejszym terminie tego samego roku zasygnalizowała zainteresowanie kupnem nieruchomości. Władze norweskie nie udzieliły żadnej opcji kupna nieruchomości oraz w korespondencję dostarczonej przez władze norweskie nic nie wskazuje na to, że przed zapoznaniem się z konkluzjami wyceny rzeczoznawców prowadzono negocjacje lub uzgodniono cenę zakupu. Obydwie wyceny szacują wartość rynkową nieruchomości na podobne kwoty – odpowiednio na 800 000 NOK i 850 000 NOK.

6.2 Sprzedaż nieruchomości

Urząd wskazał w decyzji o wszczęciu postępowania, że wytyczne nie opisują wyraźnie sytuacji, w której po otrzymaniu wyceny rzeczoznawcy, ale przed zawarciem umowy złożona zostaje wyższa, niespójna z wyceną rynkową oferta. Urząd jest zdania, że w takiej sytuacji, przedłożenie niespójnej z wartością rynkową, wyższej oferty mogło wzbudzić wątpliwości co do tego, czy oceny ekspertów odzwierciedlają rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości.

W decyzji o wszczęciu postępowania, Urząd powołał się na decyzję Komisji C35/2006, w której mowa jest o sytuacji otrzymania oferty kupna po przedłożeniu wycen dokonanych przez ekspertów. W swojej decyzji Komisja stwierdziła:

Nawet gdyby wycena eksperta została przeprowadzona zgodnie z komunikatem ⁽²⁾, tzn. wycena danej działki przeznaczonej do sprzedaży zostałaby przeprowadzona tuż przed sprzedażą na podstawie powszechnie przyjętych standardów wyceny, wycena taka byłaby jedynie drugim co do wartości instrumentem ustalenia ceny rynkowej gruntu przy braku rzeczywistych ofert rynkowych. Od momentu złożenia wiarygodnej i wiążącej oferty oraz pod warunkiem, że oferta taka jest bezpośrednio porównywalna i zawiera cenę wyższą od ceny szacunkowej wynikającej z wyceny, oferta taka musi być preferowana. Oferta określa rzeczywistą cenę rynkową i powinna być uważana za lepszy wyznacznik zaangażowanych zasobów państwowych niż wycena rzeczoznawcy ⁽³⁾.

⁽²⁾ Sekcja 2.2 wytycznych dotyczących pomocy państwa w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne jest zgodna z komunikatem Komisji w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne (Dz.U. C 209 z 10.7.1997, s. 3).

⁽³⁾ Decyzja Komisji z dnia 30.1.2008 r. w sprawie C 35/06, Dz.U. 2008 z 14.5.2008, L 126/3 pkt 59.

⁽¹⁾ Dokument dostępny na stronie: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

Decyzja Komisji została zaskarżona do Sądu. Sąd ⁽¹⁾ nie zgodził się z oceną Komisji i stwierdził, że w ramach transakcji sprzedaży nieruchomości nie została udzielona pomoc państwa. Sąd stwierdził, że niespójna z wyceną rynkową wyższa oferta nie była wiarygodna, ani też porównywalna z ofertą przyjętą przez gminę ⁽²⁾. Ponadto Sąd zaznaczył również, że ważne jest, by uwzględnić szczególne okoliczności sprawy przy określaniu, czy niespójna z wyceną rynkową oferta może być uważana za porównywalną ⁽³⁾.

W niniejszym przypadku, władze norweskie stwierdziły, że OB jest oferentem o szczególnym interesie w odniesieniu do nieruchomości i w związku z tym OB była skłonna zapłacić za nieruchomość wyjątkowo wysoką cenę, aby przeszkodzić spółce SDO w rozpoczęciu działalności konkurującej z jej własną działalnością. OB jest dominującym dostawcą usług narciarskich na terenie ośrodka narciarskiego. Działalność SDO stanowiłaby bezpośrednią konkurencję dla usług świadczonych przez OB i zagrażałaby pozycji rynkowej OB. OB sprzeciwiła się przekwalifikowaniu nieruchomości i w momencie gdy jej skarga została odrzucona, OB chciała nabyć nieruchomość. Potwierdza to intencje OB. OB może być zatem uznana za oferenta mającego szczególny interes w odniesieniu do nieruchomości. Szczególny interes OB potwierdzony jest jej wysoką ofertą; oferta OB była ponad trzykrotnie wyższa (3 100 000 NOK) niż cena ustalona przez niezależnych ekspertów i Urząd nie dysponuje żadnymi danymi wskazującymi na to, że wyceny dokonane przez niezależnych ekspertów zawierały ewentualne niedociągnięcia. W obecnej sprawie Urząd uważa, że oferty złożone przez SDO i OB nie są porównywalne ze względu na szczególny interes w odniesieniu do nieruchomości w przypadku spółki OB. Ze względu na ten szczególny interes OB jest gotowa do złożenia wygórowanej oferty zakupu nieruchomości. Oferty tej nie można zatem uznać za porównywalną do oferty złożonej przez SDO, która odzwierciedla wartość nieruchomości ustaloną przez niezależnych ekspertów.

Dlatego też ze względu na okoliczności sprawy Urząd stwierdza, że nieruchomość została sprzedana po cenie rynkowej zgodnie z procedurą ustanowioną w sekcji 2.2 wytycznych Urzędu w sprawie sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne.

W związku z powyższym Urząd jest zdania, że pomoc państwa nie została udzielona w ramach sprzedaży nieruchomości przez gminę Oppdal spółce SDO, ponieważ niespójną w wyceną rynkową ofertę złożoną przez OB należy traktować jako pochodzącą od oferenta mającego szczególny interes w nabyciu nieru-

chomości. Urząd uznaje zatem, że sprzedaż została dokonana na podstawie wartości rynkowej zgodnie z procedurą ustanowioną w sekcji 2.2 wytycznych Urzędu w sprawie sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne.

7 Podsumowanie

Na podstawie powyższej oceny, Urząd stwierdza, że sprzedaż nieruchomości gnr 271/8 przez gminę Oppdal spółce Strand Drift Oppdal AS nie stanowi pomocy państwa w rozumieniu przepisów o pomocy państwa Porozumienia EOG.

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Urząd Nadzoru EFTA uważa, że sprzedaż nieruchomości gnr 271/8 przez gminę miejską Oppdal spółce Strand Drift Oppdal AS nie stanowi pomocy państwa w rozumieniu art. 61 Porozumienia EOG.

Artykuł 2

Postępowanie wszczęte zgodnie z art. 4 ust. 4 w związku z art. 13, części II protokołu 3 dotyczącego sprzedaży nieruchomości gnr 271/8 przez gminę miejską Oppdal zostaje zamknięte.

Artykuł 3

Niniejsza decyzja skierowana jest do Królestwa Norwegii.

Artykuł 4

Jedynie wersja niniejszej decyzji w języku angielskim jest autentyczna.

Sporządzono w Brukseli dnia 9 maja 2012 r.

W imieniu Urzędu Nadzoru EFTA

Oda Helen SLETNES
Przewodnicząca

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Członek Kolegium

⁽¹⁾ Sprawa T-244/08 Konsum Nord przeciwko Komisji, wyrok z dnia 13 grudnia 2011 r., dotychczas nie opublikowany.

⁽²⁾ Sprawa T-244/08 Konsum Nord przeciwko Komisji, pkt 72-76.

⁽³⁾ Sprawa T-244/08 Konsum Nord przeciwko Komisji, pkt 73.