

IV

(Akty przyjęte przed dniem 1 grudnia 2009 r. na mocy Traktatu WE, Traktatu UE i Traktatu Euratom)

DECYZJA URZĘDU NADZORU EFTA

NR 343/09/COL

z dnia 23 lipca 2009 r.

w sprawie transakcji dotyczących nieruchomości o numerach 1/152, 1/301, 1/630, 4/165, 2/70, 2/32
przeprowadzonych przez gminę Time

(Norwegia)

URZĄD NADZORU EFTA ⁽¹⁾,

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym ⁽²⁾, w szczególności jego art. 61–63 oraz protokół 26 do tego porozumienia,

uwzględniając Porozumienie pomiędzy państwami EFTA w sprawie ustanowienia Urzędu Nadzoru i Trybunału Sprawiedliwości ⁽³⁾, w szczególności jego art. 24,

uwzględniając część I art. 1 ust. 3 oraz część II art. 4 ust. 4 i art. 7 ust. 2 protokołu 3 do porozumienia o nadzorze i Trybunale ⁽⁴⁾,

uwzględniając wytyczne Urzędu dotyczące stosowania i interpretacji art. 61 i 62 Porozumienia EOG ⁽⁵⁾, w szczególności rozdział w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne,

uwzględniając decyzję Urzędu z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przepisów wykonawczych, o których mowa w art. 27 w części II protokołu 3 ⁽⁶⁾,

⁽¹⁾ Zwany dalej „Urzędem”.

⁽²⁾ Zwane dalej „Porozumieniem EOG”.

⁽³⁾ Zwane dalej „porozumieniem o nadzorze i Trybunale”.

⁽⁴⁾ Zwany dalej „protokołem 3”.

⁽⁵⁾ Wytyczne dotyczące stosowania i interpretacji art. 61 i 62 Porozumienia EOG oraz art. 1 protokołu 3 do porozumienia o nadzorze i Trybunale, przyjęte i wydane przez Urząd w dniu 19 stycznia 1994 r. (Dz.U. L 231 z 3.9.1994, s. 1 oraz Suplement EOG nr 32 z 3.9.1994, s. 1). Wytyczne zostały ostatnio zmienione dnia 10 czerwca 2009 r. (zwane dalej „wytycznymi dotyczącymi pomocy państwa”). Zaktualizowaną wersję wytycznych dotyczących pomocy państwa opublikowano na stronie internetowej Urzędu: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽⁶⁾ Decyzja nr 195/04/COL z dnia 14 lipca 2004 r. (Dz.U. L 139 z 25.5.2006, s. 37 oraz Suplement EOG nr 26 z 25.5.2006, s. 1), zmieniona decyzją nr 319/05/COL z dnia 14 grudnia 2005 r. (Dz.U. L 113 z 27.4.2006, s. 24 oraz Suplement EOG nr 21 z 27.4.2006, s. 46). Skonsolidowana wersja decyzji nr 195/04/COL znajduje się na stronie internetowej Urzędu: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>.

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z powyższymi przepisami ⁽⁷⁾ oraz uwzględniając otrzymane odpowiedzi,

a także mając na uwadze, co następuje:

I. FAKTY

1. PROCEDURA

W dniu 3 marca 2007 r. Urząd otrzymał skargę od stowarzyszenia o nazwie Aksjonsgruppa „Ta vare på trivelige Bryne” dotyczącą sprzedaży nieruchomości o numerach 1/152, 1/301, 1/630 i 4/165 w gminie Time przez władze gminne dwóm odrębnym podmiotom prywatnym oraz sprzedaży inwestorowi prywatnemu przez Bryne fotballklubb tytułu własności nieruchomości o numerze 2/70 (stadion Bryne, który obejmuje ponadto nieruchomość nr 2/32), która uprzednio została przekazana klubowi przez gminę (nr referencyjny: 414270). W piśmie z dnia 9 maja 2007 r. prywatny inwestor pan Gunnar Oma złożył do Urzędu skargę dotyczącą sprzedaży przez gminę Time jednej z powyższych nieruchomości, tj. nieruchomości o numerze 4/165.

Po wymianie korespondencji i informacji z władzami Norwegii ⁽⁸⁾, w dniu 19 grudnia 2007 r. Urząd podjął decyzję o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie sprzedaży wyżej wymienionych gruntów. Decyzja Urzędu nr 717/07/COL o wszczęciu postępowania została opublikowana w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* oraz w Suplemencie EOG ⁽⁹⁾.

Władze norweskie wyraziły swoje uwagi dotyczące decyzji o wszczęciu postępowania w piśmie z dnia 21 lutego 2008 r. (nr referencyjny 466024). Urząd wezwał zainteresowane strony

⁽⁷⁾ Dz.U. C 138 z 5.6.2008, s. 30 oraz Suplement EOG nr 31 z 5.6.2008, s. 1.

⁽⁸⁾ Dalsze szczegółowe informacje na temat wymiany korespondencji znajdują się w decyzji Urzędu nr 717/07/COL opublikowanej na stronie internetowej Urzędu: http://www.eftasurv.int/fieldswork/fieldstateaid/stateaidregistry/sadecnor07/717_07_col.pdf.

⁽⁹⁾ Porównaj: przypis 7.

do przedstawiania uwag. Urząd otrzymał uwagi od dwóch zainteresowanych stron⁽¹⁰⁾. W piśmie z dnia 24 lipca 2008 r. (nr referencyjny 485974) Urząd przekazał te uwagi władzom Norwegii. W piśmie z dnia 13 sierpnia 2008 r. (nr referencyjny 488289) władze Norwegii zawiadomiły Urząd, że nie mają dalszych uwag.

2. OPIS BADANYCH TRANSAKCJI

2.1. SPRZEDAŻ TYTUŁÓW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI O NUMERACH 1/152, 1/301 I 1/630 SPÓŁCE GRUNNSTEINEN AS

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 sierpnia 2007 r.⁽¹¹⁾ gmina Time sprzedawała tytuły własności nieruchomości numer 1/152 (1 312 metrów kwadratowych), 1/301 (741 metrów kwadratowych) oraz 1/630 (1 167 metrów kwadratowych) w centrum Bryne – centrum administracyjnym gminy Time – deweloperowi prywatnemu Grunnsteinen AS. Na podstawie złożonych wyjaśnień wydaje się, że inicjatywę dotyczącą zawarcia umowy podjęli nabywcy, a przed sprzedażą nie przeprowadzono publicznego postępowania przetargowego⁽¹²⁾. Spółka Grunnsteinen nie dokonała zapłaty za nieruchomości, lecz zobowiązała się do budowy w sumie 65 miejsc parkingowych w zamian za zwykłą płatność za nieruchomości⁽¹³⁾. Punkt 7 umowy ze spółką Grunnsteinen przewidywał, że tytuły własności nieruchomości powinny być przekazane po ukończeniu budowy miejsc parkingowych, najpóźniej do końca 2008 r. Ponadto w punkcie 1 zapisano, że podziemny parking zostanie zarejestrowany pod osobnym tytułem własności w rejestrze gruntów po ponownym przeniesieniu jego własności na gminę Time.

Punkt 1 umowy⁽¹⁴⁾ zawiera zapis, że nieruchomości w momencie zawarcia umowy były przeznaczone na cele związane z mieszkalnictwem, drogą publiczną/parkingiem.

Na mocy punktu 1 umowy spółka Grunnsteinen AS zobowiązała się do budowy podziemnych miejsc parkingowych na nieruchomości o numerze 1/152, z których 65 miało zostać przekazanych gminie Time po zakończeniu budowy (punkty 1 i 5 umowy). Według władz gminy zapłatę za nieruchomości numer 1/152 stanowią 44 miejsca parkingowe w podziemnym parkingu na nieruchomości podlegającej rekompensacie. Jeżeli chodzi o nieruchomości numer 1/301 i 1/630, gmina zleciła wycenę jednej z tych nieruchomości, numer 1/630, które zdaniem gminy zostały wycenione przez Eiendomsmeidler 1. Wycenę nieruchomości numer 1/630, w której stwierdzono, że wartość rynkowa wynosi 600 NOK za metr kwadratowy,

przedstawiono Urzędowi przed wszczęciem formalnego postępowania wyjaśniającego⁽¹⁵⁾. W odpowiedzi na wnioski Urzędu władze norweskie początkowo przestawiły wyliczenia sporządzone przed przedsiębiorstwem budowlane Skanska Norge AS, które wskazywały, że cena za miejsce parkingowe w podziemnym parkingu będzie wynosić w przybliżeniu 150 000 NOK bez VAT i kosztów nabycia/dzierżawy gruntu⁽¹⁶⁾. Na podstawie tych szacunków władze norweskie twierdziły, że cena rynkowa za nieruchomości numer 1/301 i 1/630, w oparciu o wycenę, wyniesie 2 516 400 NOK⁽¹⁷⁾, podczas gdy wartość 21 dodatkowych miejsc parkingowych, które spółka Grunnsteinen zobowiązała się wybudować dla gminy, oszacowano na kwotę 2 625 000⁽¹⁸⁾. Tak więc wartość tych dwóch nieruchomości byłaby w pełni zrekompensowana przez spółkę Grunnsteinen poprzez wybudowanie 21 dodatkowych miejsc parkingowych.

W odpowiedzi na urzędowy nakaz przekazania informacji zawarty w decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego przedstawiono nowe wyceny nieruchomości, jak również szacunki dotyczące ceny parkingu⁽¹⁹⁾. Nowych wycen dokonała spółka OPAK zajmująca się wycenami majątkowymi. Przy zastosowaniu metody kosztowej wyceny gruntów⁽²⁰⁾ spółka OPAK uzyskała wartość rynkową wynoszącą 3,2 miliona NOK za nieruchomości sprzedawane łącznie. Według spółki OPAK dom na nieruchomości numer 1/301 jest przeznaczony do rozbiórki, stanowiąc tym samym obciążenie dla tej nieruchomości. Koszty rozbiórki szacuje się na kwotę 150 000 NOK. Wycena dokonana przez spółkę OPAK uwzględnia również szacunkowe koszty miejsc parkingowych. Przyjmując minimalną powierzchnię 25 metrów kwadratowych na miejsce parkingowe (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz koszty budowy wynoszące 5 200 NOK za metr kwadratowy (opierając się na doświadczeniu), spółka OPAK uzyskała cenę 130 000 NOK za miejsce parkingowe lub 8 450 000 NOK za 65 miejsc parkingowych.

2.2. SPRZEDAŻ TYTUŁU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 4/165 SPÓŁCE BRYNE INDUSTRIPARK AS

W dniu 31 sierpnia 2005 r. gmina Time oraz prywatny deweloper Bryne Industripark AS podpisali umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości nr 4/165 w Håland w gminie Time⁽²¹⁾. Tytuł własności nieruchomości obejmuje 56 365 metrów kwadratowych gruntów przemysłowych; cenę sprzedaży ustalono

⁽¹⁰⁾ Numery referencyjne 484855 (uwagi Norweskiego Związku Piłki Nożnej z dnia 4 lipca 2008 r.), 485026 (uwagi firmy prawniczej Arntzen de Besche w imieniu Bryne fotballklubb z dnia 8 lipca 2008 r.) oraz 485461 (uwagi firmy prawniczej Selmer w imieniu Vålerenga football z dnia 8 lipca 2008 r.).

⁽¹¹⁾ Zwanej dalej „umową z Grunnsteinen”.

⁽¹²⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879), odpowiedź na pytanie 1 lit. e).

⁽¹³⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879), pytanie 1 lit. e).

⁽¹⁴⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załącznik 1).

⁽¹⁵⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załącznik 2). W odpowiedzi Norwegii stwierdza się, że wycena dotyczyła nieruchomości numer 1/301 i 1/630. Jednak nie znajduje to odzwierciedlenia w rzeczywistej wycenie, a podana tam liczba metrów kwadratowych nie wskazuje, że uwzględnione zostały obie nieruchomości.

⁽¹⁶⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załącznik 5).

⁽¹⁷⁾ Wydaje się, że twierdzenie to opiera się na wartości 600 NOK za metr kwadratowy plus wartości budynku na nieruchomości numer 1/301. Urzędowi nie przedstawiono wyceny budynku.

⁽¹⁸⁾ Twierdzenie to opiera się na pierwotnych szacunkach kosztów gminy w wysokości 125 000 NOK, wskazanych w dokumentach roboczych przeznaczonych do analiz na posiedzeniach rady gminy (nr referencyjny 413558, s. 16–17). Wydaje się, że szacunki spółki Skanska uzyskano w późniejszym terminie.

⁽¹⁹⁾ Uwagi władz Norwegii do decyzji Urzędu o wszczęciu postępowania, nr referencyjny 466024, załącznik 3.

⁽²⁰⁾ W języku norweskim: *Tomtebelastningsmetoden*.

⁽²¹⁾ Nr referencyjny 413558, s. 19 i nast.

na 4,7 miliona NOK (czyli około 83 NOK za metr kwadratowy). W chwili podpisania umowy teren ten był przeznaczony na cele przemysłowe, ale szczegółowy plan zagospodarowania nie został przyjęty z powodu zastrzeżeń ze strony Urzędu Dróg Publicznych. Umowa zawiera klauzulę przewidującą możliwość odzyskania nieruchomości (punkt 7) przez gminę Time, w razie gdyby nieruchomość nie została zagospodarowana lub oddana do użytku w okresie 5 lat od przejścia własności.

W chwili zawarcia umowy na nieruchomość składały się niezabudowane grunty. W notatce do rady gminy, która zatwierdziła umowę, administracja gminy stwierdza, że zawarcie umowy o zagospodarowanie powinno stanowić warunek sprzedaży gruntów. Według władz gminy nowe szczegółowe przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego przyjęto dnia 30 sierpnia 2007 r., a na mocy tych przepisów nieruchomość przeznaczono na cele sportowe⁽²²⁾. Umowa sprzedaży przewidywała, że umowa o zagospodarowanie musi być zawarta w oparciu o przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego. Władze norweskie w chwili zgłaszania uwag do decyzji w sprawie wszczęcia postępowania przedstawiły szacunki dotyczące kosztów zagospodarowania zlecone spółce konsultingowej Asplan Viak oraz ofertę na prace ziemne złożoną przez miejscowe przedsiębiorstwo budowlane⁽²³⁾.

Gmina potwierdza, że nie przeprowadzono żadnego postępowania przetargowego przed sprzedażą, której dokonano w następstwie inicjatywy ze strony nabywcy, ale jednocześnie twierdzi również, że grunty były przedmiotem ogłoszenia na jej stronie internetowej w latach 2003–2004. Z notatki służbowej sporządzonej przed dokonaniem sprzedaży wynika, że żądana cena była oparta na cenie, za jaką gmina Time nabyła nieruchomość w 1999 r., do której dodano koszty inwestycji, koszty formalności prawnych i koszty administracyjne. Cenę zatem ustalono zgodnie z ogólną zasadą gminy dotyczącą sprzedaży nieruchomości przemysłowych, tj. zasadą sprzedaży po kosztach⁽²⁴⁾.

Skarżący utrzymywał, że cena za tego rodzaju nieruchomość powinna wynosić ok. 400 NOK za metr kwadratowy, opierając się na wycenie rzekomo dokonanej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w styczniu 2007 r.⁽²⁵⁾ Jednakże nie przedstawiono żadnej dokumentacji w tym względzie. Władze gminy twierdzą, że cena rynkowa wynosiłaby od 80 NOK do 115 NOK za metr kwadratowy na tym obszarze, opierając się na sprzedaży podobnych nieruchomości pomiędzy podmiotami prywatnymi w regionie⁽²⁶⁾. W odpowiedzi na urzędowy nakaz przekazania informacji, zawarty w decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego, władze norweskie przedstawiły wycenę dokonaną przez spółkę OPAK. Wycena dokonana przez spółkę OPAK dotyczy gruntów z przeznaczeniem obowiązującym w czasie podpisania umowy, tj. z przeznaczeniem przemysłowym, a nie z przeznaczeniem sportowym, jak to przewidują późniejsze przepisy w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Wycena nie jest oparta na metodzie eksploatacyjnej, lecz na wartości sprzedaży, określanej

jako „cena uznawana za możliwą do zapłacenia przez kilka niezależnych zainteresowanych stron w dniu wyceny”. W omawianej sprawie cena ta została ustalona w odniesieniu do cen sprzedaży uzyskiwanych za „porównywalne nieruchomości na tym obszarze”. W wycenie stwierdza się, że ceny rynkowej nie da się ustalić z założeniem całkowitej pewności, ale że z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że wynosi ona od 80 NOK do 100 NOK za metr kwadratowy.

2.3. SPRZEDAŻ TYTUŁU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 2/70 I 2/32 NA RZECZ KLUBU BRYNE FOTBALLKLUBB

2.3.1. Umowa sprzedaży

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2003 r.⁽²⁷⁾ gmina Time przekazała tytuł własności stadionu w Bryne (tytuły własności nieruchomości numer 2/32 i 2/70) o powierzchni około 53 000 metrów kwadratowych klubowi Bryne fotballklubb (Bryne FK)⁽²⁸⁾. Budynek na gruntach (w tym trybuna stadionu) już należały do klubu piłkarskiego oraz obowiązywały umowy dzierżawy gruntów⁽²⁹⁾. Wydaje się, że jeden budynek nienależący do Bryne fotballklubb pozostaje na tym gruncie; przewidywano, że klub może przejść prawa gminy na mocy umowy dzierżawy z właścicielem budynku⁽³⁰⁾.

Na mocy punktu 2 umowy z Bryne nieruchomości numer 2/32 i 2/70 przekazuje się na rzecz Bryne FK bezpłatnie. Ponadto gmina pokryła wszystkie koszty związane z przeniesieniem własności nieruchomości, takie jak parcelowanie, pomiary itp. Nieruchomości obejmują około 53 000 metrów kwadratowych, a umowa stanowiła jasno, że powinny one być przede wszystkim wykorzystane na cele sportowe.

Z punktu 1 umowy wynika, że klub piłkarski wnioskował o przeniesienie praw do gruntów. Celem było zwiększenie wartości majątku klubu, co miało umożliwić modernizację boiska piłkarskiego zgodnie z obowiązującymi wymogami dla boisk używanych w Tippeligaen (norweska ekstraklasa). Notatki służbowe sporządzone przez gminę wskazują, że istotną sprawą dla klubu była możliwość zastawienia nieruchomości jako zabezpieczenia długów, chociaż jej wartość mogła ulec zmniejszeniu za sprawą zapisu w umowie przewidującego jej wykorzystanie jedynie na cele sportowe.

W odpowiedzi na urzędowy nakaz przekazania informacji zawarty w decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego władze norweskie przedstawiły wycenę gruntów stadionowych w stanie z chwili przeniesienia. Wyceny dokonała spółka OPAK, która – opierając się na wycenie tych gruntów jako gruntów przeznaczonych na obiekty sportowe – uzyskała cenę sprzedaży w wysokości 2 650 000 NOK.

⁽²⁷⁾ Zwanej dalej „umową z Bryne”.

⁽²⁸⁾ Nr referencyjny 413558, s. 29 oraz odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załącznik 29). Z dokumentów roboczych dotyczących sprzedaży wynika, że gmina z kolei nabyła grunt od klubu piłkarskiego za 1 mln NOK w 1996 r. Urząd nie posiada dalszych informacji w sprawie tej sprzedaży.

⁽²⁹⁾ Umowy dzierżawy gruntów przedstawione przez Norwegię, załączniki nr 18 i 19 do odpowiedzi władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879).

⁽³⁰⁾ Zob. załącznik 24 do odpowiedzi władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879).

⁽²²⁾ Uwagi władz Norwegii do decyzji Urzędu o wszczęciu postępowania, nr referencyjny 466024, przypis 9.

⁽²³⁾ Uwagi władz Norwegii do decyzji Urzędu o wszczęciu postępowania, nr referencyjny 466024, załączniki 8 i 9.

⁽²⁴⁾ Nr referencyjny 413558, s. 16–17.

⁽²⁵⁾ Zob. nr referencyjny 413558 (pierwotna skarga), powtórzona w uwagach Aksjonsgruppa do odpowiedzi władz Norwegii, nr referencyjny 477440.

⁽²⁶⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załączniki 13–17).

Skarżący twierdzi, że Bryne FK w 2007 r. planował sprzedaż stadionu Forum Jæren za 50 milionów NOK. W Håland miał zostać wybudowany nowy stadion, na gruntach zakupionych od Bryne Industripark AS (o którym mowa powyżej). W odpowiedzi Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji władze norweskie potwierdziły, że pomiędzy Bryne FK a Forum Jæren podpisano list intencyjny dotyczący nieruchomości numer 2/70, ale nie były w stanie przedstawić kopii tegoż listu. Jednak wydaje się, że w 2008 r. transakcje te zostały uchylone, gdyż koszty budowy planowanego stadionu w Håland okazały się znacznie wyższe niżeli przewidywano ⁽³¹⁾.

2.3.2. Bryne FK

Podmiot przejmujący grunty, Bryne FK, jest miejscowym klubem piłkarskim, obecnie grającym w tzw. „Adecco League” (pierwsza liga). Bryne FK jest wpisany do rejestru przedsiębiorstw jako organizacja nienastawiona na zysk ⁽³²⁾, ale ten klub piłkarski założył również spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, Bryne Fotball AS.

Zgodnie z informacjami dostarczonymi przez władze norweskie ⁽³³⁾ w 2001 r. klub i spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły umowę o współpracy opartą na standardowej umowie opracowanej przez Norweski Związek Piłki Nożnej dotyczącej współpracy pomiędzy komercyjnymi i niekomercyjnymi działami zespołu. Zgodnie z umową ⁽³⁴⁾ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwana w tym czasie Bryne Fotball ASA, odpowiadała za następującą działalność gospodarczą: zawieranie umów o sponsoring, sprzedaż praw medialnych i telewizyjnych oraz miejsc reklamowych, sprzedaż i licencjonowanie akcesoriów dla kibiców, wykorzystanie trenerów i zawodników do celów reklamowych, komercyjne wykorzystanie nazwy i logo klubu, sprzedaż biletów na miejscowe mecze klubu oraz zawieranie umów dotyczących działalności związanej z grą bingo. Z drugiej strony, Bryne FK był odpowiedzialny za wszystkie kwestie sportowe, takie jak szkolenie oraz selekcja zespołów, kalendarz rozgrywek oraz mecze jako takie, załatwianie spraw związanych z podróżami zawodników, prawa i obowiązki względem zawodników, członków, innych organizacji i agencji rządowych, nałożone na klub na mocy przepisów i regulaminów stowarzyszeń sportowych, opłaty członkowskie oraz drobna działalność gospodarcza, taka jak loterie organizowane podczas meczów, oraz eksploatacja stadionu.

No mocy umowy o współpracy spółka Bryne Fotball ASA była finansowo odpowiedzialna za zawodników ⁽³⁵⁾. Ponadto Bryne

Fotball ASA płaciła cenę zakupu zawodników lub, ewentualnie, płaciła Bryne FK stosowną cenę, gdy zawodnik awansował do drużyny elitarnej z zespołów juniorskich klubu. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zatrzymywała również zyski netto po opłaceniu tych wydatków. Wreszcie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uiszczala na rzecz Bryne FK opłatę w wysokości 150 000 NOK rocznie za dzierżawę stadionu, jak również 10 000 NOK za każdy oficjalny mecz piłkarski oraz określoną cenę za prawa medialne, prawa sponsorów itp.

Jednakże aby działać zgodnie z ogólnymi zasadami Norweskiego Związku Piłki Nożnej, umowy o pracę z zawodnikami były formalnie zawierane przez Bryne FK, a klub był również, formalnie, stroną umów dotyczących sprzedaży, kupna i wypożyczenia zawodników. Ponadto klub był odpowiedzialny za zarządzanie kwestiami o charakterze czysto sportowym (takimi jak szkolenie, selekcja itp.).

Wiosną 2004 r. klub i spółka przeszły reorganizację. Wszelką działalność Bryne ASA przeniesiono do Bryne FK, a spółka Bryne Fotball ASA zmieniła swój status i przyjęła nazwę Bryne Fotball AS, a jedynym jej celem była spłata długów. Wydaje się, że długi spłacono w 2006 r. ⁽³⁶⁾. Zatem obecnie cała działalność, gospodarcza lub inna, jest prowadzona w ramach Bryne FK.

3. UWAGI WŁADZ NORWESKICH

Rząd norweski przedstawił uwagi do decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego.

3.1. UWAGI DO SPRZEDAŻY TYTUŁÓW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 1/152, 1/301 I 1/630 SPÓŁCE GRUNNSTEINEN AS

Wraz z uwagami władze norweskie przestawiły również wycenę nieruchomości, w tym wycenę podziemnych miejsc parkingowych.

Władze norweskie stoją na stanowisku, że nieruchomości nie oddano bez wynagrodzenia; gmina otrzymała wynagrodzenie w postaci budowy podziemnego parkingu. Nie ma zatem mowy o pomocy państwa, jeżeli koszt budowy miejsc parkingowych odpowiada przynajmniej wartości nieruchomości przeniesionych na spółkę Grunnsteinen AS.

W tym względzie władze norweskie wskazują na wycenę dokonaną przez spółkę OPAK, która uzyskała wartość w granicach od 4 510 000 NOK do 5 636 000 NOK za nieruchomości przeniesione na spółkę Grunnsteinen, traktowane łącznie. Ponadto spółka OPAK szacuje koszt budowy miejsc parkingowych na parkingu podziemnym na około 8 450 000 NOK, opierając się na doświadczeniu z podobnych projektów, co jest normalną praktyką. Władze norweskie wskazują również, że przedsiębiorstwo budowlane Skanska na tej samej podstawie oszacowało koszty budowy jednego miejsca parkingowego na 150 000 NOK, co daje 9 750 000 NOK za 65 miejsc parkingowych.

⁽³¹⁾ Uwagi Bryne FK dotyczące wszczęcia formalnego postępowania wyjaśniającego (nr referencyjny 485026).

⁽³²⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załącznik 21).

⁽³³⁾ Uwagi władz Norwegii do decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego, pismo z dnia 21 lutego 2008 r. (nr referencyjny 466024).

⁽³⁴⁾ Załącznik 13 do uwag władz Norwegii do decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego, pismo z dnia 21 lutego 2008 r. (nr referencyjny 466024).

⁽³⁵⁾ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wypłacała wynagrodzenia zawodników oraz wynagrodzenia fizjoterapeutów, trenerów oraz innego personelu pomocniczego; opłacała też składki na ubezpieczenie społeczne płacone przez pracodawcę oraz zakup i utrzymanie sprzętu niezbędnego do prowadzenia szkolenia i meczów; pokrywała także koszty podróży zespołów związane z meczami wyjazdowymi.

⁽³⁶⁾ Odpowiedź władz Norwegii na pierwszy wniosek Urzędu o udzielenie informacji (nr referencyjny 427879, załącznik 22).

Opierając się na tych danych liczbowych, władze norweskie wskazują, że koszt parkingu z nadwyżką rekompensuje wartość nieruchomości oraz że nie ma mowy o żadnej pomocy państwa.

3.2. UWAGI DO SPRZEDAŻY TYTUŁU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 4/165 SPÓŁCE BRYNE INDUSTRIPARK AS

Jeżeli chodzi o sprzedaż nieruchomości numer 4/165 spółce Bryne Industripark AS, przedstawiono ponownie wycenę dokonaną przez spółkę OPAK. Władze norweskie wskazały, że spółka OPAK dokonała wyceny gruntów zgodnie z obowiązującymi przepisami na tamtą chwilę, tj. niezagospodarowanych gruntów zarezerwowanych na cele przemysłowe w ogólnym planie gminnym, ale niepodlegających szczegółowemu planowi zagospodarowania. Władze norweskie wskazują, że jest rzeczą nieistotną, iż przedłożono, a później wycofano wnioski w sprawie szczegółowego planu zagospodarowania oraz że później ponownie zmieniono przeznaczenie tego obszaru na cele sportowe, zważywszy że nie było obowiązującego planu zagospodarowania w chwili zawierania transakcji.

Mając powyższe uwagi na względzie, władze norweskie podkreślają, że rzeczywista cena zapłacona przez spółkę Bryne Industripark, 4 700 000 NOK (co odpowiada 83 NOK za metr kwadratowy), mieści się w dopuszczalnym zakresie cenowym od 4 510 000 NOK do 5 636 000 NOK (lub 80 NOK do 100 NOK za metr kwadratowy), określonym w wycenie dokonanej przez spółkę OPAK. Przyznając, że zapłacona cena mieści się z niższym zakresie dopuszczalnego przedziału cenowego określonego przez spółkę OPAK, władze norweskie mimo wszystko wskazują, że nie ma mowy o pomocy państwa, dopóki zapłacona cena nie odbiega znacząco od oszacowanych wartości, gdyż wartość niezagospodarowanych gruntów, które nie podlegają planowi zagospodarowania, jest w każdym wypadku niepewna.

3.3. UWAGI DO SPRZEDAŻY TYTUŁU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 2/70 I 2/32 NA RZECZ KLUBU BRYNE FK

W odniesieniu do sprzedaży nieruchomości numer 2/70 i 2/32 władze norweskie twierdzą, że pierwszą kwestią, którą należy ocenić, jest to, czy klubowi Bryne FK przyznano korzyść ekonomiczną w wyniku dokonanej transakcji. W załączonej wycenie spółka OPAK oszacowała wartość nieruchomości, na której jest zbudowany stadion, w zakresie od 2 385 000 NOK do 2 915 000 NOK. Ponieważ za nieruchomość nie zapłacono wynagrodzenia, władze norweskie przyznają, że klub Bryne FK uzyskał korzyść ekonomiczną odpowiadającą wartości nieruchomości ustalonej przez spółkę OPAK.

Pomimo korzyści przyznanej klubowi Bryne FK władze norweskie wskazują, że transakcja nie wiązała się z pomocą państwa w myśl art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG. Ich zdaniem klub Bryne FK w chwili dokonywania transakcji nie był przedsiębiorstwem w myśl reguł EOG dotyczących pomocy państwa. Przyjmując ten punkt widzenia, władze norweskie wzięły pod uwagę strukturę organizacyjną klubu w chwili dokonywania transakcji: wówczas klub Bryne FK prowadził jedynie niekomercyjną i niezawodową działalność, natomiast za działalność komercyjną odpowiadała spółka Bryne Fotball ASA, która przejmowała na siebie również ryzyko i korzyści ekonomiczne związane z zawodową drużyną piłkarską.

Jeżeli chodzi o jakąkolwiek ewentualną pomoc państwa na rzecz Bryne Fotball ASA, Norwegia twierdzi, że została ona wykluczona w ramach warunków umowy o współpracy. Zgodnie z umową spółka Bryne Fotball ASA miała obowiązek uiszczać na rzecz klubu Bryne FK roczną opłatę w wysokości 150 000 NOK za użytkowanie stadionu, plus 10 000 NOK za każdy oficjalny mecz. W ten sposób umowa miała zapewnić, że korzyść ekonomiczna wynikająca z przeniesienia gruntów przypadnie jedynie klubowi Bryne FK.

W odniesieniu do połączenia Bryne Fotball ASA i Bryne FK, które miało miejsce około pół roku po przeniesieniu własności nieruchomości, władze norweskie wskazują, iż nie można założyć, że w wyniku połączenia korzyść przyznana przez gminę zwiększy się automatycznie i proporcjonalnie do działalności komercyjnej klubu. Zamiast tego bieżącą działalność gospodarczą trzeba szczegółowo przeanalizować celem ustalenia klucza podziału na działalność gospodarczą i działalność niezaliczaną do działalności gospodarczej.

4. UWAGI STRON TRZECICH

4.1. UWAGI KLUBU BRYNE FK

Klub Bryne FK przekazał uwagi dotyczące przeniesienia własności nieruchomości oraz struktury organizacyjnej i działalności klubu.

Klub wyjaśnia, zgodnie z tym, co przedstawiono powyżej, że jego struktura organizacyjna uległa zmianie, gdy klub Bryne FK i spółka Bryne Fotball ASA połączyły się w 2004 r. Obecnie cała działalność jest prowadzona w ramach klubu Bryne FK. Jednak klub zawarł umowę równoległą ze spółką Klubinvest AS, która ponosi finansowe ryzyko związane z kontraktami z zawodowymi piłkarzami.

Ponadto klub wskazuje, że miał ujemne wyniki w 2005, 2006 i 2007 r. oraz że główna część jego działalności ma charakter niekomercyjny, głównie związany z młodymi piłkarzami. Z całkowitej liczby 2 047 godzin działalności w klubie⁽³⁷⁾ na działalność gospodarczą przypada jedynie około 230 godzin, czyli 11 procent całości. Wszelka działalność niezaliczana do działalności gospodarczej odbywa się w obiektach zlokalizowanych na gruntach przeniesionych na rzecz klubu za sprawą umowy z 2003 r.

Jeżeli chodzi o przeniesienie tytułu własności do stadionu, klub podkreśla, że w 2003 r. przeniesiono jedynie własność gruntu, gdyż klub już był właścicielem budynków i obiektów. Ponadto klub odnosi się do umowy dzierżawy zawartej przez gminę Time, działającą w charakterze byłego właściciela nieruchomości, na mocy której pewien obszar na gruntach będących przedmiotem przeniesienia tytułu własności jest zarezerwowany na parking na okres 99 lat. Klub jest zdania, że długoterminowa umowa dzierżawy znacznie obniża wartość nieruchomości oraz że nie zostało to wzięte pod uwagę przez spółkę OPAK.

⁽³⁷⁾ Na podstawie tabeli dostarczonej przez Bryne FK (zawartej w dokumencie o nr referencyjnym 485026) z danymi o liczbie godzin z podziałem na grupy wiekowe, miesiące i rodzaje działalności (szkolenie, mecz itp.).

Zdaniem klubu, Bryne FK nie był przedsiębiorstwem w chwili przeniesienia własności gruntów, ze względu na ówczesną strukturę organizacyjną oraz umowę o współpracy opisaną powyżej. Ponieważ kwestię pomocy należy oceniać w momencie przeniesienia własności, nie ma mowy o pomocy państwa. Co do wartości nieruchomości klub zwraca uwagę, że ze względu na ujemną wartość umowy dzierżawy, przewidującej rezerwację część gruntów na parking, rzeczywista wartość gruntów będących przedmiotem przeniesienia tytułu własności jest znacznie niższa niż ta, którą podaje OPAK. Dlatego też, gdyby Urząd miał uznać, że przeniesienie wiąże się z pomocą, ewentualny element pomocy może zatem stanowić pomoc *de minimis*.

4.2. UWAGI NORWESKIEGO ZWIĄZKU PIŁKI NOŻNEJ

Norweski Związek Piłki Nożnej (NFF) przedstawił uwagi dotyczące ogólnej organizacji norweskiej piłki nożnej, jednocześnie powstrzymując się od szczegółowego komentarza w omawianej sprawie.

Związek wyjaśnia, że jest jedną z największych w Norwegii organizacji nienastawionych na zysk, liczącą ponad 500 000 członków, w tym 400 000 aktywnych piłkarzy. Rekrutacja i rozwój piłkarzy na wszystkich poziomach stanowi główny przedmiot działalności związku.

Dlatego też NFF czyni starania, aby na terenie całego kraju znajdowały się odpowiednie obiekty.

NFF wskazuje, iż z zasady obowiązkiem publicznym jest oferowanie i organizacja zajęć sportowych dla dzieci i młodych ludzi w ich lokalnym środowisku. Budowa nowych obiektów zatem wymaga wkładu ze strony społeczności sportowej, jak również organów publicznych. W rzeczywistości NFF sądzi, że wkład klubów w to zadanie publiczne jest dosyć istotny, chociaż nigdy nie został określony ilościowo. Dodatkową korzyścią jego wysiłków na rzecz dzieci i młodzieży jest stworzenie kanału przepływu piłkarzy pomiędzy zespołami amatorskimi a zawodowymi. Solidarność z miejscowymi klubami jest zawsze ważnym celem, nawet gdy przychody są generowane poprzez sprzedaż praw medialnych na poziomie krajowym lub europejskim.

4.3. UWAGI VÅLERENGA FOTBALL

Vålerenga Fotball, poprzez swojego przedstawiciela prawnego, firmę Selmer Law, przedstawił ogólne uwagi w kwestii przeniesienia własności gruntów na rzecz klubów piłkarskich w celu budowy obiektów piłkarskich. Według Vålerenga kwestia ta ma praktyczne znaczenie i prawdopodobnie pojawi się ponownie w przyszłości.

Wobec powyższego klub wskazuje na 6 kwestii, które mogą mieć znaczenie przy rozstrzygnięciu takich spraw. Po pierwsze, wskazuje na znaczenie prowadzenia oddzielnej księgowości dla komercyjnej i niekomercyjnej działalności klubu. Po drugie, Vålerenga twierdzi, że klub będący właścicielem stadionu, który jest dzierżawiony, może wciąż wykraczać poza definicję

przedsiębiorstwa, pod warunkiem że działa jedynie jako „bierny właściciel”. Po trzecie, Vålerenga jest zdania, że istnieje przypuszczenie, iż budowa i eksploatacja stadionów piłkarskich nie ma wpływu na wymianę handlową. Po czwarte, wskazuje się, że stadiony piłkarskie mogą być postrzegane jako infrastruktura społeczna. Po piąte, rynkową kwotę dzierżawy stadionu piłkarskiego powinno się ustalać na podstawie tego, ile nabywcy gotowi są zapłacić, a nie na podstawie tego, czy inwestycja zostanie zamortyzowana. Po szóste, obowiązek wybudowania i eksploatacji stadionu piłkarskiego towarzyszący przeniesieniu własności gruntów ma ujemną wartość, co oznacza, że klub nie ma żadnej korzyści ekonomicznej.

II. OCENA

1. OBECNOŚĆ POMOCY PAŃSTWA

Artykuł 61 ust. 1 Porozumienia EOG brzmi następująco:

„Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszego Porozumienia, wszelka pomoc przyznawana przez państwa członkowskie WE, państwa EFTA lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiejkolwiek 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”.

Z powyższego postanowienia wynika, że pomoc państwa w rozumieniu Porozumienia EOG jest obecna, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- pomoc musi być udzielana przy użyciu *zasobów państwowych*,
- pomoc musi faworyzować niektóre przedsiębiorstwa lub produkcję niektórych towarów, tj. dany środek musi przynosić *przedsiębiorstwu korzyść ekonomiczną*,
- środek musi być *selektywny* w rozumieniu Porozumienia EOG,
- środek musi być w stanie *zakłócać konkurencję i mieć wpływ na wymianę handlową* między umawiającymi się stronami.

To czy warunki te zostały spełnione, należy ocenić indywidualnie w odniesieniu do każdej transakcji opisanej powyżej.

2. SPRZEDAŻ TYTUŁÓW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 1/152, 1/301 I 1/630 SPÖLCE GRUNNSTEINEN AS

W decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego Urząd wyraził wątpliwości co do tego, czy transakcja odbyła się na warunkach rynkowych. Urząd uznał, że z zasady transakcja, w której ceną płaconą za nieruchomość jest obowiązek wybudowania podziemnej nieruchomości dla gminy, może odbywać się na warunkach rynkowych. Jednakże aby Urząd mógł zweryfikować, że tak rzeczywiście było, należałoby dokonać wyceny nieruchomości i ustalić w wiarygodny sposób cenę rynkową budowy miejsc parkingowych.

Ponadto w decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego Urząd wskazał, że przedstawiona wówczas przez władze norweskie wycena, dokonana przez spółkę Eien-domsmeqler 1, obejmowała jedynie jedną z przedmiotowych nieruchomości. Urząd podał również w wątpliwość wiarygodność wyceny nieruchomości numer 1/630, gdyż w wycenie tej nie wskazano zastosowanej metody ani też nie wspomniano o cechach nieruchomości, które były decydujące dla ostatecznych wniosków.

Urząd ustalił również, że transakcja miała wpływ na wymianę handlową i konkurencję w EOG.

W następstwie decyzji Urzędu o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego władze norweskie przedstawiły nową wycenę nieruchomości, jak również wycenę kosztów budowy miejsc parkingowych, dokonaną przez spółkę OPAK. Urząd zauważa, że nie można uznać, iż spółka Grunnsteinen uzyskała jakąś korzyść, jeżeli można wykazać, że wartość nieruchomości była równa lub niższa niż wartość ujemna obowiązku wybudowania podziemnego parkingu. W celu sprawdzenia, czy tak rzeczywiście było, konieczne jest dokonanie oceny wiarygodności operatu spółki OPAK z uwzględnieniem metody określonej w wytycznych w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne.

2.1. OCENA OPERATU SPORZĄDZONEGO PRZEZ SPÓŁKĘ OPAK

Zgodnie z wytycznymi w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne wartość rynkową nieruchomości powinien ustalać na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny rzeczoznawca majątkowy cieszący się dobrą opinią, który powinien być niezależny w wykonywaniu swoich zadań. Ponadto niedogodność ekonomiczna wynikająca ze szczególnych obowiązków powinna być wyceniona odrębnie i może być zrekompensowana w ramach ceny nabycia⁽³⁸⁾.

Rzeczoznawca majątkowy cieszący się dobrą opinią

Operat szacunkowy sporządziła spółka OPAK, która prowadzi działalność w zakresie zarządzania budowlami oraz świadczy usługi na rzecz stowarzyszeń właścicieli domów i usługi w zakresie wyceny. Przedmiotowy operat opracował Jacob Aarsheim.

Wytyczne dotyczące pomocy państwa stanowią, iż „rzeczoznawcą majątkowym” jest osoba ciesząca się dobrą opinią, która uzyskała odpowiedni stopień w uznanym ośrodku szkoleniowym lub równoważne kwalifikacje akademickie oraz posiada odpowiednie doświadczenie i jest kompetentna w dokonywaniu wyceny gruntów i budynków w danej lokalizacji oraz kategorii majątku.

Władze norweskie wyjaśniły, że spółka OPAK oraz w szczególności Jacob Aarsheim posiadają duże doświadczenie w wycenie nieruchomości tego rodzaju na obszarze Jæren. Ich

zapewnienia potwierdza życiorys Jacoba Aarsheima, który został dołączony do uwag władz norweskich do Urzędu⁽³⁹⁾. Poza rozległym doświadczeniem Jacob Aarsheim posiada wykształcenie w zakresie technologii budowlanej. Stąd też nie ma powodu wierzyć, że spółka OPAK i Jacob Aarsheim nie spełniają kryteriów określonych w wytycznych i że nie cieszą się dobrą opinią.

Niezależność rzeczoznawcy majątkowego

Wytyczne w sprawie pomocy państwa stanowią, iż: „rzeczoznawca powinien być niezależny w wykonywaniu swych zadań, tj. władze publiczne nie powinny mieć prawa do wydawania nakazów dotyczących wyników wyceny”.

W operacie określono cel wyceny oraz potwierdzono obecność Jacoba Aarsheima i jeszcze jednej osoby ze spółki OPAK w czasie wizji lokalnej. Załączono również szczegółowe wyjaśnienie zastosowanej metody. W tym świetle Urząd nie widzi powodu, by powątpiewać w to, czy rzeczoznawca wykonał swoje zadanie w pełni niezależnie w rozumieniu wytycznych.

Ocena wartości rynkowej na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników i standardów wyceny

Wytyczne określają „wartość rynkową” jako „cenę, po której grunty i budynki mogłyby być sprzedane na podstawie prywatnej umowy między wyrażającym wolę sprzedawcy sprzedawcą a niezależnym kupującym w dniu wyceny, przy założeniu że nieruchomość jest publicznie wystawiona na rynku, warunki rynkowe zezwalają na prawidłową sprzedaż, a na negocjacje dotyczące sprzedaży przewidziano zwykły okres, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości”.

W operacie spółki OPAK wymienia się między innymi następujące podstawy i założenia:

- właściciel wyraża wolę sprzedaży,
- nieruchomość może być swobodnie wystawiona na sprzedaż w normalnym terminie,
- nabywcy, którzy gotowi są zapłacić niezwykle wysoką cenę ze względu na „szczególne interesy”, nie są brani pod uwagę,

[...]

- wycena zostanie dokonana zgodnie z ustalonymi praktykami spółki OPAK w zakresie wycen i z trybem prowadzenia wycen określonym przez UiS.

⁽³⁸⁾ Wytyczne w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne, pkt 2.2 lit. a)–c).

⁽³⁹⁾ Uwagi władz Norwegii do decyzji Urzędu o wszczęciu postępowania, nr referencyjny 466024, s. 8 oraz załącznik 5 (życiorys).

Ponieważ budynek na nieruchomości jest przeznaczony do rozbiórki, spółka OPAK dokonała wyceny nieruchomości jako gruntów niezabudowanych. Zastosowaną metodę, określaną jako „metoda kosztowa wyceny gruntów”, wyjaśniono poniżej:

„Wycena nieruchomości zależy od przewidywanego wykorzystania i potencjału do zabudowy, w tym oczekiwanych zysków. Bezpośrednim parametrem są tutaj koszty gruntów, tj. różnica pomiędzy wartością rynkową w pełni zabudowanej nieruchomości a całkowitymi kosztami budowy, obejmującymi marżę zysku, ale nieobejmującymi kosztu gruntów, podzielona przez liczbę metrów kwadratowych wewnętrznej powierzchni użytkowej, wyłączwszy piwnice”⁽⁴⁰⁾. Ponadto wyjaśnia się, że koszty gruntów będą zależały od zapotrzebowania na budynki na danym obszarze, kosztów budowy i obowiązujących przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Podczas dokonywania wyceny uwzględnione zostanie również doświadczenie ze sprzedaży porównywalnych gruntów na tym obszarze.

Stosując tę metodę, spółka OPAK uzyskała cenę 3,2 miliona NOK jako uzasadnioną szacunkową cenę sprzedaży.

Urząd ustalił wcześniej w swojej decyzji dotyczącej sprzedaży budynku Biblioteki Uniwersyteckiej w Oslo, że metoda kosztowa wyceny gruntów jest metodą akceptowalną w przypadku działek bez istniejącej zabudowy⁽⁴¹⁾. Norweskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (NTF) na swoich stronach internetowych⁽⁴²⁾ odwołuje się przede wszystkim do innych metod, takich jak metoda kapitalizacji netto, metoda przepływu środków pieniężnych oraz metoda technicznej wartości. Jednakże metody te zakładają obecność istniejącej zabudowy na gruntach. Przy założeniu, że budynek na przedmiotowym gruncie przeznaczony jest do rozbiórki, Urząd uznaje, że metoda kosztowa wyceny gruntów jest metodą akceptowalną w przypadku trzech przedmiotowych nieruchomości.

Niedogodność ekonomiczna wynikająca ze szczególnych obowiązków

Zgodnie z wytycznymi „szczególne obowiązki związane z gruntami i budynkami, a nie z kupującym lub jego działalnością gospodarczą, mogą być uwzględnione przy sprzedaży w interesie publicznym, pod warunkiem że każdy potencjalny kupujący jest zobowiązany i zasadniczo jest w stanie je spełnić, niezależnie od tego, czy prowadzi przedsiębiorstwo czy też nie oraz niezależnie od rodzaju jego działalności. Niedogodność ekonomiczna wynikająca z takich obowiązków powinna być wyceniona oddzielnie przez niezależnych rzeczoznawców i może być zrekomensowana w ramach ceny nabycia”.

Urząd uznaje, że obowiązek wybudowania podziemnego parkingu jest takim szczególnym obowiązkiem, który nie jest związany z kupującym. Również koszty rozbiórki budynku przeznaczonego do rozbiórki mogą być wycenione i zrekomensowane na tych samych zasadach.

Jeżeli chodzi o obowiązek wybudowania podziemnych miejsc parkingowych, szacunek kosztów opiera się na wytycznych wydanych przez organy publiczne oraz niezależny instytut inżynieryjny⁽⁴³⁾, które przewidują przeznaczenie 25 metrów kwadratowych na miejsce parkingowe, oraz na doświadczeniu w zakresie kosztów budowy podziemnych parkingów. Spółka OPAK stwierdza, że ta metoda kalkulacji kosztów stanowi zwyczajną praktykę w branży. Na tej podstawie spółka OPAK uzyskała cenę 130 000 NOK za miejsce parkingowe, czyli 8 450 000 NOK za 65 miejsc parkingowych, bez podatku VAT i kosztów gruntów.

Koszty rozbiórki, w tym opłaty za zbiórkę i sortowanie odpadów, ustalono na podstawie doświadczenia z podobnych prac rozbiórkowych. Spółka OPAK szacuje, że koszty te mogą wynosić 150 000 NOK.

Urząd przypomina, że pomimo iż jest zobowiązany dokonać oceny treści opinii eksperckich przedstawionych przez podmioty zewnętrzne, nie ma obowiązku angażować swoich własnych konsultantów zewnętrznych⁽⁴⁴⁾. Po zbadaniu kalkulacji kosztów przez niezależnego eksperta posiadającego odpowiednią wiedzę techniczną w zakresie wyceny nieruchomości jako takiej oraz w oparciu o kontrolę obiektów Urząd przyjmuje pogląd, iż kalkulacje te są zgodne z wytycznymi dotyczącymi pomocy państwa. Dlatego też szacowane koszty mogą być zrekomensowane w ramach ceny nabycia.

2.2. WNIOSKI DOTYCZĄCE ELEMENTU POMOCY PAŃSTWA W SPRZEDAŻY TYTUŁÓW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 1/152, 1/301 I 1/630 SPÓŁCE GRUNNSTEINEN AS

W oparciu o powyższą ocenę operatu sporządzonego przez spółkę OPAK Urząd stwierdza, że skoro niedogodność ekonomiczna wynikająca z obowiązku wybudowania podziemnych miejsc parkingowych oraz koszty rozbiórki przeznaczonego do tego celu budynku są szacowane na łączną kwotę 8,6 miliona NOK, a wartość nieruchomości szacują się na kwotę 3,2 miliona NOK, transakcja nie zapewnia żadnej korzyści ekonomicznej spółce Grunnsteinen AS. Ponieważ ujemna wartość niedogodności ekonomicznej znacząco przewyższa dodatnią wartość nieruchomości, na ten wniosek nie ma wpływu żaden uzasadniony margines błędu czy też fakt, iż spółka OPAK stwierdza, że wycena takich nieruchomości jest w rzeczy samej niepewna.

Jednakże Urząd zauważa, że różnica w wartości pomiędzy obowiązkiem, jaki przyjmuje na siebie spółka Grunnsteinen, a wartością nieruchomości jest tak znaczna, iż może wskazywać, że wartość rynkowa uzyskana przez spółkę OPAK może być niepewna. Jednak biorąc pod uwagę znaczną rozbieżność, nawet znacząca korekta wartości uzyskanych przez spółkę OPAK nie prowadziłaby do wniosku, że spółka Grunnsteinen uzyskała korzyść.

W tym kontekście Urząd stwierdza, że przeniesienie własności nieruchomości numer 1/152, 1/301 i 1/360 na spółkę Grunnsteinen nie wiązało się z udzieleniem pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG.

⁽⁴⁰⁾ Wycena nieruchomości numer 1/152, 1/301 i 1/630 dokonana przez spółkę OPAK (załącznik 3 do dokumentu o nrze referencyjnym 466024).

⁽⁴¹⁾ Decyzja Urzędu nr 170/05/COL z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości będących własnością publiczną – budynek Biblioteki Uniwersyteckiej oraz część przyległej nieruchomości w Oslo.

⁽⁴²⁾ <http://www.ntf.no/naring.aspx>

⁽⁴³⁾ Norges byggforskingsinstitutt oraz Statens vegvesen.

⁽⁴⁴⁾ Sprawa T-274/01 *Valmont przeciwko Komisji* [2004] Zb.Orz. II-3145, pkt 72.

3. SPRZEDAŻ TYTUŁU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 4/165 SPÓŁCE BRYNE INDUSTRIPARK AS

W decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego Urząd wyraził wątpliwości co do tego, czy cena 4,7 mln NOK za 56 000 metrów kwadratowych nieruchomości odpowiada cenie rynkowej. Wątpliwości Urzędu opierały się między innymi na fakcie, że gmina stwierdziła, iż nieruchomości sprzedano po kosztach, czyli zgodnie z polityką, którą później zarzucano, uznając, iż prowadzi ona do zbywania gruntów po zbyt niskiej cenie. Ponadto, ponieważ nie przeprowadzono żadnej wyceny, Urząd nie był przekonany porównaniem ze sprzedażą innych nieruchomości w regionie.

W odpowiedzi na urzędowy nakaz przekazania informacji zawarty w decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego władze norweskie przedstawiły wycenę nieruchomości dokonaną przez spółkę OPAK. Do rozważenia pozostaje zatem, czy przedstawiona wycena spełnia normy określone w wytycznych Urzędu.

3.1. OCENA OPERATU SPORZĄDZONEGO PRZEZ SPÓŁKĘ OPAK

Zgodnie z wytycznymi Urzędu dotyczącymi pomocy państwa wartość rynkowa nieruchomości powinna być ustalona na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników rynkowych i standardów wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego cieszącego się dobrą opinią, który będzie niezależny w wykonywaniu swoich zadań.

Rzeczoznawca majątkowy cieszący się dobrą opinią

Kwalifikacje i reputację spółki OPAK, a w szczególności Jacoba Aarsheima, oceniono powyżej. W świetle tej oceny Urząd uznaje, że operat dotyczący nieruchomości numer 4/165 został również sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego cieszącego się dobrą opinią.

Niezależność rzeczoznawcy majątkowego

Urząd nie dopatrywał się żadnych znamion braku niezależności rzeczoznawcy majątkowego. Jacob Aarsheim pracuje w dobrze znanej spółce zajmującej się wycenami majątkowymi, która nie ma żadnych formalnych powiązań z gminą. W operacie wymienia się także cel wyceny i potwierdza się, że Jacob Aarsheim przeprowadził wizję lokalną nieruchomości, jak również opisuje się szczegółowo zastosowaną metodę. Na tej podstawie Urząd nie ma powodu powątpiewać w to, czy wyceny dokonano w pełni niezależnie od jakichkolwiek nakazów ze strony gminy w odniesieniu do wyniku wyceny.

Ocena wartości rynkowej na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników i standardów wyceny

Jak opisano powyżej, spółka OPAK wymienia szereg założeń dotyczących jej wycen, w tym założenie, że sprzedający jest gotów dokonać sprzedaży oraz że nieruchomość może być wystawiona na sprzedaż w normalnym terminie.

Spółka OPAK dokonała szacunku wartości nieruchomości na podstawie założenia, że nie podlegała ona planowi zagospodarowania, a była jedynie ogólnie przeznaczona na cele przemysłowe. Przyczyną tego jest to, że proponowany plan zagospodarowania z przeznaczeniem na cele przemysłowe wycofano

przed podpisaniem umowy z powodu zastrzeżeń ze strony Krajowego Urzędu Dróg Publicznych⁽⁴⁵⁾. Przyjęty później plan zagospodarowania, zdaniem spółki OPAK, bardzo się różnił od planu, który został wycofany, gdyż teren ten przeznaczono na cele sportowe, a nie na cele przemysłowe.

W operacie określa się „wartość sprzedaży jako cenę, którą kilku niezależnych potencjalnych nabywców zainteresowanych nieruchomością gotowych jest zapłacić w dniu wyceny”. W przeciwieństwie do wyceny nieruchomości przekazanych spółce Grunnsteinen, w przypadku Hålandsmarka spółka OPAK nie stosuje metody kosztowej wyceny gruntów ani żadnej innej z metod preferowanych przez NTF w odniesieniu do budynków. Zamiast tego cenę ustala się za pomocą analizy porównawczej z porównywalnymi działkami sprzedawanymi na tym obszarze (porównywalne wartości sprzedaży).

Spółka OPAK stwierdza, że porównywalne ceny na tym obszarze zawierają się w przedziale od 80 NOK za metr kwadratowy (transakcja sprzedaży pomiędzy podmiotem prywatnym a gminą) do 115 NOK za metr kwadratowy (transakcja sprzedaży pomiędzy dwoma podmiotami prywatnymi). Spółka OPAK również odnosi się do decyzji w sprawie ponownej wyceny w Stavanger, w której ustalono cenę w wysokości 140 NOK za metr kwadratowy dla działek zarezerwowanych na budowę domów w bardzo centralnej lokalizacji. Według spółki OPAK odpowiadałoby to cenie w wysokości około 90 NOK za metr kwadratowy dla przedmiotowego terenu przemysłowego. Spółka OPAK uznaje, że warunki rynkowe są niepewne i z tego względu sugeruje, iż cena rynkowa mieściłaby się w przedziale od 80 NOK do 100 NOK za metr kwadratowy lub w przedziale od 4 510 000 do 5 636 000 za cały teren. W tym świetle szacunki spółki OPAK dotyczące wartości sprzedaży mieszczą się w środku tego przedziału, tj. wynoszą 5 100 000 NOK.

W decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego Urząd był sceptyczny odnośnie do tego, czy polegać na dokonaniem przez gminę porównaniu z cenami uzyskanymi za inne nieruchomości w okolicy, między innymi ponieważ wydawało się, iż pomimo zastrzeżeń ze strony Urzędu Dróg Publicznych plan zagospodarowania dla tego obszaru został już przyjęty, a co za tym idzie niewłaściwym wydawało się porównywanie przedmiotowych gruntów z terenami, co do których nie było żadnego planu zagospodarowania. Jednakże władze norweskie w swoich uwagach do decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego wskazały, że zastrzeżenia ze strony Urzędu Dróg Publicznych były znane w chwili sprzedaży oraz że w konsekwencji nie było żadnego planu zagospodarowania. Plan zagospodarowania dla przedmiotowego obszaru przyjęto dopiero w sierpniu 2007 r., tj. dwa lata po dokonaniu sprzedaży i wówczas teren ten przeznaczono na cele sportowe. Chociaż późniejszy łańcuch zdarzeń był niezny stronom w chwili dokonywania transakcji, fakty te potwierdzają wniosek, iż wycofanie pierwotnego planu zagospodarowania było autentyczne oraz iż można było się spodziewać znaczących zmian w tym planie.

Dlatego też Urząd uznaje, że założenia, na których opiera się operat spółki OPAK, tj. że w chwili sprzedaży nie obowiązywał żaden plan zagospodarowania, są do przyjęcia.

⁽⁴⁵⁾ Punkt 1 sekcja 3 umowy sprzedaży, nr referencyjny 428860.

Jeżeli chodzi o metodę dokonania wyceny zastosowaną przez spółkę OPAK, Urząd wskazuje, iż metoda porównywalnych wartości sprzedaży wydawałaby się mniej dokładna niż inne metody opisane przez NTF, gdyż cechy i przewidywane wykorzystanie nieruchomości są brane pod uwagę w mniejszym stopniu. Urząd jednak wnosi z wycen dokonanych przez spółkę OPAK, że metody kosztowej wyceny gruntów, blisko powiązanej z maksymalną dopuszczalną eksploatacją gruntów, nie można łatwo zastosować, gdy nie istnieje żaden plan zagospodarowania. W tym względzie należy wspomnieć, iż NTF również wymienia metodę porównywalnych wartości sprzedaży jako jedną z akceptowalnych metod wyceny gruntów przemysłowych⁽⁴⁶⁾.

Wobec powyższego Urząd stwierdza, że należy uznać, iż operat spółki OPAK jest oparty na ogólnie przyjętych wskaźnikach i standardach wyceny.

3.2. WNIOSKI DOTYCZĄCE ELEMENTU POMOCY PAŃSTWA W SPRZEDAŻY TYTUŁU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 4/165 SPÓŁCE BRYNE INDUSTRIPARK

Cena sprzedaży nieruchomości spółce Bryne Industripark wyniosła 4 700 000 NOK. To kwota mieszcząca się w dolnej części przedziału cenowego ustalonego przez spółkę OPAK (od 4 510 000 NOK do 5 636 000 NOK) i nieco niższa aniżeli szacowana wartość sprzedaży wynosząca 5,1 mln NOK.

Z orzecznictwa Sądu Pierwszej Instancji wynika, że Urząd, badając wyceny wartości przedstawione mu w trakcie postępowania w sprawie pomocy państwa, dotyczącego sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne, musi „ustalić, czy [cena sprzedaży] odbiega *na tyle*, aby stwierdzić zaistnienie korzyści”⁽⁴⁷⁾ (dodany nacisk). Ponadto przedmiotowa transakcja dotyczy niezabudowanych gruntów niepodlegających planowi zagospodarowania, których wartości, zdaniem spółki OPAK, nie da się ustalić z założeniem całkowitej pewności. Dlatego też rzeczywista rynkowa wartość nieruchomości może również znajdować się w dolnej części przedziału cenowego określonego przez spółkę OPAK, która odpowiadałaby cenie rzeczywiście zapłaconej przez spółkę Bryne Industripark. Wobec powyższego Urząd stwierdza, że nie można ustalić, iż w wyniku sprzedaży nieruchomości spółka Bryne Industripark uzyskała korzyść w rozumieniu reguł pomocy państwa.

W związku z tym transakcja nie wiąże się z udzieleniem pomocy państwa na rzecz spółki Bryne Industripark w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG.

4. SPRZEDAŻ TYTUŁÓW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NUMER 2/70 I 2/32 (STADION BRYNE) NA RZECZ KLUBU BRYNE FK

W decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego Urząd wyraził wątpliwości co do tego, czy przeniesienie własności na rzecz klubu Bryne FK za kwotę 0 NOK odbyło się na warunkach rynkowych. Ponadto Urząd uznał, że klub Bryne

FK, na podstawie dostępnych mu wówczas informacji, prawdopodobnie wchodził w zakres definicji przedsiębiorstwa w kontekście reguł pomocy państwa, prowadząc działalność gospodarczą mogącą mieć wpływ na wymianę handlową wewnątrz EOG. Na tej podstawie Urząd przyjął wstępny pogląd, że transakcja mogła być przeprowadzona przy użyciu zasobów państwowych, co mogło wiązać się z uzyskaniem korzyści przez przedsiębiorstwo, i mogła wpływać na wymianę handlową wewnątrz EOG.

Urząd uzyskał dostęp do nowych informacji dzięki formalnemu postępowaniu wyjaśniającemu.

W uwagach do decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego oraz w odpowiedzi na urzędowy nakaz przekazania informacji władze norweskie dostarczyły, po pierwsze, wycenę nieruchomości będących przedmiotem przeniesienia prawa własności, a po drugie, więcej informacji na temat struktury organizacyjnej klubu piłkarskiego w chwili dokonania transakcji. Jeżeli chodzi o strukturę organizacyjną, wskazano, iż w skład klubu wchodziły dwa podmioty, mianowicie Bryne ASA oraz Bryne FK.

4.1. ZASOBY PAŃSTWOWE

Artykuł 61 ust. 1 Porozumienia EOG przewiduje, że aby środek został uznany za pomoc państwa, musi on być przyznany przez państwo lub przy użyciu zasobów państwowych.

Urząd przypomina, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem definicja pomocy jest bardziej ogólna niż definicja dotacji, ponieważ pomoc obejmuje nie tylko pozytywne korzyści, takie jak same dotacje, ale również różnego rodzaju środki państwowe zmniejszające obciążenia, które są w normalnym trybie uwzględniane w budżecie przedsiębiorstwa, oraz mające tym samym, choć nie są dotacjami *sensu stricto*, podobny charakter i ten sam skutek⁽⁴⁸⁾. Strata dochodów przez państwo w wyniku sprzedaży poniżej wartości rynkowej również wchodzi w zakres pojęcia zasobów państwowych.

Dlatego też, aby ustalić, czy zasoby państwowe były zaangażowane w sprzedaży tytułów własności nieruchomości numer 2/70 i 2/32 na rzecz Bryne FK, należy ustalić ich wartość rynkową. W przypadku gdyby gmina sprzedała je za cenę niższą od wartości rynkowej, zasoby państwowe w formie utraconego dochodu zostałyby wykorzystane.

Władze norweskie przedstawiły wycenę gruntów, na których zbudowano stadion, sporządzoną przez spółkę OPAK. Jak to miało miejsce powyżej, wycenę tą należy przeanalizować pod kątem wytycznych Urzędu.

⁽⁴⁶⁾ Porównaj: przypis 42.

⁽⁴⁷⁾ Sprawa T-274/01 *Valmont*, cytowana powyżej, pkt 45 oraz sprawy połączone T-127/99, T-129/99 i T-148/99 *Diputación Foral de Alava* [2002] Rec. II-1275, pkt 85.

⁽⁴⁸⁾ Zob. w szczególności sprawa C-143/99 *Adria-Wien Pipeline i Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke* [2001] Rec. I-8365, pkt 38; sprawa C-501/00 *Hiszpania przeciwko Komisji* [2004] Zb.Orz. I-6717, pkt 90, oraz sprawa C-66/02 *Włochy przeciwko Komisji* [2005] Zb.Orz. I-0000, pkt 77.

Niezależny rzeczoznawca majątkowy cieszący się dobrą opinią

W ramach oceny operatu Urząd zwraca uwagę, że wycenę tą przeprowadził ten sam rzeczoznawca majątkowy - OPAK/Jacob Aarsheim. Urząd stwierdził już, że spółka OPAK i Jacob Aarsheim spełniają zawarty w wytycznych wymóg, aby rzeczoznawca majątkowy cieszył się dobrą opinią. Ponadto Urząd nie ma powodu sądzić, że Jacob Aarsheim nie był niezależny w ramach przeprowadzania wyceny.

Oszacowanie wartości rynkowej na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników oraz standardów wyceny

Mając na uwadze szczególnie charakter analizowanej nieruchomości, konieczne jest nieco bardziej szczegółowe zbadanie zastosowanej metody w celu ustalenia, czy wycena została przeprowadzona na podstawie ogólnie przyjętych wskaźników i standardów wyceny.

Wycena zawiera, po pierwsze, opis bieżącego wykorzystania gruntu, tj. boiska piłkarskiego, bieżni, boisk treningowych, trybuny i hal treningowych. W obowiązującym planie zagospodarowania, z dnia 28 października 1997 r., obszar ten jest przeznaczony na cele sportowe. OPAK stwierdza, że punktem wyjścia powinno być przyjęcie dopuszczalnego wykorzystania tych gruntów za podstawę wartości gruntów. Jednakże OPAK zauważa, że ponieważ na gruntach tych są już zbudowane obiekty sportowe i dlatego nie istnieje żadne dopuszczalne wykorzystanie, należy zastosować inną metodę. Ponieważ stadion uzyskał środki z gier⁽⁴⁹⁾, OPAK odwołuje się do przepisów dotyczących takich środków, które przewidują, że tego rodzaju obiekty mają być otwarte i eksploatowane przez 40 lat lub w przeciwnym razie środki muszą zostać zwrócone. Ponadto aby móc oszacować wartość gruntów w ramach alternatywnego planu zagospodarowania, konieczna byłaby znajomość warunków takiego planu. Wobec powyższego OPAK stwierdza, że stadion można wyceniać jedynie jako nieruchomość do zabudowy na potrzeby obiektów sportowych. Dlatego też wycena opiera się na porównaniu z gruntami przemysłowymi sprzedanymi na tym obszarze, przy czym uwzględnia się potrącenie wynikające z tego, że w obecnym planie zagospodarowania nie ma żadnych obszarów komercyjnych przynoszących dochód. Spółka OPAK doszła do wniosku, że cena rynkowa mieściłaby się w przedziale od 2 385 000 NOK do 2 915 000 NOK, i szacuje cenę sprzedaży na poziomie 2 650 000 NOK.

Urząd, po pierwsze, zwraca uwagę, że wycena nie jest przeprowadzona na podstawie którejkolwiek z preferowanych metod określonych przez Norweskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Nie polega również na bezpośrednim porównaniu z podobnymi nieruchomościami.

Jednakże Urząd uznaje, że stadion piłkarski jest wyjątkowym rodzajem nieruchomości i z tego powodu trudne jest bezpośrednie porównanie z innymi rodzajami nieruchomości.

⁽⁴⁹⁾ Środki z gier są to wpływy spółki Norsk Tipping prowadzącej działalność w zakresie gier losowych i będącej własnością skarbu państwa. Zgodnie z zasadami określonymi przez Ministerstwo Kultury i Spraw Kościelnych obiekty takie muszą być otwarte przez 40 lat od daty ich ukończenia. Zob. broszura „Om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2008”, rozdział 4.9, http://www.regjeringen.no/upload/KKD/Idrett/V-0732B_web.pdf

Ponadto, mając na uwadze brak alternatywnego planu zagospodarowania oraz ekonomiczną niedogodność wynikającą z obowiązku zwrotu środków w przypadku zmiany planu zagospodarowania, Urząd uznaje, że wycena w oparciu o aktualny plan zagospodarowania najlepiej odzwierciedlałaby wartość faktycznie przekazanych gruntów. Wreszcie, Urząd dostrzega trudność związaną z wycenami nieruchomości przeznaczonych na cele sportowe, których w ramach obecnego planu zagospodarowania nie można wykorzystać jako obszary komercyjne przynoszące dochód. W takich okolicznościach Urząd uważa, że metoda zastosowana przez spółkę OPAK/Jacoba Aarsheima jest do przyjęcia na potrzeby oszacowania ceny rynkowej, pomimo że cena taka jest nieuchronnie obciążona niepewnością. Na przykład Urząd stwierdza, że wartość rynkowa może zostać jeszcze zmniejszona wobec faktu, że klub posiadał już umowę dzierżawy tych gruntów, co w konsekwencji stanowiłoby obciążenie tej nieruchomości dla jakiegokolwiek innego nabywcy. Mając na względzie te zastrzeżenia, Urząd uznaje, że operat jest wystarczająco szczegółowy i uzasadniony, aby przyjąć, iż wskazuje on, z dostatecznym poziomem pewności, jaka byłaby prawdopodobna wartość nieruchomości.

Jako że gmina Time przekazała nieruchomość na rzecz Bryne FK za cenę 0 NOK, podczas gdy jej przybliżona, szacowana wartość wynosiła 2 650 000 NOK, Urząd stwierdza, że ta transakcja wiązała się z wykorzystaniem zasobów państwowych.

4.2. KORZYŚĆ EKONOMICZNA DLA PRZEDSIĘBIORSTWA

a) Obecność korzyści ekonomicznej

Ponieważ nieruchomość przekazano Bryne FK za sumę 0 NOK, zaistniała wyraźna różnica pomiędzy zapłaconą ceną a prawdopodobną wartością rynkową nieruchomości. Urząd uznaje więc, że transakcja przynosi korzyść ekonomiczną Bryne FK, ponieważ klub nie musiał płacić za grunty wartości, jaką miały one na rynku.

b) Bryne FK jako przedsiębiorstwo w kontekście reguł pomocy państwa

Następnie należy ocenić, czy Bryne FK powinien być uznawany za przedsiębiorstwo w kontekście reguł pomocy państwa. W tym celu należy przypomnieć, że pojęcie przedsiębiorstwa obejmuje każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, bez względu na status prawny podmiotu i sposób jego finansowania, a także że każda działalność polegająca na oferowaniu towarów i usług na danym rynku jest działalnością gospodarczą⁽⁵⁰⁾.

Bryne FK posiada zawodową lub półzawodową drużynę grającą obecnie w lidze poniżej ekstraklasy, a w momencie transakcji drużyna ta grała w ekstraklasie. W decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego Urząd wstępnie uznał Bryne FK za przedsiębiorstwo w oparciu o fakt, że wydawało się, że

⁽⁵⁰⁾ Zob. wyrok Trybunału EFTA w sprawie E-5/07, *Private Barnehagens Landsforbund* przeciwko *Urzędowi Nadzoru EFTA*, pkt 78, oraz sprawa C-218/00 *Cisal* [2002] Rec. I-691, pkt 23.

niektóre rodzaje prowadzonej przez klub działalności, w szczególności kupno i sprzedaż zawodowych zawodników, organizacja wydarzeń rozrywkowych w formie meczów piłkarskich oraz udostępnianie przestrzeni reklamowej, są oferowane na rynku i dlatego mają charakter gospodarczy. Urząd nie dostrzega, aby w trakcie formalnego postępowania wyjaśniającego zostały przedstawione nowe argumenty mogące zmienić powyższy wniosek Urzędu. Dlatego też należy stwierdzić, że jeżeli chodzi o wspomniane rodzaje działalności, Bryne FK jest przedsiębiorstwem w rozumieniu reguł pomocy państwa.

Jednakże Urząd zauważa, że 89 % całkowitej działalności Bryne FK, w ujęciu liczby godzin poświęconych na daną działalność, jest związane z niezawodową działalnością piłkarską, w szczególności z organizacją zajęć piłkarskich dla dzieci i młodzieży⁽⁵¹⁾.

Zgodnie z orzecznictwem Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości uprawianie sportu podlega prawu EOG, o ile stanowi działalność gospodarczą w rozumieniu Porozumienia EOG. Ma ono zastosowanie do działalności związanej z zawodowymi lub półzawodowymi piłkarzami oferowanej na rynku⁽⁵²⁾. Jak wspomniano powyżej, działalność taka skupiała się w spółce Bryne ASA. Z drugiej strony, działania Bryne FK na rzecz 600 młodych piłkarzy klubu są prowadzone głównie na zasadach niekomercyjnych i w dużym stopniu w oparciu o społeczną pracę rodziców i innych osób⁽⁵³⁾.

Następnie należy zwrócić uwagę, że w praktyce Komisji Europejskiej utrwaliło się, iż prowadzenie tego rodzaju działań na rzecz dzieci i młodzieży nie stanowi działalności gospodarczej w kontekście reguł pomocy państwa. W sprawie dotyczącej pomocy publicznej na działalność sportową organizowaną przez zawodowe kluby sportowe dla młodzieży we Francji Komisja stwierdziła, że wsparcie na rzecz obywatelskiej, akademickiej lub sportowej edukacji młodzieży może być uznane za ogólne zadanie spoczywające na państwie w dziedzinie edukacji. W zakresie, w jakim edukacja ta przejęła zadania wcześniejszego „wychowania fizycznego”, przy zachowaniu ogólnej charakterystyki i organizacji, omawiana pomoc przynosi korzyści działalności edukacyjnej i dlatego nie podlega konkurencji. Ponadto część wspieranych działań miała na celu ograniczenie przemocy między kibicami i działalność na rzecz lokalnych społeczności. Komisja stwierdziła, że takie działania można uznać za wkład w edukację obywatelską w szerszym sensie. Dlatego też Komisja stwierdziła, że omawiane środki są porównywalne do działalności edukacyjnej, za którą odpowiada krajowy system edukacji i która stanowi jedno z ogólnych zadań państwa⁽⁵⁴⁾.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że Norweski Związek Piłki Nożnej (NFF) wskazał, iż oferowanie i organizacja zajęć sportowych dla dzieci/młodzieży w środowisku lokalnym należą

do zadań publicznych. Kluby, we współpracy z władzami lokalnymi i związkami, przyjmują na siebie znaczący obowiązek w zakresie tworzenia obiektów i organizacji działań na wszystkich poziomach. Ponadto NFF wskazał, że władze norweskie niezmiennie podkreślają pozytywny wpływ piłki nożnej jako mechanizmu inkluzji społecznej⁽⁵⁵⁾.

Ponieważ, jak wskazał NFF, kluby organizują zajęcia piłkarskie dla dzieci i młodzieży, uzupełniając w ten sposób edukację w dziedzinie sportu i stwarzając kanał inkluzji i mobilności społecznej, Urząd uznaje, że rekreacyjne zajęcia piłkarskie organizowane przez Bryne FK mogą być uznane za zadania realizowane w interesie ogólnym, podobne do działalności edukacyjnej. Działalność taka nie jest zatem działalnością gospodarczą w rozumieniu postanowień Porozumienia EOG dotyczących pomocy państwa.

Wobec powyższego Urząd stwierdza, że w odniesieniu do działalności innej niż działalność związana z zawodową piłką nożną Bryne FK nie można uznać za przedsiębiorstwo w kontekście reguł pomocy państwa.

c) Brak korzyści dla działalności gospodarczej klubu

Komisja Europejska stwierdziła, że w przypadku gdy klub sportowy prowadzi działalność gospodarczą oraz działalność niezaliczaną do działalności gospodarczej, pomoc państwa nie występuje, jeżeli klub, prowadząc odrębną księgowość, zagwarantuje, że nie powstaną żadne korzyści dla działalności gospodarczej⁽⁵⁶⁾. Kolejnym krokiem w ocenie musi być zatem stwierdzenie, czy korzyść polegająca na przeniesieniu własności nieruchomości za cenę poniżej szacowanej ceny rynkowej przyniosła korzyści gospodarczej działalności klubu.

Na początek należy podkreślić, że w momencie transakcji klub składał się z dwóch podmiotów prawnych, mianowicie Bryne FK i Bryne Fotball ASA. Podział zadań i relacje ekonomiczne pomiędzy tymi dwoma podmiotami zostały określone w umowie o współpracy zawartej przez klub i spółkę w 2000 r.

Na mocy umowy o współpracy pomiędzy tymi dwoma podmiotami spółka Bryne Fotball ASA była odpowiedzialna za prowadzenie takiej działalności gospodarczej, jak: zawieranie umów o sponsoring, sprzedaż praw medialnych i telewizyjnych, udostępnianie przestrzeni reklamowej na stadionie, sprzedaż i licencjonowanie akcesoriów dla kibiców, komercyjne wykorzystanie zawodników oraz nazwy i logo klubu, sprzedaż biletów na miejscowe mecze klubu oraz zawieranie umów dotyczących działalności związanej z grą bingo (punkt 2.1).

⁽⁵¹⁾ Nr referencyjny 485026 (uwagi Bryne FK).

⁽⁵²⁾ Sprawa 13-76, *Donà przeciwko Mantero*, [1976] Rec. 1333, pkt 12.

⁽⁵³⁾ Nr referencyjny 485026 (uwagi Bryne Fotballklubb).

⁽⁵⁴⁾ Sprawa N 118/00 *Subventions publiques aux clubs sportifs professionnels* (Francja).

⁽⁵⁵⁾ Nr referencyjny 484855, uwagi Norweskiego Związku Piłki Nożnej z dnia 3 lipca 2008 r.

⁽⁵⁶⁾ Zob. decyzja Komisji w sprawie N 118/00, cytowana powyżej.

Z drugiej strony, Bryne FK był odpowiedzialny za wszelkie działania sportowe, w tym treningi i mecze, wszelkie urzędowe obowiązki wymagane przepisami NFF, różne działania związane z gromadzeniem funduszy na działalność klubu niezwiązaną z zawodową piłką nożną oraz eksploatację stadionu, z wyjątkiem działalności reklamowej.

Pomimo że Bryne FK formalnie był pracodawcą zawodowych piłkarzy i personelu pomocniczego oraz oficjalną stroną umów dotyczących sprzedaży, zakupu i wypożyczania zawodników, wszelkie związane z tym zobowiązania finansowe⁽⁵⁷⁾ były ponoszone przez Bryne Fotball ASA. Ponadto wszelkie zyski netto po pokryciu wydatków finansowych pozostawały w spółce Bryne Fotball ASA (punkt 4.2). Wreszcie, pracownicy administracyjni byli zatrudniani i opłacani przez spółkę Bryne Fotball ASA (punkt 5.1).

Na mocy umowy za stadion jako taki odpowiedzialny był Bryne FK. Spółka Bryne Fotball ASA miała płacić Bryne FK łączną kwotę 150 000 NOK rocznie za użytkowanie stadionu plus 10 000 NOK za każdy oficjalny mecz (punkt 4.2). Spółka Bryne Fotball ASA miała również płacić Bryne FK roczną opłatę za prawo wykorzystywania nazwy i logo klubu oraz komercyjne wykorzystanie zawodników (punkt 4.3). Klub Bryne FK miał również otrzymywać wynagrodzenie, w przypadku gdy drużyna zawodowa wykorzystywała majątek będący własnością Bryne FK, na przykład stadion oraz nazwę i logo klubu. W informacjach przekazanych do Urzędu Bryne FK utrzymuje, że była to opłata oparta o wycenę rynkową, pomimo że klub nie przedstawił żadnej dokumentacji dotyczącej wyliczenia tej opłaty.

Na mocy umowy o współpracy można było stwierdzić, że Bryne FK prowadzi dodatkowe działania polegające na gromadzeniu środków, w szczególności dzierżawę stadionu oraz nazwy i logo klubu na rzecz Bryne Fotball ASA. Charakter tych działań z zasady zakłada, że mogą się one odbywać w warunkach rynkowych w konkurencji z innymi podmiotami, wchodząc tym samym w zakres definicji działalności gospodarczej. Jednakże w omawianym przypadku skutek opłat wnoszonych przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością za wykorzystywanie stadionu oraz nazwy i logo klubu miał być taki, aby skutecznie zagwarantować, że żadne fundusze przeznaczone na rekreacyjne zajęcia piłkarskie nie będą przenoszone na działalność związaną z zawodową piłką nożną. Dlatego też wydaje się, że przychody osiągane przez Bryne FK dzięki takiemu ustaleniu były kierowane z powrotem na działania niezwiązane z zawodową piłką nożną prowadzone w ramach Bryne FK.

Jak wykazano powyżej, wszelkie koszty związane z drużyną zawodową były pokrywane przez Bryne Fotball ASA, a w przypadkach gdy drużyna zawodowa wykorzystuje majątek należący do Bryne FK, klub powinien otrzymywać stosowne wynagrodzenie. Należy również zwrócić uwagę, że wszelkie działania komercyjne (na przykład działalność reklamowa itp.) związane

z zawodową piłką nożną są prowadzone w ramach Bryne Fotball ASA⁽⁵⁸⁾. Jak wspomniano powyżej, na mocy umowy z gminą Time, teren stadionu przekazany został Bryne FK, a nie Bryne Fotball ASA. W tych okolicznościach Urząd przyjmuje pogląd, że umowa o współpracy gwarantuje, iż ewentualna pomoc przyznana Bryne FK nie przyniosła korzyści działalności związanej z zawodową piłką nożną ani żadnym działaniom komercyjnym z nią związanym, ponieważ księgowość związana z tą działalnością była prowadzona oddzielnie od księgowości Bryne FK.

Ponadto Urząd zwraca uwagę, że Bryne FK stwierdził, że cała jego własna działalność ma miejsce na terenie stadionu, a ramach tej działalności działalność niezwiązana z zawodową piłką nożną stanowi aż 89 %. Oznacza to, że nieruchomość jest przede wszystkim wykorzystywana na własną, podstawową działalność klubu, tj. oferowanie rekreacyjnych zajęć związanych z piłką nożną w społeczności lokalnej, przede wszystkim dla dzieci i młodzieży.

W takich okolicznościach Urząd uznaje, że generująca przychody działalność Bryne FK ma jednoznacznie charakter instrumentalny i pomocniczy w stosunku do głównego przedmiotu działalności klubu⁽⁵⁹⁾.

Dodatkowo, w szczególności w odniesieniu do dzierżawy stadionu piłkarskiego, Urząd podkreśla, że opisywany stadion ma ograniczoną liczbę miejsc i nie znajduje się w większym ośrodku miejskim. Dlatego wydaje się, że użytkowanie stadionu nie wzbudzało znacznego zainteresowania wśród podmiotów innych niż Bryne Fotball ASA; mogło generować skromne przychody i, w konsekwencji, mogło być przedmiotem ograniczonego zainteresowania dla nastawionych na zysk inwestorów prywatnych. Co istotne, operat spółki OPAK wyraźnie wskazuje, że przy stadionie nie ma żadnych terenów komercyjnych – obszar stadionu nie konkuruje z centrami handlowymi ani budynkami biurowymi w okolicy.

Wiosną 2004 r., tj. około pół roku po transakcji, Bryne Fotball ASA zakończyła działalność, a działalność związana z zawodową piłką nożną została przeniesiona do Bryne FK. Ponadto Bryne FK potwierdził, że klub nie prowadzi oddzielnej księgowości dla różnych typów działalności w ramach klubu.

⁽⁵⁸⁾ Umowa o współpracy obowiązująca w tamtym czasie wskazywała, że to Bryne Fotball ASA, nie Bryne FK, była odpowiedzialna za umowy o sponsoring, sprzedaż praw medialnych i telewizyjnych, udostępnianie przestrzeni reklamowej na stadionie, sprzedaż i licencjonowanie akcesoriów dla kibiców oraz komercyjne wykorzystanie zawodników oraz nazwy i logo klubu. Bryne Fotball ASA była również odpowiedzialna za sprzedaż biletów na mecze na własnym boisku. Jeżeli chodzi o sprzedaż i kupno zawodowych zawodników, pomimo że było to ujęte wśród zadań i obowiązków Bryne FK w punkcie 2.5 umowy, to Bryne Fotball ASA była odpowiedzialna za zapłatę ceny zakupu i wynagrodzenia zawodników. Wydaje się zatem, że w momencie transakcji działalność uznawana przez Urząd za działalność mającą charakter gospodarczy i mogącą wpłynąć na wymianę handlową i konkurencję na terenie EOG odbywała się w ramach Bryne Fotball ASA.

⁽⁵⁹⁾ Sprawa Komisji N 558/05 – Wsparcie dla zakładów aktywności zawodowej (Polska). Ponadto sprawa N 234/07 – Wspieranie działań badawczych, rozwojowych i innowacyjnych (Hiszpania), pkt 38, także wskazuje, że organizacje badawcze, dla których działalność gospodarcza nie jest podstawowym przedmiotem działalności, mogą mimo to wykonywać na rzecz przedsiębiorstw badania za wynagrodzeniem, nie będąc jednocześnie uznanymi za przedsiębiorstwa w kontekście reguł pomocy państwa.

⁽⁵⁷⁾ Zobowiązania te dotyczą w szczególności zapłaty ceny zakupu, wynagrodzenia i innych uposażeń zawodników, trenerów i personelu pomocniczego. Spółka miała też opłacać składki na ubezpieczenie społeczne pracowników, pokrywać koszty zakupu i konserwacji sprzętu; koszty weekendów szkoleniowych; koszty podróży ponoszone w związku z meczami i treningami wyjazdowymi, a także kosztu wynajmu boisk i obiektów.

Ponieważ przekazanie nieruchomości jest transakcją jednorazową, powyższa ocena uwzględnia strukturę klubu w momencie transakcji. Ocena ewentualnych skutków ubocznych dla gospodarczej działalności klubu po połączeniu byłaby uzasadniona, w przypadku gdyby pojawiła się jakakolwiek oznaka, że ciąg wydarzeń miał w rzeczywistości na celu obejście reguł pomocy państwa poprzez przeniesienie korzyści ekonomicznej za pośrednictwem podmiotu niekomercyjnego. W analizowanym przypadku Urząd nie dysponuje informacjami, które wskazywałyby, że późniejsze połączenie Bryne FK i Bryne Fotball ASA zostało zaplanowane w momencie przekazania nieruchomości, że w jakikolwiek sposób było powiązane z nabyciem przez klub tych gruntów lub że w jakikolwiek sposób było zaaranżowane w celu obejścia reguł EOG dotyczących pomocy państwa.

Dlatego też Urząd stwierdza, że pomoc przyznana Bryne FK poprzez przekazanie gruntów, na których zbudowano stadion, nie przyniosła korzyści działalności gospodarczej klubu.

4.3. WNIOSEK DOTYCZĄCY PRZENIESIENIA TYTUŁÓW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NR 2/70 I 2/32 NA RZECZ BRYNE FK

W świetle powyższych ustaleń Urząd stwierdza, że przeniesienie nieruchomości na Bryne FK nie wiązało się z udzieleniem pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG.

5. WNIOSEK

Na podstawie powyższej oceny Urząd stwierdza, że nie da się wykazać, iż którakolwiek z trzech transakcji będących przedmiotem niniejszej decyzji wiązała się z udzieleniem pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Urząd Nadzoru EFTA uznaje, że sprzedaż przez gminę Time nieruchomości zarejestrowanych pod numerami 1/151, 1/301 i 1/630 (sprzedaż spółce Grunnsteinen), nieruchomości numer 4/165 (sprzedaż spółce Bryne Industripark AS) oraz nieruchomości numer 2/72 i 2/32 (sprzedaż na rzecz Bryne FK) nie stanowiła pomocy państwa w rozumieniu art. 61 Porozumienia EOG.

Artykuł 2

Niniejsza decyzja skierowana jest do Królestwa Norwegii.

Artykuł 3

Jedynie tekst w języku angielskim jest autentyczny.

Sporządzono w Brukseli dnia 23 lipca 2009 r.

W imieniu Urzędu Nadzoru EFTA

Per SANDERUD
Przewodniczący

Kristján A. STEFÁNSSON
Członek Kolegium