

**DECYZJA KOMISJI**

z dnia 16 kwietnia 2013 r.

w sprawie środka pomocy SA.20112 (C 35/2006) wdrożonego przez Szwecję na rzecz stowarzyszenia Konsum Jämtland Ekonomisk Förening

(notyfikowana jako dokument nr C(2013) 1913)

(Jedynie tekst w języku szwedzkim jest autentyczny)

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

(2013/402/UE)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 108 ust. 2 akapit pierwszy,

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym, w szczególności jego art. 62 ust. 1 lit. a),

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z przywołanymi artykułami <sup>(1)</sup>,

a także mając na uwadze, co następuje:

**1. PROCEDURA**

- (1) W skardze zarejestrowanej dnia 14 listopada 2005 r. fundacja Den Nya Valfärden poinformowała Komisję o sprzedaży działki przez gminę Åre na rzecz stowarzyszenia Konsum Jämtland Ekonomisk Förening („stowarzyszenie Konsum”), z którą rzekomo wiąże się niezgodna z prawem pomoc państwa („kwestionowana sprzedaż”).
- (2) W piśmie z dnia 3 stycznia 2006 r. Komisja zwróciła się do władz szwedzkich o dodatkowe informacje. Informacje te przekazano w pismach z dnia 2 i 28 marca 2006 r.
- (3) W piśmie z dnia 3 stycznia 2006 r. Komisja zwróciła się o dodatkowe informacje do skarżącego, który udzielił ich w piśmie z dnia 1 lutego 2006 r.
- (4) W piśmie z dnia 19 lipca 2006 r. Komisja poinformowała Szwecję, że podjęła decyzję o wszczęciu postępowania określonego w art. 88 Traktatu WE w odniesieniu do kwestionowanej sprzedaży <sup>(2)</sup>.
- (5) Decyzja Komisji o wszczęciu postępowania została opublikowana w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* <sup>(3)</sup>. Komisja wezwała zainteresowane strony do przedstawienia uwag dotyczących przedmiotowego środka.
- (6) Szwecja przedstawiła swoje spostrzeżenia w piśmie z dnia 27 września 2006 r. Komisja nie otrzymała żadnych uwag od zainteresowanych stron.

- (7) W piśmie z dnia 24 stycznia 2007 r. Komisja zwróciła się do władz szwedzkich o dodatkowe informacje, które przekazano w piśmie z dnia 21 lutego 2007 r.
- (8) W dniu 30 stycznia 2008 r. Komisja przyjęła ostateczną decyzję („decyzja”) <sup>(4)</sup>, w której stwierdziła, że kwestionowana sprzedaż stanowiła pomoc w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu WE <sup>(5)</sup>.
- (9) Stowarzyszenie Konsum zaskarżyło tę decyzję. W wyroku z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie T-244/08 Sąd stwierdził nieważność decyzji. W związku z tym Komisja musiała ponownie przeanalizować przedmiotowy środek i podjąć nową decyzję w sprawie kwestionowanej sprzedaży.
- (10) W piśmie z dnia 22 marca 2012 r. Komisja zwróciła się do władz szwedzkich o dodatkowe informacje, które przekazano w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012 r.
- (11) Po przedłożeniu informacji dostarczonych w kwietniu 2012 r. przez władze szwedzkie fundacja Den Nya Valfärden przedstawiła swoje uwagi w piśmie z dnia 21 maja 2012 r.
- (12) W piśmie z dnia 15 maja 2012 r. spółka Lidl Sverige KB („spółka Lidl”) przedstawiła informacje uzupełniające do uwag przedłożonych przez fundację Den Nya Valfärden. Ponadto fundacja Den Nya Valfärden przekazała dalsze informacje na posiedzeniu z Komisją, które miało miejsce w dniu 25 czerwca 2012 r.
- (13) W piśmie z dnia 5 grudnia 2012 r. Komisja zwróciła się o dodatkowe wyjaśnienia do władz szwedzkich, które udzieliły odpowiedzi w piśmie z dnia 23 stycznia 2013 r.

**2. OPIS ŚRODKA****2.1. Zaangażowane strony**

- (14) Gmina Åre („gmina”) znajduje się w regionie Jämtland w Szwecji i ma około 10 100 mieszkańców.

<sup>(1)</sup> Dz.U. C 204 z 26.8.2006, s. 5.<sup>(2)</sup> Sprawa C 35/2006.<sup>(3)</sup> Dz.U. C 204 z 26.8.2006, s. 5.<sup>(4)</sup> Decyzja Komisji z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie pomocy państwa C 35/06 (ex NN 37/06) udzielonej przez Szwecję na rzecz stowarzyszenia Konsum Jämtland Ekonomisk Förening (Dz.U. L 126 z 14.5.2008, s. 3).<sup>(5)</sup> Ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2009 r. art. 87 i 88 Traktatu WE stały się odpowiednio art. 107 i 108 TFUE; treść tych dwóch grup postanowień jest zasadniczo identyczna. Do celów niniejszej decyzji odniesienia do art. 107 i 108 TFUE należy, w stosownych przypadkach, rozumieć jako odniesienia odpowiednio do art. 87 i 88 Traktatu WE.

- (15) Stowarzyszenie Konsum, domniemany beneficjent kwestionowanej sprzedaży, jest spółdzielnią sprzedającą towary konsumpcyjne, w tym żywność i artykuły spożywcze, w całym regionie Jämtland. Dnia 1 stycznia 2006 r. stowarzyszenie Konsum połączyło się ze stowarzyszeniem Konsum Nord Ekonomisk Förening. Oba podmioty współpracują ze stowarzyszeniem Kooperativa Förbundet, które zrzesza szwedzkie spółdzielnie. Kooperativa Förbundet jest spółką dominującą grupy KF Group, która jest właścicielem m.in. norweskich detalistów.
- (16) Spółka Åre Centrum AB („spółka Åre Centrum”) jest prywatną spółką działającą na rynku nieruchomości niezależnie od gminy. W czasie kwestionowanej sprzedaży spółka Åre Centrum należała do spółki SkiStar AB i innych przedsiębiorstw w gminie Åre. Od 2007 r. spółka Åre Centrum jest częścią spółki prywatnej DIÖS Fastigheter AB.
- (17) Skarżący, fundacja Den Nya Valfärden, jest szwedzką organizacją, którą finansuje głównie Konfederacja Przedsiębiorstw Szwedzkich. Jej zadaniem jest między innymi bronienie interesów szwedzkich przedsiębiorstw poprzez monitorowanie funkcjonowania wolnej konkurencji w Szwecji. W swojej skardze dotyczącej kwestionowanej sprzedaży fundacja Den Nya Valfärden działa w imieniu jednego ze swoich członków, spółki Lidl.
- (18) Spółka Lidl była pierwszym zagranicznym podmiotem w sektorze spożywczym, który wszedł na rynek szwedzki w 2003 r., i jest bezpośrednim konkurentem stowarzyszenia Konsum w sektorze detalicznej sprzedaży żywności i artykułów spożywczych.

## 2.2. Kwestionowana sprzedaż

- (19) Skarga dotyczy sprzedaży działki przez gminę Åre na rzecz stowarzyszenia Konsum w dniu 5 października 2005 r. za cenę, która rzekomo była niższa od wartości rynkowej.
- (20) Sprzedaż ta była częścią większej transakcji dotyczącej nieruchomości, która obejmowała wiele transakcji sprzedaży gruntów z udziałem szeregu różnych stron. Celem tych transakcji sprzedaży było wdrożenie ogólnego planu rozwoju, który gmina przyjęła w dniu 21 czerwca 2005 r. Jednym z celów tego planu było przeprowadzenie pewnych prac rozwojowych, aby utworzyć strefę wolną od ruchu pojazdów wokół rynku w Åre („rynek Åre Torg”). W związku z tym wybrano spółkę Åre Centrum na wykonawcę do przeprowadzenia modernizacji rynku Åre Torg zgodnie z ogólnym planem rozwoju.
- (21) W ramach tego planu w październiku 2005 r. przeprowadzono następujące transakcje sprzedaży gruntów:
- 1) na mocy umowy z dnia 4 października 2005 r. stowarzyszenie Konsum sprzedało swoją nieruchomość przy rynku Åre Torg (Mörviken 2:91) <sup>(1)</sup> spółce Åre Centrum za 8,5 mln SEK (około 910 000 EUR);
  - 2) na mocy umowy z dnia 3 i 5 października 2005 r. gmina sprzedała stowarzyszeniu Konsum grunt obejmujący

jednostki własności Åre Prästbord 1:30, 1:68 i 1:69 <sup>(2)</sup> na obszarze Produktuset za 2 mln SEK (około 213 000 EUR) („kwestionowana sprzedaż”);

- 3) na mocy umowy z dnia 4 października 2005 r. spółka Åre Centrum sprzedała stowarzyszeniu Konsum działkę za 1 mln SEK (około 107 000 EUR) o numerze Åre Prästbord 1:76 <sup>(3)</sup>, sąsiadującą z wyżej wymienionymi jednostkami własności Åre Prästbord 1:30, 1:68 i 1:69.
- (22) Początkowo cena spornej działki miała być ustalona na kwotę 1 SEK podczas posiedzenia rady gminy dnia 24 sierpnia 2005 r. Spółka Lidl, drogą telefoniczną i następnie w wiadomości e-mail z dnia 23 sierpnia 2005 r., złożyła jednak ofertę zakupu tej samej działki za 6,6 mln SEK (około 710 602 EUR), więc gmina przeprowadziła ponowne negocjacje ze stowarzyszeniem Konsum w sprawie ceny sprzedaży i w rezultacie cenę podwyższono z 1 SEK do 1 mln SEK (około 107 000 EUR). Cena wynosząca 1 mln SEK została jednak później anulowana w następstwie odwołania złożonego przez dwóch członków rady gminy do sądu administracyjnego I instancji.
- (23) Ostatecznie dnia 5 października 2005 r. zarząd gminy zatwierdził cenę spornej działki w wysokości 2 mln SEK. Tego samego dnia stowarzyszenie Konsum i gmina podpisały ostateczną umowę sprzedaży.

## 2.3. Skarga

- (24) Według skarżącego kwestionowana sprzedaż nie była poprzedzona formalnym postępowaniem przetargowym oraz nie przeprowadzono żadnej niezależnej wyceny eksperckiej. Kwestionowana sprzedaż stanowi, zdaniem skarżącego, naruszenie art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE). W związku z tym skarżący twierdzi w szczególności, że oferta złożona przez spółkę Lidl była wiarygodna, wiążąca i bezpośrednio porównywalna z ofertą złożoną przez stowarzyszenie Konsum i zaakceptowaną przez gminę. Skarżący jest zdania, że odrzucając ofertę spółki Lidl, gmina sprzedała przedmiotową działkę za cenę niższą od jej wartości rynkowej. Skarżący utrzymuje, że kwota pomocy wynosi 4,6 mln SEK (około 495 268 EUR), tj. jest równa różnicy między ofertą spółki Lidl a ceną sprzedaży.

## 3. UWAGI ZGŁOSZONE PRZEZ ZAINTERESOWANE STRONY

- (25) Komisja nie otrzymała żadnych uwag od zainteresowanych stron.

## 4. DODATKOWE UWAGI PRZEDSTAWIONE PRZEZ SKARŻĄCEGO

- (26) W piśmie z dnia 21 maja 2012 r. skarżący stwierdził, że za grunt nabyty od spółki Åre Centrum stowarzyszenie Konsum zapłaciło 861 SEK/m<sup>2</sup> (około 92 EUR), natomiast za grunt kupiony od gminy zapłaciło 312 SEK/m<sup>2</sup> (około 34 EUR). Według skarżącego stanowi to dodatkowy dowód, że kwestionowana sprzedaż nastąpiła po cenie niższej od wartości rynkowej oraz że podmiot prywatny sprzedałby przedmiotową działkę po wyższej cenie.

<sup>(1)</sup> Nazwę działki zmieniono po transakcji.

<sup>(2)</sup> Nazwę działek zmieniono po transakcji.

<sup>(3)</sup> Nazwę działki zmieniono po transakcji.

## 5. UWAGI SZWECJI

- (27) Według władz szwedzkich sprzedaż na rzecz stowarzyszenia Konsum stanowiła część serii transakcji dotyczących gruntów, mianowicie sprzedaż przez stowarzyszenie Konsum działki w innej części miejscowości Åre (rynek Åre Torg), którą gmina miała wykorzystać do pewnych celów rozwojowych.
- (28) Poprzez sprzedaż gruntu stowarzyszenie Konsum dokonało przeniesienia swojej placówki z rynku Åre Torg, tym samym umożliwiając gminie realizację jej celów określonych w ogólnym planie rozwoju, tj. utworzenie strefy wolnej od ruchu pojazdów wokół tego rynku. Gdyby zamiast oferty stowarzyszenia Konsum gmina przyjęła ofertę spółki Lidl, nie byłaby w stanie zrealizować tego celu określonego we wspomnianym planie, ponieważ stowarzyszenie Konsum dalej zajmowałoby swoją nieruchomość przy rynku Åre Torg. Oferty spółki Lidl nie można było zatem uznać za porównywalną z ofertą stowarzyszenia Konsum. Ponadto władze szwedzkie nie uznały oferty spółki Lidl za poważną i wiążącą ze względu na jej zbyt późne złożenie i brak wystarczających informacji szczegółowych.
- (29) W każdym razie władze szwedzkie uważają, że kwestionowana sprzedaż odbyła się po cenie odpowiadającej wartości rynkowej. W tym kontekście władze szwedzkie przedstawiły dwie ekspertyzy na poparcie swojego stanowiska: sprawozdanie z wyceny sporządzone przez firmę Ernst & Young Real Estate w maju 2003 r. oraz sprawozdanie z wyceny *ex post* przygotowane przez firmę Pricewaterhouse Coopers (PwC) w kwietniu 2012 r., w którym wyceniono wartość przedmiotowego gruntu w momencie sprzedaży w październiku 2005 r.
- (30) Firma Ernst & Young Real Estate przygotowała swoje sprawozdanie z wyceny w maju 2003 r. Opiera się ono na analizie przepływów środków pieniężnych z uwzględnieniem takich parametrów, jak: zamierzone wykorzystanie gruntu, przyszły rozwój rynku na danym obszarze, koszty eksploatacji i utrzymania podobnych nieruchomości itp. Aby ustalić wartość rynkową przedmiotowego gruntu, w sprawozdaniu odniesiono się do pewnych działek, z których jedna (Åre Prästbord 1:76) sąsiaduje z gruntem kupionym od gminy przez stowarzyszenie Konsum (Åre Prästbord 1:30, 1:68 i 1:69), i wyceniono te właśnie działki. Wartość bezpośrednio sąsiadującej działki wyceniono w tym sprawozdaniu na około 1 000 SEK/m<sup>2</sup> powierzchni brutto (około 110 EUR).
- (31) Według władz szwedzkich działka sąsiadująca z tą, której dotyczy sprawozdanie firmy Ernst & Young Real Estate, jest porównywalna z gruntem sprzedanym przez gminę stowarzyszeniu Konsum w 2005 r. Ostatecznie szacowana cena powinna odpowiadać końcowej cenie sprzedaży w ramach kwestionowanej transakcji w wysokości 1 200 SEK/m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni użytkowej (około 129 EUR).
- (32) W tym kontekście władze szwedzkie podkreślają, że przy ustalaniu ceny gmina wzięła pod uwagę wartość metra kwadratowego powierzchni brutto. Było to spowodowane faktem, że strony przewidywały budowę lokali użytkowych na przedmiotowym gruncie. Władze szwedzkie uważają zatem, że ceny obliczone przez skarżącego i przedstawione jako dowód na to, iż kwestionowana sprzedaż nastąpiła po cenie niższej od wartości rynkowej (zob. motyw 26), nie powinny być brane pod uwagę, ponieważ odnoszą się do ceny za metr kwadratowy całkowitej powierzchni gruntu.
- (33) Według władz szwedzkich uwzględniono czas, jaki upłynął między datą wyceny przez firmę Ernst & Young Real Estate a datą faktycznej transakcji (2,5 roku), choć rynek nowo wybudowanych lokali handlowych w Åre był niewielki, a praktycznie w ogóle nie istniał. Na poparcie powyższych argumentów, wobec braku oficjalnych statystyk dotyczących cen nieruchomości w omawianym okresie na przedmiotowym obszarze, władze szwedzkie powołały się na wskaźnik cen konsumpcyjnych. Władze szwedzkie twierdzą, że wycena dokonana przez firmę Ernst & Young Real Estate jest w każdym przypadku porównywalna z końcową ceną sprzedaży.
- (34) Ponadto w odpowiedzi na wezwanie do udzielenia informacji wystosowane przez Komisję w dniu 22 marca 2012 r. władze szwedzkie przedstawiły nową wycenę *ex post*, przygotowaną przez firmę PwC w kwietniu 2012 r. Ze sprawozdania PwC wynika, że wartość rynkowa danego gruntu<sup>(1)</sup> w momencie sprzedaży (październik 2005 r.) wynosiła od 1,65 mln SEK do 2,474 mln SEK (około 177 000–265 000 EUR). Jako podstawę tych obliczeń w sprawozdaniu wykorzystano analizę cen w lokalnych transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.
- (35) Ponadto władze szwedzkie powołały się na wyrok sądu administracyjnego regionu Jämtland z dnia 24 maja 2006, w którym potwierdzono legalność decyzji gminy o zatwierdzeniu sprzedaży gruntu stowarzyszeniu Konsum za 2 mln SEK. Sąd administracyjny uznał, że decyzja była zgodna z prawem oraz że stowarzyszenie Konsum nie było faworyzowane, ponieważ:
- oferta spółki Lidl została złożona tuż przed wydaniem decyzji przez radę gminy;
  - przedmiotem sprzedaży był grunt podlegający szczególnym warunkom wykorzystania, zgodnie z ogólnym planem rozwoju mającym zastosowanie do tego obszaru;
  - nie było wystarczających dowodów na to, że cena sprzedaży była niższa od wartości rynkowej;
  - decyzję rady gminy należy uznać za część szerszego planu przenoszenia przedsiębiorstw dalej od centrum miejscowości. Plan ten obejmował kwestionowaną sprzedaż gruntu stowarzyszeniu Konsum.
- (36) W odpowiedzi na zarzuty skarżącego, jakoby transakcje dotyczące nieruchomości nie miały miejsca oraz jakoby stowarzyszenie Konsum nadal miało być właścicielem nieruchomości Åre Mörviken 2:91, władze szwedzkie oświadczają, że po transakcjach nastąpił proces ponownego podziału wszystkich nieruchomości będących ich

(1) Åre Prästbord 1:30, 1:68 i 1:69.

przedmiotem. Dlatego też po zakończeniu transakcji zmieniono nazwy poszczególnych nieruchomości w rejestrze nieruchomości. W tym względzie władze szwedzkie zwracają uwagę na to, że nazwy nieruchomości sprzedanych stowarzyszeniu Konsum przez gminę i spółkę Åre Centrum AB zmieniono z Åre Prästbord 1:30, 1:68, 1:76 i częściowo 1:69 na Mörviken 2:91.

## 6. OCENA ŚRODKA

### 6.1. Istnienie pomocy państwa

- (37) Artykuł 107 ust. 1 TFUE stanowi, że „wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie 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 rynkiem wewnętrznym w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi”.
- (38) Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem <sup>(1)</sup> sprzedaż przez władze publiczne gruntów lub budynków przedsiębiorstwu lub osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą może stanowić pomoc państwa, w szczególności kiedy cena nie odpowiada wartości rynkowej, to znaczy cenie, jaką mógłby ustalić inwestor prywatny działający w normalnych warunkach konkurencji.
- (39) Komisja zauważa w tym względzie, że transakcje sprzedaży gruntów należy zasadniczo oceniać zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne <sup>(2)</sup> („komunikat w sprawie sprzedaży gruntów”), który zawiera zestaw wytycznych dla państw członkowskich mający na celu zagwarantowanie, że sprzedaż gruntów i budynków przez władze publiczne nie wiąże się z pomocą państwa.
- (40) Komunikat w sprawie sprzedaży gruntów zapewnia dwie metody wykluczania obecności pomocy w takich transakcjach: po pierwsze, sprzedaż gruntów i budynków zgodnie z procedurą odpowiednio upublicznionego, otwartego i bezwarunkowego przetargu, porównywalnego z aukcją, w której przyjmuje się najlepszą lub jedyną ofertę; po drugie, sprawozdanie z wyceny *ex ante* sporządzone przez niezależnego eksperta. Metody te mają zagwarantować, że cena, po której władze publiczne sprzedają grunty, odpowiednio odzwierciedla, w miarę możliwości, wartość rynkową tych gruntów, a zatem jest zgodna z testem prywatnego inwestora, tak aby wykluczyć możliwość przyznania przez taką sprzedaż korzyści gospodarczej nabywcy gruntów. Nie można jednak wykluczyć zastosowania w takich przypadkach innych metod wyceny, o ile dają one gwarancję, że cena faktycznie zapłacona przez kupującego na podstawie tych metod jest jak najbliższa wartości rynkowej tych gruntów <sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Sprawa C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe* [2010] Zb.Orz. s. I-13083, pkt 34 i sprawa C-290/07 P *Komisja przeciwko Scott* [2010] Zb.Orz. s. I-7763, pkt 68; sprawa T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening przeciwko Komisji* [2011] Zb.Orz. s. II-0000, pkt 61.

<sup>(2)</sup> Dz.U. L 209 z 10.7.1997, s. 3.

<sup>(3)</sup> Sprawa C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG przeciwko BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* [2010] Zb.Orz. s. I-13083, pkt 39.

- (41) W omawianej sprawie nie zorganizowano otwartej i bezwarunkowej procedury przetargowej ani nie przygotowano wyceny *ex ante* sporządzonej przez niezależnego eksperta dla celów kwestionowanej sprzedaży. Komunikat w sprawie sprzedaży gruntów nie ma zatem bezpośredniego zastosowania. W rezultacie wartość rynkową przedmiotowej działki trzeba ustalić na podstawie innych dostępnych informacji.

### 6.2. Oferta spółki Lidl

- (42) Konkretna oferta złożona równocześnie przez konkurenta jest zazwyczaj lepszym wskaźnikiem wartości rynkowej gruntu niż wartość gruntu oszacowana przez niezależnego eksperta, gdyż odzwierciedla cenę, jaką można by uzyskać za grunt na rynku w momencie sprzedaży. Aby jednak taka oferta stanowiła wiarygodny wskaźnik wartości rynkowej gruntu, musi być wiarygodna, wiążąca i porównywalna z przyjętą ofertą, biorąc pod uwagę specyficzny kontekst danej transakcji.
- (43) Komisja zauważa, że władze szwedzkie kwestionują wiarygodność i wiążący charakter oferty spółki Lidl. Władze szwedzkie podkreśliły, że spółka Lidl wyraziła zainteresowanie daną działką za pośrednictwem wiadomości e-mail na dzień przed przyjęciem decyzji o zatwierdzeniu kwestionowanej sprzedaży przez zarząd gminy i że wiadomość ta nie była wystarczająco szczegółowa.
- (44) Komisja uważa, że wiarygodność oferty spółki Lidl rzeczywiście mogła być kwestionowana w tych okolicznościach. Nawet gdyby ofertę spółki Lidl uznano za wiarygodną, nie byłaby ona jednak w pełni porównywalna z ofertą stowarzyszenia Konsum. Wynika to z faktu, że spółka Lidl i stowarzyszenie Konsum nie znajdowały się w podobnej sytuacji w odniesieniu do spornej działki. Zdaniem stowarzyszenia Konsum kwestionowana sprzedaż stanowiła bowiem część serii transakcji dotyczących nieruchomości, które miały na celu wdrożenie wyżej wspomnianego ogólnego planu rozwoju w gminie, tak aby utworzyć strefę wolną od ruchu pojazdów wokół rynku Åre Torg.
- (45) W tym względzie z orzecznictwa wynika, że przy ocenie tego, czy sprzedaż gruntu lub budynków przez organ publiczny przedsiębiorstwu obejmuje elementy pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE <sup>(4)</sup>, należy uwzględnić kontekst, w jakim transakcja ma miejsce.
- (46) Podczas gdy spółka Lidl była zainteresowana tylko nabyciem spornej działki, stowarzyszenie Konsum, zdaniem władz szwedzkich, nie opuściłoby nieruchomości przy rynku Åre Torg, gdyby nie mogło nabyć dwóch sąsiednich działek w Åre Prästbord. Co więcej, kwestionowana sprzedaż stanowiła część serii powiązanych transakcji dotyczących nieruchomości, które służyły realizacji tego samego celu określonego w gminnym planie

<sup>(4)</sup> Zob. wyrok Sądu z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening przeciwko Komisji* [2011] Zb.Orz. s. II 0000, pkt 57.

rozwoju w odniesieniu do tego obszaru, mianowicie ponownemu podziałowi nieruchomości, który uznano za niezbędny do utworzenia strefy wolnej od ruchu pojazdów wokół rynku Åre Torg. Ponadto, w odróżnieniu od umowy zawartej pomiędzy stowarzyszeniem Konsum a gminą, oferta spółki Lidl nie zawierała żadnych odniesień do ogólnego planu rozwoju ani specyfikacji związanych z tym planem. Przyjęcie oferty spółki Lidl stanowiłoby zatem zagrożenie dla realizacji celów określonych w ogólnym planie rozwoju, tak więc z punktu widzenia gminy tych dwóch ofert nie można uznać za porównywalne.

- (47) Komisja stwierdza zatem, że biorąc pod uwagę kontekst kwestionowanej sprzedaży, oferta spółki Lidl nie zapewnia najlepszego dostępnego wskaźnika zastępczego na potrzeby ustalenia wartości rynkowej spornej działki.

### 6.3. Wyceny sporządzone przez ekspertów

- (48) Władze szwedzkie twierdzą, że nie istnieje oficjalne sprawozdanie dotyczące zmian cen nieruchomości w gminie Åre w momencie kwestionowanej sprzedaży ze względu na brak rynku nieruchomości dla transakcji tego rodzaju. Zamiast tego władze szwedzkie przedstawiły wycenę sąsiedniej działki sporządzoną przez firmę Ernst & Young Real Estate w maju 2003 r. Mimo że wyceny tej dokonał niezależny rzeczoznawca majątkowy na podstawie ogólnie przyjętych standardów wyceny, została ona przeprowadzona prawie dwa i pół roku przed kwestionowaną sprzedażą, a więc wartość gruntu mogła znacząco zmienić się w tym okresie.
- (49) W odpowiedzi na wniosek Komisji władze szwedzkie przedstawiły dodatkową ekspertyzę dotyczącą wartości rynkowej przedmiotowego gruntu. W tej nowej wycenie *ex post*, przeprowadzonej przez firmę PwC w 2012 r., oszacowano wartość rynkową działki w momencie kwestionowanej sprzedaży, tj. w październiku 2005 r. To sprawozdanie z wyceny potwierdza zapewnienie władz szwedzkich, że w momencie kwestionowanej sprzedaży nie przeprowadzano na tym obszarze praktycznie żadnych transakcji o podobnych cechach, na podstawie których można byłoby oszacować wartość rynkową spornej nieruchomości. Aby uzyskać szacunkową wartość rynkową danej nieruchomości, w sprawozdaniu tym wykorzystano jednak analizę cen w lokalnych transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Ze sprawozdania wynika, że w październiku 2005 r. wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosiła od 1,65 mln SEK do 2,475 mln SEK.

- (50) Ponieważ sprawozdanie to sporządził niezależny rzeczoznawca majątkowy na podstawie ogólnie przyjętych standardów wyceny, mianowicie metody porównawczej (tj. analizy transakcji dotyczących podobnych nieruchomości), aby w ten sposób oszacować wartość rynkową spornej działki w dniu kwestionowanej sprzedaży, Komisja uważa, że wycena ta stanowi najlepszy dostępny wskaźnik zastępczy na potrzeby ustalenia wartości rynkowej spornej działki. Na podstawie tej wyceny cena nabycia działki zapłacona przez stowarzyszenie Konsum gminie, tj. 2 mln SEK, mieści się w zakresie uznanym za wartość rynkową w październiku 2005 r.
- (51) Wreszcie Komisja bierze również pod uwagę fakt, że przy ustalaniu ceny omawianej działki strony uwzględniły cenę za metr kwadratowy powierzchni brutto. W związku z tym cena 1 000 SEK/m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni użytkowej, oszacowana w sprawozdaniu firmy Ernst & Young Real Estate, wydaje się porównywalna z ceną 1 200 SEK/m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni użytkowej uzgodnioną w ramach kwestionowanej sprzedaży.
- (52) W świetle powyższych ustaleń Komisja uważa, że sprzedaż jednostek własności Åre Prästbord 1:30, 1:68 i 1:69 na obszarze Produktuset przez gminę stowarzyszeniu Konsum w dniu 5 października 2005 r. za 2 mln SEK odbyła się po cenie rynkowej, sprzedaż ta nie wiąże się zatem z pomocą państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

#### Artykuł 1

Środek wdrożony przez Szwecję na rzecz stowarzyszenia Konsum Jämtland Ekonomisk Förening nie stanowi pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

#### Artykuł 2

Niniejsza decyzja skierowana jest do Szwecji.

Sporządzono w Brukseli dnia 16 kwietnia 2013 r.

W imieniu Komisji  
Joaquín ALMUNIA  
Wiceprzewodniczący