

DECIZIA (UE) 2016/2393 A COMISIEI**din 4 iulie 2016****privind ajutorul de stat SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) acordat de Spania pentru Real Madrid CF**

[notificată cu numărul C(2016) 4080]

(Numai textul în limba spaniolă este autentic)

(Text cu relevanță pentru SEE)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 108 alineatul (2) primul paragraf,

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European, în special articolul 62 alineatul (1) litera (a),

după ce părțile interesate au fost invitate să își prezinte observațiile în conformitate cu articolul 108 alineatul (2) din tratat ⁽¹⁾ și având în vedere observațiile acestora,

întrucât:

1. PROCEDURĂ

- (1) În octombrie și noiembrie 2011, relatările din presă și informațiile transmise de cetățeni au atras atenția Comisiei cu privire la presupusul ajutor de stat acordat în favoarea Real Madrid Club de Fútbol (denumit în continuare „Real Madrid”), sub forma unui transfer de proprietate avantajos. Ca urmare a invitației din 20 decembrie 2011, Spania și-a prezentat observațiile cu privire la aceste informații la 23 decembrie 2011 și la 20 februarie 2012. În urma unei noi solicitări de informații din partea Comisiei din 2 aprilie 2012, Spania a furnizat informații suplimentare la 18 iunie 2012.
- (2) Prin scrisoarea din 18 decembrie 2013, Comisia a informat Spania că a decis să inițieze procedura prevăzută la articolul 108 alineatul (2) din tratat cu privire la ajutorul de stat. Prin scrisoarea din 16 ianuarie 2014, Spania a prezentat observații cu privire la această decizie.
- (3) Decizia Comisiei de a iniția procedura (denumită în continuare „decizia de inițiere a procedurii”) a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* ⁽²⁾. Comisia a invitat părțile interesate să prezinte observații cu privire la această măsură.
- (4) Comisia a primit observații de la părțile interesate. Aceste observații au fost comunicate Spaniei, căreia i s-a dat posibilitatea de a răspunde. Observațiile Spaniei au fost primite de Comisie prin scrisoarea din 17 noiembrie 2014. La 4 noiembrie 2015 și la 14 martie 2016, Comisia s-a întâlnit cu reprezentanții clubului Real Madrid. La 6 noiembrie 2015, Comisia a organizat o conferință telefonică cu reprezentanții municipalității Madrid. La 9 martie 2016, Spania a transmis informații suplimentare.
- (5) La 22 aprilie 2015, Comisia a transmis Spaniei studiul de evaluare a terenului pe care îl solicitase biroului independent de evaluare a terenurilor CEIAM Cabré Alegret (denumit în continuare „CEIAM”) în vederea pregătirii unor eventuale observații. Prin scrisoarea din 15 iunie 2015, Spania a transmis observații cu privire la acest studiu. Prin scrisoarea din 9 iulie 2015, Real Madrid a transmis observații cu privire la studiu.

2. DESCRIEREA DETALIATĂ A MĂSURII CONTESTATE

- (6) La 29 iulie 2011, Consiliul municipal al orașului Madrid (*Ayuntamiento de Madrid*) și clubul Real Madrid au semnat un acord de soluționare a unui litigiu existent între ele în legătură cu un acord din anul 1991 și cu un schimb de bunuri imobile care a făcut obiectul unor acorduri ulterioare încheiate între ele în 1996 și, respectiv, în 1998 (denumit în continuare „acordul de soluționare din 2011” sau „măsura în cauză”).

⁽¹⁾ JO C 69, 7.3.2014, p. 108.⁽²⁾ A se vedea nota de subsol 1.

- (7) La 20 decembrie 1991, Consiliul municipal al orașului Madrid, *Gerencia Municipal de Urbanismo* și Real Madrid au încheiat un acord privind reamenajarea stadionului clubului Real Madrid, Santiago Bernabéu (denumit în continuare „acordul din 1991”). Prin acest acord, Real Madrid s-a angajat să construiască o parcare subterană. Real Madrid nu a respectat această obligație.
- (8) La 29 noiembrie 1996, Real Madrid și guvernul regional din Madrid (*Comunidad de Madrid*) au încheiat un acord privind un schimb de terenuri (*convenio de permuta de suelo*) (denumit în continuare „acordul de schimb din 1996”). Prin acest acord, Real Madrid s-a angajat să transfere Comunității Madrid și Consiliului municipal al orașului Madrid o parcelă de teren de 30 000 de metri pătrați situată în zona „Ciudad Deportiva”. La rândul său, Consiliul municipal al orașului Madrid s-a angajat să ofere în schimb clubului Real Madrid câteva parcele de teren aflate în proprietate publică, precum și drepturi asupra altor parcele de teren public. Parcelele și drepturile care trebuiau să fie transferate de Consiliul municipal al orașului Madrid urmau să fie identificate la o dată ulterioară. Părțile au stabilit valoarea tranzacției de schimb la 27 de milioane EUR.
- (9) La 29 mai 1998, Real Madrid și Consiliul municipal al orașului Madrid au încheiat un nou acord în vederea punerii în aplicare a schimbului care a făcut obiectul acordului de schimb din 1996 (denumit în continuare „acordul de punere în aplicare din 1998”). Acordul stipula faptul că jumătate din parcela de teren Ciudad Deportiva (15 000 de metri pătrați) urma să fie preluată de Comunitatea Madrid și restul de 15 000 de metri pătrați de Consiliul municipal al orașului Madrid. Prin urmare, Real Madrid a transferat aceste terenuri pe care le deținea în zona Ciudad Deportiva. În schimb, Consiliul municipal al orașului Madrid s-a angajat să ofere clubului Real Madrid terenuri care ar corespunde obligațiilor sale față de club, și anume un transfer de parcele de teren în valoare de aproximativ 13 500 000 EUR. În acest scop, parcelele situate în zona Julian Camarillo Sur (parcelele 33 și 34) și parcela B-32 din zona Las Tablas (parcela B-32) urmau să fie transferate clubului Real Madrid. Parcela B-32 are o suprafață de 70 815 metri pătrați.
- (10) În ceea ce privește acest schimb, în 1998, serviciile tehnice din cadrul administrației municipale din Madrid au estimat valoarea parcelei B-32 la 595 194 EUR. Această evaluare a fost realizată în conformitate cu legislația de stabilire a metodologiei pentru determinarea valorii bunurilor imobile urbane (*Real Decreto 1020/1993*⁽³⁾). Potrivit Spaniei, în 1998, serviciile tehnice din cadrul administrației municipale din Madrid au luat în considerare, la evaluarea parcelei B-32, nivelul și potențialul de dezvoltare a zonei. Serviciile tehnice au avut în special în vedere faptul că, pentru zona respectivă, s-a realizat numai planul urbanistic, dar nu și dezvoltarea urbană, precum și faptul că încă nu fusese demarată nicio lucrare de construcție.
- (11) Ulterior, în 1998, Consiliul municipal al orașului Madrid a transferat clubului parcelele 33 și 34. Cu toate acestea, parcela B-32 nu a fost transferată, deoarece, în 1998, Consiliul municipal al orașului Madrid nu era încă proprietarul legal al parcelei respective. În această privință, acordul de punere în aplicare din 1998 prevedea că transferul se va efectua în termen de șapte zile de la înregistrarea Consiliului municipal al orașului Madrid ca proprietar al parcelei B-32 în registrul funciar spaniol (*Registro de la Propiedad*). La 28 iulie 2000, Consiliul municipal al orașului Madrid a dobândit dreptul de proprietate asupra parcelei B-32. Cu toate acestea, parcela B-32 a fost înregistrată în registrul funciar ca aparținând Consiliului municipal al orașului Madrid abia la 11 februarie 2003.
- (12) Transferul parcelei B-32 nu a avut loc în cele din urmă. Conform normelor în materie de urbanism, parcela B-32 este clasificată drept teren destinat activităților sportive de bază (*equipamiento básico deportivo*). Această clasificare a fost inclusă inițial în planul parțial (*plan parcial*) al teritoriului „UZI 0.08 Las Tablas” din 28 iulie 1995. Ulterior, aceasta a fost inclusă în planul de amenajare teritorială a orașului Madrid (*Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, denumit în continuare „PGOU”), care a fost aprobat la 17 aprilie 1997 de către Consiliul municipal al orașului Madrid și Comunitatea Madrid.
- (13) Părțile la acordul de punere în aplicare din 1998 aveau cunoștință de clasificarea parcelei B-32 drept teren destinat activităților sportive de bază, dar, potrivit Spaniei, au fost de părere că o asemenea clasificare nu ar exclude transferul său în proprietate privată și, întrucât Real Madrid intenționa să construiască o infrastructură sportivă pe terenurile respective, Consiliul municipal al orașului Madrid a presupus că parcela B32 poate fi transferată în cazul în care clasificarea drept teren destinat activităților sportive era asigurată și respectată de Real Madrid.
- (14) Cu toate acestea, articolul 64 din Legea nr. 9/2001 din 17 iulie 2001 privind terenurile din cadrul Comunității Madrid (*Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, denumită în continuare „Legea nr. 9/2001”) stabilea că

⁽³⁾ *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, BOE de 22 de Julio de 1993.*

toate parcelele de teren, facilitățile, construcțiile și clădirile trebuie să fie utilizate în conformitate cu calificarea, clasificarea sau statutul lor juridic urban. Articolul 7.7.2 litera (a) din PGOU descrie parcelele destinate activităților sportive ca parcele de teren aflate în proprietate publică. Legea nr. 9/2001 era deja în vigoare la momentul la care Consiliul municipal al orașului Madrid a fost înregistrat ca proprietar al parcelei B-32 în 2003 și la care a fost obligat să transfere terenul clubului Real Madrid. Legea nr. 9/2001 impunea obligația ca o parcelă destinată activităților sportive de bază să fie proprietate publică. Orice transfer al unei astfel de parcele către o entitate privată ar fi exclus, deoarece caracterul public al parcelei (*bien de naturaleza demanial*) nu ar permite înstrăinarea acesteia. Prin urmare, Consiliul municipal al orașului Madrid a considerat că era imposibil din punct de vedere juridic să transfere parcela B-32 clubului Real Madrid. Din acest motiv, Consiliul municipal nu a transferat parcela în 2003 în conformitate cu acordul de punere în aplicare din 1998.

- (15) În plus, în 2004, potrivit hotărârii pronunțate de Tribunal Superior de Justicia de Madrid, clasificarea din planurile de urbanism, precum PGOU, ar împiedica orice entitate privată să devină proprietarul legal al unui teren clasificat la fel ca parcela B-32⁽⁴⁾. Această hotărâre a clarificat interpretarea juridică a principiilor de urbanism. În consecință, parcela B-32 nu a fost transferată clubului Real Madrid.
- (16) Prin acordul de soluționare din 2011, Consiliul municipal al orașului Madrid și Real Madrid au confirmat faptul că transferul parcelei B-32 către clubul Real Madrid era imposibil din punct de vedere juridic („Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela”). Prin urmare, din cauza incapacității sale de a transfera parcela B-32 în temeiul acordului din 1998, Consiliul municipal al orașului Madrid a fost de acord să ofere clubului Real Madrid o compensație reprezentând valoarea din anul 2011 a parcelei B-32. Serviciile tehnice însărcinate cu evaluarea terenurilor din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid au evaluat parcela B-32 în 2011, în cadrul unui raport de evaluare publicat la 27 iulie 2011, la valoarea de 22 693 054,44 EUR. Pentru această evaluare a parcelei B-32 s-au utilizat aceleași criterii generale pentru determinarea valorii activelor municipale care au fost aplicate în 1998, luându-se în considerare aceeași clasificare a terenurilor și presupunând că parcela este transferabilă.
- (17) Părțile au convenit ca această compensație să fie plătită prin înlocuirea transferului parcelei B-32 cu transferul mai multor parcele de teren de către Consiliul municipal al orașului Madrid către clubul Real Madrid. Parcelele respective constau într-un teren cu o suprafață de 3 600 de metri pătrați situat între străzile Rafael Salgado, Paseo de la Castellana și Concha Espina, mai multe terenuri în zona „Mercedes Arteaga, Jacinto Verdaguer” din cartierul Carabanchel, cu o suprafață totală de 7 966 de metri pătrați și un teren cu o suprafață de 3 035 de metri pătrați în „Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas”. Serviciile tehnice însărcinate cu evaluarea terenurilor din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid au evaluat aceste parcele la o valoare totală de 19 972 348,96 EUR.
- (18) Părțile au convenit, de asemenea, că Real Madrid datora Consiliului municipal al orașului Madrid suma de 2 812 735,03 EUR, drept compensație pentru nerespectarea obligației contractuale de a construi o parcare subterană care îi revenea în temeiul acordului din 1991.
- (19) În temeiul acordului de soluționare din 2011, Real Madrid și Consiliul municipal al orașului Madrid au convenit să își compenseze datoriile reciproce. În primul rând, suma de 92 037,59 EUR reprezentând impozitele pe proprietate, pe care Real Madrid le-a plătit începând cu anul 2002 pentru parcela B-32, s-a adăugat la creanța deținută de clubul Real Madrid în valoare de 22 693 054,44 EUR pentru parcela B-32. Apoi, suma de 2 812 735,03 EUR reprezentând datoriile restante în temeiul acordului din 1991 a fost dedusă din creanța deținută de clubul Real Madrid asupra Consiliului municipal al orașului Madrid rezultând astfel o creanță în valoare de 19 972 357,00 EUR. Această creanță a fost compensată cu suma de 19 972 348,96 EUR reprezentând valoarea proprietăților oferite drept compensație clubului Real Madrid pentru netransferarea parcelei B-32. În urma compensării a rezultat o creanță netă restantă în valoare de 8,04 EUR deținută de Real Madrid asupra Consiliului municipal al orașului Madrid.
- (20) În temeiul unui acord ulterior încheiat în septembrie 2011 între Consiliul municipal al orașului Madrid și Real Madrid (denumit în continuare „acordul de dezvoltare urbană din 2011”), Real Madrid s-a angajat să transfere proprietățile Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, care făceau parte din activele imobiliare transferate clubului Real Madrid în temeiul acordului de soluționare din 2011, înapoi către Consiliul municipal al orașului Madrid, să transfere un centru comercial propriu către Consiliul municipal al orașului Madrid și să efectueze o plată unică în valoare de 6,6 milioane EUR către Consiliul municipal al orașului Madrid. În schimb, Consiliul municipal al orașului Madrid s-a angajat să transfere clubului Real Madrid un teren cu o suprafață de 5 216 metri pătrați pe care îl deținea în fața stadionului Bernabéu al clubului Real Madrid, unde Real Madrid intenționa să construiască un centru comercial și un hotel. În contextul acestui transfer, Consiliul municipal și Comunitatea Madrid au modificat PGOU, reclasificând terenul din fața stadionului pentru a permite o mai bună acoperire cu clădiri și utilizarea sa în scopuri comerciale. Cu toate acestea, o hotărâre recentă pronunțată de Tribunal Superior de Justicia de Madrid la 2 februarie 2015⁽⁵⁾ a anulat această modificare a PGOU.

⁽⁴⁾ Hotărârea din 6 octombrie 2004 pronunțată de Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2a.

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

3. MOTIVE PENTRU ÎNȚIȚIEREA PROCEDURII OFICIALE DE INVESTIGARE

- (21) În decizia de inițiere a procedurii, opinia preliminară a Comisiei a fost că valoarea compensației acordate clubului Real Madrid de Consiliul municipal al orașului Madrid în temeiul acordului de soluționare din 2011 a constituit ajutor de stat în favoarea clubului Real Madrid în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.
- (22) În observațiile prezentate Comisiei înainte de inițierea procedurii oficiale de investigare, Spania a susținut că, întrucât era imposibil din punct de vedere juridic să își îndeplinească obligația de a transfera parcela B-32 clubului Real Madrid în conformitate cu acordul de punere în aplicare din 1998, Consiliul municipal al orașului Madrid avea obligația legală să ofere o compensație clubului Real Madrid egală cu valoarea din 2011 a parcelei de teren în cauză. Astfel, Comisia a fost pusă în situația de a analiza dacă, într-adevăr, transferul terenului către Real Madrid nu a fost posibil și ce consecințe ar putea impune dreptul civil spaniol în legătură cu imposibilitatea unei părți la un contract de a-și respecta obligația contractuală.
- (23) În decizia de inițiere a procedurii, Comisia a considerat că dispozițiile privind nulitatea contractelor din Codul civil spaniol nu obligă neapărat la plata unei compensații partea care nu își poate îndeplini obligația.
- (24) De asemenea, Comisia a considerat că există îndoieli cu privire la faptul că valoarea parcelei B-32 menționate în acordul de soluționare din 2011 reflectă prețul pieței. Deși autoritățile spaniole au prezentat rapoarte de evaluare care demonstau valoarea ridicată a unor parcele de teren pretins comparabile, de exemplu, destinate unor utilizări diferite, dar nu de natură publică, comparabilitatea ar fi afectată, deoarece terenurile menționate de Spania erau transferabile către entități private și, prin urmare, vandabile.
- (25) În decizia de inițiere a procedurii, Comisia și-a exprimat îndoielile cu privire la creșterea considerabilă a presupusei valori a parcelei B-32 între anii 1998 și 2011. Valoarea acestei parcele de teren, care la momentul achiziției a fost evaluată la 595 194 EUR, ar fi crescut cu peste 22 de milioane EUR, o creștere de treizeci și șapte de ori. Comisia a solicitat autorităților spaniole să explice motivul pentru care Consiliul municipal al orașului Madrid nu a încercat să evite o creanță de peste 22 de milioane EUR.
- (26) De asemenea, Comisia și-a exprimat îndoiala cu privire la faptul că valoarea proprietăților care au fost transferate clubului Real Madrid prin schimbul ulterior de terenuri situate în jurul stadionului Bernabéu, în temeiul acordului de dezvoltare urbană din 2011, reflecta valoarea de piață a acestora. Prin urmare, Comisia a considerat că și aceste tranzacții ar putea indica prezența unui ajutor în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.
- (27) De asemenea, Comisia și-a exprimat îndoielile în ceea ce privește compatibilitatea eventualelor ajutoare cu piața internă. În lipsa unor orientări specifice referitoare la aplicarea normelor privind ajutoarele de stat în cazul activităților sportive comerciale, orice evaluare ar trebui să se bazeze în mod direct pe dispozițiile articolului 107 alineatul (3) litera (c) din tratat. În conformitate cu această dispoziție, ajutorul poate fi considerat compatibil cu piața internă dacă facilitează, în interes comun, dezvoltarea anumitor activități sau a anumitor regiuni economice. Comisia și-a exprimat îndoiala cu privire la faptul că exista un obiectiv de interes comun care putea justifica acordarea sprijinului selectiv în favoarea unui actor foarte puternic dintr-un sector economic foarte competitiv.
- (28) În consecință, Comisia a invitat Spania și părțile interesate să furnizeze informații relevante cu privire la faptul dacă transferul parcelei B-32 către Real Madrid în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998 a fost într-adevăr imposibil din punct de vedere juridic pentru Consiliul municipal al orașului Madrid, precum și informații despre eventualele consecințe în conformitate cu legislația spaniolă. De asemenea, Comisia a invitat părțile interesate să prezinte observații privind valoarea parcelelor de teren vizate de acordul de soluționare din 2011 și de acordul de dezvoltare urbană din 2011.

4. OBSERVAȚII DIN PARTEA SPANIEI

4.1. Observații privind imposibilitatea de a transfera parcela B-32

- (29) Spania a confirmat că transferul parcelei B-32 a fost și este imposibil din punct de vedere juridic. Spania susține că situația juridică privind caracterul transferabil al parcelei era cel puțin neclară la momentul încheierii acordului din 1998. În cele din urmă, imposibilitatea juridică a devenit clară în anul 2004, odată cu Hotărârea nr. 77/2015 pronunțată de Tribunal Superior de Justicia de Madrid, menționată la considerentul 19. Spania este de părere că această hotărâre se referă la legislația care era deja în vigoare în anul 1998, atunci când Consiliul municipal al orașului Madrid și Real Madrid au încheiat acordul de punere în aplicare din 1998. Prin urmare, Spania este de acord că transferul parcelei B-32 a fost imposibil *ab initio*. Potrivit Spaniei, consecința acestei imposibilități juridice ar fi, în conformitate cu articolul 1303 din Codul civil, ca părțile contractante să își returneze reciproc ceea ce au primit. În conformitate cu articolul 1307 din Codul civil, în cazul în care obiectul unui contract nul nu poate fi restituit, deoarece a fost pierdut, partea trebuie să restituie valoarea obiectului de la momentul la care acesta a fost pierdut. Obiectivul ar fi acela de a se restabili situația existentă anterior încheierii contractului, ca și cum acesta din urmă nu ar fi existat.

- (30) Spania susține că un contract care vizează mai multe obiecte și obligații ar trebui să fie considerat nul în toate elementele sale, cu excepția cazului în care se poate presupune că ar fi fost voința părților să mențină restul contractului. Acest lucru depinde de voința ipotetică a părților. Spania este de părere că nimic nu pare să justifice ipoteza conform căreia Consiliul municipal al orașului Madrid și Real Madrid ar fi continuat restul acordului de punere în aplicare din 1998 dacă ar fi avut cunoștința de imposibilitatea juridică de a transfera parcela B-32 în temeiul acordului respectiv.
- (31) În acest context, Spania presupune că acordul din 1998 este nul în toate elementele sale și concluzionează că Real Madrid și Consiliul municipal al orașului Madrid ar trebui, de asemenea, să restituie și celelalte parcele de teren vizate de acordul de schimb din 1996 și de acordul de punere în aplicare din 1998. Cu toate acestea, întrucât respectivele terenuri au fost vândute între timp și nu pot fi restituite în natură, Consiliul municipal al orașului Madrid ar trebui să restituie valoarea acestor parcele de la momentul la care au fost vândute. Cu alte cuvinte, Consiliul municipal al orașului Madrid este obligat să plătească clubului Real Madrid valoarea terenului cu suprafața de 15 000 de metri pătrați din „Ciudad Deportiva” de la momentul la care a fost vândut, valoare care, potrivit Spaniei, se ridică la 53 578 623 de milioane EUR. Un astfel de rezultat ar fi mult mai profitabil pentru Real Madrid și mult mai dezavantajos pentru Consiliul municipal al orașului Madrid decât ceea ce s-a convenit în cadrul acordului de soluționare din 2011.
- (32) De asemenea, Spania face trimitere la jurisprudența care sprijină opinia sa potrivit căreia Consiliul municipal al orașului Madrid ar trebui să ofere o compensație clubului Real Madrid pentru neîndeplinirea obligațiilor care îi reveneau în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998. Aceasta se referă la hotărârile privind imposibilitatea *ex post* cauzată intenționat sau din neglijență de una dintre părți. Potrivit Spaniei, această jurisprudență se bazează pe menținerea valabilității contractului și pe neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către una dintre părți; partea care își îndeplinește obligațiile are dreptul la valoarea curentă a ceea ce nu a primit, deoarece, în mod normal, ar trebui să fie în posesia bunului respectiv. Această afirmație ar fi valabilă indiferent de intenția sau de vina creditorului. Spania face trimitere la articolul 1124 din Codul civil, potrivit căruia o parte poate solicita despăgubiri celeilalte părți pentru nerespectarea clauzelor unui contract bilateral valabil, în cazul în care executarea specifică a contractului nu mai este posibilă. Prin urmare, în temeiul acordului de soluționare din 2011, Consiliul municipal al orașului Madrid și-a îndeplinit obligațiile legale existente pe care le avea față de Real Madrid în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998.
- (33) În ceea ce privește eventuala modificare a destinației parcelei B-32 în PGOU, Spania confirmă că, în principiu, este de competența Consiliului municipal al orașului Madrid să propună Comunității Madrid o modificare a PGOU. Cu toate acestea, Spania susține că astfel de modificări trebuie să servească interesului general. Aceasta face trimitere la principiul juridic al păstrării terenurilor din domeniul public care interzice vânzarea acestor terenuri fără achiziționarea de noi terenuri cu caracteristici similare. Scopul evitării unei cereri de compensare semnificativă nu ar justifica modificarea zonării terenului în cazul de față, întrucât o astfel de modificare ar fi arbitrară. Articolul 67 alineatul (2) din Legea nr. 9/2001 nu permite reclassificarea unui teren destinat utilizării publice fără măsuri compensatorii în aceeași zonă.
- (34) În cele din urmă, potrivit Spaniei, dacă Real Madrid ar fi obținut dreptul de proprietate asupra terenului în 2011, nu ar exista un ajutor de stat și, astfel, compensația primită în temeiul acordului de soluționare din 2011 de la Consiliul municipal al orașului Madrid pentru incapacitatea acestuia de a transfera parcela de teren în cauză nu poate constitui un ajutor de stat, întrucât valoarea acestei compensații este egală cu valoarea din 2011 a parcelei de teren respective.

4.2. Observații privind evaluarea parcelei B-32

- (35) În ceea ce privește evaluarea terenului, Spania explică faptul că aceasta a fost realizată de serviciile tehnice din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid pe baza unor criterii stabilite utilizate pentru toate terenurile aflate în proprietatea municipalității. Experții angajați de aceste servicii trebuie să respecte principiile obiectivității, profesionalismului și imparțialității. Administrațiile publice au obligația legală de a stabili valoarea terenurilor în primul rând cu ajutorul propriilor lor funcționari și servicii.
- (36) Pe baza unui model de calcul (*Módulo básico de repercusión de suelo*, denumit în continuare: „MBR”), se stabilește un preț pe metru pătrat pentru orașul Madrid. Valoarea parcelei B-32 din 2011 s-a stabilit după cum urmează:
- (a) Suprafață: 70 815 metri pătrați, dintre care 35 407 metri pătrați construibili;
- (b) MBR în conformitate cu Ordinul Ministerului Economiei și Industriei EHA/1213/2005: 588 EUR pe metru pătrat;
- (c) Coeficient de indexare: 1,09. Rezultatul operației $35\,407 \times 588 \times 1,09$ este 22 693 054,44 EUR.

- (37) Spania face trimiteri, de asemenea, la raportul Ministerului Finanțelor din 2011, în care valoarea parcelei B-32 a fost estimată la 25 776 296 EUR. Spania subliniază faptul că ar fi obligată din punct de vedere legal să evalueze pentru inventarul său toate parcelele de teren pe care le deține, indiferent de natura lor juridică (domeniu public sau privat).
- (38) În ceea ce privește studiul pregătit pentru Comisie de CEIAM, Spania critică acest studiu deoarece unul dintre scenariile sale de evaluare se bazează pe utilizarea terenului pentru construirea de locuințe sociale. O astfel de utilizare nu ar respecta ipoteza de a asigura valorificarea maximă și cea mai eficientă a terenului. Prin urmare, studiul a ajuns la o valoare cu 50 % sub valoarea terenului destinat utilizării pentru servicii publice (*uso lucrativo de interés general, equipamiento singular*: învățământ, servicii culturale și instituții, spitale, biserici), care reprezintă valorificarea maximă și cea mai eficientă a terenului destinat utilizării în scopuri publice. Valoarea din scenariul privind utilizarea în scopuri private, cum ar fi locuințe sau birouri, ar fi cu 30 % mai mare.
- (39) Pe baza utilizării terenului pentru servicii publice, Spania propune un calcul al valorii terenului prin metoda capitalizării simple. Calculul pornește de la prețul de vânzare estimat pe metru pătrat de construcție, având la bază proiecte comparabile din 2011 din acea zonă a orașului Madrid. După deducerea costurilor de construcție, stabilite în conformitate cu un model standard aplicat de municipalitatea orașului Madrid, Spania ajunge la o valoare de 22 708 633,52 EUR. Totuși, această evaluare pornește de la ipoteza că terenul a fost clasificat drept teren destinat „utilizării în scopuri publice de diferite tipuri”, iar Spania admite că actuala clasificare a terenului nu este aceea de „utilizare în scopul serviciilor publice de diferite tipuri”, ci de „utilizare în scopul activităților sportive publice” și că utilizarea pentru alte activități decât cele sportive ar necesita o modificare oficială a planului de clasificare a terenului municipal.
- (40) De asemenea, Spania propune o comparație cu o altă parcelă de teren care este clasificată drept teren destinat construirii de unități sanitare. O evaluare independentă a stabilit valoarea de 900 EUR pe metru pătrat de suprafață construită pentru parcela respectivă.
- (41) În ceea ce privește diferența dintre evaluarea terenului din 1998 și cea din 2011, Spania arată că diferența semnificativă poate fi explicată prin faptul că în 1998 terenul se afla într-o etapă foarte timpurie de dezvoltare urbană. La acel moment, exista numai o planificare. Terenul încă nu fusese achiziționat de Consiliul municipal al orașului Madrid și nici nu fusese amenajat. Astfel, urmau să treacă mulți ani înainte de a se putea construi pe acel teren. Această situație s-a schimbat complet în 2011. În ambele cazuri, evaluarea a ținut cont de standardele obișnuite aplicate de Consiliul municipal al orașului Madrid pentru evaluarea terenurilor.

4.3. Observații privind valoarea terenului din jurul stadionului Bernabéu

- (42) În ceea ce privește aranjamentele imobiliare prevăzute în acordul de dezvoltare urbană din 2011, Spania consideră că Hotărârea nr. 77/2015 pronunțată de Tribunal Superior de Justicia de Madrid la 2 februarie 2015 a anulat modificarea PGOU cu privire la terenurile situate în jurul stadionului Bernabéu și împiedică intrarea în vigoare a acordului de dezvoltare urbană din 2011.

5. OBSERVAȚIILE PĂRȚILOR INTERESATE

- (43) În urma publicării deciziei de inițiere a procedurii, Comisia a primit observații din partea Real Madrid, a confederației *Ecologistas en Acción*, a asociației *Asociación para la Defensa del Estado de Derecho* și a cetățenilor care au informat Comisia cu privire la tranzacția imobiliară în cauză.

5.1. Observații din partea clubului Real Madrid

5.1.1. Observații cu privire la consecințele netransferării parcelei B-32 de către Consiliul municipal al orașului Madrid

- (44) În ceea ce privește contextul acordului de punere în aplicare din 1998, Real Madrid explică faptul că Consiliul municipal al orașului Madrid avea un interes în ceea ce privește Ciudad Deportiva, deoarece intenționa să dezvolte această zonă centrală, iar Real Madrid trebuia să ceseze active fixe pentru a rambursa datoriile.

- (45) Real Madrid arată că a solicitat în mod repetat Consiliului municipal al orașului Madrid să transfere parcela B-32. Real Madrid este de acord că încadrarea parcelei în categoria terenurilor destinate „utilizării pentru activități sportive de bază” (*deportivo de carácter básico*) constituie un obstacol juridic pentru vânzarea acesteia către entități private. Cu toate acestea, consideră că transferul parcelei putea fi realizat. Clasificarea stabilită în planul urbanistic nu era nici imposibil de modificat, nici în afara controlului Consiliului municipal al orașului Madrid. Consiliul municipal al orașului Madrid avea competența să anuleze clasificarea existentă a parcelei (*desafectación*) și să îi atribuie o altă clasificare. O astfel de măsură ar fi dus la modificarea clasificării terenului din „domeniu public” în „domeniu privat”, pentru a permite respectarea obligației contractuale de a transfera terenul către Real Madrid.
- (46) În 1998, o astfel de modificare a clasificării existente ar fi putut fi pusă în aplicare fără să existe obstacole legale specifice. Cu toate acestea, situația s-a schimbat în 2001 ca urmare a intrării în vigoare a Legii nr. 9/2001. Articolul 67 alineatul (2) din Legea nr. 9/2001 prevede că decizia de declassificare a terenurilor destinate utilizării publice (*desafecte el suelo de un destino público*) trebuie să fie însoțită de măsuri compensatorii care să asigure menținerea calității și a cantității resurselor publice din zona afectată ⁽⁶⁾. În consecință, atunci când obligația de a transfera parcela B-32 a devenit exigibilă în 2003, Consiliul municipal al orașului Madrid nu ar fi putut reclasifica parcela respectivă fără să adopte măsuri prin care să se asigure că nu vor fi afectate calitatea și cantitatea dotărilor sportive de bază din Las Tablas.
- (47) În consecință, Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi trebuit să achiziționeze terenul din Las Tablas care avea o suprafață similară parcelei B-32 și să îl clasifice drept teren destinat „utilizării pentru activități sportive de bază”. O astfel de abordare ar fi fost foarte costisitoare, deoarece orice teren disponibil în zona respectivă era clasificat, în 2011, drept teren „rezidențial” sau „comercial”. Terenurile astfel clasificate impuneau un preț de piață mult mai ridicat decât cele clasificate drept terenuri destinate „activităților sportive de bază”. De fapt, potrivit estimărilor dintr-un studiu prezentat de Real Madrid, costurile suportate de Consiliul municipal al orașului Madrid pentru astfel de măsuri compensatorii s-ar fi încadrat între 58 de milioane EUR și 240 de milioane EUR, și anume mult mai mult decât compensația în valoare de 22 693 054,44 EUR convenită în temeiul acordului de soluționare din 2011 ⁽⁷⁾.
- (48) Prin urmare, din punct de vedere legal, Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi putut depăși obstacolele din calea executării contractului dacă ar fi dorit acest lucru. În această privință, după cum susține clubul Real Madrid, pentru ca o obligație contractuală să fie considerată nulă în temeiul doctrinei de drept privat spaniol referitoare la imposibilitatea inițială, obstacolele din calea executării trebuie să existe încă de la început, să fie absolute, permanente și independente de voința părților.
- (49) Din același motiv, Consiliul municipal al orașului Madrid nu ar fi putut să evite îndeplinirea obligației sale contractuale față de club de a transfera parcela B-32 prin invocarea doctrinei de drept spaniol privind imposibilitatea ulterioară (*imposibilidad sobrevinida*). Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi putut evita asumarea responsabilității numai dacă obstacolele din calea executării nu puteau fi depășite și se aflau în întregime în afara controlului său.
- (50) Îndeplinirea obligației contractuale de către Consiliul municipal al orașului Madrid de a transfera parcela B-32 către Real Madrid în 2011 ar fi presupus ca Real Madrid să fi obținut terenul la o valoare de piață de 22 693 054,44 EUR. Prin urmare, valoarea economică a dreptului clubului Real Madrid de a solicita executarea contractului a fost identică cu valoarea de piață a parcelei B-32 în 2011.
- (51) Real Madrid sugerează că nu ar fi fost logic să accepte o soluționare prin care dreptului său contractual la parcela B-32 i se atribuia o valoare mai mică decât valoarea curentă de piață a parcelei. Clubul Real Madrid nu ar fi fost dispus să accepte o soluționare prin care valoarea dreptului său la parcela B-32 era evaluată la valoarea de piață a parcelei respective din 1998 sau din 2003. Real Madrid ar fi formulat o acțiune în instanță pentru protejarea valorii integrale a dreptului său de a solicita executarea acordului de punere în aplicare din 1998.
- (52) Alternativa la acordul de soluționare din 2011 ar fi fost ca Real Madrid să fi insistat asupra drepturilor sale contractuale. Un astfel de drept ar fi putut fi dreptul la compensații pentru încălcarea contractului, dacă încălcarea ar fi fost cauzată în mod intenționat sau din neglijență în temeiul articolului 1101 din Codul civil. Acest lucru ar fi dus la formularea unei cereri de compensare la valoarea terenului de la momentul pronunțării hotărârii, respectiv valoarea prevăzută de acordul de soluționare din 2011. De asemenea, Real Madrid ar fi putut rezilia contractul în temeiul articolului 1124 din Codul civil, ceea ce ar fi dus la apariția dreptului de restituire a ceea ce a fost deja executat în conformitate cu dispozițiile articolului 1123 din Codul civil și la formularea unei cereri de despăgubire.

⁽⁶⁾ „Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que [...], desafecte el suelo de un destino público [...], deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo [...]”

⁽⁷⁾ Raportul Aguirre Newman prezentat de Real Madrid, paginile 122-126.

- (53) Real Madrid subliniază că acordul de soluționare din 2011 este mai avantajos pentru Consiliul municipal al orașului Madrid decât restituirea integrală. Restituirea ar fi implicat revenirea la situația existentă înainte de încheierea acordului de punere în aplicare din 1998. În principiu, Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi fost obligat să restituie clubului Real Madrid terenul cu o suprafață de 15 000 de metri pătrați pe care l-a primit în Ciudad Deportiva, iar Real Madrid ar fi trebuit să restituie Consiliului municipal al orașului Madrid parcelele 33 și 34. Totuși, restituirea parcelor ca atare nu ar fi fezabilă. Părțile au vândut terenul cu mulți ani în urmă către terți care au dobândit terenul cu bună-credință. În astfel de cazuri, potrivit legislației spaniole, o parte trebuie, în schimb, să restituie celelalte părți valoarea curentă pe care o are terenul care face obiectul restituirii la data pronunțării hotărârii judecătorești.
- (54) Pe baza consultanței juridice și a unui raport de evaluare a terenului întocmit de societatea de consultanță imobiliară Aguirre Newman (denumit în continuare „raportul Aguirre Newman”) primite de Real Madrid în aprilie 2014, clubul explică modul în care ar fi tratată restituirea părții executate a contractului din 2011 în conformitate cu dreptul privat spaniol și care ar fi consecințele financiare ale restituirii. Potrivit clubului Real Madrid, restituirea ar fi dus la efectuarea următoarelor plăți între Consiliul municipal al orașului Madrid și clubul Real Madrid: Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi trebuit să plătească clubului Real Madrid valoarea curentă (în 2011) a terenului de 15 000 de metri pătrați din Ciudad Deportiva, estimată de Aguirre Newman la 65,346 milioane EUR⁽⁸⁾; Real Madrid ar fi trebuit să plătească Consiliului municipal al orașului Madrid valoarea din anul 2011 a parcelor 33 și 34, estimată de Aguirre Newman la 32,246 milioane EUR⁽⁹⁾. În consecință, efectul net al restituirii ar fi acela că Consiliul municipal al orașului Madrid ar trebui să plătească clubului Real Madrid suma de 33,1 milioane EUR, sumă care este cu 10,407 milioane EUR mai mare decât suma primită de club în temeiul acordului de soluționare din 2011. Aceasta înseamnă că, în esență, Real Madrid a renunțat la o creanță suplimentară de 10,407 milioane EUR față de Consiliul municipal al orașului Madrid prin semnarea acordului de soluționare din 2011.
- (55) Real Madrid afirmă, așadar, că încetarea acordului de punere în aplicare din 1998 și restituirea integrală în temeiul acordului respectiv și al acordului de schimb din 1996 au reprezentat un risc real și tangibil pentru Consiliul municipal al orașului Madrid în 2011. Prin încheierea acordului de soluționare din 2011, Consiliul municipal al orașului Madrid a putut să evite acest risc la un cost cu aproximativ 10,407 milioane EUR mai mic decât cel pe care Real Madrid l-ar fi putut pretinde dacă ar fi reziliat acordul de punere în aplicare din 1998 și ar fi solicitat restituirea.
- (56) În cele din urmă, Real Madrid susține că ar fi putut pretinde despăgubiri pentru posibilele prejudicii suferite ca urmare a încălcării obligațiilor contractuale de către Consiliul municipal al orașului Madrid. Articolul 1124 din Codul civil și jurisprudența consacrată susțin că rezilierea contractului și solicitarea de despăgubiri contractuale sunt soluții reciproc compatibile. Scopul acestor despăgubiri ar fi acela de a-l pune pe creditor în aceeași situație ca și în cazul în care debitorul și-ar fi respectat obligațiile contractuale.
- (57) În ipoteza nulității acordului de punere în aplicare din 1998, Real Madrid susține că efectul juridic al nulității contractului ar fi, potrivit articolului 1303 din Codul civil, restituirea între părți a ceea ce s-a executat în temeiul contractului nul. Articolul 1307 din Codul civil prevede că un obiect care nu poate fi restituit din cauză că a fost pierdut ar trebui să fie înlocuit la valoarea sa de la momentul pierderii, plus dobânda aferentă. Vânzarea, de bună-credință, către un terț este echivalentă cu pierderea⁽¹⁰⁾, ceea ce înseamnă că parcelor vândute începând cu data încheierii acordului de punere în aplicare din 1998 nu ar trebui, în principiu, să le fie atribuită valoarea lor curentă, ci valoarea pe care o aveau la momentul vânzării către terți.
- (58) Această abordare ar duce la efectuarea următoarelor plăți între Consiliul municipal al orașului Madrid și clubul Real Madrid: Consiliul municipal al orașului Madrid ar trebui să plătească clubului Real Madrid veniturile obținute din vânzarea în 2003 a terenului de 15 000 de metri pătrați din Ciudad Deportiva, care au fost de aproximativ 53 de milioane EUR, la care se adaugă dobânda aferentă de la data respectivă. Real Madrid ar trebui să plătească Consiliului municipal al orașului Madrid veniturile obținute din vânzarea în 1999 a parcelor 33 și 34, în valoare de aproximativ 12,9 milioane EUR, la care se adaugă dobânda aferentă. În consecință, efectul net al acestei restituirii în 2011, fără dobânzi, ar fi fost acela că Consiliul municipal al orașului Madrid ar trebui să plătească clubului Real Madrid suma de 40,1 milioane EUR. Această sumă este cu aproximativ 17,407 milioane EUR mai mare decât compensația plătită clubului în temeiul acordului de soluționare din 2011 și cu aproximativ 7 milioane EUR mai mare decât suma pe care Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi trebuit să o restituie clubului dacă acordul de punere în aplicare din 1998 ar fi fost reziliat ca urmare a nerespectării obligațiilor contractuale de către Consiliul municipal al orașului Madrid.

⁽⁸⁾ Raportul Aguirre Newman, paginile 113-117.

⁽⁹⁾ Raportul Aguirre Newman, paginile 106-112.

⁽¹⁰⁾ Hotărârea Curții Supreme de Justiție din 6 iunie 1997, recursul nr. 1610/1993 („que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irrevindicable, no el de la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una situación preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron las cosas, careciendo de poder dispositivo sobre ellas”).

5.1.2. Observații privind valoarea parcelei B-32

- (59) Valorile terenurilor presupuse pentru anul 1998 au fost stabilite de funcționari experți, cu experiență, ai Departamentului de dezvoltare urbanistică din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid (*Gerencia Municipal de Urbanismo*) pe baza metodologiei de evaluare prevăzute de legislația spaniolă. Conform acestor evaluări, parcelele care urmau să fie transferate clubului aveau aceeași valoare totală ca suprafața de 15 000 de metri pătrați care urma să fie transferată Consiliului municipal al orașului Madrid.

Tabelul 1

Evaluări în cadrul acordului de punere în aplicare din 1998

Consiliul municipal al orașului Madrid		Real Madrid	
Teren de transferat către Real Madrid	Valoare (EUR)	Teren de transferat către Consiliul municipal al orașului Madrid	Valoare (EUR)
Parcela B-32	595 194	15 000 m ² în Ciudad Deportiva	13 522 772
Parcele B-33 și B-34	12 927 578		
Total	13 522 772	Total	13 522 772

- (60) În consecință, evaluările utilizate de Consiliul municipal al orașului Madrid, în 1998, ca bază pentru transferul parcelelor B-32, 33 și 34, nu au indicat o supracompensare a clubului Real Madrid.
- (61) Real Madrid respinge opinia potrivit căreia evaluările realizate de experții tehnici din cadrul Departamentului de dezvoltare urbanistică în conformitate cu legislația națională nu sunt „independente”. Clubul face trimitere la Comunicarea Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice ⁽¹⁾ (Comunicarea privind vânzările de terenuri), în care se admite că organismele publice de evaluare și funcționarii publici sau alți angajați ai statului sunt considerați independenți cu condiția ca orice influență nelegitimă asupra evaluărilor lor să fie în mod efectiv exclusă.
- (62) Metodologia de evaluare utilizată pentru a estima valoarea parcelelor în cadrul acordului din 1998 este aplicată de autoritățile publice pe întreg teritoriul Spaniei pentru a stabili în mod obiectiv valoarea terenului ⁽²⁾. Funcționarii care întocmesc rapoartele de evaluare sunt experți în domeniu și au obligația de a acționa în conformitate cu legile și cu procedurile aplicabile, precum și de a respecta principiile obiectivității, neutralității și imparțialității. Evaluările pe care le pregătesc sunt considerate a fi corecte și exacte, inclusiv atunci când acestea sunt utilizate în proceduri judiciare în fața instanțelor spaniole. Ajustarea deliberată a unei evaluări (în sens crescător sau descrescător) în favoarea unei părți private pe cheltuiala administrației publice ar fi ilegală în temeiul legislației spaniole.
- (63) Din aceste motive, Real Madrid consideră că evaluările efectuate în 1998 pentru acordul de punere în aplicare din 1998 au fost realizate de experți independenți în sensul Comunicării privind vânzările de terenuri.
- (64) În plus, raportul Aguirre Newman include o estimare a valorii de piață din 1998 a parcelei B-32 și a terenului cu suprafață de 15 000 de metri pătrați din Ciudad Deportiva. Rezultatele raportului Aguirre Newman diferă într-o oarecare măsură de evaluările convenite cu ocazia acordului de punere în aplicare din 1998. Cu toate acestea, rezultatele sprijină afirmația potrivit căreia clubul Real Madrid nu a beneficiat de o supracompensare în 1998. De fapt, raportul indică faptul că acordul de punere în aplicare din 1998 a subestimat valoarea din 1998 a terenului de 15 000 de metri pătrați din Ciudad Deportiva și a supraestimat valoarea parcelei B32, precum și a parcelelor 33 și 34.

⁽¹⁾ JO C 209, 10.7.1997, p. 3.

⁽²⁾ Decretul regal nr. 1020/1993 din 25 iunie care conține standardele tehnice pentru evaluarea cadastrală și tabelul valorilor standard pentru terenuri și construcții (*Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*). Articolul 114 alineatul (1) din Legea nr. 33/2003 privind activele administrațiilor publice (*Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*) prevede că evaluările terenurilor din domeniul public, efectuate în sensul legii respective, pot fi efectuate de (i) membrii personalului tehnic al organismului public care gestionează activele sau drepturile care urmează să fie transferate sau care este interesat de achiziționarea/inchirierea acestora, (ii) membrii personalului tehnic al Ministerului Finanțelor și Administrației Publice, (iii) societățile de evaluare înregistrate în Registrul societăților de evaluare al Băncii Spaniei (*Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España*), precum și alte societăți de evaluare care au fost autorizate în mod corespunzător.

Tabelul 2

Evaluările din cadrul acordului de punere în aplicare din 1998 comparate cu evaluările prezentate în cadrul raportului Aguirre Newman

Consiliul municipal al orașului Madrid				Real Madrid			
Teren de transferat către Real Madrid	Valoare (raportul Aguirre Newman) (EUR)	Valoare (acordul din 1998) (EUR)	Variație (Δ%)	Teren de transferat către Consiliul municipal al orașului Madrid	Valoare (raportul Aguirre Newman) (EUR)	Valoare (acordul din 1998) (EUR)	Variație (Δ%)
Parcela B-32	574 000	595 194	+ 3,69	15 000 m ² în Ciudad Deportiva	13 850 000	13 522 772	- 2,04
Parcele B-33 și B-34	12 869 000	12 927 578	+ 0,46				
Total	13 443 000	13 522 772	+ 0,59	Total	13 850 000	13 522 772	- 2,04

- (65) Aceste elemente ar confirma faptul că Consiliul municipal al orașului Madrid a acționat ca un cumpărător privat la momentul încheierii acordului de schimb din 1996 și a acordului de punere în aplicare din 1998 și nu a transferat niciun beneficiu către Real Madrid. Vânzarea ulterioară a terenului din Ciudad Deportiva pentru suma de 53 de milioane EUR ar confirma faptul că Real Madrid nu a beneficiat în niciun caz de o supracompensare atunci când a vândut acest teren. În plus, vânzarea terenului din Julián Camarillo Sur de către Real Madrid unor terți în 1999 la un preț aproximativ identic valorii atribuite cu ocazia acordului de punere în aplicare din 1998 confirmă exactitatea evaluărilor realizate de Consiliul municipal al orașului Madrid.
- (66) În ceea ce privește evaluarea parcelei B-32 din 2011, Real Madrid consideră că evaluarea realizată de serviciile tehnice ale Departamentului de dezvoltare urbanistică din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid constituie, de asemenea, o evaluare independentă. Real Madrid a solicitat societății Aguirre Newman să estimeze și valoarea parcelei B-32 din 2011. Evaluarea realizată de această societate, pe baza principiilor de evaluare internaționale, indică faptul că valoarea de piață a parcelei B-32 în 2011 era de 22 690 000 EUR, și anume aproximativ identică cu cea stabilită de evaluarea efectuată în cadrul acordului de soluționare din 2011.
- (67) În plus, Real Madrid atrage atenția asupra faptului că valoarea atribuită parcelei B-32 în Cadastrul imobiliar (*Catastro Inmobiliario*) în 2011 a fost chiar mai mare, ajungând la un cuantum de 25 776 296 EUR. Cadastrul imobiliar este o entitate de stat de pe lângă Ministerul Finanțelor și Administrației Publice. Acesta nu se subordonează Consiliului municipal al orașului Madrid sau altei autorități ori organism municipal din Madrid. Real Madrid consideră că este chiar rezonabil să se presupună că personalul cadastral nu avea cunoștință despre negocierile dintre Real Madrid și Consiliul municipal al orașului Madrid care au condus la încheierea acordului de soluționare din 2011. Conform legii, valoarea cadastrală nu trebuie să depășească valoarea de piață a terenului în cauză și se bazează, de exemplu, pe informațiile privind tranzacțiile reale de pe piață. În consecință, valoarea de piață din 2011 a parcelei B-32 nu ar fi trebuit să fie mai mică de 25 776 296 EUR.
- (68) În ceea ce privește majorarea valorii față de valoarea din anul 1998, Real Madrid explică faptul că, în 1998, parcela B-32 era un teren neproductiv situat într-o zonă complet neamenajată. Deși Consiliul municipal al orașului Madrid a aprobat un plan de urbanism în 1997, acest lucru nu garantează amenajarea efectivă a terenurilor, care necesită investiții semnificative din partea investitorilor privați care doresc să își asume riscuri. Primele autorizații pentru construirea de clădiri în Las Tablas au fost emise abia în 2001.
- (69) Din acel moment, au început lucrări de construcții semnificative și a fost clar că Las Tablas era susceptibilă să devină o zonă amenajată cu succes. Exemplul dat de Telefónica, care și-a transferat sediul central internațional în Las Tablas, a fost urmat și de alte societăți importante. În 2011, zona era complet amenajată și a devenit o zonă rezidențială și comercială foarte populară. Această transformare majoră a zonei Las Tablas într-o zonă complet amenajată și construită, înconjurată de blocuri de locuințe scumpe și de sedii ale corporațiilor multinaționale, a avut un efect puternic asupra valorii parcelei B-32.

- (70) În ceea ce privește evaluarea terenului în cadrul studiului furnizat Comisiei de CEIAM, Real Madrid constată că rezultatul acestui studiu nu este o valoare de piață adecvată pe care un cumpărător interesat ar fi dispus să o plătească. În schimb, studiul CEIAM stabilește doar o valoare de investiție, care, potrivit Real Madrid, pentru un proprietar sau pentru un potențialul proprietar, reprezintă valoarea unui activ pentru obiective de investiții individuale și obiective de exploatare, iar pentru a ajunge la această valoare de investiție, metoda de evaluare utilizată de CEIAM (denumit în continuare „Ordinul ECO 805/2003”) conduce la o „valoare ipotecară”. Un principiu de bază al valorii ipotecare este „principiul prudenței”. Acesta reflectă faptul că este vorba despre o estimare deosebit de prudentă a valorii pe termen lung, întrucât noțiunea „valoare de piață” se referă la valoarea unei tranzacții desfășurate în condiții de concurență normală între un cumpărător interesat și un vânzător interesat. Noțiunea de valoare de piață estimează prețul care ar putea fi obținut pentru o proprietate la data evaluării.
- (71) În schimb, scopul preconizat al valorii ipotecare ar fi acela de a furniza o valoare sustenabilă, de durată, ca bază stabilă pentru a aprecia dacă un bun imobil este adecvat pentru a constitui o garanție pentru un credit ipotecar care va trece prin eventuale fluctuații ale pieței. Potrivit clubului Real Madrid, valoarea rezultată va fi, probabil, sub valoarea de piață. Real Madrid consideră că este mai adecvat să se utilizeze metoda de evaluare reziduală statică, care se bazează pe estimări ale costurilor de infrastructură și de construcție și ale prețului de vânzare a unităților care urmează să fie construite.
- (72) Real Madrid face referire la diversele scenarii din raportul CEIAM și, în special, la cel care presupune utilizarea terenului pentru activități sportive. Real Madrid este de părere că acesta este plin de erori. În opinia clubului Real Madrid, principalele erori din raportul CEIAM legate de evaluarea parcelei B-32 ca teren destinat activităților sportive sunt:
- (a) incapacitatea de a optimiza utilizarea terenului și a dotărilor: CEIAM nu ia în considerare, de exemplu, fluxurile de venituri generate de 25 % din teren pe care proprietarul, în temeiul reglementărilor în vigoare, l-ar fi putut utiliza pentru construcția de magazine și de spații de parcare;
 - (b) subestimarea cererii existente de utilizare a infrastructurii sportive: în 2011, Las Tablas era deja o zonă atractivă și prosperă, unde multe companii și-au stabilit sau urmau să își stabilească sediul central;
 - (c) calculul din cadrul raportului CEIAM se bazează pe un spațiu locuibil construit mai redus decât cel permis de clasificarea parcelei de teren (suprafața construibilă);
 - (d) CEIAM evaluează valoarea în cadrul unui scenariu cu un simplu drept de folosință a terenului („derecho de superficie”), în timp ce o evaluare adecvată a valorii de piață ar trebui să se bazeze pe transferul deplinei posesii și proprietăți asupra terenului.

5.1.3. Observații privind valoarea terenului din jurul stadionului Bernabéu

- (73) Real Madrid arată că, în ceea ce privește modificarea PGOU referitoare la zonele situate în jurul stadionului Bernabéu și al cartierului Carabanchel, astfel cum s-a convenit în cadrul acordului de dezvoltare urbană din 2011, modificarea preconizată a planului de dezvoltare urbană prevedea o extindere a suprafeței construibile (*edificabilidad*) pentru a permite extinderea stadionului și instalarea unui acoperiș. Pentru a compensa aceste extinderi, legislația spaniolă prevede că proprietarul transferă 10 % din valoarea extinderii suprafeței construibile (*aprovechamiento*) către autoritatea publică. În acest caz, potrivit planificării, o astfel de compensare consta în transferul către Consiliul municipal al orașului Madrid a parcelelor Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguier, care urmau să fie reclasificate din zone „rezidențiale” (*residencial*) în „zone verzi” și „echipamente publice” (*equipamiento público*).
- (74) Cu toate acestea, Hotărârea recentă nr. 77/2015 pronunțată de Tribunal Superior de Justicia de Madrid la 2 februarie 2015 a anulat această modificare din 2011 a PGOU. Această hotărâre a dobândit autoritate de lucru judecat și împiedică intrarea în vigoare a acordului de dezvoltare urbană din 2011. Real Madrid subliniază că acest acord nu are absolut nicio legătură cu acordul de soluționare din 2011. Până în prezent, nu s-au transferat terenuri între Consiliul municipal al orașului Madrid și Real Madrid în temeiul acordului de dezvoltare urbană din 2011. De fapt, planurile respective ale părților au fost anulate.

5.2. Observații primite de la alte părți interesate

- (75) *Ecologistas en acción* arată că, nici în 1998, parcelele care au fost clasificate drept terenuri destinate serviciilor publice, cum ar fi terenurile pentru activități sportive publice, nu puteau fi transferate către entități private. Această interdicție s-ar aplica, de asemenea, terenurilor care nu încă fuseseră achiziționate de către municipalitate, dar care au fost incluse în planurile urbanistice cu o astfel de clasificare. Astfel, Legea nr. 9/2001 nu a adus nicio modificare.

- (76) La fel ca Real Madrid, *Ecologistas en acción* atrage atenția Comisiei asupra Hotărârii nr. 77/2015 pronunțate de Tribunal Superior de Justicia de Madrid la 2 februarie 2015, care a anulat modificarea PGOU în ceea ce privește terenurile din jurul stadionului Bernabéu. Tribunal Superior a constatat că nu există un interes general care să justifice modificările planului urbanistic legate de terenurile din jurul stadionului menționate la punctul 18 din decizia de inițiere a procedurii. Instanța consideră că tranzacția dintre Real Madrid și Consiliul municipal al orașului Madrid nu respectă considerațiile privind interesul public general al municipalității și că a fost dictată exclusiv de nevoile clubului în legătură cu proiectul său de modernizare a stadionului.
- (77) Tribunal Superior de Justicia de Madrid a subliniat că deciziile privind planificarea urbanistică ale autorităților responsabile trebuie să servească în mod obiectiv interesului general, și nu intereselor unuia sau mai multor proprietari de terenuri sau chiar intereselor municipalității.
- (78) Celelalte părți interesate nu au contribuit cu elemente noi de fapt sau de drept.

6. EVALUAREA AJUTORULUI

6.1. Observație preliminară privind acordul de dezvoltare urbană din 2011

- (79) Conform informațiilor furnizate de Spania și de Real Madrid, Hotărârea nr. 77/2015 pronunțată de Tribunal Superior de Justicia de Madrid la 2 februarie 2015 a anulat modificarea PGOU în legătură cu terenurile din jurul stadionului Bernabéu al clubului Real Madrid. Ca urmare a acestei hotărâri, acordul de dezvoltare urbană din 2011 a fost reziliat de părți. Prin urmare, acest acord nu va mai fi pus în aplicare, astfel încât evaluarea de către Comisie a acordului de dezvoltare urbană din 2011 a devenit lipsită de obiect.
- (80) În consecință, prezenta decizie examinează numai acordul de soluționare din 2011 în temeiul normelor privind ajutoarele de stat.

6.2. Existența ajutorului

- (81) În conformitate cu articolul 107 alineatul (1) din tratat, sunt incompatibile cu piața internă ajutoarele acordate de state sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri, în măsura în care acestea afectează schimburile comerciale dintre statele membre.

6.2.1. Condiții privind calificarea unei măsuri drept ajutor de stat

- (82) Potrivit jurisprudenței constante, o măsură poate fi calificată drept ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat dacă sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de această dispoziție⁽¹³⁾. Prin urmare, este clar stabilit faptul că, pentru a califica o măsură drept ajutor de stat în sensul acestei dispoziții, trebuie, mai întâi, ca aceasta să fie o intervenție a statului sau prin intermediul resurselor de stat; în al doilea rând, această intervenție trebuie să fie susceptibilă să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre; în al treilea rând, aceasta trebuie să confere un avantaj selectiv unei întreprinderi și, în al patrulea rând, trebuie să denatureze sau să amenințe să denatureze concurența⁽¹⁴⁾.
- (83) Totuși, cu titlu preliminar, pentru ca normele privind ajutoarele de stat să se aplice, beneficiarul pretinsului ajutor trebuie să fie o „întreprindere” în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat. Potrivit jurisprudenței, o întreprindere este o entitate angajată într-o activitate economică, indiferent de statutul său juridic și de modul în care este finanțată⁽¹⁵⁾. Având în vedere obiectivele Uniunii Europene, activitățile sportive se supun legislației Uniunii în domeniul concurenței în măsura în care constituie activități economice⁽¹⁶⁾. În acest caz, Real Madrid operează un club de fotbal profesionist în scopul obținerii de profit, înregistrând venituri din vânzarea de bilete, din activități de marketing, din drepturi de difuzare, din activități comerciale, din sponsorizare etc. Prin urmare, clubul Real Madrid ar trebui să fie considerat drept întreprindere în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.

⁽¹³⁾ A se vedea cauza C-399/08 P, Comisia/Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, punctul 38 și jurisprudența citată.

⁽¹⁴⁾ A se vedea cauza C-399/08 P, Comisia/Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, punctul 39 și jurisprudența citată.

⁽¹⁵⁾ Cauzele conexe C-180/98-C-184/98, Pavlov și alții, ECLI:EU:C:2000:428.

⁽¹⁶⁾ Cauza C-415/93, Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, punctul 73, cauza C-519/04 P, Meca-Medina și Majcen/Comisia, ECLI:EU:C:2006:492, punctul 22, și cauza C-325/08, Olympique Lyonnais, ECLI:EU:C:2010:143, punctul 23.

- (84) În ceea ce privește celelalte condiții care determină constatarea existenței unui ajutor de stat, acordul de soluționare din 2011 a fost încheiat de Consiliul municipal al orașului Madrid, care este o autoritate publică, și are drept rezultat compensarea clubului Real Madrid de către Consiliul municipal al orașului Madrid pentru nerespectarea obligației sale contractuale de a transfera o parcelă de teren prin transferul altor parcele de teren în valoare de 19 972 348,96 EUR. În consecință, prima condiție pentru constatarea existenței unui ajutor este îndeplinită, întrucât acordul de soluționare din 2011 este imputabil Consiliului municipal al orașului Madrid și are drept rezultat transferul către Real Madrid a unor resurse de stat sub forma unui transfer de terenuri deținute de Consiliul municipal al orașului Madrid.
- (85) În ceea ce privește cea de a doua condiție pentru constatarea existenței unui ajutor de stat, orice ajutor acordat clubului Real Madrid este susceptibil să afecteze schimburile comerciale intracomunitare, întrucât Real Madrid obține venituri din vânzarea de bilete, din activități de marketing, din drepturi de difuzare, din activități comerciale și din sponsorizare nu numai în Spania, ci și din surse de pe întreg teritoriul Uniunii. În plus, clubul concurează din punct de vedere economic cu cluburi de fotbal profesionist din întreaga Uniune și din Spania pentru obținerea acestor venituri și pentru achiziționarea de jucători de fotbal, astfel încât orice ajutor acordat este de natură să afecteze schimburile comerciale intracomunitare și să denatureze concurența, întrucât poziția financiară a clubului Real Madrid va fi consolidată în comparație cu concurenții săi pe piața fotbalului profesionist ca urmare a acordării acestui ajutor ⁽¹⁷⁾. În consecință, cea de a patra condiție pentru constatarea existenței unui ajutor de stat este, de asemenea, îndeplinită în cazul de față.
- (86) În ceea ce privește cea de a treia și ultima condiție pentru constatarea existenței unui ajutor de stat, acordul de soluționare din 2011 are un caracter selectiv, întrucât a fost încheiat numai cu clubul Real Madrid. Singura întrebare la care nu s-a răspuns este dacă acest acord conferă un avantaj economic clubului Real Madrid, aspect pe care Comisia îl va examina în detaliu mai jos.

6.2.2. Principiul operatorului economic privat în economia de piață

- (87) În sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat, un avantaj este orice avantaj economic pe care o întreprindere nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață, și anume în absența intervenției statului ⁽¹⁸⁾.
- (88) Pentru a se stabili dacă Real Madrid a obținut un avantaj economic ca urmare a încheierii acordului de soluționare din 2011, este necesar să se examineze dacă Real Madrid ar fi putut obține pe piață un avantaj identic celui care i-a fost pus la dispoziție prin intermediul resurselor de stat. Conform jurisprudenței, tranzacțiile economice efectuate de un organism public sau de o întreprindere publică nu conferă un avantaj partenerilor săi la tranzacție și, prin urmare, nu constituie un ajutor de stat dacă sunt efectuate în concordanță cu respectarea condițiilor normale de piață ⁽¹⁹⁾. Pentru a se stabili dacă o anumită tranzacție efectuată de o autoritate publică a respectat condițiile normale de piață, trebuie să se compare conduita acestei autorități publice cu cea a unui ipotetic „operator economic privat în economia de piață” care acționează în condiții normale de piață. În cazul în care „operatorul economic privat în economia de piață” ar fi încheiat tranzacția respectivă în condiții similare, atunci existența unui avantaj poate fi exclusă în ceea ce privește tranzacția respectivă ⁽²⁰⁾.
- (89) Pentru ca principiul operatorului economic privat în economia de piață [denumit în continuare „MEOP” (*market economy operator principle*)] să se aplice, autoritatea publică trebuie să demonstreze că a acționat la fel cum ar fi acționat un operator economic privat prudent în circumstanțe asemănătoare. Orice operator economic privat prudent în economia de piață ar efectua, în mod normal, propria sa evaluare *ex ante* a logicii comerciale de a încheia un acord specific ⁽²¹⁾. Prin urmare, dacă un stat membru susține că o anumită tranzacție respectă MEOP, într-o situație în care există îndoieli, acesta trebuie să furnizeze dovezi care să arate că decizia de a efectua tranzacția a fost luată, la momentul respectiv, pe baza unor evaluări economice temeinice comparabile cu cele pe care, în circumstanțe similare, un operator privat rațional (având caracteristici similare cu cele ale autorității publice în cauză) le-ar fi efectuat pentru a determina rentabilitatea sau avantajele economice ale tranzacției. În acest scop, evaluările efectuate după încheierea tranzacției, pe baza unei constatări retrospective a caracterului rațional din punct de vedere economic sau pe baza unor justificări ulterioare cu privire la măsurile pentru care s-a optat efectiv, sunt irelevante ⁽²²⁾.

⁽¹⁷⁾ Cauza C-172/03, Heiser, ECLI:EU:C:2005:130, punctul 55, cauzele conexe C-71/09 P, C-73/09 P și C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere” și alții/Comisia, ECLI:EU:C:2011:368, punctul 136. A se vedea, de asemenea, cauza C-156/98, Germania/Comisia, ECLI:EU:C:2000:467, punctul 30 și jurisprudența citată.

⁽¹⁸⁾ Cauza C-342/96, Spania/Comisia, ECLI:EU:C:1999:210, punctul 41.

⁽¹⁹⁾ Cauza C-39/94, SFEE și alții, ECLI:EU:C:1996:285, punctele 60 și 61.

⁽²⁰⁾ Cauza C-73/11 P, Frucona Košice/Comisia, ECLI:EU:C:2013:32, punctul 71 și jurisprudența citată.

⁽²¹⁾ Cauza C-124/10 P, Comisia/EDF, ECLI:EU:C:2012:318, punctele 84, 85 și 105; a se vedea, prin analogie, Decizia Comisiei din 12 martie 2014 în cazul SA.36249 (2014/N-3): Spania – Modificarea restructurării CEISS prin integrarea Unicaja Banco, considerentele 59, 60 (JO C 141, 9.5.2014, p. 1).

⁽²²⁾ Cauza C-124/10 P, Comisia/EDF, ECLI:EU:C:2012:318, punctul 85.

- (90) Măsura supusă examinării în cazul de față este un acord încheiat între o autoritate publică și un operator economic în vederea soluționării unui litigiu. Pe baza acestui acord, Real Madrid s-a angajat să renunțe la solicitarea de reparații în justiție pentru neîndeplinirea de către Consiliul municipal al orașului Madrid a obligațiilor care îi reveneau în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998, în schimbul plății unei compensații de către Consiliul municipal al orașului Madrid către Real Madrid.
- (91) Potrivit Spaniei, din cauza imposibilității juridice de a-și îndeplini obligația care îi revenea în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998 de a transfera parcela B32 către Real Madrid, Consiliul municipal al orașului Madrid a fost obligat, în conformitate cu legislația spaniolă, să ofere o compensație clubului Real Madrid pentru neîndeplinirea obligației contractuale respective în quantum egal cu valoarea curentă a parcelei de teren în cauză. Acesta este motivul pentru care Consiliul municipal al orașului Madrid a hotărât să încheie acordul de soluționare din 2011 prin care și-a asumat întreaga răspundere juridică pentru incapacitatea sa de a îndeplini obligația respectivă și a acordat o compensație clubului Real Madrid pentru această neîndeplinire, în quantum de 22 693 054,44 EUR, respectiv valoarea parcelei B-32 în 2011, astfel cum a fost estimată de serviciile tehnice responsabile cu evaluarea terenurilor din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid.
- (92) Din punctul de vedere al unui operator economic privat în economia de piață, faptul dacă încheierea unui astfel de acord de soluționare este în conformitate cu condițiile de piață depinde de doi factori: în primul rând, probabilitatea ca acesta să fie considerat răspunzător pentru incapacitatea sa de a-și îndeplini obligațiile contractuale (sursa litigiului) și, în al doilea rând, măsura maximă a expunerii sale financiare care rezultă dintr-o astfel de constatare a răspunderii. Ambii factori determină dacă încheierea unui acord de soluționare este în concordanță cu condițiile pieței și în ce condiții, și anume valoarea compensației oferite pentru soluționarea litigiului.
- (93) Aplicând acești doi factori în prezentul caz, Comisia consideră că un operator economic privat în economia de piață aflat într-o situație similară cu cea a Consiliului municipal al orașului Madrid nu ar fi încheiat acordul de soluționare din 2011. În primul rând, având în vedere incertitudinile juridice existente în 2011 în jurul întrebării dacă Consiliul municipal al orașului Madrid avea obligația să compenseze Real Madrid pentru netransferarea parcelei B-32 în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998, un operator economic privat în economia de piață aflat într-o situație identică cu cea a Consiliului municipal al orașului Madrid ar fi solicitat consultanță juridică înainte de încheierea acordului de soluționare din 2011, astfel încât să se stabilească probabilitatea ca acesta să fie, într-adevăr, răspunzător pentru neîndeplinirea acestei obligații, ceea ce Consiliul municipal al orașului Madrid nu a făcut. În al doilea rând, un operator economic privat în economia de piață aflat într-o situație similară cu cea în care s-a aflat Consiliul municipal al orașului Madrid nu ar fi acceptat să plătească clubului Real Madrid o compensație în valoare de 22 693 054,44 EUR în temeiul unui astfel de acord, întrucât această sumă depășește cu mult limita maximă a răspunderii sale juridice pentru netransferarea parcelei B32.

6.2.2.1. Răspunderea Consiliului municipal al orașului Madrid pentru neîndeplinirea obligațiilor sale contractuale

- (94) În ceea ce privește probabilitatea ca Consiliul municipal al orașului Madrid să fi fost considerat răspunzător în cadrul procedurilor judiciare, Comisia a invitat Spania să prezinte dovezi că Consiliul municipal al orașului Madrid a solicitat consultanță juridică înainte de încheierea acordului de soluționare din 2011, din care să reiasă că era probabil să fie considerat răspunzător pentru incapacitatea sa de a transfera parcela B-32 în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998, însă Spania nu a fost în măsură să furnizeze aceste informații ⁽²³⁾. În absența consultanței juridice, Comisia consideră că un ipotetic operator economic privat în economia de piață aflat într-o situație similară nu și-ar fi asumat întreaga răspundere juridică pentru neîndeplinirea unei obligații contractuale, astfel cum a procedat Consiliul municipal al orașului Madrid, având în vedere incertitudinile juridice legate de eventuala imposibilitate de a îndeplini această obligație, consecințele juridice ale acestei eventuale imposibilități și posibilitatea Consiliului municipal al orașului Madrid de a remedia această imposibilitate juridică prin alte mijloace.
- (95) În primul rând, nu este clar dacă Consiliul municipal al orașului Madrid putea să își asume în mod legal obligația de a transfera parcela B-32 la momentul încheierii acordului de punere în aplicare din 1998. Potrivit Spaniei și clubului Real Madrid, părțile la acordul de punere în aplicare din 1998 au avut cunoștință de clasificarea parcelei drept teren destinat activităților sportive de bază și au presupus la momentul încheierii acordului că terenurile clasificate astfel ar putea fi transferate către o parte privată, atât timp cât această parte intenționa să utilizeze terenul pentru activități sportive. Cu toate acestea, nu există indicii că această presupunere era corectă la momentul încheierii acordului de punere în aplicare din 1998.
- (96) Prin adoptarea Legii nr. 9/2001, părțile ar fi trebuit să pună sub semnul întrebării această presupunere, întrucât, potrivit acestei legi, terenurile din domeniul public trebuie să rămână în proprietate publică. În această privință, Comisia constată că Consiliul municipal al orașului Madrid a devenit proprietarul înregistrat al parcelei B-32 abia în 2003 și, conform acordului de punere în aplicare din 1998, Consiliul municipal al orașului Madrid era obligat să transfere această parcelă în termen de șapte zile de la dobândirea statutului de proprietar înregistrat al acesteia.

⁽²³⁾ Spania a confirmat absența unei astfel de consultanțe externe în cadrul unei conferințe telefonice din data de 6 noiembrie 2015 și în scris, la 9 martie 2016.

- (97) În plus, ca urmare a hotărârii pronunțate de Tribunal Superior de Justicia de Madrid în 2004 ⁽²⁴⁾, ar fi trebuit să fie clar pentru ambele părți că parcelele de teren precum parcela B-32 nu puteau fi transferate în mod legal către o persoană sau o entitate privată. Prin urmare, la momentul la care Consiliul municipal al orașului Madrid a convenit în cadrul acordului de soluționare din 2011 să își asume întreaga răspundere juridică pentru incapacitatea sa de a transfera parcela B-32 în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998, ar fi trebuit să fie foarte clar pentru ambele părți că parcela B-32 nu putea fi transferată din punct de vedere legal.
- (98) În al doilea rând, în ceea ce privește eventuala cerere de compensare formulată de clubul Real Madrid, consecințele imposibilității juridice a Consiliului municipal al orașului Madrid de a-și îndeplini obligația care îi revenea în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998 de a transfera parcela B-32 au fost, de asemenea, neclare din punct de vedere juridic la momentul încheierii acordului de soluționare din 2011. Potrivit Spaniei, în temeiul normelor generale de drept civil spaniol, imposibilitatea juridică de a executa un contract ar atrage nulitatea contractului în temeiul dreptului privat. Într-un astfel de caz, prin comparație cu o acțiune în restituire a ceea ce a fost deja acordat în temeiul contractului, nu este clar dacă partea vătămată ar fi formulat o cerere de compensare sau de despăgubire, întrucât contractul nu mai exista. În această privință, Spania și Real Madrid susțin că imposibilitatea juridică a Consiliului municipal al orașului Madrid de a transfera parcela B-32 atrage nulitatea întregului acord de punere în aplicare din 1998 și, prin urmare, o restituire a tuturor parcelelor vizate de respectivul acord și de acordul de schimb din 1996 sau, în cazul în care restituirea nu este posibilă, a valorii lor de la momentul pierderii acestora, adică de la momentul vânzării.
- (99) Cu toate acestea, nu este clar dacă neîndeplinirea unei singure obligații prevăzute de acordul de punere în aplicare din 1998 de către una dintre părțile la respectivul acord atrage nulitatea întregului acord în temeiul dreptului civil spaniol. Nulitatea parțială este o chestiune complexă în temeiul dreptului civil spaniol, iar Consiliul municipal al orașului Madrid nu a beneficiat de consultanță juridică înainte de a încheia acordul de soluționare din 2011.
- (100) În această privință, Comisia constată, în primul rând, că, în conformitate cu acordul de punere în aplicare din 1998, trei parcele separate evaluate la 13 522 772 EUR urmau să fie transferate de Consiliul municipal al orașului Madrid către clubul Real Madrid, dintre care parcela B-32 era situată în altă zonă și, prin urmare, neconectată cu celelalte două parcele care urmau să fie transferate (parcelele 33 și 34 fiind situate în zona Julian Camarillo Sur). În plus, parcela B-32 a fost evaluată la 595 194 EUR, reprezentând mai puțin de 5 % din valoarea întregului acord de punere în aplicare din 1998.
- (101) Comisia observă, în continuare, că acordul de punere în aplicare din 1998 a fost încheiat de Consiliul municipal al orașului Madrid în vederea îndeplinirii obligației sale de a oferi o compensație clubului Real Madrid pentru transferul terenului Ciudad Deportiva către Consiliul municipal în temeiul acordului de schimb din 1996. Din acordul de schimb din 1996 reiese în mod clar că a existat un interes distinct din partea Consiliului municipal al orașului Madrid să dobândească terenul Ciudad Deportiva, după cum a fost confirmat de Real Madrid, și că acordul de punere în aplicare din 1998 a fost încheiat astfel încât Consiliul municipal al orașului Madrid să își poată îndeplini obligația care îi revenea în temeiul acordului de schimb din 1996 de a transfera terenuri către Real Madrid de o anumită valoare drept compensație pentru Ciudad Deportiva. În consecință, nu a existat niciun interes distinct din partea clubului Real Madrid de a include parcela B-32 în acordul de punere în aplicare din 1998 și, dacă părțile ar fi cunoscut imposibilitatea juridică de a transfera parcela de teren respectivă la momentul încheierii acordului de punere în aplicare din 1998, această parcelă ar fi fost înlocuită probabil cu o altă parcelă de teren cu valoare similară.
- (102) În al treilea rând, acordul de soluționare din 2011 propriu-zis demonstrează că părțile au dorit să rezolve situația de imposibilitate juridică de a transfera parcela B-32 separat de executarea întregului acord de punere în aplicare din 1998 și nu au adus în discuție validitatea transferului celorlalte parcele de teren vizate de acordul respectiv. În plus, în informațiile prezentate la 18 iunie 2012 în cursul investigației preliminare din prezentul caz, Spania a declarat că părțile la acordul de soluționare din 2011 aveau un interes să mențină în vigoare acele părți din acordul de punere în aplicare din 1998 care nu vizau parcela B-32.
- (103) În al patrulea rând, nu era clar la momentul încheierii acordului de soluționare din 2011 dacă Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi putut remedia imposibilitatea juridică care decurgea din acordul de punere în aplicare din 1998 prin modificarea clasificării terenului conform normelor în materie de urbanism, astfel încât acesta să fie clasificat ca fiind destinat utilizării pentru activități sportive de bază. Real Madrid a susținut că o astfel de modificare ar fi fost posibilă. Într-adevăr, Consiliul municipal al orașului Madrid s-a oferit să facă o astfel de modificare a PGOU în contextul acordului de dezvoltare urbană din 2011.
- (104) Cu toate acestea, Spania a explicat că Consiliul municipal al orașului Madrid nu putea face o astfel de modificare pe cont propriu, ci ar fi trebuit să propună Comunității Madrid o modificare a PGOU. În plus, o astfel de modificare

(24) A se vedea nota de subsol 4.

trebuie să servească interesului general. Acest punct de vedere a fost confirmat de o hotărâre din 2015 prin care Tribunal Superior de Justicia a anulat modificarea PGOU în ceea ce privește terenurile din jurul stadionului Bernabéu care au făcut obiectul acordului de dezvoltare urbană din 2011. Cu toate acestea, având în vedere că acordul de dezvoltare urbană din 2011 a fost încheiat la scurt timp după acordul de soluționare din 2011, această chestiune juridică nu pare să fi fost soluționată în mod corespunzător la momentul respectiv, astfel încât a existat o incertitudine juridică referitoare la capacitatea Consiliului municipal al orașului Madrid de remedia imposibilitatea juridică ce a decurs din acordul de punere în aplicare din 1998 prin modificarea clasificării parcelei B-32.

- (105) Având în vedere cele de mai sus, Comisia consideră că un operator economic privat prudent în economia de piață, în situația în care s-ar fi confruntat cu aceleași incertitudini juridice, ar fi solicitat consultanță juridică înainte de a încheia acordul de soluționare din 2011 și înainte de a-și asuma răspunderea juridică integrală pentru incapacitatea sa de a transfera parcela B-32 în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998, ceea ce Consiliul municipal al orașului Madrid nu a făcut.

6.2.2.2. Posibila valoare a compensației

- (106) În ceea ce privește cuantumul compensației pe care Consiliul municipal al orașului Madrid a acceptat să o plătească clubului Real Madrid pentru soluționarea litigiului survenit în urma acordului de punere în aplicare din 1998, Comisia consideră că valoarea de 22 693 054,44 EUR convenită de Consiliul municipal al orașului Madrid pentru parcela B-32 ca urmare a acordului de soluționare din 2011 depășește cu mult limita maximă a răspunderii sale juridice pentru incapacitatea de a transfera parcela respectivă către Real Madrid.
- (107) Valoarea din 2011 a parcelei B-32 a fost stabilită de serviciile tehnice din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid la 22 693 054,44 EUR, în conformitate cu aceleași criterii generale utilizate pentru stabilirea valorii activelor municipale care au fost deja aplicate în 1998. Spania constată că această evaluare are caracterul unei valori cadastrale, care se utilizează ca bază de referință, de exemplu, pentru impozitarea transferurilor funciare sau valoarea internă pentru municipalitate, în scopuri contabile. Spania și Real Madrid fac trimitere în această privință la raportul Ministerului Finanțelor din 2011, care estimează valoarea cadastrală a parcelei B-32 la 25 776 296 EUR. Spania subliniază faptul că ar fi obligată din punct de vedere legal să evalueze pentru inventarul său toate parcelele de teren pe care le deține, indiferent de natura lor juridică (domeniu public sau privat). Real Madrid face trimitere la evaluarea la 22 690 000 EUR din raportul Newman Aguirre, care a fost întocmit după adoptarea deciziei de inițiere a procedurii.
- (108) Comisia observă că toate aceste evaluări se bazează pe presupunerea greșită că parcela B-32 ar fi putut fi transferată în 2011, ceea ce, după cum s-a explicat la considerentul 97 de mai sus, pare a fi imposibil din punct de vedere juridic. Presupunând că Consiliul municipal al orașului Madrid nu putea fi considerat răspunzător pentru această imposibilitate juridică, pentru care nu a solicitat în niciun moment consultanță juridică, este cel puțin discutabil faptul că valoarea de piață a parcelei în relația sa cu Real Madrid ar fi zero, întrucât terenul în cauză nu poate fi transferat.
- (109) Cu toate acestea, Comisia acceptă faptul că scopul încheierii unui acord de soluționare este de a obține certitudine juridică în schimbul unei compensații. Presupunând că Consiliul municipal al orașului Madrid ar putea fi considerat răspunzător pentru imposibilitatea de a transfera parcela B-32 către Real Madrid, atunci expunerea sa financiară pentru această răspundere nu poate depăși valoarea parcelei la momentul încheierii acordului de soluționare din 2011.
- (110) Spania admite, în această privință, că serviciile tehnice din cadrul Consiliului municipal al orașului Madrid nu au utilizat clasificarea corectă a parcelei B-32 (teren destinat activităților sportive publice) la efectuarea evaluării lor în 2011, ci au considerat că parcela se încadra în categoria „utilizare în scopul serviciilor publice de diferite tipuri”. În plus, valoarea cadastrală de 25 776 296 EUR la care au făcut trimitere Spania și Real Madrid s-a bazat, printre altele, pe datele referitoare la tranzacțiile reale de pe piață în zona de referință, în timp ce evaluarea la 22 690 000 EUR din raportul Aguirre Newman s-a întemeiat pe metoda de evaluare reziduală statică, bazată pe un scenariu de vânzare a diferitelor unități la scurt timp după construirea unei infrastructuri sportive pe terenul respectiv.
- (111) Întrucât clasificarea din 2011 a parcelei B-32 era aceea de teren destinat activităților sportive, iar Real Madrid a avut intenția de a utiliza parcela B-32 pentru activități sportive, Comisia consideră că parametrul corect pentru evaluarea parcelei respective este exploatarea pe termen lung a terenului pentru activități sportive. În această privință, studiul CEIAM comandat de Comisie pornește, în ceea ce privește utilizarea pentru activități sportive

avută în vedere pentru parcela B-32, de la ipoteza că un investitor achiziționează terenul, construiește infrastructura necesară pentru desfășurarea mai multor tipuri de activități sportive și generează venituri prin perceperea de taxe de utilizare. Scenariul propus de CEIAM pare a fi rezonabil, întrucât exploatarea pe termen lung a infrastructurilor sportive aflate pe parcela B-32 de către un singur operator este singura opțiune realistă pentru clasificarea dată acestei parcele, care determină utilizarea și exclude vânzarea ulterioară a acesteia.

- (112) În această ipoteză, studiul CEIAM evaluează parcela B-32 la 4 275 000 EUR ⁽²⁵⁾ în 2011.
- (113) Spania critică faptul că unul dintre scenariile de evaluare din studiul CEIAM se bazează pe utilizarea terenului pentru locuințe sociale pentru a ajunge la o valoare cuprinsă între 12 245 000 EUR și 18 000 000 EUR, întrucât acest scenariu nu ar asigura valorificarea maximă și cea mai eficientă a terenului ⁽²⁶⁾. Potrivit Spaniei, în studiul CEIAM s-a ajuns la o valoare cu 50 % sub valoarea unei parcele comparabile destinate utilizării pentru servicii publice (*uso lucrativo de interés general*, învățământ, servicii și instituții culturale, spitale, biserici), ceea ce ar reprezenta valorificarea maximă și cea mai eficientă a terenurilor destinate utilizării în scopuri publice.
- (114) Ca răspuns, Comisia observă că scenariul alternativ din studiul CEIAM a fost prezentat în scopuri comparative. Referința adecvată pentru rezultatul final al studiului este scenariul de utilizare pentru activități sportive, întrucât Consiliul municipal al orașului Madrid nu a modificat clasificarea ca teren destinat utilizării pentru servicii publice dată parcelei B-32 și nici nu a putut să modifice, din punct de vedere juridic, clasificarea respectivă din teren destinat utilizării pentru activități sportive, din motivele prezentate la considerentul 104 de mai sus.
- (115) Real Madrid critică studiul CEIAM cu privire la mai multe puncte ⁽²⁷⁾.
- (116) În primul rând, Real Madrid critică evaluarea scenariilor alternative, din afara sferei sportive, deoarece acestea s-ar baza pe prea multe elemente subiective și arbitrare și, în plus, presupun o utilizare a parcelei B-32 care nu este în concordanță cu un comportament de maximizare a profitului al unui ipotetic deținător al unei proprietăți private.
- (117) În al doilea rând, în ceea ce privește evaluarea bazată pe utilizarea pentru activități sportive, Real Madrid constată că rezultatul studiului nu indică o valoare de piață corespunzătoare. CEIAM ar utiliza o metodă de evaluare națională („Ordinul ECO 805/2003”) care conduce doar la o „valoare ipotecară”, ce reprezintă o estimare deosebit de prudentă a valorii durabile pe termen lung și ar tinde să fie inferioară „valorii de piață” care se referă la valoarea unei tranzacții desfășurate în condiții obiective între un cumpărător interesat și un vânzător interesat. Această valoare de piață ar trebui să fie calculată pe baza metodei de evaluare reziduală statică, astfel cum se descrie la considerentul 110.
- (118) În al treilea rând, Real Madrid critică CEIAM din mai multe alte motive:
- (a) incapacitatea sa de a optimiza utilizarea terenului și a dotărilor. CEIAM nu a luat în considerare, de exemplu, fluxurile de venituri generate de 25 % din teren, pe care proprietarul l-ar fi putut utiliza, în temeiul reglementărilor existente, pentru magazine și spații de parcare;
 - (b) faptul că ipotezele prezentate nu epuizează integral utilizarea posibilă din punct de vedere legal a terenului ca suprafață pe care se poate construi (suprafață construibilă);
 - (c) subestimarea cererii existente într-o zonă prosperă și atractivă. Real Madrid contestă estimarea efectuată de CEIAM, potrivit căreia 42,9 % din populație practică activități sportive și propune un procent de 50 %, făcând, de asemenea, referire la eventuala cerere din partea numeroșilor angajați din zona respectivă;
 - (d) faptul că valoarea terenului este evaluată în cadrul unui scenariu care presupune simplul drept de folosință a terenului (*derecho de superficie*), și nu transferul deplinei posesii și proprietăți asupra terenului.

(119) Aceste critici nu sunt convingătoare.

⁽²⁵⁾ În scenariul cel mai optimist, respectiv, în scenariul cel mai pesimist privind randamentul preconizat al investițiilor prin venituri, valoarea ar fi de 6 350 000 EUR, respectiv, de 2 350 000 EUR.

⁽²⁶⁾ Observațiile Spaniei din 15 iunie 2015 privind studiul CEIAM transmise de Comisie la 22 aprilie 2015.

⁽²⁷⁾ Informații transmise de Real Madrid la 10 iulie 2015.

- (120) În primul rând, scenariile de utilizări alternative ipotetice, astfel cum se explică la considerentul 114, servesc exclusiv la realizarea de comparații între diferitele tipuri ipotetice de utilizări ale terenului, deoarece clasificarea terenului nu s-a modificat și nu poate fi diferită de clasificarea acestuia ca fiind un teren destinat activităților sportive. Această analiză demonstrează că valoarea parcelei B-32 ar putea indica cel puțin valoarea aproximativă presupusă de Consiliul municipal al orașului Madrid, dacă terenul ar beneficia de o clasificare cu un potențial comercial mai mare. Cu toate acestea, întrucât Consiliul municipal al orașului Madrid nu a modificat clasificarea parcelei B-32 și nici nu ar fi putut modifica din punct de vedere juridic clasificarea sa ca teren destinat utilizării pentru activități sportive, referința adecvată pentru rezultatul final al studiului este scenariul de utilizare pentru activități sportive.
- (121) În al doilea rând, în ceea ce privește pretinsa evaluare a terenului pe baza unei „valori ipotecare” sau în ipoteza unui simplu drept de folosință a terenului, studiul CEIAM nu utilizează aceste ipoteze, după cum susține Real Madrid. Dimpotrivă, astfel cum se explică în secțiunea 2.5 din studiu referitoare la scenariul de utilizare pentru activități sportive, studiul stabilește valoarea pe baza valorii de investiție a terenului, care constituie valoarea sa pentru proprietarul actual sau potențial. Studiul CEIAM arată în secțiunea 2.3.2 că aplicarea metodei descrise în Ordinul ECO/805/2003, criticat de Real Madrid, are obiectivul de a stabili valoarea de piață a unei parcele ⁽²⁸⁾. Indiferent de scopul în care se aplică Ordinul ECO/805/2003, acesta descrie o metodă de determinare a valorii terenului care poate genera venituri legate de o anumită activitate economică și nu are nicio legătură cu o valoare ipotecară. În acest scop, ordinul respectiv aplică standarde general acceptate care nu depind de motivul evaluării. Această metodă depinde de existența unui proiect de investiții, întrucât valoarea este dată de valoarea curentă netă a fluxurilor de numerar viitoare pe termen lung în cazul celui mai probabil proiect de investiții (în cazul parcelei B-32, construirea și exploatarea unei infrastructuri sportive).
- (122) Spre deosebire de metoda de evaluare reziduală statică utilizată în cadrul raportului Aguirre Newman, prezentat de Real Madrid, în studiul CEIAM, calculul nu se bazează pe prețul pe care un investitor în infrastructura pentru activități sportive l-ar obține din vânzarea pe termen scurt a infrastructurii, ci din exploatarea sa comercială în următoarele decenii. Metoda propusă de studiul CEIAM este adecvată în special pentru parcela B-32, deoarece nu există posibilitatea de a vinde terenul cu infrastructura sportivă, întrucât tipul de utilizare și statutul de proprietate publică a acestui teren sunt stabilite pe termen lung. Metoda de evaluare reziduală statică propusă de Real Madrid nu este adecvată în cazul exploatării prevăzute a infrastructurii sportive pe baza plății unei taxe de utilizare. Această metodă poate fi aplicată numai dacă terenul și infrastructura existentă pe acesta pot fi vândute și numai dacă această vânzare are loc imediat după construcție.
- (123) Pentru a determina valoarea curentă a unei parcele în vederea stabilirii cuantumului unei cereri de compensare în funcție de valoarea respectivă, nu pare a fi adecvat să se presupună sau să se determine o valoare ipotetică bazată pe caracteristici care influențează valoarea terenului, dar care, de fapt, nu există. În cazul în care s-ar formula o cerere de compensare împotriva Consiliului municipal al orașului Madrid, valoarea relevantă a parcelei B-32 este valoarea pe care parcela o are pentru Consiliul municipal al orașului Madrid, care nu ar putea obține beneficii dintr-o valoare ipotetică a parcelei dacă aceasta ar fi transferabilă.
- (124) În al treilea rând, studiul CEIAM conține o comparație detaliată și atentă cu alte echipamente sportive de diferite tipuri și grade de atractivitate pentru estimarea costurilor și a veniturilor.
- (125) În ceea ce privește presupusa neluare în considerare a fluxurilor de venituri din alte activități decât cele sportive și neepuizarea deplină a potențialului de construire al terenului, studiul prezintă, în secțiunea 1.6.4, o ipoteză detaliată cu privire la modul în care terenul ar putea fi utilizat pentru mai multe combinații de infrastructuri sportive. De asemenea, studiul include și utilizarea pentru parcuri, magazine și restaurante și veniturile preconizate din taxele de utilizare, elaborate în detaliu pentru diferitele infrastructuri.
- (126) CEIAM explică în secțiunea 1.6.5 din studiu că are cunoștință de faptul că estimările prezentate nu epuizează integral utilizarea posibilă din punct de vedere legal a terenului ca suprafață pe care se poate construi. Aceste procentaje referitoare la utilizarea terenului sunt adesea foarte ridicate în cadrul planurilor de urbanism, pentru a permite o reacție la cererile variabile de-a lungul anilor până la momentul în care se materializează utilizarea preconizată. Totuși, acest lucru nu este neobișnuit în cazul terenurilor de utilitate publică, întrucât este o practică des întâlnită ca procentajele maxime să nu fie utilizate pe deplin în astfel de cazuri. Intensitatea utilizării terenurilor ar depinde de cererea preconizată și de tipul de activități sportive sau de infrastructura oferite. În această privință, CEIAM a analizat 22 de baze sportive comparabile pentru elaborarea scenariului inclus în studiu.
- (127) În ceea ce privește procentul de utilizatori de dotări sportive din vecinătate, pe care Real Madrid îl consideră prea scăzut, studiul a utilizat date statistice oficiale existente privind activitățile sportive practicate de locuitorii din zona în care se află dotările sportive de pe parcela B-32 din Madrid, reproduse în secțiunea 3.2 din anexa

⁽²⁸⁾ A se vedea articolul 24 alineatul (2) din *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003, p. 13678.

informativă la studiu. De asemenea, studiul ia în considerare posibila cerere din partea angajaților care lucrează în birourile din zonă. În această privință, Real Madrid nu furnizează cifre bazate pe studii de piață realizate în vecinătate în susținerea argumentelor sale potrivit cărora procentul utilizatorilor de dotări sportive este prea scăzut, astfel încât Comisia trebuie să accepte estimările mai prudente furnizate de CEIAM.

- (128) În cele din urmă, în ceea ce privește faptul că valoarea terenului este evaluată în cadrul unui scenariu care presupune simplul drept de folosință a terenului (*derecho de superficie*), și nu pe baza transferului deplinei posesii și proprietăți asupra terenului, Comisia face trimitere la considerentul 111 de mai sus, în special la observația că nu există posibilitatea de a vinde terenul cu infrastructura existentă, întrucât tipul de utilizare și statutul de proprietate publică a terenului sunt stabilite pe termen lung.
- (129) Având în vedere toate motivele expuse anterior, Comisia consideră că aceste critici formulate de Spania și de Real Madrid cu privire la studiul CEIAM sunt nefondate. Real Madrid nu a reușit să demonstreze măsura în care pretensele deficiențe ale raportului CEIAM duc la o subestimare semnificativă a valorii. În consecință, nu se putea presupune că valoarea parcelei B-32 din 2011 ar fi putut fi mai mare de 4 275 000 EUR, valoare estimată în cadrul studiului CEIAM, astfel încât un operator privat prudent în economia de piață, în circumstanțe similare, nu ar fi încheiat acordul de soluționare din 2011 prin care Consiliul municipal al orașului Madrid s-a angajat să ofere o compensație clubului Real Madrid în valoare de 22 693 054,44 EUR asumându-și o răspundere juridică incertă pentru nerespectarea obligației sale de a transfera parcela B-32 în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998.
- (130) Având în vedere probabilitatea incertă ca Consiliul municipal al orașului Madrid să fi fost considerat responsabil pentru netransferarea parcelei B-32 în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998 și decalajul considerabil dintre suma pe care Consiliul municipal al orașului Madrid s-a angajat să o ofere drept compensație clubului Real Madrid în temeiul acordului de soluționare din 2011 (22 693 054,44 EUR) și limita maximă a răspunderii sale juridice (4 275 000 EUR), Comisia concluzionează că un operator privat prudent în economia de piață, care operează în condiții similare cu cele ale Consiliului municipal al orașului Madrid, nu ar fi încheiat acordul de soluționare din 2011.
- (131) Prin urmare, Comisia concluzionează că Consiliul municipal al orașului Madrid, la momentul încheierii acordului de soluționare din 2011 cu Real Madrid, nu s-a comportat ca un operator economic privat în economia de piață în circumstanțe comparabile. În consecință, ar trebui să se considere că acordul de soluționare din 2011 conferă un avantaj economic clubului Real Madrid echivalent cu diferența dintre cuantumul compensației și cuantumul maxim al răspunderii sale juridice și, prin urmare, constituie ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din tratat.
- (132) În cele din urmă, în ceea ce privește afirmația Spaniei potrivit căreia, dacă Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi transferat în schimb parcela B-32 clubului Real Madrid în 2011, nu ar fi existat niciun ajutor, Comisia consideră că această afirmație este lipsită de relevanță pentru concluzia sa conform căreia Real Madrid a obținut un avantaj economic în temeiul acordului de soluționare din 2011. Consiliul municipal al orașului Madrid putea transfera parcela B-32 numai dacă avea dreptul legal să facă acest lucru. În această situație, nu numai că acordul de soluționare din 2011 nu ar fi fost necesar, ci și Real Madrid ar fi obținut parcela de teren la care avea dreptul în temeiul acordului de punere în aplicare din 1998, astfel încât nu ar fi fost necesar să se evalueze dacă valoarea compensației oferite clubului Real Madrid în locul parcelei de teren respective corespundea valorii terenului menționat. Cu alte cuvinte, Consiliul municipal al orașului Madrid ar fi pus în aplicare acordul de punere în aplicare din 1998, care nu face obiectul prezentei decizii.

6.3. Compatibilitatea ajutorului

- (133) Ajutorul de stat este considerat compatibil cu piața internă în cazul în care se încadrează în oricare dintre categoriile enumerate la articolul 107 alineatul (2) din tratat ⁽²⁹⁾ și poate fi considerat compatibil cu piața internă în cazul în care Comisia constată că se încadrează în oricare dintre categoriile enumerate la articolul 107 alineatul (3) din tratat ⁽³⁰⁾. Cu toate acestea, statului membru care acordă ajutorul îi revine sarcina de a dovedi că ajutorul de stat acordat este compatibil cu piața internă în conformitate cu articolul 107 alineatul (2) sau alineatul (3) din tratat ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Excepțiile prevăzute la articolul 107 alineatul (2) din tratat se referă la: (a) ajutoarele cu caracter social acordate consumatorilor individuali; (b) ajutoarele destinate reparării pagubelor provocate de calamități naturale sau de alte evenimente extraordinare; și (c) ajutoarele acordate economiei anumitor regiuni ale Republicii Federale Germania.

⁽³⁰⁾ Excepțiile prevăzute la articolul 107 alineatul (3) din tratat se referă la: (a) ajutoarele destinate să favorizeze dezvoltarea anumitor regiuni; (b) ajutoarele destinate să promoveze realizarea unui proiect important de interes european comun sau să remedieze perturbări grave ale economiei unui stat membru; (c) ajutoarele destinate să faciliteze dezvoltarea anumitor activități sau a anumitor regiuni economice; (d) ajutoarele destinate să promoveze cultura și conservarea patrimoniului; și (e) alte categorii de ajutoare stabilite prin decizie a Consiliului.

⁽³¹⁾ Cauza T-68/03, Olympiaki Aeroporia Ypiresies/Comisia, ECLI:EU:T:2007:253, punctul 34.

- (134) Nici Spania, nici clubul Real Madrid nu au susținut că s-ar aplica vreuna dintre excepțiile prevăzute la articolul 107 alineatul (2) și alineatul (3) din tratat în cazul de față.
- (135) Comisia observă în această privință că, întrucât ajutorul în cauză are ca rezultat un venit de care, în mod normal, Real Madrid nu ar fi beneficiat în cursul operațiunilor comerciale, ar trebui să se considere că acordul de soluționare din 2011 oferă un ajutor de exploatare clubului Real Madrid. Ca regulă generală, acest tip de ajutor nu poate fi considerat, în mod normal, compatibil cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din tratat în măsura în care acesta nu facilitează dezvoltarea anumitor activități.
- (136) În consecință, ajutorul de stat acordat clubului Real Madrid prin acordul de soluționare din 2011 este incompatibil cu piața internă.

7. CARACTERUL ILEGAL AL AJUTORULUI

- (137) În conformitate cu articolul 108 alineatul (3) din tratat, statele membre au obligația de a informa Comisia despre orice plan de acordare de ajutoare (obligația de notificare) și nu pot pune în aplicare măsurile de ajutor propuse înainte de pronunțarea unei decizii finale de către Comisie cu privire la ajutorul în cauză (clauza de standstill).
- (138) Comisia ia act de faptul că Spania nu a notificat Comisia cu privire la niciun plan de acordare a unui ajutor prin acordul de soluționare din 2011 și nici nu a respectat clauza de standstill prevăzută la articolul 108 alineatul (3) din tratat. Prin urmare, în conformitate cu articolul 1 litera (f) din Regulamentul (UE) 2015/1589 al Consiliului ⁽³²⁾, acordul de soluționare din 2011 constituie un ajutor ilegal, pus în aplicare cu încălcarea condițiilor prevăzute la articolul 108 alineatul (3) din tratat.

8. RECUPERAREA AJUTORULUI

- (139) În conformitate cu tratatul și cu jurisprudența constantă a Curții, Comisia are competența de a decide că statul membru în cauză trebuie să anuleze sau să modifice măsura de ajutor atunci când constată că aceasta este incompatibilă cu piața internă ⁽³³⁾. De asemenea, Curtea a susținut în mod consecvent că obligația impusă unui stat membru de a anula măsura de ajutor considerată de Comisie ca fiind incompatibilă cu piața internă are rolul de a restabili situația existentă anterior ⁽³⁴⁾. În acest context, Curtea a stabilit că acest obiectiv este atins după ce beneficiarul rambursează sumele care i-au fost acordate cu titlu de ajutor ilegal, pierzând astfel avantajul pe care l-a avut față de concurenții săi de pe piață, și după ce situația existentă înainte de plata ajutorului este restabilită ⁽³⁵⁾.
- (140) Articolul 16 alineatul (1) din Regulamentul (UE) 2015/1589 impune Comisiei obligația de a dispune recuperarea ajutorului ilegal și incompatibil. De asemenea, dispoziția respectivă prevede obligația statului membru în cauză de a lua toate măsurile necesare pentru recuperarea de la beneficiar a ajutorului ilegal considerat incompatibil. Articolul 16 alineatul (2) din Regulamentul (UE) 2015/1589 stabilește că ajutorul urmează să fie recuperat, incluzând dobânda calculată de la data la care ajutorul ilegal a fost pus la dispoziția beneficiarului până la data recuperării sale efective. Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei ⁽³⁶⁾ prevede metodele care trebuie folosite pentru calcularea ratei dobânzii aplicabile recuperării. În cele din urmă, articolul 16 alineatul (3) din Regulamentul (UE) 2015/1589 prevede că „recuperarea se efectuează fără întârziere și în conformitate cu procedurile legislației naționale a statului membru în cauză, cu condiția ca acestea să permită executarea imediată și efectivă a deciziei Comisiei”.
- (141) Nu există dispoziții ale dreptului Uniunii care să impună Comisiei, atunci când dispune recuperare unui ajutor declarat incompatibil cu piața internă, obligația de a stabili valoarea exactă a ajutorului care urmează să fie recuperat. Mai degrabă, este suficient ca decizia Comisiei să cuprindă informații care să permită destinatarului deciziei să stabilească, el însuși, fără dificultăți excesive, această valoare ⁽³⁷⁾.

⁽³²⁾ Regulamentul (UE) 2015/1589 al Consiliului din 13 iulie 2015 de stabilire a normelor de aplicare a articolului 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (JO L 248, 24.9.2015, p. 9).

⁽³³⁾ A se vedea cauza C-70/72, Comisia/Germania, ECLI:EU:C:1973:87, punctul 13.

⁽³⁴⁾ A se vedea cauzele conexe C-278/92, C-279/92 și C-280/92, Spania/Comisia, ECLI:EU:C:1994:325, punctul 75.

⁽³⁵⁾ A se vedea cauza C-75/97, Belgia/Comisia, ECLI:EU:C:1999:311, punctele 64-65.

⁽³⁶⁾ Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei din 21 aprilie 2004 de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2015/1589 al Consiliului de stabilire a normelor de aplicare a articolului 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (JO L 140, 30.4.2004, p. 1)

⁽³⁷⁾ A se vedea cauza C-441/06, Comisia/Franța, ECLI:EU:C:2007:616, punctul 29 și jurisprudența citată.

- (142) Cu toate acestea, în cazul de față, Comisia consideră că ajutorul rezultat din acordul de soluționare din 2011 pe care Spania trebuie să îl recupereze de la Real Madrid este egal cu diferența dintre valoarea parcelei B-32, astfel cum s-a convenit în cadrul acordului de soluționare din 2011, respectiv 22 693 054,44 EUR, și limita maximă a răspunderii sale juridice în conformitate cu acordul de punere în aplicare din 1998, considerând că valoarea corectă pe piață a parcelei B-32 în 2011 era de 4 275 000 EUR. Prin urmare, pentru a elimina avantajul acordat clubului Real Madrid ca urmare a acordului de soluționare din 2011, Spania trebuie să recupereze suma de 18 418 054,44 EUR de la entitatea respectivă.

9. CONCLUZIE

- (143) În concluzie, Comisia constată că Spania, prin acordul de soluționare din 2011 încheiat între Consiliul municipal al orașului Madrid și clubul Real Madrid, a acordat în mod ilegal un ajutor de stat clubului Real Madrid, cu încălcarea dispozițiilor articolului 108 alineatul (3) din tratat, ajutor pe care Spania trebuie să îl recupereze în temeiul articolului 16 din Regulamentul (UE) 2015/1589 de la Real Madrid,

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Ajutorul de stat în valoare de 18 418 054,44 EUR, acordat ilegal la 29 iulie 2011 de Regatul Spaniei, cu încălcarea dispozițiilor articolului 108 alineatul (3) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în favoarea Real Madrid Club de Fútbol, este incompatibil cu piața internă.

Articolul 2

- (1) Regatul Spaniei recuperează ajutorul menționat la articolul 1 de la beneficiar.
- (2) Sumele care urmează să fie recuperate sunt purtătoare de dobândă începând de la data la care au fost puse la dispoziția beneficiarului până la recuperarea lor efectivă.
- (3) Dobânda se calculează pe o bază compusă, în conformitate cu capitolul V din Regulamentul (CE) nr. 794/2004 și cu Regulamentul (CE) nr. 271/2008 al Comisiei ⁽³⁸⁾ de modificare a Regulamentului (CE) nr. 794/2004.
- (4) Regatul Spaniei anulează toate plățile restante din ajutorul menționat la articolul 1, cu efect de la data adoptării prezentei decizii.

Articolul 3

- (1) Recuperarea ajutorului menționat la articolul 1 este imediată și efectivă.
- (2) Regatul Spaniei se asigură că prezenta decizie va fi pusă în aplicare în termen de patru luni de la data notificării sale.

Articolul 4

- (1) În termen de două luni de la data notificării prezentei decizii, Regatul Spaniei comunică următoarele informații Comisiei:
 - (a) suma totală (principalul și dobânzile aplicabile recuperării) care urmează a fi recuperată de la beneficiar;
 - (b) o descriere detaliată a măsurilor deja adoptate și a celor planificate în vederea respectării prezentei decizii;
 - (c) documente care să demonstreze că beneficiarul a fost somat să ramburseze ajutorul.

⁽³⁸⁾ Regulamentul (CE) nr. 271/2008 al Comisiei din 30 ianuarie 2008 de modificare a Regulamentului (CE) nr. 794/2004 de punere în aplicare a Regulamentului (CE) nr. 659/1999 al Consiliului de stabilire a normelor de aplicare a articolului 93 din Tratatul CE (JO L 82, 25.3.2008, p. 1).

(2) Regatul Spaniei informează Comisia cu privire la evoluția măsurilor naționale adoptate în vederea punerii în aplicare a prezentei decizii până la recuperarea integrală a ajutorului menționat la articolul 1. De asemenea, Regatul Spaniei transmite imediat, la solicitarea Comisiei, informații referitoare la măsurile deja adoptate și prevăzute în vederea respectării prezentei decizii. De asemenea, acesta furnizează informații detaliate privind cuantumul ajutorului și dobânda aplicabilă recuperării deja primite de la beneficiar.

Articolul 5

Prezenta decizie se adresează Regatului Spaniei.

Adoptată la Bruxelles, 4 iulie 2016.

Pentru Comisie
Margrethe VESTAGER
Membru al Comisiei
