ΑΠΟΦΑΣΗ (ΕΕ) 2015/456 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 5ης Σεπτεμβρίου 2014

σχετικά με το καθεστώς ενισχύσεων αριθ. SA.26212 (11/C) (πρώην 11/NN — πρώην CP 176/A/08) και SA.26217 (11/C) (πρώην 11/NN — πρώην CP 176/B/08) που εφαρμόστηκε από τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας στο πλαίσιο ανταλλαγών δασικών εκτάσεων

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2014) 6207]

(Το κείμενο στη βουλγαρική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, και ιδίως το άρθρο 62 παράγραφος 1 στοιχείο α),

Έχοντας υπόψη την απόφαση C (2011) 4444 της Επιτροπής της 29ης Ιουνίου 2011 [1],

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις και έχοντας υπόψη τις εν λόγω παρατηρήσεις,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

(1) Στις 17 Ιουλίου 2008 η Επιτροπή έλαβε επιστολή από καταγγέλλοντα, ο οποίος επιθυμεί να διατηρήσει την ανωνυμία του («ο πρώτος καταγγέλλων»), όπου διατυπωνόταν ο ισχυρισμός ότι η Δημοκρατία της Βουλγαρίας χορήγησε ενίσχυση στο πλαίσιο ανταλλαγών κυριότητας ιδιωτικών δασικών εκτάσεων με δημόσιες δασικές εκτάσεις κρατικής ιδιοκτησίας, η οποία συνοδεύθηκε συχνά από μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης με ανταλλαγή από δασική σε οικοδομήσιμη έκταση. Ο πρώτος καταγγέλλων υπέβαλε πρόσθετες πληροφορίες μέσω επιστολών με ημερομηνία 28 Αυγούστου 2008, 3 Σεπτεμβρίου 2008, 1 Οκτωβρίου 2008, 5 Δεκεμβρίου 2008, 18 Φεβρουαρίου 2010, 12 Οκτωβρίου 2010 και 26 Ιανουαρίου 2011.

(2) Στις 27 Ιανουαρίου 2009 η Επιτροπή έλαβε πρόσθετες πληροφορίες από τρίτο μέρος σχετικά με τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής. Στις 14 Μαΐου 2009 υποβλήθηκε δεύτερη καταγγελία σχετικά με τις εν λόγω ανταλλαγές και ο νέος καταγγέλλων υπέβαλε περαιτέρω πληροφορίες στις 2 Ιουνίου 2009 και στις 8 Ιουνίου 2009. Στις 23 Μαρτίου 2010 ένα ακόμη τρίτο μέρος υπέβαλε πληροφορίες στην Επιτροπή σχετικά με τις εν λόγω ανταλλαγές.

(3) Οι βουλγαρικές αρχές διαβίβασαν στην Επιτροπή πληροφορίες σχετικά με τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής μέσω επιστολών με ημερομηνία 2 Σεπτεμβρίου 2008, 28 Οκτωβρίου 2008, 4 Ιανουαρίου 2010, 23 Μαρτίου 2010, 27 Μαρτίου 2010, 30 Αυγούστου 2010 και 14 Φεβρουαρίου 2011. Κατά τη διάρκεια συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των υπηρεσιών της Επιτροπής και των βουλγαρικών αρχών στις 22 Φεβρουαρίου 2010, στις 12 Οκτωβρίου 2010 και στις 3 Φεβρουαρίου 2011, οι τελευταίες χορήγησαν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τις εν λόγω ανταλλαγές.

(4) Με επιστολή της 29ης Ιουνίου 2011 η Επιτροπή ενημέρωσε τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας για την απόφασή της να κινήσει τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης σχετικά με τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής. Η απόφαση της Επιτροπής για κίνηση της επίσημης διαδικασίας έρευνας (η «απόφαση κίνησης της διαδικασίας») δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* [2]. Η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με το μέτρο.

(5) Με επιστολή που ελήφθη στις 29 Σεπτεμβρίου 2011, οι βουλγαρικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας.

[1] ΕΕ C 273 της 16.9.2011, σ. 13.
[2] Βλέπε υποσημείωση 1.

(6) Η Επιτροπή έλαβε παρατηρήσεις σχετικά με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας από τα ακόλουθα ενδιαφερόμενα μέρη: *Ecobalkani-Bulgaria EOOD* ([3]), *Vihren OOD* ([4]), *Aqua Estate OOD* ([5]), *Elkabel AD* ([6]), *Jivka Blagoeva* ([7]), *V-N-G Confort OOD* ([8]), *Yavor Haytov* ([9]), *Simeon Stoev Mirov* ([10]), *LM Impex EOOD* ([11]), *All Seas Property 2 OOD* ([12]), *Litex Commerce AD* ([13]), *Foros Development EAD* ([14]), *Izgrev 5 EOOD* ([15]), *BOIL OOD* ([16]), *BG Land Co OOD* ([17]), *Mirta Engineering EOOD* ([18]), *Beta Forest EOOD* ([19]), *Kosta Gerov* ([20]), *Marieta Babeva* ([21]), *Dimitar Terziev* ([22]), *Svetoslav Mihailov* και *Elizabet Mihailova* ([23]), καθώς και από καταγγέλλοντα που ζήτησε να διατηρηθεί η ανωνυμία του ([24]).

(7) Με επιστολές της 1ης Σεπτεμβρίου 2011, της 5ης Οκτωβρίου 2011, της 25ης Νοεμβρίου 2011, της 14ης Δεκεμβρίου 2011 και της 3ης Απριλίου 2012, η Επιτροπή διαβίβασε τις εν λόγω παρατηρήσεις στις βουλγαρικές αρχές, στις οποίες δόθηκε η ευκαιρία να απαντήσουν. Τα σχόλια της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας σχετικά με τις παρατηρήσεις των ενδιαφερόμενων μερών ελήφθησαν με επιστολές με ημερομηνία 4 Νοεμβρίου 2011, 15 Δεκεμβρίου 2011, 12 Ιανουαρίου 2012 και 25 Απριλίου 2012 αντίστοιχα.

(8) Οι βουλγαρικές αρχές χορήγησαν πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής με επιστολή της 2ας Δεκεμβρίου 2011 και κατά τη διάρκεια συνεδρίασης που πραγματοποιήθηκε με τις υπηρεσίες της Επιτροπής στις 9 Δεκεμβρίου 2011.

(9) Με επιστολή της 9ης Φεβρουαρίου 2012 η Επιτροπή ζήτησε επιπλέον διευκρινίσεις από τον πρώτο καταγγέλλοντα σχετικά με ορισμένα αποδεικτικά στοιχεία που υπέβαλε.

(10) Στις 3 Απριλίου 2012 η Επιτροπή διαβίβασε πρόσθετες παρατηρήσεις από διάφορα τρίτα μέρη ([25]) στις βουλγαρικές αρχές. Η Επιτροπή έλαβε τα σχόλια της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας σχετικά με τις ανωτέρω παρατηρήσεις στις 25 Απριλίου 2012 και στις 15 Μαΐου 2012.

(11) Στις 26 Ιουλίου 2012 η Επιτροπή ζήτησε συμπληρωματικές πληροφορίες από τις βουλγαρικές αρχές. Στις 17 Αυγούστου 2012 οι βουλγαρικές αρχές ζήτησαν παράταση της προθεσμίας υποβολής των εν λόγω πληροφοριών, η οποία τους χορηγήθηκε από την Επιτροπή στις 31 Αυγούστου 2012. Στις 19 Σεπτεμβρίου 2012 οι βουλγαρικές αρχές υπέβαλαν τις ζητηθείσες πληροφορίες.

(12) Στις 3 Οκτωβρίου 2012 η Επιτροπή ζήτησε περαιτέρω διευκρινίσεις από την *Elkabel AD*, ένα από τα τρίτα μέρη που υπέβαλαν παρατηρήσεις σχετικά με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας, οι οποίες δόθηκαν στις 31 Οκτωβρίου 2012.

(13) Με επιστολές με ημερομηνία 14 Ιανουαρίου 2013, 17 Μαΐου 2013, 22 Ιουλίου 2013 και 22 Οκτωβρίου 2013, η Επιτροπή ζήτησε πρόσθετες πληροφορίες από τις βουλγαρικές αρχές, οι οποίες παρασχέθηκαν στις 4 και 5 Φεβρουαρίου 2013, στις 25 Ιουνίου 2013 και στις 5 Ιουλίου 2013, στις 16 και 23 Αυγούστου 2013, και στις 19 Νοεμβρίου 2013 και 20 Δεκεμβρίου 2013, αντίστοιχα. Μέρος των πληροφοριών που υποβλήθηκαν με την τελευταία επιστολή υποβλήθηκε στη συνέχεια εκ νέου από τις βουλγαρικές αρχές μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις 21 Ιανουαρίου 2014.

([3]) Επιστολή της 26ης Ιουλίου 2011.
([4]) Επιστολή της 27ης Ιουλίου 2011.
([5]) Επιστολές της 28ης Ιουλίου και της 14ης Οκτωβρίου 2011.
([6]) Επιστολή της 29ης Ιουλίου 2011.
([7]) Επιστολή της 29ης Ιουλίου 2011.
([8]) Επιστολή της 29ης Ιουλίου 2011.
([9]) Επιστολές της 30ής Ιουλίου 2011, της 15ης και της 22ας Οκτωβρίου 2011.
([10]) Επιστολή της 31ης Ιουλίου 2011.
([11]) Επιστολή της 1ης Αυγούστου 2011.
([12]) Επιστολή της 1ης Αυγούστου 2011.
([13]) Επιστολή της 5ης Αυγούστου 2011.
([14]) Επιστολή της 12ης Αυγούστου 2011.
([15]) Επιστολή της 22ας Αυγούστου 2011.
([16]) Επιστολή της 12ης Οκτωβρίου 2011.
([17]) Επιστολές της 14ης και της 23ης Οκτωβρίου 2011.
([18]) Επιστολή της 14ης Οκτωβρίου 2011.
([19]) Επιστολή της 14ης Οκτωβρίου 2011.
([20]) Επιστολές της 16ης Σεπτεμβρίου και της 15ης Οκτωβρίου 2011.
([21]) Επιστολές της 16ης Σεπτεμβρίου και της 15ης Οκτωβρίου 2011.
([22]) Επιστολές της 16ης Σεπτεμβρίου και της 15ης Οκτωβρίου 2011.
([23]) Επιστολές της 15ης Οκτωβρίου και της 7ης Δεκεμβρίου 2011.
([24]) Επιστολή της 17ης Οκτωβρίου 2011. Σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου, της 22ας Μαρτίου 1999, περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 83 της 27.3.1999, σ. 1), το εν λόγω ενδιαφερόμενο μέρος έχει ζητήσει να μην αποκαλυφθεί η ταυτότητά του στο οικείο κράτος μέλος για λόγους πιθανής ζημίας.
([25]) Aqua Estate OOD, Beta Forest EOOD, Kosta Gerov, Dimitar Terziev, Yavor Haytov, Valentina Haytova, Georgi Aleksandrov Babev, Marieta Babeva, Elizabet Mihaylova, Svetoslav Mihaylov, BG Land Co OOD, Mirta Engineering EOOD, Miks PS-OOD, και Boil OOD.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ

2.1. ΟΙ ΑΝΤΑΛΛΑΓΕΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΓΗΣ

(14) Το 1947 όλες οι δασικές εκτάσεις στη Βουλγαρία μετατράπηκαν σε δημόσια περιουσία κατόπιν απαλλοτρίωσης από το κράτος. Η κατάσταση αυτή ίσχυσε μέχρι το 2000, όταν ξεκίνησε η επιστροφή δασικών εκτάσεων στους προγενέστερους ιδιώτες ιδιοκτήτες τους.

(15) Βάσει τροποποίησης του βουλγαρικού νόμου περί δασών ([26]), ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 22 Φεβρουαρίου 2002, κατέστησαν εφικτές οι ανταλλαγές πρόσφατα ιδιωτικοποιημένων δασικών εκτάσεων με δημόσιες δασικές εκτάσεις κρατικής ιδιοκτησίας από το κρατικό ταμείο δασών. Η εν λόγω τροποποίηση του νόμου περί δασών ίσχυσε έως τις 27 Ιανουαρίου 2009 και καθόρισε τη σειρά και τους όρους βάσει των οποίων διενεργήθηκαν οι εν λόγω ανταλλαγές.

(16) Για τους σκοπούς των ανταλλαγών, οι τιμές των ιδιωτικών και των δημόσιων δασικών εκτάσεων καθορίστηκαν με βάση ειδικό κανονισμό, συγκεκριμένα τον κανονισμό για τον υπολογισμό των βασικών τιμών, των τιμών των γαιών σε εξαιρούμενες ζώνες και τη σύσταση δικαιωμάτων χρήσης και δουλειών για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις ([27]) (ο «κανονισμός για τις βασικές τιμές»), που τέθηκε σε ισχύ στις 18 Νοεμβρίου 2003. Το βουλγαρικό δίκαιο δεν επέτρεπε σε εμπειρογνώμονες εκτιμητές να αποκλίνουν από τις τιμές που είχαν καθοριστεί για τις δασικές εκτάσεις μέσω της εφαρμογής του κανονισμού για τις βασικές τιμές.

(17) Βάσει του εν λόγω κανονισμού, η βασική τιμή ενός δασοτεμαχίου ορίζεται ως το άθροισμα της βασικής αξίας της εν λόγω έκτασης και της αξίας των δασοσυστάδων της (των φυτικών ειδών που υπάρχουν στην εν λόγω έκταση).

(18) Η αξία της έκτασης καθορίζεται με βάση τη μέση αξία γης όπως προκύπτει από τις κατηγορίες των εκτάσεων όπου επικρατούν πανομοιότυπες συνθήκες για την καλλιέργεια φυτών (150 είδη περιοχών, σύμφωνα με το παράρτημα 1 του κανονισμού για τις βασικές τιμές). Η εν λόγω αξία προσαρμόζεται στη συνέχεια με χρήση συντελεστή προσαρμογής που λαμβάνει υπόψη τη θέση της έκτασης σε σχέση με τις τοπικές και τις εθνικές υποδομές. Ο εν λόγω συντελεστής προσαρμογής (Km), ο οποίος αναφέρεται στο παράρτημα 2 του κανονισμού για τις βασικές τιμές, καθορίζεται χρησιμοποιώντας τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

$$Km = 1 + g + m + s + p,$$

όπου:

p = συντελεστής εγγύτητας σε επιστρωμένη οδό που μετράται σε ευθεία γραμμή (από 0,00 έως 0,20)

s = συντελεστής εγγύτητας σε αστική περιοχή που μετράται σε ευθεία γραμμή (από 0,00 έως 0,25)

m = συντελεστής εγγύτητας στη θάλασσα που μετράται σε ευθεία γραμμή (από 0,00 έως 0,20)

g = συντελεστής εγγύτητας σε πόλη που εκφράζεται σε αριθμητικά στοιχεία τα οποία αντικατοπτρίζουν την απόσταση από μια συγκεκριμένη πόλη (μικρότερη οδική απόσταση μεταξύ του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου και της πόλης). Οι πόλεις διαιρούνται σε 6 ομάδες, όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 1:

Πίνακας 1

Ομάδα 1:	Ομάδα 2:	Ομάδα 3:	Ομάδα 4:	Ομάδα 5:	Ομάδα 6:
Σόφια (από 0,00 έως 0,70)	Ruse, Plovdiv, Burgas και Varna (από 0,00 έως 0,50)	Blagoevgrad, Veliko Tarnovo, Vratza, Pleven και Stara Zagora (από 0,00 έως 0,40)	άλλες κωμοπόλεις (από 0,00 έως 0,35)	άλλες μεγάλες πόλεις (Botevgrad, Gorna Oryahovitza, Dimitrovgrad, Dupnitza, Kazanlak, Karlovo, Lom, Petrich, Samokov, Svishtov, και Cherven Bryag (από 0,00 έως 0,30)	άλλα κέντρα δήμων (από 0,00 έως 0,10)

([26]) Νόμος περί δασών της Βουλγαρίας που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 125 της 29ης Δεκεμβρίου 1997.
([27]) Εγκρίθηκε με το διάταγμα του υπουργικού συμβουλίου αριθ. 252 της 6ης Νοεμβρίου 2003, το οποίο δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 101, της 18ης Νοεμβρίου 2003 (όπως τροποποιήθηκε τελευταία στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 1 της 5ης Ιανουαρίου 2007).

(19) Η αξία της έκτασης προσαρμόζεται περαιτέρω με πρόσθεση αύξησης ανά εκτάριο (προσαύξηση), η οποία ορίζεται με βάση τη μέση τιμή των εκτάσεων που παρατηρείται στην περιοχή όπου βρίσκεται το γεωτεμάχιο. Οι εν λόγω προσαυξήσεις προβλέπονται στις διατάξεις του παραρτήματος 3 του κανονισμού για τις βασικές τιμές και αναφέρονται στον πίνακα 2:

Πίνακας 2

	Προσαύξηση (βουλγαρικά λεβ/εκτάριο)
Σόφια, θέρετρα εθνικής σημασίας και παρακείμενες κατοικημένες ζώνες αναψυχής, εκτάσεις που απέχουν έως 10 km από τη θάλασσα	5 000
Οικισμοί της 1ης και της 2ας κατηγορίας	2 000
Οικισμοί της 3ης και της 4ης κατηγορίας	1 000
Οικισμοί της 5ης και της 6ης κατηγορίας	500
Οικισμοί της 7ης και της 8ης κατηγορίας	0

(20) Η συνολική αξία της έκτασης που καθορίζεται μέσω του εν λόγω μηχανισμού συνιστά τη βασική αξία της έκτασης.

(21) Η αξία των δασοσυστάδων (των φυτικών ειδών που υπάρχουν στη συγκεκριμένη έκταση) είναι η αξία της τρέχουσας ηλικίας των δασοσυστάδων και η προβλεπόμενη αξία της ηλικίας υλοτομίας τους. Η αξία της ξυλείας από δασοσυστάδες στην τρέχουσα ηλικία τους (την ηλικία κατά τον χρόνο της αποτίμησης) ισοδυναμεί με τα κέρδη από την πώληση των συγκεκριμένων ποικιλιών σε μέσες τιμές της αγοράς, αφαιρώντας τις δαπάνες υλοτόμησης, πρωτογενούς επεξεργασίας και μεταφοράς σε χώρο προσωρινής αποθήκευσης. Αν τα έσοδα δεν καλύπτουν τις δαπάνες, η ξυλεία θεωρείται ότι δεν έχει καμία αξία.

(22) Τα έσοδα από τις πωλήσεις καθορίζονται με βαθμολόγηση των αποθεμάτων και του όγκου των κατηγοριών ξυλείας. Οι δαπάνες (βουλγαρικά λεβ/κυβικό μέτρο) που σχετίζονται με την υλοτόμηση και την πρωτοβάθμια επεξεργασία της ξυλείας –με την περιοχή στην οποία πραγματοποιείται η υλοτόμηση να χαρακτηρίζεται από μέσο επίπεδο δυσκολίας– καθορίζονται από το είδος των δένδρων και την κατηγορία της ξυλείας στη συγκεκριμένη έκταση. Οι δαπάνες μεταφοράς της ξυλείας καθορίζονται από το είδος των δέντρων, την κατηγορία της ξυλείας και τη μέση απόσταση μεταφοράς από το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο. Οι δαπάνες μεταφοράς πολλαπλασιάζονται ανά χιλιόμετρο μεταφοράς με συντελεστή που λαμβάνει υπόψη το επίπεδο δυσκολίας της διαδρομής.

(23) Η μέση τιμή της αγοράς και οι δαπάνες που συνδέονται με την υλοτόμηση, την πρωτογενή επεξεργασία και τη μεταφορά της ξυλείας θα πρέπει να καθορίζονται τακτικά και να επικαιροποιούνται από τον εκτελεστικό οργανισμό για τα δάση (Executive Forests Agency – «EFA») ([28]), βάσει σταθμισμένων μέσων όρων που υπολογίζονται από στατιστικά στοιχεία τα οποία συγκεντρώνονται σε διάστημα τριετίας (το τελευταίο έτος έχει διπλάσιο συντελεστή στάθμισης).

(24) Επομένως, προσθέτοντας την αξία της δασοσυστάδας, όπως καθορίζεται από εκτιμητή, στη βασική αξία της έκτασης, λαμβάνεται η βασική τιμή του δασοτεμαχίου.

(25) Σε αυτή τη βασική τιμή γίνεται προσαρμογή με την οποία λαμβάνεται υπόψη ο χαρακτήρας περιβαλλοντικής προστασίας και οι λειτουργίες αναψυχής της δασικής έκτασης για γεωτεμάχια που βρίσκονται σε περιοχές επονομαζόμενης «ειδικής προστασίας από την αστικοποίηση», όπως έχει θεσπιστεί διά νόμου σε ορισμένες περιοχές της Βουλγαρίας. Σύμφωνα με τις διατάξεις του παραρτήματος 19 του κανονισμού για τις βασικές τιμές, η βασική αξία των δασικών ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε τέτοιου είδους περιοχές πολλαπλασιάζεται με συντελεστή (K) όπως ορίζεται στον πίνακα 3 ([29]), και ειδικότερα:

Πίνακας 3

Πρώτη ζώνη της ακτής του Εύξεινου Πόντου	K = 6
Δεύτερη ζώνη της ακτής του Εύξεινου Πόντου	K = 5

([28]) Ο εκτελεστικός οργανισμός για τα δάση επονομαζόταν παλαιότερα κρατικός οργανισμός για τα δάση (State Forest Agency, SFA). Για λόγους συνέπειας, στην παρούσα απόφαση θα αναφέρεται ως EFA.

([29]) Στις περιπτώσεις όπου μια ακίνητη περιουσία βρίσκεται σε περισσότερες από μία ζώνες, λαμβάνεται υπόψη ο υψηλότερος συντελεστής.

Χώροι αναψυχής, θέρετρα και οικισμοί εθνικής σημασίας	K = 4
Δασικές και άλλες εκτάσεις που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες εκτείνονται από τις άκρες εθνικών και δημοτικών οδών έως τα όρια περιορισμού της οικοδόμησης	K = 3
Χώροι αναψυχής, θέρετρα και οικισμοί τοπικής σημασίας	K = 4

(26) Τέλος, στη βασική τιμή της έκτασης εφαρμόζεται ο επονομαζόμενος «συντελεστής ρύθμισης της αγοράς», σύμφωνα με το παράρτημα 20 του κανονισμού για τις βασικές τιμές. Ο συντελεστής αυτός εκφράζεται σε βουλγαρικά λεβ/m^2 και κυμαίνεται από 10, για εκτάσεις παρακείμενες στις ακτές της θάλασσας, σε μεγάλα ορεινά θέρετρα και στη Σόφια, έως 1, για εκτάσεις που βρίσκονται στις λιγότερο ελκυστικές περιοχές.

(27) Ανεξαρτήτως των ανωτέρω, εάν ο ιδιώτης έλαβε στο πλαίσιο πράξης ανταλλαγής δασική έκταση υψηλότερης συνολικής διοικητικής τιμής από εκείνη της έκτασης που εκχώρησε, όφειλε να καταβάλει αποζημίωση στο κράτος για αυτή τη διαφορά στην τιμή. Σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, κατά γενικό κανόνα, το κράτος ενέκρινε μόνον ανταλλαγές με τις οποίες το κράτος αποκτούσε εκτάσεις υψηλότερης διοικητικής τιμής. Ωστόσο, ο συγκεκριμένος κανόνας αφορά μόνο την περίπτωση που η συνολική διοικητική τιμή του ιδιωτικού γεωτεμαχίου, και όχι η τιμή του ανά τετραγωνικό μέτρο, ήταν υψηλότερη από εκείνη του δημόσιου γεωτεμαχίου με το οποίο ανταλλάχθηκε.

(28) Στις 27 Ιανουαρίου 2009 τέθηκε σε ισχύ απαγόρευση της ανταλλαγής δασικών εκτάσεων. Επομένως, η υπό εξέταση περίοδος όσον αφορά τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής είναι το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2007, την ημερομηνία προσχώρησης της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, έως τις 27 Ιανουαρίου 2009, ημερομηνία αναστολής των ανταλλαγών («η υπό εξέταση περίοδος»).

2.2. Η ΑΛΛΑΓΗ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ

(29) Οι καταγγέλλοντες ισχυρίζονται περαιτέρω ότι μετά τις πράξεις ανταλλαγής ακολουθούσε συχνά η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης από δασική σε οικοδομήσιμη έκταση και ότι η εν λόγω μεταβολή συνέβαλε στην περαιτέρω αύξηση της διαφοράς μεταξύ της αγοραίας αξίας των δημόσιων δασικών εκτάσεων κρατικής ιδιοκτησίας και εκείνης των ιδιωτικών δασικών εκτάσεων με τις οποίες ανταλλάσσονταν.

(30) Οι βουλγαρικές αρχές διευκρίνισαν ότι η διαδικασία για τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης δεν διέπεται από τις διατάξεις του νόμου περί δασών (όπως οι πράξεις ανταλλαγής) αλλά από διαφορετικό πλέγμα νομοθετικών ρυθμίσεων, μεταξύ άλλων, από τον νόμο περί χωροταξικού σχεδιασμού (ZUT) ([30]). Σύμφωνα με τη νομοθεσία αυτή, κάθε ιδιοκτήτης δασικής έκτασης μπορεί να ζητήσει την αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης της δασικής του έκτασης σε οικοδομήσιμη, αποστέλλοντας αίτηση στον διευθύνοντα σύμβουλο του EFA, ο οποίος αποτελούσε στο παρελθόν τμήμα του Υπουργείου Γεωργίας και Τροφίμων ([31]). Μια επιτροπή (εσωτερικών και ενδεχομένως εξωτερικών) εμπειρογνωμόνων εξετάζει στη συνέχεια την εν λόγω αίτηση και γνωμοδοτεί στον διευθύνοντα σύμβουλο, ο οποίος εκδίδει προκαταρκτική απόφαση σχετικά με αυτήν. Εάν η εν λόγω απόφαση είναι θετική και επιβεβαιώνει τους λόγους στους οποίους στηρίζεται η αίτηση και τη νομιμότητά της, διαβιβάζεται σε όλες τις υπηρεσίες που είναι αρμόδιες για την αλλαγή χρήσης (στον έπαρχο, τον δήμαρχο ή τον διευθυντή της περιφερειακής διεύθυνσης που είναι αρμόδιοι για τα δάση).

(31) Βάσει θετικής προκαταρκτικής απόφασης, ο ιδιοκτήτης υποβάλλει αίτηση στον οικείο δήμο για την ανάθεση, την κατάρτιση και την έγκριση αναλυτικού γενικού χωροταξικού σχεδίου. Για ένα τέτοιο σχέδιο απαιτείται διαβούλευση με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (σε τοπικό επίπεδο). Εάν το εν λόγω σχέδιο εγκριθεί από τις αρμόδιες αρχές και τεθεί σε ισχύ, ο ιδιοκτήτης της έκτασης υποβάλλει αίτηση στον υπουργό Γεωργίας και Τροφίμων για την εξαίρεση του συγκεκριμένου δασοτεμαχίου από τις προστατευόμενες δασικές εκτάσεις. Εφόσον η αίτηση αυτή εγκριθεί, πρέπει να καταβληθεί τέλος χαρτοσήμου, η αξία του οποίου καθορίζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή, σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές.

(32) Μετά την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου από τον ιδιοκτήτη της δασικής έκτασης στις αρμόδιες αρχές, δρομολογείται η διαδικασία έκδοσης διοικητικής απόφασης σχετικά με την αλλαγή χρήσης της γης. Ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας, η εν λόγω απόφαση εκδίδεται είτε από τον υπουργό Γεωργίας και Τροφίμων (εφόσον πρόκειται για ιδιοκτησία μικρότερη από 10 εκτάρια) είτε από το υπουργικό συμβούλιο.

(33) Στις 3 Σεπτεμβρίου 2009 επιβλήθηκε η αναστολή της ακόλουθης μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης εκτάσεων που είχαν ανταλλαγεί.

2.3. ΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

(34) Οι ανταλλαγές, ο υπολογισμός των τιμών που χρησιμοποιήθηκαν στις πράξεις ανταλλαγής και η διαδικασία μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν διέπονται από τις διατάξεις των ακόλουθων νομικών κειμένων:

([30]) Δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 1 της 2ας Ιανουαρίου 2001.

([31]) Κατά την περίοδο 1999 έως 2007, το εν λόγω υπουργείο ήταν γνωστό ως Υπουργείο Γεωργίας και Δασών. Μετονομάστηκε σε Υπουργείο Γεωργίας και Τροφίμων στις αρχές του 2008. Για λόγους συνέπειας, στην παρούσα απόφαση το υπουργείο αναφέρεται με την τρέχουσα ονομασία του. Ο εκτελεστικός οργανισμός για τα δάση (EFA) αποτελούσε στο παρελθόν τμήμα του εν λόγω υπουργείου.

— νόμος περί δασών της Βουλγαρίας

— κανονισμός για τον υπολογισμό των βασικών τιμών, των τιμών των γαιών σε εξαιρούμενες ζώνες και τη σύσταση δικαιωμάτων χρήσης και δουλειών για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις

— νόμος περί κρατικής περιουσίας ([32])

— νόμος περί υποχρεώσεων και συμβάσεων ([33])

— νόμος περί χωροταξικού σχεδιασμού.

2.4. ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ

(35) Οι δυνητικοί δικαιούχοι των πράξεων ανταλλαγής είναι φυσικά πρόσωπα, ιδιωτικές εταιρείες και δήμοι, που αναπτύσσουν συχνά δραστηριότητες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας και/ή τουριστικές δραστηριότητες, οι οποίοι αντάλλαξαν τις δασικές εκτάσεις τους με δασοτεμάχια που ανήκαν στο δημόσιο.

3. **ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΟΔΗΓΗΣΑΝ ΣΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ**

(36) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες σχετικά με το κατά πόσον οι πράξεις ανταλλαγής και/ή η ακόλουθη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης γης περιείχαν στοιχεία κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης και αν αυτού του είδους η ενίσχυση μπορεί να κριθεί συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά.

3.1. ΑΡΡΗΚΤΗ ΣΥΝΔΕΣΗ ΤΩΝ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ ΜΕ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

(37) Η Επιτροπή εξέφρασε καταρχάς αμφιβολίες σχετικά με τον ισχυρισμό των καταγγελλόντων ότι, σε αρκετές περιπτώσεις, οι ανταλλαγές ακολουθήθηκαν από μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης που ανταλλάχθηκε, π.χ. από δασική σε οικοδομήσιμη έκταση.

(38) Με βάση τα αριθμητικά στοιχεία που παρασχέθηκαν από τις αρχές της Βουλγαρίας, η Επιτροπή επεσήμανε στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας ότι από τις 147 ανταλλαγές που πραγματοποιήθηκαν κατά την υπό εξέταση περίοδο (2006-2009), 15 ακολουθήθηκαν από μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης (10 %). Επιπλέον, η Επιτροπή παρατήρησε ότι για τις πράξεις ανταλλαγής και για πιθανά αιτήματα μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης ισχύουν διαφορετικές νομικές διατάξεις και ότι για τις δύο αυτές ενέργειες προβλέπονται διαφορετικές διοικητικές διαδικασίες. Τα εν λόγω στοιχεία φάνηκε, εκ πρώτης όψεως, να επιβεβαιώνουν τη θέση των βουλγαρικών αρχών ότι —ως γενική αρχή— οι δύο ενέργειες δεν είναι άρρηκτα συνδεδεμένες μεταξύ τους ([34]).

(39) Ωστόσο, οι βουλγαρικές αρχές ανέφεραν ότι οι μαθηματικοί τύποι για τον καθορισμό των διοικητικών τιμών των δασικών εκτάσεων και του τέλους χαρτοσήμου που καταβάλλεται για τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης ορίστηκαν σε επίπεδο που θα διασφάλιζε ότι η συνολική τιμή των δασικών εκτάσεων της ανταλλαγής συν τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης των εκτάσεων αυτών θα ισοδυναμούσε, σε μεγάλο βαθμό, με την αγοραία τιμή παρόμοιας οικοδομήσιμης έκτασης. Αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι οι αρχές υπέθεταν ότι πολλοί επενδυτές θα προσπαθούσαν να συγχωνεύσουν τις δύο ενέργειες σε μία πράξη.

(40) Κατά συνέπεια, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες σχετικά με το αν η δυνητική μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης των εν λόγω δασικών εκτάσεων έπρεπε να ληφθεί υπόψη κατά τον καθορισμό της τιμής του γεωτεμαχίου για τον σκοπό των πράξεων ανταλλαγής, δηλαδή εάν η ανταλλαγή και η ακόλουθη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης που ανταλλάχθηκε θα πρέπει να θεωρούνται άρρηκτα συνδεδεμένες.

3.2. ΠΙΘΑΝΗ ΚΡΑΤΙΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

(41) Η δεύτερη αμφιβολία που εκφράστηκε από την Επιτροπή αφορούσε το κατά πόσον η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης γης που ανταλλάχθηκε θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τη χορήγηση κρατικής ενίσχυσης, καθώς συνέβαλε στην περαιτέρω αύξηση της αξίας της γης που ανταλλάχθηκε.

(42) Η Επιτροπή επεσήμανε στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας ότι η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης γης δεν φαίνεται εκ πρώτης όψεως να συνεπάγεται μεταφορά κρατικών πόρων. Το οφειλόμενο τέλος χαρτοσήμου για τέτοιου είδους πράξεις υπολογίστηκε σύμφωνα με τις νομικές διατάξεις και —εξ όσων γνωρίζει η Επιτροπή— καταβλήθηκε σε όλες τις σχετικές περιπτώσεις. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι επιχειρήσεις που εμπλέκονται στην αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης της γης μπορεί να επωφελήθηκαν από την αλλαγή αυτή, οι διοικητικές αποφάσεις για την υλοποίησή της δεν συνεπάγονται χορήγηση κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Η Επιτροπή δεν έλαβε οριστική θέση σχετικά με το εν λόγω ζήτημα και κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν παρατηρήσεις σχετικά με το κατά πόσον η εν λόγω πράξη ενείχε στοιχεία κρατικής ενίσχυσης.

([32]) Δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 44, της 21ης Μαΐου 1996 (όπως τροποποιήθηκε τελευταία στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 41 της 2ας Ιουνίου 2009).

([33]) Δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 275, της 22ας Νοεμβρίου 1950 (όπως τροποποιήθηκε τελευταία τροποποίησή στην Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, τεύχος 50 της 30ής Μαΐου 2008).

([34]) Άγνωστος αριθμός σκοπούμενων αλλαγών χρήσης ενδέχεται να αναχαιτίστηκε από την αναστολή που επιβλήθηκε το 2009.

3.3. ΠΙΘΑΝΗ ΚΡΑΤΙΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

(43) Η Επιτροπή επεσήμανε στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας ότι οι τιμές των δασικών εκτάσεων για τους σκοπούς των ανταλλαγών καθορίστηκαν από εμπειρογνώμονες οι οποίοι χρησιμοποίησαν αποκλειστικά τους μαθηματικούς τύπους που προβλέπονται στον κανονισμό για τις βασικές τιμές. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες σχετικά με το κατά πόσον από την εφαρμογή των εν λόγω τύπων προέκυψαν διοικητικές τιμές παρόμοιες με τις τιμές που θα λαμβάνονταν εάν οι πράξεις πραγματοποιούνταν σε καθαρά εμπορική βάση μεταξύ δύο ιδιωτών. Συνεπώς, η Επιτροπή κάλεσε τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας και τρίτα μέρη να παράσχουν πληροφορίες σχετικά με τις τιμές της αγοράς που προέκυψαν στο πλαίσιο αμιγώς ιδιωτικών πωλήσεων (ή πράξεων ανταλλαγής) δασικών εκτάσεων που πραγματοποιήθηκαν στη Βουλγαρία κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου. Η Επιτροπή κάλεσε επίσης τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας και τρίτα μέρη να παράσχουν πληροφορίες σχετικά με τις διαφορές μεταξύ των εν λόγω τιμών και των διοικητικών τιμών που χρησιμοποιήθηκαν κατά τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής και, συνεπώς, σχετικά με το ποσό των κρατικών ενισχύσεων που ενδέχεται να ενέχουν οι εν λόγω πράξεις. Επιπλέον, η Επιτροπή κάλεσε τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας και τρίτα μέρη να παράσχουν πληροφορίες σχετικά με τους κανόνες που εφαρμόζονται όσον αφορά την αποζημίωση που καταβάλλεται στο πλαίσιο πράξεων ανταλλαγής στην περίπτωση διαφοράς στις τιμές μεταξύ των δύο γεωτεμαχίων που ανταλλάσσονται. Τέλος, η Επιτροπή κάλεσε τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας να παράσχει περισσότερες πληροφορίες προκειμένου να τεκμηριώσει τον ισχυρισμό της ότι οι επίμαχες ανταλλαγές δεν επηρεάζουν τις ενδοενωσιακές συναλλαγές.

(44) Η Επιτροπή εξέφρασε επίσης στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας την προκαταρκτική άποψή της σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να προσδιοριστούν ποσοτικά τα οφέλη που προέκυψαν από τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής, σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι οι εν λόγω ανταλλαγές οδήγησαν σε κρατικές ενισχύσεις:

i) η διαφορά μεταξύ της πραγματικής αγοραίας τιμής του ιδιωτικού δασοτεμαχίου 1 και της διοικητικής τιμής του γεωτεμαχίου 1, που καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές,

ii) και η διαφορά μεταξύ της πραγματικής αγοραίας τιμής του δημόσιου δασοτεμαχίου 2 και της διοικητικής τιμής του γεωτεμαχίου 2, που καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές.

Το ποσό της κρατικής ενίσχυσης που συνεπάγονται οι πράξεις ανταλλαγής θα ισοδυναμεί στην περίπτωση αυτή με την τιμή του σημείου ii) μείον την τιμή του σημείου i).

Οποιαδήποτε χρηματική αποζημίωση που προέκυψε από τη διαφορά στις διοικητικές τιμές των δύο γεωτεμαχίων που αποτέλεσαν αντικείμενο της πράξης ανταλλαγής και καταβλήθηκε από το ένα μέρος στο άλλο λαμβάνεται επίσης υπόψη κατά τον υπολογισμό τυχόν στοιχείου κρατικής ενίσχυσης που ενδέχεται να ενυπάρχει στη συγκεκριμένη πράξη ανταλλαγής.

3.4. ΣΥΜΒΙΒΑΣΙΜΟ ΤΥΧΟΝ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

(45) Στην περίπτωση που διαπιστωθεί η ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης είτε ως αποτέλεσμα της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης γης και/ή ως αποτέλεσμα των πράξεων ανταλλαγής, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας ως προς το αν αυτού του είδους η ενίσχυση θα μπορούσε να θεωρηθεί συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά και, ειδικότερα, με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο α) της Συνθήκης και τις διατάξεις των κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα 2007-2013 ([35]) και/ή το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης και τις διατάξεις των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις στον τομέα της γεωργίας και δασοκομίας 2007-2013 («κατευθυντήριες γραμμές για τη δασοκομία») ([36]).

(46) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή ζήτησε από τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας και τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν παρατηρήσεις σχετικά με το συμβιβάσιμο των επίμαχων μέτρων.

4. **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ**

4.1. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΚΑΤΑΓΓΕΛΛΟΝΤΟΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΑΜΦΙΒΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΕΞΕΦΡΑΣΕ Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΣΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΙΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

(47) Ο πρώτος καταγγέλλων ισχυρίζεται ότι οι επίμαχες ανταλλαγές συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, η οποία είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά.

(48) Όσον αφορά την πρώτη αμφιβολία που εξέφρασε η Επιτροπή, ο πρώτος καταγγέλλων υποστηρίζει ότι η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης και οι πράξεις ανταλλαγής θα πρέπει να θεωρούνται άρρηκτα συνδεδεμένες. Καταρχάς, ο καταγγέλλων ισχυρίζεται ότι πολλοί από τους δικαιούχους των ανταλλαγών δραστηριοποιούνται στους τομείς των κατασκευών και του τουρισμού, και όχι σε αυτόν της δασοκομίας. Δεύτερον, σύμφωνα με τον πρώτο καταγγέλλοντα, από την έναρξη ισχύος της αναστολής το 2009, ουσιαστικά δεν έχει υπάρξει καμία εμπορική εκμετάλλευση των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν. Τρίτον, κατά τον χρόνο που εκτελέστηκαν οι πράξεις ανταλλαγής, πολλοί από τους δικαιούχους φέρεται ότι ανακοίνωσαν και διαφήμισαν τα έργα τους κατασκευής χιονοδρομικών ή παραθαλάσσιων θερέτρων στις δασικές εκτάσεις που αποτέλεσαν αντικείμενο των ανταλλαγών και, μάλιστα, ότι είχαν ήδη ξεκινήσει

([35]) ΕΕ C 54 της 4.3.2006, σ. 13.
([36]) ΕΕ C 319 της 27.12.2006, σ. 1.

συζητήσεις με τις συναφείς τοπικές αρχές προκειμένου να εξασφαλίσουν τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης. Τέταρτον, ο καταγγέλλων υποστηρίζει ότι ο ίδιος κρατικός οργανισμός (ο EFA) ήταν συχνά υπεύθυνος τόσο για την εκτέλεση της ανταλλαγής όσο και για την εξαίρεση της προς ανταλλαγή έκτασης από το ταμείο δασών (EFA και αρμόδια ρυθμιστική αρχή) ([37]), προετοιμάζοντας έτσι το έδαφος για την εμπορική της εκμετάλλευση.

(49) Ως εκ τούτου, ο πρώτος καταγγέλλων θεωρεί ότι η πιθανή αναταξινόμηση της προβλεπόμενης χρήσης της έκτασης και η αντίστοιχη αύξηση της τιμής θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τον ποσοτικό προσδιορισμό του συνολικού ποσού της κρατικής ενίσχυσης που συνεπάγονται οι πράξεις ανταλλαγής. Συνεπώς, κατά την άποψη του καταγγέλλοντος, κατά τον ποσοτικό προσδιορισμό της ενίσχυσης θα πρέπει να γίνουν συγκρίσεις με γεωτεμάχια οικοδομήσιμων εκτάσεων, προκειμένου να αντικατοπτριστεί δεόντως η αγοραία τιμή της έκτασης που ανταλλάχθηκε.

(50) Ο καταγγέλλων αναφέρει επίσης ότι, δεδομένης της ελκυστικότητας των περιοχών στις οποίες βρίσκονταν τα κρατικά δασοτεμάχια, θα ήταν περισσότερο συνετό οι αρχές να είχαν μεριμνήσει εκ των προτέρων για την αύξηση της αξίας των γεωτεμαχίων (να είχαν δηλαδή αλλάξει την προβλεπόμενη χρήση τους σε οικοδομήσιμες εκτάσεις) και μόνο κατόπιν αυτού να διαθέσουν τα γεωτεμάχια. Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, σε καμία από τις περιπτώσεις όπου υποβλήθηκε αίτημα ανταλλαγής δεν προέβη ο EFA σε μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης των εν λόγω εκτάσεων πριν από την ανταλλαγή τους. Αυτό, σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, αποτελεί σαφή ένδειξη ότι υπήρχε πρόθεση να χορηγηθεί πλεονέκτημα στον αγοραστή της κρατικής δασικής έκτασης. Η πρακτική αυτή επικρίθηκε επίσης από την Παγκόσμια Τράπεζα σε έκθεση του 2009 με θέμα τα δάση της Βουλγαρίας, στην οποία επισημάνθηκε ότι το κράτος υφίσταται ζημία με τον τρόπο αυτό ([38]).

(51) Όσον αφορά τη δεύτερη αμφιβολία που εξέφρασε η Επιτροπή σχετικά με το αν χορηγήθηκαν κρατικές ενισχύσεις ως αποτέλεσμα της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της γης που ανταλλάχθηκε, ο πρώτος καταγγέλλων υποστηρίζει ότι, μολονότι ο αγοραστής της έκτασης κατέβαλε τέλος χαρτοσήμου για την απόφαση μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της γης και το ποσό αυτό θα πρέπει να αφαιρεθεί από τον ποσοτικό προσδιορισμό τυχόν ενίσχυσης που ελήφθη στο πλαίσιο της ανταλλαγής, το εν λόγω τέλος δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική αύξηση της αξίας του γεωτεμαχίου που προέκυψε από τη μεταβολή αυτή. Ο καταγγέλλων ισχυρίζεται ακόμη ότι στις περιπτώσεις όπου η ανταλλαγή εκτελέστηκε πριν από την προσχώρηση της Βουλγαρίας στην Ένωση αλλά η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης πραγματοποιήθηκε μετά την προσχώρηση, η παράνομη κρατική ενίσχυση που χορηγήθηκε στον αγοραστή της έκτασης θα πρέπει να είναι η διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας του αντίστοιχου γεωτεμαχίου κατά τον χρόνο της ανταλλαγής (πριν από την προσχώρηση) και της αγοραίας αξίας του γεωτεμαχίου μετά τη μεταβολή της χρήσης γης (μετά την προσχώρηση).

(52) Όσον αφορά την τρίτη αμφιβολία που εξέφρασε η Επιτροπή σχετικά με την ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης ως αποτέλεσμα των ανταλλαγών, ο καταγγέλλων υποστηρίζει ότι οι μαθηματικοί τύποι που προβλέπονται στον κανονισμό για τις βασικές τιμές δεν αντικατοπτρίζουν την αγοραία αξία των εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν. Ο καταγγέλλων αμφισβητεί επίσης την ανεξαρτησία των εκτιμητών, διότι, κατά την άποψή του, ο αγοραστής της έκτασης είναι ελεύθερος να επιλέξει φιλικό προς τον ίδιο εκτιμητή, με αποτέλεσμα οι τιμές των εκτάσεων να είναι σημαντικά υποτιμημένες σε σχέση με τις πραγματικές.

(53) Ο καταγγέλλων χορήγησε επίσης πρόσθετα στοιχεία σχετικά με τις αγοραίες τιμές των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν ή πολύ παρόμοιων δασικών εκτάσεων, τα οποία ισχυρίζεται ότι καταδεικνύουν σημαντικές αποκλίσεις από τις διοικητικές τιμές των γεωτεμαχίων. Λόγω χρονικών περιορισμών, ο καταγγέλλων διερεύνησε τις τιμές εννέα μόνο γεωτεμαχίων από αυτά που ανταλλάχθηκαν. Για τη διαδικασία αυτή χρησιμοποιήθηκαν αξιολογήσεις των γεωτεμαχίων από τράπεζες, καθώς και πληροφορίες από το δημόσιο κτηματολόγιο της Βουλγαρίας, όπου αναφέρονται οι πραγματικές τιμές στις οποίες είχαν πραγματοποιηθεί αγοραπωλησίες παρόμοιων γεωτεμαχίων. Οι αποκλίσεις που προέκυψαν όσον αφορά τις τιμές κυμαίνονταν από την υποτίμηση (με χρήση της διοικητικής τιμής) κατά 50-65 % έως περιπτώσεις όπου οι δασικές εκτάσεις φέρεται να αποκτήθηκαν στο 1 % έως 2 % της αγοραίας αξίας τους.

(54) Τέλος, ο καταγγέλλων υποστηρίζει ότι το γεγονός ότι ασκήθηκε ποινική δίωξη κατά του πρώην επικεφαλής του EFA με την κατηγορία της έγκρισης ανταλλαγών που απέβησαν εις βάρος του κράτους αποτελεί ένδειξη ότι και οι ίδιες οι βουλγαρικές αρχές θεωρούν ότι οι δασικές εκτάσεις διατέθηκαν σε ορισμένους ιδιώτες σε τιμή πολύ χαμηλότερη της αγοραίας αξίας τους.

(55) Όσον αφορά το ζήτημα του κατά πόσον οι ανταλλαγές νοθεύουν τον ανταγωνισμό και επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών, ο καταγγέλλων υποστηρίζει ότι, εξ όσων γνωρίζει, κανένας από τους δικαιούχους των ανταλλαγών δεν έχει ως βασική επιχειρηματική δραστηριότητά του τη δασοκομία. Αντιθέτως, όλοι σχεδόν οι δικαιούχοι φέρεται να είχαν ιστορικό ή μελλοντικά επιχειρηματικά σχέδια για οικονομικές δραστηριότητες ή επενδύσεις σε έναν από τους ακόλουθους τομείς: κερδοσκοπική εκμετάλλευση ακινήτων, τομέας κατασκευών και/ή τουρισμού. Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, ο τουρισμός αφορά εξ ορισμού το σύνολο της εσωτερικής αγοράς και, κατ' επέκταση, ακόμη και λίγες περιπτώσεις

([37]) Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, η εξαίρεση δασών από το κρατικό ταμείο δασών προδικάζει τη μεταγενέστερη απόφαση των τοπικών αρχών σχετικά με τη μετέπειτα χρήση των εν λόγω εκτάσεων, καθώς δεν έχουν άλλη επιλογή παρά να εγκρίνουν αναλυτικό χωροταξικό σχέδιο για το γεωτεμάχιο, το οποίο έχει πάψει να αποτελεί δασική έκταση και να τυγχάνει αντίστοιχης προστασίας.

([38]) «Bulgaria: Forest Policy Note» (Βουλγαρία: ανακοίνωση για τη δασική πολιτική), 10 Μαρτίου 2009, σ. 11, παράγραφος 51, http://siteresources.worldbank.org/BULGARIAEXTN/Resources/305438-1224088560466/BulgariaForestPolicyNote03102009GOB.pdf

επιλεκτικών ενισχύσεων μπορούν να προκαλέσουν στρέβλωση του ανταγωνισμού. Ο καταγγέλλων προσθέτει ακόμη ότι, δεδομένων του αριθμού και της κλίμακας των ανταλλαγών, παρεμποδίζεται ουσιαστικά η είσοδος ξένων ανταγωνιστών στη βουλγαρική αγορά. Παρότι πολλοί σημαντικοί επενδυτές της Ένωσης (π.χ. Lindner, ECE) δραστηριοποιούνται σε έργα αστικής δόμησης στη Βουλγαρία (κτίρια γραφείων και μεγάλα εμπορικά κέντρα), όλες ουσιαστικά οι μεγάλης κλίμακας επενδύσεις σε παραθαλάσσια, χιονοδρομικά θέρετρα ή γήπεδα γκολφ φέρεται να έχουν πραγματοποιηθεί από εταιρείες υπό βουλγαρικό έλεγχο.

4.2. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥΣ ΤΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΤΡΙΤΑ ΜΕΡΗ

(56) Η Επιτροπή έλαβε παρατηρήσεις από πολλούς τρίτους, οι περισσότεροι εκ των οποίων ήταν ιδιώτες που συμμετείχαν στις πράξεις ανταλλαγής («οι δικαιούχοι»). Η Επιτροπή επισημαίνει ότι αρκετοί δικαιούχοι ([39]) εξέδωσαν απλώς σύντομη δήλωση στην οποία ανέφεραν ότι δεν χορηγήθηκε καμία κρατική ενίσχυση στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής στις οποίες συμμετείχαν. Άλλοι δικαιούχοι παρείχαν λεπτομερέστερες παρατηρήσεις σχετικά με τις αμφιβολίες που εξέφρασε η Επιτροπή στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, οι οποίες θα εξεταστούν στις ακόλουθες ενότητες.

4.2.1. **Άρρηκτη σύνδεση των ανταλλαγών με τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης γης**

(57) Όσον αφορά την πρώτη αμφιβολία που εκφράστηκε από την Επιτροπή σχετικά με την ύπαρξη άρρηκτης σύνδεσης μεταξύ των ανταλλαγών και της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της γης, η πλειονότητα των δικαιούχων ([40]) που απάντησαν στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας υποστηρίζει ότι δεν υπάρχει τέτοια σύνδεση. Η ανταλλαγή και η ακόλουθη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης των εκτάσεων που ανταλλάχτηκαν εντάσσονται σε δύο διαφορετικές διαδικασίες για τις οποίες είναι αρμόδιοι δύο διαφορετικοί κρατικοί φορείς που λειτουργούν ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο. Οι ανταλλαγές εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του υπουργού Γεωργίας και Τροφίμων ή του υπουργικού συμβουλίου, ανάλογα με το μέγεθος του γεωτεμαχίου προς ανταλλαγή, και του EFA, ενώ η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης εμπίπτει στην αρμοδιότητα των τοπικών αρχών - δημάρχων ή του δημοτικού συμβουλίου, του υπουργού Περιφερειακής Ανάπτυξης και Δημοσίων Έργων, ή του περιφερειάρχη για τόπους που βρίσκονται εντός της περιφέρειάς του– και απαιτεί την έγκριση αναλυτικού ή γενικού χωροταξικού σχεδίου.

(58) Ένας δικαιούχος ([41]) προσθέτει επιπλέον ότι δεν υπάρχει αυτόματη σύνδεση μεταξύ της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της γης και της αύξησης της αξίας της. Η απόφαση μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της γης βασίζεται στην αξιολόγηση της αναγκαιότητάς της, η οποία έχει ευρύτερο πεδίο εφαρμογής και συχνά υπερβαίνει τα ιδιωτικά συμφέροντα των ιδιοκτητών, και επομένως δεν βασίζεται στα εμπορικά συμφέροντα των μερών της πράξης ανταλλαγής. Ένας άλλος δικαιούχος ([42]) υποστηρίζει ότι τα στατιστικά στοιχεία που παρείχαν οι βουλγαρικές αρχές επιβεβαιώνουν την απουσία άρρηκτης σύνδεσης. Τέλος, άλλοι δικαιούχοι ([43]) θεωρούν το ζήτημα της ύπαρξης ή μη τέτοιου είδους σύνδεσης άνευ σημασίας, καθώς στην περίπτωσή τους οι εκτάσεις που απέκτησαν με την ανταλλαγή δεν εξαιρέθηκαν από το καθεστώς προστασίας των δασών προκειμένου να οικοδομηθούν ούτε δρομολογήθηκε διαδικασία για την αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης της γης.

(59) Όσον αφορά το ερώτημα κατά πόσον τυχόν μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης των εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν θα πρέπει να ληφθεί υπόψη για τον καθορισμό της τιμής των εν λόγω εκτάσεων, η πλειονότητα των δικαιούχων υποστηρίζουν ότι η απάντηση θα πρέπει να είναι αρνητική, για διάφορους λόγους. Ορισμένοι δικαιούχοι ([44]) υποστηρίζουν ότι δεν θα ήταν δικαιολογημένη η συνεκτίμηση της υποθετικής δυνατότητας μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης των εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν, καθώς μια τέτοιου είδους αλλαγή μπορεί να μην ζητηθεί ποτέ ή μπορεί να απορριφθεί λόγω μη συμμόρφωσης με τις αντίστοιχες διοικητικές απαιτήσεις. Η στρατηγική θέση των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν, η οποία εικάζεται ότι αυξάνει την αξία τους, δεν θα πρέπει να θεωρείται συναφής εάν δεν έχει μεταβληθεί η προβλεπόμενη χρήση της γης και η έκταση που αποκτήθηκε μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για τον σκοπό που προβλέπεται από τον νόμο. Ως εκ τούτου, ένας δικαιούχος ([45]) ισχυρίζεται ότι θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η συγκεκριμένη συμφωνία που συνήφθη μεταξύ των μερών της ανταλλαγής κατά την ημερομηνία της αποτίμησης. Ο αντικειμενικός και δίκαιος υπολογισμός της αγοραίας αξίας θα πρέπει να λαμβάνει επίσης υπόψη τα γενικά χωροταξικά σχέδια (που είτε επιτρέπουν τη δόμηση είτε την απαγορεύουν), τα οποία ίσχυαν κατά την ημερομηνία αποτίμησης της δασικής έκτασης που ανταλλάχθηκε. Κατά συνέπεια, θα πρέπει να θεσπιστεί σειρά ομοιόμορφων κριτηρίων με τα οποία θα καταστεί δυνατή η διάκριση μεταξύ της υποθετικής δυνατότητας και της πραγματικής πρόθεσης των μερών της ανταλλαγής να προβούν στη συνέχεια σε μεταβολή της χρήσης γης.

(60) Επιπλέον, πολλοί δικαιούχοι επισημαίνουν ότι για να εξαιρεθούν εκτάσεις γης από το καθεστώς προστασίας των δασών, απαιτείται καταβολή τέλους για την αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης τους, που ισούται με την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της οικοδομήσιμης γης στη συγκεκριμένη περιοχή. Ως εκ τούτου, οι εν λόγω δικαιούχοι ισχυρίζονται ότι δεν αποκόμισαν οικονομικό όφελος από τη μεταβολή της χρήσης, διότι σε περίπτωση που η αποκτηθείσα έκταση πωληθεί, χρησιμοποιηθεί ως εξασφάλιση ή οικοδομηθεί, η αξία της θα είναι ίδια με την αξία οικοδομήσιμης έκτασης. Παρόμοιο

([39]) Ecobalkani-Bulgaria EOOD, Vihren OOD και Elkabel AD
([40]) Την άποψη αυτή υποστήριξαν οι Foros, Mirta Engineering, Beta Forest, LM Impex, κ. Gerov, κ. Babev και κ. Babeva, κ. Terziev, κ. Mihailov και κ. Mihailova.
([41]) All Seas.
([42]) LM Impex.
([43]) Την άποψη αυτή υποστήριξαν οι Izgrev, Litex, MIKS, BOIL, και η κ. Blagoeva.
([44]) Την άποψη αυτή υποστήριξαν οι κκ. Gerov και Terziev, ο κ. Babev και η κ. Babeva.
([45]) All Seas.

επιχείρημα διατυπώθηκε από τις Mirta Engineering και Beta Forest, οι οποίες επισημαίνουν ότι η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης περιλαμβάνει πρόσθετα έξοδα, και ειδικότερα τέλος χαρτοσήμου και τοπικό φόρο, καθώς και δαπάνες σχεδιασμού, που αυξάνουν ακόμη περισσότερο την αξία της ιδιοκτησίας. Για την ακρίβεια, ο κ. Mihailov και η κ. Mihailova ισχυρίζονται ότι, στην περίπτωσή τους, η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης προϋπέθετε την καταβολή των κρατικών τελών που ορίζονται στο άρθρο 17 του νόμου περί δασών και στον εκτελεστικό κανονισμό του νόμου περί δασών.

(61) Τέλος, ορισμένοι δικαιούχοι ([46]) θεωρούν το ζήτημα άνευ σημασίας, εφόσον στην περίπτωσή τους οι εκτάσεις γης που απέκτησαν με την ανταλλαγή δεν εξαιρέθηκαν από το καθεστώς προστασίας των δασών για σκοπούς αξιοποίησης ούτε κινήθηκε διαδικασία με σκοπό τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης. Η MIKS επεσήμανε στα στοιχεία που υπέβαλε ότι, στη σύμβαση για τις ανταλλαγές στις οποίες συμμετείχε, το βουλγαρικό κράτος όριζε ότι απαγορευόταν οποιαδήποτε μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης.

4.2.2. **Κρατικές ενισχύσεις κατά την ανταλλαγή δασικών εκτάσεων**

(62) Όσον αφορά τις αμφιβολίες που διατύπωσε η Επιτροπή σχετικά με το κατά πόσον οι διοικητικές τιμές για τις πράξεις ανταλλαγής οδηγούσαν σε τιμή της αγοράς, οι δικαιούχοι ([47]) παρέθεσαν διάφορα παρεμφερή επιχειρήματα, σε σχέση με τις πράξεις ανταλλαγής στις οποίες συμμετείχαν, όσον αφορά τους λόγους για τους οποίους ίσχυε κάτι τέτοιο.

(63) Καταρχάς, ένας δικαιούχος ([48]) υποστηρίζει ότι, κατά τον καθορισμό των διοικητικών τιμών, ο κανονισμός για τις βασικές τιμές λαμβάνει υπόψη αντικειμενικά κριτήρια, όπως η θέση της έκτασης, η σημασία της διοικητικής περιφέρειας και το είδος και η σημασία των φυτικών ποικιλιών που υπάρχουν στην εν λόγω έκταση, ενώ δύο άλλοι δικαιούχοι ([49]) ισχυρίζονται ότι η διοικητική τιμή ανταλλαγής βασίζεται σε κριτήρια που είναι πανομοιότυπα με εκείνα που χρησιμοποιούνται στις ανταλλαγές ιδιωτικών δασικών εκτάσεων μεταξύ ιδιωτών επενδυτών, οι οποίες αφορούν εκτάσεις που βρίσκονται κοντά σε τοπικές ή εθνικές υποδομές και είναι παρόμοιες με τις εκτάσεις των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής από άποψη φυτικών ειδών, θέσης σε περιοχές που τυγχάνουν ειδικής προστασίας από την αστικοποίηση, κκ. λπ. Ομοίως, άλλοι δικαιούχοι ([50]) υποστηρίζουν ότι οι αποτιμήσεις που απορρέουν από τον κανονισμό για τις βασικές τιμές οδηγούν σε διοικητικές τιμές παρόμοιες ή σε πολλές περιπτώσεις υψηλότερες από τις αγοραίες τιμές δασικών εκτάσεων στη Βουλγαρία, λόγω της έλλειψης εγχώριας αγοράς για αυτού του είδους τις εκτάσεις και εξαιτίας του γεγονότος ότι οι ολιγάριθμες ιδιωτικές συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν σε χαμηλές τιμές. Συνεπώς, οι ανταλλαγές διενεργήθηκαν στο πλαίσιο των οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στην αγορά.

(64) Δεύτερον, αρκετοί δικαιούχοι ([51]) υποστηρίζουν ότι προέβησαν σε αποτίμηση των γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν, από την οποία προέκυψαν διοικητικές τιμές που είναι παρόμοιες ([52]), ή σε πολλές περιπτώσεις ακόμα και υψηλότερες από ([53]) τις αγοραίες τιμές των δασικών εκτάσεων στη Βουλγαρία.

(65) Τρίτον, αρκετοί δικαιούχοι ([54]) μνημονεύουν την απουσία αμιγώς ιδιωτικών ανταλλαγών ή πράξεων αγοραπωλησίας στις περιοχές όπου πραγματοποιήθηκαν ανταλλαγές από τους συγκεκριμένους δικαιούχους ως τον λόγο για τον οποίο οι διοικητικές τιμές θα πρέπει να θεωρούνται ότι προσεγγίζουν τις τιμές της αγοράς.

(66) Τέλος, αρκετοί δικαιούχοι ([55]) υποστηρίζουν ότι εφόσον ο υπουργός Γεωργίας και Τροφίμων, κατά την άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας, δικαιούται να αρνηθεί να εκτελέσει την ανταλλαγή εάν το κράτος δεν έχει κανένα συμφέρον στην απόκτηση της ιδιωτικής δασικής έκτασης και οι όροι της συμφωνίας ανταλλαγής πρέπει να εγκριθούν και από τα δύο μέρη (δημόσιο και ιδιωτικό), οι πράξεις ανταλλαγής θα πρέπει να θεωρούνται εμπορικές πράξεις, στο πλαίσιο των οποίων το κράτος ενεργεί ως φορέας της οικονομίας της αγοράς.

(67) Όσον αφορά το ποσό τυχόν κρατικής ενίσχυσης που ενδέχεται να συνεπάγονται οι πράξεις (δηλαδή τη διαφορά μεταξύ της διοικητικής και της αγοραίας τιμής της δασικής έκτασης), η πλειονότητα των δικαιούχων ([56]) απάντησε ότι, στις περιπτώσεις που η ιδιωτική έκταση είχε υψηλότερη αξία από τη δημόσια, οι βουλγαρικές αρχές δεν κάλυψαν τη διαφορά.

([46]) Foros Development, Izgrev, Liteks Komers και Jivka Blagoeva.
([47]) Την άποψη αυτή υποστήριξαν ο κ. Mihailov και η κ. Mihailova, οι Mirta Engineering, Beta Forest, Elkabel και η κ. Blagoeva.
([48]) Κα Blagoeva.
([49]) Izgrev και Litex Komers.
([50]) K. Gerov, κ. Babev και κ. Babeva, και κ. Terziev (και η δικηγόρος τους, κ. Shankova, εξ ονόματός τους).
([51]) LM Impex, κ. Mihailov και κ. Mihailova, Mirta Eningeering, Beta Forest, Foros Development.
([52]) Elkabel. Σε απάντηση στις αμφιβολίες που εξέφρασε η Επιτροπή, η Elkabel ζήτησε την εκπόνηση νέας πραγματογνωμοσύνης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα η οποία κατέδειξε ότι, μολονότι για ορισμένα από τα υπό εξέταση γεωτεμάχια, οι τιμές της αγοράς θα ήταν υψηλότερες από τις διοικητικές τιμές που υπολογίστηκαν σύμφωνα με τον κανονισμό για τις βασικές τιμές, η συνολική διοικητική τιμή όλων των γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν από την Elkabel ήταν υψηλότερη από την αγοραία αξία τους. Διευκρινίστηκε περαιτέρω ότι η συνολική διοικητική τιμή των δημόσιων γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν ήταν επίσης υψηλότερη της αγοραίας αξίας τους. Ως εκ τούτου, ο εκτιμητής κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η χρήση διοικητικών τιμών δεν συνεπαγόταν τη χορήγηση αδικαιολόγητου πλεονεκτήματος στην Elkabel.
([53]) Izgrev, Litex Komers, κ. Gerov, κ. Terziev, κ. Babev και κ. Babeva, MIKS και BOIL. Στην περίπτωση του κ. Mihailov και της κ. Mihailova, η αξία των ιδιωτικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν φέρεται να ήταν υψηλότερη (83 322,66 βουλγαρικά λεβ) από εκείνη των δημόσιων (67 125,00 βουλγαρικά λεβ).
([54]) K. Mihailov και κ. Mihailova, Mirta Engineering και Beta Forest (σχετικά με την περιφέρεια Novo Oriahovo), Foros Development (σχετικά με τον δήμο Burgas), και MIKS και BOIL (σχετικά με την περιφέρεια Nessebar).
([55]) MIKS, BOIL, Foros Development, Mirta Engineering και Beta Forest.
([56]) Izgrev, κ. Blagoeva, MIKSD, BOIL, Mirta Engineering, Beta Forest, κ. Mihailov και κ. Mihailova.

Ένας άλλος δικαιούχος ([57]) ισχυρίστηκε ότι η διαφορά στις αγοραίες τιμές των ιδιωτικών και των δημόσιων δασικών εκτάσεων που ανταλλάχτηκαν και βρίσκονται στις ίδιες ή σε παρακείμενες περιοχές ευνοεί το κράτος, διότι οι διοικητικές τιμές είναι υψηλότερες από τις αγοραίες τιμές οι οποίες είναι προϊόν ελεύθερης διαπραγμάτευσης μεταξύ των ιδιωτών ιδιοκτητών δασικών εκτάσεων στις εν λόγω περιοχές.

(68) Όσον αφορά τους λοιπούς όρους για τη διαπίστωση της ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης, αρκετοί δικαιούχοι ([58]) αμφισβήτησαν κατά πόσο οι όροι αυτοί πληρούνται. Ως εκ τούτου, αρκετοί δικαιούχοι ([59]) υποστηρίζουν ότι είναι φυσικά πρόσωπα, για τα οποία δεν ισχύουν ο νόμος της Βουλγαρίας για τις κρατικές ενισχύσεις και το άρθρο 107 της Συνθήκης. Ως προς τους κρατικούς πόρους, οι εν λόγω δικαιούχοι υποστηρίζουν ότι το κράτος απέκτησε τις εκτάσεις μέσω παράνομης απαλλοτρίωσης χωρίς να παράσχει τη δέουσα αποζημίωση, επομένως δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι οι εν λόγω πόροι ανήκαν στο κράτος. Ως προς την επιλεκτικότητα, οι εν λόγω δικαιούχοι ισχυρίζονται ότι ο νόμος περί δασών ισχύει για όλους και, επομένως, δεν εισάγει διακρίσεις.

(69) Ένας άλλος δικαιούχος ([60]) θεωρεί επίσης ότι δεν πληρούνται οι όροι του άρθρου 107 της Συνθήκης όσον αφορά τις πράξεις ανταλλαγής, αλλά για ελαφρώς διαφορετικούς λόγους. Καταρχάς, δεν υπήρξε μεταφορά κρατικών πόρων, καθώς η ανταλλαγή είναι «πράξη διπλής πώλησης» που πραγματοποιήθηκε μετά τη διενέργεια αποτίμησης από ανεξάρτητο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας με βάση αντικειμενικά κριτήρια για τον υπολογισμό των τιμών τα οποία έχουν καθοριστεί διά νόμου. Δεν χορηγήθηκε πλεονέκτημα, ούτε βρέθηκαν τα συμβαλλόμενα μέρη στην ανταλλαγή σε ευνοϊκότερη θέση από εκείνη των ανταγωνιστών τους, εφόσον όλοι οι ιδιοκτήτες δασικής έκτασης θα μπορούσαν να ζητήσουν ανταλλαγή των ιδιωτικών τους εκτάσεων με δημόσιες δασικές εκτάσεις. Παρόμοιο επιχείρημα διατυπώθηκε από άλλον δικαιούχο ([61]) ο οποίος θεωρεί ότι το καθεστώς των ανταλλαγών συνιστά γενικό μέτρο που τέθηκε στη διάθεση όλων των ιδιοκτητών δασικών εκτάσεων.

(70) Όσον αφορά την ύπαρξη οικονομικού πλεονεκτήματος, η πλειονότητα των δικαιούχων ([62]) υποστήριξε ότι δεν τους χορηγήθηκε τέτοιου είδους πλεονέκτημα από τις πράξεις ανταλλαγής διότι, σύμφωνα με τους ίδιους, η διοικητική τιμή των εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν ήταν αντίστοιχη ή υψηλότερη από την αγοραία τιμή τους.

(71) Τέλος, όσον αφορά το ζήτημα του κατά πόσον οι πράξεις ανταλλαγής προκαλούν στρέβλωση του ανταγωνισμού και επηρεάζουν αρνητικά τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών, οι περισσότεροι δικαιούχοι ([63]) απάντησαν ότι δεν δραστηριοποιούνται στους τομείς της αξιοποίησης ακινήτων ή του τουρισμού και/ή δεν έχουν προβεί σε ενέργειες για την απόκτηση άδειας ταξιδιωτικού πράκτορα. Επιπλέον, επιβεβαίωσαν ότι δεν χρησιμοποίησαν την έκταση που αποκτήθηκε μέσω της ανταλλαγής για παραγωγή ξυλείας μετά την απόκτησή της, ούτε προέβησαν σε πώληση ξυλείας στη Βουλγαρία ή σε άλλα κράτη μέλη. Ως εκ τούτου, υποστηρίζουν ότι δεν ευσταθούν οι κατηγορίες για πραγματικές ή δυνητικές επιπτώσεις στις ενδοενωσιακές συναλλαγές. Ένας άλλος δικαιούχος ([64]) προσέθεσε ότι οι ανταλλαγές δεν έχουν ως αποτέλεσμα αύξηση της εγχώριας παραγωγής και, κατ' επέκταση περιορισμό των δυνατοτήτων επιχειρήσεων από άλλα κράτη μέλη να εισάγουν προϊόντα στην τοπική αγορά.

(72) Άλλοι δικαιούχοι ([65]) ισχυρίστηκαν ότι, εφόσον οι ανταλλαγές δεν συνεπάγονταν μεταφορά κρατικών πόρων και δεν τους χορήγησαν οικονομικό πλεονέκτημα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν αρνητικά την ισορροπία της αγοράς και το οικονομικό πλαίσιο εντός του οποίου δραστηριοποιούνται οι επιχειρήσεις, δηλαδή την αρχική επένδυση για την απόκτηση υλικών περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου, επιχειρήσεις από άλλα κράτη μέλη μπορούν να εισέρχονται και να δραστηριοποιούνται στην ίδια αγορά με ίσους όρους και, επομένως, οι συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι επηρεάστηκαν δυσμενώς από τις επίμαχες ανταλλαγές.

(73) Τέλος, ένας δικαιούχος ([66]) διευκρίνισε ότι η δασική έκταση που έλαβε από το κράτος δεν ενδείκνυται για δάσωση. Θεωρεί ακόμη ότι η ιδιοκτησία του ήταν ανώτερη από εκείνη που έλαβε από το κράτος και ότι η πράξη δεν συνεπάγεται κρατική ενίσχυση. Τέλος, ανέφερε ότι η έκταση που απέκτησε χρησιμοποιείται για νομαδική μελισσοκομία, ενώ τους καλοκαιρινούς μήνες η γη αξιοποιείται ως βοσκότοπος.

4.2.3. **Συμβιβάσιμο τυχόν κρατικής ενίσχυσης**

(74) Παρότι η Επιτροπή ζήτησε από τα ενδιαφερόμενα μέρη να χορηγήσουν τυχόν αποδεικτικά στοιχεία που θα της επέτρεπαν να εξετάσει το συμβιβάσιμο των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής με την εσωτερική αγορά, κανένας από τους δικαιούχους δεν το έπραξε.

([57]) Litex Komers.
([58]) BOIL, κ. Mihailov και κ. Mihailova.
([59]) K. Gerov, κ. Terziev, και κ. Babev και κ. Babeva.
([60]) LM Impex.
([61]) All Seas.
([62]) Izgrev, κ. Blagoeva, Litex Komers, MIKS, Foros Development, Mirta Engineering και Beta Forest.
([63]) Izgrev, Litex Komers, MIKS, BOIL, Mirta Engineering, Beta Forest, κ. Mihailov και κ. Mihailova, LM Impex.
([64]) LM Impex.
([65]) K. Gerov, κ. Terziev, και κ. Babev και κ. Babeva
([66]) K. Stoev.

5. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ

5.1. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΙΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

(75) Οι βουλγαρικές αρχές υποστηρίζουν ότι οι επίμαχες πράξεις ανταλλαγής δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

(76) Όσον αφορά την εικαζόμενη άρρηκτη σύνδεση μεταξύ των πράξεων ανταλλαγής και της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχτηκαν, οι βουλγαρικές αρχές επεσήμαναν ότι το άρθρο 15 στοιχείο β) του νόμου περί δασών παρέχει τη δυνατότητα υποβολής αίτησης για μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της δασικής έκτασης, ανεξαρτήτως του τρόπου με τον οποίο αποκτήθηκε αυτή, είτε πρόκειται για ανταλλαγή, πώληση ή άλλο τρόπο. Ωστόσο, μια τέτοια θεωρητική δυνατότητα δεν θα πρέπει να θεωρείται οριστική εκ των προτέρων συμφωνία μεταξύ των αρχών και του ιδιώτη που συμμετέχει στην ανταλλαγή για συνακόλουθη αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης της γης.

(77) Οι βουλγαρικές αρχές διαβίβασαν στοιχεία που αποδεικνύουν ότι, αναφορικά με τις 132 ανταλλαγές που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου 2007 με 2009, υποβλήθηκαν 24 αιτήσεις μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της δασικής έκτασης που ανταλλάχθηκε, από τις οποίες μόλις για 15 περιπτώσεις (δηλαδή ποσοστό 11,4 % όλων των ανταλλαγών) ελήφθη θετική διοικητική απόφαση που επέτρεπε την αιτούμενη μεταβολή.

(78) Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν επίσης τους διαφορετικούς στόχους που επιδιώκονται με τις πράξεις ανταλλαγής και με τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης. Ενώ σκοπός των ανταλλαγών είναι η ενοποίηση και η διατήρηση των βουλγαρικών δασών προκειμένου να διασφαλιστεί η βιώσιμη ανάπτυξη και η αναπαραγωγή τους προς όφελος της κοινωνίας στο σύνολό της, η μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης αποσκοπεί στην επίτευξη των στόχων που τίθενται στον νόμο περί χωροταξικού σχεδιασμού, στον οποίο προβλέπονται οι κανόνες για την ένταξη εκτάσεων γης στα όρια οικισμών εντός των οποίων επιτρέπεται η δόμηση, σύμφωνα με τις δημόσιες ανάγκες και τα δημόσια συμφέροντα που σχετίζονται με την αειφόρο ανάπτυξη και τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών διαβίωσης, εργασίας και αναψυχής για τους πολίτες. Επιπλέον, ενώ οι πράξεις ανταλλαγής εξαρτώνται από αποφάσεις που λαμβάνονται από το Υπουργείο Γεωργίας και Τροφίμων, οι αλλαγές στην προβλεπόμενη χρήση της γης εξαρτώνται από την έγκριση χωροταξικού σχεδίου από διάφορους αρμόδιους φορείς, ιδίως τον υπουργό Περιφερειακής Ανάπτυξης και Δημόσιων Έργων, τον περιφερειάρχη ή τα δημοτικά συμβούλια. Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη ότι το δικαίωμα υποβολής αίτησης για μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης δεν απορρέει απευθείας από τον νόμο περί δασών αλλά απαιτεί τη συμμόρφωση με όρους που προβλέπονται σε άλλες νομοθετικές διατάξεις, οι βουλγαρικές αρχές θεωρούν ότι η υποθετική δυνατότητα μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης της γης δεν σημαίνει ότι μια τέτοια μεταβολή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις πράξεις ανταλλαγής.

(79) Όσον αφορά το ζήτημα του κατά πόσον η δυνητική μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης που ανταλλάχθηκε θα πρέπει να ληφθεί υπόψη για τον καθορισμό της τιμής της, οι βουλγαρικές αρχές επανέλαβαν τη θέση τους ότι δεν υπάρχει απευθείας σύνδεση μεταξύ της τιμής στην οποία αποτιμήθηκε η ανταλλαγή και της ακόλουθης μεταβολής χρήσης της γης. Οι αρχές παρείχαν εκτενή περιγραφή της διαδικασίας που ακολουθείται κατά τον καθορισμό των τιμών της ανταλλαγής (πρώην άρθρο 20 παράγραφος 5 και πρώην άρθρο 21 του κανονισμού για τις βασικές τιμές) και των τελών που καταβάλλονται για τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης, αντιστοίχως. Οι εν λόγω αρχές επισημαίνουν επίσης ότι οι ιδιώτες ιδιοκτήτες μπορούν να ζητήσουν μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της δασικής έκτασης ανεξαρτήτως του τρόπου με τον οποίο την απέκτησαν και, ως εκ τούτου, οποιοσδήποτε επενδυτής θα είχε τα ίδια πλεονεκτήματα, ανεξαρτήτως του αν το δάσος περιήλθε στην κατοχή του από το κράτος ή στο πλαίσιο συναλλαγής με ιδιώτη σε καθαρά εμπορική βάση, και συνεπώς τα τέλη που καταβάλλονται προκειμένου να επέλθει αλλαγή στην προβλεπόμενη χρήση της γης δεν θα πρέπει να θεωρείται ότι εισάγουν διακρίσεις υπέρ των δικαιούχων.

(80) Αναφορικά με τις αμφιβολίες της Επιτροπής σχετικά με το αν η μεθοδολογία για τον υπολογισμό των διοικητικών τιμών αντικατοπτρίζει ορθώς τις τιμές της αγοράς, οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν, καταρχάς, ότι οι διοικητικές τιμές καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές και ότι ο εν λόγω κανονισμός σχεδιάστηκε λαμβάνοντας ως παράδειγμα πρακτικές καθορισμού των διοικητικών τιμών που ακολουθούνται σε άλλα κράτη μέλη, ιδίως στη Γερμανία. Επιπλέον, οι αποτιμήσεις των ιδιωτικών και των δημόσιων δασών διενεργήθηκαν από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες με βάση ενιαία σειρά κριτηρίων.

(81) Κατά δεύτερον, οι βουλγαρικές αρχές παρείχαν στοιχεία για όλες τις συναλλαγές ([67]), συμπεριλαμβανομένων των αγοραπωλησιών ιδιωτικών δασών που πραγματοποιήθηκαν κατά την περίοδο 2007-2009 ([68]). Οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν σχετικά με τη μέση τιμή των ιδιωτικών ιδιοκτησιών («τιμές της αγοράς») περιλαμβάνουν συνοπτική παρουσίαση αξιόπιστων αποδεικτικών στοιχείων της αγοράς, σύμφωνα με την απαίτηση που ορίζεται στο σημείο 34 των συμπληρωματικών διατάξεων του κανονισμού για τις βασικές τιμές. Στις περιπτώσεις όπου δεν διατίθενται πληροφορίες σχετικά με

([67]) Οι αρχές ανέφεραν ότι κατά την υπό εξέταση περίοδο πραγματοποιήθηκαν 567 πωλήσεις δασικών εκτάσεων μεταξύ ιδιωτών.

([68]) Στη συνέχεια, τον Ιανουάριο του 2009 η ανταλλαγή κρατικών εκτάσεων βάσει των παλαιών κανόνων και της παλαιάς διαδικασίας απαγορεύτηκε από τον νόμο και η πρακτική αυτή έπαψε να εφαρμόζεται.

τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στις ίδιες περιοχές, παρασχέθηκαν στοιχεία σχετικά με εκείνες που πραγματοποιήθηκαν σε περιοχές που βρίσκονται κοντά σε αυτές και αφορούσαν δάση παρόμοια από άποψη θέσης και φυτικών ειδών. Σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, βάσει των εν λόγω στοιχείων μπορεί να καταδειχθεί ότι, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, η διοικητική τιμή που χρησιμοποιήθηκε κατά τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής ήταν εν γένει υψηλότερη από τις τιμές της αγοράς που ελήφθησαν στο πλαίσιο συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε καθαρά εμπορική βάση ([69]). Εν προκειμένω, οι βουλγαρικές αρχές αμφισβητούν τα αποδεικτικά στοιχεία που παρασχέθηκαν από τον καταγγέλλοντα. Αφενός, οι τιμές που αναφέρονται από τους καταγγέλλοντες είναι κυρίως εκείνες στις οποίες προσφέρθηκε η έκταση προς πώληση και όχι απαραίτητα οι τιμές που ελήφθησαν στην πραγματικότητα ή οι τιμές γεωτεμαχίων των οποίων είχε ήδη μεταβληθεί η προβλεπόμενη χρήση και για τα οποία καταβλήθηκε τέλος χαρτοσήμου. Αφετέρου, η τιμή της αγοράς που αναφέρθηκε από τον καταγγέλλοντα δεν είναι πάντα αξιόπιστη, καθώς σε πολλές περιπτώσεις συνιστούσε αποτέλεσμα μιας και μόνο ιδιωτικής συναλλαγής.

(82) Τρίτον, οι βουλγαρικές αρχές επανέλαβαν ότι το κράτος δεν κάλυψε τυχόν διαφορές λόγω υψηλότερης συνολικής διοικητικής τιμής της ιδιωτικής δασικής έκτασης που απέκτησε και ότι οι πράξεις ανταλλαγής εκτελέστηκαν μόνο στις περιπτώσεις που τα ιδιωτικά δασοτεμάχια που ελήφθησαν ήταν υψηλότερης ή ίσης αξίας με τα δημόσια γεωτεμάχια με τα οποία ανταλλάχθηκαν. Επιπλέον, ο ιδιώτης όφειλε να καταβάλει γενικά έξοδα ύψους 2 % επί της αξίας της ιδιοκτησίας.

(83) Τέλος, οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν ότι, από την αρχική ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ, ο κανονισμός για τις βασικές τιμές έχει τροποποιηθεί τρεις φορές —το 2004, το 2005 και το 2007 αντίστοιχα. Θα πρέπει να επισημανθεί ιδίως η τροποποίηση της νομοθεσίας του 2005, διότι πραγματοποιήθηκε όταν η επιστροφή των απαλλοτριωμένων δασών και δασικών εκτάσεων βρισκόταν σε προχωρημένο στάδιο, το οποίο σημαίνει ότι ιδιωτικά δάση ήταν ήδη διαθέσιμα και υπήρχε σχετική ζήτηση στην αγορά. Η εν λόγω τροποποίηση στόχευε ουσιαστικά σε μεταβολή της μεθοδολογίας αποτίμησης της γης. Επιπλέον, οι συντελεστές που συνδέονται με περιοχές που προστατεύονται από την αστικοποίηση αυξήθηκαν με τη σειρά τους και θεσπίστηκαν αρκετές νέες κατηγορίες που όριζαν τις προσαυξήσεις των τιμών των εκτάσεων γης ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού.

(84) Επιπλέον, κατόπιν της προσχώρησης της Βουλγαρίας στην Ένωση την 1η Ιανουαρίου 2007, οι συντελεστές του κανονισμού επικαιροποιήθηκαν πλήρως, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με τις περιοχές που προστατεύονται από την αστικοποίηση και των επονομαζόμενων συντελεστών ρύθμισης της αγοράς, οι οποίοι εξαρτώνται από την κατηγορία της έκτασης γης. Επιπλέον, το άρθρο 20 παράγραφος 5 του κανονισμού για τις βασικές τιμές τροποποιήθηκε με αύξηση της τιμής ανταλλαγής των κρατικών γεωτεμαχίων κατά ποσοστό 50 % της τιμής του συντελεστή ρύθμισης της αγοράς. Επιπλέον, καθιερώθηκε προσαύξηση που προστίθεται στην αξία της έκτασης ανάλογα με τις διάφορες κατηγορίες οικισμών.

(85) Σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, οι εν λόγω τροποποιήσεις στον κανονισμό για τις βασικές τιμές καταδεικνύουν ότι παρά το γεγονός ότι δεν υπήρχε άρτια αναπτυγμένη εγχώρια αγορά δασικών εκτάσεων, και ενόψει της επικείμενης προσχώρησης της Βουλγαρίας στην Ένωση, οι αρχές επιχείρησαν να επικαιροποιήσουν τον μηχανισμό αποτίμησης που προβλεπόταν στον κανονισμό, διασφαλίζοντας ότι βασιζόταν σε αξιόπιστα στοιχεία της αγοράς. Κατά συνέπεια, κατά την ημερομηνία προσχώρησης της Βουλγαρίας στην Ένωση, οι διοικητικές τιμές που υπολογίζονταν με βάση τον κανονισμό για τις βασικές τιμές δεν θα ήταν χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς για τα εν λόγω γεωτεμάχια.

(86) Όσον αφορά τις αμφιβολίες της Επιτροπής σχετικά με το ενδεχόμενο στρέβλωσης του ανταγωνισμού από τις πράξεις ανταλλαγής και τις δυσμενείς επιπτώσεις τους στις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών, οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν, καταρχάς, ότι από τους ιδιώτες που συμμετείχαν στις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής, 81 συνιστούν επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Οι υπόλοιποι 51 ιδιώτες ήταν φυσικά πρόσωπα που δεν δραστηριοποιούνταν στο εμπόριο αγαθών ή υπηρεσιών. Η Βουλγαρία υπογραμμίζει εν προκειμένω ότι ούτε ο κρατικός οργανισμός για τα δάση ούτε ο διάδοχός του, ο εκτελεστικός οργανισμός για τα δάση, έχει λάβει αιτήσεις για υλοτομία ή εξαγωγή ξυλείας από φυσικά πρόσωπα που πραγματοποίησαν ανταλλαγές κατά την υπό εξέταση περίοδο.

(87) Δεύτερον, οι βουλγαρικές αρχές υποστηρίζουν ότι οι πράξεις ανταλλαγής δεν επηρεάζουν δυσμενώς τις ενδοενωσιακές συναλλαγές, διότι οι εταιρείες που έλαβαν ενίσχυση συμμετέχουν σε δραστηριότητες που δεν σχετίζονται με εισαγωγές ή εξαγωγές προϊόντων ή υπηρεσιών. Οι βουλγαρικές αρχές συμπλήρωσαν τις πληροφορίες που είχαν ήδη παρασχεθεί σχετικά με τον όγκο της ξυλείας που παρήχθη και εξήχθη στην Ένωση κατά την υπό εξέταση περίοδο και προσκόμισαν έγγραφο που καταδείκνυε ότι κανένας από τους ιδιώτες που απέκτησαν κρατικές δασικές εκτάσεις στο πλαίσιο των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής δεν προέβη σε παραγωγή, πώληση στην εθνική αγορά ή εξαγωγή ξυλείας από τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας.

(88) Τρίτον, οι βουλγαρικές αρχές ισχυρίζονται ότι ο τομέας του τουρισμού (υπό μορφή ταξιδιωτικών πρακτόρων, τουριστικών γραφείων, ξενοδόχων και παρόχων συμπληρωματικών τουριστικών υπηρεσιών) διέπεται από τους κανόνες που προβλέπονται στον βουλγαρικό νόμο περί τουρισμού. Σύμφωνα με τον νόμο αυτό, οι τουριστικοί πράκτορες πρέπει να καταχωρίζονται σε δημόσιο μητρώο, το οποίο τηρείται από το Υπουργείο Οικονομίας, Ενέργειας και Τουρισμού. Άτομα που ασχολούνται με τη διοίκηση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων υποχρεούνται επίσης να εγγράφονται σε ειδικό μητρώο,

([69]) Οι βουλγαρικές αρχές παραπέμπουν σε στοιχεία που καταδεικνύουν ότι, σε 105 πράξεις ανταλλαγής, η διοικητική τιμή της ανταλλαγής ήταν υψηλότερη από την τιμή της αγοράς που ελήφθη από ιδιώτες στο πλαίσιο συναλλαγών σε καθαρά εμπορική βάση, ενώ ήταν χαμηλότερη μόνο σε 13 περιπτώσεις.

σύμφωνα με το άρθρο 58 του νόμου περί τουρισμού. Ως εκ τούτου, μόνον οι εταιρείες που είναι εγγεγραμμένες στα αντίστοιχα δημόσια μητρώα που τηρούνται από το Υπουργείο Οικονομίας, Ενέργειας και Τουρισμού μπορούν να θεωρούνται επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού. Έλεγχος των σχετικών μητρώων κατέδειξε ότι μόνο μία από τις εταιρείες που απέκτησαν κρατικές δασικές εκτάσεις στο πλαίσιο των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής –η Kapsi Tours OOD– είναι εγγεγραμμένη σε μητρώο ως τουριστικός πράκτορας κατά την έννοια του νόμου περί τουρισμού.

(89) Τέταρτον, οι βουλγαρικές αρχές διευκρίνισαν ότι για τη διεξαγωγή κατασκευαστικών δραστηριοτήτων στη Βουλγαρία απαιτείται καταχώριση στο Κεντρικό Επαγγελματικό Μητρώο Κατασκευαστών το οποίο τηρεί το Κατασκευαστικό Επιμελητήριο της Βουλγαρίας, σύμφωνα με ειδικό νόμο, τον νόμο περί κατασκευαστικού επιμελητηρίου ([70]). Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν ότι μόνο τρεις από τις επιχειρήσεις που προέβησαν σε ανταλλαγές με το κράτος ήταν εγγεγραμμένες ως κατασκευαστικές εταιρείες και μπορεί να μετείχαν με κάποιον τρόπο σε οικοδομικές εργασίες βάσει του νόμου.

(90) Κατά συνέπεια, οι βουλγαρικές αρχές ισχυρίστηκαν ότι οι περισσότερες από τις εταιρείες που ενδεχομένως επωφελήθηκαν από τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής δεν δραστηριοποιούνται στους τομείς των κατασκευών και του τουρισμού. Συνεπώς, κατά την άποψή τους, ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, εκτός του τομέα της δασοκομίας, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι υπέστη στρέβλωση από τις εν λόγω πράξεις.

5.2. ΤΑ ΣΧΟΛΙΑ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΓΓΕΛΛΟΝΤΟΣ

(91) Οι βουλγαρικές αρχές συμφωνούν με τον καταγγέλλοντα ότι δεν υπήρξε κρατική ενίσχυση κατά τις ανταλλαγές δασικών εκτάσεων μεταξύ του κράτους και των δήμων. Αντιθέτως, υποστηρίζουν ότι ο ισχυρισμός του καταγγέλλοντος ότι οι περισσότεροι δικαιούχοι δραστηριοποιούνται στον τομέα των κατασκευών ή του τουρισμού είναι εσφαλμένος, για τους ίδιους λόγους που διευκρινίστηκαν στην προηγούμενη ενότητα.

(92) Οι βουλγαρικές αρχές διαφωνούν επίσης με τον τρόπο καθορισμού των αγοραίων τιμών των δασικών εκτάσεων που εφάρμοσε ο καταγγέλλων, ο οποίος συνέκρινε τις τιμές των δασικών εκτάσεων σε διαφορετικά έτη (δηλαδή λίγα έτη πριν από την ανταλλαγή των δασών) και αμφισβητούν τον ισχυρισμό του καταγγέλλοντος ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, οι ιδιοκτήτες των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν παρείχαν τις εν λόγω εκτάσεις ως εξασφάλιση για τη λήψη δανείων, καθώς κάτι τέτοιο δεν θα ήταν σύμφωνο με τις διατάξεις του βουλγαρικού δικαίου και του νόμου περί κρατικής περιουσίας στα οποία παραπέμπει ο καταγγέλλων. Τα στοιχεία που παρέχονται από τον καταγγέλλοντα περιέχουν σημαντικά σφάλματα και δεν συμφωνούν με τα διαθέσιμα κτηματολόγια και τα έγγραφα των ανταλλαγών. Τα στοιχεία που παρέχονται από τον καταγγέλλοντα είναι επίσης εσφαλμένα όσον αφορά τις κρατικές δασικές εκτάσεις που αποκτήθηκαν μέσω ανταλλαγών και, στη συνέχεια, δόθηκαν ως εξασφαλίσεις για δάνεια. Σε κάθε περίπτωση, οι βουλγαρικές αρχές διευκρινίζουν ότι οι τράπεζες στη Βουλγαρία απαιτούν άλλα ρευστά περιουσιακά στοιχεία ως εξασφαλίσεις, πέραν της ακίνητης περιουσίας, ούτως ώστε να διασφαλίζεται η αποπληρωμή του δανείου. Συνεπώς, σύμφωνα με τις εν λόγω αρχές, δεν θα ήταν σωστό να διαιρεθεί το ποσό του χορηγούμενου δανείου με το εμβαδόν σε m^2 των εκτάσεων που λειτουργούν ως εξασφαλίσεις για ενυπόθηκα δάνεια, προκειμένου να καθοριστεί η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αρχές προσκόμισαν επίσης γνωμοδότηση της First Investment Bank σχετικά με τους μηχανισμούς χορήγησης δανείων και τις μεθόδους αξιολόγησης των δασών και των δασικών περιοχών που προτείνονται από τους δανειστές ως εξασφαλίσεις.

(93) Οι βουλγαρικές αρχές διαφωνούν επίσης με τον ισχυρισμό του καταγγέλλοντος ότι οι δημοτικές αρχές δεν είχαν άλλη επιλογή πέραν του να εγκρίνουν αναλυτικά χωροταξικά σχέδια για τις εκτάσεις γης των οποίων η προβλεπόμενη χρήση είχε μεταβληθεί. Σύμφωνα με τις αρχές αυτές, οποιαδήποτε μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης βασίζεται σε θεσμοθετημένα, αναλυτικά χωροταξικά σχέδια που έχουν υποβληθεί σε δημόσια συζήτηση και τα οποία τροποποιούν υφιστάμενα γενικά χωροταξικά σχέδια για κατοικημένες περιοχές. Αυτές οι διοικητικές διαδικασίες δεν υπάγονται στη διακριτική ευχέρεια του υπουργού Γεωργίας και Τροφίμων, ο οποίος εκδίδει μεμονωμένα διοικητικά διατάγματα για την αλλαγή ζώνης εκτάσεων προς τα μέρη που ζητούν τέτοιου είδους αλλαγή μόνο μετά την έναρξη ισχύος του σχετικού αναλυτικού χωροταξικού σχεδίου.

(94) Οι αρχές απορρίπτουν ακόμη τον ισχυρισμό ότι πολλά μέρη που συμμετείχαν σε ανταλλαγές στόχευαν σε μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης του δασοτεμαχίου που απέκτησαν. Σύμφωνα με τον νόμο περί δασών της Βουλγαρίας, τέτοιου είδους μεταβολή μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο με την υποβολή αίτησης στο πλαίσιο της διαδικασίας που αναφέρεται στο άρθρο 14c) του νόμου περί δασών (καταργήθηκε). Οποιαδήποτε άλλη πρόθεση εκφράζεται σε σχετική δημοσίευση σε μέσο ενημέρωσης ή με τρόπο άλλον από τη διαδικασία που προβλέπεται από τον νόμο είναι άνευ σημασίας και αυθαίρετη.

(95) Οι αρχές διαφωνούν επίσης με τη δήλωση του καταγγέλλοντος ότι ο διοικητικός τρόπος καθορισμού των τιμών των δασικών εκτάσεων δεν αντικατοπτρίζει τη δυναμική εξέλιξη της οικονομίας. Οι αρχές θεωρούν ότι ο τρόπος καθορισμού των τιμών με τη χρήση του κανονισμού για τις βασικές τιμές είναι επαρκής. Επίσης, δεν ευσταθεί ότι ο κανονισμός δεν επικαιροποιήθηκε, καθώς νέοι συντελεστές θεσπίστηκαν το 2007, ούτως ώστε να μην χορηγηθεί οικονομικό πλεονέκτημα σε οικονομικούς φορείς μέσω ανταλλαγών που είχαν ήδη πραγματοποιηθεί.

([70]) Επίσημη Εφημερίδα της Βουλγαρίας, φύλλο 108/2006.

(96) Οι αρχές διαφωνούν με το επιχείρημα του καταγγέλλοντος ότι οι εκτιμητές δεν είναι αμερόληπτοι. Σύμφωνα με τις εν λόγω αρχές, οι εκτιμητές είναι δικαστικά διορισμένοι εμπειρογνώμονες των οποίων η ακεραιότητα δεν μπορεί να αμφισβητηθεί. Επιπλέον, σε περίπτωση που θα είχαν αποτιμήσει την αξία του δάσους ευνοϊκά για τον ιδιώτη και όχι σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές, η εν λόγω αποτίμηση δεν θα είχε γίνει δεκτή από τις αρχές για τους σκοπούς της ανταλλαγής.

(97) Όσον αφορά τον ισχυρισμό του καταγγέλλοντος ότι τα επίσημα στατιστικά στοιχεία για τις αξίες/τιμές των πράξεων ανταλλαγής που παρασχέθηκαν από τις αρχές δεν είναι ορθά, οι αρχές δηλώνουν ότι η φοροδιαφυγή μέσω της απόκρυψης της πραγματικής τιμής μιας συναλλαγής συνιστά έγκλημα δυνάμει του ποινικού κώδικα της Βουλγαρίας.

(98) Τέλος, οι βουλγαρικές αρχές απορρίπτουν τον ισχυρισμό του καταγγέλλοντος ότι η απαγγελία κατηγορίας σε βάρος του πρώην επικεφαλής του EFA συνιστά απόδειξη της ύπαρξης κρατικών ενισχύσεων σχετικών με τις ανταλλαγές. Σύμφωνα με τις εν λόγω αρχές, η κίνηση δικαστικών διαδικασιών σε βάρος αξιωματούχων που συμμετείχαν στις διαδικασίες ανταλλαγής κρατικών δασικών εκτάσεων δεν συνδέεται με την αξιολόγηση της παρουσίας ή μη ενισχύσεων στο πλαίσιο των επίμαχων πράξεων.

5.3. ΣΧΟΛΙΑ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΡΙΤΑ ΜΕΡΗ

5.3.1. **Σχόλια της Βουλγαρίας στις 29 Σεπτεμβρίου 2011**

(99) Με επιστολή της 29ης Σεπτεμβρίου 2011 οι βουλγαρικές αρχές απάντησαν στα σχόλια που υπέβαλε η All Seas σχετικά με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας.

(100) Η All Seas έχει προβεί σε ανταλλαγή συνολικά 157,4 εκταρίων ιδιωτικών δασοτεμαχίων στους δήμους Teteven και Gaborovo με κρατικά δασοτεμάχια συνολικού εμβαδού 57,9 εκταρίων στον δήμο Balchik ([71]). Εν προκειμένω, η All Seas κατέβαλε επίσης στο βουλγαρικό κράτος 138 781 βουλγαρικά λεβ για γενικά έξοδα.

(101) Η διοικητική τιμή των κρατικών δασοτεμαχίων καθορίστηκε σε 11,99 βουλγαρικά λεβ/m^2. Σύμφωνα με τις πληροφορίες που έχουν στη διάθεσή τους οι βουλγαρικές αρχές, κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου η μέση τιμή της αγοράς (δηλαδή η τιμή που συμφωνήθηκε μεταξύ των ιδιωτών που προέβησαν σε αγοραπωλησίες δασοτεμαχίων σε εμπορική βάση, στην ίδια ή κοντινή περιοχή εντός του ίδιου δήμου) ήταν 4,16 βουλγαρικά λεβ/m^2. Κατά συνέπεια, η ανταλλαγή μεταξύ της All Seas και της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας πραγματοποιήθηκε έναντι αμοιβής και δεν είχε ως αποτέλεσμα τη χορήγηση οικονομικού πλεονεκτήματος κατά την έννοια του άρθρου 107 της Συνθήκης.

(102) Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν ακόμα ότι η All Seas υπέβαλε αίτηση για μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης του δασοτεμαχίου σύμφωνα με το άρθρο 14 του νόμου περί δασών και ότι το υπουργικό συμβούλιο της Βουλγαρίας ενέκρινε την αίτηση σύμφωνα με το άρθρο 14δ παράγραφος 2 του νόμου περί δασών ([72]). Εξ όσων γνωρίζουν οι βουλγαρικές αρχές, η απόφαση αυτή δεν έχει τεθεί σε ισχύ. Οι βουλγαρικές αρχές συμφωνούν με την All Seas ότι το κράτος δεν είχε άμεση επιρροή στις μεταβολές της προβλεπόμενης χρήσης των εν λόγω εκτάσεων (για τις οποίες δεν υπήρχε χάρτης χρήσης της γης), και, συνεπώς, ότι η αλλαγή κυριότητας που προέκυψε από την ανταλλαγή δεν μπορεί να θεωρηθεί έκφραση κοινής πρόθεσης από πλευράς των μερών της ανταλλαγής για μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της. Σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, ο καθοριστικός παράγων στην αξιολόγηση των ανταλλαγών πρέπει να είναι κατά πόσον η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων που ανταλλάσσονται είναι ισοδύναμη. Σε αυτή ακριβώς τη βάση στηρίχθηκε η βουλγαρική κυβέρνηση για τη διενέργεια των εν λόγω πράξεων. Ένας ακόμη λόγος που αποδεικνύει ότι η μεταβολή χρήσης της γης μετά την ανταλλαγή δεν συνεπαγόταν κρατική ενίσχυση είναι το γεγονός ότι τα διοικητικά τέλη είναι ίδια για όλους τους αιτούντες.

(103) Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν ακόμη ότι η All Seas δεν προέβη σε συλλογή ξυλείας στα γεωτεμάχια που έλαβε στο πλαίσιο της ανταλλαγής, ούτε συμμετείχε σε ενδοενωσιακό εμπόριο ξυλείας προερχόμενης από τα εν λόγω γεωτεμάχια. Επιπλέον, η All Seas δεν παρέχει τουριστικές υπηρεσίες, όπως προσδιορίζονται στον νόμο περί τουρισμού, ούτε αποτελεί κατασκευαστική εταιρεία κατά την έννοια του νόμου για το κατασκευαστικό επιμελητήριο.

5.3.2. **Σχόλια της Βουλγαρίας στις 4 Νοεμβρίου 2011**

(104) Με επιστολή της 4ης Νοεμβρίου 2011 οι βουλγαρικές αρχές απάντησαν στα σχόλια των ακόλουθων τρίτων μερών: Elkabel AD, LM Impex EOOD, Foros Development EAD και Simeon Stoev Mirov.

(105) Όσον αφορά τις πράξεις ανταλλαγής που εκτελέστηκαν με τις Elkabel, LM Impex και Foros Development, οι βουλγαρικές αρχές δήλωσαν ότι δεν κάλυψαν καμία διαφορά στις τιμές και ότι, στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι ιδιώτες κατέβαλαν επιπλέον ποσά για γενικά έξοδα. Επιπλέον, οι ιδιώτες κατέβαλαν και όλους τους τοπικούς φόρους. Τέλος, καμία από τις τρεις εταιρείες δεν ζήτησε μεταβολή χρήσης της αποκτηθείσας δασικής έκτασης.

([71]) Διάταγμα αριθ. RD 49-269/17.07.2007.
([72]) Απόφαση αριθ. 602/16.9.2008.

(106) Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν περαιτέρω ότι σε ορισμένους δήμους όπου βρίσκονταν τα γεωτεμάχια που ανταλλάχθηκαν δεν έχουν πραγματοποιηθεί αμιγώς ιδιωτικές συναλλαγές και, ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατό να καθοριστεί η τιμή αγοράς των γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν ή κατά πόσον είχε χορηγηθεί οικονομικό πλεονέκτημα.

(107) Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν ακόμη ότι ούτε η Elkabel, ούτε η LM Impex είναι εξαγωγείς ξυλείας, και ότι καμία από τις δύο δεν είναι καταχωρισμένη ως εταιρεία που δραστηριοποιείται στον κλάδο των κατασκευών ή του τουρισμού βάσει του δικαίου της Βουλγαρίας.

(108) Όσον αφορά τον Simeon Stoev Mirov, φυσικό πρόσωπο που προέβη σε ανταλλαγή 5,6 δεκαρίων ιδιωτικών δασικών εκτάσεων στο Rakitovo, που αποτιμήθηκαν σε 3 436 βουλγαρικά λεβ, έναντι 5 δεκαρίων δημόσιας δασικής έκτασης στο Burgas (στην κοινότητα Kraymorie), που αποτιμήθηκαν σε 1 308 λεβ, οι βουλγαρικές αρχές θεωρούν ότι αυτή η ανταλλαγή θα πρέπει να υπαχθεί στον κανονισμό για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας.

(109) Για τους λόγους αυτούς, οι βουλγαρικές αρχές υποστηρίζουν ότι, κατά την άποψή τους, οι ανταλλαγές με τους προαναφερόμενους ιδιώτες δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση.

5.3.3. **Σχόλια της Βουλγαρίας στις 16 Δεκεμβρίου 2011**

(110) Με επιστολή της 16ης Δεκεμβρίου 2011 οι βουλγαρικές αρχές απάντησαν στα σχόλια των ακόλουθων τρίτων μερών: V-G-N Confort OOD, Izgrev 5 EOOD, Ecobalkani-Bulgaria EOOD, Vihren EEOD, Liteks Komers AD και Jivka Blagoeva.

(111) Όσον αφορά τις πράξεις ανταλλαγής που εκτελέστηκαν με τις V-G-N Confort, Izgrev 5, Ecobalkani, Vihren και Liteks Komers, οι βουλγαρικές αρχές δήλωσαν ότι δεν κάλυψαν καμία διαφορά στις τιμές και ότι, στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι ιδιώτες κατέβαλαν επιπλέον ποσά για γενικά έξοδα. Επιπλέον, οι ιδιώτες κατέβαλαν και όλους τους τοπικούς φόρους. Τέλος, οι V-G-N Confort, Ecobalkani και Liteks Komers δεν ζήτησαν μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της κρατικής δασικής έκτασης που απέκτησαν.

(112) Οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν περαιτέρω ότι σε ορισμένους δήμους όπου βρίσκονταν τα γεωτεμάχια που ανταλλάχθηκαν δεν είχαν πραγματοποιηθεί αμιγώς ιδιωτικές συναλλαγές και ως εκ τούτου, δεν είναι δυνατό να καθοριστεί η τιμή αγοράς των γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν ούτε να συναχθεί οριστικό συμπέρασμα σχετικά με το αν χορηγήθηκε οικονομικό πλεονέκτημα στα προαναφερόμενους ιδιώτες. Στην περίπτωση της Izgrev 5, η διοικητική τιμή της δημόσιας δασικής έκτασης που ανταλλάχθηκε ήταν ελαφρώς υψηλότερη από την τιμή της αγοράς που αποκτήθηκε στο πλαίσιο παρόμοιων ιδιωτικών συναλλαγών και, ως εκ τούτου, σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, δεν χορηγήθηκε πλεονέκτημα. Το ίδιο σκεπτικό ισχύει και για τη συναλλαγή με την Liteks Komers, όπου –σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές– οι διοικητικές τιμές ήταν τετραπλάσιες από τις τιμές της αγοράς για τη δημόσια δασική έκταση.

(113) Τέλος, οι βουλγαρικές αρχές επισημαίνουν ότι κανένας από τους προαναφερόμενους ιδιώτες δεν είναι εξαγωγέας ξυλείας ούτε είναι εγγεγραμμένος σε μητρώο ως εταιρεία που δραστηριοποιείται στον κλάδο των κατασκευών ή του τουρισμού βάσει του βουλγαρικού δικαίου, επομένως οι πράξεις ανταλλαγής που συνήφθησαν με αυτούς δεν επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών.

(114) Όσον αφορά την πράξη ανταλλαγής με τη Jivka Blagoeva, ένα φυσικό πρόσωπο, η πράξη είχε ως αποτέλεσμα την ανταλλαγή 1,9036 εκταρίων ιδιωτικής δασικής έκτασης στον δήμο Teteven, που αποτιμήθηκε σε 16 091 βουλγαρικά λεβ, με 0,3001 εκτάρια δημόσιας δασικής έκτασης στην περιοχή Predela του δήμου Razlog, που αποτιμήθηκε στα 24 216 λεβ. Το βουλγαρικό κράτος δεν κάλυψε τη διαφορά στην τιμή, όλα τα γενικά έξοδα και οι τοπικοί φόροι καταβλήθηκαν από τη Jivka Blagoeva και η νέα ιδιοκτήτρια δεν ζήτησε μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης της γης που ανταλλάχθηκε. Σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, η ανταλλαγή αυτή θα πρέπει να υπαχθεί στον κανονισμό για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας.

(115) Βάσει των ανωτέρω, οι βουλγαρικές αρχές θεωρούν ότι δεν υπήρξε κρατική ενίσχυση στις πράξεις ανταλλαγής με τους ιδιώτες που προαναφέρθηκαν.

5.3.4. **Σχόλια της Βουλγαρίας στις 25 Απριλίου 2012**

(116) Με επιστολή της 25ης Απριλίου 2012 οι βουλγαρικές αρχές απάντησαν στα σχόλια των ακόλουθων τρίτων μερών: Aqua Estate, Beta Forest, Kosta Gerov, Dimitar Ivanov Terziev, Yavor Iliev Haytov, Valentina Angelova Haytova, Georgi Aleksandrov Babev, Marieta Tihomirova Damyanova, Elizabet Petkova Mihaylova, Svetoslav Petkov Mihaylov, BG Land Co, Mirta Engineering, Miks PS-OOD και BOIL OOD.

(117) Οι βουλγαρικές αρχές συμφωνούν με τα σχόλια που υποβλήθηκαν από αυτά τα φυσικά πρόσωπα και τις εταιρείες που συμμετείχαν σε πράξεις ανταλλαγής οι οποίες συνήφθησαν κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου, κυρίως ως προς το ότι οι ανταλλαγές δεν συνεπάγονταν χορήγηση κρατικών ενισχύσεων αλλά αντίθετα συνιστούσαν πράξεις που διενεργήθηκαν υπό ευνοϊκές συνθήκες για το κράτος και σε τιμές όχι χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς για παρόμοια

ακίνητα. Επιπλέον, οι βουλγαρικές αρχές συμφωνούν με την άποψη των ανωτέρω ιδιωτών ότι οι πράξεις ανταλλαγής εκτελέστηκαν σύμφωνα με το ισχύον εθνικό δίκαιο της Βουλγαρίας: τον κανονισμό για τις βασικές τιμές και τον νόμο περί δασών. Τέλος, ορισμένες από τις εν λόγω πράξεις, θα πρέπει να θεωρηθεί ότι εμπίπτουν στον κανονισμό για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας.

5.4. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ ΣΤΑ ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΥ ΑΠΕΣΤΑΛΗΣΑΝ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΣΗΜΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

(118) Σε μεταγενέστερες υποβολές στοιχείων και ως απάντηση σε αιτήματα παροχής πληροφοριών, οι βουλγαρικές αρχές διαβίβασαν τιμές της αγοράς –τόσο για ιδιωτικές όσο και για δημόσιες δασικές εκτάσεις– για όλες τις πράξεις ανταλλαγής που εκτελέστηκαν κατά την υπό εξέταση περίοδο ([73]).

(119) Ωστόσο, κατά την υποβολή στοιχείων της 19ης Νοεμβρίου 2013 ([74]), οι βουλγαρικές αρχές ανέφεραν ότι υπήρχαν ορισμένα προβλήματα αναφορικά με την αξιοπιστία των δεδομένων που παρείχαν. Ειδικότερα, για τους σκοπούς του μαθηματικού τύπου που προβλέπεται στην αιτιολογική σκέψη (44), οι βουλγαρικές αρχές παρείχαν εύλογες τιμές της αγοράς για 82 (60 δημόσια και 22 ιδιωτικά) γεωτεμάχια, τα οποία αφορούσαν οι επίμαχες πράξεις ανταλλαγής. Για τα εναπομένοντα γεωτεμάχια, παρείχαν τις τιμές της αγοράς με τη μέγιστη δυνατή επιμέλεια, αναφέροντας ότι ενδεχομένως να μην αντικατοπτρίζουν εύλογες τιμές της αγοράς. Για τα υπόλοιπα δημόσια γεωτεμάχια, οι βουλγαρικές αρχές διευκρίνισαν ότι οι τιμές που όρισαν ως τιμές της αγοράς αποτελούσαν στην πραγματικότητα τη μέση τιμή για διάφορα είδη πράξεων που αφορούσαν δασικές εκτάσεις. Επομένως, δεν αντιστοιχούν απαραιτήτως σε εύλογη τιμή της αγοράς, διότι δεν ισοδυναμούν με τη μέση τιμή πλήρως ανάλογων πράξεων.

(120) Ομοίως, για τα υπόλοιπα ιδιωτικά γεωτεμάχια που δεν είχαν ακόμη εκτιμηθεί από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, οι βουλγαρικές αρχές ανέφεραν ότι σε ορισμένες περιπτώσεις οι τιμές που αναφέρονταν στα πιστοποιητικά πώλησης και χρησιμοποιήθηκαν από τις αρχές ως προσεγγιστικές τιμές για τις τιμές αγοράς που παρείχαν για τα εν λόγω γεωτεμάχια, ήταν παραπλήσιες ή ίδιες με τις επονομαζόμενες φορολογητέες αξίες. Η φορολογητέα αξία ενός γεωτεμαχίου δεν είναι η αγοραία αξία του, αλλά η ελάχιστη τιμή που πρέπει να καταβληθεί στο πλαίσιο πράξεων που αφορούν ακίνητα, κάτι που σημαίνει ότι η αγοραία αξία του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου είναι καταρχήν υψηλότερη.

(121) Ανεξαρτήτως των ανωτέρω, οι βουλγαρικές αρχές τόνισαν ότι τα στοιχεία που παρείχαν σχετικά με τις τιμές της αγοράς αποτελούν τις βέλτιστες δυνατές εκτιμήσεις, δεδομένου ότι: i) στη Βουλγαρία δεν υπάρχουν ειδικοί κανόνες για τον καθορισμό της αγοραίας τιμής δασικών εκτάσεων μέσω αποτίμησης, ii) μια αποτίμηση από ανεξάρτητο εκτιμητή εμπειρογνώμονα σχετικά με το ποιες θα ήταν οι τιμές αγοράς των γεωτεμαχίων κατά τον χρόνο της ανταλλαγής θα απαιτούσε πολύ χρόνο, και iii) μια τέτοια αξιολόγηση θα ήταν εξαιρετικά δαπανηρή. Επιπλέον, οι βουλγαρικές αρχές δήλωσαν ότι οι τιμές που παρείχαν ήταν σε κάθε περίπτωση εγγύτερες προς τις εύλογες τιμές της αγοράς από ό,τι προς τις διοικητικές τιμές.

(122) Τέλος, οι βουλγαρικές αρχές χορήγησαν πληροφορίες για δείγμα 25 πράξεων ανταλλαγής σχετικά με τις διοικητικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν όντως και τις υποθετικές διοικητικές τιμές που θα προέκυπταν από τη χρήση των συντελεστών που καθορίστηκαν με την επικαιροποίηση του κανονισμού για τις βασικές τιμές το 2010. Το δείγμα που παρασχέθηκε κάλυπτε 25 πράξεις που εκτελέστηκαν κυρίως το 2009 ή το 2008 (μόλις 6 πράξεις το 2007). Οι πληροφορίες αυτές ζητήθηκαν από την Επιτροπή προκειμένου να επιβεβαιωθεί ότι το σύστημα των διοικητικών τιμών —εφόσον επικαιροποιήθηκαν δεόντως— θα αντικατόπτριζε δεόντως τις τιμές της αγοράς για τις δασικές εκτάσεις και θα οδηγούσε σε κάθε περίπτωση σε τιμή όσο το δυνατόν εγγύτερη στην τιμή της αγοράς, σύμφωνα και με τις απαιτήσεις της νομολογίας.

6. **ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ**

6.1. ΥΠΑΡΞΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

(123) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, οι ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχείρισης ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές.

(124) Κατά συνέπεια, για τον χαρακτηρισμό ενός μέτρου ως κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: i) το μέτρο πρέπει να καταλογίζεται στο κράτος και να χρηματοδοτείται με κρατικούς πόρους· ii) το μέτρο πρέπει να αποφέρει πλεονέκτημα στον αποδέκτη του· iii) το πλεονέκτημα αυτό πρέπει να είναι επιλεκτικό· και iv) το μέτρο πρέπει να νοθεύει ή να απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό και να μπορεί να επηρεάσει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

([73]) Οι εν λόγω πληροφορίες υποβλήθηκαν (εκ νέου) από τη Βουλγαρία σε λογιστικό φύλλο που απέστειλε στην Επιτροπή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις 21 Ιανουαρίου 2014 (2014/032997).

([74]) Αριθ. υποβολής 2013/115208.

(125) Ωστόσο, σε ένα προκαταρκτικό επίπεδο, είναι επίσης απαραίτητο να εξεταστεί στην παρούσα υπόθεση κατά πόσον οι δυνητικοί δικαιούχοι των πράξεων ανταλλαγής είναι επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Αυτό είναι απαραίτητο διότι, σύμφωνα με τη διατύπωση της εν λόγω διάταξης, οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις ισχύουν μόνο στην περίπτωση που ο αποδέκτης της ενίσχυσης είναι επιχείρηση.

(126) Το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης ορίζει την «επιχείρηση» για τους σκοπούς του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης ως κάθε φορέα που ασκεί οικονομική δραστηριότητα, ανεξαρτήτως του νομικού καθεστώτος του φορέα αυτού και του τρόπου χρηματοδοτήσεώς του ([75]). Σύμφωνα με το Δικαστήριο της ΕΕ, κάθε δραστηριότητα που συνίσταται στην προσφορά αγαθών και υπηρεσιών σε μια δεδομένη αγορά αποτελεί οικονομική δραστηριότητα ([76]). Ως εκ τούτου, ο χαρακτηρισμός μιας οντότητας ως επιχείρησης συνδέεται πάντα με συγκεκριμένη δραστηριότητα. Μια οντότητα που ασκεί τόσο οικονομικές όσο και μη οικονομικές δραστηριότητες πρέπει να θεωρείται επιχείρηση μόνο ως προς τον πρώτο τύπο δραστηριοτήτων. Μια επιχείρηση δεν πρέπει απαραιτήτως να είναι νομικό πρόσωπο· επιχειρήσεις μπορούν να θεωρούνται και φυσικά πρόσωπα όσον αφορά τις κρατικές ενισχύσεις, με την προϋπόθεση ότι ασκούν οικονομική δραστηριότητα.

(127) Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ορισμένοι δικαιούχοι των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής δεν ασκούσαν οικονομική δραστηριότητα εκμεταλλευόμενοι τη δασική έκταση που ανταλλάχθηκε κατά τη διάρκεια της υπό εξέτασης περιόδου, ούτε ασκούν τέτοιου είδους δραστηριότητα επί του παρόντος. Ως εκ τούτου, οι εν λόγω δικαιούχοι δεν μπορούν να θεωρηθούν επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης και, επομένως, δεν θεωρείται ότι υφίσταται κρατική ενίσχυση στις πράξεις ανταλλαγής που συνήψαν με το βουλγαρικό κράτος.

(128) Συνεπώς, το υπόλοιπο τμήμα της παρούσας απόφασης αφορά αποκλειστικά τους δικαιούχους των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής οι οποίοι αποτελούν επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

6.1.1. **Άρρηκτη σύνδεση των ανταλλαγών με τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης γης**

(129) Η πρώτη αμφιβολία που εξέφρασε η Επιτροπή στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας αφορούσε την ύπαρξη άρρηκτης σύνδεσης μεταξύ των πράξεων ανταλλαγής και της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης των εκτάσεων που έλαβαν οι δικαιούχοι με την ανταλλαγή. Το σημείο αυτό είναι σημαντικό διότι, εάν αποδειχθεί ότι υφίσταται τέτοιου είδους σύνδεση, το γεγονός αυτό θα επηρεάσει την αξιολόγηση της Επιτροπής, αφενός, σχετικά με το κατά πόσον οι πράξεις ανταλλαγής συνεπάγονται οικονομικό πλεονέκτημα και, αφετέρου, σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο το εν λόγω πλεονέκτημα πρέπει να προσδιοριστεί ποσοτικά. Άρρηκτη σύνδεση σημαίνει ότι η αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης δημόσιων εκτάσεων δασικής γης σε οικοδομήσιμη γη μετά την ανταλλαγή ήταν πρόθεση των μερών της πράξης ανταλλαγής πριν από την ολοκλήρωση της ανταλλαγής. Κατά συνέπεια, ενώ οι διοικητικές τιμές που υπολογίστηκαν για την πράξη ανταλλαγής δυνάμει του κανονισμού για τις βασικές τιμές θα βασίζονταν στην ανταλλαγή δύο δασοτεμαχίων, η ακόλουθη αλλαγή στην προβλεπόμενη χρήση του δημόσιου γεωτεμαχίου, εάν αυτή ήταν η πρόθεση εξαρχής, θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα υποτίμηση της αξίας του γεωτεμαχίου που έλαβε ο δικαιούχος λαμβανομένης υπόψη της πρόθεσης για μελλοντική χρήση του ως οικοδομήσιμης έκτασης.

(130) Σύμφωνα με την Επιτροπή, το γεγονός ότι οι επίμαχες πράξεις ανταλλαγής ακολουθήθηκαν σε κάθε περίπτωση —ή τουλάχιστον στην πλειονότητα των περιπτώσεων— από (εγκριθείσα) αίτηση για αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης της δασικής έκτασης που έλαβε ο δικαιούχος με την ανταλλαγή σε οικοδομήσιμη έκταση θα μπορούσε να αποτελεί αντικειμενική ένδειξη ότι τα μέρη των εν λόγω πράξεων ανταλλαγής σκόπευαν εξαρχής να αλλάξουν την προβλεπόμενη χρήση της δημόσιας έκτασης μετά την ανταλλαγή.

(131) Τα στατιστικά στοιχεία που διαβίβασαν οι βουλγαρικές αρχές σε απάντηση στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, επιβεβαιώνοντας τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην αιτιολογική σκέψη 38, καταδεικνύουν ότι, όσον αφορά τις 132 πράξεις ανταλλαγής που εκτελέστηκαν κατά την υπό εξέταση περίοδο, υποβλήθηκαν 24 αιτήσεις για αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης γης σε οικοδομήσιμη γη (αριθμός που αντιστοιχεί στο 18,2 % του συνόλου των ανταλλαγών) από τις οποίες έγκριση έλαβαν 15 (11,4 % του συνόλου των ανταλλαγών). Με βάση τα στοιχεία αυτά, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι στην πλειονότητα των περιπτώσεων οι ανταλλαγές δεν ακολουθήθηκαν από αίτηση για αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης γης.

(132) Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή παρατηρεί ότι η βουλγαρική νομοθεσία προβλέπει δύο χωριστές διαδικασίες για τις ανταλλαγές και για τη μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης γης, αντιστοίχως, και ότι δύο χωριστά κρατικά όργανα είναι αρμόδια για κάθε διαδικασία, τα οποία λειτουργούν ανεξάρτητα το ένα από το άλλο. Αυτό αποτελεί μία επιπλέον ένδειξη για την απουσία άρρηκτης σύνδεσης μεταξύ των πράξεων ανταλλαγής και της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης γης στην παρούσα υπόθεση.

(133) Εφόσον δεν αποδείχθηκε η ύπαρξη άρρηκτης σύνδεσης μεταξύ των πράξεων ανταλλαγής και της μεταβολής της προβλεπόμενης χρήσης των εκτάσεων που έλαβαν οι δικαιούχοι μετά την ανταλλαγή, η Επιτροπή θα εξετάσει καθεμία από τις διαδικασίες αυτές χωριστά για να εξακριβώσει την ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

([75]) Συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-180/98 έως C-184/98, *Pavlov κ.λπ. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten*, Συλλογή 2000, σ. I-6451, σκέψη 74.

([76]) Υπόθεση 118/85, *Επιτροπή κατά Ιταλίας*, Συλλογή 1987, σ. 2599, σκέψη 7· υπόθεση C-35/96, *Επιτροπή κατά Ιταλίας*, Συλλογή 1998, σ. I-3851, σκέψη 36· συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-180/98 έως C-184/98, *Pavlov κ.λπ. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten*, Συλλογή 2000, σ. I-6451, σκέψη 75.

6.1.2. **Ύπαρξη ενίσχυσης κατά την αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης γης**

(134) Ο καθορισμός της χρήσης γης είναι ο νομικός έλεγχος που ασκούν οι δημόσιες αρχές στη χρήση και την ένταση αξιοποίησης των γεωτεμαχίων. Η χορήγηση έγκρισης από δημόσια αρχή για αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης γεωτεμαχίου συνιστά ρυθμιστική δραστηριότητα της εν λόγω αρχής, η οποία εν προκειμένω δεν ενεργεί ως οικονομικός παράγοντας.

(135) Ως ενισχύσεις κατά την έννοια του άρθρου 107 της Συνθήκης θεωρούνται μόνον τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται ευθέως ή εμμέσως με κρατικούς πόρους. Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου της ΕΕ ([77]), η διάκριση που γίνεται στη διάταξη αυτή μεταξύ «ενισχύσεων που χορηγούνται από κράτη μέλη» και «ενισχύσεων που χορηγούνται με κρατικούς πόρους» δεν σημαίνει ότι όλα τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται από τα κράτη συνιστούν ενισχύσεις, ανεξαρτήτως του αν χρηματοδοτούνται από κρατικούς πόρους. Αντιθέτως, σκοπός της εν λόγω διάταξης έχει να περιλάβει απλώς στην έννοια αυτή τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται απευθείας από το κράτος, καθώς και τα πλεονεκτήματα που χορηγούνται από δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς τους οποίους έχει ορίσει ή ιδρύσει το κράτος αυτό.

(136) Παρότι η έγκριση από δημόσια αρχή για μεταβολή της προβλεπόμενης χρήσης συγκεκριμένου γεωτεμαχίου από δασική έκταση σε οικοδομήσιμη έκταση μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα αύξηση της αγοραίας αξίας της εν λόγω έκτασης, η έγκριση αυτή δεν συνεπάγεται μεταφορά κρατικών πόρων κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Η άσκηση του ρυθμιστικού αυτού καθήκοντος δεν έχει ως αποτέλεσμα θετική μεταφορά κεφαλαίων στον αποδέκτη της εν λόγω έγκρισης ούτε συνεπάγεται παραίτηση από την είσπραξη κρατικών πόρων, δεδομένου ότι το κράτος δεν υποχρεούται κατά την άσκηση του ρυθμιστικού αυτού καθήκοντος να χρεώνει στους επιτυχόντες αιτούντες τέλη τα οποία να αντιστοιχούν στη συνολική οικονομική αξία που αποφέρει η απόκτηση αυτής της έγκρισης ([78]).

(137) Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η απόφαση δημόσιας αρχής για αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης συγκεκριμένου γεωτεμαχίου δεν συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

6.1.3. **Ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης στην πράξη ανταλλαγής**

(138) Σύμφωνα με την πάγια νομολογία ([79]), η πώληση από τις δημόσιες αρχές εκτάσεων ή κτιρίων σε επιχείρηση ή ιδιώτη που ασκεί οικονομική δραστηριότητα μπορεί να συνεπάγεται οικονομικό πλεονέκτημα και, κατά συνέπεια, να συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, κυρίως όταν δεν πραγματοποιείται στην αξία της αγοράς, ήτοι στην τιμή την οποία θα μπορούσε να καθορίσει ιδιώτης επενδυτής, δρων υπό συνήθεις συνθήκες ανταγωνισμού. Το ίδιο ισχύει και για πράξη ανταλλαγής, όταν η αξία της δημόσιας έκτασης που προσφέρει το κράτος είναι μεγαλύτερη από την αξία της ιδιωτικής έκτασης που εκχωρείται στο κράτος.

(139) Ωστόσο, πριν από την εξέταση του κατά πόσον οι πράξεις ανταλλαγής συνεπάγονται οικονομικό πλεονέκτημα, η Επιτροπή θα εξετάσει κατά πόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις που απαριθμούνται στην αιτιολογική σκέψη (124) για την ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

(140) Πρώτον, όσον αφορά τον καταλογισμό του μέτρου, οι πράξεις ανταλλαγής εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του υπουργού Γεωργίας και Τροφίμων ή του υπουργικού συμβουλίου (ανάλογα με το μέγεθος του προς ανταλλαγή γεωτεμαχίου) και του EFA, δηλαδή στην αρμοδιότητα κρατικών φορέων. Η πράξη ανταλλαγής, εφόσον έχει ως αποτέλεσμα μεταβίβαση δημόσιας δασικής έκτασης μεγαλύτερης αξίας από αυτή της ιδιωτικής δασικής έκτασης που εκχωρείται, συνεπάγεται μεταφορά κρατικών πόρων, στον βαθμό που το βουλγαρικό κράτος παραιτείται από ορισμένα έσοδα που θα μπορούσε να λάβει εάν κατά τη διενέργεια της εν λόγω πράξης είχε ενεργήσει σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

(141) Δεύτερον, οι πράξεις ανταλλαγής είναι επιλεκτικές εφόσον χορηγούν οφέλη μόνο στους ιδιοκτήτες των εκτάσεων που αντάλλαξαν τις ιδιωτικές δασικές εκτάσεις τους με δημόσιες δασικές εκτάσεις.

(142) Τρίτον, οι πράξεις ανταλλαγής στρεβλώνουν τον ανταγωνισμό και επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών. Στον βαθμό που οι δικαιούχοι των ανταλλαγών είναι επιχειρήσεις που προσφέρουν αγαθά και υπηρεσίες σε συγκεκριμένη αγορά, οποιοδήποτε πλεονέκτημα απορρέει από τις ανταλλαγές ενισχύει τη θέση τους σε σχέση με ανταγωνίστριες επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται στις ενδοενωσιακές συναλλαγές που αφορούν τα ίδια αγαθά και τις ίδιες υπηρεσίες ([80]). Πράγματι, αρκετοί δικαιούχοι ([81]) των πράξεων ανταλλαγής έχουν συμπεριλάβει στους οικονομικούς τομείς που έχουν δηλώσει στο βουλγαρικό εμπορικό μητρώο ως τομείς δραστηριότητάς τους, αυτούς της αγοράς ακινήτων, του τουρισμού, της εστίασης και της δάσωσης. Οι τομείς αυτοί είναι ανοικτοί στον ανταγωνισμό σε ενωσιακό επίπεδο. Αυτό

([77]) Υπόθεση C-379/98, *PreussenElektra AG κατά Schhleswag AG*, Συλλογή 2001, σ. I-2099.

([78]) Βλέπε, κατ' αναλογία, υπόθεση T-475/04, *Bouygues SA και Bouygues Télécom SA κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2007, σ. II-2097, σκέψεις 108 έως 111 και 123, που κυρώθηκε στην υπόθεση C-431/07 P, *Bouygues και Bouygues Telecom κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2009, σ. I-2665, σκέψεις 94 έως 98 και 125.

([79]) Υπόθεση C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG κατά BVVG Bodenverwertungs- und –verwatungs GmbH*, Συλλογή 2010, σ. I-13083, σκέψη 34 και υπόθεση C–290/07 P, *Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Scott SA*, Συλλογή 2010, σ. I-7763, σκέψη 68· υπόθεση T–244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής*, Συλλογή 2011, σ. II-00444, σκέψη 61.

([80]) Υπόθεση T-288/97, *Regione Friuli Venezia Giulia κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2001, σ. II-1169, σκέψη 41.

([81]) Αυτό ισχύει κυρίως για τις εξής επιχειρήσεις: All Seas Property 2, Aqua Estate, Beta Forest, BG Land Co, Ecobalkani, MIKS και BOIL.

καταδεικνύεται από πληροφορίες που υπάρχουν στο εν λόγω μητρώο στο οποίο αρκετοί δικαιούχοι ([82]) των πράξεων ανταλλαγής έχουν δηλώσει ως οικονομικούς τομείς δραστηριότητας τις (διεθνείς) εμπορικές συναλλαγές. Όσον αφορά το επιχείρημα των βουλγαρικών αρχών ότι για τη δραστηριοποίηση επιχειρήσεων στους τομείς του τουρισμού ή των κατασκευών απαιτείται η εγγραφή τους σε συγκεκριμένα μητρώα και ότι αυτό δεν ισχύει για τις περισσότερες από τις εταιρείες που συμμετείχαν στις πράξεις ανταλλαγής, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η έννοια της «επιχείρησης» στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης είναι αντικειμενική έννοια και, ως εκ τούτου, το ζήτημα σχετικά με το κατά πόσον οι επιχειρήσεις προσφέρουν αγαθά ή υπηρεσίες σε συγκεκριμένη αγορά και, επομένως, ανταγωνίζονται με άλλες επιχειρήσεις και δραστηριοποιούνται στο ενδοενωσιακό εμπόριο, πρέπει να καθοριστεί υπό το πρίσμα των δραστηριοτήτων που όντως διεξάγουν οι επιχειρήσεις αυτές και όχι με βάση τη συμμόρφωσή τους με ορισμένες εθνικές νομικές διατυπώσεις.

(143) Τέλος, όσον αφορά την ύπαρξη οικονομικού πλεονεκτήματος, οι πράξεις ανταλλαγής αφορούν την ανταλλαγή (τουλάχιστον) δύο δασοτεμαχίων μεταξύ του βουλγαρικού κράτους και ιδιωτών. Για να διαπιστωθεί αν χορηγήθηκε στους ιδιώτες οικονομικό πλεονέκτημα συνεπεία της πράξης ανταλλαγής, πρέπει να εκτιμηθούν και να συγκριθούν μεταξύ τους οι αγοραίες αξίες των γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν. Εάν η πράξη ανταλλαγής έχει ως αποτέλεσμα τη μεταβίβαση δημόσιας δασικής έκτασης μεγαλύτερης αξίας από αυτή της δασικής έκτασης που εκχωρείται από τον ιδιώτη, τότε στον εν λόγω ιδιώτη χορηγείται οικονομικό πλεονέκτημα.

(144) Όπως αναλύθηκε στην αιτιολογική σκέψη 16, για τις υπό εξέταση ανταλλαγές οι διοικητικές τιμές υπολογίστηκαν με βάση τον κανονισμό για τις βασικές τιμές. Το Δικαστήριο της ΕΕ έχει αναγνωρίσει ότι, όταν το εθνικό δίκαιο θεσπίζει διοικητικούς κανόνες υπολογισμού της αξίας της αγοράς εκτάσεων για την πώλησή τους από τις δημόσιες αρχές, η εφαρμογή των εν λόγω κανόνων οφείλει, ενόψει του συμβατού τους προς το άρθρο 107 της Συνθήκης, να καταλήγει, εν πάση περιπτώσει, σε κατευθυνόμενη τιμή κατά το δυνατόν πλησιέστερη προς την αξία της αγοράς της έκτασης ([83]). Επειδή η αξία της αγοράς είναι θεωρητική, θα είναι οπωσδήποτε ανεκτό ένα περιθώριο διακυμάνσεως της ληφθείσας τιμής ([84]).

(145) Από τις βουλγαρικές αρχές ζητήθηκε να παράσχουν πληροφορίες σχετικά με τις διοικητικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για τις 132 πράξεις ανταλλαγής που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου, καθώς και σχετικά με τις τιμές της αγοράς για τις ίδιες αυτές πράξεις. Η Επιτροπή ζήτησε από τις βουλγαρικές αρχές να λάβουν επίσης υπόψη τους κάθε προηγούμενη ή επόμενη πράξη που αφορά τα ίδια δασοτεμάχια κατά τον καθορισμό της αγοραίας αξίας τους. Κατά συνέπεια, παρά το γεγονός ότι η Επιτροπή θεωρεί ότι για την αξιολόγηση της ύπαρξης δυνητικών στοιχείων κρατικής ενίσχυσης στις πράξεις ανταλλαγής η προέλευση των δασοτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν είναι άνευ σημασίας, οι πληροφορίες για τις τιμές —όπου υπήρχαν— ελήφθησαν υπόψη.

(146) Οι βουλγαρικές αρχές επεσήμαναν ορισμένα προβλήματα σχετικά με την αξιοπιστία των στοιχείων που ήταν σε θέση να παράσχουν όσον αφορά τις τιμές της αγοράς ([85]). Ταυτόχρονα, ωστόσο, επεσήμαναν ότι οι παρεχόμενες πληροφορίες περιλάμβαναν όσο το δυνατόν ακριβέστερες εκτιμήσεις των τιμών της αγοράς ([86]). Η Επιτροπή θεωρεί ότι τα στοιχεία αυτά αποτελούν επαρκώς αξιόπιστες εκτιμήσεις της πραγματικής (δηλαδή «εύλογης») αγοραίας αξίας των εν λόγω γεωτεμαχίων.

(147) Από την ανάλυση των στοιχείων προέκυψε ότι, όσον αφορά τα ιδιωτικά γεωτεμάχια, η χρήση των διοικητικών τιμών οδήγησε σε συστηματική υπερτίμηση των εν λόγω δασικών εκτάσεων σε σύγκριση με τις τιμές της αγοράς ([87]), ενώ για τις δημόσιες δασικές εκτάσεις η κατάσταση ήταν λιγότερο έντονη, καθώς εντοπίστηκαν τόσο περιπτώσεις υποτίμησης όσο και υπερτίμησης. Κατά συνέπεια, για τη λήψη απόφασης σχετικά με το κατά πόσον χορηγήθηκε στους δικαιούχους πλεονέκτημα συνεπεία των πράξεων ανταλλαγής, η διενέργεια μιας απλής σύγκρισης της αγοραίας τιμής του δημόσιου γεωτεμαχίου κατά τον χρόνο της ανταλλαγής με την αγοραία τιμή του ιδιωτικού γεωτεμαχίου με το οποίο ανταλλάχθηκε δεν θα λάμβανε επαρκώς υπόψη τη συστηματική υπερτίμηση του τελευταίου. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή δημιούργησε έναν μαθηματικό τύπο στον οποίο λαμβάνονταν υπόψη οι διοικητικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν στην αρχική πράξη ανταλλαγής, προκειμένου να εκτιμηθεί ορθώς το πλεονέκτημα που προέκυψε από την ανταλλαγή. Για τον τύπο αυτό, ο οποίος παρατίθεται στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, απαιτείται ο υπολογισμός των ακόλουθων ποσών:

i) η διαφορά μεταξύ της πραγματικής αγοραίας τιμής του ιδιωτικού δασοτεμαχίου και της διοικητικής τιμής του εν λόγω γεωτεμαχίου που καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές· και

ii) η διαφορά μεταξύ της πραγματικής αγοραίας τιμής του δημόσιου δασοτεμαχίου και της διοικητικής τιμής του εν λόγω γεωτεμαχίου που καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές.

([82]) Αυτό ισχύει, π.χ. για τις Izgrev, Liteks Comers, LM Impex και VNG Confort.

([83]) Ως άνω υπόθεση C-239/09, *Seydaland,* σκέψη 35. Βλέπε, επίσης, την απόφαση της Επιτροπής της 19ης Δεκεμβρίου 2012 στην υπόθεση κρατικής ενίσχυσης SA.33167 σχετικά με την προτεινόμενη εναλλακτική μέθοδο αποτίμησης γεωργικών και δασικών εκτάσεων που πωλούνται από τον δημόσιο οργανισμό BVVG στη Γερμανία (ΕΕ C 43 της 15.2.2013, σ. 7).

([84]) Βλέπε, κατ' αναλογία, τίτλος ΙΙ σημείο 2 στοιχείο β) της ανακοίνωσης της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές (ΕΕ C 209 της 10.7.1997, σ. 3).

([85]) Επιστολή της 19ης Νοεμβρίου 2013· αριθ. υποβολής 2013/115208.

([86]) Το ζήτημα αυτό, καθώς και τα επιχειρήματα των βουλγαρικών αρχών, περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα 5.4.

([87]) Υποτίμηση ή υπερτίμηση σε σύγκριση με την τιμή της αγοράς που παρασχέθηκε από τις βουλγαρικές αρχές για το εν λόγω γεωτεμάχιο.

Εάν το υπόλοιπο της αφαίρεσης της τιμής του i) από την τιμή του ii) είναι θετικό τότε θεωρείται ότι υπάρχει πλεονέκτημα.

Ωστόσο, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν η πράξη ανταλλαγής συνεπάγεται πλεονέκτημα, θα πρέπει να ληφθεί επίσης υπόψη τυχόν χρηματική αποζημίωση που κατέβαλε το ένα μέρος στο άλλο για την κάλυψη της διαφοράς στις διοικητικές τιμές των δύο γεωτεμαχίων που αποτέλεσαν αντικείμενο της πράξης ανταλλαγής.

(148) Με την εφαρμογή του τύπου αυτού στα στοιχεία που διαβίβασαν οι βουλγαρικές αρχές για τις πραγματικές αγοραίες αξίες και τις διοικητικές τιμές των δασικών εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι χορηγήθηκε πλεονέκτημα στους δικαιούχους των ανταλλαγών στο 80 % περίπου των πράξεων ανταλλαγής που εκτελέστηκαν κατά την υπό εξέταση περίοδο, όπως παρουσιάζεται στον πίνακα 4.

Πίνακας 4

Σύγκριση των διοικητικών τιμών που χρησιμοποιήθηκαν στις ανταλλαγές και των τιμών της αγοράς που διαβίβασαν οι βουλγαρικές αρχές

Πράξεις ανταλλαγής	2007	2008	2009	Σύνολο
Χορηγηθέν πλεονέκτημα (αριθ. περιπτώσεων)	18	48	38	**104**
Ως ποσοστό επί του συνόλου των ανταλλαγών	*78 %*	*77 %*	*81 %*	***79 %***
Αριθμός των ανταλλαγών που πραγματοποιήθηκαν	23	62	47	**132**

(149) Από τα ανωτέρω στοιχεία προκύπτει ότι οι διοικητικές τιμές, που καθορίστηκαν για τον σκοπό των πράξεων ανταλλαγής σύμφωνα με τον κανονισμό για τις βασικές τιμές, δεν αντικατοπτρίζουν επαρκώς την πραγματική αγοραία αξία των εν λόγω δασοτεμαχίων.

(150) Από τη μία πλευρά, η απόκλιση αυτή μεταξύ των διοικητικών τιμών που χρησιμοποιήθηκαν για τις επίμαχες πράξεις ανταλλαγής και των τιμών της αγοράς των εν λόγω γεωτεμαχίων οφείλεται στο γεγονός ότι η υποκείμενη μεθοδολογία που χρησιμοποιείται στον κανονισμό για τις βασικές τιμές δεν αντικατοπτρίζει επαρκώς τα κριτήρια που ένας φορέας της αγοράς θα θεωρούσε σημαντικά για την αποτίμηση των δασοτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν, ούτε τους αποδίδει τη δέουσα βαρύτητα. Πρώτον, οι μέσες αξίες γης που απαριθμούνται στο παράρτημα 1 του κανονισμού για τις βασικές τιμές ανάλογα με τις κατηγορίες εκτάσεων όπου επικρατούν πανομοιότυπες συνθήκες για την καλλιέργεια φυτών, και οι οποίες χρησιμοποιούνται ως βάση για τον καθορισμό της βασικής αξίας της γης (βλέπε αιτιολογική σκέψη 18), θα έπρεπε να είχαν οριστεί με βάση τις αγοραίες τιμές ή τους λογαριασμούς που τηρούνται για τις κρατικές δασικές εκτάσεις αλλά, στην πραγματικότητα, καθορίστηκαν από εμπειρογνώμονες με βάση έναν περιορισμένο αριθμό πηγών της αγοράς.

(151) Δεύτερον, οι συντελεστές και οι προσαυξήσεις που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να ληφθούν υπόψη ορισμένα χαρακτηριστικά της δασικής έκτασης κατά τον υπολογισμό της βασικής τιμής της εν λόγω έκτασης, όπως περιγράφεται στις αιτιολογικές σκέψεις 18 έως 26, συνιστούν περισσότερο ένα μέσο διοικητικής απλούστευσης παρά μια απόπειρα ακριβούς μέτρησης της οικονομικής αξίας που ένας υποθετικός φορέας της αγοράς σε παρόμοια κατάσταση θα είχε αποδώσει σε αυτά τα χαρακτηριστικά. Πράγματι, οι βουλγαρικές αρχές δεν έχουν παράσχει οικονομικά στοιχεία που να επιβεβαιώνουν τα επίπεδα στα οποία καθορίστηκαν οι εν λόγω συντελεστές και προσαυξήσεις στον κανονισμό.

(152) Από την άλλη πλευρά, ακόμη και αν από τη μεθοδολογία που προβλέπεται στον κανονισμό για τις βασικές τιμές όντως προέκυπταν αγοραίες τιμές για τις δασικές εκτάσεις που ανταλλάχθηκαν, κάτι το οποίο δεν ισχύει, οι μέσες τιμές, οι συντελεστές και οι προσαυξήσεις δεν επικαιροποιήθηκαν ποτέ κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου ώστε να αντικατοπτρίζουν επαρκώς τις διακυμάνσεις των τιμών της αγοράς που σημειώθηκαν μετά τον καθορισμό τους. Σύμφωνα με την πάγια νομολογία ([88]), σε περιπτώσεις απότομης αύξησης των τιμών των εκτάσεων γης, στις διοικητικές μεθόδους για τον υπολογισμό της τιμής των εκτάσεων που πωλούνται από δημόσιες αρχές πρέπει να προβλέπεται συνεχής επικαιροποίηση των εν λόγω τιμών, ούτως ώστε η πράγματι καταβαλλόμενη από τον αγοραστή τιμή να προσεγγίζει κατά το δυνατόν την εμπορική αξία των εκτάσεων αυτών. Κατά τη διάρκεια της προκαταρκτικής εξέτασης, οι βουλγαρικές αρχές εξήγησαν ότι δυνάμει των άρθρων 7.1 και 32 του κανονισμού για τις βασικές τιμές, οι συντελεστές που περιλαμβάνονται στον εν λόγω κανονισμό για τον υπολογισμό των διοικητικών τιμών θα έπρεπε να επικαιροποιούνται σε ετήσια βάση. Επιπλέον, σύμφωνα με πληροφορίες που διαβίβασαν οι βουλγαρικές αρχές, κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου σημειώθηκε απότομη αύξηση των αγοραίων τιμών των δασικών εκτάσεων. Ωστόσο, η προβλεπόμενη στον κανονισμό επικαιροποίηση δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ κατά τη διάρκεια της εν λόγω περιόδου. Οι βουλγαρικές αρχές επικαιροποίησαν τις μέσες τιμές, τους συντελεστές και τις προσαυξήσεις που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό των διοικητικών τιμών μόλις το 2010 με βάση τις πρόσφατες εξελίξεις της αγοράς.

([88]) Ως άνω υπόθεση C-239/09, *Seydaland*, σκέψη 54.

(153) Κατά συνέπεια, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι πράξεις ανταλλαγής χορήγησαν οικονομικό πλεονέκτημα στους δικαιούχους των ανταλλαγών εκτάσεων, στις περιπτώσεις εκείνες όπου οι διοικητικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν δεν αντικατόπτριζαν δεόντως την αγοραία τιμή της έκτασης που ανταλλάχθηκε.

6.1.4. **Ενισχύσεις ήσσονος σημασίας**

(154) Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι στις περιπτώσεις στις οποίες μεμονωμένος δικαιούχος της πράξης ανταλλαγής έλαβε πλεονέκτημα που δεν υπερβαίνει τα κατώτατα όρια που θεσπίζονται στον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1407/2013 της Επιτροπής ([89]), το εν λόγω πλεονέκτημα δεν θα θεωρηθεί κρατική ενίσχυση και, ως εκ τούτου, δεν θα θεωρηθεί ότι εμπίπτει στην απαγόρευση του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται όλοι οι άλλοι όροι που προβλέπονται στον εν λόγω κανονισμό.

(155) Από τα ποσοτικά δεδομένα που διαβίβασαν οι βουλγαρικές αρχές προκύπτει ότι, σε πολλές περιπτώσεις ([90]), το ποσό της ενίσχυσης που έλαβαν οι δικαιούχοι των πράξεων ανταλλαγής δεν υπερβαίνει το όριο των για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας που ανέρχεται σε 200 000 ευρώ.

6.1.5. **Συμπέρασμα σχετικά με την ύπαρξη ενίσχυσης**

(156) Δεδομένων των ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι πράξεις ανταλλαγής που εκτελέστηκαν από τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση περιόδου συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης στις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες το αντισυμβαλλόμενο μέρος της πράξης είναι επιχείρηση κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης, οι διοικητικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν για την εν λόγω πράξη δεν αντικατόπτριζαν τις τιμές της αγοράς και οι προϋποθέσεις για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας που προβλέπονται στον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1407/2013 δεν πληρούνται.

6.2. ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ

(157) Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας, καθώς δεν κοινοποίησε τις εν λόγω πράξεις ανταλλαγής πριν από την εκτέλεσή τους, δεν εκπλήρωσε την υποχρέωση που υπέχει δυνάμει του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης. Ως εκ τούτου, οι εν λόγω πράξεις ανταλλαγής συνιστούν παράνομα εφαρμοσθείσα κρατική ενίσχυση.

6.3. ΤΟ ΣΥΜΒΙΒΑΣΙΜΟ ΤΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

(158) Παρότι ζητήθηκε από τις βουλγαρικές αρχές να παράσχουν πληροφορίες σχετικά με το ενδεχόμενο συμβιβάσιμου των εν λόγω πράξεων ανταλλαγής με την εσωτερική αγορά, οι αρχές επέμειναν στην επιχειρηματολογία τους ότι οι εν λόγω πράξεις δεν επηρέασαν τις ενδοενωσιακές συναλλαγές και, ως εκ τούτου, δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

(159) Σε αυτό το πλαίσιο, πρέπει να σημειωθεί ότι το βάρος της απόδειξης του συμβιβάσιμου της ενίσχυσης με την εσωτερική αγορά, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, φέρει, καταρχήν, το οικείο κράτος μέλος, το οποίο οφείλει να αποδείξει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτής της παρέκκλισης ([91]).

(160) Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή επισημαίνει ότι δεν φαίνεται να υπάρχουν εκ πρώτης όψεως λόγοι βάσει των οποίων οι πράξεις ανταλλαγής να μπορούν να θεωρηθούν συμβιβάσιμες με την εσωτερική αγορά, ούτε δυνάμει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχεία α) και γ) της Συνθήκης ούτε δυνάμει των κατευθυντήριων γραμμών που βασίζονται στις εν λόγω διατάξεις.

(161) Ως εκ τούτου, οι κοινοτικές κατευθυντήριες γραμμές για τις κρατικές ενισχύσεις στον τομέα της γεωργίας και της δασοκομίας («κατευθυντήριες γραμμές για τη δασοκομία») δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως βάση για την απόδειξη του συμβιβάσιμου του προγράμματος ανταλλαγών, διότι εφαρμόζονται μόνον στα ζώντα δέντρα και το φυσικό τους περιβάλλον στα δάση και τις λοιπές δασικές εκτάσεις, συμπεριλαμβανομένων των μέτρων για τη διατήρηση και επαύξηση

([89]) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1407/2013 της Επιτροπής, της 18ης Δεκεμβρίου 2013, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας (ΕΕ L 352 της 24.12.2013, σ. 1). Ο κανονισμός για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας εκδόθηκε από την Επιτροπή δυνάμει του άρθρου 2 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 994/98 του Συμβουλίου (ΕΕ L 142 της 14.5.1998, σ. 1), όπως τροποποιήθηκε από τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 733/2013 (ΕΕ L 204 της 31.7.2013, σ. 11).

([90]) Με βάση τους προκαταρκτικούς υπολογισμούς στους οποίους προέβη η Επιτροπή χρησιμοποιώντας τα ποσοτικά στοιχεία που παρασχέθηκαν από τις βουλγαρικές αρχές, φαίνεται ότι μόνο σε 45 από τις 104 περιπτώσεις στις οποίες χορηγήθηκε πλεονέκτημα σε ιδιώτη ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής, το πλεονέκτημα αυτό υπερέβαινε το όριο των ενισχύσεων ήσσονος σημασίας. Ωστόσο, στους υπολογισμούς αυτούς, αφενός, ελήφθησαν υπόψη οι περιπτώσεις στις οποίες ο δικαιούχος της ανταλλαγής δεν ήταν επιχείρηση (η εξαίρεση των οποίων θα μείωνε τον αριθμό των ανταλλαγών που συνιστούν ενίσχυση) και, αφετέρου, δεν συνυπολογίστηκαν οι περιπτώσεις στις οποίες ο ίδιος δικαιούχος επωφελήθηκε από πολλαπλές πράξεις ανταλλαγής, το συνολικό πλεονέκτημα των οποίων υπερέβαινε το ποσό των 200 000 ευρώ (αυξάνοντας τον αριθμό των ανταλλαγών που συνιστούν ενίσχυση). Οι βουλγαρικές αρχές θα πρέπει να προβούν σε πιο ακριβείς υπολογισμούς στο πλαίσιο της ανάκτησης.

([91]) Υπόθεση Τ-68/03, *Ολυμπιακή Αεροπορία Υπηρεσίες ΑΕ κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2007, σ. II-2911, σκέψη 34.

των οικολογικών και προστατευτικών λειτουργιών των δασών, αλλά και μέτρων για την προαγωγή της χρήσης για αναψυχή και της κοινωνικής και πολιτιστικής διάστασης των δασών. Επιπλέον, οι δαπάνες που καλύφθηκαν από την ενίσχυση που χορηγήθηκε στο πλαίσιο των ανταλλαγών δεν συμμορφώνονται με τον ορισμό των επιλέξιμων δαπανών όπως προβλέπεται στις κατευθυντήριες γραμμές ([92]), καθώς δεν επιβλήθηκε νομική ή συμβατική υποχρέωση στους ιδιώτες για χρήση της γης που έλαβαν μέσω της ανταλλαγής ως περιοχής προστασίας της φύσης. Αντιθέτως, όλα τα μέρη είχαν το δικαίωμα να ζητήσουν την αλλαγή της χρήσης της δασικής έκτασης σε οικοδομήσιμη γη και ορισμένα όντως ζήτησαν την εν λόγω μεταβολή.

(162) Βάση για την απόδειξη του συμβιβάσιμου δεν μπορούν να αποτελέσουν ούτε οι κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα 2007-2013. Η Επιτροπή επισημαίνει εν προκειμένω ότι ο λόγος για τον οποίο οι βουλγαρικές αρχές προέβησαν στις εν λόγω ανταλλαγές δεν ήταν συγκεκριμένα η συμβολή στην περιφερειακή ανάπτυξη. Επιπλέον, οι επιλέξιμες δαπάνες δεν προσδιορίστηκαν και δεν καθορίστηκε ο τρόπος ελέγχου του χαρακτήρα κινήτρου της ενίσχυσης ούτε ο τρόπος διασφάλισης της τήρησης των εφαρμοστέων ανώτατων ορίων για τις ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα.

(163) Τέλος, στις συζητήσεις που προηγήθηκαν της έκδοσης της απόφασης κίνησης της διαδικασίας, οι βουλγαρικές αρχές ισχυρίστηκαν ότι οι ανταλλαγές πραγματοποιήθηκαν για την εκπλήρωση ενός σκοπού δημόσιας τάξης, ήτοι για την ενοποίηση της κυριότητας των δασικών εκτάσεων. Ακόμη και αν ήταν δυνατό να αποδειχθεί ότι η ενοποίηση των δασικών εκτάσεων αποτελεί στόχο κοινού συμφέροντος, πράγμα το οποίο αμφισβητείται, οι βουλγαρικές αρχές δεν απέδειξαν ότι η ενίσχυση που χορηγήθηκε ήταν απαραίτητη για την επίτευξη του σκοπού αυτού ούτε ότι τα μέσα που επελέγησαν ήταν τα πλέον κατάλληλα.

(164) Επιπλέον, δεν απέδειξαν ότι τα μέτρα που επελέγησαν διασφάλιζαν τον περιορισμό της παρεχόμενης ενίσχυσης στο ελάχιστο αναγκαίο για τη δημιουργία κινήτρων ώστε οι ιδιώτες να προβούν στις πράξεις ανταλλαγής. Αυτό, μεταξύ άλλων, είναι εμφανές από τις έντονες διακυμάνσεις των διοικητικών τιμών που προέκυψαν από τη χρήση της προαναφερόμενης μεθοδολογίας. Οι εν λόγω διοικητικές τιμές, όταν συγκριθούν με τις τιμές της αγοράς που παρασχέθηκαν από τις βουλγαρικές αρχές, δεν είναι συστηματικά υψηλότερες ή χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς κατά ένα παρόμοιο ποσοστό. Παραδείγματος χάριν, στις πράξεις του 2007, η διαφορά μεταξύ των τιμών της αγοράς και των διοικητικών τιμών για τα ιδιωτικά γεωτεμάχια κυμαινόταν από – 503,97 % έως + 89,91 % ([93]).

(165) Τέλος, οι βουλγαρικές αρχές δεν απέδειξαν ότι οι πράξεις ανταλλαγής δεν νόθευσαν τον ανταγωνισμό σε βαθμό αντίθετο προς το κοινό συμφέρον. Κατά συνέπεια, οι πράξεις ανταλλαγής δεν μπορούν να θεωρηθούν συμβιβάσιμες με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης.

(166) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ενίσχυση που χορηγήθηκε στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής δεν μπορεί να θεωρηθεί συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά.

7. **ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΠΟΣΩΝ**

(167) Σύμφωνα με το άρθρο 14 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999, στις περιπτώσεις όπου κρατική ενίσχυση, η οποία χορηγήθηκε παράνομα, θεωρηθεί ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά, είναι υποχρεωτική η ανάκτηση της ενίσχυσης από τους δικαιούχους, εκτός εάν αυτό αντίκειται σε γενική αρχή του δικαίου. Στο άρθρο 14 παράγραφος 2 του εν λόγω κανονισμού ορίζεται ότι το ποσό της ενίσχυσης πρέπει να ανακτηθεί, περιλαμβανομένων και των σχετικών τόκων, οι οποίοι υπολογίζονται από την ημερομηνία κατά την οποία η παράνομη ενίσχυση ετέθη στη διάθεση του δικαιούχου μέχρι την ημερομηνία της πραγματικής ανάκτησής της. Τέλος, στο άρθρο 14 παράγραφος 3 του κανονισμού ορίζεται ότι η ανάκτηση πραγματοποιείται αμελλητί και σύμφωνα με τις διαδικασίες της εθνικής νομοθεσίας του οικείου κράτους μέλους, εφόσον αυτές επιτρέπουν την άμεση και πραγματική εκτέλεση της απόφασης της Επιτροπής.

(168) Ο σκοπός της ανάκτησης επιτυγχάνεται εφόσον η παράνομη ενίσχυση, καθώς και οι κατάλληλοι τόκοι υπερημερίας, επιστραφούν από τις επιχειρήσεις που επωφελήθηκαν από αυτήν. Με την επιστροφή αυτή, ο λαβών χάνει πράγματι το πλεονέκτημα το οποίο απολάμβανε στην αγορά σε σχέση με τους ανταγωνιστές του και τα πράγματα επανέρχονται στην προ της καταβολής κατάσταση ([94]). Παρότι το κράτος μέλος μπορεί να επιλέξει τα μέσα για την εκπλήρωση της υποχρέωσής του να ανακτήσει την παράνομη ενίσχυση, τα επιλεγόμενα μέτρα δεν μπορούν να θίγουν το περιεχόμενο και την αποτελεσματικότητα του ενωσιακού δικαίου. Ένα κράτος μέλος μπορεί να εκπληρώσει υποχρέωση ανάκτησης μόνο εάν τα επιλεγόμενα μέσα είναι κατάλληλα για την αποκατάσταση των συνήθων συνθηκών ανταγωνισμού οι οποίες νοθεύτηκαν με τη χορήγηση της παράνομης ενίσχυσης και συμμορφώνονται με τις σχετικές διατάξεις του ενωσιακού δικαίου ([95]).

([92]) Στην παράγραφο 175 στοιχείο ζ) των κατευθυντήριων γραμμών για τη δασοκομία ως επιλέξιμες δαπάνες ορίζονται τα εξής: «το κόστος αγοράς δασικής γης που χρησιμοποιείται ή πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως περιοχή προστασίας της φύσεως. Η χρήση της εν λόγω δασικής γης για σκοπούς προστασίας της φύσεως πρέπει να διασφαλίζεται πλήρως και μονίμως, μέσω νομοθετικής ή συμβατικής υποχρέωσης». Οι υπόλοιπες κατηγορίες επιλέξιμων δαπανών που προβλέπονται στην παράγραφο 175 των κατευθυντήριων γραμμών για τη δασοκομία δεν είναι συναφείς στην προκειμένη περίπτωση.

([93]) Για τα δημόσια δασοτεμάχια η διαφορά μεταξύ των τιμών της αγοράς και των διοικητικών τιμών κυμαινόταν από – 6 130,00 % έως + 74,98 %. Θα πρέπει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι οι διοικητικές τιμές για τα εν λόγω γεωτεμάχια ήταν υψηλότερες από τις αγοραίες τιμές τους μόνο σε 2 από τις 23 περιπτώσεις.

([94]) Υπόθεση C-277/00, *Γερμανία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2002, σ. I-11695, σκέψεις 74 έως 76.

([95]) Ως άνω υπόθεση C-209/00, *Γερμανία κατά Επιτροπής*, σκέψεις 57-58.

(169) Ως εκ τούτου, δεδομένου ότι έχει διαπιστωθεί ότι η Δημοκρατία της Βουλγαρίας χορήγησε παρανόμως κρατικές ενισχύσεις μέσω των πράξεων ανταλλαγής, θα πρέπει να υποχρεωθεί να ανακτήσει τις ενισχύσεις αυτές από τους δικαιούχους των εν λόγω πράξεων.

7.1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΑΝΑΚΤΗΘΟΥΝ ΟΙ ΕΝΙΣΧΥΣΕΙΣ

(170) Οι παράνομες και ασυμβίβαστες ενισχύσεις πρέπει να ανακτώνται από τις επιχειρήσεις οι οποίες πράγματι επωφελήθηκαν από αυτές ([96]). Ωστόσο, όταν η Επιτροπή δεν είναι σε θέση να προσδιορίσει, στην ίδια την απόφαση, όλες τις επιχειρήσεις που έχουν λάβει παράνομες και ασυμβίβαστες ενισχύσεις, ο προσδιορισμός αυτός πρέπει να πραγματοποιηθεί στην αρχή της διαδικασίας εφαρμογής από το οικείο κράτος μέλος, το οποίο θα πρέπει να εξετάσει μεμονωμένα την περίπτωση κάθε σχετικής επιχείρησης ([97]).

(171) Στην παρούσα υπόθεση, οι δυνητικοί δικαιούχοι της ασυμβίβαστης κρατικής ενίσχυσης είναι τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετείχαν στις 132 πράξεις ανταλλαγής με τις βουλγαρικές αρχές κατά την υπό εξέταση περίοδο. Από την ομάδα αυτή, οι βουλγαρικές αρχές θα πρέπει να εξαιρέσουν τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που δεν νοούνται ως «επιχειρήσεις» κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης, καθώς και τα πρόσωπα εκείνα τα οποία έλαβαν πλεονέκτημα από τις πράξεις ανταλλαγής στις οποίες συμμετείχαν το οποίο δεν υπερέβαινε συνολικά τα όρια που καθορίζονται στον κανονισμό για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας, υπό τον όρο ότι όσον αφορά τις πράξεις αυτές πληρούνται επίσης οι υπόλοιπες προϋποθέσεις που προβλέπονται στον εν λόγω κανονισμό. Ως δικαιούχοι της παρανόμως χορηγηθείσας κρατικής ενίσχυσης από τους οποίους οι βουλγαρικές αρχές πρέπει να ανακτήσουν το πλεονέκτημα που τους χορηγήθηκε συνεπεία των πράξεων ανταλλαγής θα πρέπει να θεωρηθούν τα υπόλοιπα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετείχαν στις πράξεις αυτές.

7.2. ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

(172) Η Επιτροπή δεν υποχρεούται νομικώς να καθορίζει το ακριβές ύψος της ενίσχυσης που πρέπει να ανακτηθεί, ιδίως εάν δεν διαθέτει τα απαραίτητα στοιχεία για να το πράξει. Αντιθέτως, αρκεί η απόφαση της Επιτροπής να περιέχει στοιχεία βάσει των οποίων το κράτος μέλος να μπορεί να καθορίσει το προς ανάκτηση ποσό χωρίς υπερβολικές δυσχέρειες ([98]).

(173) Όπως αναλύθηκε στην αιτιολογική σκέψη (147), η Επιτροπή θεωρεί ότι το κράτος μέλος θα πρέπει να χρησιμοποιήσει την ακόλουθη μεθοδολογία ως σημείο αφετηρίας για τον καθορισμό του ποσού της ασυμβίβαστης ενίσχυσης που πρέπει να ανακτηθεί από κάθε δικαιούχο:

i) καθορισμός της διαφοράς μεταξύ της πραγματικής αγοραίας τιμής του ιδιωτικού δασοτεμαχίου και της διοικητικής τιμής του εν λόγω γεωτεμαχίου, η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές· και

ii) καθορισμός της διαφοράς μεταξύ της πραγματικής αγοραίας τιμής του δημόσιου δασοτεμαχίου και της διοικητικής τιμής του εν λόγω γεωτεμαχίου, η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού για τις βασικές τιμές.

Το αρχικό ποσό της κρατικής ενίσχυσης που ελήφθη ως αποτέλεσμα της πράξης ανταλλαγής ισούται με την τιμή της περίπτωσης ii) μείον την τιμή της περίπτωσης i).

Διόρθωση του αρχικού αυτού ποσού θα πρέπει να εφαρμοστεί στις περιπτώσεις εκείνες όπου δημόσιο γεωτεμάχιο υψηλότερης διοικητικής αξίας ανταλλάχθηκε με ιδιωτικό γεωτεμάχιο χαμηλότερης διοικητικής αξίας. Σύμφωνα με τις βουλγαρικές αρχές, στις περιπτώσεις αυτές ο δικαιούχος όφειλε να καταβάλει αποζημίωση στο κράτος για να καλυφθεί η διαφορά στην αξία των γεωτεμαχίων. Κατά συνέπεια, το αρχικό ποσό της ενίσχυσης θα πρέπει να μειωθεί κατά το ποσό της αποζημίωσης που καταβλήθηκε από τον δικαιούχο στις βουλγαρικές αρχές. Οι βουλγαρικές αρχές θα πρέπει στη συνέχεια να ανακτήσουν το ποσό που προκύπτει από τον εν λόγω δικαιούχο προκειμένου να αντισταθμιστεί το πλεονέκτημα που έλαβε ως αποτέλεσμα της πράξης ανταλλαγής.

(174) Κατά τον καθορισμό των τιμών της αγοράς των εν λόγω γεωτεμαχίων θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η οικονομική αξία των εκτάσεων αυτών κατά τον χρόνο της ανταλλαγής. Από τις πληροφορίες που υπέβαλαν οι βουλγαρικές αρχές στις 29 Αυγούστου 2008 προκύπτει ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, είχαν ήδη κατασκευαστεί κτίρια και υποδομές σε

([96]) Υπόθεση C-303/88, *Ιταλία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 1991, σ. I-1433, σκέψη 57· υπόθεση C-277/00, *Γερμανία κατά Επιτροπής* («SMI»), Συλλογή 2004, σ. I-3925, σκέψη 75.

([97]) Υπόθεση C-310/99, *Ιταλία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2002, σ. ECR I-2289, σκέψη 91.

([98]) Υπόθεση C-480/98, *Ισπανία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2000, σ. I-8717, σκέψη 25 και συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-67/85, C-68/85 και C-70/85, *Kwekerij van der Kooy BV και λοιποί κατά Επιτροπής*, Συλλογή 1988, σ. 219.

δασοτεμάχια που ανήκαν στο κράτος πριν από την ανταλλαγή, ακόμη και αν το γεωτεμάχιο δεν είχε καταχωριστεί εκ νέου ως οικοδομήσιμη γη. Στις περιπτώσεις αυτές, η Επιτροπή είναι της άποψης ότι η αξία των κτιρίων και/ή των υποδομών αυτών θα πρέπει να αντικατοπτρίζεται πλήρως στην αγοραία αξία του γεωτεμαχίου.

(175) Η Επιτροπή επισημαίνει ότι οι βουλγαρικές αρχές έχουν ήδη στη διάθεσή τους τα στοιχεία που αφορούν τις διοικητικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν στις πράξεις ανταλλαγής, καθώς και τις τιμές της αγοράς όλων των υπό εξέταση γεωτεμαχίων κατά τον χρόνο των ανταλλαγών ([99]), και ως εκ τούτου δεν θα αντιμετωπίσουν υπερβολικές δυσχέρειες κατά τον προσδιορισμό των προς ανάκτηση ποσών με βάση τη μεθοδολογία που περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη 173 ([100]).

(176) Ωστόσο, στις περιπτώσεις όπου οι βουλγαρικές αρχές είναι σε θέση να εκφράσουν εύλογους προβληματισμούς ότι η μεθοδολογία αυτή δεν μπορεί να εφαρμοστεί ή από την εφαρμογή της προκύπτει ποσό το οποίο είναι προφανές ότι δεν αντικατοπτρίζει επαρκώς το ποσό της κρατικής ενίσχυσης που έλαβε ο δικαιούχος, μπορούν να αποφασίσουν να προβούν σε εκτίμηση των τιμών της αγοράς των γεωτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν κατά τον χρόνο της ανταλλαγής χρησιμοποιώντας ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, ο οποίος διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα για τη διενέργεια τέτοιου είδους αποτιμήσεων και επιλέγεται με ανοικτή διαδικασία δημόσιου διαγωνισμού. Κατά τη διαμόρφωση της διαδικασίας για την επιλογή του εν λόγω εμπειρογνώμονα πρέπει να τηρούνται οι αρχές της διαφάνειας και της ίσης μεταχείρισης, ακόμη και στις περιπτώσεις όπου η σύμβαση δεν υπερβαίνει τα κατώτατα όρια που ορίζονται στις οδηγίες της Ένωσης για τις δημόσιες συμβάσεις. Συγκεκριμένα, η διαδικασία του διαγωνισμού θα πρέπει: i) να δημοσιοποιηθεί δεόντως· ii) να βασιστεί σε αντικειμενικά κριτήρια επιλογής τα οποία θα γίνουν γνωστά εκ των προτέρων· και iii) να περιλαμβάνει την πληροφορία ότι, μετά το στάδιο της προεπιλογής, η τελική απόφαση θα ληφθεί με τη συμμετοχή εκπροσώπων των υπηρεσιών της Επιτροπής. Στις εξαιρετικές αυτές περιπτώσεις, οι βουλγαρικές αρχές πρέπει: i) να υποδείξουν το (τα) σχετικό(-ά) γεωτεμάχιο(-α)· ii) να αναφέρουν τους λόγους για τους οποίους είναι αναγκαία η διενέργεια ανεξάρτητης αποτίμησης στη συγκεκριμένη περίπτωση· και iii) να υποβάλουν στην Επιτροπή πρόταση όσον αφορά τον ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα (ο οποίος επιλέγεται με δημόσιο διαγωνισμό) για τον οποίον θα πρέπει να συμφωνήσουν η Επιτροπή και η Δημοκρατία της Βουλγαρίας.

(177) Τέλος, δεδομένου ότι ο σκοπός της ανάκτησης είναι η επαναφορά στην κατάσταση που επικρατούσε πριν από την ημερομηνία κατά την οποία εκτελέστηκε η πράξη ανταλλαγής, η Επιτροπή θεωρεί ότι, λόγω του εξαιρετικού χαρακτήρα των συμφωνιών ανταλλαγής που σχετίζονται με δασικές εκτάσεις οι οποίες δεν έχουν υποστεί εμπορική εκμετάλλευση, η Δημοκρατία της Βουλγαρίας θα μπορούσε να συμμορφωθεί με την υποχρέωσή της για ανάκτηση της παρανόμως χορηγηθείσας ενίσχυσης μέσω αναίρεσης των επίμαχων πράξεων ανταλλαγής, η οποία θα συνίσταται στην εκ νέου ανταλλαγή των ίδιων γεωτεμαχίων. Ωστόσο, η ανάκτηση που θα πραγματοποιηθεί με τον τρόπο αυτό θα θεωρείται ορθή μόνο στις περιπτώσεις όπου δεν έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στα σχετικά δημόσια και ιδιωτικά γεωτεμάχια από την ημερομηνία της πράξης ανταλλαγής. Στις περιπτώσεις αυτές, η Επιτροπής θα πρέπει να λάβει σχετική ενημέρωση για τα εν λόγω γεωτεμάχια εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας, οι αντίστοιχες ανταλλαγές θα πρέπει να αναιρεθούν και θα πρέπει να παρασχεθεί απόδειξη της εν λόγω πράξης εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησης της παρούσας απόφασης.

(178) Σε όλες τις περιπτώσεις όπου απαιτείται ανάκτηση, η ανάκτηση θα εφαρμόζεται από τον χρόνο κατά τον οποίο χορηγήθηκε το πλεονέκτημα στους δικαιούχους, δηλαδή από την ημερομηνία της νομικής πράξης με την οποία χορηγήθηκε στους δικαιούχους το δικαίωμα ανταλλαγής των ιδιωτικών δασικών εκτάσεών τους με δημόσιες δασικές εκτάσεις.

(179) Τα προς ανάκτηση ποσά πρέπει να περιλαμβάνουν τόκους από την ημερομηνία κατά την οποία τέθηκαν στη διάθεση των δικαιούχων μέχρι την πραγματική ανάκτησή τους. Οι τόκοι θα πρέπει να υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής ([101]) και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 271/2008 της Επιτροπής ([102]) για τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004.

(180) Οι χρόνοι για την ανάκτηση των ποσών των κρατικών ενισχύσεων από μεμονωμένους δικαιούχους θα πρέπει να ακολουθούν όσο το δυνατόν περισσότερο τους χρόνους που προβλέπονται στην ανακοίνωση περί ανάκτησης ([103]). Σε κάθε περίπτωση οι προθεσμίες δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν αυτές που καθορίζονται στον πίνακα 5.

([99]) Τα στοιχεία που υπέβαλε η Βουλγαρία σε λογιστικό φύλλο που απέστειλε στην Επιτροπή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις 21 Ιανουαρίου 2014 (εφεξής: υποβολή 2014/032997).

([100]) Δηλαδή, i) η αγοραία τιμή του σχετικού δασοτεμαχίου και ii) η διοικητική τιμή του σχετικού δασοτεμαχίου όπως καθορίστηκε κατ' εφαρμογή του κανονισμού για τις βασικές τιμές και χρησιμοποιήθηκε πράγματι για τον σκοπό της πράξης ανταλλαγής, στα ποσά που δηλώθηκαν στην υποβολή 2014/032997.

([101]) Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 93 της συνθήκης ΕΚ (ΕΕ L 140 της 30.4.2004, σ. 1).

([102]) Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 271/2008 της Επιτροπής, της 30ής Ιανουαρίου 2008, για τροποποίηση του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 σχετικά με την εφαρμογή του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 93 της συνθήκης ΕΚ (ΕΕ L 82 της 25.3.2008, σ. 1).

([103]) Ανακοίνωση της Επιτροπής — Για μια αποτελεσματική εφαρμογή των αποφάσεων της Επιτροπής με τις οποίες τα κράτη μέλη διατάσσονται να ανακτήσουν παράνομες και ασυμβίβαστες κρατικές ενισχύσεις (ΕΕ C 272 της 15.11.2007, σ. 4).

Πίνακας 5

Χρονοδιάγραμμα ανάκτησης

Χρόνος	Δράση
1. εντός **δύο μηνών** από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας:	Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας πρέπει να ενημερώσει την Επιτροπή σχετικά με τα μέτρα που προγραμματίζει να λάβει ή έχει ήδη λάβει για την εφαρμογή της απόφασης, και συγκεκριμένα: i) να υποβάλει στην Επιτροπή κατάλογο όλων των ανταλλαγών που αφορά η ανάκτηση, αναφέροντας τα ακόλουθα στοιχεία: — τις διοικητικές και αγοραίες τιμές των ιδιωτικών και δημόσιων δασοτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν (με βάση τα στοιχεία που παρείχε η Δημοκρατία της Βουλγαρίας στην υποβολή 2014/032997), πληροφορίες σχετικά με τις συμπληρωματικές πληρωμές αντιστάθμισης που καταβλήθηκαν σε κάθε πράξη, καθώς και το ποσό που προκύπτει και συνιστά το προς ανάκτηση ποσό της κρατικής ενίσχυσης· — το όνομα του ιδιώτη που συμμετείχε σε κάθε πράξη ανταλλαγής και τους λόγους για τους οποίους ο δικαιούχος αυτός θεωρείται ή δεν θεωρείται επιχείρηση· ii) να προσδιορίσει τις περιπτώσεις στις οποίες η ανάκτηση θα διενεργηθεί με βάση εκτίμηση από εμπειρογνώμονα των αγοραίων τιμών των δασοτεμαχίων κατά τον χρόνο που πραγματοποιήθηκε η ανταλλαγή (αιτιολογική σκέψη 176)· iii) να προσδιορίσει τις περιπτώσεις στις οποίες η ανάκτηση θα διενεργηθεί με αναίρεση της πράξης ανταλλαγής (αιτιολογική σκέψη 177).
2. εντός **τεσσάρων μηνών** από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας:	Για τα γεωτεμάχια που αναφέρονται στο σημείο 1 ii) ανωτέρω η Δημοκρατία της Βουλγαρίας θα πρέπει να έχει διορίσει ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα για τη διενέργεια της αποτίμησης των εν λόγω γεωτεμαχίων. Ο εμπειρογνώμονας αυτός θα πρέπει να επιλεγεί μέσω ανοικτού δημόσιου διαγωνισμού και να διοριστεί με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής και κατόπιν πρότασης της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας.
3. εντός **επτά μηνών** από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας:	Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας πρέπει να υποβάλει στην Επιτροπή την έκθεση αποτίμησης του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα για τα γεωτεμάχια που αναφέρονται στο σημείο 1 ii) ανωτέρω.
4. εντός **οκτώ μηνών** από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας:	Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας θα πρέπει να έχει αποστείλει τις εντολές ανάκτησης σε όλους τους σχετικούς δικαιούχους, διευκρινίζοντας το ακριβές ποσό της ενίσχυσης που πρέπει να ανακτηθεί.
5. εντός **δώδεκα μηνών** από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας:	Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας θα πρέπει να έχει προβεί στην ανάκτηση των ποσών ενίσχυσης για όλες τις σχετικές πράξεις ανταλλαγής.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η κρατική ενίσχυση, η οποία χορηγήθηκε σε επιχειρήσεις στο πλαίσιο πράξεων ανταλλαγής δημόσιων δασικών εκτάσεων με ιδιωτικές δασικές εκτάσεις κατά την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2007 έως τις 27 Ιανουαρίου 2009 και εφαρμόστηκε παρανόμως από τη Δημοκρατία της Βουλγαρίας κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης, είναι ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά.

Άρθρο 2

Η μεμονωμένη ενίσχυση που χορηγήθηκε στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής που αναφέρονται στο άρθρο 1 δεν συνιστούν ενίσχυση εφόσον, τη στιγμή που χορηγήθηκε, πληρούσε τις προϋποθέσεις που καθορίζει κανονισμός που έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 2 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 994/98, ο οποίος ισχύει κατά τον χρόνο χορήγησης των ενισχύσεων.

Άρθρο 3

Η μεμονωμένη ενίσχυση που χορηγήθηκε στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής που αναφέρονται στο άρθρο 1 και η οποία, κατά τον χρόνο χορήγησής της, πληρούσε τις προϋποθέσεις που ορίζει κανονισμός που έχει εκδοθεί σύμφωνα με το άρθρο 1 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 994/98 ή στο πλαίσιο άλλου εγκεκριμένου καθεστώτος ενισχύσεων είναι συμβιβάσιμες με την εσωτερική αγορά μέχρι το ανώτατο όριο των εντάσεων ενίσχυσης που ισχύουν για το συγκεκριμένο είδος ενισχύσεων.

Άρθρο 4

1. Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας θα ανακτήσει την ασυμβίβαστη ενίσχυση που χορηγήθηκε στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής που αναφέρονται στο άρθρο 1 από τους δικαιούχους.

2. Κατά παρέκκλιση από την παράγραφο 1, η ασυμβίβαστη ενίσχυση μπορεί να ανακτηθεί από τους δικαιούχους με αναίρεση των πράξεων ανταλλαγής, στις περιπτώσεις στις οποίες δεν έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές τόσο στις δημόσιες όσο και στις ιδιωτικές δασικές εκτάσεις που αφορά η ανταλλαγή από την ημερομηνία της πράξης ανταλλαγής.

3. Τα προς ανάκτηση ποσά περιλαμβάνουν τόκους παραγόμενους από την ημερομηνία κατά την οποία τέθηκαν στη διάθεση των δικαιούχων μέχρι τον χρόνο της πραγματικής τους ανάκτησης.

4. Οι τόκοι υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 και τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 271/2008.

5. Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας, από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας απόφασης, ακυρώνει όλες τις εκκρεμείς πληρωμές ενισχύσεων στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής που αναφέρονται στο άρθρο 1.

Άρθρο 5

1. Η ανάκτηση της ενίσχυσης που χορηγήθηκε βάσει του καθεστώτος που αναφέρεται στο άρθρο 1 είναι άμεση και εκτελεστέα.

2. Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας μεριμνά για την πλήρη εφαρμογή της παρούσας απόφασης εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία της κοινοποίησής της.

Άρθρο 6

1. Εντός τεσσάρων μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, η Δημοκρατία της Βουλγαρίας υποβάλλει στην Επιτροπή τα ακόλουθα στοιχεία:

α) κατάλογο όλων των πράξεων ανταλλαγής, επισημαίνοντας τις εξής πληροφορίες:

— τις διοικητικές τιμές και τις αγοραίες τιμές των ιδιωτικών και δημόσιων δασοτεμαχίων που ανταλλάχθηκαν, στοιχεία σχετικά με συμπληρωματικά χρηματικά ποσά που καταβλήθηκαν σε κάθε πράξη, καθώς και το προκύπτον ποσό της κρατικής ενίσχυσης,

— το όνομα του ιδιώτη, δηλαδή του δικαιούχου της πράξης ανταλλαγής, που συμμετείχε σε κάθε πράξη και τους λόγους για τους οποίους ο δικαιούχος αυτός θεωρείται ή δεν θεωρείται επιχείρηση·

β) προσδιορισμό των περιπτώσεων στις οποίες η ανάκτηση θα διενεργηθεί με βάση τις τιμές της αγοράς κατά τον χρόνο των πράξεων ανταλλαγής, όπως αναφέρονται στην υποβολή 2014/032997 της Δημοκρατίας της Βουλγαρίας·

γ) προσδιορισμό των περιπτώσεων στις οποίες η ανάκτηση θα διενεργηθεί με αναίρεση της πράξης ανταλλαγής·

δ) προσδιορισμό των περιπτώσεων στις οποίες η ανάκτηση θα εφαρμοστεί με βάση τα ποσά που θα καθοριστούν από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα εκτιμητή, καθώς και έγγραφα που αποδεικνύουν τον διορισμό του εν λόγω ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα, ο οποίος επιλέγεται με ανοικτό διαγωνισμό και διορίζεται με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής.

2. Εντός οκτώ μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, η Δημοκρατία της Βουλγαρίας υποβάλλει στην Επιτροπή τα ακόλουθα στοιχεία:

α) κατάλογο των δικαιούχων που έλαβαν ενισχύσεις στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής που αναφέρονται στο άρθρο 1 και το συνολικό ποσό ενίσχυσης που έλαβε καθένας εξ αυτών ως αποτέλεσμα των πράξεων αυτών·

β) το συνολικό ποσό (αρχικό κεφάλαιο και τόκοι) που θα πρέπει να ανακτηθεί από κάθε δικαιούχο·

γ) λεπτομερή περιγραφή των μέτρων που έχει ήδη λάβει και έχει προγραμματίσει να λάβει προς συμμόρφωση με την παρούσα απόφαση·

δ) έγγραφα τα οποία αποδεικνύουν ότι οι δικαιούχοι έχουν λάβει εντολή επιστροφής της ενίσχυσης.

3. Εντός δώδεκα μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, η Δημοκρατία της Βουλγαρίας υποβάλλει έγγραφα που αποδεικνύουν ότι οι ενισχύσεις έχουν ανακτηθεί στο ακέραιο από τους σχετικούς δικαιούχους.

4. Η Δημοκρατία της Βουλγαρίας τηρεί ενήμερη την Επιτροπή σχετικά με την πρόοδο των εθνικών μέτρων που ελήφθησαν για την εφαρμογή της παρούσας απόφασης έως ότου ολοκληρωθεί η ανάκτηση της ενίσχυσης που χορηγήθηκε στο πλαίσιο των πράξεων ανταλλαγής που αναφέρονται στο άρθρο 1, υποβάλλοντας εκθέσεις σε διμηνιαία βάση. Υποβάλλει αμέσως, κατόπιν απλού αιτήματος της Επιτροπής, στοιχεία σχετικά με τα μέτρα που έχουν ήδη ληφθεί και προγραμματιστεί για τη συμμόρφωση με την παρούσα απόφαση. Παρέχει επίσης λεπτομερείς πληροφορίες για τα ποσά των ενισχύσεων και των τόκων που έχουν ήδη ανακτηθεί από τους δικαιούχους.

Άρθρο 7

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στη Δημοκρατία της Βουλγαρίας.

Βρυξέλλες, 5 Σεπτεμβρίου 2014.

Για την Επιτροπή
Joaquín ALMUNIA
Αντιπρόεδρος