ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 27ης Ιουνίου 2012

σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.28356 (C 37/09, πρώην N 226/09) — Habidite Alonsotegi

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2012) 4194]

(Το κείμενο στην ισπανική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2013/198/ΕΕ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο ([1]),

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

Έχοντας υπόψη την απόφαση της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία του άρθρου 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης σε σχέση με την ενίσχυση C 37/09 (πρώην N 226/09) ([2]),

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων και έλαβε υπόψη τις παρατηρήσεις τους,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

I. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

(1) Στις 15 Απριλίου 2009, οι ισπανικές αρχές κοινοποίησαν, για λόγους ασφάλειας δικαίου, δύο συμβάσεις που συνάφθηκαν στις 15 Δεκεμβρίου 2006 μεταξύ της BIZKAILUR S.A. (εφεξής «BIZKAILUR») και της Diputación Foral de Bizkaia (εφεξής «Diputación»), αφενός, και των ιδιωτικών επιχειρήσεων Habidite Technologies País Vasco S.A. (εφεξής «Habidite»), Grupo Empresarial AFER S.L. (εφεξής «όμιλος AFER») και του ομίλου Habidite, αφετέρου.

(2) Στις 2 Δεκεμβρίου 2009, η Επιτροπή κίνησε επίσημη διαδικασία έρευνας κατ' εφαρμογήν του άρθρου 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης όσον αφορά τις κοινοποιηθείσες συμβάσεις (εφεξής: «απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας») ([3]). Η απόφαση για την κίνηση διαδικασίας δημοσιεύτηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* στις 12 Μαρτίου 2010 ([4]).

(3) Οι ισπανικές αρχές δεν υπέβαλαν παρατηρήσεις επί της απόφασης για την κίνηση της διαδικασίας. Η Habidite υπέβαλε παρατηρήσεις επί της απόφασης για την κίνηση διαδικασίας με επιστολή της 9ης Απριλίου 2010. Οι παρατηρήσεις αυτές διαβιβάστηκαν με επιστολή της 15ης Απριλίου 2010 στις ισπανικές αρχές, οι οποίες απάντησαν με επιστολή της 12ης Μαΐου 2010. Κανένα άλλο ενδιαφερόμενο μέρος δεν σχολίασε την απόφαση για την κίνηση διαδικασίας.

(4) Στις 6 Σεπτεμβρίου 2010, η Habidite ζήτησε πρόσβαση στον φάκελο των εγγράφων που υπέβαλαν οι ισπανικές αρχές, βάσει του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1049/2001 ([5]). Η Επιτροπή ζήτησε τη γνώμη των ισπανικών αρχών σχετικά με το εν λόγω αίτημα στις 10 Σεπτεμβρίου 2010. Οι ισπανικές αρχές απάντησαν στις 13 Σεπτεμβρίου ότι δεν είχαν αντίρρηση να έχει η Habidite πρόσβαση στα έγγραφα που ζήτησε. Τα εν λόγω έγγραφα διαβιβάστηκαν στη Habidite στις 7 Οκτωβρίου 2010.

(5) Η Επιτροπή ζήτησε συμπληρωματικές πληροφορίες από τις ισπανικές αρχές με επιστολή της 28ης Ιουνίου 2010, στην οποία οι ισπανικές αρχές απάντησαν στις 26 Ιουλίου 2010, και της 8ης Δεκεμβρίου 2010, στην οποία οι ισπανικές αρχές απάντησαν στις 14 Ιανουαρίου 2011.

(6) Η Habidite υπέβαλε συμπληρωματικές παρατηρήσεις και πληροφορίες στις 27 Ιουλίου 2010, στις οποίες οι ισπανικές αρχές απάντησαν στις 3 Νοεμβρίου 2011, στις 6 Απριλίου 2011 (πρωτοκολλήθηκε στις 13 Απριλίου 2011), στις οποίες οι ισπανικές αρχές απάντησαν στις 30 Μαΐου 2011 (πρωτοκολλήθηκε στις 6 Ιουνίου 2011), και στις 7 Ιουλίου 2011. Με αίτημα της Habidite, πραγματοποιήθηκε στις 3 Φεβρουαρίου 2011 στις Βρυξέλλες σύσκεψη των υπηρεσιών της Επιτροπής με εκπροσώπους της εταιρείας.

([1]) Από την 1η Δεκεμβρίου 2009, τα άρθρα 87 και 88 της Συνθήκης ΕΚ έγιναν άρθρα 107 και 108 αντίστοιχα της ΣΛΕΕ. Οι δύο σειρές άρθρων είναι κατ' ουσίαν ταυτόσημες. Για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης, οι αναφορές στα άρθρα 107 και 108 της ΣΛΕΕ νοούνται ως αναφορές στα άρθρα 87 και 88 αντίστοιχα της Συνθήκης ΕΚ.

([2]) Απόφαση C(2009) 9310 τελικό της Επιτροπής της 2ας Δεκεμβρίου 2009 (ΕΕ C 61 της 12.3.2010, σ. 6).

([3]) Βλ. υποσημείωση 2 ανωτέρω.

([4]) Βλ. υποσημείωση 2 ανωτέρω.

([5]) Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1049/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30 Μαΐου 2001, για την πρόσβαση του κοινού στα έγγραφα του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, του Συμβουλίου και της Επιτροπής (ΕΕ L 145 της 31.5.2001, σ. 43).

II. **ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Τα συμβαλλόμενα μέρη

(7) Οι δύο συμβάσεις τις οποίες αφορά η παρούσα απόφαση υπογράφηκαν στις 15 Δεκεμβρίου 2006 μεταξύ της BIZKAILUR και της Diputación, αφενός, και της Habidite, του ομίλου AFER και του ομίλου Habidite, αφετέρου.

(8) Η BIZ KAILUR ήταν εταιρεία που ανήκε εξ ολοκλήρου στην Diputación, κοινωνικός σκοπός της οποίας ήταν η αγορά και προσαρμογή οικοπέδων για την προώθηση βιομηχανικών έργων και έργων κοινωνικής κατοικίας στην επαρχία Bizkaia. Τον Ιούνιο του 2010, η BIZKAILUR συγχωνεύθηκε, μαζί με άλλες δημόσιες εταιρείες παρόμοιου σκοπού και δραστηριότητας, στην υφιστάμενη AZPIEGITURAK S.A.U., η οποία ανήκε εξ ολοκλήρου στη Diputación και ασκούσε ομοειδείς δραστηριότητες ([6]).

(9) Η Habidite, μαζί με άλλες συνδεδεμένες επιχειρήσεις του ομίλου Habidite, ανήκει στον ιδιωτικό όμιλο AFER, με έδρα την Ortuella, Bizkaia ([7]). Την ημέρα της κοινοποίησης, ο όμιλος AFER περιελάμβανε συνολικά 13 εταιρείες ([8]) που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των κατασκευών και σε συναφείς τομείς. Την περίοδο εκείνη, η […] (*) κατείχε την πλειοψηφία και ασκούσε τον έλεγχο σε όλες τις εταιρείες του ομίλου AFER. Σύμφωνα με την Diputación και την Habidite, ούτε η Habidite ούτε ο όμιλος AFER ήταν προβληματικές επιχειρήσεις κατά την έννοια των σημείων 9, 10 και 11 των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις διάσωσης και αναδιάρθρωσης προβληματικών επιχειρήσεων ([9]) (εφεξής «κατευθυντήριες γραμμές Δ&Α») κατά τον χρόνο σύναψης των δύο κοινοποιηθεισών συμβάσεων.

Το έργο Habidite

(10) Οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις συνάφθηκαν για να στηριχθεί ένα νέο επενδυτικό σχέδιο που θα υλοποιούσε η Habidite: η ανέγερση εργοστασίου κατασκευής δομικών στοιχείων (εφεξής «εργοστάσιο Habidite») στο Alonsotegi, χωριό στη διοικητική περιφέρεια Gran Bilbao (*comarca*). Κατά την ημερομηνία σύναψης των κοινοποιηθεισών συμβάσεων, η *comarca* Gran Bilbao θεωρούνταν περιοχή ενισχυόμενη βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης ([10]). Το εργοστάσιο Habidite επρόκειτο να δημιουργήσει 1 100 νέες θέσεις απασχόλησης σε αυτήν την ενισχυόμενη περιοχή.

(11) Το νέο εργοστάσιο προοριζόταν να παράγει τα «δομικά στοιχεία Habidite», δηλ. προκατασκευασμένα στοιχεία που θα χρησιμοποιούνταν για την άμεση συναρμολόγηση κατοικιών/κτιρίων. Τα δομικά στοιχεία Habidite θα παράγονταν με τεχνολογία γραμμής συναρμολόγησης, παρόμοια με εκείνη που χρησιμοποιείται στην αυτοκινητοβιομηχανία, και στη συνέχεια θα μεταφέρονταν και θα συναρμολογούνταν απευθείας στον μελλοντικό τόπο εγκατάστασής τους. Το προϊόν θεωρούνταν καινοτόμο όχι μόνο λόγω της μοναδικής τεχνολογίας παραγωγής του, αλλά και λόγω εξοικονόμησης χρόνου και πόρων κατά την συναρμολόγηση του τελικού προϊόντος (κτιρίων και κατοικιών) και της χρήσης υλικών που επιτρέπουν την εξοικονόμηση ενέργειας. Η εταιρεία είχε υποβάλει διάφορες αιτήσεις διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας σε σχέση με το εν λόγω προϊόν ([11]).

(12) Σύμφωνα με πληροφορίες που παρέσχε η Diputación, κατά τον χρόνο υπογραφής των δύο κοινοποιηθεισών συμβάσεων, το κατ' εκτίμηση κόστος αυτού του επενδυτικού σχεδίου στο Alonsotegi ανερχόταν σε 55 εκατ. ευρώ, και αναλύεται ως εξής:

Γήπεδα	4,8 εκατ. ευρώ
Βιομηχανικό κτίριο	22,5 εκατ. ευρώ
Έργα προσαρμογή ς εδάφους (*urbanización*)	4,04 εκατ. ευρώ
Εγκαταστάσεις	24,0 εκατ. ευρώ
Σύνολο	**55,34 εκατ. ευρώ**

(13) Σύμφωνα με εκτιμήσεις, το εργοστάσιο Habidite θα μπορούσε να κατασκευάζει 3 500 κατοικίες ετησίως κατά τα πρώτα έτη λειτουργίας του και 4 500 κατοικίες όταν το εργοστάσιο θα ήταν σε πλήρη παραγωγική ικανότητα.

Νομικό πλαίσιο κοινωνικής κατοικίας στην *País Vasco*

(14) Για να γίνει κατανοητό το πλαίσιο εντός του οποίου συνάφθηκαν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις στις 15 Δεκεμβρίου 2006, απαιτείται συνοπτική περιγραφή του νομικού πλαισίου που διέπει την κοινωνική κατοικία στην *País Vasco* («Χώρα των Βάσκων»).

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Βλ. http://www.grupoafer.com.
([8]) Δεν περιλαμβάνεται η νεοσυσταθείσα Habidite Technologies Alonsotegi S.A., για τη σύσταση της οποίας συνάφθηκαν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις.
(*) Επιχερηματικο απόρρητο.
([9]) ΕΕ C 244 της 1.10.2004, σ. 2.
([10]) Βλ. απόφαση της Επιτροπής της 17.5.2000 σχετικά με την κρατική ενίσχυση N 773/99 Ισπανία, για την έγκριση του χάρτη περιφερειακών ενισχύσεων της Ισπανίας την περίοδο 2000-2006. Η απόφαση είναι διαθέσιμη στη διεύθυνση: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο της Habidite που ήταν διαθέσιμο κατά τη σύναψη των κοινοποιηθεισών συμβάσεων (χωρίς ημερομηνία), υποβλήθηκαν συνολικά 56 αιτήσεις διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας σε σχέση με το εν λόγω προϊόν. Δεν διευκρινίστηκε αν χορηγήθηκαν τα αιτηθέντα διπλώματα ευρεσιτεχνίας. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα χαρακτηριστικά των δομικών στοιχείων Habidite διατίθενται στον ιστότοπο της Habidite: http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Οι μέσες τιμές ακινήτων ήταν υψηλότερες σε αυτή την αυτόνομη κοινότητα (*comunidad autónoma*) σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ισπανία πριν ξεσπάσει η κρίση το 2008 και εξακολούθησαν να είναι υψηλότερες μέχρι την ημερομηνία της παρούσας απόφασης. Οι βασκικές αρχές επιδιώκουν να εξασφαλίσουν πρόσβαση στη στέγη για τις πλέον ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού, παρέχοντας κοινωνική κατοικία υπό καθεστώς προστασίας (*viviendas protegidas*) και καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*). Η φύση της καθεμίας από αυτές τις δύο κατηγορίες κοινωνικής στέγης εξηγείται κατωτέρω.

(16) Ο νόμος *Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo* ([12]) (εφεξής «Περιφερειακός Νόμος 2/2006») όριζε τα ακόλουθα:

(α) το 40 % της αστικής γης που προορίζεται για δόμηση πρέπει να χρησιμοποιείται για κατοικίες υπό καθεστώς προστασίας (*viviendas protegídas*) και κατοικίες υπό καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*), σε ποσοστό 20 % για την κάθε κατηγορία (άρθρο 80 παράγραφος 2 του Περιφερειακού Νόμου 2/2006)·

(β) το 55 % της αστικής γης που κρίνεται κατάλληλη για δόμηση πρέπει να προορίζεται για κατοικίες υπό καθεστώς προστασίας (*viviendas protegídas*) και το 20 % για κατοικίες υπό καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*) (άρθρο 80 παράγραφος 3ο του Περιφερειακού Νόμου 2/2006).

(17) Οι κατοικίες υπό καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*) ανήκουν σε μια ενδιάμεση κατηγορία μεταξύ της κατοικίας κοινωνικής προστασίας και των κατοικιών που πωλούνται ελεύθερα στην αγορά. Οι τιμές των κατοικιών υπό καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*) υπόκεινται σε περιορισμούς που ορίζει ο Περιφερειακός Νόμος 2/2006 και δεν μπορούν να είναι υψηλότερες σε αναλογία άνω του 1,7 από τις ανώτατες τιμές ισοδύναμων κατοικιών του καθεστώτος πλήρους προστασίας (*viviendas protegídas*). Οι ανώτατες τιμές των κατοικιών της τελευταίας κατηγορίας στην επαρχία Bizkaia καθορίζονται βάσει του *Orden* (Διατάγματος) της 1ης Αυγούστου 2004 του Υπουργείου Οικισμού και Κοινωνικών Υποθέσεων ([13]), το οποίο καθόριζε την αρχική ρυθμιζόμενη τιμή, η οποία στη συνέχεια αναπροσαρμοζόταν ετησίως βάσει του *Índice de Precios al Consumo* (δείκτης τιμών καταναλωτή) (ΔΤΚ) που καθορίζεται από το *Instituto Nacional de Estadística* (Ισπανική Εθνική Στατιστική Υπηρεσία).

(18) Σύμφωνα με την Diputacíon, το 2006, κατά τη σύναψη των κοινοποιηθεισών συμβάσεων, οι συνακόλουθες ανώτατες τιμές των κατοικιών υπό καθεστώς προστασίας (*viviendas protegídas*) ήταν οι ακόλουθες:

— 1 351,86 ευρώ/τ.μ. για τους δήμους που παρατίθενται στο παράρτημα I του Διατάγματος της 1ης Αυγούστου 2004·

— 1 307,94 ευρώ/τ.μ. για τους δήμους που απαριθμούνται στο παράρτημα II του Διατάγματος της 1ης Αυγούστου 2004·

— 1 181,54 ευρώ/τ.μ. για τους άλλους δήμους·

— 472,40 ευρώ/τ.μ. για τους βοηθητικούς χώρους (πάρκινγκ, αποθήκες κλπ.).

Οι τιμές των κατοικιών υπό καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*) δεν μπορούσαν να είναι υψηλότερες σε αναλογία άνω του 1,7 από τις ανωτέρω τιμές.

(19) Η Diputación αναφέρει ότι, όταν η BIZKAILUR συνήψε τις κοινοποιηθείσες συμβάσεις με την Habidite, η πρώτη ενεργούσε στο πλαίσιο του Νόμου *Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local* (Νόμος 7/1985) ([14]), ο οποίος παρέχει στους δήμους την αυτονομία να διαχειρίζονται θέματα τοπικού ενδιαφέροντος, που περιλαμβάνουν την παροχή κοινωνικής στέγης (άρθρο 25). Βάσει του άρθρου 109 παράγραφος 2 του *Real Decreto 1372/1986* (Βασιλικό Διάταγμα 1372/1986) και του άρθρου 79 του νόμου 7/1985 (στην ενοποιημένη μορφή του), οι δήμοι μεταβίβασαν στην BIZKAILUR, δωρεάν ή χωρίς αντιπαροχή, περιουσιακά στοιχεία που είναι αναγκαία για την υλοποίηση των στόχων της κοινωνικής στέγης. Όταν συνάφθηκαν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις (στις 15 Δεκεμβρίου 2006), οι στόχοι για την κοινωνική στέγη καθορίζονταν σε σχέδιο που ενέκρινε η Diputación το 2004 σχετικά με την παροχή κοινωνικής στέγης στην Bizkaia την περίοδο 2004-2007, *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007* («Plan Foral»). Σύμφωνα με την Diputación, το Plan Foral προέβλεπε ότι, κατά την περίοδο 2004-2007, η BIZKAILUR θα παρείχε συνολικά 3 000 κατοικίες υπό καθεστώς προστασίας.

Οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις

(20) Βάσει της πρώτης σύμβασης, που προσδιορίστηκε στην απόφαση για την κίνηση διαδικασίας και στο εξής αναφέρεται ως «σύμβαση οικοπέδου» ως «Μέτρο 1», η Diputación και η BIZKAILUR ανέλαβαν τη δέσμευση να αγοράσει η BIZKAILUR και να προσαρμόσει για βιομηχανική χρήση οικόπεδο συνολικής έκτασης 101 430 τ.μ. (81 600 τ.μ. για τη βιομηχανική μονάδα, 5 300 τ.μ. για γραφεία και 14 300 τ.μ. για πρόσθετες βιομηχανικές εγκαταστάσεις) στη βιομηχανική περιοχή Montealegre στο Alonsotegi, εντός 24 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης (Μέρος δύο, άρθρο 1 (ii) της σύμβασης). Η BIZKAILUR θα μεταβίβαζε στη Habidite την ιδιοκτησία του διαμορφωμένου οικοπέδου εντός 12 μηνών από την υπογραφή της σύμβασης (Μέρος δύο, άρθρο 1 (iii) της σύμβασης), «δωρεάν, χωρίς έξοδα ή αντιπαροχή», έναντι τιμήματος ισόποσου με «τις πραγματικές δαπάνες που πραγματοποίησε η BIZKAILUR για την αγορά του» (Μέρος δύο, άρθρο 1 (vi) της σύμβασης). Η Habidite

([12]) BOPV (Επίσημη Εφημερίδα της Χώρας των Βάσκων) αριθ. 2006/138, σ. 15396.

([13]) BOPV αριθ. 2004/160, σ. 15872.

([14]) BOE (*Boletín Oficial del Estado*) αριθ. 80 της 3.4.1985, σ. 8945.

έπρεπε να καταβάλει αυτό το ποσό εντός 7 ετών από την ημερομηνία μεταβίβασης της ιδιοκτησίας, σε τέσσερις ισόποσες δόσεις (του 25 % η καθεμία), οι οποίες θα καταβάλλονταν στο τέλος του 4ου, 5ου, 6ου και 7ου έτους (Μέρος δύο, άρθρο 1 (vii) της σύμβασης).

(21) Βάσει της δεύτερης σύμβασης, που προσδιορίζεται στην απόφαση για την κίνηση διαδικασίας ως «μέτρο 2», στο εξής «σύμβαση κατοικιών», η Diputación, απευθείας ή μέσω της BIZKAILUR, θα αγόραζε από την Habidite συνολικά 1 500 κατοικίες, οι 750 από τις οποίες θα είχαν επιφάνεια μικρότερη των 75 τ.μ. Η Diputación ή η BIZKAILUR θα προέβαινε στην παραγγελία των 1 500 κατοικιών κατά το διάστημα μεταξύ του Μαΐου 2007 και τέλους Ιουνίου 2010, ώστε να είναι εφικτή η παράδοση του συνόλου των 1 500 κατοικιών έως τον Μάιο του 2011.

(22) Οι κατοικίες της σύμβασης θα κατασκευάζονταν σε έκταση η οποία είχε τεθεί στη διάθεση της Habidite από την BIZKAILUR και στη συνέχεια θα πωλούνταν με καθεστώς μερικής προστασίας (ως *viviendas tasadas*) απευθείας από τη Diputación ή τη BIZKAILUR ή την ίδια την Habidite, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις για τις ανώτατες τιμές (βλ. αιτιολογικές σκέψεις (14) έως (19)). Όταν θα πωλούνταν οι κατοικίες από τη Diputación ή τη BIZKAILUR, η Habidite δεν θα αποκτούσε την ιδιοκτησία του οικοπέδου στο οποίο θα κατασκευάζονταν οι κατοικίες. Σε αυτές τις περιπτώσεις, είχε ως αποκλειστικό έργο την κατασκευή των κατοικιών.

(23) Η σύμβαση προέβλεπε επίσης, κατ' εξαίρεση, ότι για ορισμένες από τις κατοικίες που αποτελούν αντικείμενο της σύμβασης, η Habidite ή ο όμιλος AFER θα ενεργούσαν επίσης ως εργολάβοι κατασκευών (άρθρο A (f) της σύμβασης κατοικιών). Σε αυτές τις έκτακτες περιπτώσεις, η Habidite ή η AFER θα αποκτούσαν πρώτα την ιδιοκτησία του οικοπέδου που είναι αναγκαίο για την κατασκευή των κατοικιών και στη συνέχεια θα εκτελούσαν τα κατασκευαστικά έργα και, τέλος, θα πωλούσαν οι ίδιες τις κατοικίες με καθεστώς μερικής προστασίας (ως *viviendas tasadas*). Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Habidite ή η AFER θα κρατούσαν μόνο την οριοθείσα τιμή για τις κατοικίες, όπως αναφέρεται κατωτέρω, ενώ το μέρος της τιμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο θα μεταβιβάζονταν στην Diputación ή/και την BIZKAILUR.

(24) Σύμφωνα με το άρθρο A (e) της σύμβασης κατοικιών, η τιμή που θα ελάμβανε η Habidite για τις 1 500 κατοικίες ήταν η ακόλουθη:

(α) κατοικίες επιφάνειας άνω των 75 τ.μ.: 83 % της τιμής που εφάρμοζε η BIZKAILUR για τους χώρους κατοικίας, συν 100 % της τιμής για τις πρόσθετες κατασκευές (πάρκινγκ, αποθήκη)·

(β) κατοικίες κάτω των 75 τ.μ.: 83.30 % της τιμής θα ελάμβανε η BIZKAILUR για τους χώρους κατοικίας, συν 100 % της τιμής για τις πρόσθετες κατασκευές (πάρκινγκ, αποθήκη κλπ.).

(25) Συνεπώς, η BIZKAILUR θα κρατούσε το υπόλοιπο 17 % ή 16,70 % αντίστοιχα της τιμής που θα λαμβάνονταν για τις κατοικίες (με εξαίρεση τις πρόσθετες κατασκευές - πάρκινγκ, αποθήκη κλπ. - για τα οποία η Habidite θα κρατούσε ολόκληρη την τιμή πώλησης).

(26) Η Diputación ανέφερε ενδεικτικά ότι για μια κατοικία 75 τ.μ., που θα πωλούνταν με το καθεστώς της μερικής προστασίας το 2006, η Habidite θα ελάμβανε: 143 060,58 (83 % των 75 τ.μ. × 1,351 × 1,7 ευρώ), συν 28 107,6 ευρώ για τους βοηθητικούς χώρους (100 % των 35 τ.μ. × 472,4 ευρώ), από τη συνολική τιμή των 200 459,5 ευρώ στην οποία η BIZKAILUR θα πωλούσε την κατοικία με καθεστώς της μερικής προστασίας (ως *viviendas tasadas*).

(27) Σύμφωνα με το άρθρο A (g) της σύμβασης κατοικιών, κατ' εξαίρεση, η Diputación ή η BIZKAILUR θα πωλούσαν ορισμένες από τις 1 500 κατοικίες της σύμβασης της Habidite στην αγοραία τιμή, στην οποία η Habidite θα αποκτούσε τα ίδια ποσοστά της τιμής πώλησης, όπως όριζε το άρθρο A (e) και αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη (24).

(28) Η Diputación και η BIZKAILUR δεν διενήργησαν δημόσιο διαγωνισμό πριν τη σύναψη της σύμβασης κατοικιών με την Habidite.

Αναστολή του έργου Habidite

(29) Τελικά, το έργο Habidite εγκαταλείφθηκε εκ των πραγμάτων. Η βασική αιτία, σύμφωνα με την Diputación, ήταν το ότι η BIZKAILUR θα επιβαρυνόταν με μεγαλύτερες δαπάνες από αυτές που είχαν αρχικά εκτιμηθεί για την αγορά και προσαρμογή για βιομηχανική χρήση του γηπέδου στο οποίο θα κατασκευάζονταν το εργοστάσιο Habidite.

(30) Η Diputación γνωστοποίησε [15] ότι, από τον Μάιο 2007 έως τον Απρίλιο 2008, η BIZKAILUR είχε αγοράσει έκταση 205 487,73 τ.μ. για το εν λόγω έργο, για την οποία είχε καταβάλει συνολικό ποσό 4,7 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με την Diputación, η αγορά πρόσθετης έκτασης 95 000 τ.μ. ήταν αναγκαία, με κατ' εκτίμηση πρόσθετη δαπάνη 2,6 εκατ. ευρώ. Κατά τις εκτιμήσεις, το κόστος προσαρμογής του οικοπέδου για βιομηχανική χρήση ανερχόταν τον Μάρτιο του 2009 σε 28,5 εκατ. ευρώ.

[15] Βάσει των πληροφοριών που υπέβαλε η Diputación στις 23 Σεπτεμβρίου 2009, πριν την κίνηση της επίσημης διαδικασίας έρευνας.

(31) Η BIZKAILUR είχε ήδη αποκτήσει την ιδιοκτησία της γης με την προοπτική ότι το εξεταζόμενο έργο δεν θα μεταβιβαζόταν στη Habidite.

III. **Η ΑΠΟΦΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ**

(32) Στην απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας, της 2ας Δεκεμβρίου 2009 ([16]), η Επιτροπή έκρινε ότι τόσο η σύμβαση οικοπέδου όσο και η σύμβαση κατοικιών ενείχε, κατά τα φαινόμενα, στοιχείο κρατικής ενίσχυσης, κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Επίσης, η ενίσχυση δεν ήταν, εκ πρώτης όψεως, συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη βάσει των σχετικών κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων.

Ύπαρξη ενίσχυσης

(33) Όσον αφορά τη σύμβαση οικοπέδου, η Επιτροπή έκρινε αρχικά ότι οι όροι της αποπληρωμής από τον δικαιούχο της αγοράς και της προσαρμογής του γηπέδου ήταν παρόμοιοι με άτοκο δάνειο, παρέχοντας στην Habidite πλεονέκτημα το οποίο δεν θα μπορούσε να αποκομίσει στην αγορά.

(34) Όσον αφορά τη σύμβαση κατοικιών, η απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας επισήμανε ότι η τιμή που πρέπει να καταβάλει η BIZKAILUR για τις 1 500 κατοικίες δεν ήταν, κατά τα φαινόμενα, η συνήθης αγοραία τιμή, εφόσον ο δικαιούχος είχε εκτιμήσει στο δικό του επιχειρηματικό σχέδιο ότι η μέση τιμή που θα κατέβαλε η BIZKAILUR θα ήταν 2 012,19 ευρώ/τ.μ., ενώ η μέση τιμή που εκτιμήθηκε ότι θα λαμβάνονταν στην αγορά θα ήταν 1 762,6 ευρώ/τ.μ.

(35) Η Επιτροπή επισήμανε ακόμη διάφορες ενδείξεις ύπαρξης πλεονεκτήματος προς όφελος της Habidite με βάση την απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση *P&O Ferries* ([17]): (α) η σύμβαση κατοικιών δεν ανατέθηκε με διαδικασία διαγωνισμού· (β) ούτε η Diputación Foral de Bizkaia ούτε η BIZKAILUR ισχυρίστηκαν ούτε απέδειξαν την ανάγκη παροχής κοινωνικής στέγης, και (γ) η σύμβαση κατοικιών παρείχε τη δυνατότητα να πωληθούν στην αγορά ορισμένες από τις 1 500 κατοικίες που αγόρασε η Habidite. Επισημαίνεται ακόμη ότι η αγορά ενός μεγάλου μέρους της παραγωγής του νέου εργοστασίου κατά τα πρώτα έτη της λειτουργίας του περιόρισε τους συνήθεις εγγενείς κινδύνους ενός νέου επενδυτικού σχεδίου. Όσον αφορά το κριτήριο της χρησιμοποίησης κρατικών πόρων και του καταλογισμού στο κράτος, η απόφαση επισήμανε, σε σχέση με τα δυνητικά στοιχεία κρατικής ενίσχυσης και στις δύο συμβάσεις, ότι η BIZKAILUR είναι εταιρεία υπό την πλήρη ιδιοκτησία και τον έλεγχο των δημόσιων αρχών και εκτελεί καθήκοντα που της αναθέτει το κράτος. Αναφορικά με τον επιλεκτικό χαρακτήρα, επισημάνθηκε ότι οι συμβάσεις σαφώς ωφέλησαν αποκλειστικά την Habidite και τον όμιλο AFER. Σχετικά με τη νόθευση του ανταγωνισμού και τον επηρεασμό των συναλλαγών στο εσωτερικό της Ένωσης, επισημάνθηκε ότι η Habidite δραστηριοποιούνταν στον κατασκευαστικό κλάδο, όπου ο ανταγωνισμός είναι ισχυρότατος και η χορήγηση ενίσχυσης σε μια επιχείρηση θα μπορούσε να προκαλέσει ζημία σε επιχειρήσεις άλλων κρατών μελών.

Το συμβιβάσιμο

(36) Στην απόφαση για την κίνηση διαδικασίας, διατυπώθηκαν αμφιβολίες όσον αφορά το συμβιβάσιμο με τη Συνθήκη της ενίσχυσης που ενδεχομένως ενείχαν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις, με βάση τα κριτήρια συμβατότητας που ορίζουν οι κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής σχετικά με τις περιφερειακές εθνικές ενισχύσεις την περίοδο 2007-2013 ([18]), τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 800/2008 της Επιτροπής της 6ης Αυγούστου 2008 για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την κοινή αγορά, κατ' εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της Συνθήκης ([19]), και το προσωρινό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η πρόσβαση στη χρηματοδότηση κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρηματοπιστωτικής και οικονομικής κρίσης ([20]).

IV. **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΙΣΠΑΝΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ**

(37) Οι ισπανικές αρχές δεν υπέβαλαν παρατηρήσεις σχετικά με την απόφαση για την κίνηση διαδικασίας (βλ. αιτιολογική σκέψη 3 ανωτέρω), αλλά υπέβαλαν συμπληρωματικά στοιχεία απαντώντας σε αιτήσεις της Επιτροπής μετά την έκδοση της απόφασης για την κίνηση διαδικασίας και απάντησαν επίσης και σε ορισμένα από τα επιχειρήματα που προέβαλε η Habidite. Οι απαντήσεις αυτές και τα συμπληρωματικά στοιχεία παρατίθενται συνοπτικά στις αιτιολογικές σκέψεις (48) έως (54).

V. **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΡΙΤΩΝ ΜΕΡΩΝ**

(38) Όπως αναφέρεται στις αιτιολογικές σκέψεις (3) και (6), η Habidite υπέβαλε παρατηρήσεις σχετικά με την απόφαση για την κίνηση διαδικασίας στις 9 Απριλίου 2010 και συμπληρωματικά στοιχεία και παρατηρήσεις στις 27 Ιουλίου 2010, 6 Απριλίου 2011 και 7 Ιουλίου 2011. Με τα έγγραφα αυτά, η Habidite παρουσίασε συναφή πραγματικά στοιχεία τα οποία δεν ήταν γνωστά στην Επιτροπή όταν εξέδωσε την απόφαση για την κίνηση διαδικασίας και προέβαλε επιχειρήματα για να αντικρούσει τον ισχυρισμό ότι οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις ενείχαν στοιχείο κρατικής ενίσχυσης. Τα επιχειρήματα αυτά και τα πρόσθετα πραγματικά στοιχεία που υπέβαλε η Habidite παρουσιάζονται συνοπτικά στις αιτιολογικές σκέψεις (39) έως (47).

Πραγματικά στοιχεία

(39) Πρώτον, η Habidite δήλωσε ότι είχε συναφθεί και τρίτη σύμβαση την ίδια ημερομηνία με αυτήν των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών (15 Δεκεμβρίου 2006). Με αυτή την τρίτη σύμβαση (εφεξής «σύμβαση ενίσχυσης για κατάρτιση»), η Diputación δεσμεύτηκε να χορηγήσει στη Habidite ενίσχυση κατάρτισης για τους 1 100 νεοπροσληφθέντες στο εργοστάσιο της Habidite. Συγκεκριμένα, η Diputación ανέλαβε να καλύψει τα έξοδα κατάρτισης των 1 100 εργαζομένων, ενώ η Habidite από την πλευρά της δεσμεύτηκε να

([16]) Βλ. υποσημείωση 2 ανωτέρω.

([17]) Βλ. συνεκδικασθείσες υποθέσεις T-116/01 και T-118/01 *P&O European Ferries (Bizkaia) and Diputación Foral de Bizkaia κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2003, σ. II-2957.

([18]) ΕΕ C 54 της 4.3.2006, σ. 13.

([19]) ΕΕ L 214 της 9.8.2008, σ. 3.

([20]) ΕΕ C 83 της 7.4.2009, σ. 1, ενοποιημένη έκδοση

διατηρήσει τις 1 100 νέες θέσεις απασχόλησης για διάστημα τουλάχιστον 5 ετών. Η σύμβαση ενίσχυσης κατάρτισης αναστάλθηκε επίσης εκ των πραγμάτων λόγω της μη υλοποίησης του έργου της Habidite (βλ. αιτιολογικές σκέψεις (29) έως (31)).

(40) Δεύτερον, η Habidite υπέβαλε έγγραφα που αποδεικνύουν ότι το έργο Habidite είχε λάβει, με απόφαση της *Gobierno Vasco* (κυβέρνηση της Χώρας των Βάσκων) της 30ής Δεκεμβρίου 2008, περιφερειακή ενίσχυση συνολικού ύψους 6 εκατ. ευρώ κατ' εφαρμογή του καθεστώτος περιφερειακών ενισχύσεων απαλλαγής κατά κατηγορία XR 175/2007 ([21]).

(41) Τρίτον, η Habidite δήλωσε ότι, μετά την αναστολή του έργου Habidite, υπέβαλε, με επιστολές της 6ης Φεβρουαρίου 2009 και 17ης Σεπτεμβρίου 2009, διοικητικές καταγγελίες για μη συμμόρφωση της Diputación και της BIZKAILUR με τις υποχρεώσεις τις οποίες ανέλαβαν βάσει των τριών συμβάσεων. Η Habidite ανέφερε ακόμη ότι είχε την πρόθεση να ασκήσει αγωγές αποζημίωσης ενώπιον του αρμόδιου ισπανικού δικαστηρίου.

Ύπαρξη ενίσχυσης και συμβιβάσιμο

(42) Η Habidite υποστηρίζει ότι οι συμβάσεις γηπέδου και κατοικιών δεν τηρούν σωρευτικά τα κριτήρια ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

(43) Όσον αφορά την ύπαρξη άλλων στοιχείων κρατικής ενίσχυσης εκτός από το στοιχείο του πλεονεκτήματος, η Habidite πρόβαλε τα ακόλουθα επιχειρήματα, που είναι κοινά και για τις δύο κοινοποιηθείσες συμβάσεις:

(α) Οι δύο συμβάσεις δεν συνεπάγονται μεταβίβαση κρατικών πόρων διότι, εφόσον αφορούν συναλλαγές με ισότιμους όρους ανταγωνισμού, δεν προκαλούν απώλεια δημόσιων πόρων (σύμφωνα με την απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση *PreussenElektra* ([22])).

(β) Δεν πρέπει να τεκμαίρεται ότι η σύμβαση κατοικιών πληροί το κριτήριο της επιλεκτικότητας για τον αποκλειστικό λόγο ότι δεν ανατέθηκε με διαδικασία δημόσιου διαγωνισμού. Με βάση το *Real Decreto Legislativo No* 781/1986 *de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23]) και το άρθρο 31 της οδηγίας 2004/18/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 31ης Μαρτίου 2004 για τις δημόσιες συμβάσεις ([24]), επιτρέπεται η απευθείας ανάθεση συμβάσεων, δηλ. χωρίς ανοικτό διαγωνισμό, όταν αυτό δικαιολογείται από τον τεχνικό χαρακτήρα του έργου ή για λόγους προστασίας αποκλειστικών δικαιωμάτων.

(γ) Ο μοναδικός χαρακτήρας των προκατασκευασμένων δομικών στοιχείων Habidite, όσον αφορά τα χαρακτηριστικά του προϊόντος και την τεχνολογία συναρμολόγησης, αποκλείουν τη δυνατότητα νόθευσης του ανταγωνισμού ή επηρεασμού των συναλλαγών μεταξύ των κρατών μελών. Στις υποθέσεις N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* και N-04059 *TDR Capital/Agelco,* η ισπανική αρχή ανταγωνισμού όρισε ως σχετική αγορά την αγορά «παραγωγής, πώλησης και μίσθωσης προκατασκευασμένων κατοικιών». Σύμφωνα με αυτόν τον ορισμό, λόγω της μοναδικότητας των δομικών στοιχείων Habidite δεν υπάρχουν άμεσοι ανταγωνιστές που θα μπορούσαν να υποστούν ζημία από τις δύο συμβάσεις. Επιπλέον, η απόφαση της Επιτροπής στην υπόθεση M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* ([25]), έκρινε ότι η αγορά προκατασκευασμένων κτιρίων είναι τοπική ή περιφερειακή, διότι το κόστος μεταφοράς αποκλείει τη δυνατότητα ανταγωνισμού από μεγαλύτερες αποστάσεις. Οι τιμές της Habidite ήταν από κάθε άποψη ανταγωνιστικές λόγω των τεχνολογικών χαρακτηριστικών του προϊόντος.

(44) Η Habidite πρόβαλε επίσης ειδικά αναλυτικά επιχειρήματα υποστηρίζοντας ότι καμία από τις δύο κοινοποιηθείσες συμβάσεις δεν της απέφερε πλεονέκτημα.

(45) Όσον αφορά τη σύμβαση κατοικιών, η Habidite ουσιαστικά ισχυρίζεται ότι δεν θα μπορούσε να αποκομίσει κανένα πλεονέκτημα, διότι στην πραγματικότητα οι ορισθείσες τιμές πώλησης δεν ήταν υψηλότερες αλλά κατώτερες από τις αγοραίες τιμές. Συγκεκριμένα:

(α) Οι τιμές που θα ελάμβανε η Habidite βάσει της σύμβασης κατοικιών ήταν εξ ορισμού χαμηλότερες από τα επίπεδα της αγοράς, δεδομένου ότι οι κατοικίες θα πωλούνταν από την BIZKAILUR σε ρυθμιζόμενες, χαμηλότερες από τις αγοραίες τιμές που ορίζονται με νόμο για τις κατοικίες που πωλούνται βάσει του καθεστώτος μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*) – βλ. αιτιολογικές σκέψεις (14) έως (19).

(β) Η μέση τιμή την οποία θα κατέβαλε η BIZKAILUR για τις κατασκευαζόμενες από την Habidite κατοικίες, δηλ. 2 010,19 ευρώ/τ.μ., ήταν συγκρίσιμη με τις μέσες τιμές τις οποίες κατέβαλε η BIZKAILUR την περίοδο εκείνη βάσει παρόμοιων συμβάσεων για την κατασκευή κατοικιών προς πώληση υπό καθεστώς προστασίας και μερικής προστασίας. Ενδεικτικά, σύμφωνα με την Habidite, το 2007 η BIZKAILUR κατέβαλε για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών στο Lemoiz 2 277 ευρώ/τ.μ., στη Ziérbana 1 964 ευρώ/τ.μ. και στην Areatza 2 021ευρώ/τ.μ.. Το 2007, η μέση τιμή κατοικιών που πωλήθηκαν υπό καθεστώς μερικής προστασίας (*viviendas tasadas*) σε τέσσερις δήμους της Bizkaia ήταν 1 808,69 ευρώ/τ.μ. για κατοικίες 84 τ.μ. ([26]).

([21]) Δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Χώρας των Βάσκων αριθ. 194 της 8.10.2007.
([22]) Υπόθεση C 379/1998 *PreussenElektra,* Συλλογή 2001, σ. I-2099.
([23]) B.O.E. 96 της 22.04.1986.
([24]) ΕΕ L 134 της 30.4.2004, σ. 114.
([25]) ΕΕ C 239 της 25.3.2001, σ. 9.
([26]) Βλ. www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

(γ) Σε κάθε περίπτωση, η Habidite θα ελάμβανε μόνο το 83 % και, αντίστοιχα, το 83,30 % αυτής της μέσης τιμής των 2 010,19 ευρώ/τ.μ. (για κατοικίες επιφάνειας μικρότερης των 75 τ.μ.) βάσει της σύμβασης κατοικιών - βλ. αιτιολογικές σκέψεις (24) έως (25). Ως προς αυτό, η απόφαση για την κίνηση διαδικασίας λανθασμένα ανέφερε ότι η τιμή των 2 010,19 ευρώ/τ.μ. ήταν η τιμή την οποία θα ελάμβανε εξ ολοκλήρου η Habidite βάσει της εν λόγω σύμβασης.

(δ) Η μέση τιμή την οποία θα κατέβαλε η BIZKAILUR για τις κατασκευαζόμενες από την Habidite κατοικίες ήταν σαφώς κατώτερη από τα επίπεδα των τιμών για ισοδύναμες κατοικίες που πωλούνται ελεύθερα στην αγορά της εν λόγω επαρχίας. Το 2007, η μέση τιμή στην αγορά της επαρχίας Bizkaia ήταν 2 921,9 ευρώ/τ.μ. ([27])

(46) Σε σχέση με τη σύμβαση οικοπέδου, η Habidite ισχυρίζεται ότι δεν θα αποκόμιζε κανένα πλεονέκτημα διότι, κατά την άποψή της, θα έπρεπε να επιστρέψει στην BIZKAILUR όχι μόνο τις δαπάνες για την αγορά και τη προσαρμογή του γηπέδου, όπως όριζε η σύμβαση, αλλά και τα έξοδα χρηματοδότησης αυτής της συναλλαγής.

(47) Επιπλέον, η Habidite αμφισβητεί τις δαπάνες κατά την εκτίμηση της Diputación για την αγορά και την προσαρμογή του γηπέδου. Σύμφωνα με τη σύμβαση οικοπέδου, η BIZKAILUR θα αγόραζε έκταση μόνο 101 403 τ.μ. για το εν λόγω έργο και όχι 205 000 τ.μ. όπως ανέφερε η Diputación. Ακόμη, είναι ανακριβές το ποσό των εξόδων για τη προσαρμογή γηπέδου επιφάνειας 254 778 τ.μ. για βιομηχανική χρήση, που κατά τους ισχυρισμούς της Diputación ανέρχονται σε 28,5 εκατ. ευρώ. Τα έξοδα αυτά κατά τα φαινόμενα αντιστοιχούν στα έξοδα τα οποία πραγματοποίησε η Diputación για ένα άλλο έργο, συγκεκριμένα την κατασκευή του αυτοκινητόδρομου Kadagua, τμήμα Kastrexana Arbuio-Sodupe. Η Habidite ισχυρίζεται ακόμη ότι το οικόπεδο που αγοράστηκε για το έργο της Habidite χρησιμοποιήθηκε παράνομα για τη διάθεση αποβλήτων, όπως έκρινε απόφαση εθνικού δικαστηρίου (απόφαση αριθ. 148/2010 της 1ης Σεπτεμβρίου 2010 του Πρωτοδικείου Barakaldo).

VI. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΙΣΠΑΝΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ HABIDITE

(48) Απαντώντας στις ερωτήσεις της Επιτροπής, η Diputación επιβεβαίωσε την αναστολή της εκτέλεσης του έργου Habidite και ότι οι συμβατικές υποχρεώσεις που είχαν αναληφθεί έναντι της Habidite βάσει των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών δεν είχαν τηρηθεί.

(49) Όσον αφορά τη σύμβαση ενίσχυσης κατάρτισης (βλ. αιτιολογική σκέψη (39) ανωτέρω), η Diputación εφιστά την προσοχή στο γεγονός ότι η δέσμευση αυτή για την παροχή ενίσχυσης κατάρτισης σε 1 100 απασχολούμενους του εργοστασίου Habidite ήταν, σύμφωνα με το άρθρο 10 της σύμβασης, όρος για τη συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία, που περιλαμβάνει εμμέσως πιθανή ανακοίνωση της Επιτροπής ή εκκαθάριση βάσει των εφαρμοστέων κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις. Η Diputación επιβεβαιώνει ότι η επίμαχη ενίσχυση κατάρτισης δεν εκταμιεύθηκε.

(50) Όταν ρωτήθηκε η Diputación σχετικά με τη σχέση ανάμεσα στις κοινοποιηθείσες συμβάσεις και την περιφερειακή ενίσχυση που χορήγησε το 2008 η βασκική κυβέρνηση και αν και οι δύο δέσμες μέτρων αφορούσαν το ίδιο επενδυτικό σχέδιο, η Diputación δεν απέκλεισε ότι το επενδυτικό σχέδιο ήταν το ίδιο, αλλά επισήμανε ότι αυτό δεν σήμαινε κατ' ανάγκη ότι οι επιλέξιμες δαπάνες επένδυσης τις οποίες έλαβε υπόψη το 2008 η περιφερειακή κυβέρνηση για την ενίσχυση των 6 εκατ. ευρώ ήταν οι ίδιες επιλέξιμες δαπάνες του έργου με αυτές του 2006 όταν υπεγράφησαν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις. Ως προς αυτό, η Diputación παραπέμπει στις πληροφορίες που υπέβαλαν η βασκική κυβέρνηση και η Habidite.

(51) Σχετικά με την οφειλόμενη αποπληρωμή από την Habidite βάσει της σύμβασης οικοπέδου, και ιδίως το επιχείρημα της Habidite ότι, κατά την άποψή της, οι υποχρεώσεις αποπληρωμής περιελάμβαναν τα έξοδα χρηματοδότησης που συνδέονται με την αγορά και την προσαρμογή του οικοπέδου, η Diputación παραπέμπει στην ακριβή διατύπωση της σύμβασης οικοπέδου. Το άρθρο 1 (vi) της σύμβασης οικοπέδου αναφέρει τα ακόλουθα: «Η τιμή την οποία θα καταβάλει [η Habidite] είναι ίση με το πραγματικό κόστος με το οποίο θα επιβαρυνθεί η BIZKAILUR S.A. […] για την αγορά του οικοπέδου που περιγράφεται […]» (η έμφαση είναι των συντακτών).

(52) Τέλος, σύμφωνα με τις πληροφορίες που έχει στη διάθεσή της η Diputación, η Habidite και ο όμιλος AFER δεν χαρακτηρίζονταν προβληματικές επιχειρήσεις κατά την έννοια των σημείων 9, 10 και 11 των κατευθυντήριων γραμμών Δ&Α κατά τον χρόνο σύναψης των δύο κοινοποιηθεισών συμβάσεων.

(53) Η βασκική κυβέρνηση υπέβαλε στοιχεία σχετικά με την περιφερειακή ενίσχυση των 6 εκατ. ευρώ που χορηγήθηκε στην Habidite στις 30 Δεκεμβρίου 2008, και για την επιλέξιμη

([27]) Στοιχεία που έλαβε η Habidite από τα δεδομένα που δημοσίευσε το Ministerio de Fomento (Ισπανικό Υπουργείο Ανάπτυξης), διαθέσιμα στη διεύθυνση www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

δαπάνη που ελήφθη υπόψη για τη χορήγηση της εν λόγω ενίσχυσης. Οι κατηγορίες επιλέξιμων δαπανών παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

Συνολική επένδυση (εκατ. ευρώ)	90,42
Δαπάνες E&A	13,71
Επιλέξιμες δαπάνες, εκ των οποίων:	76,71
ΤΠ	2,85
Οικόπεδο	*5,5*
Κτίρια	34,76
Τεχνικός εξοπλισμός	19,14
Μηχανολογικός εξοπλισμός	11,94
Άλλες εγκαταστάσεις	0,737
Εξοπλισμός ΤΠ	0,965
Επιπλέον οικόπεδο και κτίρια	3,9
Συνολικές επιλέξιμες δαπάνες	72,8
Χορηγηθείσα ενίσχυση	6

(54) Η ενίσχυση αυτή δεν έχει εκταμιευθεί. Σύμφωνα με το σημείο 65 των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις 2007-2013 ([28]), της 19ης Φεβρουαρίου 2009, οι ισπανικές αρχές υπέβαλαν στην Επιτροπή το δελτίο πληροφοριών για ενισχύσεις που χορηγούνται σε μεγάλα επενδυτικά σχέδια χωρίς υποχρέωση κοινοποίησης βάσει ενός υφιστάμενου καθεστώτος ενισχύσεων ([29]).

VII. **ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

Μέτρα που δεν καλύπτονται από την παρούσα απόφαση

(55) Η παρούσα απόφαση δεν αφορά (α) τη σύμβαση ενίσχυσης κατάρτισης που συνάφθηκε μεταξύ της Diputación και της Habidite στις 15 Δεκεμβρίου 2006 και (β) την περιφερειακή ενίσχυση 6 εκατ. ευρώ που χορήγησε η βασκική κυβέρνηση στον όμιλο Habidite στις 30 Δεκεμβρίου 2008, για τους ακόλουθους λόγους.

(56) Όσον αφορά τη σύμβαση ενίσχυσης κατάρτισης που συνάφθηκε από την Diputación και την Habidite την ίδια ημερομηνία με αυτήν των κοινοποιηθεισών συμβάσεων (βλ. αιτιολογικές σκέψεις (39) και (49)), η Επιτροπή επισημαίνει ότι το μέτρο αυτό δεν κοινοποιήθηκε από τις ισπανικές αρχές και δεν καλυπτόταν από την απόφαση για την κίνηση της διαδικασίας. Κατά πάγια πρακτική ([30]), κρατική ενίσχυση θεωρείται ότι χορηγείται κατά τον χρόνο ανάληψης νομικά δεσμευτικής και χωρίς όρους δέσμευσης για την εκταμίευσή της. Το άρθρο 10 της σύμβασης ενίσχυσης κατάρτισης (βλ. αιτιολογική σκέψη (49)) θέτει ως όρο για τη δέσμευση εκταμίευσης της ενίσχυσης κατάρτισης, τη συμμόρφωση με τη συναφή νομοθεσία, που περιλαμβάνει και τους κανόνες της Ένωσης περί κρατικών ενισχύσεων. Εξυπακούεται ότι η ανάληψη υποχρέωσης για την εκταμίευση της ενίσχυσης κατάρτισης που ορίζεται στην εν λόγω σύμβαση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ήταν άνευ όρων κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης. Επιπλέον, οι ισπανικές αρχές επιβεβαίωσαν ότι η προβλεπόμενη από την εν λόγω σύμβαση ενίσχυση κατάρτισης δεν εκταμιεύθηκε. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον το έργο της Habidite στο Alonsotegi δεν υλοποιήθηκε, η ενίσχυση αυτή είναι απίθανο να εκταμιευθεί στο μέλλον.

(57) Η απόφαση δεν εξετάζει ούτε και την περιφερειακή ενίσχυση ύψους 6 εκατ. ευρώ την οποία χορήγησε η βασκική κυβέρνηση στην Habidite στις 30 Δεκεμβρίου 2008 (βλ. αιτιολογικές σκέψεις (40) και (50)). Εντούτοις, πρέπει να επισημανθεί ότι οι καλυπτόμενες από την παρούσα απόφαση δύο κοινοποιηθείσες συμβάσεις και η χορηγηθείσα το 2008 περιφερειακή ενίσχυση αφορούν το ίδιο επενδυτικό σχέδιο, δηλ. τη δημιουργία του εργοστασίου κατασκευής δομικών στοιχείων της Habidite στο Alonsotegi. Ούτε η βασκική κυβέρνηση ούτε η Diputación αμφισβήτησαν ειδικά αυτή τη διαπίστωση (βλ. αιτιολογική σκέψη (50)).

(58) Σύμφωνα με το σημείο 66 των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις 2007-2013 ([31]), οι ισπανικές αρχές πρέπει να διασφαλίσουν την τήρηση των διατάξεων σχετικά με τη συσσώρευση ενισχύσεων που εφαρμόζονται στην περιφερειακή ενίσχυση του 2008.

(59) Επιπλέον, πρέπει να υπενθυμιστεί ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που υπέβαλε η Diputación (βλ. αιτιολογική σκέψη (30)), η αγορά του αναγκαίου οικοπέδου για την υλοποίηση του εξεταζόμενου επενδυτικού σχεδίου άρχισε τον Μάιο του 2007 και στη συνέχεια, μέχρι τον Απρίλιο του 2008, αγοράστηκαν διάφορα οικόπεδα για τον ίδιο σκοπό. Έτσι, το έργο άρχισε ήδη να υλοποιείται τον Μάιο του 2007. Σύμφωνα με το σημείο 38 των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις 2007-2013 ([32]), για να διασφαλίζεται ότι η περιφερειακή ενίσχυση θα αποτελέσει πραγματικό κίνητρο για την ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών, οι ενισχύσεις είναι δυνατόν να χορηγούνται μόνο στο πλαίσιο καθεστώτων, εφόσον ο δικαιούχος έχει υποβάλει σχετική αίτηση και η αρμόδια για τη διαχείριση του καθεστώτος αρχή έχει εν συνεχεία επιβεβαιώσει εγγράφως ότι, πριν από την έναρξη των εργασιών του σχεδίου, το σχέδιο ικανοποιεί καταρχήν τους όρους επιλεξιμότητας που τίθενται από το εν λόγω καθεστώς.

Εφαρμοστέο δίκαιο

(60) Πριν εκτιμηθούν η ύπαρξη ενίσχυσης και η συμβατότητά της με τη Συνθήκη, η Επιτροπή πρέπει να καθορίσει τους εφαρμοστέους κανόνες κρατικής ενίσχυσης *rationae temporis*.

([28]) ΕΕ C 54 της 4.3.2006, σ. 13.
([29]) Υπόθεση MF 12/2009 *Habidite - Ισπανία*, εκκρεμούσε κατά την ημερομηνία της παρούσας απόφασης.
([30]) Βλ. π.χ. απόφαση της Επιτροπής για την κρατική ενίσχυση C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, ΕΕ L 29 της 2.2.2008, σ. 16.
([31]) Βλ. υποσημείωση 18.
([32]) Βλ. υποσημείωση 18.

(61) Οι συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών υπεγράφησαν στις 15 Δεκεμβρίου 2006, αλλά κοινοποιήθηκαν στην Επιτροπή για επανεξέταση μόλις τον Απρίλιο του 2009. Όπως έχει ήδη αναφερθεί στην αιτιολογική σκέψη (56) ανωτέρω, κατά πάγια πρακτική ([33]), η κρατική ενίσχυση θεωρείται ότι χορηγείται κατά τον χρόνο ανάληψης νομικά δεσμευτικής και χωρίς όρους δέσμευσης για την εκταμίευσή της. Στην περίπτωση των δύο κοινοποιηθεισών συμβάσεων, αυτή η νομικά δεσμευτική και χωρίς όρους δέσμευση αναλήφθηκε στις 15 Δεκεμβρίου 2006, όταν η Diputación και η BIZKAILUR υπέγραψαν τις δύο κοινοποιηθείσες συμβάσεις. Κάθε ενεχόμενη ενίσχυση στις δύο συμβάσεις είναι, συνεπώς, παράνομη, εφόσον χορηγήθηκε κατά παράβαση της υποχρέωσης κοινοποίησης που ορίζεται στο άρθρο 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης.

(62) Σύμφωνα με την απόφαση στην υπόθεση *CELF/SIDE* ([34]), κάθε εκ των υστέρων κοινοποίηση ή διαπίστωση της συμβατότητας δεν αναιρεί τον παράνομο χαρακτήρα ενίσχυσης που χορηγήθηκε κατά παράβαση της υποχρέωσης κοινοποίησης ή αναμονής. Όπως αναφέρεται στην ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τον καθορισμό των εφαρμοστέων κανόνων για την εκτίμηση παράνομης κρατικής ενίσχυσης ([35]), οι εφαρμοστέοι κανόνες στην παράνομη ενίσχυση είναι οι κανόνες που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της ενίσχυσης - στην προκειμένη περίπτωση, στις 15 Δεκεμβρίου 2006. Οι αρχές αυτές επιβεβαιώνονται επίσης από τα σημεία 63 και 105 των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές περιφερειακές ενισχύσεις 2007-2013 ([36]). Η Επιτροπή θα βασιστεί, συνεπώς, στους κανόνες κρατικών ενισχύσεων που ίσχυαν στις 15 Δεκεμβρίου 2006, όταν υπεγράφησαν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις, κατά την εκτίμηση τόσο της ύπαρξης ενίσχυσης όσο και του συμβιβάσιμου της.

VII.1. **Ύπαρξη ενίσχυσης**

(63) Για να διαπιστώσει εάν τα υπό εξέταση μέτρα ενέχουν στοιχείο κρατικής ενίσχυσης, η Επιτροπή οφείλει να εξετάσει αν πληρούν σωρευτικά τους όρους του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης. Η διάταξη αυτή ορίζει ότι «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 μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν η παρούσα συνθήκη ορίζει άλλως». Αυτά τα σωρευτικά κριτήρια εξετάζονται κατά σειρά κατωτέρω για κάθε μία από τις δύο κοινοποιηθείσες συμβάσεις.

VII.1.1 *Μέτρο 1: Σύμβαση οικοπέδου*

Χρήση κρατικών πόρων και καταλογισμός στο κράτος

(64) Ένα από τα κριτήρια για να διαπιστωθεί αν ένα συγκεκριμένο μέτρο ενέχει στοιχείο κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης είναι η χρήση κρατικών πόρων, είτε μέσω της εκταμίευσης κρατικών πόρων ή ως διαφυγόντα έσοδα για το κράτος. Επιπλέον, κατά πάγια νομολογία ([37]), οι πόροι δημόσιων ή ιδιωτικών επιχειρήσεων στις οποίες οι κρατικές αρχές μπορούν να ασκήσουν καθοριστικό έλεγχο, είτε άμεσα είτε έμμεσα, χαρακτηρίζονται επίσης ως κρατικοί πόροι από την άποψη ότι παραμένουν υπό κρατικό έλεγχο και, ως εκ τούτου, διαθέσιμοι στις αρμόδιες δημόσιες αρχές. Ως προς αυτό, η Επιτροπή επισημαίνει τα ακόλουθα στις αιτιολογικές σκέψεις (65) και (65).

(65) Πρώτον, η σύμβαση οικοπέδου συνάφθηκε από κοινού από την Diputación και την BIZKAILUR. Η σύμβαση περιέχει διάφορες σαφείς ενδείξεις ότι, εντός του πλαισίου της παρούσας σύμβασης, η BIZKAILUR ενεργούσε ως «βραχίονας» της Diputación. Η σύμβαση οικοπέδου υπογράφηκε εξ ονόματος της Diputación και της BIZKAILUR από τον *Diputado General* (Πρόεδρο) της Diputación. Το σημείο 2 του προοιμίου της σύμβασης οικοπέδου ορίζει ότι οι στόχοι δημόσιας πολιτικής της Diputación, ως κατόχου της BIZKAILUR κατά 100 %, περιλαμβάνουν την προώθηση νέων και καινοτόμων επενδυτικών σχεδίων, τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης και τη διευκόλυνση της πρόσβασης στην κοινωνική κατοικία για πολίτες της επαρχίας της Bizkaia. Το σημείο 5 του προοιμίου της σύμβασης οικοπέδου προβλέπει ότι η σύμβαση συνάπτεται με στόχο να επιδιωχθούν, είτε άμεσα είτε μέσω δημοσίων επιχειρήσεων, όπως η BIZKAILUR, οι αναφερόμενοι στο σημείο 2 του προοιμίου στόχοι οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής.

(66) Δεύτερον, οι πόροι που επρόκειτο να διατεθούν από την BIZKAILUR για την τήρηση των υποχρεώσεών της να αγοράσει το οικόπεδο και να κατασκευάσει το εργοστάσιο της Habidite στο Alonsotegi και να το προσαρμόσει για βιομηχανική χρήση ήταν υπό τον έλεγχο της Diputación. Από το 1999 και μετά, η BIZKAILUR ανήκε κατά 100 % και ελέγχονταν από την Diputación. ([38]) Πληρούνται οι ακόλουθοι «οργανικοί» και «διαρθρωτικοί» δείκτες που θεσπίστηκαν με την απόφαση στην υπόθεση *Stardust Marine* ([39]) οι οποίοι καθορίζουν αν οι ενέργειες της BIZKAILUR στο πλαίσιο της σύμβασης οικοπέδου καταλογίζονται στο κράτος:

(α) το πεδίο των ενεργειών της BIZKAILUR εντός του πλαισίου της σύμβασης οικοπέδου καθορίζονταν από την Diputación·

(β) για τους σκοπούς της εν λόγω σύμβασης, η BIZKAILUR ενεργούσε ρητά για λογαριασμό της Diputación·

([33]) Βλ. π.χ. απόφαση της Επιτροπής για την κρατική ενίσχυση C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, ΕΕ L 29 της 2.2.2008, σ. 16.
([34]) Υπόθεση C-199/06 *CELF/SIDE*, Συλλογή 2008, σ. I-469.
([35]) ΕΕ C 119 της 22.5.2002, σ. 22.
([36]) Βλ. υποσημείωση 18.
([37]) Βλ. π.χ. υπόθεση C-278/00 *Ελλάδα κατά Επιτροπής* Συλλογή 2004, σ. I-3997, σκέψη 50, C-482/99 *Γαλλία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2002, σ. I-4397, και συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-328/99 και C-399/00 *Ιταλία κατά Επιτροπής (SIM 2 Multimedia)*, Συλλογή 2003, σ. I-4035, σκέψη 33.
([38]) Βλ. http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Υπόθεση C-482/99 *Γαλλία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2002, σ. I-4397.

(γ) ο ειδικός χαρακτήρας των δραστηριοτήτων της BIZKAILUR, που εστιάζονταν αποκλειστικά στην επίτευξη στόχων δημόσιας πολιτικής, δείχνει ότι η επιχείρηση αυτή δεν ήταν ένας συνήθης φορέας της αγοράς που ασκεί ανταγωνισμό με τους όρους της αγοράς.

(67) Με βάση τους δείκτες που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις (65) και (65), το κριτήριο της χρησιμοποίησης κρατικών πόρων και του καταλογισμού στο κράτος κρίνεται ότι ικανοποιείται στην περίπτωση της σύμβασης οικοπέδου.

Επιλεκτικό πλεονέκτημα

(68) Η Επιτροπή εξέτασε τους όρους της αποπληρωμής για το γήπεδο από την Diputación και την BIZKAILUR για το έργο Habidite στο Alonsotegi, όπως ορίζεται στο Μέρος 2, άρθρο 1(vi) και (vii) της σύμβασης οικοπέδου (βλ. επίσης αιτιολογική σκέψη (20) ανωτέρω), και με βάση τα ανωτέρω παρατηρεί τα ακόλουθα στις αιτιολογικές σκέψεις (69) έως (83).

(69) Βάσει του Μέρους δύο, άρθρο 1(vi) της σύμβασης οικοπέδου, η τιμή την οποία πρέπει να καταβάλει η Habidite για το γήπεδο που αγόρασε και προσάρμοσε για βιομηχανική χρήση η BIZKAILUR ήταν «οι πραγματικές δαπάνες που ανέλαβε η BIZKAILUR […] για την αγορά του οικοπέδου […]». Η Habidite ισχυρίστηκε (βλ. αιτιολογική σκέψη (46)) ότι, κατά την άποψή της, στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνονταν και τα έξοδα χρηματοδότησης. Όμως η ερμηνεία αυτή δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή. Η αναφορά στις «πραγματικές δαπάνες για την αγορά του οικοπέδου» είναι αρκετά σαφής και δεν επιδέχεται περαιτέρω ερμηνείας: καλύπτει μόνο την τιμή που πράγματι κατέβαλε η BIZKAILUR για την αγορά του οικοπέδου.

(70) Πρέπει, συνεπώς, να κριθεί ότι, πρώτον, η διατύπωση αυτή αποκλείει σαφώς τις δαπάνες που πραγματοποίησε πράγματι η BIZKAILUR για την προσαρμογή του οικοπέδου για βιομηχανική χρήση.

(71) Δεύτερον, οι διευκολύνσεις αποπληρωμής οι οποίες ορίζονται στο Μέρος δύο, άρθρο 1(vii) της σύμβασης οικοπέδου, δηλαδή η «περίοδος χάριτος» τεσσάρων ετών και η συνακόλουθη κατάτμηση των διαδοχικών τεσσάρων ετήσιων δόσεων αποπληρωμής στο 25 % της τιμής που πράγματι κατέβαλε η BIZKAILUR για την αγορά γηπέδου, ισοδυναμούν ουσιαστικά με άτοκο δάνειο. Η διατύπωση του άρθρου 1 (vii) της σύμβασης οικοπέδου δεν μπορεί να ερμηνευθεί κατά τρόπο που να περιλαμβάνει και τα έξοδα χρηματοδότησης ισόποσου δανείου, δηλ. τους τόκους με τους οποίους θα επιβαρυνόταν η Habidite για παρόμοιο δάνειο από έναν πιστωτή της αγοράς. Πράγματι, είναι αμφίβολο αν ένας ιδιώτης επιχειρηματίας σε παρόμοια κατάσταση με αυτή της BIZKAILUR θα είχε δεχθεί να μην επιβαρυνθεί η Habidite με τα έξοδα προσαρμογής του οικοπέδου και, επιπλέον, ότι θα είχε αποδεχθεί «περίοδο χάριτος» τεσσάρων ετών για την αποπληρωμή της τιμής της αγοράς του οικοπέδου και πλήρη αποπληρωμή εντός 7 ετών από την ημερομηνία μεταβίβασης της ιδιοκτησίας του οικοπέδου στη Habidite, χωρίς κανένα τόκο γι' αυτή τη χρηματοδότηση.

(72) Σύμφωνα με τα συμπεράσματα στις αιτιολογικές σκέψεις (69) έως (71), πρέπει να εξαχθεί ότι η Habidite θα είχε αποκομίσει πλεονέκτημα από τη σύμβαση οικοπέδου το οποίο δεν θα αποκτούσε με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Το πλεονέκτημα συνίσταται στα ακόλουθα δύο στοιχεία:

(α) στους διαφυγόντες τόκους για δάνειο που αντιστοιχεί στις συνολικές δαπάνες τις οποίες πραγματοποίησε η BIZKAILUR για την αγορά του οικοπέδου σύμφωνα με την εξεταζόμενη σύμβαση - δάνειο διάρκειας 7 ετών, με περίοδο χάριτος 4 ετών και 4 ισόποσες ετήσιες δόσεις αποπληρωμής (καθεμία 25 % του οφειλόμενου ποσού)· και

(β) στις δαπάνες τις οποίες θα πραγματοποιούσε η BIZKAILUR για την προσαρμογή για βιομηχανική χρήση οικοπέδου συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 101 403 τ.μ. που απαιτείται για το εν λόγω έργο, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου (δηλ. τουλάχιστον 81 600 τ.μ. για το εργοστάσιο, 5 300 τ.μ. για γραφεία και πρόσθετες κατασκευές και 14 300 τ.μ. για βιομηχανική χρήση).

(73) Όσον αφορά το πρώτο στοιχείο, δηλ. τους διαφυγόντες τόκους σε σχέση με την αποπληρωμή του ποσού για την αγορά του οικοπέδου, η Επιτροπή εκτιμά ότι αυτή θα ανέρχονταν σε καθαρό ισοδύναμο επιχορήγησης (ΚΙΕ) 13,21 % της τιμής την οποία κατέβαλε η BIZKAILUR για την αγορά του γηπέδου. Αυτό το ΚΙΕ υπολογίστηκε με τον τρόπο που εξηγείται στις αιτιολογικές σκέψεις (74) έως (77).

(74) Σε ένα πρώτο στάδιο, προσδιορίστηκε το επιτόκιο που εφαρμόζεται σε παρόμοιο δάνειο βάσει του επιτοκίου αναφοράς 4,36 % που εφαρμοζόταν στην Ισπανία τον Δεκέμβριο του 2006, όπως αναφέρεται στην ανακοίνωση της Επιτροπής για τα επιτόκια αναφοράς ([40]).

(75) Σε ένα δεύτερο στάδιο, σύμφωνα με την ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με τη μέθοδο καθορισμού των επιτοκίων αναφοράς και προεξόφλησης του 1997 ([41]) (εφεξής «ανακοίνωση της Επιτροπής του 1997», που ίσχυε κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης οικοπέδου), δεν είναι απαραίτητο να προστεθεί πρόσθετο ποσοστό σε αυτό το επιτόκιο αναφοράς για να αντανακλά τα χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου της Habidite. Βάσει της ανακοίνωσης της Επιτροπής του 1997, τα επιτόκια αναφοράς θεωρούνταν ότι απεικονίζουν το μέσο επίπεδο των ισχυόντων επιτοκίων στα διάφορα κράτη μέλη για τα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια (διάρκειας πέντε έως δέκα ετών) που συνοδεύονται

([40]) http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/referencе_rates.html.

([41]) ΕΕ C 273 της 9.9.1997, σ. 3.

με συνήθεις εγγυήσεις. Αυτή η γενική αρχή δεν τροποποιήθηκε ειδικά με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής ([42]). Επειδή δεν υπάρχουν άμεσα στοιχεία για την αξιολόγηση πιστωτικού κινδύνου της Habidite ή του ομίλου AFER κατά την περίοδο εκείνη, η Επιτροπή θεωρεί ότι μπορεί να εικασθεί ότι, εκείνη την περίοδο, η Habidite χαρακτηριζόταν ως κανονική επιχείρηση με συνήθη εξασφάλιση. Πράγματι, τόσο η Diputación όσο και Habidite συμφώνησαν ότι η Habidite και ο όμιλος AFER δεν χαρακτηρίζονταν προβληματικές επιχειρήσεις κατά την έννοια των σημείων 9, 10 και 11 των κατευθυντήριων γραμμών Δ&Α κατά την περίοδο εκείνη (βλ. αιτιολογική σκέψη (52) ανωτέρω).

(76) Σε ένα τρίτο στάδιο, το ακαθάριστο ισοδύναμο επιχορήγησης της ενίσχυσης την οποία ενείχε αυτή η ρύθμιση αποπληρωμής προσαρμόστηκε προκειμένου να ληφθεί υπόψη ο εταιρικός φόρος που θα έπρεπε να είχε καταβληθεί από τον δικαιούχο, ο οποίος την περίοδο εκείνη στην Ισπανία ήταν 35 %.

(77) Με βάση τα στοιχεία που παρατίθενται στις αιτιολογικές σκέψεις (74) έως (76), το ΚΙΕ που προκύπτει γι' αυτό το επιδοτούμενο δάνειο ορίζεται στον κατωτέρω πίνακα:

Ποσό δανείου	100 %
Διάρκεια δανείου	7 έτη
Περίοδος χάριτος αποπληρωμής	4 έτη
Επιτόκιο αναφοράς	4,36 %
Περιθώριο /προσαύξηση	0
Συνολικό εφαρμοστέο επιτόκιο	4,6 %
Ακαθάριστο ισοδύναμο επιχορήγησης της ενίσχυσης	20,33 %
Εταιρικός φόρος	35 %
Καθαρό ισοδύναμο επιχορήγησης (μετά φόρου)	**13,21 %**

(78) Η Επιτροπή επισημαίνει ακόμη ότι το πραγματικό κόστος για την αγορά του οικοπέδου για το εν λόγω έργο, το οποίο αποτελεί τη βάση στην οποία θα πρέπει να εφαρμοστεί το ΚΙΕ για να προσδιοριστεί το ποσό της ενίσχυσης, αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ των μερών. Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη (30) ανωτέρω, η Diputación ισχυρίζεται ότι, έως τον Σεπτέμβριο του 2009, η BIZKAILUR είχε καταβάλει ποσό 4,7 εκατ. ευρώ για την αγορά έκτασης 205 000 τ.μ. και, κατά την εκτίμησή της, θα απαιτούνταν πρόσθετο ποσό 2,6 εκατ. ευρώ για την αγορά της πρόσθετης έκτασης 95 000 τ.μ. που ήταν αναγκαία για την υλοποίηση του εξεταζόμενου έργου. Η Habidite, ωστόσο, ισχυρίζεται ότι η BIZKAILUR δεν ήταν αναγκασμένη να αγοράσει μια τόσο μεγάλη έκταση για το εν λόγω έργο, εφόσον η σύμβαση οικοπέδου όριζε συνολική έκταση μόνο 101 403 τ.μ. (βλ. αιτιολογική σκέψη (47) ανωτέρω).

(79) Όσον αφορά αυτή τη διαφορά, η Επιτροπή επισημαίνει καταρχήν ότι, σύμφωνα με τη συγκεκριμένη διατύπωση του άρθρου 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου, η έκταση για το έργο θα έπρεπε να είναι «τουλάχιστον» 101 403 τ.μ. συνολικά. Δεύτερον, η Επιτροπή δεν μπορεί να διαμορφώσει τεκμηριωμένη άποψη για το θέμα βάσει των στοιχείων που υπέβαλαν τα μέρη κατά τη διάρκεια της επίσημης διαδικασίας έρευνας. Εντούτοις, εφόσον η ενίσχυση στη σύμβαση οικοπέδου δεν έχει εκταμιευθεί και δεν απαιτείται εντολή ανάκτησης, το ζήτημα του ακριβούς ποσού που θα έπρεπε να είχε επιστρέψει η Habidite για την αγορά οικοπέδου μπορεί να παραμείνει ανοικτό. Για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης, είναι αρκετό να προσδιοριστεί το στοιχείο ενίσχυσης που προκύπτει από τους όρους αποπληρωμής οι οποίοι ορίζονται στη σύμβαση οικοπέδου.

(80) Αυτό το στοιχείο ενίσχυσης προσδιορίζεται συνεπώς στο 13,21 % των εξόδων που θα έπρεπε να επιστραφούν στην BIZKAILUR για την αγορά της έκτασης που ήταν αναγκαία για το έργο Habidite, βάσει των όρων του Μέρους δύο, άρθρο 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου. Το ποσό που προσδιορίζεται με τον τρόπο αυτό αντιστοιχεί στους διαφυγόντες τόκους για την BIZKAILUR και τους οποίους θα είχε χρεώσει ένας φορέας της αγοράς για δάνειο διάρκειας 7 ετών, με περίοδο χάριτος 4 ετών και 4 ισόποσες ετήσιες δόσεις αποπληρωμής (καθεμία ύψους 25 % του οφειλόμενου ποσού). Η βάση υπολογισμού αυτού του στοιχείου της ενίσχυσης είναι το πραγματικό κόστος που θα έπρεπε να είχε καταβάλει η BIZKAILUR για την αγορά του οικοπέδου που ορίζεται στο Μέρος δύο, άρθρο 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου.

(81) Παρόμοιες εκτιμήσεις πρέπει να διατυπωθούν όσον αφορά το άλλο στοιχείο ενίσχυσης στη σύμβαση οικοπέδου, δηλ. το κόστος προσαρμογής του γηπέδου για βιομηχανική χρήση - το οποίο, σύμφωνα με τη σύμβαση οικοπέδου, δεν έπρεπε να αποπληρωθεί στη BIZKAILUR (βλ. σχετικά αιτιολογικές σκέψεις (69) και (70)). Και σε αυτή την περίπτωση, τα εμπλεκόμενα μέρη διαφωνούν ως προς τα ποσά. Σύμφωνα με την Diputación, τον Μάρτιο του 2009, τα έξοδα αυτά ανέρχονταν κατ' εκτίμηση σε 28,5 εκατ. ευρώ (βλ. αιτιολογική σκέψη (30)). Η Habidite, ωστόσο, θεωρεί ότι η εκτίμηση αυτή είναι διογκωμένη (βλ. αιτιολογική σκέψη (47)), εν μέρει διότι η BIZKAILUR αγόρασε μεγαλύτερη έκταση από αυτήν που ήταν αναγκαία βάσει της σύμβασης οικοπέδου για το εν λόγω έργο και, εν μέρει, επειδή χρησιμοποίησε μέρος της έκτασης που είχε ήδη χρησιμοποιηθεί για το έργο για άλλους σκοπούς, π.χ. διάθεση αποβλήτων.

([42]) 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, 30.4.2004, σ. 1). Πράγματι, η μεθοδολογία για τον υπολογισμό των επιτοκίων αναφοράς και ανάκτησης τροποποιήθηκε μόλις το 2008, με τη θέσπιση προσαυξήσεων /περιθωρίων επί του επιτοκίου αναφοράς, ώστε να αποτυπώνονται τα χαρακτηριστικά κινδύνου του δικαιούχου και το επίπεδο εξασφαλίσεων (βλ. ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την αναθεώρηση της μεθόδου καθορισμού των επιτοκίων αναφοράς και προεξόφλησης, ΕΕ C 14 της 19.1.2008, σ. 6).

(82) Και σε αυτή την περίπτωση, εφόσον η ενίσχυση δεν έχει εκταμιευθεί και δεν συντρέχει λόγος ανάκτησης, είναι αρκετό για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης να προσδιοριστεί αυτό το στοιχείο της ενίσχυσης στη σύμβαση οικοπέδου: συνίσταται στο συνολικό κόστος με το οποίο θα επιβαρυνόταν η BIZKAILUR για την προσαρμογή του οικοπέδου για βιομηχανική χρήση, βάσει των όρων του Μέρους δύο, άρθρο 1(iii) της σύμβασης οικοπέδου, κόστος το οποίο, σύμφωνα με τη διατύπωση στο Μέρος δύο, άρθρο 1 (vi) της σύμβασης, δεν θα έπρεπε να επιστρέψει η Habidite στην BIZKAILUR.

(83) Η Επιτροπή κρίνει επίσης ότι το πλεονέκτημα που προσδιορίστηκε στις αιτιολογικές σκέψεις (68) έως (77), το οποίο συνίσταται στα δύο στοιχεία που περιγράφονται στις αιτιολογικές σκέψεις (80) και (82), πρέπει να θεωρηθεί επιλεκτικό, εφόσον θα είχε αποδοθεί, βάσει τη σύμβασης οικοπέδου, σε ένα συγκεκριμένο δικαιούχο, δηλ. την Habidite και τον όμιλο AFER στον οποίο ανήκει.

Νόθευση του ανταγωνισμού

(84) Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη (43), η Habidite υποστηρίζει ότι οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις δεν νοθεύουν τον ανταγωνισμό διότι: (α) η σχετική αγορά περιορίζεται στην «παραγωγή, πώληση και εκμίσθωση προκατασκευασμένων δομικών στοιχείων» και (β) τα μοναδικά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των προκατασκευασμένων δομικών στοιχείων Habidite συνεπάγονται ότι η εταιρεία αυτή δεν έχει ανταγωνιστές.

(85) Η Επιτροπή δεν μπορεί να αποδεχθεί τα επιχειρήματα που πρόβαλε η Habidite. Ακόμη και αν τα προκατασκευασμένα δομικά στοιχεία της Habidite θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ιδιαίτερο προϊόν λόγω των χαρακτηριστικών τους, στην προκειμένη περίπτωση, η σχετική αγορά προϊόντος πρέπει να καθοριστεί κατά την ευρύτερη έννοια ως αγορά για την κατασκευή και πώληση κατοικιών γενικά - συμπεριλαμβανομένων και των κατοικιών που πωλούνται στην ελεύθερη αγορά και των κατοικιών που πωλούνται σε ένα τμήμα της αγοράς που υπόκειται σε ρύθμιση (κοινωνική στέγη).

(86) Όπως υποστηρίζει η ίδια η Habidite, οι τιμές των κατοικιών που επρόκειτο να πωληθούν στη BIZKAILUR μπορούν να συγκριθούν με τις τιμές των κατοικιών που πωλούνται στην ελεύθερη αγορά ή των κατοικιών που ενδεχομένως πωλούνται υπό καθεστώς προστασίας ή μερικής προστασίας. Το γεγονός ότι η BIZKAILUR είχε συνάψει συμβάσεις και με άλλους κατασκευαστές εκτός από την Habidite για την πώληση άλλων κατοικιών βάσει του καθεστώτος μερικής προστασίας αποδεικνύει ότι, πράγματι, και άλλοι κατασκευαστές ασκούσαν κατά την περίοδο εκείνη ανταγωνιστική δραστηριότητα με αυτήν της Habidite για την προμήθεια στη BIZKAILUR κατοικιών που θα πωλούνταν υπό καθεστώς προστασίας και μερικής προστασίας.

(87) Επιπλέον, το επιχειρηματικό σχέδιο που υπέβαλε η βασκική κυβέρνηση για να στηρίξει την αίτηση για περιφερειακή ενίσχυση του 2008 (του Νοεμβρίου 2008, σελίδες 10-12), η ίδια η Habidite ανέφερε ότι ήταν σε ανταγωνισμό με κατασκευαστές παραδοσιακών κατοικιών σε διάφορες ισπανικές περιφερειακές αγορές στις οποίες είχε την πρόθεση να πωλήσει τα προϊόντα της (ιδίως στη Χώρα των Βάσκων, τη Ναβάρρα, την Καντάμπρια, την La Rioja, τη Μαδρίτη και την Καταλονία, αλλά και σε άλλες αυτόνομες κοινότητες, σε μικρότερο βαθμό). Έκρινε ότι το συνολικό μερίδιο αγοράς της στην ισπανική αγορά (ελεύθερη αγορά και έργα κοινωνικής κατοικίας) θα αυξάνονταν από 0,4 % το 2011 σε 1 % την περίοδο 2012-2016. Για το έτος 2011, παραδείγματος χάρη, η Habidite έκρινε ότι ο συνολικός αριθμός κατοικιών που θα πωλούνταν σε ολόκληρη την ισπανική αγορά θα ανέρχονταν περίπου σε 320 000 κατοικίες, εκ των οποίων, με παραγωγή 1 403 κατοικιών το 2011, θα κάλυπτε μερίδιο αγοράς 0,4 %. Όσον αφορά ειδικότερα την αγορά στην Χώρα των Βάσκων, κατά την εκτίμηση της Habidite, το μερίδιό της θα αυξανόταν από 0,5 % το 2011 σε ποσοστό άνω του 2,8 % από το 2014 και μετά, με την παραδοχή ότι η συνολική ετήσια ζήτηση για κατοικίες σε αυτή την περιφέρεια θα ήταν 8 000 κατοικίες για την περίοδο 2011-2016.

(88) Κατά πάγια νομολογία, μια ενίσχυση πρέπει να θεωρείται ότι νοθεύει τον ανταγωνισμό εάν ενισχύει την οικονομική θέση και τις ευκαιρίες της δικαιούχου εταιρείας έναντι των ανταγωνιστών της που δεν λαμβάνουν ενίσχυση ([43]). Με βάση αυτή την αρχή και τις ανωτέρω εκτιμήσεις, πρέπει να εξαχθεί ότι η ενίσχυση που χορηγήθηκε στη Habidite και τον όμιλο AFER μέσω της σύμβασης οικοπέδου θα είχε στρεβλωτικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό, διότι θα επέτρεπε στη Habidite να μειώσει το επενδυτικό κόστος που συνήθως βαρύνει την ίδια την εταιρεία και να αποκτήσει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των πραγματικών και δυνητικών ανταγωνιστών της.

Επηρεασμός των συναλλαγών εντός της ΕΕ

(89) Παρομοίως, όπως εξηγείται στις αιτιολογικές σκέψεις (84) έως (87), δεν μπορεί να γίνει αποδεκτό το επιχείρημα της Habidite ότι η σχετική γεωγραφική αγορά είναι μόνο τοπική ή περιφερειακή, ιδίως όσον αφορά τις προκατασκευασμένες κατοικίες, εξαιτίας του κόστους μεταφοράς των προκατασκευασμένων στοιχείων. Λόγω της γεωγραφικής εγγύτητας της Χώρας των Βάσκων με άλλα κράτη μέλη και με τη θάλασσα, το πρόσθετο κόστος μεταφοράς δεν θα ήταν κατά πάσα πιθανότητα καθοριστικό για την εξάλειψη δυνητικών ανταγωνιστών της Habidite σε αυτή την *comunidad autónoma*. Αντιθέτως, τα έξοδα μεταφοράς ενδεχομένως δεν θα εμπόδιζαν την Habidite να ανταγωνίζεται στην αγορά της κατασκευής κατοικιών σε γειτονικά κράτη μέλη.

(90) Σύμφωνα με την ίδια νομολογία με αυτήν που παρατίθεται στην αιτιολογική σκέψη (88), όταν κρατική ενίσχυση ενισχύει την οικονομική θέση μιας επιχείρησης έναντι των ανταγωνιστών της κατά τις συναλλαγές στο εσωτερικό της Ένωσης, πρέπει να θεωρείται ότι οι επιχειρήσεις αυτές επηρεάζονται από την ενίσχυση. Η ενίσχυση μπορεί να επηρεάσει το

([43]) Ενδεικτικά, βλ. υπόθεση 730/79 *Phillip Morris Holland κατά Επιτροπής*, Συλλογή 1980, σ. 2671, σκέψη 11, και υπόθεση C-259/85 *Γαλλία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 198, σ. 4393, σκέψη 24.

εμπόριο στο εσωτερικό της Ένωσης ακόμη και αν η δικαιούχος επιχείρηση δεν συμμετέχει η ίδια σε διασυνοριακές δραστηριότητες ([44]).

(91) Με βάση τις εκτιμήσεις στις αιτιολογικές σκέψεις (89) και (90), η Επιτροπή κρίνει ότι η ενίσχυση που ενέχει η σύμβαση οικοπέδου θα μπορούσε να επηρεάσει τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών.

VII.1.2 *Μέτρο 2: Σύμβαση κατοικιών*

(92) Οι εκτιμήσεις στις αιτιολογικές σκέψεις (64) έως (67), (84) έως (88) και (89) έως (90) σχετικά με τα κριτήρια χρησιμοποίησης κρατικών πόρων και καταλογισμού στο κράτος, νόθευσης του ανταγωνισμού και επηρεασμού του εμπορίου στο εσωτερικό της Ένωσης στον ορισμό της κρατικής ενίσχυσης εφαρμόζονται επίσης, κατ' αναλογία, στη σύμβαση κατοικιών. Κατά συνέπεια, στις αιτιολογικές σκέψεις (93) έως (96), θα εξεταστεί μόνο το κριτήριο του επιλεκτικού πλεονεκτήματος.

Επιλεκτικό πλεονέκτημα

(93) Όπως εξηγείται στην αιτιολογική σκέψη (45), η Habidite υποστηρίζει ότι η σύμβαση κατοικιών δεν παρείχε κανένα πλεονέκτημα σε αυτήν διότι, κατ' ουσίαν, οι τιμές που έπρεπε να καταβάλει η BIZKAILUR για τις 1 500 κατοικίες που θα κατασκεύαζε η Habidite βάσει της εν λόγω σύμβασης ήταν κατώτερες από τις τιμές της αγοράς.

(94) Συγκεκριμένα, η Habidite καταρχήν ισχυρίζεται ότι οι 1 500 κατοικίες τις οποίες έπρεπε να παραδώσει η Habidite βάσει της παρούσας σύμβασης θα πωλούνταν από τη BIZKAILUR υπό καθεστώς μερικής προστασίας (ως *viviendas tasadas*) σε ανώτατη τιμή η οποία σύμφωνα με τον εφαρμοστέο περιφερειακό νόμο ότι δεν μπορεί να είναι ανώτερη κατά ποσοστό άνω του 70 % από την τιμή που καθόρισε το Διάταγμα της βασκικής κυβέρνησης της 1ης Αυγούστου 2004, όπως αυτή αναπροσαρμοζόταν διαδοχικά βάσει του δείκτη τιμών καταναλωτή (ΔΤΚ), ο οποίος προσδιορίζεται από την Ισπανική Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (βλ. σχετικά αιτιολογικές σκέψεις (17) και (18)). Η μέση τιμή την οποία θα ελάμβανε η BIZKAILUR για τις 1 500 κατοικίες ήταν συνεπώς 2 010,10 ευρώ ανά τ.μ. η οποία είναι κατώτερη από τη μέση τιμή των 2 921,9 ευρώ ανά τ.μ. για κατοικίες που πωλούνταν στην ελεύθερη αγορά στην επαρχία Bizkaia το 2007. Ακόμη, η Habidite θα ελάμβανε μόνο το 83 % και 83,30 % αντίστοιχα (για τις 750 κατοικίες με επιφάνεια κάτω των 75 τ.μ.) της τιμής των 2 010,10 ευρώ ανά τ.μ. την οποία ελάμβανε η ίδια η BIZKAILUR από την πώληση αυτών των κατοικιών υπό καθεστώς μερικής προστασίας.

(95) Δεύτερον, η Habidite ισχυρίζεται ότι η τιμή την οποία θα ελάμβανε από τη BIZKAILUR βάσει της σύμβασης κατοικιών για τις 1 500 κατοικίες ήταν συγκρίσιμη με τις τιμές που ελάμβαναν άλλες κατασκευαστικές εταιρείες οι οποίες είχαν συνάψει παρόμοιες συμβάσεις με τη BIZKAILUR την περίοδο εκείνη (παραδείγματα παρέχονται στην αιτιολογική σκέψη (45)).

(96) Τέλος, η Habidite ισχυρίστηκε επίσης ότι, βάσει του νομοθετικού διατάγματος 78/1986 και του άρθρου 31 της οδηγίας 2004/18/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 31ης Μαρτίου 2004, για τις δημόσιες συμβάσεις ([45]), οι συμβάσεις αυτές μπορούν επίσης να ανατίθενται απευθείας, δηλ. χωρίς δημόσιο διαγωνισμό, όταν αυτό δικαιολογείται από τον τεχνικό χαρακτήρα του έργου ή για λόγους προστασίας αποκλειστικών δικαιωμάτων.

(97) Αφού αξιολόγησε τα στοιχεία και τα επιχειρήματα της Habidite, η Επιτροπή διατυπώνει τις ακόλουθες παρατηρήσεις στις αιτιολογικές σκέψεις (98) έως (107).

(98) Πρώτον, πρέπει να επισημανθεί ότι τα στοιχεία σχετικά με τις μέσες τιμές που ελάμβαναν άλλες κατασκευαστικές εταιρείες οι οποίες είχαν συνάψει παρόμοιες συμβάσεις με τη BIZKAILUR βασίζονται αποκλειστικά σε στοιχεία που δημοσιεύονται στον τύπο. Η Επιτροπή δεν έλαβε άμεσα στοιχεία γι' αυτό το ζήτημα από τη Diputación – όπως αντίγραφα παρόμοιων συμβάσεων της BIZKAILUR με άλλες κατασκευαστικές εταιρείες. Σε κάθε περίπτωση, οι εκτιμήσεις τιμών που παρείχαν και η Habidite και η Diputación παραπέμπουν στα έτη 2006 και 2007, ενώ, σύμφωνα με το άρθρο Α(c) της σύμβασης κατοικιών και με το επιχειρηματικό σχέδιο της Habidite, όπως δημοσιοποιήθηκε το 2009, οι 1 500 κατοικίες θα παραδίδονταν στη BIZKAILUR κατά το διάστημα 2009-2011.

(99) Ακόμη και αν γινόταν αποδεκτό ότι οι τιμές που θα ελάμβανε η Habidite από την BIZKAILUR για τις 1 500 κατοικίες βάσει της εν λόγω σύμβασης ήταν συγκρίσιμες με τις τιμές που ελάμβαναν άλλες κατασκευαστικές εταιρείες από την BIZKAILUR βάσει παρομοίων συμβάσεων και ότι αυτές ήταν σε κάθε περίπτωση χαμηλότερες από τις τιμές που παρατηρούνται στην ελεύθερη αγορά για παρόμοιες κατοικίες, το επιχείρημα αυτό δεν είναι αρκετό για να μπορέσει η Επιτροπή να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η Habidite δεν αποκόμισε πλεονέκτημα από αυτή τη σύμβαση. Όπως επισημαινόταν επίσης και στην απόφαση για την κίνηση διαδικασίας ([46]), το πλεονέκτημα που αποκόμισε η Habidite από την εν λόγω σύμβαση συνίσταται κυρίως στο γεγονός ότι η σύμβαση διασφάλιζε την πώληση σημαντικού μέρος της αρχικής παραγωγής της, περιορίζοντας συνεπώς τους εγγενείς κινδύνους ενός νέου επενδυτικού σχεδίου, οι οποίοι είναι εξ ορισμού ακόμη υψηλότεροι για την προώθηση ενός νέου προϊόντος, όπως ήταν τα δομικά στοιχεία της Habidite.

([44]) Ενδεικτικά, βλ. υπόθεση C 102/87 *Γαλλία κατά Επιτροπής (SEB)*, Συλλογή 1988, σ. 4067, και υπόθεση C-310/99 *Ιταλική Δημοκρατία κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2002, σ. I-289, σκέψη 85.

([45]) ΕΕ L 134 της 30.4.2004, σ. 114.

([46]) Βλ. αιτιολογική σκέψη 32 της απόφασης για την κίνηση διαδικασίας.

(100) Κατά κοινή αποδοχή, ο ανταγωνισμός στην ισπανική κατασκευαστική αγορά ήταν την περίοδο εκείνη, και εξακολουθεί να είναι, εντονότατος. Το γεγονός ότι η BIZKAILUR συνήψε σύμβαση αγοράς 1 500 κατοικιών από την Habidite πρέπει να αποφέρει όχι ασήμαντο πλεονέκτημα στη Habidite έναντι των ανταγωνιστών της, ακόμη και αν λαμβάνονταν υπόψη μόνο η ζήτηση για την κατασκευή κατοικιών που πωλούνται υπό καθεστώς προστασίας και μερικής προστασίας.

(101) Το γεγονός ότι, όπως επισήμανε η Diputación, σύμφωνα με το σχέδιο Foral (βλ. αιτιολογική σκέψη (19)) η BIZKAILUR επρόκειτο να διαθέσει συνολικά 3 000 κατοικίες προς πώληση υπό καθεστώς προστασίας κατά την περίοδο 2004-2007 είναι ικανή ένδειξη ότι ο αριθμός κατοικιών τον οποίο αφορούσε η σύμβαση με την Habidite δεν ήταν αμελητέος. Το σχέδιο Foral καλύπτει την περίοδο 2004 έως 2007, ενώ οι 1 500 κατοικίες της σύμβασης μεταξύ της BIZKAILUR και Habidite επρόκειτο να παραδοθούν κατά το διάστημα 2009 έως 2011 (σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο της επιχείρησης στην έκδοση που δημοσιεύτηκε το 2009). Παρέχει, ωστόσο, ένδειξη του συνολικού αριθμού κατοικιών που η BIZKAILUR είχε την πρόθεση να πωλήσει με καθεστώς προστασίας κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης κατοικιών.

(102) Το στοιχείο αυτό πρέπει να εκτιμηθεί με βάση την αναλογία κατοικιών τις οποίες αφορούσε η σύμβαση μεταξύ Diputación και BIZKAILUR από την εκτιμώμενη συνολική παραγωγή της Habidite για την εξεταζόμενη περίοδο. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο που δημοσιεύτηκε το 2009, η Habidite εκτιμούσε ότι η συνολική παραγωγή της των 433 κατοικιών το 2009 θα αγοραζόταν αποκλειστικά από την BIZKAILUR. Το 2010, η BIZKAILUR θα αγόραζε 670 κατοικίες, ενώ η συνολική παραγωγή της Habidite θα ανερχόταν σε 1 113 κατοικίες. Το 2011, η BIZKAILUR θα αγόραζε 342 κατοικίες, ενώ η συνολική παραγωγή της Habidite θα ήταν 3 151 κατοικίες. Αυτό αποτελεί ένδειξη ότι, κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης κατοικιών, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της ίδιας της Habidite, η Diputación και η BIZKAILUR θα αγόραζαν σημαντικό μέρος της παραγωγής κατά τα δύο πρώτα παραγωγικά έτη του εργοστασίου της Habidite στο Alonsotegi (2009 και 2010). Αυτό ενισχύει το συμπέρασμα ότι η σύμβαση κατοικιών μείωσε σημαντικά τους εγγενείς κινδύνους ενός νέου επενδυτικού σχεδίου, ιδίως σε σχέση με την εισαγωγή ενός νέου προϊόντος στην αγορά (των δομικών στοιχείων Habidite).

(103) Μια ακόμη ένδειξη ότι μέσω αυτής της σύμβασης η Habidite θα απαλλασσόταν από σημαντικό μέρος του κινδύνου που συνδεόταν με την πώληση του προϊόντος της στην αγορά πηγάζει από το επιχειρηματικό σχέδιο της Habidite (του Νοεμβρίου 2008), όπως υποβλήθηκε με σκοπό την εξασφάλιση περιφερειακής ενίσχυσης το 2008. Κατά την εκτίμηση της Habidite σε αυτό το επιχειρηματικό σχέδιο, η συνολική ζήτηση κατοικιών που θα πωλούνταν στη ρυθμιζόμενη αγορά σε ολόκληρη τη Χώρα των Βάσκων για το διάστημα 2011-2016 θα ανερχόταν περίπου σε 8 000 κατοικίες ετησίως. Με βάση το ίδιο επιχειρηματικό σχέδιο, η Habidite είχε την πρόθεση να πωλήσει κατά προτεραιότητα στο ρυθμιζόμενο τμήμα της αγοράς (κοινωνική στέγη) τόσο στη Χώρα των Βάσκων όσο και σε άλλες περιοχές της Ισπανίας. Συγκεκριμένα, η Habidite πρόβλεψε ότι το 2011 θα πωλούσε συνολικά 289 κατοικίες στη ρυθμιζόμενη αγορά στην Ισπανία, από συνολική παραγωγή 1 403 κατοικιών το ίδιο έτος. Από αυτό συνάγεται ότι, μετά τη λήξη της σύμβασης κατοικιών (εφόσον οι 1 500 κατοικίες που είχαν παραγγείλει η Diputación και η BIZKAILUR θα παραδίδονταν το αργότερο έως τον Μάιο του 2011), το ποσοστό κατοικιών που η Habidite ήλπιζε να πωλήσει στη ρυθμιζόμενη αγορά από τη συνολική ετήσια παραγωγή της, δηλ. 289 κατοικίες επί συνόλου 1 403 κατοικιών, ήταν πολύ χαμηλότερο από την ίδια αναλογία κατά τα τρία πρώτα έτη λειτουργίας της μονάδας της Habidite στο Alonsotegi, που καλύπτονταν από τη σύμβαση κατοικιών.

(104) Ένα άλλο συναφές στοιχείο είναι η πραγματική ζήτηση για κοινωνική στέγη στην επαρχία Bizkaia, η οποία καλυπτόταν από την BIZKAILUR μέσω της σύμβασης κατοικιών. Ούτε η Diputación ούτε η Habidite παρουσίασαν συγκεκριμένα στοιχεία όσον αφορά την πραγματική ζήτηση για κοινωνική κατοικία η οποία θα καλύπτονταν από την BIZKAILUR μέσω της σύμβασης κατοικιών που είχε συναφθεί με την Habidite με τους συγκεκριμένους όρους. Όπως ήδη αναφέρθηκε στην αιτιολογική σκέψη (98), οι 1 500 κατοικίες που προβλέπονταν από την εν λόγω σύμβαση θα παραδίδονταν κατά το διάστημα 2009-2011. Επιπλέον, η Diputación δεν ισχυρίστηκε ότι η σύμβαση συνάφθηκε με σκοπό την παροχή υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος, όπως η κοινωνική στέγη. Θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι η σύμβαση κατοικιών δεν ανατέθηκε με δημόσιο διαγωνισμό, μολονότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που υπέβαλε η ίδια η Habidite όταν παρέπεμψε σε παρόμοιες συμβάσεις τις οποίες συνήψε η BIZKAILUR με άλλες κατασκευαστικές εταιρείες, η BIZKAILUR θα έπρεπε να είχε δημοπρατήσει αυτή τη σύμβαση.

(105) Ως προς αυτό, δεν μπορεί να γίνει αποδεκτό το επιχείρημα της Habidite (βλ. αιτιολογική σκέψη (96)) ότι ο ειδικός τεχνικός χαρακτήρας αυτού του έργου επέτρεπε την απευθείας ανάθεση χωρίς ανοικτό διαγωνισμό. Πρώτον, οι διατάξεις που επικαλείται η Habidite δεν αφορούν καταστάσεις όπως της παρούσας περίπτωσης, όπου ο ειδικός χαρακτήρας του έργου συνίσταται στην εισαγωγή ενός νέου προϊόντος στην αγορά. Το αντικείμενο της σύμβασης κατοικιών ήταν η αγορά κατοικιών οι οποίες στη συνέχεια θα πωλούνταν υπό καθεστώς μερικής προστασίας για πολίτες που βρίσκονται σε μειονεκτική θέση. Η τεχνολογία που χρησιμοποιείται για την κατασκευή παρόμοιων κατοικιών δεν έχει συνάφεια και οι κατοικίες που κατασκευάζονται με προκατασκευασμένα δομικά στοιχεία ήταν σε απευθείας ανταγωνισμό με κατοικίες οι οποίες κατασκευάζονται με τη χρήση παραδοσιακών μεθόδων. Δεύτερον, σε έκθεση του Ιανουαρίου 2009 ([47]), το *Tribunal Vasco de Cuentas Públicas* (Ελεγκτικό Συνέδριο της Χώρας των Βάσκων) εξέφρασε αμφιβολίες όσον αφορά τη νομιμότητα των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών, εφιστώντας την προσοχή για την ανάθεση δημόσιων συμβάσεων κατά παράβαση των αρχών της διαφάνειας και της ανταγωνιστικής διαδικασίας υποβολής προσφορών.

([47]) Βλ. http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134.

(106) Σύμφωνα με την απόφαση στην υπόθεση *P&O Ferries* ([48]), και μόνο το γεγονός ότι μια δημόσια αρχή αγοράζει αγαθά με τιμολογιακούς όρους αγοράς δεν είναι αφ' εαυτού αρκετό για να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι η συναλλαγή είναι δίκαιη, εάν το κράτος δεν έχει πραγματική ανάγκη αυτών των αγαθών, ιδίως όταν τα εν λόγω αγαθά αποκτώνται χωρίς δημόσιο διαγωνισμό. Στην προκειμένη περίπτωση, η έλλειψη πληροφοριών σχετικά με την πραγματική ανάγκη να πωλήσει η BIZKAILUR τις 1 500 κατοικίες της σύμβασης υπό καθεστώς μερικής προστασίας την περίοδο 2009 - 2011, σε συνδυασμό με την απουσία ανοικτού διαγωνισμού, αποτελούν ενδείξεις ότι η συναλλαγή δεν ήταν σύμφωνη με τους όρους της αγοράς.

(107) Με βάση τις εκτιμήσεις που παρατίθενται στις αιτιολογικές σκέψεις (97) έως (106), η Επιτροπή κρίνει ότι η σύμβαση κατοικιών δεν μπορεί να θεωρηθεί συνήθης συναλλαγή της αγοράς. Αντίθετα, η σύμβαση παρέχει πλεονέκτημα στην Habidite και τον όμιλο AFER, καθότι την απαλλάσσει από τον κίνδυνο να είναι αναγκασμένη να πωλήσει την παραγωγή της με τους όρους της αγοράς σε άμεσο ανταγωνισμό με άλλους κατασκευαστές. Το στοιχείο ενίσχυσης στην προκειμένη περίπτωση ορίζεται ως το κέρδος το οποίο θα είχε αποκομίσει η Habidite από την πώληση των 1 500 κατοικιών στην Diputación και την BIZKAILUR με τους όρους της σύμβασης κατοικιών, συγκεκριμένα η διαφορά ανάμεσα στην τιμή που θα κατέβαλε η BIZKAILUR για τις 1 500 κατοικίες βάσει των τιμολογιακών όρων που ορίζονται στο άρθρο A(e) της σύμβασης κατοικιών και του κόστους παραγωγής της Habidite για τις 1 500 κατοικίες. Το πλεονέκτημα είναι επιλεκτικό, εφόσον αποδίδεται μέσω της σύμβασης κατοικιών ειδικά στην Habidite και τον όμιλο AFER.

VII.1.3 *Προκαταρκτικά συμπεράσματα*

(108) Με βάση τις αιτιολογικές σκέψεις (64) έως (90) και (92) έως (106), και με την επιφύλαξη ενδεχόμενων περαιτέρω συμπερασμάτων όσον αφορά το συμβιβάσιμο με το δίκαιο της ΕΕ για τις δημόσιες συμβάσεις, πρέπει να εξαχθεί ότι τόσο η σύμβαση οικοπέδου όσο και η σύμβαση κατοικιών ενέχουν στοιχείο κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

(109) Όσον αφορά τη σύμβαση οικοπέδου, η ενεχόμενη κρατική ενίσχυση έχει δύο στοιχεία:

(α) Τους διαφυγόντες τόκους για δάνειο που ανέρχεται συνολικά στις δαπάνες που πραγματοποίησε η BIZKAILUR για την αγορά του γηπέδου για το έργο Habidite το οποίο θα χορηγούνταν άτοκα για περίοδο 7 ετών με περίοδο χάριτος 4 ετών. Οι διαφυγόντες τόκοι αντιστοιχούν σε ΚΙΕ 13,41 % των εξόδων αγοράς γηπέδου με τα οποία βαρύνθηκε η BIZKAILUR βάσει του Μέρους δύο, άρθρο 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου.

(β) Τα συνολικά έξοδα που θα πραγματοποιούσε η BIZKAILUR για την προσαρμογή για βιομηχανική χρήση του εν λόγω οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 101 430 τ.μ., όπως προβλέπεται στο Μέρος δύο, άρθρο 1 (iii) της σύμβασης οικοπέδου.

(110) Στην περίπτωση της σύμβασης κατοικιών, το στοιχείο ενίσχυσης συνίσταται στο κέρδος που θα είχε αποκομίσει η Habidite από την πώληση των 1 500 κατοικιών βάσει της παρούσας σύμβασης, συγκεκριμένα στη διαφορά ανάμεσα στην τιμή που ορίζεται από το άρθρο A (e) της σύμβασης κατοικιών για τις 1 500 κατοικίες και το κόστος παραγωγής με το οποίο βαρύνθηκε η Habidite για την κατασκευή των 1 500 κατοικιών.

VII.2. **Το συμβιβάσιμο**

(111) Στην απόφαση για την κίνηση διαδικασίας της 2ας Δεκεμβρίου 2009, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες αν η ενίσχυση την οποία ενέχουν οι συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών θα μπορούσε να θεωρηθεί συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη βάσει των εφαρμοστέων κανόνων κατά τον χρόνο της εκτίμησης, παραπέμποντας ιδίως στο αρχικό προσωρινό πλαίσιο ([49]), τις κατευθυντήριες γραμμές Δ&Α του 2004 και τις κοινοτικές κατευθυντήριες γραμμές για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις 2007-2013 ([50]) και τον γενικό κανονισμό απαλλαγής κατά κατηγορία ([51]).

(112) Εντούτοις, όπως αναφέρεται στις αιτιολογικές σκέψεις (60) έως (62), η χορηγηθείσα ενίσχυση μέσω των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών χορηγήθηκε παράνομα (δηλ. πριν την κοινοποίηση στην Επιτροπή) στις 15 Δεκεμβρίου 2006. Το συμβιβάσιμό της πρέπει, συνεπώς, να εκτιμηθεί βάσει των κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της ενίσχυσης.

(113) Από αυτή τη χρονική σκοπιά, το συμβιβάσιμο της χορηγηθείσας ενίσχυσης βάσει των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών δεν μπορεί να εξεταστεί με βάση τους ειδικούς κανόνες που εφαρμόζονται σε σχέση με την οικονομική κρίση, οι οποίοι εγκρίθηκαν και τέθηκαν σε ισχύ αργότερα.

(114) Επίσης, σύμφωνα με την Diputación, η Habidite και ο όμιλος AFER δεν χαρακτηρίζονταν στις 15 Δεκεμβρίου 2006 προβληματικές επιχειρήσεις κατά την έννοια των σημείων 9, 10 και 11 των κατευθυντήριων γραμμών Δ&Α του 2004. Συνεπώς, δεν ήταν επιλέξιμες για ενίσχυση διάσωσης ή αναδιάρθρωσης όταν συνάφθηκαν οι συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών.

([48]) Βλ. συνεκδικασθείσες υποθέσεις T-116/01 και T-118/*01 P&O European Ferries (Vizkaya) S.A. και Diputación Foral de Vizkaya κατά Επιτροπής*, Συλλογή 2003, σ. II-2957, ιδίως σκέψεις 109-139. Η απόφαση επικυρώθηκε ως προς αυτό το μέρος της εκτίμησης με απόφαση του ΔΕΚ της 1ης Ιουνίου 2006 μετά από αίτηση αναίρεσης.

([49]) Προσωρινό κοινοτικό πλαίσιο για τη λήψη μέτρων κρατικής ενίσχυσης με σκοπό να στηριχθεί η πρόσβαση στη χρηματοδότηση κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρηματοπιστωτικής και οικονομικής κρίσης. (ΕΕ C 83 της 7.4.2009, σ. 1).

([50]) ΕΕ C 54 της 4.3.2006, σ. 13.

([51]) Κανονισμός αριθ. 800/2008 της Επιτροπής, της 6ης Αυγούστου 2008, για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την κοινή αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της Συνθήκης, ΕΕ L 214 της 9.8.2008, σ. 3.

(115) Οι συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών συνάφθηκαν στις 15 Δεκεμβρίου 2006 για να στηρίξουν ένα νέο επενδυτικό σχέδιο στο Alonsotegi, χωριό που βρίσκεται εντός της μείζονος περιοχής Μπιλμπάο (*comarca*), η οποία την περίοδο εκείνη ήταν ενισχυόμενη περιφέρεια βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης ([52]). Πρέπει, συνεπώς, να εξεταστεί αν η χορηγηθείσα βάσει των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών ενίσχυση θα μπορούσε να είναι συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη σύμφωνα με τους κανόνες που εφαρμόζονταν στις περιφερειακές ενισχύσεις στις 15 Δεκεμβρίου 2006, και συγκεκριμένα: τις κατευθυντήριες γραμμές του 1998 για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις ([53]) («κατευθυντήριες γραμμές 1998») και το Πολυτομεακό Πλαίσιο του 2002 σχετικά με τις περιφερειακές ενισχύσεις σε μεγάλα επενδυτικά σχέδια ([54]) («Πλαίσιο 2002») και βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης.

Το συμβιβάσιμο της ενίσχυσης της σύμβασης οικοπέδου βάσει των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 και του Πλαισίου 2002

(116) Για να θεωρηθεί συμβιβάσιμη με την εσωτερική αγορά, μια περιφερειακή επενδυτική ενίσχυση πρέπει να τηρεί ένα σύνολο τυποποιημένων κριτηρίων συμβατότητας τα οποία, κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης οικοπέδου στις 15 Δεκεμβρίου 2006 ορίζονταν στις κατευθυντήριες γραμμές του 1998. Συγκεκριμένα, η ενίσχυση θα έπρεπε να είναι σε θέση να συμβάλει στην περιφερειακή ανάπτυξη και τη στήριξη ενός αρχικού επενδυτικού σχεδίου τα έργα του οποίου άρχισαν αφού προηγουμένως ο δικαιούχος της ενίσχυσης είχε υποβάλει αίτηση ενίσχυσης (κίνητρο), το επενδυτικό σχέδιο θα έπρεπε να είχε χρηματοδοτηθεί από τον δικαιούχο με ποσοστό τουλάχιστον 25 % και το επενδυτικό σχέδιο θα έπρεπε να υλοποιηθεί εντός της ενισχυόμενης περιφέρειας στην οποία θα παρέμενε επί τουλάχιστον πέντε έτη. Επιπλέον, οι επιλέξιμες δαπάνες που λαμβάνονταν υπόψη για τη χορήγηση της ενίσχυσης έπρεπε να περιορίζονται σε συγκεκριμένες επιλέξιμες δαπάνες και η ενίσχυση δεν έπρεπε να συνδυάζεται με άλλη ενίσχυση κατά τρόπο που να υπερβαίνει το ισχύον ανώτατο όριο περιφερειακής ενίσχυσης.

(117) Σύμφωνα με το σημείο 2 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, οι *ad hoc* περιφερειακές ενισχύσεις που χορηγούνται σε μεμονωμένες επιχειρήσεις, ή ενισχύσεις που περιορίζονται σε έναν μόνο τομέα δραστηριότητας, κατά κανόνα κρίνονταν ασυμβίβαστες με τη Συνθήκη, διότι οι στρεβλωτικές επιπτώσεις τους θα ήταν καταρχήν μεγαλύτερες από τις θετικές επιπτώσεις τους στην περιφερειακή ανάπτυξη. Επιπλέον, απαγορεύονταν *ad hoc* ενισχύσεις σε προβληματικές επιχειρήσεις.

(118) Η ενίσχυση που χορηγήθηκε στη Habidite βάσει της σύμβασης οικοπέδου δεν κοινοποιήθηκε από τις ισπανικές αρχές ως ενίσχυση που χορηγείται βάσει επιτρεπόμενου καθεστώτος περιφερειακής ενίσχυσης. Η ενίσχυση αυτή χαρακτηρίζεται μάλλον ως *ad hoc* μέτρο που ωφέλησε μόνο την Habidite και τον όμιλο AFER, και έμμεσα τον κατασκευαστικό κλάδο.

(119) Εντούτοις, βάσει του ίδιου σημείου 2 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, παρόμοιες κρατικές ενισχύσεις που ωφελούν ένα συγκεκριμένο κλάδο και επιχείρηση μπορούν κατ' εξαίρεση να κριθούν συμβιβάσιμες με τη Συνθήκη, εάν μπορεί να αποδειχθεί ότι συμβάλλουν ουσιαστικά στην περιφερειακή ανάπτυξη, που υπερβαίνει τις στρεβλωτικές επιπτώσεις της στο εμπόριο στο εσωτερικό της Ένωσης και στον ανταγωνισμό. Μολονότι οι ισπανικές αρχές δεν πρόβαλαν επιχειρήματα ως προς αυτό, η Επιτροπή θα εξετάσει παρόλα αυτά με δική της πρωτοβουλία, βάσει των πληροφοριών που έχει στη διάθεσή της, αν πληρούνται οι όροι γι' αυτή την εξαίρεση στην περίπτωση της ενίσχυσης που χορηγήθηκε μέσω της σύμβασης οικοπέδου.

(120) Σκοπός της σύμβασης οικοπέδου ήταν σαφώς η στήριξη ενός νέου επενδυτικού σχεδίου, δηλ. του εργοστασίου Habidite στο Alonsotegi. Το έργο θα δημιουργούσε την εποχή εκείνη κατ' εκτίμηση 1 100 άμεσες νέες θέσεις απασχόλησης σε μια ενισχυόμενη περιοχή και, κατά πάσα πιθανότητα, και ένα μη αμελητέο αριθμό έμμεσων θέσεων απασχόλησης στην ίδια περιοχή. Το στοιχείο αυτό ενισχύεται από το γεγονός ότι, βάσει της παράλληλης σύμβασης κατοικιών, το νέο επενδυτικό σχέδιο θα συνέβαλε επίσης στην επίτευξη στόχων περιφερειακής πολιτικής, συγκεκριμένα στην παροχή κοινωνικής στέγης για πολίτες που βρίσκονται σε δυσχερή θέση στην επαρχία Bizkaia. Επιπλέον, ούτε η Habidite ούτε ο όμιλος AFER χαρακτηρίζονταν προβληματικές επιχειρήσεις κατά την έννοια των σημείων 9, 10 και 11 των κατευθυντήριων γραμμών Δ&Α όταν υπεγράφησαν οι συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών (βλ. αιτιολογική σκέψη (9)). Συνεπώς, η Επιτροπή κρίνει ότι, όσον αφορά τη σύμβαση οικοπέδου, πληρούνται οι όροι εξαίρεσης που προβλέπει η τελευταία παράγραφος του σημείου 2 των κατευθυντήριων γραμμών 1998.

(121) Σύμφωνα με το σημείο 4.4 των κατευθυντήριων γραμμών 1998, η έννοια της περιφερειακής ενίσχυσης καλύπτει μόνο την αρχική επένδυση η οποία ορίζεται ως επένδυση παγίου κεφαλαίου που αφορά τη δημιουργία νέων εγκαταστάσεων, την επέκταση υφισταμένων εγκαταστάσεων ή την εκκίνηση δραστηριότητας η οποία συνεπάγεται θεμελιώδη αλλαγή στο προϊόν ή τη μέθοδο παραγωγής μιας υφιστάμενης εγκατάστασης. Η χορηγηθείσα βάσει της σύμβασης οικοπέδου ενίσχυση είναι σύμφωνη με αυτόν τον ορισμό, διότι η ενίσχυση χορηγήθηκε για τη στήριξη της υλοποίησης ενός νέου επενδυτικού σχεδίου στο Alonsotegi.

(122) Σύμφωνα με το σημείο 4.5 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, οι ενισχύσεις για αρχικές επενδύσεις πρέπει να προορίζονται να καλύπτουν αποκλειστικά τις επιλέξιμες επενδυτικές δαπάνες και, κατά συνέπεια, το ανώτατο ποσό της περιφερειακής ενίσχυσης ορίζεται ως ποσοστό των επιλέξιμων επενδυτικών δαπανών. Σύμφωνα με τα σημεία 4.5 και 4.6 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, η κατηγορία «επιλέξιμων δαπανών» ενός νέου επενδυτικού σχεδίου περιλαμβάνει γήπεδα, κτίρια και εξοπλισμό καθώς και ορισμένες κατηγορίες άυλων επενδύσεων (διπλώματα ευρεσιτεχνίας, άδειες εκμετάλλευσης, τεχνογνωσία) με ανώτατο όριο το 25 % της πρότυπης βάσης υπολογισμού για τις μεγάλες επιχειρήσεις.

([52]) Βλ. απόφαση της Επιτροπής της 17.5.2000 στην υπόθεση κρατικής ενίσχυσης N 773/99 Ισπανία - Χάρτης περιφερειακών ενισχύσεων για την περίοδο 2000-2006, το κείμενο διατίθεται στη διεύθυνση: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) ΕΕ C 74 της 10.3.1998, σ. 9.

([54]) ΕΕ C 70 της 19.3.2002, σ. 8.

(123) Συνεπώς, θα πρέπει να προσδιοριστούν καταρχήν οι επιλέξιμες δαπάνες του έργου Habidite στο Alonsotegi στις 15 Δεκεμβρίου 2006.

(124) Εφόσον η ενίσχυση την οποία ενέχει η σύμβαση οικοπέδου δεν χορηγήθηκε βάσει προηγούμενης αίτησης ενίσχυσης, ο δικαιούχος δεν υπέβαλε εκείνη τη χρονική στιγμή τα στοιχεία που είναι απαραίτητα για τον προσδιορισμό των επιλέξιμων δαπανών σε ένα νέο επενδυτικό σχέδιο σε περιπτώσεις περιφερειακής ενίσχυσης. Τα στοιχεία που είχε στη διάθεσή της η Diputación για το ζήτημα των επιλέξιμων δαπανών αναφέρθηκαν στην αιτιολογική σκέψη (12) ανωτέρω ως ακολούθως:

Οικόπεδο	4,8 εκατ. ευρώ
Βιομηχανικό κτίριο	22,5 εκατ. ευρώ
Προσαρμογή οικοπέδου (*urbanización*)	4,04 εκατ. ευρώ
Εγκαταστάσεις	24 εκατ. ευρώ
Σύνολο	**55,34 εκατ. ευρώ**

(125) Οι αναφερόμενες κατηγορίες δαπανών μπορούν πράγματι να θεωρηθούν «επιλέξιμες δαπάνες» κατά την έννοια του σημείου 4.5 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998. Εξάλλου, εφόσον η ενίσχυση την οποία ενείχε η σύμβαση οικοπέδου συνδεόταν άμεσα με την αγορά και προσαρμογή για βιομηχανική χρήση του οικοπέδου για το νέο επενδυτικό σχέδιο, ικανοποιεί επίσης αυτή την απαίτηση βάσει του σημείου 4.5 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998.

(126) Σύμφωνα με το σημείο 4.10 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, οι ενισχύσεις για αρχικές επενδύσεις πρέπει να υπόκεινται, λόγω του τρόπου καταβολής τους ή των όρων που συνδέονται με τη χορήγησή τους, στη διατήρηση της εν λόγω επένδυσης για ελάχιστη περίοδο 5 ετών. Ενώ ο όρος αυτός δεν επιβάλλεται ρητά στην Habidite στο πλαίσιο της σύμβασης οικοπέδου, πρέπει παρόλα αυτά να επισημανθεί ότι, στο πλαίσιο της παράλληλης σύμβασης ενίσχυσης κατάρτισης (που περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη (39) ανωτέρω), η οποία επίσης συνάφθηκε στις 15 Δεκεμβρίου 2006 και αφορά το ίδιο επενδυτικό σχέδιο, η Habidite είχε αναλάβει τη δέσμευση να διατηρήσει 1 000 θέσεις απασχόλησης για διάστημα τουλάχιστον 5 ετών. Συνεπώς, η Επιτροπή κρίνει ότι ικανοποιείται επίσης και το σημείο 4.10 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998.

(127) Ελλείψει στοιχείων σχετικά με τις εκτιμώμενες μισθολογικές δαπάνες για τους 1100 απασχολούμενους του εργοστασίου Habidite στο Alonsotegi, η Επιτροπή δεν μπορεί να προβεί σε σοβαρή εκτίμηση του συμβιβάσιμου της ενίσχυσης που χορηγήθηκε βάσει της σύμβασης οικοπέδου με τα σημεία 4.1 έως 4.17 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 σχετικά με τη δημιουργία απασχόλησης. Εντούτοις, εφόσον η ενίσχυση στη σύμβαση οικοπέδου συνδεόταν με την αγορά του οικοπέδου, η οποία είναι επιλέξιμη δαπάνη, δεν είναι απαραίτητο να διενεργηθεί εκτίμηση βάσει των σημείων 4.11 έως 4.17 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998.

(128) Πριν την υπογραφή της σύμβασης οικοπέδου, το επενδυτικό σχέδιο Habidite δεν είχε λάβει καμία άλλη επενδυτική ενίσχυση η οποία θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη για την εκτίμηση των συνολικών επιπτώσεων βάσει του σημείου 4.18 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998.

(129) Το σημείο 4.2 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 αναφέρει ότι τα καθεστώτα ενίσχυσης πρέπει να προβλέπουν ότι η αίτηση για ενίσχυση πρέπει να υποβάλλεται πριν από την έναρξη της εκτέλεσης των επενδυτικών σχεδίων. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι να διασφαλίζεται ότι η περιφερειακή ενίσχυση χορηγείται μόνο εάν έχει επαληθεύσιμο χαρακτήρα κινήτρου: εάν τα έργα για ένα δεδομένο επενδυτικό σχέδιο άρχισαν πριν την υποβολή της αίτησης ενίσχυσης, η περιφερειακή ενίσχυση που θα χορηγούνταν μεταγενέστερα δεν θα είχε προφανώς χαρακτήρα κινήτρου, από την άποψη ότι το έργο κατά πάσα πιθανότητα θα υλοποιούνταν ακόμα και χωρίς την ενίσχυση.

(130) Ως προς αυτό, πρέπει καταρχήν να επισημανθεί ότι η σύμβαση οικοπέδου ήταν ένα *ad hoc* μέτρο και όχι ενίσχυση που χορηγήθηκε στο πλαίσιο ενός εγκεκριμένου καθεστώτος. Παρόλα αυτά, ο χαρακτήρας κινήτρου είναι ένα γενικό κριτήριο συμβατότητας βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της Συνθήκης που θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να επαληθεύεται για τη σύμβαση οικοπέδου. Μολονότι η Diputación δεν ισχυρίστηκε ότι το εν λόγω μέτρο είχε χαρακτήρα κινήτρου, η Επιτροπή πρέπει παρόλα αυτά να εξετάσει με δική της πρωτοβουλία εάν ικανοποιείται αυτός ο βασικός όρος συμβατότητας.

(131) Η Επιτροπή θεωρεί ότι ο όρος του χαρακτήρα κινήτρου τηρείται στην περίπτωση της ενίσχυσης που ενέχει η σύμβαση οικοπέδου για τους εξής λόγους. Πρώτον, μολονότι η ενίσχυση δεν κοινοποιήθηκε πριν την ημερομηνία χορήγησής της (15 Δεκεμβρίου 2006), τα έργα για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου δεν είχαν αρχίσει πριν τη χορήγηση της ενίσχυσης. Πράγματι, σύμφωνα με στοιχεία που υπέβαλε η Diputación, η αγορά του οικοπέδου που είναι απαραίτητο για το έργο, η οποία μπορεί να θεωρηθεί ως έναρξη των εργασιών για το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο, πραγματοποιήθηκε τον Μάιο του 2007, δηλ. μετά την υπογραφή της σύμβασης οικοπέδου στις 15 Δεκεμβρίου 2006. Δεύτερον, το γεγονός ότι το έργο Habidite δεν εκτελέστηκε μετά την αναστολή των συμβάσεων γηπέδου και κατοικιών μπορεί να θεωρηθεί ως απόδειξη του γεγονότος ότι η ενίσχυση είχε χαρακτήρα κινήτρου: το έργο δεν εκτελέστηκε χωρίς την ενίσχυση.

(132) Το σημείο 4.2 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 επέβαλε επίσης ότι ο δικαιούχος της ενίσχυσης έπρεπε να εισφέρει στο έργο ίδια συνεισφορά που να ανέρχεται τουλάχιστον στο 25 % των επιλέξιμων δαπανών. Ικανοποιείται προφανώς και αυτός ο όρος όσον αφορά την ενίσχυση που ενέχει η σύμβαση οικοπέδου. Οι δηλωθείσες από την Diputación επιλέξιμες δαπάνες για το εν λόγω έργο ανήλθαν συνολικά σε 55 εκατ. ευρώ· συνεπώς, η Habidite θα έπρεπε να διαθέσει από δικούς της πόρους τουλάχιστον το 25 % αυτού του ποσού, δηλ. τουλάχιστον 13,75 εκατ. ευρώ. Η

Επιτροπή θεωρεί ότι το στοιχείο ενίσχυσης στη σύμβαση οικοπέδου, όπως προσδιορίζεται στην αιτιολογική σκέψη (109) ανωτέρω, δεν θα μπορούσε να υπερβαίνει το 75 % των επιλέξιμων δαπανών, δηλ. τα 41,25 εκατ. ευρώ, ακόμη και στην περίπτωση που το συνολικό ποσό της ενίσχυσης θα αυξάνονταν σημαντικά εάν γινόταν αποδεκτό ότι η ενίσχυση συνίστατο σε 28,2 εκατ. ευρώ πραγματικών δαπανών για την προσαρμογή του οικοπέδου για βιομηχανική χρήση συν 0,98 εκατ. ευρώ (δηλ. το 13,41 % συνολικού ποσού 7,3 εκατ. ευρώ των δαπανών για την αγορά του οικοπέδου, σύμφωνα με την εκτίμηση της Diputación).

(133) Με βάση τις εκτιμήσεις στις αιτιολογικές σκέψεις (116) έως (132), η Επιτροπή κρίνει ότι η ενεχόμενη ενίσχυση στη σύμβαση οικοπέδου τηρούσε τους όρους του συμβιβάσιμου των κατευθυντήριων γραμμών του 1998.

(134) Τα στοιχεία σχετικά με τις επιλέξιμες επενδυτικές δαπάνες που αναφέρονται στις αιτιολογικές σκέψεις (12) και (124) δείχνουν επίσης ότι το επενδυτικό σχέδιο Habidite χαρακτηριζόταν τον Δεκέμβριο του 2006 ως μεγάλο επενδυτικό σχέδιο του Πολυτομεακού Πλαισίου του 2002, εφόσον οι συνολικές επιλέξιμες δαπάνες γι' αυτό το σχέδιο υπερέβαιναν τα 50 εκατ. ευρώ. Συνεπώς, το συμβιβάσιμο της ενεχόμενης στη σύμβαση οικοπέδου ενίσχυσης πρέπει επίσης να εξεταστεί ως προς τη συμμόρφωσή της με τους όρους του Πλαισίου 2002.

(135) Η ανώτατη ένταση ενίσχυσης που ίσχυε στη μείζονα περιοχή Μπιλμπάο (*comarca*) τον Δεκέμβριο του 2006, εκφρασμένη ως ΚΙΕ ήταν 20 %. Βάσει του σημείου 21 του Πλαισίου του 2002, και λαμβάνοντας υπόψη τις επιλέξιμες δαπάνες για το έργο Habidite το 2006, όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη (12), η ανώτατη επιτρεπόμενη ένταση ενίσχυσης για το εν λόγω έργο θα έπρεπε να κλιμακώνεται ως ακολούθως:

Επιλέξιμες δαπάνες	Προσαρμοζόμενο ανώτατο όριο ενίσχυσης
Έως 50 εκατ. ευρώ	10 εκατ. ευρώ (20 % - το ανώτατο όριο περιφερειακής ενίσχυσης των 50 εκατ. ευρώ)
Μεταξύ 50 εκατ. ευρώ και 100 εκατ. ευρώ	0,5 εκατ. ευρώ (10 % - ήμισυ του ανώτατου περιφερειακού ορίου των 5 εκατ. ευρώ)
Μέρος που υπερβαίνει τα 100 εκατ. ευρώ	—
Σύνολο	10,5 εκατ. ευρώ

(136) Εξυπακούεται ότι η ενεχόμενη στη σύμβαση οικοπέδου ενίσχυση θα ήταν συμβιβάσιμη μόνο μέχρι του ποσού των 10,5 εκατ. ευρώ και ασυμβίβαστη ως προς κάθε ποσό που θα υπερέβαινε το ποσό των 10,5 εκατ. ευρώ. Πράγματι, όπως αναφέρεται στις αιτιολογικές σκέψεις (78) έως (82) και (109), το ποσό της ενίσχυσης στη σύμβαση οικοπέδου δεν μπορεί να προσδιοριστεί ποσοτικά με ακρίβεια λόγω της διαφοράς ως προς τις πραγματικές δαπάνες τις οποίες θα έπρεπε να πραγματοποιήσει η BIZKAILUR για την εκτέλεση των συμβατικών υποχρεώσεων της να αγοράσει και να προσαρμόσει το οικόπεδο για βιομηχανική χρήση για την ανέγερση του εργοστασίου Habidite στο Alonsotegi, διαφορά για την οποία η Επιτροπή δεν μπορεί να καταλήξει σε τεκμηριωμένο συμπέρασμα.

(137) Το πρώτο στοιχείο ενίσχυσης θα αντιπροσώπευε το 13,21 % των πραγματικών δαπανών της BIZKAILUR για την αγορά του οικοπέδου. Η Diputación ισχυρίζεται ότι αυτές οι πραγματικές δαπάνες θα ανέρχονταν συνολικά σε 7,3 εκατ. ευρώ, αλλά η Habidite θεωρεί την εκτίμηση αυτή υπερβολική. Επισήμανε ακόμη ότι, σύμφωνα με τις πληροφορίες που παρείχε η ίδια η Diputación (βλ. αιτιολογική σκέψη (12)), οι κατ' εκτίμηση δαπάνες για την αγορά του οικοπέδου ήταν, σε μια δεδομένη στιγμή, 4,8 εκατ. ευρώ. Τέλος, το κατ' εκτίμηση κόστος, τον Νοέμβριο του 2008, για την αγορά του οικοπέδου, όπως αναφέρει το επιχειρηματικό σχέδιο της Habidite που υποβλήθηκε με την αίτηση της για περιφερειακή ενίσχυση το 2008, ανερχόταν σε 5,5 εκατ. ευρώ.

(138) Όσον αφορά το δεύτερο στοιχείο ενίσχυσης, συγκεκριμένα το σύνολο των πραγματικών δαπανών που πραγματοποίησε η BIZKAILUR για την προσαρμογή για βιομηχανική χρήση του εν λόγω οικοπέδου, αυτές ανέρχονταν τον Μάρτιο του 2009, κατά την εκτίμηση της Diputación, σε 28,5 εκατ. ευρώ, αλλά αναφέρεται επίσης ότι σε κάποια δεδομένη στιγμή, οι δαπάνες αυτές εκτιμήθηκαν μόλις σε 4,04 εκατ. ευρώ (βλ. αιτιολογική σκέψη (12)).

(139) Εν κατακλείδι, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν μπορεί να αποκλειστεί με απόλυτη βεβαιότητα ότι η ενεχόμενη στη σύμβαση οικοπέδου ενίσχυση δεν θα υπερέβαινε το επιτρεπόμενο ποσό των 10,5 εκατ. ευρώ για το εν λόγω έργο.

(140) Το σημείο 24 του Πλαισίου του 2002 καθορίζει πρόσθετους όρους συμβατότητας για μέτρα, όταν το ποσό της ενίσχυσης υπερβαίνει την ανώτατη επιτρεπόμενη ενίσχυση για μια επένδυση 100 εκατ. ευρώ στην ίδια ενισχυόμενη περιφέρεια. Στην προκειμένη περίπτωση, βάσει του σημείου 21 του Πλαισίου 2002, η ανώτατη επιτρεπόμενη ενίσχυση για επένδυση 100 εκατ. ευρώ στην *comarca* Gran Bilbao τον Δεκέμβριο του 2006 ήταν 15 εκατ. ευρώ (που αποτελείται από ποσό 10 εκατ. ευρώ το οποίο αντιπροσωπεύει το 20 % των πρώτων 50 εκατ. ευρώ, στα οποία προστίθενται 5 εκατ. ευρώ που αντιπροσωπεύουν το 10 % των υπόλοιπων 50 εκατ. ευρώ).

(141) Όπως εξηγήθηκε ήδη στις αιτιολογικές σκέψεις (78) έως (82), το συνολικό ποσό της ενίσχυσης που ενέχει η σύμβαση οικοπέδου δεν μπορεί να προσδιοριστεί ποσοτικά με ακρίβεια βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών. Εντούτοις, η Επιτροπή δεν μπορεί να αποκλείσει ότι το ποσό της ενίσχυσης ενδεχομένως υπερέβη το ανώτατο όριο των 15 εκατ. ευρώ. Με βάση τα ανωτέρω, η Επιτροπή εξέτασε αν πληρούνται οι δύο πρόσθετοι όροι για την έγκριση αυτής της ενίσχυσης στην περίπτωση της σύμβασης οικοπέδου.

(142) Ο πρώτος όρος είναι ότι ο δικαιούχος της ενίσχυσης δεν θα έπρεπε να πραγματοποιήσει πωλήσεις άνω του 25 % του σχετικού προϊόντος πριν ή μετά την επένδυση. Ο δεύτερος όρος είναι ότι η παραγωγική ικανότητα που δημιουργήθηκε με το επενδυτικό σχέδιο δεν θα έπρεπε να υπερβαίνει το 5 % της σχετικής αγοράς. Σύμφωνα με το σημείο 24 του Πλαισίου 2002, το εκάστοτε κράτος μέλος φέρει το βάρος της αποδείξεως ότι πληρούνται αυτοί οι όροι. Στην προκειμένη περίπτωση, οι ισπανικές αρχές δεν υπέβαλαν στοιχεία που επιτρέπουν στην Επιτροπή να επαληθεύσει αν τηρούνταν ο καθένας από αυτούς τους δύο όρους.

(143) Εντούτοις, με βάση τις εκτιμήσεις για τις τιμές της αγοράς που υπέβαλε η Habidite τον Νοέμβριο του 2008 για να λάβει την περιφερειακή ενίσχυση του 2008 (βλ. αιτιολογική σκέψη (87)), η επιχείρηση εκτίμησε το δικό της μερίδιο στη συνολική ισπανική αγορά κατασκευής κατοικιών (που περιλαμβάνει την ελεύθερη αγορά και το τμήμα της αγοράς κοινωνικής στέγης) σε [0,1-1,0]% το 2011, δηλ. μετά την προσθήκη της νέας παραγωγικής ικανότητας με αυτό το επενδυτικό σχέδιο, και ότι αυτό θα αυξανόταν σε [0,5-1,5]% από το 2012 και μετά. Εάν επρόκειτο να ληφθεί υπόψη μόνο η βασκική αγορά, το μερίδιο της Habidite το 2011 στην ελεύθερη αγορά κατασκευής κατοικιών θα ήταν [0,1-1,0]% και θα αυξανόταν σε [2,0-3,0]% από το 2014 και μετά.

(144) Με βάση αυτές τις εκτιμήσεις, οι οποίες δεν αμφισβητούνται από άλλα στοιχεία που έχει στη διάθεσή της η Επιτροπή, μπορεί να εικασθεί ότι η Habidite θα υπερέβαινε, τον Δεκέμβριο του 2006, τα ανώτατα όρια μεριδίου αγοράς και παραγωγικής ικανότητας που ορίζονται στο σημείο 24 του Πλαισίου 2002 όσον αφορά την επένδυση που ενισχύεται με τη σύμβαση οικοπέδου.

(145) Συμπερασματικά, θα ικανοποιούνταν επίσης και οι όροι συμβατότητας του Πλαισίου 2002, εφόσον το σκέλος της ενεχόμενης στη σύμβαση οικοπέδου ενίσχυσης δεν θα υπερέβαινε το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσό των 10,5 εκατ. ευρώ. Ενίσχυση που υπερβαίνει αυτό το όριο δεν θα ήταν συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη, εφόσον δεν θα πληρούσε τους όρους συμβατότητας των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 και του Πλαισίου του 2002.

(146) Εφόσον η ενίσχυση δεν εκταμιεύθηκε και δεν απαιτείται ανάκτηση, αυτά τα συμπεράσματα σχετικά με το συμβιβάσιμο της ενεχόμενης στη σύμβαση οικοπέδου ενίσχυσης είναι επαρκή για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης.

(147) Η Επιτροπή εφιστά την προσοχή των αρμόδιων ισπανικών αρχών στο γεγονός ότι η ενεχόμενη στη σύμβαση οικοπέδου ενίσχυση πρέπει να ληφθεί υπόψη για την εξέταση της συμμόρφωσης με τους κανόνες σχετικά με τη συσσώρευση των ενισχύσεων όσον αφορά την περιφερειακή ενίσχυση του 2008 που χορηγήθηκε από την βασκική κυβέρνηση για το ίδιο έργο. Αυτό είναι επίσης αναγκαίο, εάν ληφθεί υπόψη ότι τόσο η ενίσχυση στη σύμβαση οικοπέδου όσο και η περιφερειακή ενίσχυση του 2008 κάλυπταν επιλέξιμες δαπάνες που αφορούσαν την αγορά και την προσαρμογή του ίδιου οικοπέδου. Επισημαίνεται εκ νέου ότι τα έργα γι' αυτό το επενδυτικό σχέδιο άρχισαν τον Μάιο του 2007, ενώ η αίτηση για την περιφερειακή ενίσχυση του 2008 υποβλήθηκε το 2008.

Το συμβιβάσιμο της ενίσχυσης της σύμβασης κατοικιών βάσει των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 και του Πλαισίου 2002

(148) Όπως αναφέρεται στις αιτιολογικές σκέψεις (93) έως (107), η ενεχόμενη στη σύμβαση κατοικιών ενίσχυση μειώνει τους κινδύνους που συνδέονται με την αρχική επένδυση, εφόσον εξασφαλίζει την πώληση σημαντικού μέρους της αρχικής παραγωγής της νέας εγκατάστασης, και επίσης παρέχει πλεονέκτημα στην Habidite έναντι των άλλων ανταγωνιστών της, εφόσον η Habidite εξασφάλισε, χωρίς δημόσιο διαγωνισμό, σύμβαση για την προμήθεια στις δημόσιες αρχές 1 500 κατοικιών που θα πωλούνταν υπό καθεστώς μερικής προστασίας. Η ενεχόμενη στη σύμβαση κατοικιών ενίσχυση προσδιορίστηκε ως το κέρδος που θα αποκόμιζε η Habidite από την αγορά των 1 500 κατοικιών από τη Habidite από την αγορά των 1 500 κατοικιών από την Diputación και την BIZKAILUR, συγκεκριμένα ως η διαφορά μεταξύ της τιμής την οποία η BIZKAILUR θα πωλούσε τις κατοικίες και των ίδιων δαπανών της Habidite για να κατασκευάσει αυτές τις κατοικίες.

(149) Βάσει των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, η περιφερειακή ενίσχυση συνδέεται με τις επιλέξιμες δαπάνες. Μολονότι το σημείο 4.2 των εν λόγω κατευθυντήριων γραμμών δεν περιορίζει τις μορφές τις οποίες μπορεί να λάβει μια επενδυτική ενίσχυση, είναι επίσης σαφές, από το σημείο 4.5 και από το συνολικό περιεχόμενο των κατευθυντήριων γραμμών, ότι η επενδυτική ενίσχυση πρέπει να στηρίζει επιλέξιμες επενδυτικές δαπάνες. Σύμφωνα με το σημείο 4.5 των ίδιων κατευθυντήριων γραμμών, για τη χορήγηση περιφερειακής ενίσχυσης μπορούν να λαμβάνονται υπόψη μόνο δαπάνες για την αγορά περιουσιακών στοιχείων, όπως γήπεδα, κτίρια και εξοπλισμός. Βάσει του σημείου 4.6, άλλες δαπάνες, όπως οι δαπάνες για την απόκτηση διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών εκμετάλλευσης και τεχνογνωσίας, μπορούν επίσης να χρηματοδοτούνται με περιφερειακή ενίσχυση.

(150) Εντούτοις, λόγω του χαρακτήρα της, η ενίσχυση που χορηγήθηκε μέσω της σύμβασης κατοικιών δεν στηρίζει τέτοιες επιλέξιμες δαπάνες. Η εν λόγω ενίσχυση έχει μάλλον στόχο να μειώσει τα τρέχοντα λειτουργικά έξοδα του δικαιούχου. Βάσει του σημείου 4.15 των κατευθυντήριων γραμμών του

1998, οι λειτουργικές ενισχύσεις κατά κανόνα απαγορεύονται, και μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπονται σε ενισχυόμενες περιφέρειες βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο (α) της Συνθήκης. Όμως, το έργο της Habidite επρόκειτο να εκτελεστεί σε περιφέρεια ενισχυόμενη βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) και όχι του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο α) της Συνθήκης.

(151) Συνεπώς, η Επιτροπή κρίνει ότι η ενεχόμενη στη σύμβαση κατοικιών ενίσχυση ήταν λειτουργική ενίσχυση η οποία, σύμφωνα με το σημείο 4.15 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998, δεν θα ήταν συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη.

VIII. **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

(152) Με βάση την ανωτέρω εκτίμηση στις αιτιολογικές σκέψεις (63) έως (151) και με την επιφύλαξη ενδεχόμενων συμπληρωματικών πορισμάτων όσον αφορά το συμβιβάσιμο με τη νομοθεσία της ΕΕ περί δημοσίων συμβάσεων, η Επιτροπή κρίνει ότι η σύμβαση οικοπέδου και η σύμβαση κατοικιών ενέχει στοιχείο κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

(153) Όσον αφορά τη σύμβαση οικοπέδου, η ενεχόμενη κρατική ενίσχυση έχει δύο στοιχεία:

(α) Τους διαφυγόντες τόκους για δάνειο που ανέρχεται συνολικά στις δαπάνες που πραγματοποίησε η BIZKAILUR για την αγορά του οικοπέδου για το έργο Habidite το οποίο θα χορηγούνταν άτοκα για περίοδο 7 ετών με περίοδο χάριτος 4 ετών. Οι διαφυγόντες τόκοι αντιστοιχούν σε ΚΙΕ 13,41 % των εξόδων αγοράς γηπέδου με τα οποία βαρύνθηκε η BIZKAILUR βάσει του Μέρους δύο, άρθρο 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου.

(β) Τα συνολικά έξοδα τα οποία θα πραγματοποιούσε η BIZKAILUR για τη προσαρμογή για βιομηχανική χρήση του εν λόγω οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 101 430 τ.μ., όπως προβλέπεται στο Μέρος δύο, άρθρο 1 (iii) της σύμβασης οικοπέδου.

(154) Όσον αφορά τη σύμβαση κατοικιών, το στοιχείο της ενίσχυσης συνίσταται στο κέρδος το οποίο θα αποκόμιζαν η Habidite και ο όμιλος AFER από την πώληση των 1 500 κατοικιών που παρήγγειλαν η Diputación και η BIZKAILUR, που ισοδυναμεί με τη διαφορά ανάμεσα στην τιμή στην οποία η BIZKAILUR θα πωλούσε τις κατοικίες βάσει των διατάξεων της σύμβασης κατοικιών και στο κόστος κατασκευής τους από την Habidite.

(155) Τα διαθέσιμα στοιχεία δεν επιτρέπουν τον ακριβή ποσοτικό προσδιορισμό των ποσών της ενίσχυσης που εμπεριέχουν οι συμβάσεις γηπέδου και κατοικιών. Εντούτοις, ο ποσοτικός προσδιορισμός της ενίσχυσης δεν είναι απαραίτητος για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης. Η ενίσχυση δεν έχει εκταμιευθεί και, συνεπώς, δεν απαιτείται ανάκτησή της.

(156) Επισημαίνεται επίσης ότι οι συμβάσεις γηπέδου και κατοικιών ενέχουν στοιχείο παράνομης ενίσχυσης. Η ενίσχυση που εμπεριέχεται και στις δύο συμβάσεις χορηγήθηκε στις 15 Δεκεμβρίου 2006, κατά παράβαση της επιβαλλόμενης από τη Συνθήκη υποχρέωσης προηγούμενης κοινοποίησης. Με βάση την απόφαση στην υπόθεση *CELF/SIDE* ([55]), η μετέπειτα κοινοποίηση των δύο συμβάσεων και η διαπίστωση της μερικής συμβατότητας της ενίσχυσης που ενέχεται στη σύμβαση οικοπέδου μέχρι του επιτρεπόμενου ποσού των 10,5 εκατ. ευρώ δεν αναιρεί τον παράνομο χαρακτήρα της ενίσχυσης. Η Επιτροπή ζητεί από τις αρμόδιες ισπανικές αρχές να συναγάγουν όλες τις αναγκαίες νομικές συνέπειες από τον παράνομο χαρακτήρα της ενίσχυσης που εμπεριέχεται στις συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών.

(157) Η ενίσχυση που χορηγήθηκε μέσω της σύμβασης οικοπέδου είναι συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη βάσει των κατευθυντήριων γραμμών του 1998 και του πλαισίου 2002 μέχρι το επιλέξιμο ποσό των 10,5 εκατ. ευρώ. Το σκέλος της ενίσχυσης που χορηγήθηκε βάσει της σύμβασης οικοπέδου το οποίο ενδεχομένως θα υπερέβαινε αυτό το επιτρεπόμενο ποσό είναι ασυμβίβαστο με τη Συνθήκη.

(158) Η ενίσχυση που χορηγήθηκε μέσω της σύμβασης κατοικιών συνιστά λειτουργική ενίσχυση, η οποία είναι εξ ολοκλήρου ασυμβίβαστη με τη Συνθήκη βάσει του σημείου 4.15 των κατευθυντήριων γραμμών του 1998.

(159) Τα συμπεράσματα της παρούσας απόφασης σχετικά με την ύπαρξη ενίσχυσης στη σύμβαση οικοπέδου αφορούν την περιφερειακή ενίσχυση 2008 η οποία χορηγήθηκε για το ίδιο επενδυτικό σχέδιο από τη βασκική κυβέρνηση. Επισημαίνεται ότι τα έργα γι' αυτό το επενδυτικό σχέδιο ξεκίνησαν τον Μάιο του 2007, δηλ. πριν την αίτηση περιφερειακής ενίσχυσης για το 2008.

(160) Οι δικαιούχοι της ενίσχυσης η οποία χορηγήθηκε μέσω των συμβάσεων οικοπέδου και κατοικιών είναι η Habidite Technologies País Vasco S.A. και ο όμιλος AFER, αμφότερες συμβαλλόμενα μέρη στις συμβάσεις οικοπέδου και κατοικιών, και είναι συνδεδεμένες κατά την έννοια του άρθρου 3 παράγραφοι 2 και 3 του παραρτήματος της σύστασης της Επιτροπής της 6ης Μαΐου 2003 σχετικά με τον ορισμό των μικρών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων ([56]),

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ

Άρθρο 1

Οι κοινοποιηθείσες από το Βασίλειο της Ισπανίας στις 15 Απριλίου 2009 δύο συμβάσεις, που συνάφθηκαν στις 15 Δεκεμβρίου 2006, μεταξύ της Diputación Foral de Bizkaia και της BIZKAILUR S.A., αφενός, και της Habidite Technologies País Vasco S.A. και του ομίλου AFER, αφετέρου, ενέχουν στοιχείο κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης.

([55]) Βλ. υποσημείωση 34 ανωτέρω.
([56]) ΕΕ L 124 της 20.5.2003, σ. 36.

Άρθρο 2

Η ενίσχυση που ενέχουν οι κοινοποιηθείσες συμβάσεις είναι παράνομη, διότι χορηγήθηκε κατά παράβαση της υποχρέωσης προηγούμενης κοινοποίησης βάσει του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης.

Άρθρο 3

Η ενίσχυση την οποία ενέχει η σύμβαση οικοπέδου εμπεριέχει δύο στοιχεία:

(α) Τους διαφυγόντες τόκους από την Diputación και τη BIZKAILUR για δάνειο που ισοδυναμεί συνολικά με τις δαπάνες αγοράς του οικοπέδου για το έργο Habidite, το οποίο θα αποπληρωνόταν άτοκα μετά από περίοδο χάριτος 4 ετών σε τέσσερις ισόποσες δόσεις του 25 %. Το ΚΙΕ αυτού του άτοκου δανείου θα ανερχόταν στο 13,41 % των πραγματικών δαπανών της BIZKAILUR για την αγορά του οικοπέδου με σκοπό την υλοποίηση αυτού του έργου βάσει του Μέρους δύο, άρθρο 1 (ii) της σύμβασης οικοπέδου.

(β) Τις συνολικές πραγματικές δαπάνες που θα πραγματοποιούσε η BIZKAILUR για την προσαρμογή για βιομηχανική χρήση του οικοπέδου που θα αγοραζόταν για το εν λόγω έργο, συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον 101 430 τ.μ., όπως ορίζεται στο Μέρος δύο, άρθρο 1 (iii) της σύμβασης οικοπέδου.

Άρθρο 4

Η ενίσχυση την οποία εμπεριέχει η σύμβαση κατοικιών συνίσταται στο κέρδος που θα αποκόμιζαν η Habidite και ο όμιλος AFER από την πώληση των 1 500 κατοικιών που παρήγγειλε η Diputación Foral de Bizkaia και η BIZKAILUR S.A. βάσει της εν λόγω σύμβασης. Το κέρδος αυτό ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής που έλαβε η Habidite από τη BIZKAILUR βάσει του άρθρου A(e) της εν λόγω σύμβασης και των ίδιων δαπανών της Habidite για την κατασκευή των 1 500 κατοικιών.

Άρθρο 5

Η ενίσχυση την οποία εμπεριέχει η σύμβαση οικοπέδου είναι συμβιβάσιμη με τη Συνθήκη βάσει των κατευθυντήριων γραμμών για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις του 1998 και του πολυτομεακού πλαισίου για τις περιφερειακές ενισχύσεις προς μεγάλα επενδυτικά σχέδια του 2002 μέχρι το επιτρεπόμενο ποσό των 10,5 εκατ. ευρώ. Ενίσχυση που υπερβαίνει αυτό το ανώτατο όριο είναι ασυμβίβαστη με τη Συνθήκη.

Άρθρο 6

Η ενίσχυση την οποία εμπεριέχει η σύμβαση κατοικιών είναι ασυμβίβαστη με τη Συνθήκη βάσει του σημείου 4.15 των κατευθυντήριων γραμμών για τις εθνικές περιφερειακές ενισχύσεις του 1998, εφόσον αποτελεί λειτουργική ενίσχυση.

Άρθρο 7

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο της Ισπανίας.

Βρυξέλλες, 27 Ιουνίου 2012.

Για την Επιτροπή

Joaquín ALMUNIA

Αντιπρόεδρος