YHTEISÖJEN ENSIMMÄISEN OIKEUSASTEEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (laajennettu neljäs jaosto)

16 päivänä syyskuuta 2004 *

Asiassa T-274/01,

Valmont Nederland BV, kotipaikka Maarheeze (Alankomaat), edustajinaan asianajajat A. Van Landuyt, A. Prompers ja G. Van de Wal,

kantajana,

vastaan

Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään aluksi G. Rozet ja H. Speyart, sittemmin G. Rozet ja H. Van Vliet, prosessiosoite Luxemburgissa,

vastaajana,

jossa ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuinta vaaditaan kumoamaan valtiontuesta, jonka Alankomaat on myöntänyt Valmont Nederland BV:lle, 18.7.2001 tehty komission päätös 2002/142/EY (EYVL 2002, L 48, s. 20),

* Oikeudenkäyntikieli: hollanti.

EUROOPAN YHTEISÖJEN ENSIMMÄISEN
OIKEUSASTEEN TUOMIOISTUIN (laajennettu neljäs jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja H. Legal sekä tuomarit V. Tiili, A. W. H. Meij, M. Vilaras ja N. J. Forwood,

kirjaaja: johtava hallintovirkamies J. Plingers,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 19.2.2004 pidetyssä istunnossa esitetyn,

on antanut seuraavan

tuomion

Oikeussäännöt

1 EY 87 artiklassa määrätään, että jollei perustamissopimuksessa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

2 Komission tiedonanto 97/C 209/03 julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista julkaistiin Euroopan yhteisöjen virallisessa lehdessä 10.7.1997 (EYVL C 209, s. 3; jäljempänä maa-alueiden kauppoja koskeva tiedonanto).

3 Tämän tiedonannon I kohdassa todetaan, että tiedonannon tavoitteena on selventää komission käytäntöä julkisten viranomaisten tekemien maa-alueita ja rakennuksia koskevien kauppojen tutkimisessa ja vähentää EY 87 ja EY 88 artiklan nojalla tutkittavaksi tulevien tapausten määrää sekä tämän vuoksi antaa jäsenvaltioille menettelyllisiä ohjeita.

4 Tämän tiedonannon II kohdan 1 alakohdassa, jonka otsikkona on "Myynti tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja", todetaan erityisesti, että "maa-alueiden — — myynti riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu jo määritelmällisesti markkinahintaan, eikä siihen siten sisälly valtion tukea."

5 Tiedonannon II kohdan 2 alakohdassa, jonka otsikkona on "Ilman tarjouskilpailua tapahtuva myynti, jolle ei aseteta ehtoja", todetaan seuraavaa:

"Jos julkiset viranomaiset eivät aio käyttää [II kohdan 1 ala]kohdassa kuvattua menettelyä, yhden tai useamman riippumattoman arvioijan on suoritettava riippumaton arvio ennen myynti-neuvotteluja markkina-arvon vahvistamiseksi yleisesti hyväksyttyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Näin määritelty markkinahinta on vähimmäisostohinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea".

6 Tiedonannon II kohdan 3 alakohdassa, jonka otsikkona on "Ilmoittaminen", todetaan, että jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle, tämän kuitenkaan rajoittamatta vähämerkityksisiä tukia koskevan säännön soveltamista, kaupoista, joita ei ole tehty II kohdan 1 alakohdassa tai II kohdan 2 alakohdassa tarkoitettujen menettelyiden mukaisesti, jotta komissio voi arvioida, onko niihin sisältynyt valtion tukea.

Asian taustalla olevat seikat

7 Valmont Nederland BV (jäljempänä Valmont) on Alankomaiden oikeuden mukaan perustettu yhtiö, jonka kotipaikka on Noord-Brabantissa sijaitseva Maarheeze (Alankomaat). Emoyhtiönsä Valmont Industries Inc:n vuonna 1991 ostaman Nolte Mastenfabriek BV -nimisen yhtiön oikeudet ovat siirtyneet sille.

8 Maarheezen kunta (jäljempänä Maarheeze) ja Nolte Mastenfabriek BV tekivät 1.7.1993 esisopimuksen, jonka mukaan Maarheezen oli määrä myydä Nolte Mastenfabriek BV:lle teollisuuskäyttöön tarkoitettu rakentamaton maa-alue, jonka pinta-ala oli noin kolme hehtaaria. Tässä sopimuksessa arvonlisäverottomaksi myyntihinnaksi sovittiin 900 000 Alankomaiden guldenia (NLG) eli noin 408 402 euroa.

9 Luovutus vahvistettiin 8.2.1994 allekirjoitetulla varsinaisella kauppakirjalla. Arvonlisäveroton myyntihinta määritettiin 1.7.1993 tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti 30 NLG:n neliömetrihinnan perusteella (noin 13,61 euroa/m^2).

10 Vuoden 1998 keväällä Alankomaiden lehdistössä ilmestyneissä artikkeleissa väitettiin, että eräät Noord-Brabantin kunnat olivat käyttäneet perusteettomasti alueellisten viranomaisten myöntämiä tukia houkutellakseen alueelleen yrityksiä. Näiden lehtikirjoitusten mukaan Maarheeze oli saanut tällaista tukea ja käyttänyt sen siten, että se saattoi myydä maa-alueita niiden käypää hintaa alemmalla hinnalla.

11 Komissio pyysi 1.4.1998 päivätyllä kirjeellä Alankomaiden viranomaisia toimittamaan sille tietoja asiasta.

12 Alankomaiden viranomaiset ilmoittivat 2.7.1998 päivätyllä kirjeellä komissiolle aikovansa toimittaa sille asiantuntijalausunnon, jossa määritetään tiettyjen kyseessä olevien maa-alueiden hinta niiden myyntihetkellä.

13 Alankomaiden viranomaiset toimittivat komissiolle 19.1.1999 päivätyllä kirjeellä jäljennöksen Laureijssen & Brocken -nimiseen asiantuntijatoimistoon kuuluvan riippumattoman asiantuntijan Laureijssenin niiden lukuun 4.12.1998 laatimasta lausunnosta (jäljempänä Laureijssenin lausunto). Tässä lausunnossa, joka koski kahta eri kuntien eri yrityksille myymää maa-aluetta, todettiin Valmontille myydyn maa-alueen osalta, että sen neliömetrihinnaksi oli vuonna 1993 arvioitava 42,50 NLG (noin 19,29 euroa).

14 Komissio antoi 7.11.2000 päivätyllä kirjeellä Alankomaiden viranomaisille tiedoksi päätöksensä aloittaa EY 88 artiklan 2 kohdassa tarkoitettu virallinen tutkintamenettely. Komissio totesi tässä päätöksessä, että yhtäältä maa-alueen myynti ja toisaalta sellainen pysäköintialueen rakentaminen osalle tästä alueesta, jolle Maarheeze myönsi rahoitusta 250 000 NLG (noin 113 445 euroa), vaikuttivat valtiontuilta. Se epäili myös, etteivät ne täytä edellytyksiä, joilla niiden voitaisiin todeta soveltuvan yhteismarkkinoille.

15 Alankomaiden viranomaiset toimittivat huomautuksensa komissiolle 12.12.2000 päivätyllä kirjeellä, joka sisälsi myös seuraavat asiakirjat:

— Troostwijk-nimiseen asiantuntijatoimistoon kuuluvan riippumattoman asiantuntijan Schekkermanin Valmontin lukuun 4.10.1994 laatima lausunto (jäljempänä Troostwijkin lausunto), jossa todettiin, että maa-alueen myyntihinnaksi vuonna 1994 on arvioitava 1 050 000 NLG (noin 476 000 euroa)

— saman asiantuntijan laatima 28.11.2000 päivätty kirje, joka käsitteli Laureijssenin ja Troostwijkin lausunnoissa esitettyjen arvioiden eroavuutta (jäljempänä Troostwijkin kirje)

— muiden yritysten kuin Valmontin laatimat 6. ja 7.10.2000 päivätyt kolme kirjettä, joissa todettiin niiden käyttäneen Valmontille kuuluvaa pysäköintialuetta eri perustein ja vastikkeetta.

16 Komission 7.11.2000 päivätty kirje, jolla Alankomaiden viranomaisille annettiin tiedoksi päätös aloittaa virallinen tutkintamenettely, annettiin tiedoksi henkilöille, joita asia koskee, komission 3.2.2001 antamalla tiedonannolla 2001/C 37/08, joka sisältää kehotuksen huomautusten esittämiseen EY 88 artiklan 2 kohdan mukaisesti.

17 Valmontin neuvonantaja toimitti Valmontin huomautukset komissiolle 20.2. ja 5.3.2001 päivätyillä kirjeillä.

18 Komissio teki 18.7.2001 päätöksen 2002/142/EY valtiontuesta, jonka Alankomaat on myöntänyt Valmont Nederland BV:lle (EYVL 2002, L 48, s. 20; jäljempänä riidanalainen päätös).

19 Riidanalaisen päätöksen 1 artiklassa todetaan, että maakauppaan ja pysäköintialueen rakentamiseen yrityksen kiinteistölle sisältyy EY 87 artiklan 1 kohdan mukaista Valmontille myönnettyä valtiontukea, jonka määrä on maakaupan osalta 375 000 guldenia (170 168 euroa) ja pysäköintialueen rakentamisen osalta 125 000 guldenia (56 723 euroa).

20 Riidanalaisessa päätöksessä todetaan myös, että nämä tuet eivät sovellu yhteismarkkinoille (2 artikla), sekä velvoitetaan Alankomaat yhtäältä toteuttamaan kaikki tarpeelliset toimenpiteet niiden perimiseksi takaisin tuensaajalta (3 artikla) ja toisaalta ilmoittamaan näistä toimenpiteistä komissiolle (4 artikla).

Oikeudenkäyntimenettely ja asianosasten vaatimukset

21 Valmont nosti käsiteltävänä olevan kanteen ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimeen 22.10.2001 toimittamallaan kannekirjelmällä.

22 Asia annettiin aluksi laajennetun ensimmäisen jaoston käsiteltäväksi ja sittemmin laajennetun neljännen jaoston käsiteltäväksi, koska esittelevä tuomari siirrettiin neljänteen jaostoon ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen jaostojen kokoonpanon 1.10.2003 alkaen voimaan tulleen muutoksen vuoksi.

23 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin (laajennettu neljäs jaosto) päätti esittelevän tuomarin kertomuksen perusteella aloittaa suullisen käsittelyn. Se päätti työjärjestyksen 64 artiklan nojalla myös pyytää asianosaisia vastaamaan kirjallisiin kysymyksiin ja esittämään tiettyjä asiakirjoja. Asianosaiset noudattivat pyyntöjä määräajan kuluessa.

24 Asianosaisten lausumat ja vastaukset ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin suullisiin kysymyksiin kuultiin 19.2.2004 pidetyssä istunnossa.

25 Valmont vaatii, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin

— kumoaa riidanalaisen päätöksen

— velvoittaa komission korvaamaan oikeudenkäyntikulut.

26 Komissio vaatii, että ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin

— hylkää kanteen

— velvoittaa Valmontin korvaamaan oikeudenkäyntikulut.

Oikeudellinen arviointi

27 Valmont vetoaa vaatimustensa tueksi kuuteen kanneperusteeseen.

28 Ensimmäisen kanneperusteen mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska maa-alueen myynti ei sisällä etua. Toisen kanneperusteen mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska maa-alueen myynti ja pysäköintialueen rakentaminen eivät vaikuttaneet kauppaan eivätkä heikentäneet kilpailua. Kolmannen kanne-

perusteen mukaan hallinnollinen menettely on ollut säännöstenvastainen ja Valmontin menettelyllisiä oikeuksia on loukattu. Neljännen kanneperusteen mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska komissio on todennut maa-alueen myynnin sisältäneen avustusta sellaisen asiantuntijalausunnon perusteella, joka ei ollut todistusvoimainen. Viidennen kanneperusteen mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska pysäköintialueen rakentaminen ei sisältänyt etua. Kuudennen kanneperusteen mukaan valtiontukien takaisinperimistä ja vanhentumista koskevia säännöksiä on rikottu.

29 Valmontin ensimmäinen ja toinen kanneperuste merkitsevät käytännössä samaa kanneperustetta, jonka mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska maa-alueen myynti ei sisällä etua, ja joka on tutkittava ensiksi. Toiseksi tutkitaan Valmontin viides kanneperuste, jonka mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska pysäköintialueen rakentaminen ei sisältänyt etua.

Kanneperuste, jonka mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska maa-alueen myynti ei sisällä etua

30 Valmontin mukaan komissio on soveltanut virheellisesti maa-alueiden kauppoja koskevaa tiedonantoa, käyttänyt virheellisesti Laureijssenin lausuntoa ja arvioinut liiketoimea ilmeisen virheellisesti.

31 Aluksi on tutkittava väitteitä siitä, kuinka komissio on käyttänyt Laureijssenin lausuntoa.

Asianosaisten lausumat

32 Yhtäältä Valmont väittää, että komissio on tukeutunut Laureijssenin lausuntoon, joka on laadittu vuonna 1998 Alankomaiden viranomaisten pyynnöstä alustavia tutkimuksia varten, vaikka se on ristiriitainen. Valmont väittää erityisesti, että siinä todetaan kyseisen maa-alueen markkinahinnaksi ilman järkiperäisiä perusteluja 42,50 NLG/m^2 ja että komissio on omaksunut tämän toteamuksen ilman vakavasti otettavia tutkimuksia.

33 Toiseksi komissio ei ottanut huomioon Troostwijkin lausuntoa, joka on laadittu vuonna 1994 Valmontin pyynnöstä pankkilainan saamiseksi, vaikka se oli asianmukainen. Komissio hylkäsi lisäksi ennenaikaisesti Troostwijkin kirjeen.

34 Komissio vastaa, että Valmontin väitteessä ei oteta huomioon sitä, että tutkiessaan julkisyhteisön toteuttamaa maa-alueen myyntiä EY 87 artiklan 1 kohdan valossa komissio, jolla ei ole asiantuntemusta arvioida itse tällaisen omaisuuden hintaa, tukeutuu maa-alueiden kauppaa koskevassa tiedonannossa ilmoitettuihin objektiivisiin arviointiperusteisiin. Erityisesti tämän tiedonannon II kohdan 2 alakohdassa kuvatussa menettelyssä asiantuntijan on otettava huomioon kaikki merkitykselliset taloudelliset tekijät. Kun kyseinen asiantuntija on kyseisessä kohdassa tarkoitetulla tavalla pätevä ja riippumaton ja kun hänen lausunnossaan ei voida havaita mitään vakavaa metodologista virhettä, komission on omaksuttava hänen toteamuksensa.

35 Käsiteltävänä olevassa asiassa komissio saattoi omasta mielestään tukeutua Laureijssenin lausuntoon, joka on annettu liiketoimen jälkeen mutta hallinnollista menettelyä varten. Ensinnäkin asiantuntija oli maa-alueiden kauppaa koskevan tiedonannon II kohdan 2 alakohdan a alakohdan toisessa, kolmannessa ja neljännessä alakohdassa tarkoitetulla tavalla pätevä ja riippumaton. Hänelle annettu

tehtävä arvioida maa-alueen hinta liiketoimen toteuttamisajankohtana oli kyseisen tiedonannon II kohdan 2 alakohdan a alakohdan viidennen alakohdan mukainen. Hänen työskentelymenetelmänsä olivat lisäksi asianmukaiset erityisesti, koska hän kävi paikan päällä. Laureijssenin lausunnosta ilmenee sitä huolellisesti tarkasteltaessa, että asiantuntija kiinnitti asianmukaisesti huomiota kaikkiin merkityksellisiin seikkoihin ja että nämä seikat otettiin lopulta huomioon asianmukaisesti maa-alueen neliömetrihintaa koskevassa laskelmassa.

36 Toisaalta komissio saattoi jättää huomioon ottamatta Troostwijkin lausunnon ja kirjeen, koska näissä asiakirjoissa esitetty arvio koski rakennettua maa-aluetta, jonka Valmont saattoi myydä, eikä rakentamatonta maa-aluetta, jonka se oli hankkinut.

Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen arviointi asiasta

37 Koska valtiontuen käsite on oikeudellinen ja sitä on arvioitava objektiivisten seikkojen perusteella, yhteisöjen tuomioistuinten on lähtökohtaisesti valvottava kokonaisvaltaisesti sitä, kuuluuko jokin toimenpide EY 87 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan, ottaen huomioon niiden käsiteltävänä olevaan asiaan liittyvät konkreettiset seikat samoin kuin se, onko komission arvio tekninen vai monimutkainen (asia C-83/98 P, Ranska v. Ladbroke Racing ja komissio, tuomio 16.5.2000, Kok. 2000, s. I-3271, 25 kohta ja asia T-98/00, Linde v. komissio, tuomio 17.10.2002, Kok. 2002, s. II-3961, 40 kohta). Tästä periaatteesta kuitenkin poiketaan, kun kyse on monimutkaisista taloudellisista arvioinneista, jolloin tuomioistuinvalvontaa on rajoitettu (ks. vastaavasti asia C-56/93, Belgia v. komissio, tuomio 29.2.1996, Kok. 1996, s. I-723, 11 kohta ja yhdistetyt asiat C-328/99 ja C-399/00, Italia ja SIM 2 Multimedia v. komissio, tuomio 8.5.2003, Kok. 2003, s. I-4035, 39 kohta).

38 Komission valtiontukia koskevan päätöksen laillisuutta arvioidaan niiden tietojen perusteella, joita komissiolla saattoi olla hallussaan päätöstä tehdessään (asia 234/84, Belgia v. komissio, tuomio 10.7.1986, Kok. 1986, s. 2263, Kok. Ep. VIII, s. 717, 16 kohta ja asia C-197/99 P, Belgia v. komissio, tuomio 11.9.2003, Kok. 2003, s. I-8461, 86 kohta).

39 Käsiteltävänä olevassa asiassa riidanalaisen päätöksen 1 artiklassa todetaan, että maakauppaan sisältyy valtiontukea, jonka määrä on 375 000 NLG (noin 170 168 euroa), ja sen johdanto-osan 15–18 perustelukappaleesta ilmenee, että valtiontueksi katsotaan maa-alueen myyntihinnan ja komission määrittämän maa-alueen markkinahinnan välinen ero.

40 Päästäkseen tällaiseen lopputulokseen komissio totesi ensin, että maa-alueiden kauppaa koskevan tiedonannon II kohdan 2 alakohdasta seuraa, että jäsenvaltiolla, joka haluaa myydä maa-alueen, on mahdollisuus pyytää siitä etukäteen arvio asiantuntijalta, jonka tekemä arvio edustaa tällöin markkinahintaa, jonka käyttäminen sulkee pois valtiontuen mahdollisuuden. Komissio totesi käsiteltävänä olevassa asiassa, että sen hallussa olevat asiantuntijalausunnot oli laadittu liiketoimen toteuttamisen jälkeen (riidanalaisen päätöksen 16 perustelukappale).

41 Komissio totesi tämän jälkeen, että Troostwijkin lausunto ei ollut todistusvoimainen ja että Laureijssenin lausunto oli todistusvoimainen (riidanalaisen päätöksen 17 perustelukappale).

42 Komissio on lopulta käyttänyt markkinahintaa 42,50 NLG/m^2 (noin 19,29 euroa/m^2), johon Laureijssenin lausunnossa päädyttiin, verrannut siihen myyntihintaa 30 NLG/m^2 (noin 13,61 euroa/m^2) ja päätellyt tämän vertailun perusteella, että valtiontukea on annettu.

43 Näin ollen on tutkittava, onko komissio käyttänyt perusteluna yksinomaan lausuntoa, jolla ei ole todistusvoimaa, todetessaan, että maa-alueen myyntihinta sisältää valtiontukea. Koska tämä kysymys ei käsiteltävänä olevassa asiassa edellytä monimutkaista taloudellista arviointia, sitä on sellaisenaan arvioitava kokonaisvaltaisesti.

44 EY 87 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja etuja ovat toimenpiteet, jotka eri tavoin alentavat yrityksen vastattavaksi tavallisesti kuuluvia kustannuksia ja ovat siten avustusten kaltaisia (ks. vastaavasti asia 30/59, De Gezamenlijke Steenkolenmijnen in Limburg v. korkea viranomainen, tuomio 23.2.1961, Kok. 1961, s. 3, 39, Kok. Ep. I, s. 69 ja edellä 37 kohdassa mainittu asia Italia ja SIM 2 Multimedia v. komissio, tuomion 35 kohta), kuten erityisesti tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen tavallista edullisemmin ehdoin (ks. vastaavasti yhdistetyt asiat 67/85, 68/85 ja 70/85, Van der Kooy ym. v. komissio, tuomio 2.2.1988, Kok. 1988, s. 219, Kok. Ep. IX, s. 307, 28 ja 29 kohta, ja asia C-126/01, GEMO, tuomio 20.11.2003, Kok. 2003, s. I-13769, 29 kohta).

45 Sellaiseen tapaukseen sovellettuna, jossa julkisyhteisö myy maa-alueen yritykselle, tästä periaatteesta seuraa, että on tutkittava, olisiko ostaja voinut ostaa alueen tähän hintaan normaaleissa markkinaolosuhteissa (ks. vastaavasti yhdistetyt asiat T-127/99, T-129/99 ja T-148/99, Diputación Foral de Álava ym. v. komissio, tuomio 6.3.2002, Kok. 2002, s. II-1275, 73 kohta, johon ei ole haettu muutosta). Kun komissio tutkii tätä varten kyseisen liiketoimen toteuttamisen jälkeen laadittuja asiantuntijalausuntoja, sen on verrattava tosiasiallisesti maksettua myyntihintaa näissä eri lausunnoissa esitettyihin hintoihin ja määritettävä, eroaako se niistä niin paljon, että sen on todettava sisältäneen etua (ks. vastaavasti em. asia Diputación Foral de Álava ym. v. komissio, tuomion 85 kohta, johon ei ole haettu muutosta). Tämän menetelmän avulla voidaan ottaa huomioon sattumanvaraisuus, joka voi liittyä tällaisten markkinahintojen luonnostaan takautuvasti tapahtuvaan määrittämiseen.

46 Toisin kuin riidanalaisen päätöksen 18 perustelukappaleessa todetaan, käsiteltävänä olevassa asiassa Laureijssenin lausunnossa esitetty toteamus, jonka mukaan

arvonlisäverottomaksi myyntihinnaksi vuonna 1993 on arvioitava 42,50 NLG/m^2, ei perustu laskelmaan eikä vertailuun sellaisten hintojen kanssa, joita on maksettu muista kyseisen kunnan myymistä maa-alueista ja muiden omistajien myymistä maa-alueista.

47 Ensinnäkään tämä luku ei perustu mihinkään nimenomaiseen ja tarkistettavissa olevaan laskutoimitukseen. Laureijssenin lausunnon 3.4 kohdan yhdeksännessä ja kymmenennessä alakohdassa todetaan seuraavaa:

"Myös Cranendonckin kunta, aiemmin Maarheezen kunta, käytti perusteena omakustannushinnan periaatetta. Myynnissä ei ollut yhtään noin [kolmen hehtaarin] suuruista maa-aluetta. Valmont International BV:lle myyty tontti oli kunnan omaisuutta ja käsitti metsäalan, jonka arvo oli noin 2 NLG/m^2.

Kunta arvioi kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiksi 30 NLG/m^2 ilman arvonlisäveroa (mikä on myös 'Den Engelsmanin' osalta todettu hinta). Rakennussuunnitelma on laadittu Valmontille myynnin jälkeen eli 24.8.1994 — — ", minkä jälkeen lausunnon 4 kohdassa todetaan seuraavaa:

"Edellä esitettyjen arvioiden sekä myytyihin ja vuokrattuihin alueisiin suoritetun vertailun perusteella kyseisen kiinteistön arvoksi on määritettävä ottaen huomioon:

a) vuoden 1993 hintaindeksi;

b) se, että kiinteistöä ei ole vuokrattu;

c) se, että kiinteistöä eivät rasita kolmansien mahdolliset rasiteoikeudet — — ;

d) se, että kiinteistöä ei ole kiinnitetty tai ulosmitattu;

e) se, että sellaisia ympäristöongelmia, kuten maan tai ilman saastumista, jalostettuja tai haitallisia aineita, jotka voivat vaikuttaa arvioidun omaisuuden arvoon kielteisesti lyhyellä tai pitkällä aikavälillä, ei ole;

f) ottaen kuitenkin huomioon kunnan ilmoittamat perustellut kustannussäästöt kunkin omaisuuserän osalta,

vuokrasopimuksista ja käyttöoikeuksista vapaan sopimuksen mukaisen kaupan arvo:

— —

42,50 NLG/m^2 ilman arvonlisäveroa."

48 Edellä lainatusta kohdasta ilmenee yhtäältä, että myyntihintaa vahvistaessaan Maarheeze tukeutui omakustannushintaan 32 NLG/m^2, joka on saatu laskemalla yhteen alkuperäisen metsämaan arvo (2 NLG/m^2) ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (30 NLG/m^2). Tämä omakustannushinta muodostuu näin ollen objektiivisten lukujen eksplisiittisestä ja tarkistettavissa olevasta yhteenlaskusta.

Lisäksi 30 NLG/m^2:n suuruiset kunnallistekniikan rakentamiskustannukset, jotka muodostavat tämän omakustannushinnan olennaisen osan, vastaavat koko sen Den Engelsman -nimisen alueen osalta todettuja kustannuksia, jossa Valmontille myyty maa-alue sijaitsee, ja ne voidaan näin ollen katsoa arvioidun oikeaan arvoonsa. Tällä omakustannushinnalla voidaan perustella 30 NLG/m^2:n myyntihintaa, kuten asiantuntija toteaa lausuntonsa 3.4 kohdan ensimmäisessä, toisessa ja kolmannessa alakohdassa:

"D'Helmondin ja Cranendonckin [aiemmin Maarheeze] kuntiin tekemiemme vierailujen aikana olemme saaneet tiettyjä tietoja kyseisissä E. P. M:n ja Valmont Nederland BV:n kanssa toteutetuissa liiketoimissa käytetyn myyntihinnan vahvistamisesta.

Kunnat selittävät maa-alueiden hintojen alennuksia seuraavasti.

Jotta lausuntomme olisi kattava, emme halua jättää tätä vastausta pois. Mielestämme selitykset ovat sellaisia, että niillä voidaan perustella käytettyjä myyntihintoja."

49 Toisaalta Laureijssenin lausunnossa tämän jälkeen esitettyjä seikkoja tai 42,50 NLG/m^2:n markkinahintaa, joka niistä yhdessä seuraa, ei voida tarkistaa objektiivisesti.

50 Tämän lausunnon 4 kohdan b, c, d ja e alakohdassa esitetyt seikat on otettu huomioon jo 1.7.1993 tehdyssä esisopimuksessa ja 8.2.1994 allekirjoitetussa varsinaisessa kauppakirjassa. Ensin mainitun asiakirjan 1 kohdassa todetaan, että "kunta aloitti tutkimukset myydyn maa-alueen maan mahdollisen saastumisen osalta" ja että "nämä tutkimukset osoittavat, että maan katsotaan soveltuvan

rakentamiseen ja sen käyttämiseen kaavamääräysten mukaisesti". Jälkimmäisen asiakirjan C.6 kohdassa toistetaan tämä toteamus ja sen C.2.1, C.2.3 ja C.5 kohdassa todetaan jälleen, että maa-aluetta ei ole vuokrattu, sillä ei ole rasitteita, sitä ei ole kiinnitetty eikä ulosmitattu. Koska Laureijssenin lausunnossa näitä seikkoja ei ole nimenomaisesti mainittu, on mielivaltaista katsoa, että kyseisessä lausunnossa arvioitaisiin näiden seikkojen vaikutusta myyntihintaan tarkemmin kuin liiketoimen yhteydessä on tehty.

51 Laureijssenin lausunnon 4 kohdan f alakohdassa tehdyn sellaisen viittauksen osalta, jonka mukaan huomioon otetaan "perustellut kustannussäästöt kunkin omaisuuserän osalta", on todettava, että vaikka tässä lausunnossa mainitaankin perusteltu kustannussäästö muun kuin Maarheezen kunnan muulle yritykselle kuin Valmontille myymän toisen maa-alueen osalta, jota siinä oli määrä arvioida (ks. edellä 13 kohta), siinä ei sen sijaan mainita tällaista seikkaa Maarheezen Valmontille myymän maa-alueen osalta.

52 Suullisessa käsittelyssä komissio selitti, että se pyysi tältä osin täsmennystä Alankomaiden viranomaisilta hallinnollisen menettelyn aikana, että ne eivät toimittaneet sille täsmennyksiä ja että kyseisessä kohdassa viitattiin epäilemättä Maarheezen virkamiesten asiantuntijoille antamiin ilmoituksiin, joita ei esitetä Laureijssenin lausunnossa.

53 Edellä 38 kohdassa mainitusta oikeuskäytännöstä seuraa, että komission valtiontukia koskevan päätöksen laillisuutta arvioidaan niiden tietojen perusteella, joita komissiolla saattoi olla hallussaan tätä päätöstä tehdessään. Tästä seuraa, että vaikka käsiteltävänä olevassa asiassa komissio ei ole saanut pyydettyjä lisätietoja, sillä oli kuitenkin hallussaan Laureijssenin lausunto, joka sisältää kyseisen viittauksen, ja sillä oli mahdollisuus arvioida tämän viittauksen todistusvoimaa. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin voi näin ollen arvioida riidanalaisen päätöksen laillisuutta tältä osin. Asianosaisten kesken on kuitenkin kiistatonta, että Laureijssenin lausunnossa ei selitetä, mikä olisi Valmontin ostamaan maa-alueeseen liittyvä "perusteltu kustannussäästö", ja ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin katsoo, että perustelematonta mainintaa ei voida pitää todistusvoimaisena ja merkityksellisenä

seikkana, jolla voitaisiin selittää 10,50 NLG/m^2:n erotus, joka voidaan todeta 32 NLG/m^2:n omakustannushinnan, jota Maarheeze on käyttänyt, ja sen 42,50 NLG/m^2:n myyntihinnan välillä, johon Laureijssenin lausunnossa päädytään. Väite, jonka mukaan tässä viittauksessa voitaisiin katsoa viitattavan Maarheezen virkamiesten asiantuntijalle tekemiin ilmoituksiin, joita ei mainita Laureijssenin lausunnossa, on liian spekulatiivinen, jotta tätä arviota voitaisiin sen perusteella muuttaa.

54 Koska komission väitteistä ilmenee, että sen tältä osin tekemä virhe liittyy sen mukaan sen hallussa olleiden tietojen puutteellisuuteen, on kuitenkin vielä tutkittava, voiko komissio vedota tähän seikkaan.

55 Oikeuskäytännöstä seuraa, että kun komissio katsoo, että tukia on myönnetty ilman, että niistä on ilmoitettu sille, ja että ne tämän vuoksi ovat laittomia, komissiolla on toimivalta määrätä kyseinen jäsenvaltio toimittamaan sille kaikki tutkimusten kannalta tarpeelliset tiedot; ainoastaan jos kyseinen jäsenvaltio ei sille osoitetusta määräyksestä huolimatta toimita pyydettyjä tietoja, komissiolla on oikeus perustella päätöstään sen hallussa olevilla seikoilla (ks. vastaavasti asia C-301/87, Ranska v. komissio, tuomio 14.2.1990, Kok. 1990, s. I-307, Kok. Ep. X, s. I-319, 19 ja 22 kohta ja yhdistetyt asiat C-324/90 ja C-342/90, Saksa ja Pleuger Worthington v. komissio, tuomio 13.4.1994, Kok. 1994, s. I-1173, 26 kohta).

56 Komissiolle myönnetystä toimivallasta määrätä kyseinen jäsenvaltio toimittamaan sille tietoja säädetään tällä hetkellä [EY 88] artiklan soveltamista koskevista yksityiskohtaisista säännöistä 22 päivänä maaliskuuta 1999 annetulla neuvoston asetuksella (EY) N:o 659/1999 (EYVL L 83, s. 1). Kyseinen asetus tuli voimaan 16.4.1999. Siltä osin kuin siinä säädetään menettelysäännöksistä, sitä sovelletaan sen voimaantullessa käynnissä olleisiin komission hallinnollisiin menettelyihin muutoin kuin sellaisten säännösten osalta, joissa säädetään tältä osin erityisestä menettelystä (ks. vastaavasti asia T-369/00 Département du Loiret v. komissio, tuomio 10.4.2003, Kok. 2003, s. II-1795, 50 ja 51 kohta). Koska tutkinnan alustava vaihe aloitettiin

1.4.1998 päivätyllä kirjeellä ja varsinainen tutkintamenettely aloitettiin komission päätöksellä, joka annettiin tiedoksi Alankomaiden viranomaisille 7.11.2000 päivätyllä kirjeellä (ks. edellä 11 ja 14 kohta), tätä asetusta sovelletaan käsiteltävänä olevassa asiassa.

57 Asetuksen N:o 659/1999 10 artiklan sanamuodosta seuraa, että komissiolle myönnetty toimivalta osoittaa kyseessä olevalle jäsenvaltiolle tietojensaantipyyntö (asetuksen 10 artiklan 2 kohta, jossa viitataan 5 artiklan 1 kohtaan), tarvittaessa muistutus (asetuksen 10 artiklan 2 kohta, jossa viitataan 5 artiklan 2 kohtaan) ja tietojen antamista koskeva välipäätös (asetuksen 10 artiklan 3 kohta) perustuu alun perin pelkkään komission valinnanvapauteen. Asetuksen N:o 659/1999 10 artiklan 3 kohdassa säädetään erityisesti, että jos komissio tekee tietojen antamista koskevan välipäätöksen, päätöksessä on "eriteltävä vaadittavat tiedot".

58 Tästä seuraa, että komissio voi tehdä lopullisen päätöksen, kun se arvioi hallussaan olevan kaikki tarpeelliset tiedot, ja että ainoastaan silloin, kun näin ei ole, se määrää kyseessä olevan jäsenvaltion toimittamaan ne (ks. vastaavasti edellä 55 kohdassa mainittu asia Saksa ja Pleuger Worthington v. komissio, tuomion 26 kohta ja asia C-17/99, Ranska v. komissio, tuomio 22.3.2001, Kok. 2001, s. I-2481, 28 kohta) edeltävässä kohdassa kuvatulla tavalla.

59 Käsiteltävänä olevassa asiassa komissio on selittänyt pyytäneensä Alankomaiden viranomaisia toimittamaan sille lisätietoja Laureijssenin lausunnossa tehdystä viittauksesta "perusteltuun kustannussäästöön" Valmontin ostaman maa-alueen osalta. Toisin sanoen komissio katsoi, ettei sillä ollut hallussaan riittäviä tietoja. Se ei ole kuitenkaan saanut lisätietoja ja se on perustellut riidanalaista päätöstä ainoastaan hallussaan tuolloin olleilla tiedoilla. Tästä on osoituksena se, että komissio totesi riidanalaisessa päätöksessään, että se saattoi "käytettävissään ol[leid]en tietojen nojalla perustaa arviointinsa [Laureijssenin] kertomukseen" (riidanalaisen päätöksen 18 perustelukappale).

60 Riidanalaisesta päätöksestä tai asiakirjavihosta ei kummastakaan kuitenkaan ilmene, eikä komissio edes niin väitä, että se olisi määrännyt Alankomaiden viranomaiset toimittamaan kyseiset tiedot asetuksen N:o 659/1999 10 artiklan 3 kohdan nojalla tehdyllä tietojen antamista koskevalla välipäätöksellä. Koska komissio ei ole käyttänyt toimivaltaansa, jolla se voi saada kyseessä olevan jäsenvaltion toimittamaan ne sille, se ei voi riidanalaista päätöstä perustellakseen vedota siihen, että sen hallussa olevat tiedot olivat hajanaisia (ks. vastaavasti edellä 55 kohdassa mainittu asia Saksa ja Pleuger Worthington v. komissio, tuomion 28 ja 29 kohta).

61 Laureijssenin lausunnon 4 kohdan a alakohdassa tehty viittaus vuoden 1993 hintaindeksiin ei osoita, että myyntihinnaksi olisi pitänyt vahvistaa 42,50 NLG/m^2, vaan ainoastaan, että myyntihinnaksi olisi teoriassa ja muissa olosuhteissa voitu vahvistaa 50 NLG/m^2. Viimeksi mainittua lukua ei ole pidettävä "pikemminkin keinotekoisena hintana", kuten komissio esitti suullisessa käsittelyssä.

62 Laureijssenin lausunnon 3.2 kohdassa esitetystä taulukosta, jonka otsikkona on "Maan arvonlisäveroton luovutushinta neliömetriä kohden", voidaan havaita, että 50 NLG/m^2:n hinta oli vuonna 1993 Maarheezessa käytetty teoreettinen luovutushinta. Tätä taulukkoa edeltävissä arvioissa todetaan, että tämä teoreettinen luovutushinta "vaikuttaa määräävästi ja/tai huomattavasti" tosiasiallisesti tapauskohtaisesti sovittaviin myyntihintoihin, ja sitä seuraavissa "huomioissa" todetaan, että asiantuntijan mukaan tätä hintaa voidaan käyttää riippumatta kyseessä olevan maa-alueen todellisesta pinta-alasta, koska "[Maarheeze] ei erottele toisistaan pieniä ja suuria tontteja".

63 Laureijssenin lausunnon 3.2 kohdasta voidaan myös havaita, että vuonna 1993 "talous keskisessä ja itäisessä [Noord-]Brabantissa oli selvästi laskusuhdanteessa", että tosin "kiinteistöhinnat eivät ole yleensä alentuneet" mutta myös että "tällaisissa

olosuhteissa arvot ovat tietenkin laskeneet". Asiantuntija toteaa tämän jälkeen epäilykselle sijaa jättämättä seuraavaa:

"Se, että heikossa taloudellisessa tilanteessa käytetään alempaa myyntihintaa erityisesti myytäessä suuria teollisuusalueita, on joka tapauksessa selitettävissä. Investoinnin nopeampi tuotto ja tulevien etujen menettämisen estäminen ovat taloudellisesti riittäviä syitä. Kuvatuissa olosuhteissa tällä voi olla vaikutusta hintaan, kun kyse on järkiperäisesti toimivista markkinoiden toimijoista."

64 Laureijssensin lausunnosta ilmenee näin ollen ensinnäkin, että teoreettista 50 NLG/m^2:n hintaa alempi myyntihinta oli "joka tapauksessa" selitettävissä "erityisesti myytäessä suuria teollisuusalueita" ja jopa järkevää käsiteltävänä olevassa asiassa kyseessä olevan kaltaisen liiketoimen osalta vuoden 1993 taloudellisessa tilanteessa; toiseksi, että 32 NLG/m^2:n omakustannushinta perustui objektiivisiin ja tarkistettavissa oleviin arviointiperusteisiin ja saattoi muodostaa markkinahinnan; kolmanneksi, että tässä lausunnossa esitetty 42,50 NLG/m^2:n markkinahinta ei perustu tarkistettavissa olevien tekijöiden yhteenlaskuun.

65 Tämä 42,50 NLG/m^2:n määrä ei perustu myöskään vertailuun muiden kyseisen kunnan toteuttamien maa-alueiden kauppojen ja muiden omistajien toteuttamien maa-alueiden kauppojen yhteydessä maksettujen hintojen kanssa.

66 Päinvastoin Laureijssenin lausunnosta voidaan havaita asiantuntijan etsineen samankaltaisia ja samaan aikaan tapahtuneita kauppoja, joihin se voisi verrata kyseistä liiketoimea, kuten tämän lausunnon 3.1 kohdan toisesta ja kolmannesta alakohdasta ilmenee, sekä luetteloineen Maarheezen vuosien 1991 ja 1995 välisenä aikana toteuttamat kaupat ja tutkineen muiden julkisten tai yksityisten omistajien toteuttamia kauppoja mutta todenneen tämän jälkeen, että tällaista vertailua on mahdotonta tehdä.

67 Laureijssenin lausunnon 3.2 kohdassa esitetyn sellaisen taulukon perusteella, jonka otsikkona on "Kaikki kiinteistökaupat vuotta kohden", voidaan todeta, että Valmontille myydyn kolmen hehtaarin suuruisen maa-alueen lisäksi Maarheezen toteuttamat ja asiantuntijan luetteloimat teollisuusalueiden kaupat koskivat maa-alueita, joiden kokonaispinta-ala oli 0,18 hehtaaria vuonna 1991, 0,56 hehtaaria vuonna 1993, 0,04 hehtaaria vuonna 1994 ja 3,52 hehtaaria vuonna 1995, ilman että on mahdollista määrittää, vastaako luku yhtä vai useampaa kauppaa, koska kyse on vuosittaisesta kokonaismäärästä. Lisäksi vuodelta 1992 ei ole mainittu yhtään kauppaa.

68 Laureijssenin lausunnon 3.2 kohdan toisessa—kuudennessa alakohdassa ja 16—19 alakohdassa sekä uudelleen 3.3 kohdan ensimmäisessä ja kolmannessa alakohdassa asiantuntija toteaa, että muut julkiset tai yksityiset omistajat eivät ole toteuttaneet juurikaan vastaavia kauppoja. Yhtäältä Noord-Brabantin kunnilla on monopoli sellaisten maa-alueiden myynnissä, joihin on rakennettu teollisuusalueen kunnallistekniikka. Toisaalta nämä kunnat käyttävät eri myyntihintoja vastaavankokoisille maa-alueille, kuten kyseisen lausunnon 3.2 kohdassa esitetystä taulukosta, jonka otsikkona on "Maan arvonlisäveroton luovutushinta neliömetriä kohden", ja sitä seuraavista selityksistä ilmenee.

69 Kuten Laureijssenin lausunnon 3.2 kohdan yhdeksännestä alakohdasta ilmenee, asiantuntija käytti tämän vuoksi "lähinnä teoreettisiin perusteluihin [perustuvaa] arviota" ilman, että hänen lausunnostaan ilmenisivät selvästi ne seikat, joihin tämä arvio perustuu, koska siinä todetaan toistuvasti, että "huomioon on otettu tiettyä tahoa ja vähintään [neljän hehtaarin] kokoista tonttia koskevat kaupat" (Laureijssenin lausunnon 3.1 kohdan neljäs alakohta), että "[Maarheezen] kunnassa ei ole toteutettu vastaavia yli [neljän hehtaarin] kiinteistökauppoja tietyn sopimuskumppanin kanssa vuosien 1991 ja 1995 välisenä aikana" (Laureijssenin lausunnon 3.3 kohdan ensimmäinen alakohta) ja että taulukossa, jonka otsikkona on "Maan arvonlisäveroton luovutushinta neliömetriä kohden", esitetyt luvut "ilmoittavat keskiarvon sellaisten maa-alueiden osalta, joiden pinta-ala on noin 90 000 m^2" eli yhdeksän hehtaaria (Laureijssenin lausunnon 3.2 kohta).

70 Komissio, jota pyydettiin esittämään näkemyksensä Laureijssenin lausunnon todistusvoimasta, esitti useita perusteluita perustellakseen 42,50 NLG/m^2:n markkinahintaa, johon tässä asiakirjassa päädytään, ja hylätäkseen 32 NLG/m^2:n markkinahinnan, joka siinä mainitaan. Yksikään näistä perusteluista ei kuitenkaan ole vakuuttava.

71 Ensinnäkin komissio totesi vastauksissaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kirjallisiin kysymyksiin, että on normaalia, että asiantuntijalausunnossa — kuten käsiteltävänä olevassa asiassa — käytetään kokonaisarviota. Komissio tai tuomioistuin voi kuitenkin pitää asiantuntijalausuntoa todistusvoimaisena ainoastaan sen objektiivisen sisällön perusteella, ja pelkän tällaisessa asiakirjassa esitetyn sellaisen toteamuksen perusteella, jonka tueksi ei ole esitetty muuta näyttöä, ei voida todeta valtiontuen olemassaoloa. Komissio muuten käytti tätä perustelua suullisessa käsittelyssä Troostwijkin lausunnon osalta. Komissio nimittäin väitti, että jos oletetaan, että Troostwijkin lausunnossa käytetty maa-alueen hinnan määrittämismenetelmä, jonka mukaan rakennetun tontin arvosta vähennetään rakentamiskustannukset, todetaan asianmukaiseksi i (rudanalaisen päätöksen 17 perustelu kappale), käsiteltävänä olevassa asiassa kyseisiä kustannuksia "ei ole laskettu täsmällisesti" ja 35 NLG/m^2:n määrä, johon tässä lausunnossa päädytään, on näin ollen joka tapauksessa epätyydyttävä.

72 Toiseksi komissio väitti vastauksissaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kirjallisiin kysymyksiin ja sittemmin suullisessa käsittelyssä, että vaikka Laureijssenin lausunnon 4 kohdassa esitetty luettelo markkinahinnan määrittävistä tekijöistä on epätarkka, se on asianmukainen, koska sen on laatinut itsenäinen ja pätevä asiantuntija. Vaikka komissio voi — ilman, että sillä on siihen velvollisuutta — käyttää ulkopuolisten asiantuntijoiden palveluita (ks. vastaavasti asia T-106/95, FFSA ym. v. komissio, tuomio 27.2.1997, Kok. 1997, s. II-229, 102 kohta ja asia T-72/98, Astilleros Zamacona v. komissio, tuomio 16.3.2000, Kok. 2000, s. II-1683, 55 kohta), se voi kuitenkin arvioida niiden työtä. Keskitetty ja yksinomainen vastuu taata yhteisöjen tuomioistuinten valvonnassa EY 87 artiklan noudattaminen ja EY 88 artiklan täytäntöönpano kuuluu komissiolle (ks. vastaavasti asia 78/76, Steinike & Weinlig, tuomio 22.3.1977, Kok. 1977, s. 595, Kok. Ep. III, s. 341, 9 kohta; asia C-354/90, Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires ym., tuomio 21.11.1991, Kok. 1991, s. I-5505, Kok. Ep. XI, s. I-495, 14 kohta ja asia C-44/93, Namur-Les assurances du crédit, tuomio 9.8.1994, Kok. 1994, s. I-3829, 17 kohta) eikä kyseisille asiantuntijoille.

73 Kolmanneksi komissio on todennut vastauksissaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kirjallisiin kysymyksiin, että Laureijssenin lausunnossa mainitaan seikkoja, joilla selitetään siinä esitettyä päätelmää. Komissio otti nämä seikat arviossaan huomioon implisiittisesti.

74 Komission mukaan olisi yhtäältä huomattava, että valtatien välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle maa-alueelle on hyvät kulkuyhteydet ja se on nykyaikaisesti varusteltu, kuten Laureijssenin lausunnon 2 kohdassa esitetystä kuvauksesta ilmenee. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin katsoo kuitenkin, että pelkästään tämä väite ei yleisluonteisuutensa ja arviomaisuutensa vuoksi voi selittää Laureijssenin lausunnossa tehtyä päätelmää. Lisäksi vaikka asiantuntija mainitsee nämä seikat lausunnossaan, hän ei tee niistä mitään nimenomaisia päätelmiä arviossaan tai maa-alueen arvoa koskevassa toteamuksessaan.

75 Komission mukaan olisi toisaalta otettava huomioon Laureijssenin lausunnon 3.2 kohdan ensimmäisessä alakohdassa esitetty toteamus, jonka mukaan "maa-alueiden hinta määritetään yleensä laskemalla yhteen oston tai pääomapanoksen arvo, kunnallistekniikan rakentamiseen, infrastruktuuritöihin ja käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvät kustannukset, voitto, riskit ym.". Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin toteaa kuitenkin asiakirjoista ilmenevän, että kunnallistekniikan rakentamiskustannukset on otettu huomioon 1.7.1993 tehdyn esisopimuksen 3 kohdassa ja 8.2.1994 allekirjoitetun varsinaisen kauppakirjan C.6 kohdassa, ja huomauttaa, että Laureijssenin lausunnossa todetaan yksiselitteisesti, että ne, kuten maa-alueen pääomapanoksen arvo, sisältyvät jo omakustannushintaan, johon Maarheeze tukeutui myydessään maa-alueen Valmontille (ks. edellä 47 ja 48 kohta). Muiden seikkojen osalta on riittävää todeta, ettei niitä tarkastella Laureijssenin lausunnossa eikä riidanalaisessa päätöksessä.

76 Neljänneksi komissio on esittänyt vastauksissaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kirjallisiin kysymyksiin ja sittemmin suullisessa käsittelyssä väitteen, joka koskee sen omasta aloitteesta laadittua asiakirjaa, jonka otsikko on "[Maarheezen kunnan]valtuuston 17.6.1980 tekemä ehdotus" ja jolla on tarkoitus muun muassa vahvistaa yleiset myyntiehdot ja teollisuuskäyttöön tarkoitettujen maa-alueiden myyntihinta.

77 Vaikka oletettaisiin, että huomioon voitaisiin ottaa tämä asiakirja, jota komissiolla ei ollut hallussaan riidanalaista päätöstä tehdessään, sillä sen vastauksesta ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kirjallisiin kysymyksiin ilmenee, että Alankomaiden viranomaiset ovat antaneet sen sille tiedoksi 15.1.2004 päivätyllä kirjeellä, se ei tue väitettä.

78 Tässä asiakirjassa on todellakin kyse sellaisen Den Engelsman -nimisen teollisuusalueen laajentamisesta vuonna 1980, jonne Valmont sijoittautui vuonna 1994. Asiakirjassa todetaan tämän laajentamisen osalta, että "bruttopinta-ala on noin 2,85 hehtaaria ja että käytettäväksi nettopinta-alaksi voidaan saattaa noin [1,74 hehtaaria]", joten "myyntihinnaksi on vahvistettava 45 NLG/m^2 ilman arvonlisäveroa". Ilman, että on tarpeen tutkia käsiteltävänä olevan asian kannalta sellaisen ehdotuksen merkityksellisyyttä, joka koskee 14 vuotta ennen kyseessä olevaa liiketoimea rakennettua sellaista maa-aluetta, jonka bruttopinta-ala on lisäksi pienempi kuin Valmontille myydyn maa-alueen bruttopinta-ala, vastauksena "eri yrityksille, jotka ovat sijoittautuneet kuntaan ja jotka ovat pyytäneet päästä jonoon teollisuusalueen ostoa varten", on riittävää todeta, ettei asiakirjoista ilmene, että Maarheeze olisi tehnyt kyseisen ehdotuksen.

79 Päinvastoin Maarheezen kunnanvaltuuston 26.6.1980 teollisuusalueiden yleisistä myyntiehdoista tekemä päätös, johon 8.2.1994 allekirjoitetussa kauppakirjassa viitataan ja joka on esitetty myös neuvottelujen aikana, ei sellaisenaan sisällä lainkaan viittausta myyntihintaan.

80 Lisäksi 17.6.1980 tehdystä ehdotuksesta, johon komissio tukeutuu, voidaan havaita, että 44,10 NLG/m^2:n suuruisen omakustannushinnan perusteella myyntihinnaksi oli tarkoitus vahvistaa 45 NLG/m^2 ja näin ollen rajoittaa Maarheezen välittömästi saama rahallinen korvaus kyseisen maa-alueen myynnistä 0,90 NLG/m^2:iin. Tällä asiakirjalla ei näin ollen voida osoittaa sen toteamuksen järkevyyttä, johon Laureijssenin lausunnossa päädytään ja jossa omakustannushinnaksi katsotaan 32 NLG/m^2 ja markkinahinnaksi katsotaan 42,50 NLG/m^2, kun näiden hintojen erotus on 10,50 NLG/m^2 eli yli kymmenkertainen kyseessä olevassa asiakirjassa esitettyyn lukuun nähden.

81 Viidenneksi komissio väitti vastauksissaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen esittämiin kirjallisiin kysymyksiin, että 42,50 NLG/m^2:n suuruista markkinahintaa tukee Alankomaiden sosiaalisesta asuntotuotannosta, kaavoituksesta ja ympäristöstä vastaavan ministeriön kertomus, jonka otsikkona on "Vuoden 1993 teollisuusalueita ja varatoimistojen sijoituspaikkoja koskeva tutkimus" ja joka on komission vastineen liitteenä 25. Siinä mainitaan Valmontin ostaman maa-alueen hinnaksi 47 NLG/m^2. On kuitenkin todettava, että tämä asiakirja, sellaisena kuin komissio on sen liittänyt kirjelmäänsä, koostuu yleisluonteisesta yhden sivun pituisesta koosteesta, jossa ei mainita lainkaan kyseistä tietoa.

82 Kuudenneksi komissio väitti suullisessa käsittelyssä, että Laureijssenin lausunto oli sen hallussa olevista asiantuntijalausunnoista ainoa merkityksellinen lausunto, koska siinä arvioitiin vuokrasopimuksista vapaan sellaisen maa-alueen hintaa, joka myydään sopimuksen mukaisesti siinä kunnossa kuin se on. Kuten riidanalaisen päätöksen 17 perustelukappaleessa todetaan, se ei voinut omien sanojensa mukaan käyttää Troostwijkin lausuntoa, koska siinä arvioitiin koko teollisuusaluetta, rakennukset mukaan lukien, eikä Maarheezen myymän maa-alueen kaltaista rakentamatonta maa-aluetta.

83 Vaikka komissio on voinut todeta, että Troostwijkin lausunnossa arvioitiin rakennettua maa-aluetta, katsoa sen olevan epäasianmukainen ja viitata Laureijssenin lausuntoon, jonka kohde vaikutti vastaavan maa-alueiden kauppoja koskevan tiedonannon II kohdan 2 alakohdan a alakohdan viidennen alakohdan sanamuotoa, viimeksi mainitun lausunnon on lisäksi oltava todistusvoimainen.

84 On lisäksi todettava, että riidanalaisen päätöksen 18 perustelukappaleessa komissio hylkäsi Troostwijkin kirjeen, jossa todettiin, että Laureijssenin lausunnossa ei otettu huomioon sitä, ettei tontille päässyt kokonaan teitä pitkin, ja että siinä näin ollen yliarvioitiin sen hinta, sillä perusteella, että "mikään todiste ei tue tätä toteamusta" ja että "Laureijssenin lausunnossa todetaan nimenomaisesti asiantuntijoiden käyneen paikan päällä".

85 Vaikka Laureijssenin lausunnon 3.1 kohdan ensimmäisessä alakohdassa esitetyistä maininnoista ilmenee, että asiantuntija kävi tosiasiallisesti paikan päällä, sama koskee Troostwijkin lausunnon laatijaa, mikä ilmenee lausunnon sen osan ensimmäisestä kohdasta, jonka otsikkona on "Vastaus". Komissio myös myönsi tämän suullisessa käsittelyssä.

86 Koska komissio totesi Laureijssenin ja Troostwijkin lausuntojen eroavaisuuden sellaisen tosiseikan osalta, joka vaikuttaa maa-alueen hintaan, eikä sillä ollut tiedossaan seikkoja, joiden perusteella se olisi voinut todeta, että Laureijssenin lausunto piti tältä osin paikkansa ja Troostwijkin lausunto ei, komissio, joka oli todennut, että viimeksi mainitussa ei käytetty tyydyttävää laskentamenetelmää eikä se ollut asianmukainen tämän yksityiskohdan osalta, ei voinut yleistää tätä arviota ja hylätä Troostwijkin kirjettä siksi, että sillä ei ollut todistusvoimaa. Lisäksi vaikka menetelmä, jossa rakentamattoman maa-alueen arvo lasketaan rakennetun maa-alueen arvon perusteella, voi vaikuttaa puutteelliselta, tuskin voidaan kiistää sitä, että sen ei ole kuitenkaan katsottava olevan spekulatiivinen, kuten Valmont totesi suullisessa käsittelyssä ilman, että toteamusta olisi tältä osin kiistetty.

87 Seitsemänneksi komissio väittää, että vaikka oletetaan 32 NLG/m^2:n suuruisen omakustannushinnan muodostaneen markkinahinnan, johon 30 NLG/m^2:n suuruista myyntihintaa oli verrattava, näiden hintojen välinen ero oli 2 NLG/m^2 eikä Maarheeze tämän vuoksi saanut liiketoimesta rahallista voittoa.

88 Tällä toteamuksella ei ole kuitenkaan merkitystä, sillä edellä 45 kohdassa mainitusta oikeuskäytännöstä ilmenee, että oli vielä määritettävä, poikkesiko 30 NLG/m^2:n suuruinen myyntihinta, jolloin kokonaishinnaksi tulee 900 000 NLG, 32 NLG/m^2:n suuruisesta markkinahinnasta, jolloin kokonaishinnaksi tulee 960 000 NLG, niin paljon, että sitä on pidettävä valtiontukena. Toisin sanoen komission oli arvioitava näiden lukujen välistä 6,25 prosentin erotusta EY 87 artiklan 1 kohdan valossa ja tällä perusteella todettava, onko kyse valtiontuesta vai ei.

89 Edellä esitetyn perusteella Valmontin väitteet ovat perusteltuja. Laureijssenin lausunto ei tue komission toteamusta, jonka mukaan myyntihinta on markkinahintaa alempi ja tämän vuoksi sisältää valtiontukea.

90 Näin ollen komissio on soveltanut EY 87 artiklan 1 kohtaa virheellisesti, kun se on katsonut, että maa-alueen myyntiin sisältyi valtiontukea, sellaisen asiantuntijalausunnon perusteella, jolla ei ole tältä osin todistusvoimaa.

91 Näin ollen riidanalaisen päätöksen 1 artikla on kumottava siltä osin kuin siinä todetaan, että maa-alueen myynti sisältää valtiontukea ilman, että on tarpeen tutkia tämän kanneperusteen loppuosaa tai muita tältä osin esitettyjä kanneperusteita. Tämän vuoksi myös riidanalaisen päätöksen 2, 3 ja 4 artikla on kumottava siltä osin kuin ne koskevat maa-alueen myyntiä.

Kanneperuste, jonka mukaan EY 87 artiklan 1 kohtaa on rikottu, koska pysäköintialueen rakentaminen ei sisältänyt etua

Asianosaisten lausumat

92 Valmont väittää ensiksi, että komissiolle hallinnollisen menettelyn aikana toimitetut tiedot osoittavat, että kolmannet yritykset käyttävät sen Maarheezelta hankkimalle maa-alueelle rakennettua pysäköintialuetta vastikkeetta. Näiden tietojen joukossa on komission riidanalaisen päätöksen 20 ja 21 perustelukappaleessa tarkastelemien, yrityksiltä tulleiden kirjeiden (ks. edellä 15 kohta) lisäksi 6.10.2000 päivätty Maarheezelta tullut kirje, jonka se toimitti kannekirjelmänsä liitteenä 6 d.

93 Toiseksi Valmont katsoo, että komissio on voinut perustellusti katsoa riidanalaisen päätöksen 20 perustelukappaleessa pysäköintialueen hyödyttäneen pääasiallisesti sitä, mutta se kiistää tiettyjen sellaisten tosiseikkojen merkityksellisyyden, joita komissio on esittänyt tämän arvion tueksi.

94 Kolmanneksi Valmont väittää, että käsiteltävänä olevassa asiassa komissio on aliarvioinut sitä määräävää tekijää, että kolmansilla oli mahdollisuus tai oikeus käyttää sen pysäköintialuetta, ja jättänyt sen perusteluissaan huomioon ottamatta.

95 Neljänneksi Valmont riitauttaa komission näkemyksen, jonka mukaan pysäköintialueen kaltaista rakennelmaa pidetään puolijulkisena ja sen perusteella päätellään mielivaltaisesti, että puolta julkisyhteisön myöntämästä rahoituksesta on pidettävä etuna.

96 Komissio vastaa näihin väitteisiin, että kun otetaan huomioon sen hallussa olevat tiedot, joihin ei sisältynyt Valmontin kannekirjelmän liitteenä 6 d toimittama kirje, se saattoi katsoa, että puolta Maarheezen pysäköintialueen rakentamiseen myöntämästä rahoituksesta on pidettävä etuna.

97 Ensinnäkään komissio ei arvioinut tosiseikkoja virheellisesti, kun se katsoi, että pysäköintialue oli puolijulkinen rakennelma. Tämä rakennelma ei ollut julkinen eli vapaasti kaikkien käytettävissä milloin hyvänsä samoilla ehdoilla ja ilman ennakkolupaa, ja sen voitiin katsoa hyödyttäneen pääasiallisesti Valmontia. Muut yritykset kuin Valmont saattoivat kuitenkin käyttää tätä rakennelmaa Valmontin ja Maarheezen välisen "herrasmiessopimuksen" nojalla, eikä sen voitu perustellusti katsoa hyödyttäneen yksinomaan Valmontia.

98 Toiseksi, koska käsiteltävänä olevassa asiassa kyseessä olevan kaltaista rakennelmaa ei ole minkään oikeussäännön mukaan pidettävä pelkästään julkisena tai yksityisenä ja koska tietyt seikat osoittavat sen olevan luonteeltaan sekamuotoinen, komissiolla oli mielestään oikeus luokitella se puolijulkiseksi. Tämä näkemys on komission mukaan perusteltu, koska sen piti määrittää nimenomaan Valmontille myönnettyyn rahoitukseen sisältynyt etu ja koska käsiteltävänä olevassa asiassa tämä riippui suoraan kyseisen rakennelman käytöstä.

99 Kolmanneksi tällaisen luokittelun kumoamiseksi Valmontin piti komission mukaan osoittaa, ettei se käyttänyt kyseistä rakennelmaa enempää kuin se olisi käyttänyt julkista pysäköintialuetta, mitä se ei voinut tehdä, koska Valmont omisti maa-alueen, jolle se oli rakennettu.

100 Neljänneksi rakennelman luokittelusta puolijulkiseksi seuraa komission mukaan loogisesti, että puolet sen rakentamiseen saadusta rahoituksesta on valtiontukea. Valmont ei myöskään selittänyt, millä perusteilla komission olisi pitänyt katsoa eduksi pienempi osa tästä rahoituksesta.

Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen arviointi asiasta

101 Ennen kanneperusteen tutkimista käsittelyn ulkopuolelle on jätettävä kannekirjelmän liitteenä 6 d oleva kirje. Valmont on pitänyt tätä Maarheezen sille lähettämää kirjettä yhtenä asiakirjoista, jotka Alankomaiden viranomaiset olivat väitteen mukaan liittäneet huomautuksiin, jotka ne ovat esittäneet komissiolle virallisten tutkimusten aikana 12.12.2000.

102 Kuten edellä 38 kohdassa huomautetaan, komission valtiontukia koskevan päätöksen laillisuutta arvioidaan niiden tietojen perusteella, joita komissiolla saattoi olla hallussaan päätöstä tehdessään. Kuten komissio on oikeutetusti todennut, tästä periaatteesta seuraa, että vaikka mikään ei estä kantajaa esittämästä tällaisesta päätöksestä nostetun kumoamiskanteen tueksi sellaista oikeudellista perustetta, jota se ei ollut asianomaisena esittänyt virallisen tutkimismenettelyn kuluessa, se ei voi sen sijaan vedota tosiseikkoihin, jotka eivät olleet komission tiedossa ja joista kantaja ei ollut maininnut komissiolle tutkintamenettelyn aikana (ks. vastaavasti asia T-110/97, Kneissl Dachstein v. komissio, tuomio 6.10.1999, Kok. 1999, s. II-2881, 102 kohta ja asia T-123/97, Salomon v. komissio, tuomio 6.10.1999, Kok. 1999, s. II-2925, 55 kohta).

103 Käsiteltävänä olevassa asiassa komissio väitti vastineessaan, että kyseistä asiakirjaa ei ollut toimitettu hallinnollisen menettelyn aikana, ja Valmont vastasi yhtäältä, että sillä oli oikeus vedota tuomioistuimessa mihin tahansa tosiseikkaan, vaikka komissio ei tiennyt siitä eikä Valmont ollut ilmoittanut siitä komissiolle, ja toisaalta, että tämä asiakirja ei missään tapauksessa sisältänyt mitään tietoa, jota ei olisi esitetty edellä 15 kohdassa mainituissa yritysten lähettämissä kirjeissä.

104 Edellä 38 ja 102 kohdassa mainitun vakiintuneen oikeuskäytännön valossa ensimmäinen näistä väitteistä on selvästi oikeudellisesti perusteeton. Toisen väitteen osalta ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin toteaa, että vaikka kyseisessä kirjeessä mainitaankin Alankomaiden viranomaisten komissiolle toimittamat tosiseikat, se sisältää lisäksi uusia tosiseikkoja, kuten komissio totesi ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen kirjalliseen kysymykseen antamassaan vastauksessa, jota ei ole riitautettu tältä osin. Tätä kirjettä ei ole näin ollen otettava huomioon, koska se ei täytä sellaisia edellytyksiä, että siihen voitaisiin vedota tuomioistuinvalvonnan yhteydessä.

105 Riidanalaisen päätöksen 1 artiklassa todetaan, että pysäköintialueen rakentaminen sisältää valtiontukea 125 000 NLG (56 723 euroa), ja sen 20—22 perustelukappaleesta ilmenee, että valtiontueksi katsotaan puolet tätä varten myönnetystä rahoituksesta.

106 Komission tätä koskevat perustelut ovat kolmiosaiset.

107 Aluksi se katsoo, että pysäköintialuetta ei voitu pitää julkisena, koska se hyödytti pääasiassa Valmontia, mikä ilmeni niistä aihetodisteista, jotka koskivat sen oikeusasemaa pysäköintialueen omistajana, eli siitä, että se oli kaikella todennäköisyydellä sen pääasiallinen käyttäjä, siitä, että sen piti joka tapauksessa rahoittaa rakennustyöt, jotka olivat sen liiketoiminnan harjoittamisen kannalta välttämättömiä, ja lisäksi siitä, että pysäköintialueen ympärillä oleva verkkoaita ei aiheuttanut ohikulkijoille käsitystä julkisesta rakennelmasta (riidanalaisen päätöksen 20 perustelukappale). Komissio lisäsi erityisesti, että "herrasmiessopimus", jonka Valmont on Alankomaiden viranomaisten ja sen itsensä mukaan tehnyt Maarheezen kunnan kanssa pysäköintialueen julkisesta käyttämisestä, ei riittänyt osoittamaan tämän rakennelman julkista luonnetta.

108 Tämän jälkeen komissio katsoi, että pysäköintialuetta oli pidettävä puolijulkisena ensinnäkin siksi, että kolmannet yritykset käyttivät sitä tosiasiallisesti säännöllisesti ja maksutta, mikä ilmeni edellä 15 kohdassa mainituista yritysten kirjeistä, toiseksi siksi, että myös muilla yrityksillä oli mahdollisuus käyttää pysäköintialuetta, ja kolmanneksi siksi, että Valmontin ja Maarheezen välisen "herrasmiessopimuksen" mukaisen tilanteen pysyvyys taattiin Maarheezen kunnan yleiskaavaa koskevalla toimivallalla (riidanalaisen päätöksen 21 perustelukappale).

109 Näiden seikkojen valossa komissio totesi, että puolet pysäköintialueen rakentamiskustannuksista kuuluu yrityksen normaaleihin kustannuksiin, että Maarheeze oli suosinut Valmontia, koska se oli maksanut kaikki rakentamiskustannukset, ja että edun on katsottava olevan puolet kyseisestä rahoituksesta (riidanalaisen päätöksen 22 perustelukappale).

110 Kuten Valmont väittää, komission päätelmä siitä, että puolet kyseisestä rahoituksesta on valtiontukea, on virheellinen.

111 Kun otetaan huomioon väitteet, joilla komissio toisti suullisessa käsittelyssä tietyt omaan päätökseensä sisältyvät toteamukset, aluksi on määritettävä komission päätöksessään suorittama asian tosiseikkojen arviointi, sellaisina kuin ne ilmenevät saatavilla olevista tiedoista, ja tämän jälkeen on tutkittava komission tämän arvioinnin perusteella päätöksessään esittämät päätelmät näiden tosiseikkojen oikeudellisesta merkityksestä.

— Tosiseikkojen arviointi

112 Kun ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin ratkaisee yhteisön toimesta nostettua kumoamiskannetta, sen on itse tulkittava tätä toimea erityisesti, kun — kuten käsiteltävänä olevassa asiassa — toimen laatinut toimielin selittää sitä, kuinka tässä toimessa esitettyjä toteamuksia on tulkittava (ks. vastaavasti asia C-194/99 P, Thyssen Stahl v. komissio, tuomio 2.10.2003, Kok. 2003, s. I-10821, 55 ja 56 kohta, jolla muutoksenhaussa vahvistetaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen asiassa T-141/94, Thyssen Stahl v. komissio, 11.3.1999 antama tuomio, Kok. 1999, s. II-347, 392 kohta).

113 Käsiteltävänä olevassa asiassa ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin toteaa, että komissio totesi riidanalaisen päätöksen 21 perustelukappaleessa, että muut yritykset kuin Valmont käyttivät tai saattoivat käyttää pysäköintialuetta pysyvästi ja maksutta. Komissio hyväksyi myös riidanalaisen päätöksen 13 perustelukappaleessa mainitut Alankomaiden viranomaisten selitykset Maarheezen ja Valmontin välisestä "herrasmiessopimuksesta" ja katsoi, että Maarheeze "voi valvoa tarkoin Valmontin kanssa tekemänsä herrasmiessopimuksen noudattamista ja tontin kyseisen osan käyttämistä jatkuvasti pysäköintialueena käyttämällä kaavoitukseen perustuvia kunnan toimivaltuuksia".

114 Asiakirjojen ja erityisesti niiden asiakirjojen perusteella, joihin komissio totesi tukeutuneensa vastauksessaan suullisessa käsittelyssä esitettyihin kysymyksiin, on katsottava, etteivät nämä toteamukset ole virheellisiä.

115 Edellä 15 kohdassa mainittujen yritysten sellaisten kirjeiden perusteella, joihin komissio on tukeutunut, on todettava, että pysäköintialuetta ei ollut suinkaan varattu Valmontin yksinomaiseen käyttöön, vaan se oli kolmansien yritysten käytettävissä niiden kanssa sovittujen järjestelyiden nojalla. Näistä kirjeistä ilmenee, että Valmont sallii tiettyjen kuljetusyritysten käyttää pysäköintialuetta. Toiseksi tämä lupa on ollut voimassa keskeytyksettä vuodesta 1994 lähtien, jolloin Valmont alkoi käyttää maa-aluettaan. Kolmanneksi tätä lupaa voidaan pitää jatkuvana, koska se koskee myös iltoja ja viikonloppuja. Neljänneksi se tarjoaa kyseessä oleville yrityksille etuja, jotka eivät rajoitu pysäköintipaikkojen käyttöoikeuteen, vaan sisältävät erilaisia oikeuksia, muun muassa lastaus- ja kuormanpurkuoikeuden, oikeuden varastoida tavaraa ja oikeuden päästä helpommin näille yrityksille kuuluville läheisille maa-alueille. Siinä suojataan näitä yrityksiä tietyiltä riskeiltä, kuten tavaroiden varastelulta ja niiden käyttämien raskaiden ajoneuvojen juuttumiselta. Viidenneksi se korjaa puoliperävaunujen pysäköintiin soveltuvien julkisten pysäköintialueiden puutteen, ja sen avulla voidaan välttää niiden pysäköiminen Maarheezen kaduille, kuten komissio on todennut. Kuudenneksi Valmontin kyseisille yrityksille myöntämät edut ovat ilmaisia.

116 Myös vastineen liitteenä 25 olevan 14.5.2001 päivätyn kirjeen, johon komissio kertoi suullisessa käsittelyssä "herrasmiessopimukseen" liittyvien toteamustensa perustuvan, perusteella voidaan todeta, että edeltävässä kohdassa kuvatut järjestelyt liittyvät suoraan Valmontin ja Maarheezen välillä tehtyyn sopimukseen. Siitä ilmenee ensiksi, että viimeksi mainitut ovat tehneet "herrasmiessopimuksen", jonka tarkoituksena on taata pysäköintialueen julkinen käyttö, ja että ne noudattavat sitä. Siitä ilmenee toiseksi, että tämän sopimuksen jatkuvuus ja pysyvyys taataan määräyksellä, jolla kielletään muuttamasta pysäköintialueena käytettävän maa-alueen käyttötarkoitusta.

117 Näin ollen väitteitä, joilla komissio pyrkii muuttamaan riidanalaisen päätöksen sisältämiä toteamuksia ja toteaa, että tosiasiallisesti ainoastaan jotkin yritykset käyttivät pysäköintialuetta joskus, kun Valmont ei katsonut sille olevan estettä, ja että tämän vuoksi riidanalaisen päätöksen sisältämä lopullinen arviointi ei ole liian ankara, ei voida pitää uskottavina.

118 Komissio on näet todennut riidanalaisen päätöksen 21 perustelukappaleessa, että "myös muut yritykset voivat käyttää" tätä rakennelmaa Valmontin ja Maarheezen välisen "herrasmiessopimuksen" nojalla; kuten edellä todetaan, asiakirjoista ja asianosaisten suullisista selityksistä ilmenee, että nämä toteamukset eivät ole virheellisiä.

119 On hylättävä myös väite, jolla komissio katsoi riidanalaisen päätöksen 20 ja 21 perustelukappaleessa tarkastellun "herrasmiessopimuksen" osalta, että edellä 116 kohdassa mainitusta 14.5.2001 päivätystä kirjeestä ilmeni lisäksi, että Maarheeze harjoitti kaavoitukseen perustuvien kunnan toimivaltuuksien avulla "tiettyä valvontaa" sen osalta, miten Valmont käyttää pysäköintialuetta.

120 Tämä asiakirja osoittaa, että Maarheezella on mahdollisuus taata kolmansille yrityksille myönnettyjen pysäköintialueen eri käyttömahdollisuuksien pysyvyys ja jatkuvuus ja lisäksi että ne perustuvat aiempaan sopimukseen, kuten komissio itsekin totesi riidanalaisen päätöksen 21 perustelukappaleessa.

121 Lisäksi Valmont väitti suullisessa käsittelyssä — ilman, että tätä väitettä olisi riitautettu —, ettei sillä ollut oikeutta purkaa yksipuolisesti Maarheezen kanssa tehtyä "herrasmiessopimusta", jota on noudatettu sen tekemisestä lähtien keskeytyksettä.

122 Sekä riidanalaisesta päätöksestä että Valmontin ja Maarheezen välillä tehdyistä ja niiden soveltamista asiakirjoista, joiden noudattaminen lisäksi taataan määräyksellä, ilmenee kokonaisvaltainen järjestely, jonka seurauksena Valmontin omistamaa pysäköintialuetta käyttävät tosiasiallisesti tietyt kolmannet yritykset ja mahdollisesti muutkin yritykset. Tästä seuraa myös, että tämä järjestely on vastaus konkreettisiin pysäköinti-, varastointi- lastaus-, purku-, kulku- ja turvallisuusongelmiin sekä kyseisten yritysten edun että yleisen edun nimissä. Valmont vahvisti viimeksi mainitun suullisessa käsittelyssä, eikä komissio kiistänyt sitä.

123 Riidanalaisesta päätöksestä tai asiakirjoista ei ilmene, että Valmontilla olisi Alankomaiden lainsäädännön nojalla ollut minkäänlaista velvoitetta antaa kolmansien yritysten käyttää eri tavoin sen omistamaa pysäköintialuetta vastikkeetta ja jatkuvasti sellaisen maa-alueen hankkimisesta lähtien, jolle tämä pysäköintialue on rakennettu. Niistä ei ilmene myöskään, että tätä maa-aluetta olisivat hankintahetkellä rasittaneet mitkään kolmansien yritysten käyttöoikeudet tai rasitteet.

124 Näissä olosuhteissa Valmontilla on yleisen edun mukainen velvoite sen sopimuksen nojalla, jonka se on tehnyt Maarheezen kanssa omistamansa maa-alueen käytöstä.

— Tosiseikkojen oikeudellinen arviointi

125 Sen jälkeen, kun komissio totesi edellä esitetyllä tavalla, että pysäköintialue ei ollut julkinen (riidanalaisen päätöksen 20 perustelukappale), ja katsoi sen olevan kuitenkin puolijulkinen Maarheezen kanssa tehdyn sellaisen sopimuksen nojalla, jonka ehtojen mukaan Valmont antoi kolmansien käyttää sitä säännöllisesti ja vastikkeetta (riidanalaisen päätöksen 21 perustelukappale), se totesi "[nämä] tekijät

huomioon ottaen", että puolet Maarheezen myöntämästä rahoituksesta pysäköintialueen rakentamiseksi kuuluu yrityksen normaaleihin kustannuksiin (riidanalaisen päätöksen 22 perustelukappale). Tällä perusteella komissio katsoi, että puolet Maarheezen myöntämästä rahoituksesta, joka hyödytti tosiasiallisesti Valmontia, vastasi kustannuksia, joista sen olisi pitänyt normaalisti vastata, ja hyödytti sitä; vastaavasti komissio totesi implisiittisesti mutta väistämättä, että toinen puoli tästä rahoituksesta hyödytti todellisuudessa kolmansia yrityksiä eikä Valmontia.

126 Komissio, jolle esitettiin tältä osin kysymyksiä suullisessa käsittelyssä, vahvisti yksiselitteisesti, että riidanalaisen päätöksen merkitys on tämä. Se selitti, että "pysäköintialueen rakentaminen merkitsee etua Valmontille, mutta myös etua muille yrityksille, joten komissio katsoo, että 50 prosenttia rakentamiskustannuksista on valtiontukea".

127 Tämä tulkinta on oikea myös komission kirjelmien valossa. Komissio selitti, että "koska [se] oli todennut, että tietyt lähiyritykset saattoivat — — herrasmiessopimuksen nojalla käyttää kyseistä [pysäköintialuetta], se ei voinut enää laillisesti katsoa, että yksinomaan Valmont hyötyi" tästä rakennelmasta (vastauskirjelmän 55 kohta).

128 Tämän vuoksi komissio totesi, että kyseisen rahoituksen toista puolta ei voitu pitää valtiontukena, koska se ei hyödyttänyt Valmontia, ja että tämän rahoituksen ensimmäinen puoli oli sen sijaan valtiontukea.

129 Tältä osin on todettava, että yhteisöjen tuomioistuin on todennut, että siltä osin kuin valtion toimenpidettä on pidettävä korvauksena, joka on vastike edunsaajayritysten

suorittamista sellaisista palveluista, jotka johtuvat julkisen palvelun velvoitteiden täyttämisestä, siten, että kyseiset yritykset eivät todellisuudessa saa taloudellista etua ja että kyseinen toimenpide ei näin ollen aseta kyseisiä yrityksiä edullisempaan kilpailutilanteeseen suhteessa niiden kilpailijayrityksiin, tällaiseen toimenpiteeseen ei sovelleta EY 87 artiklan 1 kohtaa (asia C-280/00, Altmark Trans ja Regierungspräsidium Magdeburg, tuomio 24.7.2003, Kok. 2003, s. I-7747, 87 kohta ja yhdistetyt asiat C-34/01—C-38/01, Enirisorse, tuomio 27.11.2003, Kok. 2003, s. I-14243 31 kohta).

130 Jotta tällaista korvausta ei tietyssä konkreettisessa tapauksessa luokiteltaisi valtiontueksi, tiettyjen edellytysten on kuitenkin täytyttävä (edellä 129 kohdassa mainittu asia Altmark Trans ja Regierungspräsidium Magdeburg, tuomion 88 kohta ja edellä 129 kohdassa mainittu asia Enirisorse, tuomion 31 kohta).

131 Ensinnäkin edunsaajayrityksen tehtäväksi on tosiasiassa annettava julkisen palvelun velvoitteiden täyttäminen ja nämä velvoitteet on määriteltävä selvästi. Toiseksi ne parametrit, joiden perusteella korvaus lasketaan, on etukäteen vahvistettava objektiivisesti ja läpinäkyvästi, jotta vältettäisiin sellaisen taloudellisen edun sisältyminen korvaukseen, joka olisi omiaan suosimaan edunsaajayritystä suhteessa sen kilpailijayrityksiin. Kolmanneksi korvaus ei saa ylittää sitä, mikä on tarpeen, jotta voidaan kattaa kaikki ne kustannukset tai osa niistä kustannuksista, joita julkisen palvelun velvoitteiden täyttäminen aiheuttaa, kun otetaan huomioon kyseisestä toiminnasta saadut tulot ja kyseisten velvoitteiden täyttämisestä saatava kohtuullinen voitto. Neljänneksi silloin, kun julkisen palvelun velvoitteiden täyttämisestä vastaavaa yritystä ei tietyssä konkreettisessa tapauksessa valita sellaisessa julkisia hankintoja koskevassa menettelyssä, jossa on mahdollista valita se ehdokas, joka kykenee tuottamaan kyseiset palvelut julkisyhteisön kannalta vähäisimmin kustannuksin, tarvittavan korvauksen taso on määritettävä tarkastelemalla sellaisia kustannuksia, joita hyvin johdetulle ja asetettujen julkisen palvelun velvoitteiden täyttämisen kannalta riittävillä kuljetusvälineillä varustetulle keskivertoyritykselle aiheutuisi kyseisten velvoitteiden täyttämisestä, kun otetaan huomioon toiminnasta saadut tulot ja kyseisten velvoitteiden täyttämisestä saatava kohtuullinen voitto (edellä 129 kohdassa mainittu asia Altmark Trans ja Regierungspräsidium Magdeburg, tuomion 89—95 kohta).

132 Kuten edellä on esitetty, käsiteltävänä olevassa asiassa komission omista arvioinneista, jotka eivät ole virheellisiä, seuraa, että Valmontia rasittaa velvoite, jonka perusteella kolmannet voivat käyttää sen pysäköintialuetta usein eri tavoin, säännöllisesti ja vastikkeetta sellaisen sopimuksen nojalla, joka on tehty alueellisen yhteisön kanssa yleisen edun ja kolmansien yritysten edun mukaisesti. Näistä arvioinneista seuraa myös, että osa alueellisen yhteisön tämän pysäköintialueen rakentamiseen myöntämästä rahoituksesta hyödyttää tosiasiallisesti Valmontia.

133 Näissä olosuhteissa komissio ei voinut katsoa suoralta kädeltä, että tämä osa rahoituksesta hyödytti väistämättä Valmontia, vaan sen piti tutkia ensin sen hallussa olevien tietojen valossa, voitiinko tätä rahoitusosuutta pitää tosiasiallisena vastikkeena Valmontin velvoitteesta. Komission piti tämän vuoksi tarkastaa, täyttyivätkö edellä 130 ja 131 kohdassa mainitut edellytykset.

134 Riidanalaisesta päätöksestä kuitenkin ilmenee, että komissio ainoastaan arvioi, että tämä rahoitusosuus hyödytti Valmontia, eikä siitä ilmene lainkaan, että komissio olisi tutkinut sitä, voitiinko sitä pitää vastikkeena Valmontin velvoitteesta.

135 Komissio, jota pyydettiin suullisessa käsittelyssä ilmaisemaan kantansa tältä osin, väitti, että riidanalaisessa päätöksessä katsottiin oikeutetusti osan rahoituksesta olevan valtiontukea, koska sen myöntämisen edellytykseksi ei ollut nimenomaisesti asetettu tiettyjen pakollisten suoritusten toteuttamista.

136 Siltä osin kuin komissio esittää, että edellytykset sille, että tätä rahoitusosuutta ei pidettäisi valtiontukena, eivät täyttyneet, on kuitenkin todettava, ettei yhteisöjen tuomioistuinten ole tultava komission tilalle ja suoritettava sen sijasta tutkimuksia,

joita se ei ole lainkaan toteuttanut, ja arvioitava päätelmiä, joita se olisi tehnyt tutkimusten päätteeksi.

137 Edellä esitetyn perusteella komissio ei ole riidanalaisessa päätöksessä eikä suullisessa käsittelyssä osoittanut oikeudellisesti riittävällä tavalla, että puolta rahoituksesta, joka on myönnetty Valmontille, jotta se rakentaisi maa-alueelleen pysäköintialueen, olisi pidettävä EY 87 artiklan 1 kohdan mukaisena valtiontukena.

138 Riidanalaisen päätöksen 1 artikla on näin ollen kumottava siltä osin kuin siinä todetaan, että pysäköintialueen rakentaminen sisältää valtiontukea, ilman että on tarpeen tutkia tätä kanneperustetta muilta osin tai muita tältä osin esitettyjä kanneperusteita. Tämän seurauksena on kumottava myös riidanalaisen päätöksen 2, 3 ja 4 artikla siltä osin kuin ne koskevat pysäköintialueen rakentamista.

139 Tästä seuraa, että riidanalainen päätös on kumottava kokonaisuudessaan.

Oikeudenkäyntikulut

140 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen työjärjestyksen 87 artiklan 2 kohdan mukaan asianosainen, joka häviää asian, velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut, jos vastapuoli on sitä vaatinut. Koska komissio on hävinnyt asian, se on Valmontin vaatimusten mukaisesti velvoitettava vastaamaan omista oikeudenkäyntikuluistaan ja korvaamaan Valmontin oikeudenkäyntikulut.

Näillä perusteilla

YHTEISÖJEN ENSIMMÄISEN OIKEUSASTEEN
TUOMIOISTUIN (laajennettu neljäs jaosto)

on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **Valtiontuesta, jonka Alankomaat on myöntänyt Valmont Nederland BV:lle, 18 päivänä heinäkuuta 2001 tehty komission päätös 2002/142/EY kumotaan.**

2) **Komissio velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut.**

Legal Tiili Meij

Vilaras Forwood

Julistettiin Luxemburgissa 16 päivänä syyskuuta 2004.

H. Jung

kirjaaja

H. Legal

jaoston puheenjohtaja