

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ (τέταρτο πενταμελές τμήμα)
της 16ης Σεπτεμβρίου 2004 *

Στην υπόθεση T-274/01,

Valmont Nederland BV, εδρεύουσα στο Maarheeze (Κάτω Χώρες), εκπροσωπού-
μένη από τους A. Van Landuyt, A. Prompers και G. Van de Wal, δικηγόρους,

προσφεύγουσα,

κατά

Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενης αρχικώς από τους
G. Rozet και H. Spreyart, ακολούθως δε από τους R. Rozet και H. Van Vliet, με τόπο
επιδόσεων στο Λουξεμβούργο,

καθής,

με αντικείμενο αίτηση ακυρώσεως της αποφάσεως 2002/142/ΕΚ της Επιτροπής, της
18ης Ιουλίου 2001, για την κρατική ενίσχυση την οποίαν οι Κάτω Χώρες έθεσαν σε
εφαρμογή υπέρ της Valmont Nederland BV (ΕΕ 2002, L 48, σ. 20),

* Γλώσσα διαδικασίας: η ολλανδική.

ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
(τέταρτο πενταμελές τμήμα),

συγκείμενο από τους H. Legal, πρόεδρο, V. Tiili, A.W. H. Meij, M. Βηλαρά και N. J. Forwood, δικαστές,

γραμματέας: J. Plingers, υπάλληλος διοικήσεως,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 19ης Φεβρουαρίου 2004,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

Νομικό πλαίσιο

- 1 Το άρθρο 87, παράγραφος 1, ΕΚ ορίζει ότι, πλην παρεκκλίσεων προβλεπομένων από τη Συνθήκη, είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν το μεταξύ κρατών μελών εμπόριο, οι ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής.
- 2 Η ανακοίνωση 97/C 209/03 της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων* την 10η Ιουλίου 1997 (ΕΕ C 209, σ. 3, στο εξής: ανακοίνωση σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων).

3 Στο σημείο I, η εν λόγω ανακοίνωση έχει ως αντικείμενο, ιδίως, να αποσαφηνίσει την πρακτική της Επιτροπής ως προς τον έλεγχο των πωλήσεων οικοπέδων εκ μέρους των δημόσιων αρχών, να μειώσει τον αριθμό των πράξεων που πρέπει να εξετάζονται υπό το πρίσμα των άρθρων 87 ΕΚ και 88 ΕΚ και, προς τούτο, να εκπονήσει κατευθυντήριες γραμμές διαδικαστικού χαρακτήρα προς τα κράτη μέλη.

4 Στο σημείο II.1, τιτλοφορούμενο «Πώληση μέσω διαγωνισμού με ανοικτή διαδικασία», η ανακοίνωση αυτή εκθέτει, μεταξύ άλλων, ότι «πώληση γηπέδων-οικοπέδων [...] μετά από άνευ όρων διαγωνισμό, ανάλογο με δημοπρασία, με ανοικτή διαδικασία, τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας και με επιλογή της υψηλότερης ή μοναδικής προσφοράς, πραγματοποιείται εξ ορισμού στην αγοραία τιμή και κατά συνέπεια δεν περιέχει στοιχεία κρατικής ενίσχυσης».

5 Στο σημείο II.2, τιτλοφορούμενο «Πώληση χωρίς διαγωνισμό άνευ όρων», η ανακοίνωση εκθέτει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«Εάν οι δημόσιες αρχές δεν προτίθενται να χρησιμοποιήσουν τη διαδικασία που περιγράφεται στο σημείο [II.1], θα πρέπει ένας τουλάχιστον ανεξάρτητος εκτιμητής στοιχείων ενεργητικού να πραγματοποιήσει ανεξάρτητη αποτίμηση πριν τις διαπραγματεύσεις για την πώληση, προκειμένου να καθορίσει την αγοραία αξία χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτούς δείκτες της αγοράς και προδιαγραφές εκτίμησης. Η κατ' αυτόν τον τρόπο καθορισθείσα αγοραία τιμή αποτελεί την ελάχιστη τιμή αγοράς που μπορεί να συμφωνηθεί χωρίς τη χορήγηση κρατικής ενίσχυσης.»

6 Στο σημείο II.3, τιτλοφορούμενο «Κοινοποίηση», η ανακοίνωση σχετικά με τις πωλήσεις οικοπέδων εκθέτει, κατ' ουσίαν, ότι τα κράτη μέλη, προκειμένου να παράσχουν στην Επιτροπή τη δυνατότητα να εξετάσει την ύπαρξη κρατικής ενίσχυσεως, πρέπει, με την επιφύλαξη του κανόνα «de minimis», να της κοινοποιούν κάθε πράξη μη συναφθείσα σύμφωνα με τη μία ή την άλλη από τις περιγραφόμενες στα σημεία II.1 και II.2 διαδικασίες.

Ιστορικό της διαφοράς

- 7 Η Valmont Nederland BV (στο εξής: Valmont) είναι ολλανδικού δικαίου εταιρία εδρεύουσα στο Maarheeze (Κάτω Χώρες), στο Noord-Brabant (Βόρειο Brabant). Είναι διάδοχος της εταιρίας Nolte Mastenfabriek BV, την οποία αγόρασε το 1991 η μητρική της εταιρία, Valmont Industries Inc.
- 8 Την 1η Ιουλίου 1993, ο δήμος του Maarheeze (στο εξής: δήμος Maarheeze) και η Nolte Mastenfabriek BV συνήψαν προσύμφωνο με αντικείμενο την εκ μέρους της πρώτης πώληση και την εκ μέρους της δεύτερης αγορά οικοπέδου άνευ οικοδομής, προοριζομένου για βιομηχανική χρήση, εμβαδού τριών εκταρίων περίπου. Το εν λόγω προσύμφωνο όριζε ως τίμημα της πωλήσεως, εκτός ΦΠΑ, το ποσόν των 900 000 ολλανδικών φιορινίων (NLG), ήτοι περίπου 408 402 ευρώ.
- 9 Η πώληση ολοκληρώθηκε με την κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξεως υπογραφείσας στις 8 Φεβρουαρίου 1994. Το τίμημα της πωλήσεως, εκτός ΦΠΑ, καθορίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του προσυμφώνου πωλήσεως της 1ης Ιουλίου 1993, επί τη βάσει τιμήματος 30 NLG/m² (περίπου 13,61 ευρώ/m²).
- 10 Την άνοιξη του 1998, σε άρθρα που δημοσιεύθηκαν στον ολλανδικό τύπο ορισμένες κοινότητες του Noord-Brabant εφέροντο να έλαβαν παρανόμως ενισχύσεις από τις επαρχιακές αρχές για την προσέλκυση επιχειρήσεων στο έδαφός τους. Ο δήμος Maarheeze φέρεται να έλαβε τέτοια ενίσχυση και να τη χρησιμοποίησε για να πωλήσει οικοπέδα σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας τους.
- 11 Με επιστολή της 1ης Απριλίου 1998, η Επιτροπή ζήτησε από τις ολλανδικές αρχές να της παράσχουν σχετικές πληροφορίες.

- 12 Με επιστολή της 2ας Ιουλίου 1998, οι ολλανδικές αρχές πληροφόρησαν την Επιτροπή για την πρόθεσή τους να της διαβιβάσουν έκθεση πραγματογνωμοσύνης καθορίζουσα την τιμή ορισμένων από τα εν λόγω οικοπέδα κατά τη στιγμή της πωλήσεώς τους.
- 13 Με επιστολή της 19ης Ιανουαρίου 1999, οι ολλανδικές αρχές διαβίβασαν στην Επιτροπή αντίγραφο εκθέσεως της 4ης Δεκεμβρίου 1998, η οποία καταρτίστηκε για λογαριασμό τους από τον κ. Laureijssen, ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, μέλος του γραφείου εμπειρογνομόνων Laureijssen & Brocken (στο εξής: έκθεση Laureijssen). Η έκθεση αυτή, η οποία αφορούσε δύο οικοπέδα πωληθέντα από διαφορετικές κοινότητες σε διαφορετικές επιχειρήσεις, κατέληγε στο συμπέρασμα, όσον αφορά το οικόπεδο που πωλήθηκε στην Valmont, ότι η τιμή του τετραγωνικού μέτρου έπρεπε να εκτιμηθεί σε 42,50 NLG (περίπου 19,29 ευρώ) το 1993.
- 14 Με επιστολή της 7ης Νοεμβρίου 2000, η Επιτροπή κοινοποίησε στις ολλανδικές αρχές την απόφασή της να κινήσει την επίσημη διαδικασία έρευνας κατά το άρθρο 88, παράγραφος 2, ΕΚ. Με την απόφαση αυτή η Επιτροπή εξέθετε ότι η πώληση του οικοπέδου, αφενός, και η συνακόλουθη διαμόρφωση χώρου σταθμεύσεως επί τμήματος του οικοπέδου, η οποία χρηματοδοτήθηκε από τον δήμο Maarheeze μέχρι του ποσού των 250 000 NLG (περίπου 113 445 ευρώ), αφετέρου, φαίνονταν να περιλαμβάνουν στοιχεία κρατικών ενισχύσεων. Επί πλέον, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες κατά πόσον αυτές πληρούν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για να μπορούν να θεωρηθούν συμβατές με την κοινή αγορά.
- 15 Με επιστολή της 12ης Δεκεμβρίου 2000, οι ολλανδικές αρχές απέστειλαν τις παρατηρήσεις τους στην Επιτροπή μαζί με τα ακόλουθα έγγραφα:
- έκθεση της 4ης Οκτωβρίου 1994, καταρτισθείσα για λογαριασμό της Valmont από τον Schekkerman, ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα και μέλος του γραφείου εμπειρογνομόνων Troostwijk (στο εξής: έκθεση Troostwijk), η οποία κατέληγε στο συμπέρασμα ότι η τιμή πωλήσεως του οικοπέδου έπρεπε να εκτιμηθεί σε 1 050 000 NLG (περίπου 476 000 ευρώ) το 1994.

- επιστολή της 28ης Νοεμβρίου 2000 συνταχθείσα από τον ίδιον εμπειρογνώμονα, η οποία είχε ως αντικείμενο τη διαφορά εκτιμήσεων στις οποίες κατέληγαν οι εκθέσεις Laureijssen και Troostwijk (στο εξής: επιστολή Troostwijk).
 - τρεις επιστολές της 6ης και 7ης Οκτωβρίου 2000, προερχόμενες από επιχειρήσεις άλλες από την Valmont οι οποίες δήλωναν ότι χρησιμοποιούν, για διάφορους λόγους και χωρίς αντάλλαγμα, τον χώρο σταθμεύσεως ο οποίος ανήκει σε αυτήν.
- 16 Με την ανακοίνωση 2001/C 37/08 της Επιτροπής, της 3ης Φεβρουαρίου 2001, η οποία είχε ως αντικείμενο πρόσκληση για την υποβολή παρατηρήσεων σύμφωνα με το άρθρο 88, παράγραφος 2, ΕΚ (ΕΕ C 37, σ. 44), περιήλθε σε γνώση των ενδιαφερομένων η επιστολή της 7ης Νοεμβρίου 2000 διά της οποίας κοινοποιούνταν στις ολλανδικές αρχές η απόφαση περί κινήσεως της επίσημης διαδικασίας έρευνας.
- 17 Με επιστολές της 20ής Φεβρουαρίου και της 5ης Μαρτίου 2001, το Συμβούλιο της Valmont απέστειλε τις παρατηρήσεις της προς την Επιτροπή.
- 18 Στις 18 Ιουλίου 2001, η Επιτροπή εξέδωσε την απόφαση 2002/142/ΕΚ για την κρατική ενίσχυση την οποία οι Κάτω Χώρες έθεσαν σε εφαρμογή υπέρ της Valmont Nederland BV (ΕΕ 2002, L 48, σ. 20, στο εξής: απόφαση).
- 19 Η απόφαση αυτή ορίζει, στο άρθρο 1, ότι η πώληση του οικοπέδου [γηπέδου] και η κατασκευή [: διαμόρφωση] του χώρου στάθμευσης περιέχουν στοιχεία κρατικής ενίσχυσης υπέρ της Valmont τα οποία ανέρχονται, αντιστοίχως, σε ποσά ύψους 375 000 NLG (περίπου 170 168 ευρώ) και 125 000 NLG (περίπου 56 723 ευρώ).

- 20 Αποφαίνεται επίσης ότι τα εν λόγω στοιχεία κρατικής ενίσχυσης είναι ασυμβίβαστα προς την Κοινή Αγορά (άρθρο 2) και επιβάλλει στις Κάτω Χώρες, αφενός, να λάβουν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ανάκτηση των ενισχύσεων από τον αποδέκτη τους (άρθρο 3) και, αφετέρου, να ενημερώσουν την Επιτροπή για τα εν λόγω μέτρα (άρθρο 4).

Διαδικασία και αιτήματα των διαδίκων

- 21 Με δικόγραφο, το οποίο κατέθεσε στη Γραμματεία του Πρωτοδικείου στις 22 Οκτωβρίου 2001, η Valmont άσκησε την παρούσα προσφυγή.
- 22 Η υπόθεση παραπέμφθηκε αρχικώς στο πρώτο πενταμελές τμήμα, ακολούθως δε, δεδομένου ότι ο εισηγητής δικαστής τοποθετήθηκε στο τέταρτο τμήμα κατόπιν της τροποποίησης της σύνθεσής των τμημάτων του Πρωτοδικείου από της 1ης Οκτωβρίου 2003, στο τέταρτο πενταμελές τμήμα.
- 23 Κατόπιν εκθέσεως του εισηγητή δικαστή, το Πρωτοδικείο (τέταρτο πενταμελές τμήμα) αποφάσισε να προχωρήσει στην προφορική διαδικασία. Επίσης κάλεσε τους διαδίκους, δυνάμει του άρθρου 64 του Κανονισμού Διαδικασίας του, να απαντήσουν σε γραπτά ερωτήματα και να προσκομίσουν έγγραφα. Οι διάδικοι ανταποκρίθηκαν εντός της προς τούτο ταχθείσας προθεσμίας.
- 24 Οι διάδικοι αγόρευσαν και απάντησαν στα προφορικά ερωτήματα του Πρωτοδικείου κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία της 19ης Φεβρουαρίου 2004.

25 Η Valmont ζητεί από το Πρωτοδικείο:

- να ακυρώσει την απόφαση·
- να καταδικάσει την Επιτροπή στα δικαστικά έξοδα.

26 Η Επιτροπή ζητεί από το Πρωτοδικείο:

- να απορρίψει την προσφυγή·
- να καταδικάσει την Valmont στα δικαστικά έξοδα.

Σκεπτικό

27 Προς στήριξη των αιτημάτων της, η Valmont προβάλλει έξι λόγους ακυρώσεως.

28 Ο πρώτος λόγος αντλείται από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθόσον η πώληση του οικοπέδου δεν εμπεριέχει πλεονέκτημα. Ο δεύτερος λόγος αντλείται από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθόσον η πώληση του οικοπέδου και η διαμόρφωση του χώρου σταθμεύσεως δεν επηρεάζουν το

εμπόριο και δεν νοθεύουν τον ανταγωνισμό. Ο τρίτος λόγος αντλείται, κατ' ουσίαν, από παράτυπη διεξαγωγή της διοικητικής διαδικασίας και προσβολή των διαδικαστικών δικαιωμάτων της Valmont. Ο τέταρτος λόγος αντλείται, κατ' ουσίαν, από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθόσον η Επιτροπή αποφάνθηκε ότι η πώληση του οικοπέδου εμπεριείχε πλεονέκτημα, στηριζόμενη σε έκθεση πραγματογνωμοσύνης στερούμενη αποδεικτικής αξίας. Ο πέμπτος λόγος αντλείται, κατ' ουσίαν, από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθόσον η διαμόρφωση του χώρου σταθμεύσεως δεν εμπεριείχε πλεονέκτημα. Ο έκτος λόγος αντλείται, κατ' ουσίαν, από παράβαση των εφαρμοστέων κανόνων επί της ανακτήσεως των κρατικών ενισχύσεων και της παραγραφής.

- 29 Ο πρώτος και ο τέταρτος λόγος ακυρώσεως της Valmont αποτελούν, κατ' ουσίαν, ένα και τον αυτό λόγο, αντλούμενο από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθ' όσον η πώληση του οικοπέδου δεν εμπεριέχει πλεονέκτημα, ο οποίος προσήκει να εξεταστεί πρώτος. Δεύτερος θα εξεταστεί ο πέμπτος λόγος ακυρώσεως της Valmont αντλούμενος από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθ' όσον η διαμόρφωση του χώρου σταθμεύσεως δεν εμπεριέχει πλεονέκτημα.

Επί του λόγου ακυρώσεως που αντλείται από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθόσον η πώληση του οικοπέδου δεν εμπεριέχει πλεονέκτημα

- 30 Κατά την Valmont, η Επιτροπή προέβη σε εσφαλμένη εφαρμογή της ανακοινώσεως σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων, εσφαλμένη χρησιμοποίηση της εκθέσεως Laureijssen και προδήλως εσφαλμένη εκτίμηση της πράξεως.
- 31 Ενδείκνυται να εξεταστεί καταρχάς η επιχειρηματολογία σχετικά με την εκ μέρους της Επιτροπής χρησιμοποίηση της εκθέσεως Laureijssen.

Επιχειρήματα των διαδίκων

- 32 Αφενός, η Valmont διατείνεται ότι η Επιτροπή βασίστηκε επί της εκθέσεως Laureijssen, η οποία συντάχθηκε κατ' αίτηση των ολλανδικών αρχών περί τα τέλη του σταδίου προκαταρκτικής εξετάσεως, το 1998, μολονότι αυτή περιέχει αντιφάσεις. Η Valmont προβάλλει ιδίως ότι, όσον αφορά το επίδικο οικοπέδο, η έκθεση αυτή καταλήγει χωρίς εύλογα επιχειρήματα σε τιμή αγοράς ύψους 42,50 NLG/m², η δε Επιτροπή υιοθέτησε το πόρισμα αυτό χωρίς σοβαρό έλεγχο.
- 33 Αφετέρου, η Επιτροπή δεν έλαβε υπόψη την έκθεση Troostwijk, η οποία συντάχθηκε κατ' αίτηση της Valmont με σκοπό τη λήψη τραπεζικού δανείου, το 1994, μολονότι αυτή ασκούσε επιρροή. Εξ άλλου, η Επιτροπή κατηγορηματικώς απέρριψε την επιστολή Troostwijk.
- 34 Η Επιτροπή απαντά ότι η επιχειρηματολογία της Valmont δεν λαμβάνει υπόψη το γεγονός ότι, οσάκις εξετάζει πώληση οικοπέδου ή γηπέδου εκ μέρους δημόσιου νομικού προσώπου υπό το πρίσμα του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, η Επιτροπή, η οποία δεν δύναται να αποτιμήσει η ίδια ένα τέτοιο ακίνητο, στηρίζεται επί των αντικειμενικών κριτηρίων που έθεσε η ανακοίνωση σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της διαδικασίας που περιγράφεται στο σημείο II.2 της ανακοινώσεως αυτής, εναπόκειται σε οικονομικό εμπειρογνώμονα να συνεκτιμήσει το σύνολο των ασκουσών επιρροή οικονομικών συνθηκών. Εφόσον, αφενός, ο εμπειρογνώμων αυτός έχει τα κατάλληλα προσόντα και είναι ανεξάρτητος κατά την έννοια του ως άνω σημείου και, αφετέρου, δεν μπορεί να εντοπιστεί σοβαρό μεθοδολογικό σφάλμα στην έκθεσή του, η Επιτροπή υποχρεούται να υιοθετήσει τα πορίσματα στα οποία αυτός καταλήγει.
- 35 Εν προκειμένω, αφενός, η Επιτροπή θα μπορούσε να στηριχθεί στην έκθεση Laureijssen, η οποία είναι μεταγενέστερη της πράξεως αλλά συντάχθηκε για τη διοικητική διαδικασία. Καταρχάς, ο εμπειρογνώμων διαθέτει τα προσόντα γνώσεων και ανεξαρτησίας που απαιτεί το σημείο II.2, στοιχείο α, δεύτερο έως τέταρτο εδάφιο, της ανακοινώσεως σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων. Ακο-

λούθως, το έργο που του ανατέθηκε να αποτιμήσει το οικοπέδο κατά τη στιγμή της πράξεως συνήδε προς το σημείο II.2, στοιχείο α', πέμπτο εδάφιο, της ίδιας ανακοινώσεως. Εξάλλου, οι μέθοδοι εργασίας του ήταν προσήκουσες, εφόσον, ιδίως, μετέβη επί τόπου. Τέλος, από προσεκτική ανάγνωση της εκθέσεως Laureijssen προκύπτει ότι ο εμπειρογνώμων κατέβαλε τη δέουσα προσοχή στο σύνολο των ασκούντων επιρροή στοιχείων και ότι, εν κατακλείδι, τα στοιχεία αυτά συμπεριελήφθησαν ορθώς στον υπολογισμό της τιμής του τετραγωνικού μέτρου του οικοπέδου.

- 36 Αφετέρου, η Επιτροπή edικαιούτο να μη λάβει υπόψη την έκθεση Troostwijk και την επιστολή Troostwijk, εφόσον η προκρινόμενη με τα έγγραφα αυτά εκτίμηση αντιστοιχούσε στο οικοπέδο με κτίσμα που μπορούσε να πωλήσει η Valmont και όχι στο οικοπέδο χωρίς οικοδομή το οποίο αυτή είχε αγοράσει.

Εκτίμηση του Πρωτοδικείου

- 37 Δεδομένου ότι η έννοια της κρατικής ενισχύσεως έχει νομικό χαρακτήρα και ερμηνεύεται βάσει αντικειμενικών στοιχείων, ο κοινοτικός δικαστής οφείλει, κατ' αρχήν και λαμβανομένων υπόψη τόσο των συγκεκριμένων στοιχείων της διαφοράς της οποίας επελήφθη όσο και του τεχνικού ή περίπλοκου χαρακτήρα των εκτιμήσεων στις οποίες προέβη η Επιτροπή, να ασκεί πλήρη έλεγχο του κατά πόσον ένα μέτρο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ (αποφάσεις του Δικαστηρίου της 16ης Μαΐου 2000, C-83/98 P, Γαλλία κατά Ladbroke Racing και Επιτροπής, Συλλογή 2000, σ. I-3271, σκέψη 25, και του Πρωτοδικείου της 17ης Οκτωβρίου 2002, T-98/00, Linde κατά Επιτροπής, Συλλογή 2002, σ. II-3961, σκέψη 40). Ωστόσο, χωρεί παρέκκλιση από την αρχή αυτή, οσάκις πρόκειται για περίπλοκες οικονομικές εκτιμήσεις, οπότε ο δικαστικός έλεγχος είναι περιορισμένος (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Δικαστηρίου της 29ης Φεβρουαρίου 1996, C-56/93, Βέλγιο κατά Επιτροπής, Συλλογή 1996, σ. I-723, σκέψη 11, και της 8ης Μαΐου 2003, C-328/99, και C-399/00, Ιταλία και SIM 2 Multimedia κατά Επιτροπής, Συλλογή 2003, σ. I-4035, σκέψη 39).

- 38 Εξάλλου, η νομιμότητα αποφάσεως της Επιτροπής στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων πρέπει να εκτιμάται βάσει των πληροφοριών που είχε στη διάθεσή της η Επιτροπή όταν έλαβε τη σχετική απόφαση (αποφάσεις του Δικαστηρίου της 10ης Ιουλίου 1986, 234/84, Βέλγιο κατά Επιτροπής, Συλλογή 1986, σ. 2263, σκέψη 16, και της 11ης Σεπτεμβρίου 2003, C-197/99 Ρ, Βέλγιο κατά Επιτροπής, Συλλογή 2003, σ. I-8461, σκέψη 86).
- 39 Εν προκειμένω, το άρθρο 1 της αποφάσεως εκθέτει ότι η πώληση του οικοπέδου περιέχει στοιχείο κρατικής ενισχύσεως ύψους 375 000 NLG (περίπου 170 168 ευρώ), από δε τις αιτιολογικές σκέψεις 15 έως 18 της αποφάσεως προκύπτει ότι θεωρείται ως κρατική ενίσχυση η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησεως του οικοπέδου και της αγοραίας τιμής του οικοπέδου που καθορίστηκε από την Επιτροπή.
- 40 Για να καταλήξει σε τέτοιο συμπέρασμα, η Επιτροπή επεσήμανε καταρχάς ότι, όπως προκύπτει από το σημείο II.2 της ανακοινώσεως σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων, κράτος μέλος που επιθυμεί να πωλήσει οικόπεδο έχει τη δυνατότητα να προκαλέσει προηγούμενη αποτίμηση αυτού από εμπειρογνώμονα, η δε αποτίμηση εκ μέρους του εμπειρογνώμονα αποτελεί τότε την αγοραία τιμή η συμμόρφωση προς την οποία αποκλείει την ύπαρξη κρατικής ενισχύσεως. Εν προκειμένω, η Επιτροπή διαπίστωσε ότι οι εκθέσεις πραγματογνωμοσύνης, τις οποίες είχε στη διάθεσή της, ήταν μεταγενέστερες της πράξεως (αιτιολογική σκέψη 16 της αποφάσεως).
- 41 Ακολούθως, αποφάνθηκε ότι, αφενός, η έκθεση Troostwijk εστερείτο αποδεικτικής δυνάμεως και, αφετέρου, η έκθεση Laureijssen είχε αποδεικτική δύναμη (αιτιολογική σκέψη 17 της αποφάσεως).
- 42 Τέλος, υιοθέτησε την αγοραία τιμή των 42,50 NLG/m² (περίπου 19,29 ευρώ/m²) στην οποία καταλήγει η έκθεση Laureijssen, συνέκρινε με αυτήν την τιμή πώλησεως των 30 NLG/m² (περίπου 13,61 ευρώ/m²) και συνήγαγε από τη σύγκριση αυτή την ύπαρξη κρατικής ενισχύσεως (αιτιολογική σκέψη 18 της αποφάσεως).

- 43 Επομένως, προήκει να εξετασθεί εάν η Επιτροπή στηρίχθηκε αποκλειστικώς σε έκθεση στερούμενη αποδεικτικής ισχύος για να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η τιμή πωλήσεως του οικοπέδου εμπεριέχει κρατική ενίσχυση. Το ζήτημα αυτό, δεδομένου ότι δεν περιλαμβάνει, εν προκειμένω, περίπλοκη οικονομική εκτίμηση, πρέπει, ως τέτοιο, να αποτελέσει αντικείμενο πλήρους ελέγχου.
- 44 Αποτελούν ενισχύσεις κατά την έννοια του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ παρεμβάσεις οι οποίες, υπό διαφορετική μορφή, ελαφρύνουν τις επιβαρύνσεις που κανονικά βαρύνουν τον προϋπολογισμό μιας επιχειρήσεως και οι οποίες, για τον λόγο αυτόν, είναι παραπλήσιες προς επιδότηση (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Δικαστηρίου της 23ης Φεβρουαρίου 1961, 30/59, *De Gezamenlijke Steenkolenmijnen in Limburg* κατά Ανωτάτης Αρχής, Συλλογή 1954-1964, σ. 547, και Ιταλία και SIM 2 Multimedia κατά Επιτροπής, προπαρατεθείσα στη σκέψη 37, σκέψη 35), όπως είναι, ιδίως, η παροχή αγαθών ή υπηρεσιών υπό προνομαϊκούς όρους (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Δικαστηρίου της 2ας Φεβρουαρίου 1988, 67/85, 68/85 και 70/85, *Van der Kooy* κ.λπ. κατά Επιτροπής, Συλλογή 1988, σ. 219, σκέψεις 28 και 29, και της 20ής Νοεμβρίου 2003, C-126/01, *GEMO*, Συλλογή 2003, σ. I-13769, σκέψη 29).
- 45 Η εν λόγω αρχή, εφαρμοζόμενη σε πώληση οικοπέδου από δημόσιο νομικό πρόσωπο προς επιχείρηση, έχει ως συνέπεια ότι πρέπει να εξετασθεί, ιδίως, εάν η τιμή πωλήσεως μπορούσε να επιτευχθεί από τον αγοραστή υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, την απόφαση του Πρωτοδικείου της 6ης Μαρτίου 2002, T-127/99, T-129/99 και T-148/99, *Diputación Foral de Álava* κ.λπ. κατά Επιτροπής, Συλλογή 2002, σ. II-1275, σκέψη 73, η οποία δεν επλήγη με αίτηση αναιρέσεως ως προς το σημείο αυτό). Εναπόκειται στην Επιτροπή, οσάκις εξετάζει προς τούτο εκθέσεις πραγματογνωμοσύνης μεταγενέστερες της επίδικης πράξεως, να συγκρίνει την πράγματι καταβληθείσα τιμή πωλήσεως προς τις τιμές στις οποίες κατέληξαν οι εν λόγω εκθέσεις και να εκτιμά εάν διαφέρουν μέχρι τέτοιου σημείου ώστε να μπορεί να συναχθεί η ύπαρξη πλεονεκτήματος (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, την προπαρατεθείσα απόφαση *Diputación Foral de Álava* κ.λπ. κατά Επιτροπής, σκέψη 85, η οποία δεν επλήγη με αίτηση αναιρέσεως ως προς το σημείο αυτό). Η μέθοδος αυτή παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψη η αβεβαιότητα που μπορεί να ενέχει ο εξ ανάγκης αναδρομικός καθορισμός τέτοιων αγοραίων τιμών.
- 46 Εν προκειμένω, αντιθέτως προς όσα εκθέτει η αιτιολογική σκέψη 18 της αποφάσεως, το πόρισμα της εκθέσεως *Laureijssen* ότι η τιμή πωλήσεως εκτός

ΦΠΑ πρέπει να εκτιμηθεί σε 42,50 NLG/m² το 1993 δεν βασίζεται επί υπολογισμού ούτε επί συγκρίσεως με τις τιμές που καταβλήθηκαν στο πλαίσιο άλλων πωλήσεων οικοπέδων από την ενδιαφερομένη κοινότητα καθώς και πωλήσεων οικοπέδων από άλλους ιδιοκτήτες.

- 47 Πρώτον, η τιμή αυτή δεν στηρίζεται σε καμία σαφή και επαληθεύσιμη αριθμητική πράξη. Πράγματι, αφού εξέθεσε, στο σημείο 3.4, ένατο και δέκατο εδάφιο, τα ακόλουθα:

«Ο δήμος του Cranendonck, πρώην Maarheeze, έλαβε επίσης ως βάση την αρχή της τιμής κόστους. Κανένα οικόπεδο περίπου [τριών εκταρίων] και δυνάμενο να πωληθεί αμέσως δεν ήταν διαθέσιμο. Το τεμάχιο που πωλήθηκε στην Valmont International BV ανήκε στην κυριότητα του δήμου και περιελάμβανε δασική γη αξίας 2 NLG/m² περίπου.

Το κόστος των έργων υποδομής για τη μετατροπή σε γη με οικιστική χρήση εκτιμήθηκε από την Κοινότητα σε 30 NLG/m² εκτός ΦΠΑ (αυτή η τιμή διαπιστώθηκε επίσης για το "Den Engelsman"). Το χωροταξικό σχέδιο καταρτίστηκε μετά την πώληση στην Valmont, ήτοι στις 24 Αυγούστου 1994 [...], η έκθεση Laureijssen καταλήγει αμέσως στο συμπέρασμα, στο σημείο 4:

«Βάσει των εκτιμήσεων που προεκτέθηκαν και συγκρίσεων με πωληθέντα και εκμισθωθέντα ακίνητα, το εν λόγω ακίνητο πρέπει να αποτιμηθεί με βάση:

- α) τον δείκτη τιμών του 1993.
- β) το γεγονός ότι είναι ελεύθερο μισθώσεως.

- γ) την απουσία ενδεχόμενων δικαιωμάτων τρίτων [...].
- δ) το γεγονός ότι είναι ελεύθερο υποθήκης και κατασχέσεως.
- ε) την απουσία μειονεκτημάτων από πλευράς περιβάλλοντος, όπως είναι η ρύπανση του εδάφους ή του αέρα, μεταποιημένα και οχλούντα υλικά, που μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς, βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα, την αξία του εκτιμωμένου ακινήτου.
- στ) λαμβανομένης, πάντως, υπόψη της δικαιολογούμενης εξοικονομήσεως κόστους για κάθε ακίνητο, όπως αυτή προκύπτει από τη δήλωση του οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως,

σε:

ως ελευθέρως συμφωνηθείσα τιμή πωλήσεως ελεύθερου από μίσθωση και δικαιώματα χρήσεως:

[...]

42,50 NLG/m² εκτός ΦΠΑ.»

⁴⁸ Αφενός, από το ως άνω χωρίο προκύπτει ότι, για να καθορίσει την τιμή πωλήσεως, ο δήμος Maarheeze βασίστηκε σε τιμή κόστους 32 NLG/m² η οποία προέκυψε από την άθροιση της αξίας του εδάφους στην αρχικώς δασική του μορφή (2 NLG/m²) και του κόστους πολεοδομήσεως του οικοπέδου (30 NLG/m²). Αυτή η τιμή κόστους προκύπτει, επομένως, από τη σαφή και επαληθεύσιμη άθροιση αντικειμενικών

αριθμητικών δεδομένων. Εξάλλου, φαίνεται ότι οι δαπάνες πολεοδομίας ύψους 30 NLG/m², οι οποίες αποτελούν την κύρια συνιστώσα αυτής της τιμής κόστους, αντιστοιχούν προς αυτές που διαπιστώθηκαν στο σύνολο της ζώνης Den Engelsman, εντός της οποίας ευρίσκεται το οικόπεδο που πωλήθηκε στην Valmont, και, επομένως, μπορεί να θεωρηθεί ότι εκτιμήθηκαν στην ακριβή αξία τους. Τέλος, φαίνεται ότι αυτή η τιμή κόστους δικαιολογεί τιμή πώλησεως 30 NLG/m², όπως εκθέτει ο εμπειρογνώμων στο σημείο 3.4, πρώτο έως τρίτο εδάφιο, της εκθέσεώς του:

«Κατά τις επισκέψεις που διενεργήσαμε στους δήμους Helmond και Cranendonck [πρώην Maarheeze], λάβαμε ορισμένες πληροφορίες για τον καθορισμό της εφαρμοζόμενης τιμής πώλησεως στις επίδικες πράξεις με την E.P.M. και την Valmont Nederland BV.

Οι δήμοι εξηγούν ως ακολούθως τις χορηγηθείσες εκπτώσεις στις τιμές των ακινήτων.

Για λόγους πληρότητας της εκθέσεώς μας, δεν επιθυμούμε να παραλείψουμε αυτήν την απάντηση. Φρονούμε ότι οι διευκρινίσεις που δόθηκαν μπορούν να δικαιολογήσουν τις εφαρμοσθείσες τιμές πώλησεως.»

⁴⁹ Αφετέρου, φαίνεται ότι τα στοιχεία που απαριθμούνται ακολούθως στην έκθεση Laureijssen, καθώς και η αγοραία τιμή 42,50 NLG/m² που υποτίθεται ότι προέκυψε από τον συνδυασμό τους, δεν επιδέχονται αντικειμενική επαλήθευση.

⁵⁰ Συγκεκριμένα, καταρχάς, τα στοιχεία που περιλαμβάνονται αντιστοίχως στο σημείο 4, στοιχεία β', γ', δ', και ε', της εκθέσεως αυτής είχαν ήδη ληφθεί υπόψη στο προσύμφωνο πώλησεως της 1ης Ιουλίου 1993 και στη συμβολαιογραφική πράξη πώλησεως της 8ης Φεβρουαρίου 1994. Ειδικότερα, το πρώτο από τα έγγραφα αυτά αναφέρει, στο σημείο 1, ότι «ο δήμος διενήργησε έρευνα σχετικά με την ενδεχόμενη

ρύπανση του εδάφους του πωληθέντος οικοπέδου» και ότι «η έρευνα αυτή αποδεικνύει ότι η κατάσταση του εδάφους θεωρείται κατάλληλη για την ανέγερση οικοδομής και για τη χρησιμοποίησή του σύμφωνα με τον σκοπό για τον οποίο προορίζεται το οικόπεδο.» Το δεύτερο εξ αυτών επαναλαμβάνει αυτό το συμπέρασμα στο σημείο C.6, και βεβαιώνει επανειλημμένως, στα σημεία C.2.1, C.2.3 και C.5, ότι το οικόπεδο είναι ελεύθερο από μίσθωση, δικαιώματα τρίτων, κατάσχεση και υποθήκη. Ελλείψει οποιασδήποτε διευκρίνισης στην έκθεση Laureijssen, είναι αυθαίρετο να θεωρηθεί ότι το τελευταίο αυτό έγγραφο αποτιμά τον αντίκτυπο των εν λόγω στοιχείων επί της τιμής πωλήσεως ακριβέστερα απ' ό,τι τούτο έγινε κατά τη σύμβαση.

- 51 Ακολούθως, σε σχέση με την αναφορά του σημείου 4, στοιχείο στ', της έκθεσης Laureijssen στο γεγονός ότι ελήφθησαν υπόψη «δικαιολογούμενες εξοικονομήσεις κόστους για κάθε ακίνητο», πρέπει να διαπιστωθεί ότι, μολονότι η έκθεση αυτή όντως ποιείται μνεία της δικαιολογούμενης εξοικονομήσεως κόστους όσον αφορά το δεύτερο οικόπεδο, πωληθέν από δήμο άλλον από το Maarheeze σε επιχείρηση άλλη από την Valmont, το οποίο είχε σκοπό να αποτιμήσει (βλ. τη σκέψη 13 της παρούσας), δεν ποιείται, αντιθέτως μνεία τέτοιου στοιχείου σε σχέση με το οικόπεδο που επωλήθη από τον δήμο Maarheeze στη Valmont.
- 52 Κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, η Επιτροπή εξέθεσε ότι ζήτησε σχετικές διευκρινίσεις από τις ολλανδικές αρχές κατά τη διοικητική διαδικασία, ότι οι τελευταίες δεν της τις παρέσχαν και ότι το εν λόγω χωρίο παρέπεμπε αναμφιβόλως σε δηλώσεις υπαλλήλων του δήμου Maarheeze προς τον εμπειρογνώμονα, οι οποίες δεν κατεγράφησαν στην έκθεση Laureijssen.
- 53 Από την παρατεθείσα, στη σκέψη 38 της παρούσας, νομολογία προκύπτει ότι η νομιμότητα αποφάσεως στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων εκτιμάται βάσει των στοιχείων που είχε στη διάθεσή της η Επιτροπή κατά τη στιγμή που εξέδωσε την απόφαση αυτή. Εν προκειμένω, προκύπτει ότι είναι μεν αληθές ότι η Επιτροπή δεν έλαβε τις αιτηθείσες πρόσθετες πληροφορίες, είχε όμως πράγματι, αντιθέτως, στη διάθεσή της την έκθεση Laureijssen στην οποία περιείχετο η εν λόγω αναφορά και έπρεπε να εξετάσει την αποδεικτική ισχύ της. Ως εκ τούτου, το Πρωτοδικείο δύναται να ελέγξει τη νομιμότητα της αποφάσεως επί του σημείου αυτού. Δεν αμφισβητείται μεταξύ των διαδίκων ότι η έκθεση Laureijssen δεν διευκρινίζει ποια είναι η «δικαιολογούμενη εξοικονόμηση κόστους» σε σχέση με το οικόπεδο που αγόρασε η Valmont και το Πρωτοδικείο εκτιμά ότι δήλωση μη τεκμηριωθείσα δεν

μπορεί ευλόγως να θεωρηθεί ως έχουσα αποδεικτική δύναμη και ως ασκούσα επιρροή κατά την αναζήτηση των αιτίων της διαφοράς $10,5 \text{ NLG/m}^2$ που διαπιστώθηκε μεταξύ της τιμής κόστους 32 NLG/m^2 , την οποία έλαβε ως βάση ο δήμος Maarheeze και της τιμής πώλησεως $42,5 \text{ NLG/m}^2$ στην οποία καταλήγει η έκθεση Laureijssen. Το επιχείρημα ότι η αναφορά αυτή μπορεί να θεωρηθεί ως παραπέμπουσα σε δηλώσεις υπαλλήλων του δήμου Maarheeze προς τον εμπειρογνώμονα, οι οποίες ενδεχομένως δεν κατεγράφησαν στην έκθεση Laureijssen, είναι υπερβολικά υποθετικό για να μπορεί να μεταβάλει αυτή την εκτίμηση.

54 Ωστόσο, εφόσον προκύπτει από τα επιχειρήματα της Επιτροπής ότι η πλάνη της επί του θέματος αυτού οφείλεται στον ελλιπή χαρακτήρα των στοιχείων που διέθετε, επιβάλλεται να εξετασθεί περαιτέρω εάν η Επιτροπή μπορεί να επικαλεσθεί αυτό το γεγονός.

55 Από τη νομολογία προκύπτει ότι η Επιτροπή, οσάκις θεωρεί ότι χορηγήθηκε μια ενίσχυση χωρίς να της έχει κοινοποιηθεί και, ως εκ τούτου, είναι παράνομη, έχει ιδίως την εξουσία να επιβάλει στο εμπλεκόμενο κράτος μέλος να της παράσχει όλα τα στοιχεία που είναι αναγκαία για να προβεί σε έλεγχο· μόνον εάν το οικείο κράτος μέλος, παρά την εντολή της Επιτροπής, δεν παράσχει τα αιτηθέντα στοιχεία, η Επιτροπή δύναται να εκδώσει απόφαση βάσει των στοιχείων που έχει στη διάθεσή της (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Δικαστηρίου της 14ης Φεβρουαρίου 1990, C-301/87, Γαλλία κατά Επιτροπής, Συλλογή 1990, σ. I-307, σκέψεις 19 και 22, και της 13ης Απριλίου 1994, C-324/90 και C-342/90, Γερμανία και Pleuger Worthington κατά Επιτροπής, Συλλογή 1994, σ. I-1173, σκέψη 26).

56 Η εξουσία της Επιτροπής να δίδει εντολή στο οικείο κράτος μέλος να της παρέχει στοιχεία προβλέπεται, επί του παρόντος, από τον κανονισμό (ΕΚ) 659/1999 του Συμβουλίου, της 22ας Μαρτίου 1999, για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου [88 ΕΚ] (ΕΕ L 83, σ. 1). Ο εν λόγω κανονισμός τέθηκε σε ισχύ την 16η Απριλίου 1999. Στο μέτρο που θέτει διατάξεις διαδικαστικής φύσεως, ο κανονισμός έχει εφαρμογή σε όλες τις διοικητικές διαδικασίες που εκκρεμούσαν ενώπιον της Επιτροπής κατά τον χρόνο της ενάρξεως ισχύος του, εξαιρέσει των διατάξεών του οι οποίες θεσπίζουν συναφώς ειδικό νομικό καθεστώς (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, την απόφαση του Πρωτοδικείου της 10ης Απριλίου 2003, T-369/00,

Département du Loiret κατά Επιτροπής, Συλλογή 2003, σ. II-1795, σκέψεις 50 και 51). Δεδομένου ότι η μεν προκαταρκτική εξέταση κινήθηκε με επιστολή της 1ης Απριλίου 1998, η δε επίσημη διαδικασία ελέγχου με απόφαση της Επιτροπής κοινοποιηθείσα στις ολλανδικές αρχές με επιστολή της 7ης Νοεμβρίου 2000 (βλ. τις σκέψεις 11 και 14 της παρούσας), ο κανονισμός αυτός έχει εφαρμογή εν προκειμένω.

- 57 Από το ίδιο το γράμμα του άρθρου 10 του κανονισμού 659/1999 προκύπτει ότι η εξουσία της Επιτροπής να απευθύνει στο οικείο κράτος μέλος, διαδοχικώς, αίτηση παροχής πληροφοριών (άρθρο 10, παράγραφος 2, και, κατά παραπομπή, άρθρο 5, παράγραφος 1, του εν λόγω κανονισμού), ακολούθως δε, εάν συντρέχει περίπτωση, υπόμνηση (άρθρο 10, παράγραφος 2 και, κατά παραπομπή, άρθρο 5, παράγραφος 2, του αυτού κανονισμού) και, εν τέλει, διαταγή παροχής πληροφοριών (άρθρο 10, παράγραφος 3, του αυτού κανονισμού) βασίζεται αρχικώς σε απλή ευχέρεια της Επιτροπής. Εξάλλου, το άρθρο 10, παράγραφος 3, του κανονισμού 659/1999 ορίζει, ιδίως, ότι, εάν εκδοθεί απόφαση με την οποία διατάσσεται η παροχή πληροφοριών, στην απόφαση αυτή «ορίζεται ποιες πληροφορίες ζητούνται».
- 58 Κατά συνέπεια, η Επιτροπή μπορεί να τερματίσει τη διαδικασία και να εκδώσει απόφαση οσάκις εκτιμά ότι έχει στη διάθεσή της όλες τις αναγκαίες πληροφορίες, μόνον δε όταν τούτο δεν συμβαίνει διατάσσει το οικείο κράτος μέλος να της τις παράσχει (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, την απόφαση Γερμανία και Pleuger Worthington κατά Επιτροπής, προπαρατεθείσα στη σκέψη 55, σκέψη 26, και την απόφαση του Δικαστηρίου της 22ας Μαρτίου 2001, C-17/99, Γαλλία κατά Επιτροπής, Συλλογή 2001, σ. I-2481, σκέψη 28), με τον τρόπο που περιγράφεται στην προηγούμενη σκέψη.
- 59 Εν προκειμένω, η Επιτροπή εξέθεσε ότι ζήτησε από τις ολλανδικές αρχές να της παράσχουν διευκρινίσεις όσον αφορά την «δικαιολογημένη εξοικονόμηση κόστους» της οποίας γίνεται αναφορά στην έκθεση Laureijssen σε σχέση με το οικόπεδο που αγόρασε η Valmont. Με άλλα λόγια, η Επιτροπή θεώρησε ότι οι πληροφορίες, τις οποίες είχε στη διάθεσή της, δεν ήταν επαρκείς. Ωστόσο, δεν έλαβε πρόσθετες πληροφορίες και, εν τέλει, αποφάσισε μόνον βάσει των πληροφοριών που είχε τότε στη διάθεσή της. Εξάλλου, τούτο βεβαιώνεται και από το γεγονός ότι η Επιτροπή εκθέτει στην απόφαση ότι «βάσει των πληροφοριών τις οποίες διαθέτει, μπορεί να βασισθεί στην έκθεση» Laureijssen (αιτιολογική σκέψη 18 της αποφάσεως).

- 60 Ωστόσο, δεν προκύπτει ούτε από την απόφαση ούτε από τη δικογραφία, και εξάλλου δεν προβάλλεται από την Επιτροπή ότι ζητήθηκε από τις ολλανδικές αρχές, διά διαταγής παροχής πληροφοριών δυνάμει του άρθρου 10, παράγραφος 3, του κανονισμού 659/1999, να παράσχουν τις εν λόγω πληροφορίες. Εφόσον η Επιτροπή δεν έκανε χρήση των εξουσιών που της παρέχουν τη δυνατότητα να ωθήσει το οικείο κράτος μέλος να της παράσχει πληροφορίες, δεν μπορεί να επικαλεσθεί τον αποσπασματικό χαρακτήρα των πληροφοριών που είχε στη διάθεσή της προκειμένου να δικαιολογήσει την απόφαση (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, την απόφαση Γερμανία και Pleuger Worthington κατά Επιτροπής, περί της οποίας έγινε λόγος στην προπαρατεθείσα σκέψη 55, σκέψεις 28 και 29).
- 61 Τέλος, η αναφορά στον δείκτη τιμών του 1993 δεν αποδεικνύει ότι η τιμή πωλήσεως έπρεπε να ορισθεί σε 42,50 NLG/m², αλλά μόνον ότι μπορούσε να ορισθεί θεωρητικώς, και υπό άλλες συνθήκες, σε 50 NLG/m². Η τελευταία αυτή τιμή πρέπει να θεωρηθεί, όπως η Επιτροπή διευκρίνισε κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, απλώς ως «μάλλον τεχνητή».
- 62 Συγκεκριμένα, από την ανάγνωση του πίνακα με τίτλο «Τιμές μεταβιβάσεως γης εκτός ΦΠΑ ανά m²», ο οποίος περιλαμβάνεται στο σημείο 3.2 της εκθέσεως Laureijssen, μπορεί βεβαίως να διαπιστωθεί ότι η τιμή 50 NLG/m² ήταν η θεωρητική τιμή μεταβιβάσεως που ίσχυε το 1993 στο Maarheeze. Με τις εκτιμήσεις που προηγούνται αυτού του πίνακα διευκρινίζεται ότι οι πράγματι συμφωνούμενες τιμές πωλήσεως κατά περίπτωση «καθορίζονται εντόνως και/ή επηρεάζονται» από την ως άνω θεωρητική τιμή μεταβιβάσεως, με τις δε «παρατηρήσεις» που ακολουθούν εκτίθεται ότι, κατά την άποψη του εμπειρογνώμονα, η τιμή αυτή εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του πραγματικού εμβαδού του οικείου ακινήτου, καθόσον «ο δήμος [Maarheeze] δεν κάνει διάκριση μεταξύ μικρών και μεγάλων κλήρων».
- 63 Ωστόσο, από την ανάγνωση του σημείου 3.2 της εκθέσεως Laureijssen μπορεί επίσης να διαπιστωθεί ότι το 1993 «η οικονομία ήταν σαφώς σε ύφεση [...] στο κεντρικό και ανατολικό [Noord-]Brabant», ότι, ναι μεν «οι τιμές των ακινήτων δεν αναθεωρήθηκαν εν γένει προς τα κάτω», αλλά και επίσης ότι «υπό παρόμοιες

συνθήκες, επέρχεται προφανώς μείωση της αξίας». Ο εμπειρογνώμων δηλώνει ακολούθως, χωρίς αμφισημία, ότι:

«Η εφαρμογή κατώτερης τιμής πώλησεως υπό δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, ιδίως σε περίπτωση πώλησεως μεγάλων βιομηχανικών ακινήτων, μπορεί εν πάση περιπτώσει να εξηγηθεί. Συγκεκριμένα, ταχύτερη απόδοση της επενδύσεως και η πρόληψη της απώλειας μελλοντικών τόκων αποτελούν επαρκείς λόγους από οικονομικής πλευράς. Εξάλλου, υπό τις περιγραφείσες συνθήκες, τούτο μπορεί να ασκήσει επιρροή επί της τιμής όταν πρόκειται για οικονομικούς παράγοντες ενεργούντες ορθολογικά.»

- 64 Επομένως, από την ανάγνωση της εκθέσεως Laureijssen προκύπτει, πρώτον, ότι τιμή πώλησεως κατώτερη από τη θεωρητική τιμή των 50 NLG/m² μπορούσε «εν πάση περιπτώσει» να εξηγηθεί και «ιδίως σε περίπτωση πώλησεως μεγάλων ακινήτων», ήταν δε μάλιστα λογική υπό τις οικονομικές συνθήκες του έτους 1993 για πράξη όπως η επίδικη εν προκειμένω. Δεύτερον, ότι η τιμή κόστους 32 NLG/m² βασιζόταν σε αντικειμενικά και επαληθεύσιμα κριτήρια και μπορούσε να αποτελέσει αγοραία τιμή· τρίτον, ότι η υποτιθέμενη αγοραία τιμή ύψους 42,50 NLG/m², την οποίαν υιοθετούσε η εν λόγω έκθεση, δεν προκύπτει από την άθροιση επαληθεύσιμων στοιχείων.
- 65 Δεύτερον, η τιμή αυτή των 42,50 NLG/m² δεν βασίζεται περαιτέρω επί αντιπαραβολής με τις τιμές που καταβλήθηκαν κατά την πώληση άλλων οικοπέδων από την οικεία κοινότητα και κατά τις πωλήσεις οικοπέδων από άλλους ιδιοκτήτες.
- 66 Αντιθέτως, από την ανάγνωση της εκθέσεως Laureijssen μπορεί να διαπιστωθεί ότι ο εμπειρογνώμων αναζήτησε παρεμφερείς πράξεις της αυτής περιόδου για να τις συγκρίνει με τη μεταβίβαση, όπως προκύπτει από το σημείο 3.1, δεύτερο και τρίτο εδάφιο, της εν λόγω εκθέσεως, κατέγραψε δε τις πράξεις του δήμου Maarheeze μεταξύ 1991 και 1995 και εξέτασε αυτές στις οποίες προέβησαν άλλοι ιδιοκτήτες, δημόσιοι φορείς ή ιδιώτες, αλλά θεώρησε ακολούθως ότι ήταν αδύνατον να προβεί σε σύγκριση.

- 67 Συγκεκριμένα, η ανάγνωση του πίνακα με τίτλο «Σύνολο πωλήσεων ακινήτων ανά έτος», ο οποίος περιλαμβάνεται στο σημείο 3.2 της εκθέσεως Laureijssen, οδηγεί στην επισήμανση ότι, εκτός από το ακίνητο τριών εκταρίων που πωλήθηκε στην Valmont, οι πωλήσεις βιομηχανικών ακινήτων, τις οποίες διενήργησε ο δήμος Maarheeze και κατέγραψε ο εμπειρογνώμων, αφορούσαν ακίνητα συνολικής επιφανείας 0,18 εκταρίου το 1991, 0,56 εκταρίου το 1993, 0,04 εκταρίου το 1994 και 3,52 εκταρίων το 1995, χωρίς εξάλλου να είναι δυνατόν να διαπιστωθεί εάν το τελευταίο αυτό μέγεθος αντιστοιχεί σε μία πράξη ή σε περισσότερες της μιας, διότι πρόκειται για ετήσιο σύνολο. Εξάλλου, δεν αναφέρεται καμία πώληση για το έτος 1992.
- 68 Επίσης, στο σημείο 3.2, δεύτερο έως έκτο εδάφιο και δέκατο έκτο έως δέκατο ένατο εδάφιο, ακολούθως δε εκ νέου στο σημείο 3.3, πρώτο και τρίτο εδάφιο, της εκθέσεως Laureijssen, ο εμπειρογνώμων διαπίστωσε ότι σχεδόν δεν υπάρχουν συγκρίσιμες πράξεις άλλων ιδιοκτητών, είτε δημόσιων φορέων είτε ιδιωτών. Συγκεκριμένα, αφενός, οι δήμοι και κοινότητες του Noord-Brabant διαθέτουν μονοπώλιο στον τομέα της πωλήσεως πολεοδομημένων βιομηχανικών ακινήτων. Αφετέρου, οι εν λόγω οργανισμοί τοπικής αυτοδιοικήσεως εφαρμόζουν διαφορετικές τιμές πωλήσεως για ακίνητα συγκρίσιμου εμβαδού, όπως δείχνει ο πίνακας με τίτλο «Τιμές μεταβιβάσεως γης εκτός ΦΠΑ ανά m^2 », ο οποίος περιλαμβάνεται στο σημείο 3.2 της εν λόγω εκθέσεως, καθώς και η ανάγνωση του σχολίου που τον ακολουθεί.
- 69 Κατά συνέπεια, όπως προκύπτει από το σημείο 3.2, ένατο εδάφιο της εκθέσεως Laureijssen, ο εμπειρογνώμων προέβη σε «εκτίμηση [...] μάλλον [επί τη βάσει] θεωρητικών επιχειρημάτων», χωρίς, εξάλλου, να προκύπτουν σαφώς από την έκθεσή του τα στοιχεία βάσει των οποίων διενεργήθηκε η εν λόγω εκτίμηση, καθόσον εκτίθεται διαδοχικώς ότι «ελήφθησαν υπόψη πωλήσεις, σε ορισμένο συμβαλλόμενο, τμήματος με ελάχιστο εμβαδό [τεσσάρων εκταρίων]» (σημείο 3.1, τέταρτο εδάφιο, της εκθέσεως Laureijssen), ότι «δεν υπήρξαν συγκρίσιμες πωλήσεις ακινήτων πλέον των [τεσσάρων εκταρίων] εντός του δήμου [Maarheeze] κατά το χρονικό διάστημα από το 1991 έως το 1995 προς ορισμένο πλειοδότη» (σημείο 3.3, πρώτο εδάφιο της εκθέσεως Laureijssen) και ότι η συνοπτική εκτίμηση των μεγεθών που περιλαμβάνονται στον πίνακα με τίτλο «Τιμές μεταβιβάσεως γης εκτός ΦΠΑ ανά m^2 » «δέχεται για τα οικόπεδα μέσο όρο της τάξεως των 90 000 m^2 περίπου», ήτοι εννέα εκταρίων (σημείο 3.2 της εκθέσεως Laureijssen).

- 70 Κληθείσα να λάβει θέση επί της αποδεικτικής δυνάμεως της εκθέσεως Laureijssen, η Επιτροπή ανέπτυξε σειρά επιχειρημάτων προκειμένου να δικαιολογήσει την αγοραία τιμή των 42,50 NLG/m² στην οποία καταλήγει το έγγραφο αυτό και να αποκρούσει την αγοραία τιμή των 32 NLG/m² της οποίας ποιείται μνεία. Ωστόσο, κανένα από τα επιχειρήματα αυτά δεν είναι πειστικό.
- 71 Πρώτον, η Επιτροπή δήλωσε, με τις απαντήσεις της στα γραπτά ερωτήματα του Πρωτοδικείου, ότι είναι φυσικό μια έκθεση πραγματογνωμοσύνης να εμμένει, όπως εν προκειμένω, σε συνολική εκτίμηση. Είναι όμως αληθές ότι έκθεση πραγματογνωμοσύνης μπορεί να θεωρηθεί ως έχουσα αποδεικτική δύναμη, τόσο από την Επιτροπή όσο και από τον δικαστή, μόνον λόγω του αντικειμενικού περιεχομένου της και από απλή, μη τεκμηριωμένη, δήλωση, περιλαμβανομένη σε τέτοιο έγγραφο, δεν μπορεί να συναχθεί η ύπαρξη κρατικής ενισχύσεως. Αυτήν, εξάλλου, τη συλλογιστική πορεία ακολούθησε η Επιτροπή κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία σε σχέση με την έκθεση Troostwijk. Συγκεκριμένα, προέβαλε ότι, ακόμη και εάν υποθεθεί παραδεκτή η μέθοδος καθορισμού της τιμής του οικοπέδου που υιοθετήθηκε με την έκθεση Troostwijk, η οποία αφαιρεί τις δαπάνες κατασκευής από την αξία του φέροντος οικοδομή ακινήτου (αιτιολογική σκέψη 17 της αποφάσεως), είναι εντούτοις αληθές ότι δεν έγινε εν προκειμένω «ακριβής υπολογισμός» των εν λόγω δαπανών και, επομένως, η τιμή των 35 NLG/m², στην οποία καταλήγει αυτή η έκθεση, δεν είναι εν πάση περιπτώσει ικανοποιητική.
- 72 Δεύτερον, η Επιτροπή προέβαλε, με τις απαντήσεις της προς τα γραπτά ερωτήματα του Πρωτοδικείου, ακολούθως δε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, ότι, μολονότι ασαφής, η απαρίθμηση των παραγόντων που καθορίζουν την αγοραία τιμή στο σημείο 4 της εκθέσεως Laureijssen είναι η προσήκουσα, καθόσον προέρχεται, όπως εν προκειμένω, από ανεξάρτητο και έχοντα ειδικές γνώσεις εμπειρογνώμονα. Ωστόσο, μολονότι η Επιτροπή δύναται, χωρίς να είναι υποχρεωμένη, να καταφύγει στη συνδρομή εξωτερικών εμπειρογνώμωνων (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Πρωτοδικείου της 27ης Φεβρουαρίου 1997, T-106/95, FFSA κ.λπ. κατά Επιτροπής, Συλλογή 1997, σ. II-229, σκέψη 102, και της 16ης Μαρτίου 2000, T-72/98, Astilleros Zamazona κατά Επιτροπής, Συλλογή 2000, σ. II-1683, σκέψη 55), δεν απαλλάσσεται παρά ταύτα από την υποχρέωση να εκτιμήσει τις εργασίες τους. Συγκεκριμένα, η βασική και αποκλειστική ευθύνη να διασφαλισθεί, υπό τον έλεγχο του κοινοτικού δικαστή, ο σεβασμός του άρθρου 87 ΕΚ και η εφαρμογή του άρθρου 88 ΕΚ ανήκει στην Επιτροπή (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Δικαστηρίου της 22ας Μαρτίου 1977, 78/76, Steinike & Weinlig, Συλλογή τόμος 1977, σ. 171, σκέψη 9· της 21ης Νοεμβρίου 1991, C-354/90, Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires κ.λπ., Συλλογή 1991, σ. I-5505, σκέψη 14, και της 9ης Αυγούστου 1994, C-44/93, Namur-Les assurances du crédit, Συλλογή 1994, σ. I-3829, σκέψη 17), και όχι στους εν λόγω εμπειρογνώμονες.

- 73 Τρίτον, η Επιτροπή βεβαίωσε, με τις απαντήσεις της προς τα γραπτά ερωτήματα του Πρωτοδικείου, ότι η έκθεση Laureijssen περιλαμβάνει, εξάλλου, στοιχεία που βοηθούν να διευκρινιστεί το πόρισμα στο οποίο αυτή καταλήγει. Η Επιτροπή έλαβε σιωπηρώς υπόψη τα στοιχεία αυτά κατά την ανάλυσή της.
- 74 Αφενός, σύμφωνα με την Επιτροπή, πρέπει να επισημανθεί ότι το οικοπέδο, γειτνιάζον αμέσως με εθνική οδό, έχει δυνατότητα ευχερούς προσβάσεως και διαθέτει σύγχρονα έργα υποδομής, όπως προκύπτει από την περιγραφή που περιλαμβάνεται στο σημείο 2 της εκθέσεως Laureijssen. Ωστόσο, το Πρωτοδικείο θεωρεί ότι, λόγω του γενικού και αόριστου χαρακτήρα του, το επιχείρημα αυτό δεν φαίνεται να μπορεί, εν προκειμένω, να αιτιολογήσει από μόνο του το πόρισμα στο οποίο καταλήγει η έκθεση Laureijssen. Εξάλλου, ο εμπειρογνώμων, μολοντί κάνει μνεία των στοιχείων αυτών στην έκθεσή του, δεν αντλεί καμία σαφή συνέπεια στην εκτίμησή του και στο πόρισμά του ως προς την αξία του οικοπέδου.
- 75 Αφετέρου, κατά την άποψη της Επιτροπής, θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη η παρατήρηση στο σημείο 3.2, πρώτο εδάφιο, της εκθέσεως Laureijssen, ότι «κατά κανόνα, ο ορισμός των τιμών των οικοπέδων προκύπτει από την άθροιση της αξίας αγοράς ή εισφοράς, των δαπανών πολεοδομήσεως, των έργων υποδομής, των αλλαγών χρήσεως, του κέρδους, των κινδύνων, κ.λπ.». Ωστόσο, το Πρωτοδικείο επισημαίνει ότι, όπως προκύπτει από τη δικογραφία, οι δαπάνες πολεοδομήσεως λαμβάνονται πράγματι υπόψη στο σημείο 3 του προσυμφώνου πωλήσεως της 1ης Ιουλίου 1993 και στο σημείο C.6 της συμβολαιογραφικής πράξεως πωλήσεως της 8ης Φεβρουαρίου 1994, και υπενθυμίζει ότι η έκθεση Laureijssen θεωρεί σαφώς ότι, όπως και η αξία εισφοράς του οικοπέδου, έχουν ήδη ενσωματωθεί στην τιμή κόστους την οποία έλαβε ως βάση ο δήμος Maatheeze κατά την πώληση του οικοπέδου στην Valmont (βλ. τις σκέψεις 47 και 48 της παρούσας). Όσον αφορά τα λοιπά στοιχεία, αρκεί να διαπιστωθεί ότι η έκθεση Laureijssen δεν τα εξετάζει, όπως ούτε και η απόφαση.
- 76 Τέταρτον, η Επιτροπή, με τις απαντήσεις της προς τα γραπτά ερωτήματα του Πρωτοδικείου, ακολούθως δε κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, άντλησε επιχειρήματα από έγγραφο προσκομισθέν με δική της πρωτοβουλία, τιτλοφορούμενο «Πρόταση του [δημοτικού] συμβουλίου [Maatheeze] της 17ης Ιουνίου 1980», το οποίο είχε ως αντικείμενο, ιδίως, τον καθορισμό γενικών όρων πωλήσεως και τιμής πωλήσεως των βιομηχανικών οικοπέδων.

- 77 Το έγγραφο αυτό, το οποίο η Επιτροπή δεν είχε στη διάθεσή της όταν εξέδωσε την απόφαση, καθόσον από την απάντησή της προς τα γραπτά ερωτήματα του Πρωτοδικείου προκύπτει ότι της κοινοποιήθηκε με επιστολή των ολλανδικών αρχών στις 15 Ιανουαρίου 2004, δεν είναι πειστικό έστω και εάν υποθεθεί ότι μπορεί να ληφθεί υπόψη.
- 78 Βεβαίως, σε αυτό το έγγραφο γίνεται λόγος για την πραγματοποίηση, το 1980, επεκτάσεως της βιομηχανικής ζώνης Den Engelsman, επί της οποίας εγκαταστάθηκε η Valmont το 1994. Διευκρινίζεται, όσον αφορά την επέκταση αυτή, ότι «η συνολική επιφάνεια ανέρχεται σε +/- 2,85 εκτάρια, η δε καθαρή επιφάνεια που πρέπει να καταστεί διαθέσιμη ανέρχεται σε +/- [1,74 εκτάρια]», οπότε «η τιμή πωλήσεως πρέπει να ορισθεί σε 45 NLG/m² εκτός ΦΠΑ». Ωστόσο, χωρίς να είναι καν αναγκαίο να εξετασθεί εάν ασκεί επιρροή, εν προκειμένω, πρόταση που αφορά οικοπέδο πολεοδομηθέν δεκατέσσερα χρόνια πριν από την επίδικη πράξη, προκειμένου να δοθεί απάντηση σε «διάφορες επιχειρήσεις εγκατεστημένες εντός της Κοινότητας οι οποίες ζήτησαν να ληφθούν υπόψη για την αγορά βιομηχανικού οικοπέδου», του οποίου η συνολική επιφάνεια υπολείπεται, εξάλλου, εκείνης του οικοπέδου που πωλήθηκε στην Valmont, αρκεί να επισημανθεί ότι δεν προκύπτει από τη δικογραφία ότι η εν λόγω πρόταση εγκρίθηκε ποτέ από τον δήμο Maarheeze.
- 79 Αντιθέτως, η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του Maarheeze της 26ης Ιουνίου 1980 περί των γενικών όρων πωλήσεως βιομηχανικών οικοπέδων, στην οποία παραπέμπει η συμβολαιογραφική πράξη πωλήσεως της 8ης Φεβρουαρίου 1994 και η οποία προσκομίσθηκε επίσης κατά τη συζήτηση, δεν κάνει μνεία οποιασδήποτε τιμής πωλήσεως.
- 80 Επί πλέον, η ανάγνωση της προτάσεως της 17ης Ιουνίου 1980, επί της οποίας στηρίζεται η Επιτροπή, οδηγεί στην επισήμανση ότι προβλεπόταν να ορισθεί τιμή πωλήσεως της τάξεως των 45 NLG/m² επί τη βάση τιμής κόστους 44,10 NLG/m² και, επομένως, να μειωθεί το άμεσο κέρδος, το οποίο αντλούσε ο δήμος Maarheeze από την πώληση του εν λόγω οικοπέδου, σε 0,90 NLG/m². Επομένως, το έγγραφο αυτό δεν μπορεί να καταδείξει τον εύλογο χαρακτήρα του πορίσματος της εκθέσεως Laureijssen, η οποία δέχεται τιμή κόστους 32 NLG/m² και αγοραία τιμή 42,50 NLG/m², ενώ οι δύο αυτές τιμές παρουσιάζουν διαφορά 10,50 NLG/m², ήτοι δεκαπλάσια και πλέον αυτής που περιλαμβάνεται στο εν λόγω έγγραφο.

- 81 Πέμπτον, η Επιτροπή υποστήριξε, με τις απαντήσεις προς τα γραπτά ερωτήματα του Πρωτοδικείου, ότι η τιμή αγοράς 42,50 NLG/m² επιρρωννύεται από έκθεση του ολλανδικού Υπουργείου Στεγασίας, Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, τιτλοφορούμενη «Έρευνα του 1993 σχετικά με τα βιομηχανικά οικοπέδα και τις θέσεις εφεδρικών γραφείων», η οποία επισυνάπτεται ως παράρτημα 25 στο υπόμνημά της αντικρούσεως. Για το οικόπεδο που αγόρασε η Valmont, η έκθεση ανέφερε τιμή 47 NLG/m². Ωστόσο, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι το έγγραφο αυτό, όπως προσκομίσθηκε από την Επιτροπή ως παράρτημα στο δικόγραφό της, αποτελεί σύνθεση γενικού χαρακτήρα, εκτάσεως μιας σελίδας, εντός της οποίας ουδέποτε γίνεται μνεία του εν λόγω στοιχείου.
- 82 Έκτον, η Επιτροπή προέβαλε, κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, ότι η έκθεση Laureijssen ήταν, μεταξύ των εκθέσεων πραγματογνωμοσύνης που είχε στη διάθεσή της, το μόνο έγγραφο που μπορούσε να ασκήσει επιρροή, εφόσον είχε ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου που επωλείτο σε ελευθέρως συμφωνηθείσα τιμή, ελεύθερο μισθώσεως και στην κατάσταση που ευρισκόταν κατά την πώληση. Αντιθέτως, όπως εκτίθεται με την αιτιολογική σκέψη 17 της αποφάσεως, η Επιτροπή δεν μπορούσε να επικαλεσθεί την έκθεση Troostwijk καθόσον αυτή εκτιμά το σύνολο της βιομηχανικής ζώνης, περιλαμβανομένων των κτιρίων, και όχι το οικόπεδο όπως πωλήθηκε από τον δήμο Maarheeze, ήτοι ανεκμετάλλευτο [δηλαδή χωρίς να υπάρχει επ' αυτού οικοδομή].
- 83 Ωστόσο, μολονότι η Επιτροπή μπορούσε βεβαίως να επισημάνει ότι αντικείμενο της εκθέσεως Troostwijk ήταν να αποτιμήσει το οικόπεδο μετά την ανέγερση οικοδομών επ' αυτού, να θεωρήσει ότι τούτο ήταν απρόσφορο και να παραπέμψει στην έκθεση Laureijssen, το περιεχόμενο της οποίας φαινόταν να ανταποκρίνεται στο γράμμα του σημείου II 2, α', πέμπτο εδάφιο, της ανακοινώσεως σχετικά με τις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων, έπρεπε ακόμη να καταδειχθεί ότι η τελευταία αυτή έκθεση έχει αποδεικτική δύναμη.
- 84 Επιβάλλεται περαιτέρω να επισημανθεί ότι, με την αιτιολογική σκέψη 18 της αποφάσεως, η Επιτροπή απέρριψε την επιστολή Troostwijk, η οποία βεβαίως, ιδίως, ότι η έκθεση Laureijssen δεν ελάμβανε υπόψη το γεγονός ότι το οικόπεδο δεν είχε πλήρη πρόσβαση στη δημοσία οδό και, κατά συνέπεια, υπερεκτιμούσε την αξία του, με το σκεπτικό ότι «η πιστοποίηση αυτή δεν συνοδεύεται από κανένα αποδεικτικό στοιχείο» και ότι «[η έκθεση Laureijssen] αναφέρει ρητά ότι οι εμπειρογνώμονες επισκέφθηκαν το οικόπεδο».

- 85 Είναι μιν αληθές ότι από τα στοιχεία του σημείου 3.1, πρώτο εδάφιο, της εκθέσεως Laureijssen προκύπτει ότι ο εμπειρογνώμων μετέβη πράγματι επί τόπου, τούτο όμως έπραξε επίσης ο συντάκτης της εκθέσεως Troostwijk, όπως προκύπτει από το πρώτο εδάφιο του τμήματος «Απάντηση» της εκθέσεώς του. Η Επιτροπή το αναγνώρισε εξάλλου κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία.
- 86 Επομένως, έχοντας διαπιστώσει διάσταση μεταξύ των εκθέσεων Laureijssen και Troostwijk ως προς πραγματικό περιστατικό ασκούν επιρροή επί της τιμής του οικοπέδου και μη διαθέτοντας στοιχεία που να της παρέχουν τη δυνατότητα να θεωρήσει ότι η έκθεση Laureijssen ήταν ακριβής στο σημείο αυτό και ότι η έκθεση Troostwijk δεν ήταν, η Επιτροπή, η οποία είχε κρίνει ότι η τελευταία αυτή έκθεση δεν χρησιμοποιούσε ικανοποιητική μέθοδο υπολογισμού και δεν ήταν ορθή επ' αυτού του συγκεκριμένου σημείου, δεν μπορούσε να γενικεύσει αυτή την κρίση και να αρκεσθεί να απορρίψει την επιστολή Troostwijk ως στερούμενη αποδεικτικής ισχύος. Επί πλέον, μολονότι είναι αληθές ότι η μέθοδος που συνίσταται στην αποτίμηση της αξίας του οικοπέδου χωρίς κτίσμα με βάση αυτήν του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί η οικοδομή μπορεί να φανεί ατελής, δεν είναι αμφισβητήσιμο ότι έχει πάντως το προσόν να μην είναι υποθετική, όπως το τεσθήμανε η Valmont κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία χωρίς να αμφισβητηθεί.
- 87 Έβδομον, η Επιτροπή προέβαλε ότι, ακόμη και αν υποθεθεί ότι η τιμή κόστους 32 NLG/m² αποτελούσε την αγοραία αξία προς την οποία έπρεπε να συγκριθεί η τιμή πωλήσεως 30 NLG/m², ήταν πάντως αληθές ότι μεταξύ των τιμών αυτών υπήρχε διαφορά της τάξεως των 2 NLG/m² και ότι, επομένως, ο δήμος Maarheeze δεν απεκόμιζε κέρδος από την πράξη.
- 88 Ωστόσο, η διαπίστωση αυτή δεν ασκεί επιρροή, διότι, όπως προκύπτει από τη νομολογία που παρατίθεται με τη σκέψη 45 της παρούσας, έπρεπε περαιτέρω να κριθεί εάν η τιμή πωλήσεως 30 NLG/m², η οποία καταλήγει σε συνολική τιμή 900 000 NLG, διέφερε από την αγοραία τιμή των 32 NLG/m², από την οποία προκύπτει συνολική τιμή 960 000 NLG, μέχρι τέτοιου σημείου ώστε να μπορεί να θεωρηθεί κρατική ενίσχυση. Με άλλα λόγια, εναπέκειτο στην Επιτροπή να εκτιμήσει τη διαφορά του 6,25 % μεταξύ αυτών των τιμών υπό το πρίσμα του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ και, σε αυτήν τη βάση, να αποφανθεί εάν υφίσταται, ή όχι, κρατική ενίσχυση.

- 89 Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι τα επιχειρήματα της Valmont φαίνονται βάσιμα. Η έκθεση Laureijssen δεν στηρίζει το πόρισμα της Επιτροπής ότι η τιμή πώλησεως υπολείπεται της αγοραίας τιμής και, επομένως, εμπεριέχει στοιχείο κρατικής ενισχύσεως.
- 90 Επομένως, η Επιτροπή προέβη σε εσφαλμένη εφαρμογή του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, θεωρώντας, επί τη βάσει εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης στερουμένης αποδεικτικής δυνάμεως στο σημείο αυτό, ότι η πώληση του οικοπέδου εμπεριείχε στοιχείο κρατικής ενισχύσεως
- 91 Επομένως, χωρίς να είναι αναγκαίο να εξετασθεί κατά τα λοιπά ο παρών λόγος ακυρώσεως ούτε οι λοιποί συναφώς προβαλλόμενοι λόγοι, πρέπει να ακυρωθεί το άρθρο 1 της αποφάσεως καθόσον αποφαινεται ότι η πώληση του οικοπέδου εμπεριέχει κρατική ενίσχυση. Κατά συνέπεια, πρέπει ομοίως να ακυρωθούν τα άρθρα 2, 3 και 4 της αποφάσεως καθόσον αφορούν την πώληση του οικοπέδου.

Επί του λόγου ακυρώσεως που αντλείται από παράβαση του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ, καθόσον η διαμόρφωση του χώρου σταθμεύσεως δεν εμπεριέχει ενίσχυση

Επιχειρήματα των διαδίκων

- 92 Η Valmont προβάλλει, πρώτον, ότι τα κοινοποιηθέντα στην Επιτροπή στοιχεία κατά τη διοικητική διαδικασία καταδεικνύουν ότι ο χώρος σταθμεύσεως, ο οποίος διαμορφώθηκε επί του οικοπέδου που αγόρασε στο Maarheeze, χρησιμοποιείται άνευ ανταλλάγματος από τρίτες επιχειρήσεις. Στα στοιχεία αυτά περιλαμβάνεται, κατ' αυτήν, εκτός από τις επιστολές επιχειρήσεων που εξετάστηκαν από την Επιτροπή στις αιτιολογικές σκέψεις 20 και 21 της αποφάσεως (βλ. τη σκέψη 15 της παρούσας), επιστολή της 6ης Οκτωβρίου 2000, αποσταλείσα προς αυτήν από τον δήμο Maarheeze, την οποία προσκομίζει ως παράρτημα 6 d του εισαγωγικού της δικογράφου.

- 93 Δεύτερον, η Valmont συμφωνεί ότι η Επιτροπή ορθώς τη θεώρησε, με την αιτιολογική σκέψη 20 της αποφάσεως, ως την κύρια χρήστρια του χώρου σταθμεύσεως, αλλά αμφισβητεί τον πρόσφορο χαρακτήρα ορισμένων από τα πραγματικά δεδομένα που εξέθεσε η Επιτροπή προς στήριξη της εκτιμήσεως αυτής.
- 94 Τρίτον, η Valmont υποστηρίζει ότι, υπό τις συνθήκες της προκειμένης υποθέσεως, η Επιτροπή, αφενός, δεν έλαβε υπόψη ότι η προς τρίτους παροχή ευχερειών ή δικαιωμάτων να κάνουν χρήση του χώρου σταθμεύσεως της ασκεί καθοριστική επιρροή και, αφετέρου, παρέλειψε να λάβει υπόψη το γεγονός αυτό στον συλλογισμό της.
- 95 Τέταρτον και τελευταίο, η Valmont αμφισβητεί την ανάλυση της Επιτροπής κατά την οποία έργο υποδομής όπως ο χώρος σταθμεύσεως χαρακτηρίζεται ως ημιδημόσιο και, ως εκ τούτου, συνάγεται αυθαιρέτως ότι το ήμισυ της χρηματοδοτήσεως, η οποία καταβλήθηκε από δημόσιο φορέα για τη διαμόρφωσή του, πρέπει να θεωρηθεί ως πλεονέκτημα.
- 96 Η Επιτροπή απαντά στα επιχειρήματα αυτά ότι, λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων που είχε στη διάθεσή της, στα οποία δεν περιλαμβανόταν η επιστολή που προσκόμισε η Valmont ως παράρτημα 6 d στο εισαγωγικό της δικόγραφο, μπορούσε να θεωρήσει ότι το ήμισυ της χορηγηθείσας από τον δήμο Maarheeze χρηματοδοτήσεως για τη διαμόρφωση του χώρου σταθμεύσεως συνιστούσε πλεονέκτημα.
- 97 Πρώτον, η Επιτροπή δεν προέβη σε εσφαλμένη εκτίμηση των πραγμάτων θεωρώντας ότι ο χώρος σταθμεύσεως ήταν ημιδημόσιος. Βεβαίως, φάνηκε ότι ο χώρος αυτός δεν ήταν δημόσιος, ήτοι ελευθέρως προσιτός σε όλους, οποτεδήποτε υπό τους αυτούς όρους και χωρίς προηγούμενη άδεια, η δε Valmont μπορούσε να θεωρηθεί ως η κύρια χρήστρια αυτού. Ωστόσο, προέκυψε επίσης ότι άλλες από την Valmont επιχειρήσεις μπορούσαν να κάνουν χρήση του εν λόγω χώρου δυνάμει «συμφωνίας κυρίων» μεταξύ της Valmont και του δήμου Maarheeze, η δε Valmont δεν μπορούσε δικαιολογημένως να θεωρηθεί ως η αποκλειστική χρήστρια αυτού.

- 98 Δεύτερον, ελλείπει κανόνα δικαίου που να επιβάλλει τον χαρακτηρισμό έργου υποδομής, όπως αυτό της προκειμένης υποθέσεως, ως καθαρώς δημοσίου ή ιδιωτικού, παρουσία δε στοιχείων που πιστοποιούν την υβριδική του φύση, η Επιτροπή edικαιούτο να το χαρακτηρίσει ως ημιδημόσιο. Η προσέγγιση αυτή ήταν ακόμη περισσότερο δικαιολογημένη καθόσον η Επιτροπή όφειλε να καθορίσει επακριβώς το πλεονέκτημα που περιείχετο στη χορηγηθείσα προς την Valmont χρηματοδότηση και, εν προκειμένω, μια τέτοια εκτίμηση εξηρτάτο αμέσως από τον σκοπό για τον οποίο χρησιμοποιούνταν το εν λόγω έργο υποδομής.
- 99 Τρίτον, για να αποκρούσει ένα τέτοιο νομικό χαρακτηρισμό, η Valmont θα έπρεπε να αποδείξει ότι δεν χρησιμοποιούσε το εν λόγω έργο περισσότερο από ό,τι θα χρησιμοποιούσε ένα δημόσιο χώρο σταθμεύσεως, πράγμα που δεν αποδείχθηκε, καθόσον η Valmont ήταν κυρία του οικοπέδου επί του οποίου διαμορφώθηκε ο χώρος αυτός.
- 100 Τέταρτον και τελευταίο, ο χαρακτηρισμός του χώρου σταθμεύσεως ως ημιδημόσιου έχει ως λογική συνέπεια ότι το ήμισυ της χρηματοδοτήσεως, η οποία χορηγήθηκε για τη διαμόρφωσή του, αποτελεί κρατική ενίσχυση. Εξάλλου, η Valmont δεν εξηγεί για ποιους λόγους η Επιτροπή έπρεπε να χαρακτηρίσει ως πλεονέκτημα ένα μικρότερο ποσοστό της χρηματοδοτήσεως αυτής.

Εκτίμηση του Πρωτοδικείου

- 101 Πριν εξετασθεί ο λόγος ακυρώσεως, πρέπει να αποσυρθεί από τη δικογραφία η επιστολή που επισυνάπτεται ως παράρτημα 6 d στο εισαγωγικό δικόγραφο. Η επιστολή αυτή, αποσταλείσα από τον δήμο Maarheeze στην Valmont, συμπεριλήφθηκε από την τελευταία αυτή στα έγγραφα που επεσύνανπταν οι ολλανδικές αρχές στις παρατηρήσεις που απέστειλαν προς την Επιτροπή κατά την επίσημη διαδικασία ελέγχου στις 12 Δεκεμβρίου 2000.

- 102 Συγκεκριμένα, όπως υπομνήσθηκε με τη σκέψη 38 της παρούσας, η νομιμότητα αποφάσεως της Επιτροπής στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων εκτιμάται βάσει των πληροφοριών που είχε στη διάθεσή της η Επιτροπή όταν έλαβε αυτή την απόφαση. Όπως ορθώς επεσήμανε η Επιτροπή, η αρχή αυτή έχει ως συνέπεια ότι ο προσφεύγων, μολοντί δεν κωλύεται να αναπτύξει, προς στήριξη προσφυγής ακυρώσεως κατά τέτοιας αποφάσεως, ένα νομικό ισχυρισμό τον οποίο δεν είχε προβάλει ως ενδιαφερόμενο μέρος στο πλαίσιο της επίσημης διαδικασίας ελέγχου, δεν θα μπορούσε, αντιθέτως, να προβάλει παραδεκτώς πραγματικά στοιχεία που ήταν άγνωστα στην Επιτροπή και τα οποία δεν της επεσήμανε στο πλαίσιο της εν λόγω διαδικασίας (βλ., υπ' αυτό το πνεύμα, τις αποφάσεις του Πρωτοδικείου της 6ης Οκτωβρίου 1999, T-110/97, Kneissl Dachstein κατά Επιτροπής, Συλλογή 1999, σ. II-2881, σκέψη 102, και T-123/97, Salomon κατά Επιτροπής, Συλλογή 1999, σ. II-2925, σκέψη 55).
- 103 Εν προκειμένω, η Επιτροπή υποστήριξε, με το υπόμνημά της αντικρούσεως, ότι η εν λόγω επιστολή δεν είχε προσκομισθεί κατά τη διοικητική διαδικασία και η Valmont απάντησε, αφενός, ότι εδικαιούτο να προβάλει ενώπιον του κοινοτικού δικαστή κάθε πραγματικό στοιχείο, ακόμη και άγνωστο στην Επιτροπή και το οποίο δεν της επεσήμανε, και, αφετέρου, ότι το έγγραφο αυτό δεν περιελάμβανε εν πάση περιπτώσει καμία πληροφορία της οποίας να μη γίνεται ήδη μνεία στις επιστολές επιχειρήσεων περί των οποίων έγινε λόγος στη σκέψη 15 της παρούσας.
- 104 Υπό το πρίσμα της πάγιας νομολογίας, η οποία παρατέθηκε με τις σκέψεις 38 και 102 της παρούσας, η πρώτη από τις αντιρρήσεις αυτές στερείται προδήλως οποιουδήποτε νομικού ερείσματος. Επί της δεύτερης αντιρρήσεως το Πρωτοδικείο υπογραμμίζει ότι η εν λόγω επιστολή, μολοντί ποιείται βεβαίως μνεία πραγματικών περιστατικών που επισημάνθηκαν στην Επιτροπή από τις ολλανδικές αρχές, περιλαμβάνει, περαιτέρω, νέα πραγματικά περιστατικά, όπως, εξάλλου, δήλωσε η Επιτροπή απαντώντας σε γραπτή ερώτηση του Πρωτοδικείου χωρίς να αμφισβητηθεί στο σημείο αυτό. Επομένως, η επιστολή αυτή, ως μη πληρούσα τις προϋποθέσεις για να αποτελέσει αντικείμενο επικλήσεως στο πλαίσιο του δικαστικού ελέγχου, πρέπει να μη ληφθεί υπόψη.
- 105 Επί της ουσίας, το άρθρο 1 της αποφάσεως αποφαίνεται ότι η κατασκευή του χώρου σταθμεύσεως περιέχει στοιχείο κρατικής ενισχύσεως το οποίο ανέρχεται σε 125 000 NLG (56 723 ευρώ), από δε τις αιτιολογικές σκέψεις 20 έως 22 της αποφάσεως προκύπτει ότι χαρακτηρίζεται ως κρατική ενίσχυση το ήμισυ της χορηγηθείσας προς τούτο χρηματοδοτήσεως.

- 106 Συναφώς η συλλογιστική της Επιτροπής περιλαμβάνει τρία στάδια.
- 107 Καταρχάς, η Επιτροπή εκτίμησε ότι ο χώρος σταθμεύσεως δεν ήταν δυνατόν να θεωρηθεί ως δημόσιος, δεδομένου ότι κύρια χρήστρια ήταν η Valmont, όπως προέκυπτε από δέσμη ενδείξεων οι οποίες συνίσταντο στην ιδιότητά της ως κυρίας του χώρου σταθμεύσεως, στο γεγονός ότι πιθανότατα ήταν η κύρια χρήστρια αυτού, ότι θα έπρεπε, εν πάση περιπτώσει, να προβεί στις δαπάνες διαρρυθμίσεως του χώρου που ήταν αναγκαίες για την άσκηση της εμπορικής της δραστηριότητας και, επιπροσθέτως, στο γεγονός ότι λόγω του συρματοπλέγματος, το οποίο περιέκλειε τον χώρο σταθμεύσεως, ένας περαστικός δεν είχε την εντύπωση ότι επρόκειτο για δημόσιο χώρο (αιτιολογική σκέψη 20 της αποφάσεως). Η Επιτροπή προσέθεσε, ιδίως, ότι η «συμφωνία κυρίων», η οποία συνήφθη, σύμφωνα με τις ολλανδικές αρχές και την Valmont, μεταξύ της τελευταίας και της Maarheeze με σκοπό τη δημόσια χρήση του χώρου σταθμεύσεως, δεν επαρκούσε για να αποδειχθεί ο δημόσιος χαρακτήρας του εν λόγω έργου υποδομής.
- 108 Ακολούθως, η Επιτροπή έκρινε ότι ο χώρος σταθμεύσεως έπρεπε να θεωρηθεί ως ημιδημόσιος με το σκεπτικό ότι, πρώτον, χρησιμοποιούνταν πράγματι τακτικά από τρίτες επιχειρήσεις δωρεάν, όπως προκύπτει από επιστολές επιχειρήσεων των οποίων έγινε μνεία στη σκέψη 15 της παρούσας, δεύτερον, ότι ήταν δύναμι προσιτός σε άλλες επιχειρήσεις και, τρίτον, ότι η διαιώνιση αυτής της καταστάσεως, απορρέουσας από τη «συμφωνία κυρίων» μεταξύ της Valmont και του δήμου Maarheeze, εξασφαλιζόταν από τις αρμοδιότητες του δήμου Maarheeze ως προς το δημοτικό σχέδιο χρήσεων γης (αιτιολογική σκέψη 21 της αποφάσεως).
- 109 Τέλος, λαμβανομένων υπόψη αυτών των στοιχείων, η Επιτροπή edήλωσε ότι θεωρεί το ήμισυ του κόστους κατασκευής του χώρου σταθμεύσεως ως σύνηθες επιχειρηματικό κόστος, ότι ο δήμος Maarheeze, δεδομένου ότι είχε χρηματοδοτήσει το σύνολο του εν λόγω κόστους, ευνόησε την Valmont, έπρεπε δε να θεωρηθεί ότι παρέσχε πλεονέκτημα ίσο, κατ' ουσίαν, προς το ήμισυ της επίδικης χρηματοδοτήσεως (αιτιολογική σκέψη 22 της αποφάσεως).

- 110 Όπως υποστηρίζει η Valmont, η συλλογιστική, με την οποία η Επιτροπή κατέληξε να χαρακτηρίσει το ήμισυ της επίδικης χρηματοδοτήσεως ως κρατική ενίσχυση, είναι εσφαλμένη.
- 111 Λαμβανομένων υπόψη των επιχειρημάτων με τα οποία η Επιτροπή απέστη, κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, ορισμένων από τις κρίσεις που περιλαμβάνονται στην απόφασή της, πρέπει να εξετασθεί, καταρχάς, η εκ μέρους της Επιτροπής εκτίμηση, στο πλαίσιο της αποφάσεως, των πραγματικών περιστατικών της προκείμενης υποθέσεως, όπως προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία, και, ακολούθως, να εξετασθούν οι συνέπειες τις οποίες αντλεί η Επιτροπή από την εκτίμηση αυτή, στο πλαίσιο της αποφάσεως, ως προς τον νομικό χαρακτηρισμό των εν λόγω πραγματικών περιστατικών.

— Επί της εκτιμήσεως των πραγματικών περιστατικών

- 112 Εναπόκειται στο Πρωτοδικείο, επιληφθέν προσφυγής ακυρώσεως κατά κοινοτικής πράξεως, να ερμηνεύσει το ίδιο την οικεία πράξη, ιδίως οσάκις, όπως εν προκειμένω, το όργανο που την εξέδωσε παρέχει διευκρινίσεις περί του τρόπου ερμηνείας των εκτιμήσεων που περιλαμβάνονται στην πράξη αυτή (βλ. υπ' αυτό το πνεύμα, την απόφαση του Δικαστηρίου της 2ας Οκτωβρίου 2003, C-194/99 P, Thyssen Stahl κατά Επιτροπής, Συλλογή 2003, σ. II-347, σκέψεις 55 και 56, η οποία επιβεβαιώνει, κατ' αναίρεση, την απόφαση του Πρωτοδικείου της 11ης Μαρτίου 1999, T-141/94, Thyssen Stahl κατά Επιτροπής, Συλλογή 1999, σ. II-347, σκέψη 392).
- 113 Εν προκειμένω, το Πρωτοδικείο επισημαίνει ότι η Επιτροπή διαπίστωσε, με την αιτιολογική σκέψη 21 της αποφάσεως, ότι άλλες από την Valmont επιχειρήσεις είτε ετύχχαναν προσβάσεως είτε μπορούσαν να τύχουν προσβάσεως στον χώρο σταθμεύσεως μονίμως και δωρεάν. Η Επιτροπή δέχθηκε επίσης τις διευκρινίσεις που παρέσχον οι ολλανδικές αρχές, των οποίων γίνεται αναφορά στην αιτιολογική σκέψη 13 της αποφάσεως, όσον αφορά την «συμφωνία κυριών» μεταξύ δήμου Maarheeze και Valmont θεωρώντας ότι ο δήμος Maarheeze «μπορ[εί] να ελέγχ[ει] την αυστηρή τήρηση της [“συμφωνίας κυριών”] με την Valmont και να εγγυ[άται] τη μόνιμη χρήση του οικοπέδου [...] [ως χώρου σταθμεύσεως] ως αρμόδι[α] αρχ[ή] για το σχέδιο χρήσης γης».

- 114 Η εξέταση του φακέλου, ιδίως δε των στοιχείων επί των οποίων η Επιτροπή δήλωσε ότι στηρίχθηκε απαντώντας στις ερωτήσεις που υποβλήθηκαν κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, οδηγεί στην εκτίμηση ότι οι σκέψεις αυτές δεν είναι πεπλανημένες.
- 115 Συγκεκριμένα, από την ανάγνωση των επιστολών επιχειρήσεων περί των οποίων έγινε λόγος στη σκέψη 15 της παρούσας, στις οποίες στηρίχθηκε η Επιτροπή, επιβεβαιώνεται ότι η πρόσβαση στον χώρο σταθμεύσεως δεν παρείχεται αποκλειστικώς και μόνον στη Valmont, αλλά και σε τρίτες επιχειρήσεις δυνάμει συμφωνιών που συνάπτονταν με αυτήν. Πρώτον, προκύπτει, επομένως, εξ αυτού ότι η Valmont επιτρέπει σε ορισμένες επιχειρήσεις που δρουν στους τομείς της διεκπεραιώσεως και των μεταφορών να κάνουν χρήση αυτού του χώρου. Δεύτερον, η άδεια αυτή εξακολουθεί να παρέχεται αδιαλείπτως από το 1994, έτος εγκαταστάσεως της Valmont στο οικόπεδό της. Τρίτον, η εν λόγω άδεια μπορεί να θεωρηθεί ως μόνιμη, καθόσον καλύπτει τις νυκτερινές ώρες και τα σαββατοκύριακα. Τέταρτον, εξασφαλίζει στις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις πλεονεκτήματα τα οποία δεν περιορίζονται στο δικαίωμα χρήσεως των θέσεων σταθμεύσεως, αλλά περιλαμβάνουν επίσης διάφορα δικαιώματα όπως αυτά της διεξαγωγής φορτώσεως και εκφορτώσεως, της αποθηκείσεως υλικού και της ευχερέστερης διόδου προς τα περίκλειστα οικόπεδα που ανήκουν σε αυτές τις επιχειρήσεις. Η παρεχόμενη άδεια συμβάλλει, εξάλλου, στην προστασία των επιχειρήσεων αυτών από ορισμένους κινδύνους, όπως της κλοπής υλικού και της καθηλώσεως των βαρέων οχημάτων που χρησιμοποιούν. Πέμπτον, μετριάζει τις συνέπειες από την έλλειψη δημόσιου χώρου κατάλληλου για τη στάθμιση ημρυμουλκούμενων οχημάτων και παρέχει τη δυνατότητα, όπως επεσήμανε η Επιτροπή, να αποφεύγεται η στάθμευση αυτών στους δρόμους του δήμου Maarheeze. Έκτον, τα πλεονεκτήματα που παρέχει η Valmont προς τις εν λόγω επιχειρήσεις είναι δωρεάν.
- 116 Επίσης, από την επιστολή της 14ης Μαΐου 2001 που περιλαμβάνεται ως παράρτημα 25 στο υπόμνημα αντικρούσεως, σε σχέση με την οποία η Επιτροπή διευκρίνισε, κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, ότι οι εκτιμήσεις της περί της «συμφωνίας κυρίων» ήταν βάσιμες, επιβεβαιώνεται ότι οι συμφωνίες, περί των οποίων έγινε λόγος στην προηγούμενη σκέψη, συνδέονται με διευθέτηση που συνήφθη απευθείας μεταξύ Valmont και δήμου Maarheeze. Επομένως, προκύπτει ότι, πρώτον, οι δύο αυτοί συνήψαν και τηρούν «συμφωνία κυρίων» με σκοπό να διασφαλισθεί η δημόσια χρήση του χώρου σταθμεύσεως. Δεύτερον, προκύπτει ότι η μονιμότητα και η επ' άπειρον παράταση της συμφωνίας αυτής διασφαλίζονται, εξάλλου, με την δια κανονιστικής πράξεως απαγόρευση αλλαγής της χρήσεως του οικοπέδου ως χώρου σταθμεύσεως.

- 117 Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να θεωρηθεί πειστική η επιχειρηματολογία της Επιτροπής η οποία, επιδιώκοντας να μεταβάλει τις σκέψεις που περιλαμβάνονται στην απόφαση, ισχυρίστηκε ότι, στην πραγματικότητα, μόνον ορισμένες επιχειρήσεις κάνουν ενίοτε χρήση του χώρου σταθμεύσεως όταν η Valmont δεν έχει αντίρρηση και, ως εκ τούτου, η τελική εκτίμηση που περιλαμβάνει η απόφαση δεν είναι αυστηρή.
- 118 Είναι εντούτοις αληθές ότι η ίδια η Επιτροπή διαπίστωσε, με την αιτιολογική σκέψη 21 της αποφάσεως, ότι «άλλες επιχειρήσεις μπορούν επίσης να [...] χρησιμοποιούν» αυτόν τον χώρο δυνάμει «συμφωνίας κυρίων» μεταξύ της Valmont και του δήμου Maarheeze· όπως διαπιστώθηκε προηγουμένως, από τη δικογραφία και από τις προφορικές διευκρινίσεις των διαδικών προκύπτει ότι οι σκέψεις αυτές δεν φαίνονται πεπλανημένες.
- 119 Ομοίως, πρέπει να απορριφθεί το επιχειρήμα με το οποίο η Επιτροπή απέστη της «συμφωνίας κυρίων» περί της οποίας έγινε λόγος στις αιτιολογικές σκέψεις 20 και 21 της αποφάσεως, υποστηρίζοντας ότι προκύπτει, στην καλύτερη των περιπτώσεων, από την επιστολή της 14ης Μαΐου 2001, της οποίας έγινε μνεία στη σκέψη 116 της παρούσας, ότι ο δήμος Maarheeze ασκούσε, μέσω των αρμοδιοτήτων που του έχουν παραχωρηθεί από το δημοτικό σχέδιο χρήσεων γης, «κάποιο έλεγχο» επί της εκ μέρους της Valmont χρήσεως του χώρου σταθμεύσεως.
- 120 Συγκεκριμένα, το έγγραφο αυτό πιστοποιεί όχι μόνον ότι ο δήμος Maarheeze μπορεί να διασφαλίσει την επ' άπειρον ανανέωση και τη μονιμότητα των δυνατοτήτων χρήσεως του πάρκου σταθμεύσεως, οι οποίες παραχωρήθηκαν σε τρίτες επιχειρήσεις, αλλά επίσης ότι οι δυνατότητες αυτές εκπηγάζουν από προϋφιστάμενη συμφωνία, όπως η ίδια η Επιτροπή εξέθεσε στην αιτιολογική σκέψη 21 της αποφάσεως.
- 121 Εξάλλου, κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, η Valmont βεβαίωσε, χωρίς να αμφισβητηθεί επί του σημείου αυτού, ότι δεν έχει δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας της «συμφωνίας κυρίων» η οποία συνήφθη με τον δήμο Maarheeze και εφαρμόστηκε αδιαλείπτως έκτοτε.

122 Επομένως, τόσο από την απόφαση όσο και από τη δικογραφία προκύπτει ότι συνήφθη μεταξύ της Valmont και του δήμου Maarheeze, εφαρμόζεται από αυτούς και, εξάλλου, διασφαλίζεται διά κανονιστικής πράξεως μια συνολική διευθέτηση, η οποία έχει ως συνέπεια ότι ο χώρος σταθμεύσεως που ανήκει στη Valmont μπορεί να χρησιμοποιηθεί πράγματι από ορισμένες τρίτες επιχειρήσεις και δυνάμει από άλλες. Επίσης προκύπτει ότι η διευθέτηση αυτή παρέχει λύση σε συγκεκριμένα προβλήματα σταθμεύσεως, αποθηκείσεως, φορτώσεως, εκφορτώσεως, διόδου και ασφαλείας, αφενός προς το συμφέρον των οικείων επιχειρήσεων και, αφετέρου, προς το γενικό συμφέρον. Το τελευταίο αυτό σημείο επιβεβαιώθηκε, εξάλλου, κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία από την Valmont και δεν αμφισβητήθηκε από την Επιτροπή.

123 Αντιθέτως, δεν προκύπτει από την απόφαση ούτε εξάλλου από τη δικογραφία ότι η Valmont υπέχει υποχρέωση, δυνάμει της ολλανδικής νομοθεσίας, να επιτρέπει σε τρίτες επιχειρήσεις να κάνουν χρήση πολλαπλώς του δικού της χώρου σταθμεύσεως, και μάλιστα δωρεάν και μονίμως από της ημερομηνίας κτήσεως του οικοπέδου επί του οποίου διαμορφώθηκε ο χώρος σταθμεύσεως. Δεν προκύπτει επίσης ούτε ότι το εν λόγω οικόπεδο εβαρύνετο, κατά την κτήση του, με οποιοδήποτε δικαίωμα χρήσεως ή δουλεία χρήσεως υπέρ τρίτων επιχειρήσεων.

124 Υπ' αυτές τις συνθήκες, λόγω της συμφωνίας που συνήψε με τον δήμο Maarheeze για τη χρήση οικοπέδου του οποίου είναι κυρία, η Valmont υφίσταται επιβάρυνση προς το γενικό συμφέρον.

— Επί του νομικού χαρακτηρισμού των πραγματικών περιστατικών

125 Αφού εξέθεσε, όπως περιγράφηκε ανωτέρω, ότι ο χώρος σταθμεύσεως δεν είναι δημόσιος (αιτιολογική σκέψη 20 της αποφάσεως) και έκρινε ότι είναι πάντως ημιδημόσιος δυνάμει συμφωνίας που συνήφθη με τον δήμο Maarheeze, στο πλαίσιο της οποίας η Valmont επιτρέπει σε τρίτους να του κάνουν χρήση τακτικά και δωρεάν (αιτιολογική σκέψη 21 της αποφάσεως), η Επιτροπή θεώρησε ότι

«λαμβανομένων υπόψη των [στοιχείων αυτών]», το ήμισυ της χρηματοδότησεως που χορήγησε ο δήμος Maarheeze για τη διαμόρφωση αυτού του χώρου αποτελεί σύνηθες επιχειρηματικό κόστος (αιτιολογική σκέψη 22 της αποφάσεως). Με αυτό το σκεπτικό, η Επιτροπή αποφάνθηκε ότι το ήμισυ της χορηγηθείσας από τον δήμο Maarheeze χρηματοδότησεως, της οποίας πράγματι επωφελήθηκε η Valmont, αντιστοιχεί σε λειτουργικό κόστος που έπρεπε κανονικά να τη βαρύνει και την ευνοούσε· κατά συνέπεια, η Επιτροπή θεώρησε, εμμέσως πλην σαφώς, ότι από το έτερο ήμισυ της χρηματοδότησεως αυτής επωφελούνταν στην πραγματικότητα τρίτες επιχειρήσεις και δεν ευνοούνταν η Valmont.

126 Ερωτηθείσα επί του σημείου αυτού κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, η Επιτροπή επιβεβαίωσε σαφώς ότι αυτό ήταν πράγματι το νόημα της αποφάσεως. Συγκεκριμένα, διευκρίνισε ότι «η διαμόρφωση του χώρου σταθμεύσεως αποτελεί πλεονέκτημα για την Valmont, αλλά επίσης για άλλες επιχειρήσεις· επομένως η Επιτροπή θεωρεί ότι το 50 % του κόστους διαμορφώσεως του χώρου αποτελεί κρατική ενίσχυση.»

127 Η ίδια ερμηνεία επιβάλλεται επίσης εάν ληφθούν υπόψη τα δικόγραφα της Επιτροπής. Συγκεκριμένα, η τελευταία εξέθεσε ότι «αμέσως μόλις διαπίστωσε ότι ορισμένες γειτονικές επιχειρήσεις μπορούσαν, δυνάμει της συμφωνίας κυρίων [...], να κάνουν χρήση του εν λόγω [χώρου σταθμεύσεως], δεν μπορούσε πλέον δικαιολογημένα να θεωρεί ότι η Valmont ήταν η αποκλειστική χρήστρια» αυτού του χώρου (σημείο 55 του υπομνήματος ανταπαντήσεως).

128 Κατά συνέπεια, η Επιτροπή, μολονότι καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το δεύτερο ήμισυ της επίδικης χρηματοδότησεως δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση επειδή δεν ευνοεί την Valmont, καταλήγει επίσης στο συμπέρασμα ότι το πρώτο ήμισυ της χρηματοδότησεως αυτής αποτελεί, αντιθέτως, κρατική ενίσχυση.

129 Συναφώς, πρέπει να τονισθεί ότι το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι, στον βαθμό που μια κρατική παρέμβαση πρέπει να θεωρηθεί ως αντιστάθμιση αποτελούσα την

αντιπαροχή έναντι παρεχομένων εκ μέρους των δικαιούχων επιχειρήσεων υπηρεσιών προς εκπλήρωση υποχρεώσεων δημόσιας υπηρεσίας, έτσι ώστε οι επιχειρήσεις αυτές να μην επωφελούνται στην πραγματικότητα από ένα οικονομικό πλεονέκτημα, με αποτέλεσμα να μην περιέρχονται λόγω της ως άνω παρεμβάσεως οι επιχειρήσεις αυτές σε ευνοϊκότερη θέση ως προς τον ανταγωνισμό σε σχέση με τις επιχειρήσεις που τις ανταγωνίζονται, η παρέμβαση αυτή δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 87, παράγραφος 1, ΕΚ (αποφάσεις του Δικαστηρίου της 24ης Ιουλίου 2003, C-280/00, Altmark Trans και Regierungspräsidium Magdeburg, Συλλογή 2003, σ. I-7747, σκέψη 87, και της 27ης Νοεμβρίου 2003, C-34/01 έως C-38/01, Enirisorse, Συλλογή 2003, σ. I-14243, σκέψη 31.)

- 130 Για να μην πρέπει να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση μια τέτοια αντιστάθμιση σε συγκεκριμένη περίπτωση, πρέπει να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις (αποφάσεις Altmark Trans και Regierungspräsidium Magdeburg, προπαρατεθείσα στη σκέψη 129 της παρούσας, σκέψη 88, και Enirisorse, και προπαρατεθείσα στη σκέψη 129, σκέψη 31).
- 131 Πρώτον, η δικαιούχος επιχείρηση πρέπει να είναι πράγματι επιφορτισμένη με την εκπλήρωση υποχρέωσης παροχής δημόσιας υπηρεσίας, ενώ η υποχρέωση αυτή πρέπει να είναι σαφώς καθορισμένη. Δεύτερον, οι βασικές παράμετροι βάσει των οποίων υπολογίζεται η αντιστάθμιση πρέπει να έχουν προσδιορισθεί προηγουμένως αντικειμενικά και με διαφάνεια, με σκοπό να αποφευχθεί το ενδεχόμενο να περιλαμβάνει η αντιστάθμιση αυτή ένα οικονομικό πλεονέκτημα ικανό να ευνοήσει τη δικαιούχο επιχείρηση έναντι των ανταγωνιστριών της. Τρίτον, η αντιστάθμιση δεν μπορεί να υπερβαίνει το μέτρο του αναγκαίου για την κάλυψη του συνόλου ή μέρους των δαπανών που πραγματοποιούνται για την εκπλήρωση υποχρέωσης παροχής δημόσιας υπηρεσίας, λαμβανομένων υπόψη των σχετικών εσόδων και ενός ευλόγου κέρδους για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών. Τέταρτον, όταν η επιλογή της επιχειρήσεως στην οποία πρόκειται να ανατεθεί η εκπλήρωση υποχρέωσης παροχής δημόσιας υπηρεσίας, σε συγκεκριμένη περίπτωση, δεν πραγματοποιείται στο πλαίσιο διαδικασίας συνάψεως δημοσίας συμβάσεως, το επίπεδο της απαραίτητης αντισταθμίσεως πρέπει να καθορίζεται βάσει αναλύσεως των δαπανών στις οποίες θα προέβαινε μια μέση επιχείρηση με χρηστή διαχείριση και κατάλληλα εξοπλισμένη προς ικανοποίηση των απαιτήσεων σχετικά με την παροχή δημόσιας υπηρεσίας προκειμένου να εκπληρώσει τις ως άνω υποχρεώσεις, λαμβανομένων υπόψη των σχετικών εσόδων και ενός ευλόγου κέρδους από την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτών (απόφαση Altmark Trans και Regierungspräsidium Magdeburg, περί της οποίας έγινε λόγος στη σκέψη 129 της παρούσας, σκέψεις 89 έως 95).

- 132 Εν προκειμένω, όπως επισημάνθηκε προηγουμένως, από τις ίδιες τις εκτιμήσεις της Επιτροπής, οι οποίες δεν είναι εσφαλμένες, προκύπτει ότι η Valmont υφίσταται επιβάρυνση επιτρέποντας σε τρίτους να κάνουν χρήση του δικού της χώρου σταθμεύσεως, πολλαπλώς και τακτικά και δωρεάν, δυνάμει συμφωνίας συναφθείσας, τόσο προς το γενικό συμφέρον όσο και προς το συμφέρον των ενδιαφερομένων τρίτων, με οργανισμό τοπικής αυτοδιοικήσεως. Από τις εκτιμήσεις αυτές προκύπτει επίσης ότι η Valmont πράγματι επωφελείται από μέρος της χρηματοδοτήσεως, η οποία χορηγήθηκε από τον οργανισμό τοπικής αυτοδιοικήσεως για τη διαμόρφωση του εν λόγω χώρου σταθμεύσεως.
- 133 Υπ' αυτές τις συνθήκες, η Επιτροπή δεν μπορούσε να θεωρήσει εκ προοιμίου ότι αυτό το μέρος της χρηματοδοτήσεως ευνοούσε κατ' ανάγκη την Valmont, αλλά έπρεπε προηγουμένως να εξετάσει, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που είχε στη διάθεσή της, εάν το εν λόγω μέρος της χρηματοδοτήσεως μπορούσε να θεωρηθεί, ή όχι, ότι αποτελεί πράγματι αντιστάθμιση για την επιβάρυνση που υφίσταται η Valmont. Προς τούτο, εναπέκειτο στην Επιτροπή να εξετάσει εάν συντρέχουν ή όχι, οι προϋποθέσεις περί των οποίων έγινε λόγος στις σκέψεις 130 και 131 της παρούσας.
- 134 Ωστόσο, από την απόφαση προκύπτει ότι η Επιτροπή περιορίστηκε να θεωρήσει ότι το εν λόγω τμήμα της χρηματοδοτήσεως ευνοούσε την Valmont, ουδόλως προκύπτει δε ότι η Επιτροπή εξέτασε το ζήτημα εάν αυτό μπορούσε να θεωρηθεί ως η αντιστάθμιση για την επιβάρυνση που υφίσταται η Valmont.
- 135 Κληθείσα, κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, να λάβει θέση επί του ζητήματος αυτού, η Επιτροπή ισχυρίστηκε ότι το εν λόγω τμήμα χρηματοδοτήσεως ορθώς χαρακτηρίστηκε ως κρατική ενίσχυση με την απόφαση, εφόσον η χορήγησή του δεν είχε ρητώς εξαρτηθεί από την παροχή σαφώς καθοριζομένων και δεσμευτικών υπηρεσιών.
- 136 Ωστόσο, στο μέτρο που η Επιτροπή υπονοεί κατ' αυτόν τον τρόπο ότι ελλείπουν οι προϋποθέσεις που απαιτούνται προκειμένου αυτό το τμήμα της χρηματοδοτήσεως να μην θεωρηθεί κρατική ενίσχυση, πρέπει να σημειωθεί ότι δεν εναπόκειται στον

κοινοτικό δικαστή να υποκαταστήσει την Επιτροπή, διενεργώντας αντ' αυτής τον έλεγχο στον οποίον η ίδια ουδέποτε προέβη και διατυπώνοντας εικασίες ως προς τα πορίσματα στα οποία θα κατέληγε κατόπιν του ελέγχου αυτού.

- 137 Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι η Επιτροπή δεν απέδειξε επαρκώς, ούτε με την απόφαση, ούτε εξάλλου κατά την επ' ακροατηρίου διαδικασία, ότι το ήμισυ της χρηματοδοτήσεως που χορηγήθηκε στη Valmont για να δημιουργήσει χώρο σταθμεύσεως επί του οικοπέδου της, πρέπει να χαρακτηριστεί ως κρατική ενίσχυση κατά το άρθρο 87, παράγραφος 1, ΕΚ.
- 138 Επομένως, πρέπει να ακυρωθεί, χωρίς να είναι αναγκαίο να εξετασθεί κατά τα λοιπά ο παρών λόγος ακυρώσεως ούτε οι λοιποί λόγοι των οποίων έγινε συναφώς επίκληση, το άρθρο 1 της αποφάσεως καθόσον αποφαίνεται ότι η κατασκευή του χώρου σταθμεύσεως περιέχει στοιχεία κρατικής ενισχύσεως. Κατά συνέπεια, πρέπει επίσης να ακυρωθούν τα άρθρα 2, 3 και 4 της αποφάσεως, καθόσον αφορούν την κατασκευή του χώρου σταθμεύσεως.
- 139 Κατά συνέπεια, η απόφαση πρέπει να ακυρωθεί στο σύνολό της.

Επί των δικαστικών εξόδων

- 140 Δυνάμει του άρθρου 87, παράγραφος 2, του Κανονισμού Διαδικασίας, ο ηττηθείς διάδικος καταδικάζεται στα έξοδα, εφόσον υπήρχε σχετικό αίτημα του νικήσαντος διαδίκου. Δεδομένου ότι η Επιτροπή ηττήθηκε, πρέπει να καταδικασθεί στα δικαστικά έξοδα, σύμφωνα με το σχετικό αίτημα της Valmont.

Για τους λόγους αυτούς,

ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ (τέταρτο πενταμελές τμήμα)

αποφασίζει:

- 1) Ακυρώνει την απόφαση 2002/142/ΕΚ της Επιτροπής, της 18ης Ιουλίου 2001, για την κρατική ενίσχυση την οποία οι Κάτω Χώρες έθεσαν σε εφαρμογή υπέρ της Valmont Nederland BV.
- 2) Καταδικάζει την Επιτροπή στα δικαστικά έξοδα.

Lègal

Tiili

Meij

Βηλαράς

Forwood

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 16 Σεπτεμβρίου 2004.

Ο Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

H. Jung

H. Legal