Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τρίτο τμήμα)

της 13ης Ιουλίου 2022*

«Κρατικές ενισχύσεις – Γεωργία – Σύμβαση μίσθωσης γεωργικών γαιών στην Εσθονία – Απόφαση που κηρύσσει την ενίσχυση ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά και διατάσσει την ανάκτησή της – Πλεονέκτημα – Καθορισμός της αγοραίας τιμής – Αρχή του ιδιώτη επιχειρηματία – Σύνθετες οικονομικές εκτιμήσεις – Δικαστικός έλεγχος – Συνεκτίμηση όλων των κρίσιμων στοιχείων – Υποχρέωση επιμέλειας»

Στην υπόθεση T-150/20,

Tartu Agro AS, με έδρα το Tartu (Εσθονία), εκπροσωπούμενη από τις T. Järviste, T. Kaurov, M. Valberg και τον M. Peetsalu, δικηγόρους,

προσφεύγουσα,

κατά

Ευρωπαϊκής Επιτροπής, εκπροσωπούμενης από τον V. Bottka και την E. Randvere,

καθής,

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τρίτο τμήμα),

συγκείμενο από τους G. De Baere, πρόεδρο, V. Kreuschitz (εισηγητή) και K. Kecsmár, δικαστές,

γραμματέας: S. Jund, διοικητική υπάλληλος,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

κατόπιν της συνεδριάσεως της 13ης Ιανουαρίου 2022,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Με την προσφυγή της δυνάμει του άρθρου 263 ΣΛΕΕ, η προσφεύγουσα, Tartu Agro AS, ζητεί την ακύρωση της αποφάσεως C(2020) 252 τελικό της Επιτροπής, της 24ης Ιανουαρίου 2020, σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.39182 (2017/C) (πρώην 2017/NN) (πρώην 2014/CP) – Εικαζόμενη παράνομη ενίσχυση στην AS Tartu Agro (στο εξής: προσβαλλόμενη απόφαση).

* Γλώσσα διαδικασίας: η εσθονική.

Ιστορικό της διαφοράς

Επί της προσφεύγουσας και της μίσθωσης γεωργικών γαιών

2 Η προσφεύγουσα είναι εταιρία περιορισμένης ευθύνης η οποία διαδέχθηκε, το 1997, την Tartu Riigimajand, μια κρατική γεωργική εκμετάλλευση παραγωγής γάλακτος, κρέατος και δημητριακών. Στις 2 Οκτωβρίου 2001, η Δημοκρατία της Εσθονίας πώλησε, στο πλαίσιο κλειστού διαγωνισμού, το σύνολο των μετοχών της προσφεύγουσας στην OÜ Tartland, η οποία συγχωνεύθηκε με την προσφεύγουσα το 2002.

3 Στις 16 Νοεμβρίου 2000, η Δημοκρατία της Εσθονίας, εκπροσωπούμενη από το Υπουργείο Γεωργίας της Εσθονίας, και η προσφεύγουσα συνήψαν, κατόπιν κλειστού διαγωνισμού (στο εξής: διαγωνισμός), σύμβαση μίσθωσης διάρκειας 25 ετών (στο εξής: σύμβαση μίσθωσης) για τη μίσθωση αγροτεμαχίων συνολικής εκτάσεως 3 089,17 εκταρίων, τα οποία βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου του Tähtvere, στην κομητεία Tartu, και την κυριότητά τους κατέχει η Δημοκρατία της Εσθονίας (στο εξής: επίδικη μίσθωση).

4 Η σύμβαση μίσθωσης προέβλεπε μίσθωμα 10 000 εσθονικών κορωνών (EEK) (περίπου 639 ευρώ) ετησίως, ήτοι 3,24 EEK ανά εκτάριο (0,20 ευρώ ανά εκτάριο), και την ανάληψη από την προσφεύγουσα των δαπανών συντήρησης και βελτίωσης των αγροτεμαχίων, ιδίως των ετήσιων επενδύσεων σε συστήματα αποστράγγισης ελάχιστου ύψους 400 000 EEK (περίπου 25 565 ευρώ, ήτοι 8,28 ευρώ ανά εκτάριο), των δαπανών συντήρησης των γαιών και βελτίωσης της ποιότητας των εδαφών ελάχιστου συνολικού ύψους 3 981 000 EEK (περίπου 254 432 ευρώ ανά εκτάριο), συμπεριλαμβανομένων των δαπανών προστασίας των καλλιεργειών (820 000 EEK), των δαπανών για τα λιπάσματα, ορυκτά και οργανικά (3 100 000 EEK), των δαπανών ασβεστώματος (20 000 EEK) και συντήρησης των κρασπέδων (41 000 EEK), καθώς και την καταβολή του συνόλου των φόρων.

5 Η σύμβαση μίσθωσης προέβλεπε επίσης ρήτρα τροποποίησης και τροποποιήθηκε πολλές φορές. Τρεις από τις τροποποιήσεις αυτές αφορούσαν την αύξηση του ετήσιου μισθώματος, το οποίο ανήλθε σε 80 000 EEK (περίπου 5 113 ευρώ) στις 14 Ιανουαρίου 2005, σε 250 000 EEK (15 978 ευρώ) στις 21 Μαρτίου 2007 και σε 416 000 EEK (26 626 ευρώ), ήτοι 136 EEK ανά εκτάριο (8,69 ευρώ ανά εκτάριο), στις 12 Μαΐου 2009. Οι αυξήσεις αυτές του μισθώματος τέθηκαν αναδρομικά σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2005, την 1η Ιανουαρίου 2007 και την 1η Ιανουαρίου 2009 αντιστοίχως.

Η διοικητική διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής

6 Στις 28 Ιουλίου 2014, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή καταχώρισε καταγγελία, η οποία κατατέθηκε στις 24 Ιουλίου 2014, σύμφωνα με την οποία το εσθονικό Υπουργείο Αγροτικών Υποθέσεων (πρώην εσθονικό Υπουργείο Γεωργίας) χορήγησε παράνομη κρατική ενίσχυση στην προσφεύγουσα.

7 Η Επιτροπή διαβίβασε την καταγγελία στις εσθονικές αρχές στις 14 Αυγούστου 2014, καλώντας τες να παράσχουν πληροφορίες και να υποβάλουν παρατηρήσεις. Στις 3 Οκτωβρίου 2014 οι εσθονικές αρχές παρείχαν τις πληροφορίες που τους ζητήθηκαν.

8 Με απόφαση της 27ης Φεβρουαρίου 2017, η Επιτροπή κίνησε την επίσημη διαδικασία έρευνας του άρθρου 108, παράγραφος 2, ΣΛΕΕ σχετικά με την επίδικη μίσθωση (ΕΕ 2017, C 103, σ. 4, στο εξής: απόφαση περί κινήσεως της διαδικασίας), και κάλεσε τους τρίτους ενδιαφερομένους να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους.

9 Στην απόφαση περί κινήσεως της διαδικασίας, η Επιτροπή επισήμανε ότι δεν μπορούσε να αποκλείσει ότι η επίδικη μίσθωση συνιστούσε κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ. Πρώτον, θεώρησε ότι η προσφεύγουσα μπορεί να έλαβε πλεονέκτημα ιδίως με τη μορφή μισθώματος χαμηλότερου από την αγοραία τιμή, όπερ φαίνεται να προκύπτει από ανεξάρτητη έκθεση που υπέβαλαν οι εσθονικές αρχές. Συναφώς, η Επιτροπή αμφισβήτησε επίσης τον διαφανή, αμερόληπτο και ανεπιφύλακτο χαρακτήρα του διαγωνισμού. Δεύτερον, κατά τη γνώμη της, το πλεονέκτημα είναι επιλεκτικό στο μέτρο που οι επίμαχες γεωργικές γαίες εκμισθώθηκαν μόνο στην προσφεύγουσα. Τρίτον, η Επιτροπή έκρινε ότι πληρούνταν και οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ.

10 Στις 21 Απριλίου 2017, οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους. Η Επιτροπή έλαβε επίσης παρατηρήσεις από δύο ενδιαφερόμενους τρίτους, ήτοι από τον καταγγέλλοντα και από την προσφεύγουσα, οι οποίες, στη συνέχεια, διαβιβάστηκαν στις εσθονικές αρχές, αντιστοίχως, στις 10 και 12 Μαΐου 2017. Οι εσθονικές αρχές κατέθεσαν τις παρατηρήσεις τους επί των παρατηρήσεων του καταγγέλλοντος στις 28 Ιουνίου 2018.

11 Στις 11 και 19 Ιουνίου 2017, ο καταγγέλλων υπέβαλε συμπληρωματικές παρατηρήσεις στις οποίες περιλαμβάνονταν πέντε παραρτήματα. Η Επιτροπή διαβίβασε στις 3 Ιουλίου 2017 τις παρατηρήσεις αυτές στις εσθονικές αρχές, οι οποίες υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους στις 21 Ιουλίου 2017.

12 Η προσφεύγουσα επικοινώνησε με την Επιτροπή με έγγραφο της 30ής Αυγούστου 2017, στο οποίο η Επιτροπή απάντησε στις 11 Σεπτεμβρίου 2017. Ο καταγγέλλων επικοινώνησε με την Επιτροπή με έγγραφα της 9ης Ιανουαρίου 2018, της 30ής Ιανουαρίου και της 14ης Ιουλίου 2019, στα οποία η Επιτροπή απάντησε, αντιστοίχως, στις 7 Φεβρουαρίου 2018, την 1η Μαρτίου και στις 17 Ιουλίου 2019.

13 Στις 7 Φεβρουαρίου 2019, η Επιτροπή οργάνωσε τηλεδιάσκεψη με τις εσθονικές αρχές και τους απέστειλε, στις 15 Φεβρουαρίου 2019, αίτηση παροχής συμπληρωματικών πληροφοριών, στην οποία οι εν λόγω αρχές απάντησαν στις 17 Απριλίου 2019.

14 Στις 24 Ιανουαρίου 2020, η Επιτροπή εξέδωσε την προσβαλλόμενη απόφαση, καταλήγοντας στο συμπέρασμα ότι η επίδικη μίσθωση πληρούσε το σύνολο των προϋποθέσεων του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ και συνιστούσε, ως εκ τούτου, κρατική ενίσχυση (σημείο 153 της προσβαλλόμενης απόφασης).

Αιτήματα των διαδίκων

15 Η προσφεύγουσα ζητεί από το Γενικό Δικαστήριο:

– να ακυρώσει στο σύνολό της την προσβαλλόμενη απόφαση·

– να καταδικάσει την Επιτροπή στα δικαστικά έξοδα.

16 Η Επιτροπή ζητεί από το Γενικό Δικαστήριο:

– να απορρίψει την προσφυγή·

– να καταδικάσει την προσφεύγουσα στα δικαστικά έξοδα.

Σκεπτικό

17 Προς στήριξη της προσφυγής της, η προσφεύγουσα προβάλλει ρητώς οκτώ λόγους ακυρώσεως. Δεδομένου ότι ο πρώτος εξ αυτών αφορά μόνον εκτιμήσεις σχετικές με το παραδεκτό, πρέπει να εξετασθούν οι επτά άλλοι ρητώς προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως.

18 Κατ' ουσίαν, η προσφεύγουσα ισχυρίζεται ότι η Επιτροπή υπέπεσε σε («πρόδηλα») νομικά, διαδικαστικά και πραγματικά σφάλματα κατά την εκτίμησή της σχετικά, πρώτον, με τη συμβατότητα του διαγωνισμού με τις απαιτήσεις που εγγυώνται όρους της αγοράς, δεύτερον, με τη συμβατότητα του μισθώματος της σύμβασης μίσθωσης με την αγοραία τιμή, τρίτον, με τον καθορισμό του ύψους του πλεονεκτήματος, τέταρτον, με τον χαρακτηρισμό της ενίσχυσης ως νέας, πέμπτον, με την υποχρέωση επιστροφής μέρους της ενίσχυσης, έκτον, με την υποχρέωση ανάκτησης της ενίσχυσης από τη Δημοκρατία της Εσθονίας και, έβδομον, με τη μη συμβατότητα της ενίσχυσης με την εσωτερική αγορά.

19 Το Γενικό Δικαστήριο κρίνει σκόπιμο να ελέγξει, πρώτον, τη νομιμότητα της προσβαλλόμενης απόφασης όσον αφορά την εκτίμηση σχετικά με το κατά πόσον συμφωνεί το μίσθωμα που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης με την αγοραία τιμή και τον καθορισμό του ύψους του πλεονεκτήματος.

20 Με τον τρίτο και τον τέταρτο λόγο ακυρώσεως που προέβαλε ρητώς, η προσφεύγουσα αμφισβητεί, κατ' ουσίαν, ότι πληρούται εν προκειμένω η προϋπόθεση περί ύπαρξης οικονομικού πλεονεκτήματος, όπως προβλέπεται στο άρθρο 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ. Ειδικότερα, υποστηρίζει ότι κακώς η Επιτροπή κατέληξε, στα σημεία 131 έως 148 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι η επίδικη μίσθωση παρείχε πλεονέκτημα στην προσφεύγουσα για τον λόγο ότι το μίσθωμα που κατέβαλλε η τελευταία ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή κατά διάρκεια της περιόδου από το 2000 έως το 2017 και, στα σημεία 154 έως 165 της εν λόγω απόφασης, ότι το πλεονέκτημα αυτό αντιστοιχούσε στη διαφορά μεταξύ του μέσου ποσού που προέκυπτε από τις ετήσιες εκτιμήσεις των τιμών της αγοράς για το μίσθωμα των επίμαχων γηπέδων και του ποσού του πραγματικού ετήσιου μισθώματος που καταβλήθηκε για τα γήπεδα αυτά, προσαυξημένου κατά το ήμισυ του ποσού των ετήσιων επενδύσεων που πραγματοποιούνται στο σύστημα αποστράγγισης και του φόρου ακίνητης περιουσίας που καταβάλλεται για λογαριασμό του ιδιοκτήτη.

21 Ειδικότερα, η προσφεύγουσα εκτιμά ότι η έκθεση Uus Maa, στην οποία στηρίχθηκε η Επιτροπή για την περίοδο από το 2000 έως το 2014, δεν είναι αξιόπιστη στο μέτρο που, αφενός, παρουσιάζει πλαίσια τιμών για το μίσθωμα ανά περιόδους, εντός των οποίων το μέγιστο ποσό είναι μερικές φορές υψηλότερο από το διπλάσιο του ελάχιστου ποσού, και, αφετέρου, οι πραγματικές τιμές μπορούν να ποικίλλουν κατά 20 % σε σχέση με τις τιμές που αναφέρονται εντός αυτών των πλαισίων. Η προσφεύγουσα επικρίνει το γεγονός ότι η Επιτροπή καθόρισε την αγοραία τιμή βάσει του αριθμητικού μέσου όρου των ελάχιστων και μέγιστων ορίων τιμών των εν λόγω πλαισίων. Κατά την ίδια, τόσο το ελάχιστο όσο και το μέγιστο ποσό που περιλαμβάνεται σε ένα πλαίσιο τιμών και ακόμη και ένα μίσθωμα που αποκλίνει κατά 20 % του ποσού αυτού μπορούν να θεωρηθούν συμβατά προς την αγοραία τιμή. Στηριζόμενη στον αριθμητικό μέσο όρο της εν λόγω ανακριβούς πραγματογνωμοσύνης, η Επιτροπή παρέβη την υποχρέωση αναλύσεως και αιτιολογήσεως που υπέχει. Τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, που χρησιμοποιήθηκαν ως βάση συγκρίσεως για τη χρονική περίοδο από το 2015 έως το 2017, δεν αποτελούν πραγματογνωμοσύνη και δεν λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες των επίμαχων γηπέδων.

22 Η προσφεύγουσα προβάλλει ότι, προκειμένου να διερευνήσει αν το Εσθονικό Δημόσιο επέδειξε ή όχι συμπεριφορά ιδιώτη επιχειρηματία, η Επιτροπή όφειλε να λάβει υπόψη το πλαίσιο και τις οικονομικές εκτιμήσεις που επικρατούσαν κατά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης το 2000. Σε εκείνο το στάδιο, η προσχώρηση της Δημοκρατίας της Εσθονίας στην Ένωση ήταν αβέβαιη, η αγορά των αγροτικών ακινήτων είχε πληγεί, η δε αξία των γηπέδων και η τιμή των μισθωμάτων ήταν χαμηλές.

23 Η προσφεύγουσα υποστηρίζει ότι οι επενδύσεις για τη βελτίωση των γαιών καθώς και οι δαπάνες για τη συντήρηση των γηπέδων και άλλων ποιοτικών βελτιώσεων, όπως προβλέπονται στη σύμβαση μίσθωσης, πρέπει να ενσωματωθούν πλήρως στην τιμή του μισθώματος. Από την έκθεση Uus Maa προκύπτει ότι, το 2000, ούτε η επιβολή τέτοιων υποχρεώσεων ούτε η σύναψη μακροπρόθεσμων συμβάσεων μίσθωσης τέτοιους μεγέθους εκτάσεων συνιστούσαν πάγια πρακτική. Επομένως, δεν υφίστανται συγκρίσιμες συμβάσεις και η τιμή του μισθώματος περιλαμβάνει κατ' ανάγκην την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων.

24 Κατά την προσφεύγουσα, η Επιτροπή δεν εκπλήρωσε ούτε τις υποχρεώσεις που υπέχει σχετικά με το βάρος αποδείξεως ούτε τις διαδικαστικές απαιτήσεις που ισχύουν γι' αυτήν. Ειδικότερα, φρονεί ότι η Επιτροπή δεν ερμήνευσε ορθώς τα πραγματικά περιστατικά και τα δεδομένα οικονομικής φύσεως και εκτίμησε τα αποδεικτικά στοιχεία κατά τρόπο επιλεκτικό. Από την έκθεση Uus Maa προκύπτει ότι οι γαίες νοτίως του Tartu απαιτούσαν συστήματα βελτίωσης που συνεπάγονταν πρόσθετες δαπάνες, ότι η κατασκευή τέτοιων συστημάτων αποτελούσε επένδυση στα περιουσιακά στοιχεία του ιδιοκτήτη, ότι οι υποχρεώσεις σχετικά με τη λίπανση των εδαφών δεν αποτελούσαν πάγια πρακτική, ότι καμία νέα σύμβαση μίσθωσης που συνήφθη στην αγορά δεν ήταν τόσο ευνοϊκή για τον ιδιοκτήτη σε σύγκριση με την επίμαχη, ότι, λόγω των φόρων εισοδήματος και του φόρου ακίνητης περιουσίας, οι ιδιώτες εκμισθωτές αποκόμιζαν κατώτερο πραγματικό ετήσιο καθαρό εισόδημα και ότι η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης δεν ήταν συγκρίσιμη με μια συνήθη σύμβαση μίσθωσης.

25 Η προσφεύγουσα υποστηρίζει ότι η Επιτροπή δεν έλαβε υπόψη το γεγονός ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην έκθεση Uus Maa, η εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια των επίμαχων γηπέδων αντιπροσωπεύει μόλις 2 833,596 εκτάρια, ήτοι το 83 % της συνολικής επιφάνειας των γηπέδων αυτών. Επομένως, κατά την άποψή της, το πραγματικό μίσθωμα που κατέβαλλε είναι κατά 16,7 % υψηλότερο από αυτό που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης. Επιπλέον, τα επίμαχα γήπεδα περιλαμβάνουν, σε σημαντικό ποσοστό, μονοπάτια και άλλα μη αξιοποιήσιμα τμήματα γης.

26 Η προσφεύγουσα προσθέτει ότι η ανάλυση της AS Pindi Kinnisvara (στο εξής: ανάλυση Pindi Kinnisvara), την οποία παρουσίασαν οι εσθονικές αρχές στο πλαίσιο της διοικητικής διαδικασίας και την οποία η Επιτροπή παρέλειψε να λάβει υπόψη, αποδεικνύει επίσης τη συμβατότητα του μισθώματος προς τους όρους της αγοράς.

27 Η Επιτροπή αντικρούει τα επιχειρήματα της προσφεύγουσας.

28 Η Επιτροπή υπενθυμίζει ότι, πριν προβεί σε προσαρμογές, είχε συγκρίνει το μίσθωμα που κατέβαλλε η προσφεύγουσα κατά τα επίμαχα έτη με τα μέσα ετήσια μισθώματα που προέκυψαν από την έκθεση Uus Maa και τα στοιχεία της εσθονικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Η εν λόγω έκθεση παρέσχε πειστικές εκτιμήσεις σχετικά με τα μισθώματα στην κομητεία Tartu κατά τη χρονική περίοδο από το 2000 έως το 2014. Η Επιτροπή διευκρινίζει ότι στηρίχθηκε στη μέση εκτίμηση των μισθωμάτων για την οποία κάνει μνεία η έκθεση αυτή και ότι είναι σύνηθες να χρησιμοποιούνται τέτοιες εκτιμήσεις και πλαίσια τιμών για την πραγματοποίηση συγκρίσεων. Τα

επίμαχα γήπεδα δεν διαφέρουν από τα συνήθη γήπεδα στην Εσθονία και μια σύγκριση με τη χαμηλότερη τιμή αυτών των πλαισίων τιμών, όπως προτείνει η προσφεύγουσα, θα συνεπαγόταν υποεκτίμηση του πλεονεκτήματος. Επομένως, η Επιτροπή φρονεί ότι υιοθέτησε συνετή και ισορροπημένη προσέγγιση καθόσον στηρίχθηκε στον μέσο όρο των ποσών των μισθωμάτων και των αντικειμενικών στοιχείων. Επιπλέον, η έκθεση αυτή προσκομίστηκε από τις εσθονικές αρχές και η προσφεύγουσα δεν ήταν σε θέση να προσκομίσει πιο αξιόπιστα αποδεικτικά στοιχεία.

29 Η Επιτροπή θεωρεί ότι τα δεδομένα της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, όπως αυτά χρησιμοποιήθηκαν για τη χρονική περίοδο από το 2015 έως το 2017, αποτελούν αξιόπιστα αποδεικτικά στοιχεία. Αναφέρει ότι στην προσβαλλόμενη απόφαση εξέθεσε ότι τα εν λόγω δεδομένα δεν αποτελούσαν το αποτέλεσμα λογιστικής εκτίμησης του τιμήματος μίσθωσης των γαιών, αλλά αντικατόπτριζαν τις μέσες τιμές των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Επισημαίνει ότι τα στοιχεία αυτά ήταν οι μόνες αξιόπιστες πληροφορίες που είχε στη διάθεσή της και ότι τα αποτελέσματα που προέκυψαν συνέπιπταν με εκείνα που αφορούσαν την περίοδο από το 2000 έως το 2014. Ούτε η προσφεύγουσα ούτε οι εσθονικές αρχές απέδειξαν ότι τα επίμαχα γήπεδα είχαν μικρότερη αξία σε σχέση με τη μέση αξία των γεωργικών γαιών στην Εσθονία. Ούτε η χρηματοοικονομική κατάσταση της προσφεύγουσας υποδεικνύει χαμηλότερη αξία. Η Επιτροπή προσθέτει ότι το γεγονός ότι τα στατιστικά στοιχεία δεν μπορούν να λαμβάνουν υπόψη όλες τις ιδιαιτερότητες ενός συγκεκριμένου αγροτεμαχίου δεν σημαίνει ότι η ίδια κακώς τα χρησιμοποίησε.

30 Η Επιτροπή εκτιμά ότι έλαβε υπόψη το πλαίσιο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης κατά τον χρόνο εκείνο και παρατηρεί ότι η προσφεύγουσα δεν επισημαίνει κανένα σχετικό κενό στην προσβαλλόμενη απόφαση. Διευκρινίζει ότι, έστω και αν οι τιμές της αγοράς ήταν αρχικώς χαμηλές, απέδειξε, με την εν λόγω απόφαση, ότι το μίσθωμα της προσφεύγουσας παρέμεινε κατώτερο των τιμών αυτών καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από το 2000 έως το 2017, τούτο δε παρά τις αυξήσεις που πραγματοποιήθηκαν.

31 Η Επιτροπή αμφισβητεί τον ισχυρισμό της προσφεύγουσας ότι το μίσθωμα έπρεπε να περιλαμβάνει το σύνολο των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν για τα επίμαχα γήπεδα. Οι επενδύσεις για τη βελτίωση και τη συντήρηση των γαιών καθώς και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους είναι, κατά την άποψη της Επιτροπής, λειτουργικές δαπάνες που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο του ετήσιου κύκλου γεωργικής παραγωγής, προς το συμφέρον του ιδιοκτήτη. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η προσφεύγουσα δεν βρισκόταν σε ιδιαίτερη κατάσταση που έπρεπε να ληφθεί υπόψη καθόσον, αφενός, τα χαρακτηριστικά αυτά αντικατοπτρίζονταν στις τιμές της αγοράς μίσθωσης ακινήτων και, αφετέρου, το σύνολο των γεωργικών γαιών στην Εσθονία απαιτούσε μαζικές επενδύσεις κατά την επίμαχη περίοδο. Υποστηρίζει ότι η βελτίωση της γονιμότητας, πρώτον, είναι σύμφυτη με τη φύση της γεωργικής εκμετάλλευσης, δεύτερον, δεν αποδεικνύει ότι η αξία των επίμαχων γηπέδων διέφερε σημαντικά από την αξία των συνήθων γεωργικών γαιών στην Εσθονία και, τρίτον, δεν εξηγεί τους λόγους για τους οποίους το μίσθωμα ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή. Κατά την Επιτροπή, ένα χαμηλότερο μίσθωμα θα δικαιολογούνταν μόνον αν η γονιμότητα των εδαφών ήταν κατώτερη από τη συνήθη γονιμότητα ή αν η γονιμότητα είχε επιδεινωθεί. Όσον αφορά τις επενδύσεις για το σύστημα αποστράγγισης, η Επιτροπή υποστηρίζει ότι αναγνώρισε ότι το Εσθονικό Δημόσιο είχε απαλλαγεί, ως κύριος, από ορισμένες δαπάνες συντήρησης και επωφελήθηκε από την αύξηση της αξίας των γηπέδων. Δεδομένου ότι οι επενδύσεις αυτές υπερβαίνουν τις νόμιμες απαιτήσεις και ωφελούν επίσης την προσφεύγουσα, η Επιτροπή φρονεί ότι ο συνυπολογισμός του ημίσεος της αξίας τους συνιστά συνετή εκτίμηση. Κατά την άποψή της, τούτο αποδεικνύει επίσης ότι η ίδια έλαβε υπόψη τις βελτιώσεις των γαιών, ιδίως της γονιμότητάς τους.

32 Η Επιτροπή θεωρεί ότι το επιχείρημα σχετικά με το βάρος αποδείξεως στηρίζεται σε αβάσιμα και, ως εκ τούτου, αλυσιτελή επιχειρήματα. Υποστηρίζει ότι η ανάλυση Pindi Kinnisvara συνιστά εκ των υστέρων πραγματογνωμοσύνη η οποία δεν παρουσιάστηκε στο πλαίσιο της διοικητικής διαδικασίας και δεν μπορεί να αποδυναμώσει την αποδεικτική αξία της έκθεσης Uus Maa, όπως αυτή παρουσιάστηκε από τις εσθονικές αρχές κατά την ίδια διαδικασία και στηρίζεται σε δεδομένα που αφορούν την κρίσιμη περίοδο. Αντιθέτως, με το υπόμνημα ανταπαντήσεως, η Επιτροπή επισημαίνει ότι κατά τη διάρκεια της εν λόγω διαδικασίας δεν την είχε προσκομίσει η προσφεύγουσα, αλλά οι εσθονικές αρχές. Επισημαίνει ότι, δεδομένου ότι η προσφεύγουσα είχε απαιτήσει την εν λόγω ανάλυση, ζητήθηκε από τις εν λόγω αρχές να υποβάλουν ανεξάρτητη αξιολόγηση, ήτοι την έκθεση Uus Maa. Επομένως, δεν ήταν πλέον αναγκαίο η Επιτροπή να λάβει θέση επί της μεροληπτικής αυτής αναλύσεως, η οποία θεωρήθηκε από τις εσθονικές αρχές ως ανακληθείσα. Κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, απαντώντας στις προφορικές ερωτήσεις του Γενικού Δικαστηρίου, η Επιτροπή διευκρίνισε ότι το έγγραφο των εσθονικών αρχών της 7ης Οκτωβρίου 2015 και η μεταγενέστερη επικοινωνία με τις αρχές αυτές της παρείχαν τη δυνατότητα να χαρακτηρίσει την επίμαχη ανάλυση ως ανακληθείσα. Συνεπώς, κατά την Επιτροπή, η ίδια ανάλυση δεν αποτελούσε πλέον μέρος του διοικητικού φακέλου κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης και δεν ήταν αναγκαίο να τη μνημονεύσει στην απόφαση αυτή. Το Γενικό Δικαστήριο σημείωσε τις επεξηγήσεις αυτές στα πρακτικά της προφορικής διαδικασίας.

33 Η Επιτροπή υπογραμμίζει ότι, δεδομένου ότι η εκτίμηση του πλεονεκτήματος συνιστά περίπλοκη οικονομική αξιολόγηση, η ίδια διαθέτει διακριτική ευχέρεια όσον αφορά τη χρησιμοποίηση των πλέον κατάλληλων αποδεικτικών στοιχείων και της καταλληλότερης μεθόδου αναλύσεως. Όσον αφορά τις προσαρμογές που εφαρμόστηκαν στα αρχικά αποτελέσματα της σύγκρισης, ισχυρίζεται ότι εξήγησε την προσέγγισή της και στηρίχθηκε σε αποδεικτικά στοιχεία προκειμένου να προβεί στις αναγκαίες προσαρμογές. Η προσφεύγουσα δεν απέδειξε ούτε ότι κάποια από τις ενέργειες αυτές ήταν ακατάλληλη ούτε την ύπαρξη πρόδηλης πλάνης εκτιμήσεως.

34 Η Επιτροπή προσθέτει ότι, το 2000, η προσφεύγουσα έλαβε γεωργική ενίσχυση που κάλυπτε έκταση 2 912,76 εκταρίων, πράγμα το οποίο αποδεικνύει τη μεγάλη επιφάνεια της εκτάσεως που περιλαμβάνει πολυάριθμα είδη διαφορετικών αγροτεμαχίων με διαφορετικές αξίες. Επομένως, κατά την Επιτροπή, για ένα τέτοιο γήπεδο, η μέση τιμή είναι αντιπροσωπευτική.

35 Από πάγια νομολογία προκύπτει ότι ως κρατικές ενισχύσεις χαρακτηρίζονται οι παρεμβάσεις οι οποίες, υπό οποιαδήποτε μορφή, δύνανται να ευνοήσουν, άμεσα ή έμμεσα, επιχειρήσεις ή οι οποίες πρέπει να θεωρηθούν ως οικονομικό πλεονέκτημα που δεν θα μπορούσε να αποκομίσει η δικαιούχος επιχείρηση υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς (βλ. απόφαση της 17ης Σεπτεμβρίου 2020, Compagnie des pêches de Saint-Malo, C-212/19, EU:C:2020:726, σκέψη 39 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

36 Κατά πάγια νομολογία, η παράδοση αγαθών ή η παροχή υπηρεσιών υπό προνομιακούς όρους μπορεί να συνιστά κρατική ενίσχυση, κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ (βλ. αποφάσεις της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI κ.λπ., C-39/94, EU:C:1996:285, σκέψη 59 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία, της 1ης Ιουλίου 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni κατά Επιτροπής, T-62/08, EU:T:2010:268, σκέψη 57 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία, και της 28ης Φεβρουαρίου 2012, Land Burgenland κατά Επιτροπής, T-268/08 και T-281/08, EU:T:2012:90, σκέψη 47 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

37 Στην περίπτωση μίσθωσης γηπέδου με προνομιακό τίμημα, πράξη η οποία είναι συγκρίσιμη με την πώληση γηπέδου από δημόσια αρχή προς μια επιχείρηση, πρέπει να εξακριβωθεί αν το τίμημα που κατέβαλε ο φερόμενος ως αποδέκτης της ενισχύσεως αντιστοιχεί σε τίμημα που δεν θα μπορούσε να επιτύχει υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Υπό τις περιστάσεις αυτές, το ποσό της ενισχύσεως ισούται προς τη διαφορά μεταξύ του ποσού που όντως κατέβαλε ο αποδέκτης της και του ποσού που θα είχε τότε υποχρεωθεί να καταβάλει υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς (πρβλ. απόφαση της 9ης Δεκεμβρίου 2015, Ελλάδα και Ελληνικός Χρυσός κατά Επιτροπής, T-233/11 και T-262/11, EU:T:2015:948, σκέψη 79 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

38 Επομένως, η Επιτροπή όφειλε να εξετάσει αν το μίσθωμα που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης ανταποκρινόταν στις συνήθεις συνθήκες της αγοράς.

39 Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή κλήθηκε να προβεί σε σύνθετες οικονομικές εκτιμήσεις. Κατά τον έλεγχο τον οποίο ασκούν τα δικαιοδοτικά όργανα της Ένωσης επί των σύνθετων οικονομικών εκτιμήσεων της Επιτροπής στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων, δεν απόκειται στο δικαιοδοτικό όργανο της Ένωσης να υποκαθιστά την Επιτροπή στην οικονομική εκτίμησή της (αποφάσεις της 22ας Νοεμβρίου 2007, Ισπανία κατά Lenzing, C-525/04 P, EU:C:2007:698, σκέψη 57, και της 2ας Σεπτεμβρίου 2010, Επιτροπή κατά Scott, C-290/07 P, EU:C:2010:480, σκέψη 66· βλ., επίσης, απόφαση της 10ης Δεκεμβρίου 2020, Comune di Milano κατά Επιτροπής, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, σκέψη 100 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία). Ως εκ τούτου, ο έλεγχος του δικαστή της Ένωσης περιορίζεται μόνο στη διερεύνηση του εάν έχουν τηρηθεί οι κανόνες διαδικασίας και αιτιολογήσεως, ότι δεν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα και ότι δεν υπήρξε πρόδηλη πλάνη εκτιμήσεως ή κατάχρηση εξουσίας (πρβλ. απόφαση της 9ης Μαρτίου 2017, Ελληνικός Χρυσός κατά Επιτροπής, C-100/16 P, EU:C:2017:194, σκέψεις 18 και 19 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

40 Εντούτοις, τούτο δεν συνεπάγεται ότι ο δικαστής της Ένωσης δεν πρέπει να ελέγξει την εκ μέρους της Επιτροπής ερμηνεία στοιχείων οικονομικής φύσεως. Συγκεκριμένα, ο εν λόγω δικαστής οφείλει, μεταξύ άλλων, να ελέγξει όχι μόνον την ακρίβεια, την αξιοπιστία και τη συνοχή των προβαλλόμενων αποδεικτικών στοιχείων, αλλά και το ζήτημα αν τα στοιχεία αυτά αποτελούν το σύνολο των κρίσιμων στοιχείων που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την εκτίμηση σύνθετης καταστάσεως και αν δύνανται να τεκμηριώσουν τις εξ αυτών συναγόμενες κρίσεις (αποφάσεις της 22ας Νοεμβρίου 2007, Ισπανία κατά Lenzing, C-525/04 P, EU:C:2007:698, σκέψεις 56 και 57, της 2ας Σεπτεμβρίου 2010, Επιτροπή κατά Scott, C-290/07 P, EU:C:2010:480, σκέψεις 64 και 65, και της 10ης Δεκεμβρίου 2020, Comune di Milano κατά Επιτροπής, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, σκέψη 115). Επιπλέον, πρέπει να τονιστεί ότι, όταν πρόκειται για τις περιπτώσεις εκείνες όπου όργανο της Ένωσης διαθέτει ευρεία εξουσία εκτιμήσεως, ο έλεγχος της τηρήσεως ορισμένων οικονομικών εγγυήσεων ενέχει θεμελιώδη σημασία. Μεταξύ των ως άνω εγγυήσεων καταλέγονται η υποχρέωση του αρμόδιου οργάνου να εξετάζει, με επιμέλεια και αμεροληψία, όλα τα συναφή στοιχεία της συγκεκριμένης περιπτώσεως και να αιτιολογεί επαρκώς την απόφασή του (απόφαση της 22ας Νοεμβρίου 2007, Ισπανία κατά Lenzing, C-525/04 P, EU:C:2007:698, σκέψη 58).

41 Υπό το πρίσμα αυτών ακριβώς των αρχών πρέπει να εκτιμηθεί η βασιμότητα των επιχειρημάτων της προσφεύγουσας.

42 Εν προκειμένω, προκειμένου να καθορίσει αν η επίδικη μίσθωση ήταν σύμφωνη με τους όρους της αγοράς, η Επιτροπή προέβη σε εξέταση σε δύο στάδια. Αρχικώς, εξέτασε αν αυτό καθεαυτό το ποσό του μισθώματος ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή (σημεία 132 έως 139 της

προσβαλλόμενης απόφασης). Στη συνέχεια, εξέτασε αν το ποσό αυτό, προσαυξημένο με τις συμπληρωματικές συμβατικές υποχρεώσεις υπό την προϋπόθεση ότι αυτές αποτελούν μέρος των εσόδων του Δημοσίου από τα μισθώματα, εξακολουθούσε να υπολείπεται της αγοραίας τιμής (σημεία 141 έως 146 της εν λόγω αποφάσεως).

Επί της συμβατότητας του ποσού του μισθώματος με την αγοραία τιμή

43 Προκειμένου να συγκρίνει το ποσό του μισθώματος με την αγοραία τιμή, η Επιτροπή στηρίχθηκε στην έκθεση Uus Maa και στα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, τα οποία προσκομίστηκαν αμφότερα από τις εσθονικές αρχές στο πλαίσιο της διοικητικής διαδικασίας. Εξέτασε, επί της βάσεως αυτής, αν αυτό καθεαυτό το ποσό του μισθώματος που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης αντιστοιχούσε στο επίπεδο του μέσου μισθώματος των γεωργικών γαιών στην Εσθονία καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης (σημείο 131 της προσβαλλόμενης απόφασης).

44 Ειδικότερα, αφενός, η Επιτροπή επισήμανε, στα σημεία 134 έως 136 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι, σύμφωνα με την έκθεση Uus Maa, το ποσό του μισθώματος των αγροτεμαχίων στην κομητεία Tartu υπολογίστηκε, κατά τη χρονική περίοδο από το 2000 έως το 2004, μεταξύ 6 και 10 ευρώ ανά εκτάριο, κατά τη χρονική περίοδο από το 2005 έως το 2009, μεταξύ 10 και 20 ευρώ ανά εκτάριο και, κατά τη χρονική περίοδο από το 2010 έως το 2014, μεταξύ 25 και 60 ευρώ ανά εκτάριο. Αντιθέτως, κατά την πρώτη ως άνω περίοδο, η προσφεύγουσα κατέβαλλε ποσό μισθώματος που αντιστοιχούσε σε 0,20 ευρώ ανά εκτάριο, κατά τη δεύτερη ως άνω περίοδο, το μίσθωμά της αυξήθηκε, στις 14 Ιανουαρίου 2005 και στις 21 Μαρτίου 2007, σε 1,66 ευρώ ανά εκτάριο και σε 5,21 ευρώ ανά εκτάριο αντίστοιχα και, κατά την τρίτη ως άνω περίοδο, το μίσθωμα αυξήθηκε, στις 12 Μαΐου 2009, σε 8,68 ευρώ ανά εκτάριο.

45 Αφετέρου, στα σημεία 137 έως 139 της προσβαλλόμενης απόφασης, η Επιτροπή επισήμανε ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, το 2015 το μέσο ύψος του μισθώματος των γεωργικών γαιών και των αρόσιμων εκτάσεων στην Εσθονία ήταν, αντιστοίχως, 52 και 55 ευρώ ανά εκτάριο και, στην κομητεία Tartu, 63 και 65 ευρώ ανά εκτάριο. Το 2016, τα ποσά αυτά ανήλθαν, αντιστοίχως, σε 52 και 54 ευρώ ανά εκτάριο στην Εσθονία και σε 61 και 61 ευρώ ανά εκτάριο στην ίδια περιφέρεια. Το 2017, τα εν λόγω ποσά στην Εσθονία ήταν, αντιστοίχως, 58 και 60 ευρώ ανά εκτάριο. Για το 2017 δεν υπάρχουν δεδομένα για την εν λόγω περιφέρεια. Αντιθέτως, η προσφεύγουσα κατέβαλλε ως μίσθωμα το ποσό των 26,86 ευρώ ανά εκτάριο το 2015, το ποσό των 27,30 ευρώ ανά εκτάριο το 2016 και των 27,28 ευρώ ανά εκτάριο το 2017.

46 Βάσει της συγκρίσεως αυτής, η Επιτροπή κατέληξε, στο σημείο 140 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι αυτό καθεαυτό το ποσό του μισθώματος ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από το 2000 έως το 2017. Στα σημεία 154 έως 156 της εν λόγω αποφάσεως, εφάρμοσε παρόμοια προσέγγιση για τον υπολογισμό του πλεονεκτήματος, για το οποίο ανέφερε ότι έπρεπε να συγκρίνει το ετήσιο ποσό του μισθώματος που κατέβαλλε η προσφεύγουσα με τα μέσα ετήσια ποσά που προέκυπταν από τα πλαίσια τιμών που περιλαμβάνονταν στην έκθεση Uus Maa και τα δεδομένα της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας. Έκρινε, αφενός, ότι το πλεονέκτημα συνίστατο στη διαφορά μεταξύ των μέσων αυτών ποσών και του εν λόγω μισθώματος και, αφετέρου, ότι ως βάση υπολογισμού έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ο αριθμός των εκταρίων για τα οποία καταβλήθηκε γεωργική ενίσχυση (σημεία 140 και 165 της αποφάσεως αυτής).

47 Συναφώς, επισημαίνεται ότι οι εκθέσεις πραγματογνωμοσύνης που καταρτίστηκαν από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες μετά την επίμαχη πράξη, όπως η έκθεση Uus Maa η οποία παρουσιάζει την πραγματογνωμοσύνη σχετικά με τα γήπεδα και τα αγροτεμάχια που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης (βλ. σημείο 28 της προσβαλλόμενης απόφασης), μπορούν, βεβαίως, να χρησιμοποιηθούν για να καθοριστεί αν το μίσθωμα που καταβάλλει η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης αποκλίνει από το μίσθωμα της αγοράς σε τέτοιο σημείο ώστε να μπορεί να συναχθεί η ύπαρξη πλεονεκτήματος (πρβλ. απόφαση της 16ης Σεπτεμβρίου 2004, Valmont κατά Επιτροπής, T-274/01, EU:T:2004:266, σκέψη 45). Ομοίως, δεν αποκλείεται η Επιτροπή να λάβει υπόψη τις μέσες τιμές των μισθωμάτων που προσκόμισε η Στατιστική Υπηρεσία της Εσθονίας, στηριζόμενη σε μεθοδολογία εγκεκριμένη από την Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία (Eurostat) (βλ. σημείο 39 της εν λόγω αποφάσεως), δεδομένου ότι άλλες μέθοδοι πλην των εξειδικευμένων εκτιμήσεων μπορούν επίσης να παρέχουν τιμές που αντιστοιχούν στις πραγματικές αξίες της αγοράς, εφόσον προβλέπουν την αναπροσαρμογή των τιμών σε περιπτώσεις σημαντικής αυξήσεώς τους (πρβλ. απόφαση της 16ης Δεκεμβρίου 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψεις 39 και 54), πράγμα που ισχύει κατ' ανάγκην για τα στατιστικά στοιχεία.

48 Ωστόσο, η σύγκριση του μισθώματος που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης με τα μέσα ποσά της έκθεσης Uus Maa και των στοιχείων της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, την οποία πραγματοποίησε η Επιτροπή στην προσβαλλόμενη απόφαση, είναι υπερβολικά γενική και δεν διαφοροποιείται επαρκώς ώστε να αποδειχθεί ότι το μίσθωμα αυτό δεν αντιστοιχούσε στο μίσθωμα που θα κατέβαλλε η προσφεύγουσα υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς (βλ. σκέψεις 37 και 38 ανωτέρω). Ειδικότερα, η εν λόγω σύγκριση, αποκλείοντας το περιθώριο διακύμανσης που έπρεπε οπωσδήποτε να γίνει ανεκτό, δεν παρέσχε τη δυνατότητα στην προσφεύγουσα να τεκμηριώσει, με επαρκώς αληθοφανή και συνεπή τρόπο, την κατά το δυνατόν εγγύτερη τιμή προς την αξία της αγοραίας τιμής, όπως απαιτεί η νομολογία (πρβλ. απόφαση της 16ης Δεκεμβρίου 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, EU:C:2010:778, σκέψεις 35 και 54). Επιπλέον, στο πλαίσιο της συγκρίσεως αυτής, η Επιτροπή δεν έλαβε υπόψη όλα τα κρίσιμα πληροφοριακά στοιχεία που διέθετε ή μπορούσε να έχει στη διάθεσή της κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης (πρβλ. αποφάσεις της 2ας Σεπτεμβρίου 2010, Επιτροπή κατά Scott, C-290/07 P, EU:C:2010:480, σκέψη 91, της 20ής Σεπτεμβρίου 2017, Επιτροπή κατά Frucona Košice, C-300/16 P, EU:C:2017:706, σκέψη 70, και της 26ης Μαρτίου 2020, Λάρκο κατά Επιτροπής, C-244/18 P, EU:C:2020:238, σκέψεις 41 και 42).

49 Η κρίση αυτή βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία.

50 Πρώτον, η έκθεση Uus Maa εκθέτει τις αγοραίες τιμές σε πλαίσια τιμών. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις σελίδες 101 και 107 της εν λόγω εκθέσεως, το ποσό του μισθώματος των αρόσιμων γαιών μέσης ποιότητας που βρίσκονταν στην κομητεία Tartu κυμαινόταν, κατά το χρονικό διάστημα από το 2000 έως το 2004, μεταξύ 6 και 10 ευρώ ανά εκτάριο και, κατά τη χρονική περίοδο από το 2005 έως το 2009, μεταξύ 10 και 20 ευρώ ανά εκτάριο (βλ. σημεία 31, 32, 134 και 135 της προσβαλλόμενης απόφασης· βλ., επίσης, σκέψη 44 ανωτέρω). Όσον αφορά τη περίοδο από το 2010 έως το 2014, η έκθεση αυτή αναφέρει, στη σελίδα 101, ένα πρώτο πλαίσιο τιμών που κυμαίνεται μεταξύ 25 και 60 ευρώ ανά εκτάριο, ενώ εκθέτει, στον πίνακα που περιλαμβάνεται στη σελίδα 107, ένα δεύτερο πλαίσιο στο οποίο εκτίθενται ποσά κυμαινόμενα μεταξύ 30 και 50 ευρώ ανά εκτάριο. Η Επιτροπή επανέλαβε ότι το πρώτο πλαίσιο κυμαίνεται μεταξύ 25 και 60 ευρώ ανά εκτάριο (βλ. σημεία 33, 136 και 156 της προσβαλλόμενης απόφασης· βλ., επίσης, σκέψη 44 ανωτέρω), στο οποίο το ελάχιστο ποσό των 25 ευρώ ανά εκτάριο είναι χαμηλότερο από αυτό του δεύτερου πλαισίου που ανέρχεται σε 30 ευρώ ανά εκτάριο.

51 Η Επιτροπή εκτίμησε, χωρίς να παράσχει λεπτομερέστερες εξηγήσεις επ' αυτού, ότι οι αριθμητικοί μέσοι όροι των ποσών που περιλαμβάνονται στα επίμαχα πλαίσια τιμών έπρεπε να χρησιμοποιηθούν ως βάση συγκρίσεως σε σχέση με το μίσθωμα που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης, τούτο δε τόσο για τη διαπίστωση της ύπαρξης πλεονεκτήματος όσο και για την ποσοτικοποίησή του (βλ. σημεία 131 και 154 έως 156 της προσβαλλόμενης απόφασης· βλ., επίσης, σκέψεις 43 και 46 ανωτέρω). Με τα δικόγραφά της ενώπιον του Γενικού Δικαστηρίου και κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, η Επιτροπή επιβεβαίωσε ότι στηρίχθηκε σ' αυτόν τον αριθμητικό μέσο όρο.

52 Όπως ορθώς υποστηρίζει η προσφεύγουσα, το γεγονός ότι η έκθεση Uus Maa εξέφρασε την αγοραία τιμή υπό τη μορφή πλαισίων τιμών συνεπάγεται κατ' ανάγκην ότι ένα μίσθωμα που αντιστοιχεί στα κατώτατα ποσά αυτών των πλαισίων συνιστά μίσθωμα που συμφωνεί επίσης με την αγοραία τιμή. Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο στο μέτρο που η ίδια η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι, για τα αστικά και αγροτικά ακίνητα, είναι σύνηθες να χρησιμοποιούνται ως βάση υπολογισμού εκτιμήσεις που εκφράζονται σε πλαίσια τιμών, λόγος για τον οποίο η Επιτροπή στηρίχθηκε στους αριθμούς που περιλήφθηκαν στην εν λόγω έκθεση. Συνεπώς, υπό την επιφύλαξη ειδικής αιτιολογίας για την παρέκκλιση από τα πλαίσια αυτά, η Επιτροπή όφειλε, κατ' αρχήν, να θεωρήσει ότι μίσθωμα που αντιστοιχεί στα ελάχιστα ποσά των πλαισίων τιμών που καθορίστηκαν με την προσβαλλόμενη απόφαση, ήτοι 6, 10 και 25 ευρώ ανά εκτάριο (βλ. σκέψη 50 ανωτέρω), κατά τα αντίστοιχα κρίσιμα χρονικά διαστήματα ήταν σύμφωνο με την αγοραία τιμή.

53 Αντιθέτως προς τους ισχυρισμούς που προέβαλε με τα δικόγραφά της και κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, η Επιτροπή δεν κατόρθωσε να αποδείξει ότι ο αριθμητικός μέσος όρος των ποσών που περιλαμβάνονται στα επίμαχα πλαίσια τιμών αποτελούσε την πλέον αντιπροσωπευτική τιμή και την καταλληλότερη μέθοδο υπολογισμού για τον καθορισμό της αγοραίας τιμής και ότι η χρήση του εν λόγω μέσου όρου ήταν αναγκαία για την εξισορρόπηση των αποτελεσμάτων που προέκυψαν για πλείονα έτη και για την ενίσχυση της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να αποφευχθεί η υποεκτίμηση της εν λόγω τιμής ή για να ληφθεί υπόψη η μέση ποιότητα των επίμαχων γηπέδων.

54 Συγκεκριμένα, όπως επισημαίνεται στα σημεία 28 και 30 της προσβαλλόμενης απόφασης, η έκθεση Uus Maa παρουσιάζει την πραγματογνωμοσύνη σχετικά με τα γήπεδα και τα αγροτεμάχια που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης και στηρίζεται σε μέθοδο η οποία συνίσταται στη σύγκρισή τους με άλλα αγαθά που εμφανίζουν παρόμοια χαρακτηριστικά. Όπως εκτίθεται στη σελίδα 106 της έκθεσης, η εν λόγω συγκριτική μέθοδος εντάσσεται σε μια διαδεδομένη πρακτική για την εκτίμηση της αγοραίας τιμής και καθιστά δυνατή την επίτευξη της πλέον αξιόπιστης αγοραίας τιμής. Τα επίμαχα πλαίσια τιμών εκφράζουν τα ποσά του μισθώματος της αγοράς των αρόσιμων γαιών οι οποίες, όπως τα επίμαχα γήπεδα, έχουν μια συνηθισμένη ποιότητα και βρίσκονται στην κομητεία Tartu (βλ. σκέψη 50 ανωτέρω). Επομένως, υπό την επιφύλαξη αντίθετης ένδειξης, μπορεί να θεωρηθεί ότι τα πλαίσια τιμών παρέχουν τις πλέον αξιόπιστες και πρόσφορες εκτιμήσεις του μισθώματος της αγοράς των επίμαχων γηπέδων, πράγμα το οποίο αναγνώρισε η Επιτροπή στο σημείο 133 της προσβαλλόμενης απόφασης επισημαίνοντας ότι «η έκθεση Uus Maa παρέχει πειστικές, καίτοι μετριοπαθείς, εκτιμήσεις του ύψους των μισθωμάτων στην κομητεία Tartu κατά το χρονικό διάστημα από το 2000 έως το 2014».

55 Συνεπώς, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι τα επίμαχα πλαίσια τιμών, αφενός, λαμβάνουν υπόψη τη μέση ποιότητα των επίμαχων γηπέδων και, αφετέρου, αποτελούν ήδη το αποτέλεσμα εξισορρόπησης καθόσον αφορούν περιόδους τεσσάρων ετών και, επομένως, περιέχουν

συγκεντρωτικά μόνο στοιχεία, δεν αποδεικνύεται ότι η λύση του αριθμητικού μέσου όρου των εν λόγω πλαισίων τιμών είναι ικανή να παράσχει πιο αξιόπιστα αποτελέσματα και να καταλήξει σε τιμή όσο το δυνατόν πλησιέστερη προς εκείνη της αγοράς. Αντιθέτως, η λύση αυτή μπορεί να οδηγήσει σε ασαφή αποτελέσματα και σε σημαντική υπερεκτίμηση της αγοραίας τιμής.

56 Για τους ίδιους λόγους, ούτε το ευρύ περιθώριο σφάλματος της εκθέσεως Uus Maa, όπως αναφέρεται στη σελίδα 107 της ίδιας και έγινε δεκτό στο σημείο 38 της προσβαλλόμενης απόφασης, κατά το οποίο το πραγματικό μίσθωμα στην αγορά μπορεί να διαφέρει, λιγότερο ή περισσότερο, κατά 20 % σε σχέση με το μίσθωμα που αναγράφεται στην εν λόγω έκθεση, δεν μπορούσε να δικαιολογήσει τη χρήση αυτού του αριθμητικού μέσου όρου, πράγμα το οποίο δεν προέβαλε η Επιτροπή ούτε στην προσβαλλόμενη απόφαση ούτε κατά τη διάρκεια της δίκης. Πράγματι, από κανένα στοιχείο της αναλύσεως σχετικά με τη συμβατότητα του ποσού του μισθώματος με την αγοραία τιμή, όπως αυτή εμφαίνεται στα σημεία 131 έως 140 και 154 έως 157 της προσβαλλόμενης απόφασης, δεν προκύπτει ότι η Επιτροπή έλαβε υπόψη αυτό το ευρύ περιθώριο σφάλματος παρά την έκτασή του και την ενδεχόμενη επίδρασή του στην εκτίμησή της. Όπως υποστηρίζει η προσφεύγουσα, δεν αποκλείεται ένα μίσθωμα το οποίο είναι το πολύ κατά 20 % χαμηλότερο από τα χαμηλότερα όρια των πλαισίων τιμών της εκθέσεως Uus Maa να μπορεί επίσης να συνιστά αγοραία τιμή.

57 Ούτε η λύση του αριθμητικού μέσου όρου καθιστά δυνατή την επίλυση του προβλήματος που συνδέεται με το ιδιαίτερα μεγάλο εύρος που έχουν οι τιμές της εκθέσεως Uus Maa, όπως ορθώς υποστηρίζει η προσφεύγουσα. Συγκεκριμένα, η απόκλιση μεταξύ των ελαχίστων και μέγιστων ποσών ενός πλαισίου τιμών αντιστοιχεί, για τη χρονική περίοδο από το 2000 έως το 2004 και για τη χρονική περίοδο από το 2005 έως το 2009, σε περίπου 67 % και 100 % αντιστοίχως. Όσον αφορά τη χρονική περίοδο από το 2010 έως το 2014, για την οποία η έκθεση Uus Maa περιέχει διαφορετικά πλαίσια τιμών (βλ. σκέψη 50 ανωτέρω), η απόκλιση αντιστοιχεί, σύμφωνα με το πλαίσιο τιμών, σε περίπου 67 % και 140 % αντιστοίχως. Επομένως, η λύση του αριθμητικού μέσου όρου των πλαισίων τιμών οδηγεί κατ' ανάγκην σε σημαντικές ανακρίβειες και μάλιστα σε σημαντική υπερεκτίμηση της αγοραίας τιμής.

58 Βεβαίως, η Επιτροπή, αναφερόμενη στο σημείο 156 της προσβαλλόμενης απόφασης, διευκρίνισε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση ότι χρησιμοποίησε τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας για τη χρονική περίοδο από το 2010 έως το 2014 προκειμένου να λάβει υπόψη τα πλαίσια τιμών που περιλήφθηκαν στην έκθεση Uus Maa, η διευκρίνιση δε αυτή σημειώθηκε στα πρακτικά της επ' ακροατηρίου συζητήσεως. Εντούτοις, πέραν του γεγονότος ότι τούτο φαίνεται να ισχύει μόνο για τον ποσοτικό προσδιορισμό του πλεονεκτήματος στο εν λόγω σημείο και όχι για τη διαπίστωση της ύπαρξης πλεονεκτήματος στο σημείο 136 της προσβαλλόμενης απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας η Επιτροπή συνέκρινε τα μισθώματα που κατέβαλλε η προσφεύγουσα με τα μέσα ποσά που περιλαμβάνονται στα πλαίσια αυτών των τιμών, η Επιτροπή δεν προσπάθησε, ως εκ τούτου, να αντιμετωπίσει το πρόβλημα του μεγάλου εύρους των πλαισίων τιμών για τις περιόδους από το 2000 έως το 2004 και από το 2005 έως το 2009.

59 Ως εκ τούτου, η Επιτροπή δεν απέδειξε ότι οι αριθμητικοί μέσοι όροι των πλαισίων τιμών που περιλήφθηκαν στην έκθεση Uus Maa, επί των οποίων η ίδια στηρίχθηκε, ήταν ικανοί να καθορίσουν όσο το δυνατόν πλησιέστερη τιμή προς εκείνη της αγοράς, ούτε έλαβε επαρκώς υπόψη το περιθώριο σφάλματος και το μεγάλο εύρος των πλαισίων τιμών της εκθέσεως αυτής. Αντιθέτως, λαμβανομένων υπόψη των προεκτεθέντων, η προσέγγιση αυτή οδηγεί κατ' ανάγκην σε υπερεκτίμηση της αγοραίας τιμής.

60 Δεύτερον, όσον αφορά το υφιστάμενο κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης πλαίσιο, η έκθεση Uus Maa επισημαίνει, στη σελίδα 101, ότι, πριν από την προσχώρηση της Δημοκρατίας της Εσθονίας στην Ένωση το 2004, «υπήρχαν ελάχιστες μισθώσεις για αρόσιμες γαίες», «[η] μίσθωση γαιών δεν ήταν πολύ συνήθης, σπάνια συνάπτονταν συμβάσεις μίσθωσης», «[ο]ι γαίες παραχωρούνταν δωρεάν προκειμένου να αποφευχθεί το ενδεχόμενο να μείνουν ακαλλιέργητες» και «η αξία των γαιών ήταν χαμηλή και τα μισθώματα ήταν επίσης πολύ χαμηλά και οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονταν μόνο με ιδιοκτήτες οικοπέδων που ήταν σχετικά σημαντικά πρόσωπα» (βλ., επίσης, σημείο 31 της προσβαλλόμενης απόφασης). Συνεπώς, όπως υποστηρίζει η προσφεύγουσα, η Επιτροπή δεν έλαβε υπόψη τα στοιχεία αυτά στο πλαίσιο της εξετάσεώς της.

61 Λαμβανομένου υπόψη του εν λόγω πλαισίου που υφίστατο κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης, δεν αποκλείεται, το 2000, μίσθωμα ανερχόμενο σε 0,20 ευρώ ανά εκτάριο, όπως αυτό που προβλέπει η σύμβαση (βλ. σκέψη 4 ανωτέρω), να ήταν σύμφωνο προς τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Τούτο ισχύει, κατά μείζονα λόγο, στο μέτρο που, όπως προκύπτει από τη σελίδα 106 της εκθέσεως Uus Maa και λαμβανομένων υπόψη των εκτεταμένων συμπληρωματικών υποχρεώσεων που προβλέπει ιδίως για τη συντήρηση των γαιών και τη βελτίωση της ποιότητας των εδαφών (βλ. σκέψη 4 ανωτέρω), η σύμβαση αυτή αποσκοπεί στη διατήρηση της χρήσης των γαιών σύμφωνα με τον προορισμό και στη διατήρηση της γονιμότητάς τους.

62 Από την έκθεση Uus Maa προκύπτει επίσης, όπως εκτίθεται στο σημείο 31 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι, κατά την περίοδο από το 2000 έως το 2004, κατά τη διάρκεια της οποίας συνήφθη η σύμβαση μίσθωσης (βλ. σκέψη 3 ανωτέρω), οι συμβάσεις μίσθωσης ήταν διατυπωμένες με γενικούς όρους και δεν περιελάμβαναν ρήτρα αυξήσεως του μισθώματος. Τούτο υποδηλώνει ότι, κατά τον χρόνο συνάψεως της εν λόγω σύμβασης, ένας ιδιώτης επιχειρηματίας ο οποίος ενεργεί υπό τις συνήθεις συνθήκες ανταγωνισμού και η συμπεριφορά του οποίου καταλέγεται μεταξύ των στοιχείων τα οποία οφείλει να λάβει υπόψη η Επιτροπή για να αποδείξει την ύπαρξη ενισχύσεως (πρβλ. απόφαση της 10ης Δεκεμβρίου 2020, Comune di Milano κατά Επιτροπής, C-160/19 P, EU:C:2020:1012, σκέψη 109 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία) δεν θα απαιτούσε οπωσδήποτε, σε παρόμοια περίπτωση, συμβατική διάταξη που προβλέπει την αυτόματη ή μονομερή αύξηση του μισθώματος.

63 Συνεπώς, όσον αφορά τη σύμβαση μίσθωσης, η Επιτροπή δεν εξέτασε, με την προσβαλλόμενη απόφαση, αν η σύμβαση αυτή περιείχε τέτοια πρόβλεψη. Δεν εκτίμησε ούτε τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις της εν λόγω συμβάσεως, αλλά απλώς επισήμανε, στο σημείο 27 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι «το μίσθωμα προσαρμόστηκε τρεις φορές». Ως εκ τούτου, δεν απέδειξε ότι το Εσθονικό Δημόσιο είχε, δυνάμει της ίδιας συμβάσεως στην αρχική της μορφή και σύμφωνα με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις της, τη δυνατότητα να αυξήσει, αυτομάτως ή μονομερώς, το μίσθωμα για να το προσαρμόσει ετησίως στην τιμή της αγοράς.

64 Ελλείψει τέτοιας συμβατικής δυνατότητας, η Επιτροπή δεν μπορούσε να περιοριστεί στη σύγκριση του μισθώματος που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης με την αγοραία τιμή για το σύνολο της περιόδου από το 2000 έως το 2017, αλλά όφειλε να εξετάσει αν, κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης, ήτοι το 2000 (βλ. σκέψη 3 ανωτέρω) καθώς και σε κάθε τροποποίηση της σύμβασης αυτής, ήτοι το 2005, το 2007 και το 2009 (βλ. σκέψη 5 ανωτέρω), το μίσθωμα ήταν χαμηλότερο από το τίμημα που θα είχε επιτύχει η προσφεύγουσα υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Επομένως, και για τον λόγο αυτό, η Επιτροπή δεν μπορούσε να αρκεστεί στη χρήση των αριθμητικών μέσων όρων των ποσών που περιλαμβάνονται στα πλαίσια τιμών που προβλέπονταν στην έκθεση Uus Maa, τα οποία εκφράζονταν ανά περίοδο τεσσάρων ετών και δεν επέτρεπαν τον καθορισμό της αγοραίας τιμής

σε συγκεκριμένο έτος. Επιπλέον, μολονότι ορθώς ανέφερε, στα σημεία 135 και 136 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι οι αυξήσεις του μισθώματος είχαν πραγματοποιηθεί, αντιστοίχως, στις 14 Ιανουαρίου 2005, στις 21 Μαρτίου 2007 και στις 12 Μαΐου 2009, παρέλειψε να λάβει υπόψη το γεγονός ότι οι εν λόγω αυξήσεις τέθηκαν σε ισχύ, αναδρομικώς, αντιστοίχως την 1η Ιανουαρίου 2005, την 1η Ιανουαρίου 2007 και την 1η Ιανουαρίου 2009 (βλ. σκέψη 5 ανωτέρω).

65 Τρίτον, όσον αφορά το μέγεθος και τη χρήση των επίμαχων γηπέδων, η Επιτροπή επισήμανε ότι η σύμβαση μίσθωσης δεν διευκρίνιζε ότι ορισμένα τμήματα των γαιών δεν ήταν κατάλληλα για καλλιέργεια (σημείο 157 της προσβαλλόμενης απόφασης). Έκρινε ότι οι μη αρόσιμες εκτάσεις μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν διαφορετικά, ότι ήταν δύσκολο να βρεθούν αξιόπιστες ενδείξεις για την αγοραία τιμή μίσθωσης των δασικών εκτάσεων, των λειμώνων και των λοιπών γαιών και ότι, κατά συνέπεια, ο αριθμός των εκταρίων που αποτελούσαν το αντικείμενο των αιτήσεων χορήγησης γεωργικών ενισχύσεων από την Ένωση, ο οποίος αντιπροσώπευε ποσοστό μεταξύ 95 % και 97 % των επίμαχων γηπέδων κατά την περίοδο από το 2004 έως το 2018, έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ως βάση υπολογισμού (σημείο 158 της προσβαλλόμενης απόφασης).

66 Συναφώς, η έκθεση Uus Maa περιλαμβάνει, αφενός, στις σελίδες 9 και 10, πίνακα ο οποίος συνοψίζει τις τροποποιήσεις της σύμβασης μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων που αφορούν την επιφάνεια των επίμαχων γηπέδων, και, αφετέρου, στις σελίδες 12 έως 99, ένα τμήμα σχετικό με τη λεπτομερή περιγραφή κάθε περιουσιακού στοιχείου και κάθε αγροτεμαχίου που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης, από το οποίο προκύπτει, μεταξύ άλλων, το εμβαδόν τους, η κατανομή τους ανάλογα με την ποιότητά τους, η χρήση τους, τα χαρακτηριστικά γνωρίσματά τους, η γονιμότητά τους, οι περιορισμοί και οι δυνατότητες πρόσβασης σε αυτά. Ο πίνακας αυτός και η λεπτομερής περιγραφή αποσκοπούσαν στην παροχή της δυνατότητας καθορισμού του πλησιέστερου προς την αγοραία τιμή μισθώματος ανάλογα με το μέγεθος και τις ιδιαιτερότητες των επίμαχων γηπέδων.

67 Συνεπώς, τούτο παρέσχε στην προσφεύγουσα τη δυνατότητα να υπολογίσει, στον πίνακα που προσκομίστηκε ως παράρτημα A.22.12 του δικογράφου της προσφυγής, την ακριβή αναλογία των αρόσιμων γαιών, των οποίων η έκταση ανερχόταν, όπως ορθώς υποστηρίζει, σε 2 833,596 εκτάρια, όπερ αντιστοιχεί στο 83 % περίπου των επίμαχων γηπέδων.

68 Όσον αφορά τα λοιπά γήπεδα, τούτο καθιστούσε δυνατό τον ακριβή υπολογισμό των αναλογιών των φυσικών λειμώνων, των δασών, των οικιστικών εκτάσεων, των αγροκτημάτων, των βυθισμένων εδαφών ή άλλων εκτάσεων και την αξιολόγησή τους υπό το πρίσμα των στοιχείων της εκθέσεως Uus Maa σχετικά με την εξέλιξη της αγοράς μίσθωσης ακινήτων στην κομητεία Tartu. Συνεπώς, η Επιτροπή έπρεπε να λάβει υπόψη της ότι, όπως εκτίθεται στη σελίδα 101 της εν λόγω έκθεσης, κανένα μίσθωμα δεν εισπράχθηκε για τις «λοιπές γαίες» που συντίθεντο από τυρφώδεις εκτάσεις, πόλντερ και κατακλυζόμενες ζώνες, κατά τις χρονικές περιόδους από το 2000 έως το 2004 και από το 2005 έως το 2009, καθώς και ότι μόνον κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου από το 2010 έως το 2014 η αγορά μίσθωσης ακινήτων άρχισε να καλύπτει και τις λοιπές αυτές γαίες, για τις οποίες το καθαρό μίσθωμα ήταν κατώτερο σε σχέση με αυτό των αρόσιμων εκτάσεων που είχε αυξηθεί περίπου στα 10 ευρώ ανά εκτάριο. Έπρεπε επίσης να λάβει υπόψη της ότι, όπως αναφέρεται στη σελίδα 102 της εν λόγω έκθεσης βάσει των στοιχείων της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, το 2013 «κατά γενικό κανόνα η τιμή των καλλιεργήσιμων τμημάτων [ήταν] ανώτερη από εκείνη των μόνιμων λειμώνων». Επιπλέον, βάσει της λεπτομερούς περιγραφής των επίμαχων γηπέδων στην ίδια έκθεση, μπορούσε να λάβει υπόψη ότι, για τα μικρά αγροτεμάχια, τα χαμηλότερα μισθώματα καταβάλλονταν κατά την περίοδο από το 2005 έως το 2009 (σελίδα 101 της επίμαχης εκθέσεως).

69 Αντιθέτως, στο πλαίσιο του καθορισμού του μεγέθους και της χρήσεως των επίμαχων γηπέδων, η Επιτροπή δεν έλαβε υπόψη τις σχετικές πληροφορίες που προκύπτουν από την έκθεση Uus Maa, στην οποία εντούτοις στήριξε σημαντικό μέρος της εκτιμήσεώς της σχετικά με τη συμβατότητα του μισθώματος που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίμαχης μίσθωσης με την αγοραία τιμή για όλη τη διάρκεια της περιόδου από το 2000 έως το 2017 (βλ. σημεία 131 έως 136 και 154 έως 156 της προσβαλλόμενης απόφασης· βλ., επίσης, σκέψη 44 ανωτέρω) και στην οποία αναφέρθηκε ρητώς η προσφεύγουσα κατά τη διοικητική διαδικασία για να αποδείξει ότι το 16,7 % των επίμαχων γηπέδων δεν μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για γεωργική παραγωγή (σημείο 84 της προσβαλλόμενης απόφασης). Λαμβανομένης υπόψη της σημασίας της εν λόγω εκθέσεως για τον καθορισμό του μεγέθους και των ιδιαιτεροτήτων των επίμαχων γηπέδων, η Επιτροπή ήταν υποχρεωμένη να εκτιμήσει την αποδεικτική αξία των εν λόγω πληροφοριών (πρβλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση της 16ης Σεπτεμβρίου 2004, Valmont κατά Επιτροπής, T-274/01, EU:T:2004:266, σκέψη 53) και να τη λάβει υπόψη στο πλαίσιο της εξετάσεώς της. Επομένως, δεν μπορούσε να αρκεστεί, όπως η ίδια φαίνεται να θεωρεί, στη χρήση μέσης τιμής για όλα τα αγροτεμάχια και για τις ιδιαιτερότητές τους. Η Επιτροπή δεν μπορούσε επίσης να αρκεστεί στη χρήση πληροφοριών που προκύπτουν από τις γεωργικές ενισχύσεις, των οποίων δεν διευκρίνισε ούτε τις μεθόδους υπολογισμού ούτε τις προϋποθέσεις χορήγησης. Συνεπώς, καθόσον δεν έλαβε υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επίμαχων γηπέδων και το γεγονός ότι οι αρόσιμες γαίες αντιστοιχούσαν μόλις στο 83 % αυτών, υπερεκτίμησε κατ' ανάγκην την αγοραία τιμή των εν λόγω γηπέδων.

70 Τέταρτον, η Επιτροπή στηρίχθηκε στα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας για να καθορίσει την αγοραία τιμή κατά την περίοδο από το 2015 έως το 2017 (βλ. σημεία 137 έως 139 της προσβαλλόμενης απόφασης), καθώς και, κατά τα λεγόμενά της, για την περίοδο από το 2010 έως το 2014, προκειμένου να διορθωθεί το «ευρύ πλαίσιο των ποσών που περιλαμβάνονται στην έκθεση Uus Maa» (βλ. σκέψη 58 ανωτέρω).

71 Συναφώς, πρέπει να υπογραμμιστεί ότι, όπως δέχεται η ίδια η Επιτροπή, τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας δεν προέκυψαν από εξειδικευμένη εκτίμηση της τιμής μίσθωσης των γαιών, αλλά συνιστούν μέσες τιμές των μισθωμάτων γεωργικών γαιών που δεν λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επίμαχων γηπέδων (σημείο 133 της προσβαλλόμενης απόφασης).

72 Ελλείψει πλαισίων τιμών, όπως αυτά που περιλήφθηκαν στην έκθεση Uus Maa, δεν είναι δυνατόν, μεταξύ άλλων, να προσδιοριστεί η χαμηλότερη τιμή της αγοράς και να εξακριβωθεί αν το μίσθωμα που κατέβαλλε η προσφεύγουσα στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης αποκλίνει από την εν λόγω τιμή. Δεν είναι επίσης δυνατόν να συγκριθεί το μίσθωμα αυτό με την αγοραία τιμή στην κομητεία Tartu κατά τα έτη 2010 έως 2012 και 2017, δεδομένου ότι, για τα έτη αυτά, υφίστανται στοιχεία μόνο για ολόκληρη την Εσθονία (βλ. σημείο 39 της προσβαλλόμενης απόφασης). Στα ανωτέρω προστίθενται οι ανακρίβειες που συνδέονται με το γεγονός ότι, για την περίοδο από το 2015 έως το 2017, η Επιτροπή συνέκρινε, στα σημεία 137 έως 139 της προσβαλλόμενης απόφασης, το εν λόγω μίσθωμα μόνο με τη μέση τιμή των μισθωμάτων των γεωργικών και των αρόσιμων γαιών, χωρίς να λάβει υπόψη ότι, όπως προκύπτει από τη λεπτομερή περιγραφή της εν λόγω εκθέσεως (βλ., επίσης, σκέψεις 66 έως 69 ανωτέρω), μέρος των επίμαχων γηπέδων αποτελούνταν από λειμώνες, για τους οποίους τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας παρουσίαζαν κατά κανόνα μικρότερα ποσά (βλ. σημείο 39 της προσβαλλόμενης απόφασης).

73 Επομένως, η Επιτροπή δεν απέδειξε ότι τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας επί των οποίων στηρίχθηκε καθιστούσαν δυνατό τον υπολογισμό της κατά το δυνατόν εγγύτερης προς την αγοραία αξία τιμής και τη διαπίστωση ότι η προσφεύγουσα κατέβαλλε, στο πλαίσιο της επίδικης μίσθωσης, μίσθωμα κατώτερο της εν λόγω αξίας κατά τις περιόδους από το 2010 έως το 2014 και από το 2015 έως το 2017.

74 Ακόμη και αν η Επιτροπή δεν διέθετε, όπως φαίνεται να υποστηρίζει, καλύτερες πληροφορίες, δεν μπορούσε να στηριχθεί μόνο στα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας για να συνάγει τα συμπεράσματά της.

75 Στο πλαίσιο της κεντρικής και αποκλειστικής ευθύνης της να διασφαλίζει, υπό τον έλεγχο του δικαστή της Ένωσης, την τήρηση του άρθρου 107 ΣΛΕΕ και την εφαρμογή του άρθρου 108 ΣΛΕΕ, η Επιτροπή υποχρεούται να εξακριβώνει, μεταξύ άλλων, ενδεχομένως, με τη συνδρομή εμπειρογνωμόνων, αν ένα κρατικό μέτρο ενέχει πλεονέκτημα το οποίο δεν αντιστοιχεί στις συνήθεις συνθήκες της αγοράς (πρβλ. αποφάσεις της 16ης Σεπτεμβρίου 2004, Valmont κατά Επιτροπής, T-274/01, EU:T:2004:266, σκέψη 72 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία, της 9ης Δεκεμβρίου 2015, Ελλάδα και Ελληνικός Χρυσός κατά Επιτροπής, T-233/11 και T-262/11, EU:T:2015:948, σκέψη 91, και της 16ης Μαρτίου 2016, Frucona Košice κατά Επιτροπής, T-103/14, EU:T:2016:152, σκέψεις 164 έως 179). Εν προκειμένω, όμως, η Επιτροπή ούτε χρησιμοποίησε τη συνδρομή εμπειρογνωμόνων ούτε ζήτησε συμπληρωματικά πληροφοριακά στοιχεία εκ μέρους των εσθονικών αρχών για τις περιόδους για τις οποίες θεωρούσε ότι η έκθεση Uus Maa δεν μπορούσε να χρησιμεύσει ως αποκλειστική βάση σύγκρισης.

76 Επιπροσθέτως, υπενθυμίζεται ότι, κατόπιν της εμπεριστατωμένης αμφισβήτησης που διατύπωσαν η προσφεύγουσα και οι εσθονικές αρχές, η Επιτροπή φέρει το βάρος αποδείξεως της ύπαρξης «κρατικής ενίσχυσης», κατά την έννοια του άρθρου 107, παράγραφος 1, ΣΛΕΕ, και, ως εκ τούτου, της αποδείξεως επίσης ότι πληρούται η προϋπόθεση περί παροχής πλεονεκτήματος στους δικαιούχους (βλ. απόφαση της 4ης Μαρτίου 2021, Επιτροπή κατά Fútbol Club Barcelona, C-362/19 P, EU:C:2021:169, σκέψη 62 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία). Ακόμη και στην περίπτωση κατά την οποία το εν λόγω θεσμικό όργανο έρχεται σε αντιπαράθεση με κράτος μέλος το οποίο, παραβαίνοντας το καθήκον του συνεργασίας, παρέλειψε να παράσχει στην Επιτροπή τα στοιχεία που είχε ζητήσει να της κοινοποιήσει, η Επιτροπή οφείλει να στηρίξει τις αποφάσεις της σε αξιόπιστα και συνεκτικά στοιχεία, τα οποία να είναι επαρκή ώστε να στηρίξουν τη διαπίστωση ότι μια επιχείρηση έτυχε πλεονεκτήματος που συνιστά κρατική ενίσχυση και ικανά, ως εκ τούτου, να τεκμηριώσουν τα συμπεράσματα στα οποία η καταλήγει η Επιτροπή. Πράγματι, δεδομένου ότι η ανάκτηση της επίμαχης ενίσχυσης της οποίας έτυχε ο δικαιούχος αποσκοπεί στην εξάλειψη της στρεβλώσεως του ανταγωνισμού που προκλήθηκε από συγκεκριμένο σχετικό πλεονέκτημα και στην αποκατάσταση της προτέρας της χορήγησης της ενίσχυσης αυτής κατάστασης, η Επιτροπή δεν μπορεί να υποθέσει ότι μια επιχείρηση έτυχε πλεονεκτήματος που συνιστά κρατική ενίσχυση βασιζόμενη απλώς σε αρνητικό τεκμήριο, το οποίο στηρίζεται στην απουσία στοιχείων που καθιστούν δυνατόν να συναχθεί το αντίθετο συμπέρασμα, χωρίς να διαθέτει άλλα στοιχεία δυνάμενα να καταδείξουν καταφατικώς την ύπαρξη τέτοιου πλεονεκτήματος (πρβλ. απόφαση της 26ης Μαρτίου 2020, Λάρκο κατά Επιτροπής, C-244/18 P, EU:C:2020:238, σκέψεις 69 και 70 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία). Επομένως, η Επιτροπή δεν μπορεί να δικαιολογήσει τις ανακρίβειες των στοιχείων της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας για τον λόγο και μόνον ότι η προσφεύγουσα και οι εσθονικές αρχές δεν απέδειξαν ότι τα επίμαχα γήπεδα είχαν κατώτερη αξία από τις συνήθεις γεωργικές εκτάσεις στην Εσθονία.

77 Πέμπτον, υπενθυμίζεται ότι, κατά τη διοικητική διαδικασία, οι εσθονικές αρχές, εκτός από την έκθεση Uus Maa και τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, προσκόμισαν επιπλέον, με έγγραφο της 2ας Οκτωβρίου 2014, την ανάλυση Pindi Kinnisvara, η οποία όμως δεν μνημονεύεται στην προσβαλλόμενη απόφαση.

78 Σύμφωνα με την ανάλυση Pindi Kinnisvara, η οποία φέρει ημερομηνία 12 Απριλίου 2013 και συνίσταται απλώς σε μία σελίδα, η τιμή ενοικίου στην κομητεία Tartu κατά την ημερομηνία αυτή κυμαινόταν κυρίως, μεταξύ 30 και 50 ευρώ ανά εκτάριο για τις υφιστάμενες συμβάσεις, μεταξύ 50 και 100 ευρώ ανά εκτάριο για τις νέες συμβάσεις ή τις συμβάσεις που ανανεώθηκαν, μπορούσε δε να υπερβαίνει τα 100 ευρώ ανά εκτάριο στις ζώνες που βρίσκονται, από υλικοτεχνικής πλευράς, σε καλή τοποθεσία και σε περιβάλλον με μεγαλύτερο ανταγωνισμό. Οι εν λόγω αριθμητικές τιμές συγκλίνουν με εκείνες της εκθέσεως Uus Maa, η οποία εμφανίζει για την περίοδο από το 2010 έως το 2014, σύμφωνα με τα αντίστοιχα αναφερόμενα πλαίσια τιμών, ποσά μεταξύ 25 και 60 ευρώ ανά εκτάριο και μεταξύ 30 και 50 ευρώ ανά εκτάριο (βλ. σκέψη 50 ανωτέρω), καθώς και με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας, κατά τα οποία το μέσο ύψος του μισθώματος γεωργικών γαιών στην εν λόγω κομητεία ανερχόταν σε 50 ευρώ ανά εκτάριο το 2013 (βλ. σημείο 39 της προσβαλλόμενης απόφασης).

79 Όπως όμως ορθώς υποστηρίζει η προσφεύγουσα, η Επιτροπή παρέλειψε να λάβει υπόψη την ανάλυση Pindi Kinnisvara στην προσβαλλόμενη απόφαση. Με το υπόμνημα αντικρούσεως, η Επιτροπή υποστήριξε ότι επρόκειτο για «εκ των υστέρων πραγματογνωμοσύνη, η οποία δεν [είχε] υποβληθεί στην Επιτροπή κατά τη διάρκεια της διοικητικής διαδικασίας». Μόνο στο στάδιο του υπομνήματος ανταπαντήσεως αναγνώρισε η Επιτροπή ότι η εν λόγω ανάλυση είχε υποβληθεί στην ίδια από τις εσθονικές αρχές κατά τη διάρκεια της διοικητικής διαδικασίας, υποστηρίζοντας συγχρόνως ότι δεν ήταν αναγκαίο να λάβει θέση επί της ίδιας αναλύσεως με την αιτιολογία ότι «οι εσθονικές αρχές [είχαν] θεωρήσει ότι ανακλήθηκε και αντικαταστάθηκε από την έκθεση Uus Maa». Κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, απαντώντας σε προφορική ερώτηση του Γενικού Δικαστηρίου, η Επιτροπή διευκρίνισε, παραπέμποντας στην υποσημείωση 6 του υπομνήματος ανταπαντήσεως, ότι, λόγω του εγγράφου των εσθονικών αρχών της 7ης Οκτωβρίου 2015 και της μεταγενέστερης αλληλογραφίας με τις αρχές αυτές, θεώρησε ότι η ανάλυση είχε ανακληθεί. Επομένως, δεν αποτελούσε πλέον μέρος του διοικητικού φακέλου κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης. Οι δηλώσεις αυτές καταχωρίστηκαν στα πρακτικά της επ' ακροατηρίου συζητήσεως (βλ., επίσης, σκέψη 32 ανωτέρω).

80 Συναφώς, επισημαίνεται ότι, με έγγραφο της 7ης Σεπτεμβρίου 2015, το οποίο έφερε τα στοιχεία agri.ddg4.i.2(2015)4096993, η Επιτροπή ζήτησε, μεταξύ άλλων, από τις εσθονικές αρχές να προβούν σε εκτίμηση, από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, των τιμών μίσθωσης γηπέδων που είναι συγκρίσιμες με τις τιμές μίσθωσης των επίμαχων γηπέδων. Οι εν λόγω αρχές απάντησαν στο αίτημα αυτό με έγγραφο της 7ης Οκτωβρίου 2015, του οποίου το κρίσιμο χωρίο, όπως αυτό παρατίθεται στην υποσημείωση της σελίδας 6 του υπομνήματος ανταπαντήσεως, έχει ως εξής: «Υπογραμμίζουμε ότι, προκειμένου να αρθεί κάθε αμφιβολία που αφορά την πραγματογνωμοσύνη, προκηρύξαμε δημόσιο διαγωνισμό, με στοιχεία αναφοράς 167431, και σχετικά με την ανάθεση και την εκτέλεση του συμβολαίου θα είμαστε πιθανώς στη θέση να παρέχουμε την ζητηθείσα έκθεση του εμπειρογνώμονα». Με έγγραφο της 16ης Δεκεμβρίου 2015, η Δημοκρατία της Εσθονίας υπέβαλε στην Επιτροπή την έκθεση Uus Maa. Το έγγραφο αυτό συνοδευόταν από το ακόλουθο σχόλιο, όπως αναφέρθηκε στην υποσημείωση της σελίδας 6 του υπομνήματος ανταπαντήσεως: «Σας υποβάλλουμε με την παρούσα την πραγματογνωμοσύνη (επισυναπτόμενη στο παράρτημα) όπως ζητήθηκε στο σημείο 5 του εγγράφου σας με στοιχεία agri.ddg4.i.2(2015)4096993».

81 Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι το έγγραφο των εσθονικών αρχών της 7ης Οκτωβρίου 2015 και το έγγραφό τους της 16ης Δεκεμβρίου 2015 δεν περιέχουν αναφορά στην ανάλυση Pindi Kinnisvara, αλλά απλώς απαντούν στο αίτημα της Επιτροπής της 7ης Σεπτεμβρίου 2015 περί εκτιμήσεως εκ μέρους ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα των συγκρίσιμων με τα μισθώματα των γηπέδων που εκμεταλλεύεται η προσφεύγουσα μισθωμάτων, αίτημα το οποίο ικανοποιήθηκε με την υποβολή της εκθέσεως Uus Maa. Αντιθέτως προς όσα υποστηρίζει η Επιτροπή, από τα εν λόγω έγγραφα δεν μπορεί να συναχθεί ότι οι εσθονικές αρχές απέσυραν την ανάλυση Pindi Kinnisvara, αλλά μόνον ότι η εν λόγω ανάλυση συμπληρώθηκε με την έκθεση Uus Maa.

82 Κατά συνέπεια, ακόμη και αν η Επιτροπή στήριξε την αξιολόγησή της στην έκθεση Uus Maa θεωρώντας ότι η προσφεύγουσα είχε αποσύρει την ανάλυση Pindi Kinnisvara, γεγονός παραμένει ότι είχε στη διάθεσή της την ανάλυση αυτή κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης. Υπό τις συνθήκες αυτές, η Επιτροπή όφειλε να εκτιμήσει την αποδεικτική αξία της ανάλυσης Pindi Kinnisvara και, κατά περίπτωση, να τη λάβει υπόψη στο πλαίσιο της εξετάσεώς της (πρβλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση της 16ης Σεπτεμβρίου 2004, Valmont κατά Επιτροπής, T-274/01, EU:T:2004:266, σκέψη 53).

83 Επιπροσθέτως, πρέπει να υπομνησθεί ότι η Επιτροπή οφείλει, χάριν της ορθής εφαρμογής των θεμελιωδών κανόνων της Συνθήκης ΛΕΕ που αφορούν τις κρατικές ενισχύσεις, να προβαίνει σε επιμελή και αμερόληπτη εξέταση των προσβαλλόμενων μέτρων, ώστε να έχει στη διάθεσή της, κατά την έκδοση της τελικής απόφασης, τα κατά το δυνατόν πληρέστερα και πλέον αξιόπιστα στοιχεία για τον σκοπό αυτόν (αποφάσεις της 2ας Σεπτεμβρίου 2010, Επιτροπή κατά Scott, C-290/07 P, EU:C:2010:480, σκέψη 90, και της 26ης Μαρτίου 2020, Λάρκο κατά Επιτροπής, C-244/18 P, EU:C:2020:238, σκέψη 67). Οφείλει, μεταξύ άλλων, να εξετάζει με επιμέλεια και αμεροληψία όλα τα κρίσιμα στοιχεία που της υποβάλλονται. Λαμβανομένης υπόψη της ως άνω υποχρεώσεως επιδείξεως επιμέλειας, η οποία αποτελεί, σύμφωνα με την εν λόγω νομολογία, απαραίτητη προϋπόθεση προκειμένου ο δικαστής της Ένωσης να μπορέσει να ελέγξει αν συνέτρεχαν τα πραγματικά και νομικά στοιχεία από τα οποία εξαρτάται η άσκηση της ευρείας εξουσίας εκτιμήσεως της Επιτροπής (πρβλ. αποφάσεις της 21ης Νοεμβρίου 1991, Technische Universität München, C-269/90, EU:C:1991:438, σκέψη 14, της 20ής Σεπτεμβρίου 2007, Fachvereinigung Mineralfaserindustrie κατά Επιτροπής, T-375/03, μη δημοσιευθείσα, EU:T:2007:293, σκέψη 90, και της 16ης Σεπτεμβρίου 2013, ATC κ.λπ. κατά Επιτροπής, T-333/10, EU:T:2013:451, σκέψη 84), η Επιτροπή δεν μπορούσε να αγνοήσει την ανάλυση Pindi Kinnisvara, της οποίας η λυσιτέλεια υπομνήσθηκε στη σκέψη 78 ανωτέρω, στο πλαίσιο της εξετάσεώς της.

84 Κατόπιν όλων των ανωτέρω, συνάγεται το συμπέρασμα ότι, στο πλαίσιο της συγκρίσεως του ύψους του μισθώματος με την αγοραία τιμή και στο πλαίσιο του υπολογισμού του πλεονεκτήματος, η Επιτροπή δεν έλαβε επαρκώς υπόψη, ιδίως, τα ελάχιστα ποσά των πλαισίων τιμών που περιλαμβάνονται στην έκθεση Uus Maa και το σχετικό περιθώριο σφάλματος, το πλαίσιο που υφίστατο κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης και της αρχικής έλλειψης ρητρών αύξησης του μισθώματος, τις πληροφορίες της εν λόγω έκθεσης σχετικά με το μέγεθος και τη χρήση των επίμαχων γηπέδων, καθώς και τις ανακρίβειες των στοιχείων της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας. Επιπλέον, στο πλαίσιο αυτό, κακώς παρέλειψε να λάβει υπόψη την ανάλυση Pindi Kinnisvara, την οποία της υπέβαλαν οι εσθονικές αρχές κατά τη διάρκεια της διοικητικής διαδικασίας.

85 Ως εκ τούτου, η εξέταση σχετικά με το αν αυτό καθεαυτό το ύψος του μισθώματος συμφωνεί με τους όρους της αγοράς (σημεία 132 έως 140 της προσβαλλόμενης απόφασης) καθώς και το τμήμα της εκτιμήσεως σχετικά με τον ποσοτικό προσδιορισμό του πλεονεκτήματος όσον αφορά

το ποσό αυτό και την επιφάνεια των επίμαχων γηπέδων (σημεία 154 έως 159 της προσβαλλόμενης απόφασης) ενέχουν πρόδηλη πλάνη εκτιμήσεως και παράβαση της υποχρέωσης επιμέλειας που υπείχε η Επιτροπή.

Επί της συνεκτιμήσεως των συμπληρωματικών συμβατικών υποχρεώσεων

86 Υπενθυμίζεται ότι η σύμβαση μίσθωσης προέβλεπε, πέραν της καταβολής του μισθώματος, συμπληρωματικές συμβατικές υποχρεώσεις που αφορούσαν, πρώτον, ετήσιες επενδύσεις σε συστήματα αποστράγγισης, δεύτερον, τις δαπάνες για τη συντήρηση των γαιών και τη βελτίωση της ποιότητας των εδαφών, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών που προορίζονταν για την προστασία των καλλιεργειών, για τα ορυκτά και οργανικά λιπάσματα, για το ασβέστωμα και τη συντήρηση των κρασπέδων, και, τρίτον, την καταβολή του συνόλου των φόρων (βλ. σκέψη 4 ανωτέρω· βλ., επίσης, σημείο 141 της προσβαλλόμενης απόφασης).

87 Με την προσβαλλόμενη απόφαση, η Επιτροπή δέχθηκε να λάβει υπόψη, ως έσοδο του Εσθονικού Δημοσίου, μόνον το ήμισυ των ετησίων επενδύσεων στα συστήματα αποστράγγισης και τα ετήσια ποσά φόρου ακίνητης περιουσίας που κατέβαλε η προσφεύγουσα (βλ. σημεία 147 και 165 της προσβαλλόμενης απόφασης).

88 Κατ' ουσίαν, όσον αφορά τις ετήσιες επενδύσεις στα συστήματα αποστράγγισης, η Επιτροπή έκρινε, αφενός, ότι το Εσθονικό Δημόσιο απαλλάχθηκε από ορισμένες δαπάνες συντήρησης στις οποίες θα υποβαλλόταν ως κύριος των γαιών. Αφετέρου, λαμβανομένης υπόψη της μακράς διάρκειας των 25 ετών της σύμβασης μίσθωσης, η προσφεύγουσα, εκμεταλλευόμενη τις γαίες, επωφελήθηκε επίσης από τις επενδύσεις αυτές οι οποίες συνέβαλαν στην καλύτερη χρήση των γαιών και των οποίων το μέσο ποσό των 91 163 ευρώ ετησίως δεν απαιτήθηκε νομίμως ούτε επιβλήθηκε από το Δημόσιο (σημεία 143, 144 και 162 της προσβαλλόμενης απόφασης). Όσον αφορά τις δαπάνες για τη συντήρηση των γαιών και τη βελτίωση της ποιότητας των εδαφών, ανερχόμενες σε 255 444 ευρώ περίπου, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι δαπάνες αυτές ήταν προς το συμφέρον της προσφεύγουσας ως μισθώτριας (σημεία 145 και 163 της προσβαλλόμενης απόφασης). Όσον αφορά τους φόρους, διαπίστωσε ότι η προσφεύγουσα τους είχε καταβάλει για λογαριασμό του Εσθονικού Δημοσίου ως κυρίου των γαιών, οπότε το τελευταίο δεν χρειάστηκε να υποβληθεί σε δαπάνες για το κονδύλιο αυτό (σημεία 146 και 164 της προσβαλλόμενης απόφασης).

89 Κατόπιν των εκτιμήσεων αυτών, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα, στο σημείο 147 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι, ακόμη και αν το μίσθωμα αυξανόταν κατά το ήμισυ του ποσού των επενδύσεων στα συστήματα αποστράγγισης και των φόρων που κατέβαλε η προσφεύγουσα, το έσοδο του Εσθονικού Δημοσίου από μισθώματα εξακολουθούσε να είναι χαμηλότερο από την αγοραία τιμή καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από το 2000 έως το 2017.

90 Πρώτον, διαπιστώνεται ότι, σε αντίθεση με την ανάλυση σχετικά με τη συμβατότητα του μισθώματος προς την αγοραία τιμή (βλ. σημεία 131 έως 136 και 154 έως 156 της προσβαλλόμενης απόφασης· βλ., επίσης, σκέψεις 43 έως 46 ανωτέρω), η Επιτροπή δεν στήριξε την ανάλυσή της σχετικά με τις συμπληρωματικές συμβατικές υποχρεώσεις σε καμία εξωτερική πραγματογνωμοσύνη. Ειδικότερα, δεν έκανε μνεία ούτε στην ανάλυση Pindi Kinnisvara ούτε στην έκθεση Uus Maa, που της υπέβαλαν οι εσθονικές αρχές κατά τη διοικητική διαδικασία (βλ. σκέψη 77 ανωτέρω).

91 Αφενός, όσον αφορά την ανάλυση Pindi Kinnisvara, επισημαίνεται ότι δεν είναι σύνηθες, στις συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτονται με σκοπό τη διάθεση αγροτικών ακινήτων, να επιβάλλεται στον μισθωτή η υποχρέωση να προβαίνει σε ειδικές επενδύσεις, ακόμη και αν μια τέτοια υπέρμετρη συμβατική υποχρέωση επηρεάζει το ύψος του καθαρού μισθώματος σε αναλογία προς το ποσό της συμβατικής ενοχής για κάθε τμήμα του μισθωμένου ακινήτου.

92 Αφετέρου, όσον αφορά την έκθεση Uus Maa, στη σελίδα 106 αναφέρεται ότι σκοπός της ήταν, μεταξύ άλλων, «να διαπιστωθεί αν, σε συμβάσεις μίσθωσης αγροτικών ακινήτων, [είναι] σύνηθες να επιβάλλονται στους μισθωτές υποχρεώσεις σχετικές με την κατασκευή και τη συντήρηση συστημάτων βελτιώσεως των γαιών καθώς και διάφορα μέτρα λιπάνσεως». Ως εκ τούτου, στην ίδια σελίδα, η εν λόγω έκθεση περιέχει εκτίμηση των συνήθων συμπληρωματικών υποχρεώσεων στις συμβάσεις μίσθωσης και τις συγκρίνει με εκείνες της σύμβασης μίσθωσης εν προκειμένω, εκτίμηση των οποίων τα αποτελέσματα εκτίθενται στα σημεία 34 έως 37 της προσβαλλόμενης απόφασης, χωρίς η Επιτροπή να τα λάβει υπόψη, στο πλαίσιο της εκ μέρους της εκτιμήσεως των συμπληρωματικών υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στην εν λόγω σύμβαση, όπως αυτή εκτίθεται στα σημεία 143 έως 146 και 161 έως 164 της προσβαλλόμενης απόφασης.

93 Από την αξιολόγηση αυτή της εκθέσεως Uus Maa προκύπτει ότι, στις αρχές της δεκαετίας του 2000, οι συμβάσεις μίσθωσης ήταν μάλλον υποτυπώδεις, διατυπωμένες με γενικούς όρους και δεν επέβαλλαν καμία ειδική υποχρέωση στους μισθωτές (βλ., επίσης, σημείο 34 της προσβαλλόμενης απόφασης). Αργότερα, κυρίως από το 2005, η υποχρέωση καταβολής του φόρου ακίνητης περιουσίας και των λοιπών φόρων που συνδέονται με το μίσθωμα, κυρίως η υποχρέωση καταβολής του φόρου εισοδήματος, περιελήφθη στις εν λόγω συμβάσεις. Η βελτίωση των γαιών και η συντήρηση των ερεισμάτων οδών ήταν, κατά τις συμβάσεις αυτές, υποχρέωση του μισθωτή (βλ., επίσης, σημείο 35 της προσβαλλόμενης απόφασης). Σύμφωνα με την εν λόγω εκτίμηση, η κατασκευή ή η αντικατάσταση των συστημάτων αποστράγγισης αποτελεί επένδυση στην περιουσία του κυρίου και αντιπροσωπεύει σημαντική επιβάρυνση η οποία προστίθεται στην καταβολή του μισθώματος. Με την εξέλιξη της διάθεσης αγροτικών γαιών προς μίσθωση, από το 2010 και το 2011 περιλήφθηκαν στις εν λόγω συμβάσεις ρήτρες σχετικά με τη λελογισμένη χρήση των γαιών και τη συνετή αγροτική συμπεριφορά (βλ., επίσης, σημείο 36 της προσβαλλόμενης απόφασης).

94 Όσον αφορά τη σύμβαση μίσθωσης, η έκθεση Uus Maa επισημαίνει ότι δεν ήταν σύνηθες να περιλαμβάνονται στις συμβάσεις μίσθωσης υποχρεώσεις όπως αυτές που επιβλήθηκαν στην προσφεύγουσα, ιδίως υπό οικονομικώς μετρήσιμη μορφή. Ούτε η διάρκεια και ο αριθμός των εκταρίων της επίδικης μίσθωσης είναι συνήθεις. Εξ αυτού συνάγεται ότι ήταν ιδιαιτέρως σημαντικό να διατηρηθεί η χρήση των γαιών σύμφωνα με τον προορισμό τους καθώς και να διατηρηθεί η γονιμότητά τους, τονίζεται δε συγχρόνως ότι ορισμένες ρήτρες της εν λόγω σύμβασης περιορίζουν την ελευθερία της προσφεύγουσας να επιλέγει τις καλλιέργειες που θα φυτεύσει (βλ., επίσης, σημείο 37 της προσβαλλόμενης απόφασης).

95 Πάντως, η Επιτροπή παρέλειψε να λάβει υπόψη τα κρίσιμα πληροφοριακά στοιχεία που προέκυψαν από την ανάλυση Pindi Kinnisvara και από την έκθεση Uus Maa, τούτο δε παρά το γεγονός ότι είχε στη διάθεσή της τα στοιχεία αυτά κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης και ότι τα στοιχεία αυτά αφορούσαν τον καθορισμό της αξίας των συμπληρωματικών συμβατικών υποχρεώσεων. Δεδομένου ότι, σύμφωνα με τη νομολογία που μνημονεύεται στις σκέψεις 82 και 83 ανωτέρω, η Επιτροπή όφειλε να εκτιμήσει την αποδεικτική αξία των πληροφοριών αυτών και να τις εξετάσει με επιμέλεια και αμεροληψία, η προσφεύγουσα βασίμως υποστηρίζει ότι η Επιτροπή έλαβε επιλεκτικώς μόνον υπόψη τις γνωμοδοτήσεις εμπειρογνωμόνων.

96 Ειδικότερα, για τον υπολογισμό του πλεονεκτήματος, η Επιτροπή παρέλειψε να εξετάσει πιο εμπεριστατωμένα, υπό το πρίσμα των σχετικών πληροφοριών που προέκυψαν από την ανάλυση Pindi Kinnisvara και την έκθεση Uus Maa, την αξία των επενδύσεων που πραγματοποίησε η προσφεύγουσα και του τμήματος που καταλαμβάνουν επί του συνολικού μισθώματος. Στο πλαίσιο αυτό, δεν έλαβε ιδίως επαρκώς υπόψη την επένδυση στα συστήματα αποστράγγισης, για τα οποία η εν λόγω έκθεση επισημαίνει, αφενός, ότι συνιστά επένδυση στην περιουσία του ιδιοκτήτη και, αφετέρου, ότι συνεπάγεται σημαντική επιβάρυνση για τον μισθωτή, επιπλέον της καταβολής του μισθώματος (βλ. σκέψη 93 ανωτέρω).

97 Δεύτερον, το αναφερόμενο στα σημεία 144 και 162 της προσβαλλόμενης απόφασης συμπέρασμα ότι στο έσοδο του Δημοσίου έπρεπε να προστεθεί το ήμισυ των επενδύσεων στα συστήματα αποστράγγισης δεν στηρίζεται σε καμία ρητή και επαληθεύσιμη αριθμητική πράξη, αλλά φαίνεται να στηρίζεται σε αόριστη εκτίμηση της Επιτροπής. Συγκεκριμένα, καθόσον η Επιτροπή εκτίμησε ότι οι επενδύσεις αυτές έβαιναν πέραν των συμβατικών ή νόμιμων απαιτήσεων (σημεία 143 και 144 της προσβαλλόμενης απόφασης), παρέλειψε να αναφέρει το μέρος κατά το οποίο οι επενδύσεις ήταν σύμφωνες με τις απαιτήσεις αυτές και το μέρος κατά το οποίον τις υπερέβαιναν. Ομοίως, η Επιτροπή δεν μπορούσε να λάβει υπόψη το γεγονός ότι η προσφεύγουσα επωφελείτο επίσης από τις εν λόγω επενδύσεις λόγω της μακράς διάρκειας των 25 ετών της σύμβασης μίσθωσης (σημείο 144 της προσβαλλόμενης απόφασης) χωρίς να υποδείξει την περίοδο για την οποία οι επενδύσεις αυτές μπορούσαν να γίνουν δεκτές.

98 Ως εκ τούτου, η εκτίμηση της Επιτροπής δεν ήταν ικανή να παράσχει, με επαρκή ακρίβεια, την αξία των επίμαχων συμπληρωματικών συμβατικών υποχρεώσεων (πρβλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση της 9ης Δεκεμβρίου 2015, Ελλάδα και Ελληνικός Χρυσός κατά Επιτροπής, T-233/11 και T-262/11, EU:T:2015:948, σκέψη 131 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία) και, κατά συνέπεια, δεν παρείχε τη δυνατότητα καθορισμού της κατά το δυνατόν εγγύτερης προς την αγοραία αξία τιμής, όπως απαιτείται από τη νομολογία που παρατίθεται στη σκέψη 48 ανωτέρω.

99 Επιπλέον, το γεγονός ότι η προσφεύγουσα πραγματοποίησε μεγαλύτερες επενδύσεις από αυτές που απαιτεί η σύμβαση μίσθωσης ή ο νόμος δεν αποδεικνύει, αυτό καθεαυτό, ότι οι επενδύσεις αυτές δεν ωφέλησαν την περιουσία του κυρίου των επίμαχων γηπέδων. Αντιθέτως, στο μέτρο που η εν λόγω σύμβαση προβλέπει ρητώς ελάχιστα ποσά για τις συμπληρωματικές συμβατικές υποχρεώσεις (βλ. σκέψη 4 ανωτέρω), οι επενδύσεις που υπερβαίνουν τις ελάχιστες αυτές απαιτήσεις μπορούν επίσης να είναι προς το συμφέρον του εκμισθωτή, ήτοι του Εσθονικού Δημοσίου.

100 Τρίτον, η Επιτροπή δεν εξέτασε, στο πλαίσιο της αναλύσεώς της σχετικά με τη συνεκτίμηση των συμπληρωματικών υποχρεώσεων (σημεία 141 έως 147 της προσβαλλόμενης απόφασης), αν ένας ιδιώτης επιχειρηματίας, ενεργώντας υπό τις συνήθεις συνθήκες ανταγωνισμού και ευρισκόμενος σε κατάσταση όσο το δυνατόν παραπλήσια εκείνης του Εσθονικού Δημοσίου, θα είχε επιβάλει τις επίμαχες συμπληρωματικές συμβατικές υποχρεώσεις. Σύμφωνα, όμως, με τη νομολογία που παρατίθεται στη σκέψη 62 ανωτέρω, η Επιτροπή, η οποία φέρει το βάρος αποδείξεως, ήταν υποχρεωμένη να προβεί στην εξέταση αυτή, όπως συνέβη σε παρόμοιες υποθέσεις, ήτοι στις υποθέσεις επί των οποίων εκδόθηκαν οι αποφάσεις της 28ης Φεβρουαρίου 2012, Land Burgenland κατά Επιτροπής (T-268/08 και T-281/08, EU:T:2012:90), της 28ης Φεβρουαρίου 2012, Grazer Wechselseitige Versicherung κατά Επιτροπής (T-282/08, μη δημοσιευθείσα, EU:T:2012:91, σκέψη 126), και της 22ας Μαΐου 2019, Real Madrid Club de Fútbol κατά Επιτροπής (T-791/16, EU:T:2019:346), στις οποίες η Επιτροπή εξέτασε εάν ιδιώτης επιχειρηματίας είχε υιοθετήσει τη συμπεριφορά του επίμαχου κράτους μέλους.

101 Δεδομένου ότι ένας ιδιώτης επιχειρηματίας καθοδηγείται από προοπτικές μακροπρόθεσμης αποδοτικότητας (πρβλ. αποφάσεις της 12ης Δεκεμβρίου 2000, Alitalia κατά Επιτροπής, T-296/97, EU:T:2000:289, σκέψη 84, και της 13ης Δεκεμβρίου 2018, Ryanair και Airport Marketing Services κατά Επιτροπής, T-165/16, EU:T:2018:952, σκέψη 249 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία) και ότι από την έκθεση Uus Maa προκύπτει, αφενός, ότι, κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης, οι γαίες γενικώς διατίθεντο δωρεάν, προκειμένου να αποτραπεί το ενδεχόμενο να μείνουν ακαλλιέργητες (βλ. σκέψη 60 ανωτέρω), και, αφετέρου, ότι η σύμβαση μίσθωσης αποσκοπούσε στη διατήρηση της χρήσεως των γαιών σύμφωνα με τον προορισμό τους και στη διατήρηση της γονιμότητάς τους (βλ. σκέψη 94 ανωτέρω), δεν αποκλείεται ο επιχειρηματίας αυτός να προβλέψει, όπως ισχυρίζεται η προσφεύγουσα, συμπληρωματικές συμβατικές υποχρεώσεις για να μην υποχρεωθεί ο ίδιος να προβεί στις αναγκαίες επενδύσεις, όπως αυτές για τα συστήματα αποστράγγισης, τη συντήρηση των γαιών και τη βελτίωση της ποιότητας των εδαφών, οι οποίες, εξάλλου, επιτρέπουν την αύξηση της αξίας ενός ακινήτου μακροπρόθεσμα.

102 Ελλείψει εξετάσεως των στοιχείων αυτών και ελλείψει συγκρίσεως της οικονομικής ορθολογικότητας της συμπεριφοράς του Εσθονικού Δημοσίου με εκείνη ενός ιδιώτη επιχειρηματία υπό παρόμοιες περιστάσεις, η Επιτροπή δεν μπορούσε ευλόγως να θεωρήσει, στα σημεία 147 και 165 της προσβαλλόμενης απόφασης, ότι το ποσό του μισθώματος που έπρεπε να ληφθεί υπόψη έπρεπε να αυξηθεί μόνον κατά το ήμισυ των επενδύσεων στα συστήματα αποστράγγισης και των φόρων που κατέβαλε η προσφεύγουσα.

103 Κατόπιν όλων των ανωτέρω, επιβάλλεται το συμπέρασμα ότι κακώς η Επιτροπή παρέλειψε να λάβει υπόψη το σύνολο των επενδύσεων στα συστήματα αποστράγγισης ως αναπόσπαστο μέρος του εισοδήματος από μισθώματα του Εσθονικού Δημοσίου.

104 Επομένως, όσον αφορά τα κρίσιμα χρονικά σημεία, ήτοι το 2000, έτος σύναψης της σύμβασης μίσθωσης, το 2005, το 2007 και το 2009, έτη κατά τη διάρκεια των οποίων η εν λόγω σύμβαση τροποποιήθηκε προκειμένου να αυξηθεί το μίσθωμα (βλ. σκέψη 64 ανωτέρω), η Επιτροπή όφειλε να εκτιμήσει αν το έσοδο από τα μισθώματα ήταν σύμφωνο με την αγοραία τιμή, λαμβανομένων ιδίως υπόψη των σχετικών πληροφοριών που προέκυψαν από την έκθεση Uus Maa.

105 Ως εκ τούτου, η ανάλυση σχετικά με τη συνεκτίμηση των συμπληρωματικών υποχρεώσεων της σύμβασης μίσθωσης στο μίσθωμα (σημεία 141 έως 147 της προσβαλλόμενης απόφασης) καθώς και το τμήμα της εκτίμησης σχετικά με τον ποσοτικό προσδιορισμό του πλεονεκτήματος που αφορά τις υποχρεώσεις αυτές (σημεία 161 έως 164 της προσβαλλόμενης απόφασης) ενέχουν πρόδηλα σφάλματα εκτιμήσεως και παράβαση της υποχρέωσης επιμέλειας που υπείχε η Επιτροπή.

Συμπέρασμα

106 Επιβάλλεται το συμπέρασμα, αφενός, ότι η Επιτροπή παρέβη την υποχρέωση επιμέλειας που υπέχει και, αφετέρου, ότι τόσο η εξέταση σχετικά με το αν αυτό καθεαυτό το ύψος του μισθώματος συμφωνεί με τους όρους της αγοράς (σημεία 132 έως 140 της προσβαλλόμενης απόφασης) όσο και η εξέταση σχετικά με τη συνεκτίμηση των συμπληρωματικών συμβατικών υποχρεώσεων στο μίσθωμα (σημεία 141 έως 147 της προσβαλλόμενης απόφασης) πάσχουν πρόδηλα σφάλματα εκτιμήσεως τα οποία επηρεάζουν επίσης την εκτίμηση σχετικά με τον ποσοτικό προσδιορισμό του πλεονεκτήματος (σημεία 154 έως 165 της προσβαλλόμενης απόφασης).

107 Κατά συνέπεια, πρέπει να γίνουν δεκτοί ο τρίτος και ο τέταρτος λόγος ακυρώσεως που προβλήθηκαν ρητώς και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη απόφαση στο σύνολό της, χωρίς να απαιτείται να αποφανθεί το Γενικό Δικαστήριο επί των λοιπών λόγων ακυρώσεως που ρητώς προέβαλε η προσφεύγουσα.

Επί των δικαστικών εξόδων

108 Κατά το άρθρο 134, παράγραφος 1, του Κανονισμού Διαδικασίας του Γενικού Δικαστηρίου, ο ηττηθείς διάδικος καταδικάζεται στα δικαστικά έξοδα εφόσον υπάρχει σχετικό αίτημα του νικήσαντος διαδίκου. Δεδομένου ότι η Επιτροπή ηττήθηκε, πρέπει να καταδικασθεί στα δικαστικά έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων της διαδικασίας ασφαλιστικών μέτρων, σύμφωνα με το σχετικό αίτημα της προσφεύγουσας.

Για τους λόγους αυτούς,

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τρίτο τμήμα)

αποφασίζει:

1) Ακυρώνει την απόφαση C(2020) 252 τελικό της Επιτροπής, της 24ης Ιανουαρίου 2020, σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.39182 (2017/C) (πρώην 2017/NN) (πρώην 2014/CP) – Εικαζόμενη παράνομη ενίσχυση στην AS Tartu Agro.

2) Η Επιτροπή φέρει, πέραν των δικαστικών εξόδων της, και τα δικαστικά έξοδα της Tartu Agro, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων της διαδικασίας ασφαλιστικών μέτρων.

De Baere Kreuschitz Kecsmár

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 13 Ιουλίου 2022.

(υπογραφές)

Πίνακας περιεχομένων

Ιστορικό της διαφοράς 1

Επί της προσφεύγουσας και της μίσθωσης γεωργικών γαιών 2

Η διοικητική διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής 2

Αιτήματα των διαδίκων 3

Σκεπτικό 4

Επί της συμβατότητας του ποσού του μισθώματος με την αγοραία τιμή 9

Επί της συνεκτιμήσεως των συμπληρωματικών συμβατικών υποχρεώσεων 19

Συμπέρασμα 22

Επί των δικαστικών εξόδων 23