ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ (ΕΕ) 2021/104 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 24ής Ιανουαρίου 2020

σχετικά με την ενίσχυση SA. 39182 (2017/C) (πρώην 2017/NN) (πρώην 2014/CP) Εικαζόμενη παράνομη ενίσχυση στην AS Tartu Agro

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2020) 252]

(Το κείμενο στην εσθονική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

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

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

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 108 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο της ΣΛΕΕ ([1]),

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

(1) Στις 27 Φεβρουαρίου 2017 η Επιτροπή αποφάσισε να κινήσει τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής: ΣΛΕΕ) για την ανωτέρω αναφερόμενη υπόθεση (στο εξής: απόφαση κίνησης της διαδικασίας). Η απόφαση κίνησης της διαδικασίας βασίστηκε στην καταγγελία για χορήγηση εικαζόμενης παράνομης κρατικής ενίσχυσης στην AS Tartu Agro (στο εξής: AS Tartu Agro) από το υπουργείο Αγροτικών Υποθέσεων (πρώην υπουργείο Γεωργίας της Εσθονίας) (στο εξής: υπουργείο), η οποία υποβλήθηκε από τον καταγγέλλοντα με επιστολή του της 24ης Ιουλίου 2014 προς την Επιτροπή και πρωτοκολλήθηκε από την Επιτροπή στις 28 Ιουλίου 2014. Στις 14 Αυγούστου 2014 η Επιτροπή διαβίβασε την καταγγελία στις εσθονικές αρχές και τις κάλεσε να υποβάλουν πληροφορίες και παρατηρήσεις σχετικά με τους ισχυρισμούς του καταγγέλλοντος. Στις 3 Οκτωβρίου 2014 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις πληροφορίες που είχαν ζητηθεί.

(2) Η απόφαση της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία δημοσιεύτηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* ([2]). Η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους.

(3) Στις 21 Απριλίου 2017 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους.

(4) Η Επιτροπή έλαβε δύο σειρές παρατηρήσεων από ενδιαφερόμενα μέρη. Οι εν λόγω παρατηρήσεις διαβιβάστηκαν στις εσθονικές αρχές στις 10 Μαΐου 2017 (στο εξής: παρατηρήσεις του καταγγέλλοντος) και στις 12 Μαΐου 2017 (στο εξής: παρατηρήσεις της AS Tartu Agro). Οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την επιστολή του καταγγέλλοντος στις 28 Ιουνίου 2018.

(5) Στις 11 Ιουνίου 2017 ο καταγγέλλων υπέβαλε συμπληρωματικές παρατηρήσεις, στις οποίες περιλαμβάνονταν πέντε παραρτήματα. Λόγω του ότι δεν ήταν δυνατό το άνοιγμα τριών από τα εν λόγω παραρτήματα, ο καταγγέλλων τα υπέβαλε εκ νέου στις 19 Ιουνίου 2017. Οι παρατηρήσεις αυτές διαβιβάστηκαν στις εσθονικές αρχές στις 3 Ιουλίου 2017. Οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους στις 21 Ιουλίου 2017.

([1]) Πρόσκληση για υποβολή παρατηρήσεων σύμφωνα με το άρθρο 108 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ, κρατική ενίσχυση SA.39182 (2017/C) (πρώην 2017/NN) (πρώην 2014/CP) - Εικαζόμενη παράνομη ενίσχυση στην AS Tartu Agro (ΕΕ C 103 της 1.4.2017, σ. 4).

([2]) Βλέπε υποσημείωση 1.

(6) Στις 30 Αυγούστου 2017 η AS Tartu Agro απέστειλε επιστολή στην Επιτροπή, η οποία απάντησε με επιστολή της 11ης Σεπτεμβρίου 2017.

(7) Ο καταγγέλλων απευθύνθηκε στις υπηρεσίες της Επιτροπής με επιστολές της 9ης Ιανουαρίου 2018, της 30ής Ιανουαρίου 2019 και της 14ης Ιουλίου 2019, στις οποίες οι υπηρεσίες της Επιτροπής απάντησαν αντίστοιχα με επιστολές της 7ης Φεβρουαρίου 2018, της 1ης Μαρτίου 2019 και της 17ης Ιουλίου 2019.

(8) Στις 7 Φεβρουαρίου 2019 πραγματοποιήθηκε τηλεδιάσκεψη με τις εσθονικές αρχές.

(9) Στις 15 Φεβρουαρίου 2019 η Επιτροπή απέστειλε στις εσθονικές αρχές αίτημα παροχής συμπληρωματικών πληροφοριών, στο οποίο οι εσθονικές αρχές απάντησαν με επιστολή της 17ης Απριλίου 2019.

2. **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

2.1. **Ο δικαιούχος**

(10) Επί του παρόντος η AS Tartu Agro (νυν AS Tartu Agro, πρώην Tartu State Farm) είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, η οποία παράγει γάλα, κρέας και δημητριακά. Το 2017 τα έσοδα από πωλήσεις ανήλθαν σε *[…* (*)] εκατ. EUR. Η παραγωγή γάλακτος το 2017 ήταν *[…]* τόνοι (και αντιστοιχούσε στο *[…]* των εσόδων από πωλήσεις, ήτοι σε *[…]* εκατ. EUR). Η συνολική παραγωγή βοδινού κρέατος το 2017 ήταν *[…]* τόνοι. Η παραγωγή δημητριακών ήταν *[…]* τόνοι. Το 2017 η AS Tartu Agro απασχολούσε 126 εργαζόμενους. Το καθαρό εισόδημα της AS Tartu Agro το 2017 ανήλθε σε 1,1 εκατ. EUR.

(11) Η AS Tartu Agro είναι η διάδοχος εταιρεία μιας κρατικής γεωργικής εκμετάλλευσης η οποία συστάθηκε με απόφαση του Ανώτατου Συμβουλίου του 1992 ([3]), με σκοπό την καλλιέργεια σπόρων προς σπορά και τη διεξαγωγή ερευνών ζωικού κεφαλαίου. Το 1997 η κρατική γεωργική εκμετάλλευση μετατράπηκε στην κρατική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης AS Tartu Agro.

(12) Τον Αύγουστο του 2001 το Δημόσιο αποφάσισε να πωλήσει τις μετοχές της AS Tartu Agro. Στις 2 Οκτωβρίου 2001 η AS Tartu Agro πωλήθηκε στην OÜ Tartland βάσει του αποτελέσματος κλειστού διαγωνισμού.

2.2. **Το μέτρο**

(13) Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, από το 2000 και μετά το υπουργείο χορηγούσε παράνομη κρατική ενίσχυση στην AS Tartu Agro μέσω της μίσθωσης γεωργικής έκτασης στην Tartumaa σε τιμή που εικάζεται ότι ήταν χαμηλότερη από την αγοραία τιμή (στο εξής: μέτρο).

(14) Στις 16 Νοεμβρίου 2000 το υπουργείο και η AS Tartu Agro υπέγραψαν σύμβαση για τη μίσθωση ορισμένων αγροτεμαχίων (αιτιολογική σκέψη 8 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας). Τα αγροτεμάχια είχαν συνολική έκταση 3 089,17 εκτάρια (στο εξής: ha) και βρίσκονταν στον δήμο Tähtvere της κομητείας Tartu. Η έκταση ανήκει στη Δημοκρατία της Εσθονίας. Η σύμβαση μίσθωσης μεταβιβάστηκε στην OÜ Tartland το 2001, κατά την αγορά της AS Tartu Agro.

(15) Η απόφαση για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης με την AS Tartu Agro βασίστηκε στο αποτέλεσμα κλειστού διαγωνισμού. Στο πλαίσιο της εν λόγω διαδικασίας έπρεπε να καταρτιστεί κατάλογος των προεπιλεγέντων υποψηφίων με βάση τα κριτήρια επιλογής που ορίζονταν στην επίσημα δημοσιευμένη προκήρυξη του διαγωνισμού (στο εξής: προκήρυξη του διαγωνισμού). Οι συγκεκριμένοι προεπιλεγέντες υποψήφιοι είχαν το δικαίωμα στη συνέχεια να διαπραγματευτούν τους περαιτέρω όρους που θα προβλέπονταν στη σύμβαση μίσθωσης (στο εξής: κλειστή διαπραγμάτευση).

(16) Ο διαγωνισμός δημοσιεύτηκε στις Επίσημες Ανακοινώσεις στις 6 Ιουλίου 2000, κατόπιν αιτήματος του υπουργείου. Το αντικείμενο της μίσθωσης ήταν η γεωργική έκταση που αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 14. Στην προκήρυξη του διαγωνισμού προβλεπόταν ο όρος ότι θα έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro. Η προθεσμία για την υποβολή προσφορών ήταν η 26η Ιουλίου 2000.

(17) Η προκήρυξη του διαγωνισμού όριζε ότι οι συμμετέχοντες θα έπρεπε να υποβάλουν i) αίτηση, ii) απόδειξη καταβολής του τέλους συμμετοχής ύψους 1 000 εσθονικών κορονών (στο εξής: EEK), iii) προσφορά για το μίσθωμα και iv) επιχειρηματικό σχέδιο (στο εξής: κριτήρια επιλογής).

(18) Προσφορά υπέβαλαν δύο εταιρείες: η AS Tartu Agro και η Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Η απόφαση σχετικά με τους επιλέξιμους υποψηφίους για την κλειστή διαπραγμάτευση ελήφθη στις 27 Ιουλίου 2000. Μια επιτροπή αξιολόγησης αξιολόγησε τις προσφορές που υποβλήθηκαν και κατάρτισε πρακτικά του αποτελέσματος της αξιολόγησης. Σύμφωνα με τα εν λόγω πρακτικά ([4]), αποφασίστηκε ότι μπορούσαν να ξεκινήσουν διαπραγματεύσεις με την AS Tartu Agro και ότι ο δεύτερος προσφέρων —η Aiu Põllumajanduse OÜ— θα έπρεπε να εξαιρεθεί από τις διαπραγματεύσεις.

(*) Εμπιστευτικές πληροφορίες.

([3]) Απόφαση του Ανώτατου Συμβουλίου της Δημοκρατίας της Εσθονίας, RT 1992, 36, 475.

([4]) Πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης της 27.7.2000.

(20) Σύμφωνα με τα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης, η AS Tartu Agro είχε υποβάλει τα απαιτούμενα έγγραφα κατά τα οριζόμενα στην προκήρυξη του διαγωνισμού (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 17). Η προσφορά για το μίσθωμα ήταν 10 000 EEK (περίπου 639 EUR) ετησίως, ήτοι 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Η AS Tartu Agro προσφέρθηκε επίσης να καταβάλλει τον έγγειο φόρο ύψους 85 000 EEK (περίπου 5 432 EUR) και να υλοποιεί σε ετήσια βάση επενδύσεις αξίας έως και 5 εκατ. EEK (περίπου 320 000 EUR). Η AS Tartu Agro προσφέρθηκε να συνάψει σύμβαση μίσθωσης διάρκειας 10 έως 25 ετών.

(21) Από τα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης προκύπτει περαιτέρω ότι ο δεύτερος προσφέρων, δηλαδή η Aiu Põllumajanduse OÜ, είχε υποβάλει επίσης αίτηση. Ωστόσο, στην αίτηση δεν περιλαμβανόταν ούτε η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας για τη συμμετοχή της στον διαγωνισμό ούτε το δελτίο καταχώρισης της εταιρείας στο κεντρικό μητρώο επιχειρήσεων της Εσθονίας ως εταιρείας περιορισμένης ευθύνης. Επιπλέον, θεωρήθηκε ότι το επιχειρηματικό σχέδιο δεν πληρούσε ορισμένες απαιτήσεις από πλευράς ανάλυσης και σχεδιασμού. Η προσφορά για το μίσθωμα ήταν 200 EEK/ha (περίπου 12,78 EUR/ha) ετησίως.

(22) Για αυτούς ακριβώς τους λόγους, αποφασίστηκε η εξαίρεση της Aiu Põllumajanduse OÜ από τον διαγωνισμό και η έναρξη διαπραγματεύσεων με την AS Tartu Agro.

(23) Ενόψει των διαπραγματεύσεων, η AS Tartu Agro κλήθηκε να υποβάλει διευκρινίσεις σχετικά με τον ετήσιο όγκο των επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένου λεπτομερούς καταλόγου των ετήσιων επενδύσεων.

2.3. **Η σύμβαση μίσθωσης**

(24) Στις 16 Νοεμβρίου 2000 το υπουργείο και η AS Tartu Agro υπέγραψαν σύμβαση μίσθωσης διάρκειας 25 ετών.

(25) Το ύψος του μισθώματος συμφωνήθηκε στο ποσό των 10 000 EEK (περίπου 639 EUR), ήτοι 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης, η AS Tartu Agro έπρεπε να καλύψει το κόστος συντήρησης και βελτίωσης των αγροτεμαχίων, το οποίο περιλάμβανε: i) ετήσιες επενδύσεις ύψους 400 000 EEK (περίπου 25 565 EUR, ήτοι 8,28 EUR/ha) σε συστήματα αποστράγγισης, ii) δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, συνολικού ύψους 3 981 100 EEK (περίπου 254 444 EUR), συμπεριλαμβανομένων δαπανών όπως οι δαπάνες για την προστασία των καλλιεργειών (820 000 EEK), τη χρήση ορυκτών και οργανικών λιπασμάτων (συνολικά 3 100 000 EEK), τη χρήση ασβεστούχων βελτιωτικών εδάφους (20 000 EEK) και τη συντήρηση των ρείθρων απορροής (41 000 EEK) και iii) καταβολή όλων των φόρων.

(27) Το συμβόλαιο μίσθωσης τροποποιήθηκε αρκετές φορές κατά το παρελθόν (αιτιολογικές σκέψεις 24 και 25 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας). Το μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε τρεις φορές ως εξής: στις 14 Ιανουαρίου 2005 αυξήθηκε σε 80 000 EEK (5 113 EUR), στις 21 Μαρτίου 2007 αυξήθηκε σε 250 000 EEK (15 978 EUR) και στις 12 Μαΐου 2009 αυξήθηκε σε 416 600 EEK (26 626 EUR), ήτοι 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Η σύμβαση μίσθωσης παραμένει έως σήμερα σε ισχύ.

2.4. **Η έκθεση εμπειρογνωμόνων**

(28) Όσον αφορά τη μισθωμένη έκταση, την 1η Φεβρουαρίου 2016 οι εσθονικές αρχές υπέβαλαν έκθεση σχετικά με το αποτέλεσμα ανεξάρτητης αξιολόγησης εμπειρογνωμόνων όσον αφορά τις τιμές μίσθωσης γεωργικών εκτάσεων στην Εσθονία, η οποία διενεργήθηκε από ιδιωτική κτηματομεσιτική εταιρεία, την Uus Maa Tartu büroo OÜ (στο εξής: έκθεση της Uus Maa). Στο πλαίσιο της έκθεσης της Uus Maa αξιολογήθηκαν τα 23 αγροτεμάχια που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης.

(29) Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση, τα αγροτεμάχια χαρακτηρίζονται από μέση ποιότητα εδάφους σε σύγκριση με την ποιότητα του εδάφους στην Εσθονία γενικότερα. Όλα τα αγροτεμάχια διαθέτουν άμεση πρόσβαση από τη δημόσια οδό. Επιπλέον, τα αγροτεμάχια δεν παρουσιάζουν περιορισμούς (π.χ. απουσία μεγάλου αριθμού στύλων διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, υγροτόπων ή δασόφυτων περιοχών) που θα μπορούσαν να παρακωλύσουν σε σημαντικό βαθμό τη δραστηριότητα της γεωργικής παραγωγής.

(30) Στην αξιολόγηση που χρησιμοποιήθηκε για την έκθεση υιοθετήθηκε η προσέγγιση της σύγκρισης πωλήσεων, δηλαδή μια μέθοδος βάσει της οποίας ένα ακίνητο συγκρίνεται με άλλα ακίνητα τα οποία διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά.

(31) Σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, κατά την περίοδο 2000-2004 το ύψος του μισθώματος για τη γεωργική έκταση στην Tartumaa κυμαινόταν από 6 έως 10 EUR/ha. Πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004 και, συνεπώς, προτού καταστεί δυνατή η χορήγηση γεωργικών επιδοτήσεων, υπήρχαν ελάχιστες συμβάσεις μίσθωσης για καλλιεργούμενες εκτάσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης που υπήρχαν χαρακτηρίζονταν κυρίως από γενικόλογη διατύπωση, ενώ στους όρους και στις προϋποθέσεις συνήθως δεν περιλαμβάνονταν συγκεκριμένες διευκρινίσεις. Οι συμβάσεις υπογράφονταν κατά κανόνα για περίοδο έως πέντε ετών και δεν προέβλεπαν ετήσια αύξηση του μισθώματος. Δεν καταβαλλόταν μίσθωμα για τυρφώνες, πόλντερ και πλημμυρικές πεδιάδες (γνωστές ως «άλλες εκτάσεις»)· δεν αποτελούσαν ακίνητα για την αγορά μισθώσεων.

(32) Κατά την περίοδο 2005-2009 το ετήσιο μίσθωμα για γεωργικές εκτάσεις στην Tartumaa αυξήθηκε σε 10-20 EUR/ha. Στις συμβάσεις μίσθωσης άρχισαν να συμπεριλαμβάνονται ρήτρες σχετικά με τη συντήρηση του γεωτεμαχίου, όπως η συντήρηση των συστημάτων αποστράγγισης. Ωστόσο, η χρήση λιπασμάτων, η χρήση ασβεστούχων βελτιωτικών εδάφους και η συντήρηση των ρείθρων απορροής δεν ρυθμίζονταν από τις συμβάσεις μίσθωσης, δεδομένου ότι, κατά κανόνα, οι δραστηριότητες αυτές αποτελούν ευθύνη του μισθωτή και εντάσσονται στο πλαίσιο της δραστηριότητας παραγωγής του. Η γενική διάρκεια ισχύος των συμβάσεων μίσθωσης οριζόταν στα πέντε έτη. Κατά την εν λόγω περίοδο, οι συμβάσεις δεν όριζαν συνήθως συντελεστή αύξησης του μισθώματος, ούτε καταβαλλόταν μίσθωμα για άλλες εκτάσεις.

(33) Κατά την περίοδο 2010–2014 οι ετήσιες τιμές μίσθωσης αυξήθηκαν περαιτέρω και κυμαίνονταν από 25 έως 60 EUR/ha. Οι συμβάσεις μίσθωσης άρχισαν να προβλέπουν αυτόματη ετήσια αύξηση 5 % επί του μισθώματος. Περιλάμβαναν επίσης ρήτρες για τη ρύθμιση της χρήσης της γης, οι οποίες αποσκοπούσαν στη διαφύλαξη της ποιότητας του εδάφους, όπως η εκπλήρωση αγροτεχνικών απαιτήσεων κ.λπ. Η γενική διάρκεια ισχύος των συμβάσεων μίσθωσης οριζόταν στα 5 έτη. Αναπτύχθηκε επίσης η αγορά μισθώσεων για άλλες εκτάσεις, η οποία υπαγόρευε ετήσιο μίσθωμα ύψους περίπου 10 EUR/ha.

(34) Επιπλέον, στην έκθεση της Uus Maa περιλαμβάνεται επίσης αξιολόγηση των λοιπών υποχρεώσεων, όπως η καταβολή φόρων, η συντήρηση και η βελτίωση των αγροτεμαχίων (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 26) που επιβλήθηκαν στην AS Tartu Agro στο πλαίσιο της σύμβασης μίσθωσης. Σύμφωνα με την έκθεση, οι συμβάσεις μίσθωσης που χρονολογούνταν από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 ήταν μάλλον υποτυπώδεις και χαρακτηρίζονταν από γενικόλογη διατύπωση. Κάλυπταν μόνο την τιμή και τους όρους πληρωμής, ενώ δεν επιβαλλόταν καμία ειδική υποχρέωση στους μισθωτές.

(35) Αργότερα (κυρίως από το 2005 και μετά) προστέθηκε στις συμβάσεις μίσθωσης η υποχρέωση καταβολής του έγγειου φόρου και άλλων σχετικών με τη μίσθωση φόρων από τον μισθωτή. Για αυταπόδεικτους λόγους, η συντήρηση των συστημάτων αποστράγγισης και των ρείθρων απορροής (συντήρηση λειτουργίας) συμπεριλήφθηκε στις συμβάσεις ως υποχρέωση του μισθωτή υπό την ιδιότητά του ως χρήστη και δικαιούχου.

(36) Σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, η κατασκευή νέου συστήματος αποστράγγισης αποτελεί επένδυση στα περιουσιακά στοιχεία του ιδιοκτήτη. Επενδύσεις αυτού του είδους συνεπάγονται σημαντική επιβάρυνση πέραν της καταβολής του μισθώματος και, ως εκ τούτου, προσδιορίζονται συνήθως χωριστά στις συμβάσεις μίσθωσης. Κατά την περίοδο 2010-2011 άρχισαν να προστίθενται στις συμβάσεις μίσθωσης διατάξεις σχετικά με την προβλεπόμενη χρήση γης και τη συνετή αγρονομική συμπεριφορά. Οι διατάξεις αυτές δεν διατυπώνονται με χρηματικούς όρους αλλά είναι γενικού χαρακτήρα και κάθε μισθωτής αποφασίζει τον τρόπο εφαρμογής τους, ανάλογα με τον τύπο καλλιέργειας, την τοποθεσία και τη φύση της έκτασης που μισθώνεται.

(37) Επομένως, η έκθεση της Uus Maa καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν ήταν σύνηθες να προστίθενται στις συμβάσεις μίσθωσης υποχρεώσεις όπως αυτές που επιβλήθηκαν στην AS Tartu Agro, και συγκεκριμένα διατάξεις σχετικά με επενδύσεις σε συστήματα συντήρησης ή έγγειες βελτιώσεις οι οποίες ανέρχονταν στο ύψος των δαπανών για την προστασία των καλλιεργειών και/ή τη χρήση ορυκτών και οργανικών λιπασμάτων, σε χρηματικά μετρήσιμη μορφή. Κατά τα λοιπά, στην έκθεση της Uus Maa δεν εξετάζεται η σύμβαση μίσθωσης μεταξύ της AS Tartu Agro και του υπουργείου ως προς τη διάρκειά της και τον αριθμό των εκμισθωμένων εκταρίων, εκτός από την αναφορά στη σημασία της διατήρησης της χρήσης της γης για τον προβλεπόμενο σκοπό, ιδίως όσον αφορά τη γονιμότητα του εδάφους, λαμβανομένης υπόψη της μακράς διάρκειας ισχύος της σύμβασης.

(38) Τέλος, η έκθεση της Uus Maa καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ρευστότητα του περιουσιακού στοιχείου μπορεί να θεωρηθεί υψηλής αξίας, εάν συνεκτιμηθούν η τοποθεσία, η έκταση και η κατάσταση της γης, αλλά επισημαίνει ότι το αποτέλεσμα της αξιολόγησης είναι μετρίου βαθμού ακρίβειας και ότι η πραγματική αγοραία τιμή μίσθωσης μπορεί να αποκλίνει κατά +/– 20 % από την τιμή που αναφέρεται στην έκθεση της Uus Maa (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 29-37).

2.5. **Άλλες πηγές αγοραίων τιμών**

(39) Στις 17 Απριλίου 2019 οι εθνικές αρχές υπέβαλαν στατιστικά στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Εσθονίας (στο εξής: Στατιστική Υπηρεσία) για τις αγοραίες τιμές των μισθωμάτων γεωργικών εκτάσεων. Η Στατιστική Υπηρεσία δημοσιεύει τα μισθώματα γεωργικών εκτάσεων από το 2009. Η Στατιστική Υπηρεσία είναι δημόσιος φορέας που συλλέγει και δημοσιεύει εθνικά στατιστικά στοιχεία, μεταξύ άλλων, τις τιμές μίσθωσης ανά εκτάριο χρησιμοποιούμενης γεωργικής έκτασης. Η στατιστική μεθοδολογία την οποία χρησιμοποιεί η Στατιστική Υπηρεσία για τα μισθώματα γεωργικών εκτάσεων βασίζεται σε μεθοδολογία που έχει εγκριθεί από την Eurostat ([5]). Τα μισθώματα που παρουσιάζονται κατωτέρω είναι στατιστικοί μέσοι όροι.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

Πίνακας

Το μίσθωμα για τη γεωργική έκταση (EUR/ha).

Κομητεία	Είδος έκτασης γης	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Σύνολο Εσθονίας	Συνολικές γεωργικές εκτάσεις	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Αρόσιμες εκτάσεις					43	50	55	54	60
	Μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις					30	38	38	40	47
Tartu	Συνολικές γεωργικές εκτάσεις					50	56	63	61	
Κομητεία	Αρόσιμες εκτάσεις					52	58	65	61	
	Μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις					39	44	45	62	

Πηγή: www.stat.ee

2.6. **Λόγοι για την κίνηση της διαδικασίας**

(40) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή δεν μπορούσε να αποκλείσει το γεγονός ότι το υπό εξέταση μέτρο συνεπάγεται ενδεχομένως κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ. Ειδικότερα, η Επιτροπή διατύπωσε αμφιβολίες ως προς το κατά πόσον το μίσθωμα που κατέβαλλε η AS Tartu Agro ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή, εξασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτόν οικονομικό πλεονέκτημα υπέρ της εν λόγω εταιρείας.

(41) Για να εξεταστεί το κατά πόσον οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους φορείς παρέχουν πλεονέκτημα στον αντισυμβαλλόμενό τους, πρέπει να αξιολογείται κατά πόσον η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε υπό συνήθεις συνθήκες της αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό, αν η μίσθωση περιουσιακών στοιχείων πραγματοποιείται μέσω ανοικτού, διαφανή, αμερόληπτου και άνευ όρων διαγωνισμού σύμφωνα με τις αρχές που διέπουν τις δημόσιες συμβάσεις ([6]), μπορεί κατά κανόνα να θεωρηθεί ότι οι εν λόγω συναλλαγές είναι σύμφωνες με τις συνθήκες λειτουργίας της αγοράς. Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας η Επιτροπή δεν μπορούσε να συμπεράνει ότι η διαδικασία του διαγωνισμού ήταν διαφανής, αμερόληπτη ή άνευ όρων (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 58 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας). Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές υπέβαλλαν την ανεξάρτητη έκθεση της Uus Maa, σύμφωνα με την οποία φαίνεται ότι το μίσθωμα που κατέβαλε η AS Tartu Agro ήταν χαμηλότερο από τις τιμές της αγοράς. Συνεπώς, δεν θα μπορούσε να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να έχει χορηγηθεί πλεονέκτημα στην AS Tartu Agro.

(42) Επιπλέον, φαινόταν ότι το πλεονέκτημα ήταν επιλεκτικό λαμβανομένου υπόψη ότι η μισθωμένη έκταση αφορούσε μόνο μία επιχείρηση, δηλαδή την AS Tartu Agro. Φαινόταν επίσης ότι πληρούνταν και τα άλλα στοιχεία του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, δηλαδή η χρήση κρατικών πόρων, η ενίσχυση σε επιχείρηση, η νόθευση του ανταγωνισμού και οι επιπτώσεις στις συναλλαγές (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 43-45 και 65-67 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας).

(43) Η Επιτροπή διατύπωσε επίσης αμφιβολίες σχετικά με το αν το μέτρο θα μπορούσε να κηρυχθεί συμβατό, δεδομένου ότι οι κρατικές ενισχύσεις υπό τη μορφή αδικαιολόγητα χαμηλών μισθωμάτων εκτάσεων γης συνιστούν ενισχύσεις λειτουργίας υπό την έννοια ότι μειώνουν τις συνήθεις λειτουργικές δαπάνες του δικαιούχου. Οι ενισχύσεις λειτουργίας θεωρούνται εκ πρώτης όψεως ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, ιδίως βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ ([7]).

3. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΣΘΟΝΙΑΣ

(44) Η Εσθονία εκτιμά ότι η εκμίσθωση της γεωργικής έκτασης στην AS Tartu Agro δεν εμπεριέχει στοιχεία κρατικής ενίσχυσης κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

(45) Η Εσθονία αμφισβητεί την παραδοχή ότι η διαδικασία του διαγωνισμού ενδέχεται να μην ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων.

([6]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 7ης Δεκεμβρίου 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, σκέψη 62· απόφαση του Δικαστηρίου της 3ης Δεκεμβρίου 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, σκέψη 20. Βλέπε επίσης την ερμηνευτική ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με το κοινοτικό δίκαιο που εφαρμόζεται στην ανάθεση συμβάσεων οι οποίες δεν καλύπτονται ή καλύπτονται εν μέρει από τις οδηγίες για τις «δημόσιες συμβάσεις» (ΕΕ C 179 της 1.8.2006, σ. 2).

([7]) Υπόθεση C-156/98, Γερμανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2000:467, σκέψη 30, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-71/09 P, C-73/09 P και C-76/09 P, Comitato «Venezia vuole vivere» κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2011:368, σκέψη 136 και υπόθεση T-459/93, Siemens κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:1995:100, σκέψη 48.

(46) Καταρχάς, η εθνική νομοθεσία, ως ίσχυε κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης, τηρήθηκε κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού. Η διαδικασία όσον αφορά τη μίσθωση έκτασης κρατικής ιδιοκτησίας ρυθμιζόταν από τον νόμο περί κρατικών περιουσιακών στοιχείων ([8]) (Riigivaraseadus) και διενεργήθηκε σύμφωνα με τον κανονισμό αριθ. 285 της κυβέρνησης της Δημοκρατίας της Εσθονίας, της 1ης Αυγούστου 1995, για την έγκριση των κανόνων σχετικά με την εκχώρηση της χρήσης κρατικών περιουσιακών στοιχείων (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine ([9]), στο εξής: κανόνες).

(47) Όσον αφορά τη διαφάνεια και την αμεροληψία, οι εσθονικές αρχές διευκρινίζουν ότι η Aiu Põllumajanduse OÜ εξαιρέθηκε από τις διαπραγματεύσεις διότι δεν πληρούσε τις απαιτήσεις που καθορίζονταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 21–22). Ειδικότερα, στην αίτησή της δεν περιλαμβανόταν ούτε η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της για τη συμμετοχή της στον διαγωνισμό ούτε το δελτίο καταχώρισης της εταιρείας στο εμπορικό μητρώο, στοιχείο με το οποίο θα μπορούσε να αποδείξει τη νομική της ικανότητα. Το γεγονός ότι η προσκόμιση των εν λόγω εγγράφων ήταν υποχρεωτική καθίσταται σαφές στα σημεία 32 και 55 των κανόνων. Τα έγγραφα αυτά είναι απαραίτητα προκειμένου η αρμόδια αρχή για τη διεξαγωγή του διαγωνισμού να μπορεί να βεβαιωθεί ότι η επιχείρηση υπάρχει πράγματι και ότι το πρόσωπο που υποβάλλει την προσφορά είναι εξουσιοδοτημένο να εκπροσωπεί τη νομική οντότητα.

(48) Η Aiu Põllumajanduse OÜ δεν υπέβαλε τις εν λόγω πληροφορίες και, ως εκ τούτου, το υπουργείο ήταν υποχρεωμένο να εξαιρέσει τη συγκεκριμένη εταιρεία από τον διαγωνισμό, σύμφωνα με το σημείο 33 των κανόνων. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, δεν υπήρχαν στοιχεία μεροληψίας ούτε έλλειψης διαφάνειας στη διαδικασία του διαγωνισμού.

(49) Όσον αφορά το επιχειρηματικό σχέδιο, οι εσθονικές αρχές διευκρινίζουν ότι το 2000 δεν προβλέπονταν ειδικές απαιτήσεις, αλλά ότι είναι σύνηθες ένα επιχειρηματικό σχέδιο να περιλαμβάνει τμήματα στα οποία περιγράφονται επιχειρηματικές ιδέες, πόροι, οικονομικές προβλέψεις (συμπεριλαμβανομένης ανάλυσης κόστους-οφέλους), αξιολόγηση κινδύνων κ.λπ. Σκοπός του απαιτούμενου επιχειρηματικού σχεδίου ήταν να καταστεί δυνατή η αξιολόγηση του οράματος του προσφέροντος και των δυνατοτήτων χρήσης της γεωργικής έκτασης, συμπεριλαμβανομένου του εφοδιασμού του εθνικού αποθέματος σπόρων προς σπορά και του πολλαπλασιασμού των ποικιλιών σπόρων προς σπορά υψηλής απόδοσης σύμφωνα με τα πρότυπα του ΟΟΣΑ βάσει των παρεχόμενων οικονομικών προβλέψεων.

(50) Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, το επιχειρηματικό σχέδιο της AS Tartu Agro περιείχε τις πληροφορίες που απαιτούνταν για τη λήψη των αποφάσεων. Καθόριζε τους στρατηγικούς στόχους της επιχείρησης και τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την επίτευξη των στόχων αυτών, ενώ παρείχε επίσης πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική κατάσταση και το προσωπικό της επιχείρησης, αναλυτικές περιγραφές έργων, αρχές εμπορίας, οικονομικές προβλέψεις, καθώς και αξιολόγηση κινδύνων.

(51) Στο επιχειρηματικό σχέδιο της Aiu Põllumajanduse OÜ δεν περιλαμβάνονταν διευκρινίσεις ως προς τον τρόπο υλοποίησης του οράματος της επιχείρησης. Στην έκθεση της επιτροπής αξιολόγησης παρατίθενται οι ακόλουθες διαπιστώσεις: «Το επιχειρηματικό σχέδιο που υποβλήθηκε δεν πληροί τις απαιτήσεις· δεν περιλαμβάνει απολύτως καμία ανάλυση και κανέναν σχεδιασμό. Η προσφορά του μισθώματος ανέρχεται σε 200 EEK/ha, αλλά δεν καθίσταται σαφές με ποιον τρόπο θα διασφαλιστεί η καταβολή του μισθώματος». Επομένως, οι εσθονικές αρχές έκριναν ότι δεν παρεχόταν καμία διαβεβαίωση ότι η χρηματοοικονομική κατάσταση, η πείρα και η ικανότητα της Aiu Põllumajanduse OÜ θα της επέτρεπαν να καταβάλλει το μίσθωμα που πρότεινε στην προσφορά της καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μίσθωσης. Ομοίως, δεν είχε καταστεί σαφής ο τρόπος με τον οποίο η Aiu Põllumajanduse OÜ θα μπορούσε να διασφαλίσει την εκπλήρωση των απαιτήσεων που καθορίζονταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού.

(52) Όσον αφορά το ερώτημα αν ο διαγωνισμός ήταν άνευ όρων, οι εσθονικές αρχές επισημαίνουν ότι η απόφαση για την επιβολή πρόσθετης απαίτησης στον διαγωνισμό, βάσει της οποίας έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro, δεν υπόκειτο σε όρους. Ο σκοπός για τον οποίο προβλέφθηκε ο εν λόγω όρος στην προκήρυξη του διαγωνισμού δεν αφορούσε τις δραστηριότητες τις οποίες ασκούσε η AS Tartu Agro ως εταιρεία, αλλά συνδεόταν, αντιθέτως, με τη γεωργική παραγωγή της, και συγκεκριμένα με την ανάγκη και την υποχρέωση του πολλαπλασιασμού συγκεκριμένων ποικιλιών σπόρων προς σπορά υψηλής απόδοσης, οι οποίες πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, καθώς και της αποθήκευσής τους για το εθνικό απόθεμα σπόρων προς σπορά. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, η συγκεκριμένη απαίτηση ήταν αντικειμενικά αιτιολογημένη.

(53) Επιπλέον, κατά την άποψη των εσθονικών αρχών, η απαίτηση πολλαπλασιασμού και αποθήκευσης σπόρων προς σπορά ήταν αντικειμενική και επέτρεπε σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να συμμετάσχουν στον διαγωνισμό. Δεν υπαγορευόταν συγκεκριμένη μέθοδος για τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό. Απεναντίας, ο στόχος ήταν να εξασφαλιστεί η δυνατότητα συμμετοχής όσο το δυνατόν ευρύτερου φάσματος γεωργικών επιχειρήσεων στον διαγωνισμό. Για τον λόγο αυτόν, το υπουργείο δεν επέβαλε χρονικούς ή χωρικούς περιορισμούς για την εκπλήρωση της απαίτησης συνέχισης της γεωργικής παραγωγής και κάθε ενδιαφερόμενος που επιθυμούσε να συμμετάσχει στον διαγωνισμό είχε τη δυνατότητα να αποφασίσει ο ίδιος τον τρόπο εκπλήρωσης της υποχρέωσης πολλαπλασιασμού και αποθήκευσης των εν λόγω ποικιλιών σπόρων προς σπορά.

([8]) Νόμος περί κρατικών περιουσιακών στοιχείων, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Κανονισμός αριθ. 285 της κυβέρνησης της Δημοκρατίας της Εσθονίας, της 1ης Αυγούστου 1995, για την έγκριση των κανόνων σχετικά με την εκχώρηση της χρήσης κρατικών περιουσιακών στοιχείων, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Αρχικά, η εν λόγω απαίτηση τόσο όσον αφορά τον πολλαπλασιασμό σπόρων προς σπορά, οι οποίοι πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, όσο και την αποθήκευσή τους για το εθνικό απόθεμα σπόρων προς σπορά, είχε προβλεφθεί βάσει της απόφασης αριθ. 55 του υπουργού Γεωργίας της 30ής Απριλίου 1997. Η απόφαση αυτή επέβαλλε τον πολλαπλασιασμό και την αποθήκευση των σπόρων προς σπορά στον προκάτοχο της AS Tartu Agro, δηλαδή στην Tartu State Farm.

(55) Βάσει των προαναφερομένων, οι εσθονικές αρχές θεωρούν ότι η διαδικασία του διαγωνισμού διεξήχθη κατά τρόπο διαφανή, αμερόληπτο και άνευ όρων.

(56) Οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται περαιτέρω ότι η αξία του μισθώματος αντιστοιχούσε στην αγοραία αξία για τους ακόλουθους λόγους: πρώτον, η ποιότητα της γης δεν ελήφθη υπόψη με ορθό τρόπο στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, διότι τουλάχιστον το 12,34 % της μισθωμένης έκτασης είναι ακατάλληλη για γεωργική παραγωγή. Για την ακρίβεια, συνολική έκταση 377,92 ha περιλαμβάνει i) 42,4 ha δασικών εκτάσεων, ii) 260,5 ha μόνιμων χορτολιβαδικών εκτάσεων [πρόκειται συγκεκριμένα για την πλημμυρική πεδιάδα του Emajõgi (φυσική χορτολιβαδική έκταση)], και iii) 75,02 ha οδών, μονοπατιών και τάφρων μεταξύ κτηματολογικών μονάδων. Επίσης, υπάρχουν οδοί, μονοπάτια και τάφροι στο εσωτερικό των κτηματολογικών μονάδων, η συνολική έκταση των οποίων δεν έχει καταγραφεί.

(57) Δεύτερον, κατά τον χρόνο διεξαγωγής του διαγωνισμού η οικονομική ικανότητα των παραγωγών γεωργικών προϊόντων στην Εσθονία ήταν πολύ χαμηλή. Σύμφωνα με πληροφορίες του 2001, η μέση έκταση μιας γεωργικής εκμετάλλευσης ήταν 15,6 ha. Συνολικά, υπήρχαν 24 εκμεταλλεύσεις με έκταση άνω των 2 000 ha, από τις οποίες μόνον 8 ήταν συγκρίσιμες με το αντικείμενο του διαγωνισμού από πλευράς συνολικής επιφάνειας χρησιμοποιούμενης γεωργικής έκτασης άνω των 3 000 ha. Κατά συνέπεια, υπήρχε μόνο πολύ περιορισμένος αριθμός παραγωγών γεωργικών προϊόντων που ενδιαφέρονταν για τη μίσθωση γεωργικής έκτασης άνω των 3 000 ha προς χρήση για τους προβλεπόμενους σκοπούς και που ήταν διατεθειμένοι να αναλάβουν τον κίνδυνο, αλλά διέθεταν και την ικανότητα για να το πράξουν.

(58) Τρίτον, η ανύπαρκτη αγορά μισθώσεων επέβαλλε επίσης περιορισμούς στο πιθανό μίσθωμα. Κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης οι εκτάσεις γης εκχωρούνταν συνήθως προς χρήση δωρεάν ώστε να αποτρέπεται η εγκατάλειψή τους. Για τον λόγο αυτόν, το υπουργείο έπρεπε να επιδείξει ταυτόχρονα σύνεση και ευελιξία κατά τον καθορισμό των απαιτήσεών του.

(59) Τέταρτον, οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι το σύνολο των δαπανών της AS Tartu Agro (όπως ορίζονται στην αιτιολογική σκέψη 26) θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελεί μέρος του εισοδήματος του υπουργείου από εκμισθώσεις.

(60) Ως προς το σημείο αυτό, οι εσθονικές αρχές υπογραμμίζουν ότι οι επενδύσεις στο σύστημα αποστράγγισης δεν αποτελούν ζήτημα επιλογής, αλλά επιβάλλονται από τη σύμβαση μίσθωσης και από τον νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 1 του νόμου περί εγγείων βελτιώσεων (Maaparandusseadus) ([10]) που ήταν τότε σε ισχύ, η συντήρηση ενός εγγειοβελτιωτικού συστήματος αποτελούσε υποχρέωση του ιδιοκτήτη της γης, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση του Δημοσίου. Σύμφωνα, ωστόσο, με τη σύμβαση μίσθωσης, η AS Tartu Agro είχε την υποχρέωση να διατηρεί τα βασικά μέρη και παραρτήματα της μισθωμένης έκτασης σε κατάσταση που να αντικατοπτρίζει ορθή διαχείριση, καθώς και να τα αντικαθιστά, εάν κρινόταν αναγκαίο, χωρίς να έχει δικαίωμα να αιτηθεί την επιστροφή των δαπανών από το Δημόσιο για το κόστος των εν λόγω επενδύσεων. Οι εσθονικές αρχές προβάλλουν εν προκειμένω το επιχείρημα ότι κάθε ιδιώτης επενδυτής που ενεργεί υπό οποιεσδήποτε συνθήκες της αγοράς θα είχε συμφέρον να μετακυλίσει τόσο τις εν λόγω υποχρεώσεις όσο και τον σχετικό κίνδυνο στον μισθωτή.

(61) Βάσει των λόγων αυτών, οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ότι οι συγκεκριμένες επενδύσεις στο σύστημα αποστράγγισης αποτελούν μέρος του εισοδήματος του υπουργείου από εκμισθώσεις, επιπλέον του πληρωτέου μισθώματος βάσει της σύμβασης, και θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση του κατά πόσον η σύμβαση μίσθωσης συνάδει με τους όρους της αγοράς.

(62) Όσον αφορά τις δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, οι εσθονικές αρχές υποστηρίζουν ότι ήταν καίριας σημασίας για την εξασφάλιση της δυνατότητας χρήσης της γεωργικής έκτασης για μεγαλύτερο διάστημα. Χωρίς τις εν λόγω δαπάνες, θα μειωνόταν τόσο η ποιότητα της μισθωμένης γεωργικής έκτασης όσο και η οικονομική αξία της. Το γεγονός ότι οι δαπάνες της AS Tartu Agro για τη βελτίωση του ισοζυγίου θρεπτικών συστατικών του εδάφους είχαν ως αποτέλεσμα τη σταθεροποίηση της γονιμότητας του εδάφους επιβεβαιώνεται από το κέντρο γεωργικής έρευνας. Συνεπώς, η σύναψη της σύμβασης μίσθωσης υπό τη συγκεκριμένη μορφή ήταν ταυτόχρονα επικερδής αλλά και αναγκαία για το Δημόσιο. Η επιβολή των εν λόγω υποχρεώσεων στον μισθωτή σήμαινε ότι το Δημόσιο δεν ήταν υποχρεωμένο να αναλάβει το ίδιο τις δαπάνες, αλλά μπορούσε να τις μετακυλίσει στην AS Tartu Agro, επιπλέον του μισθώματος.

(63) Όσον αφορά την καταβολή των φόρων, σύμφωνα με τα άρθρα 3 έως 10 του νόμου περί εγγείου φόρου ([11]) (Maamaksuseadus), ο έγγειος φόρος πρέπει να καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη ή τον χρήστη της γης. Ο χρήστης της γης θα πρέπει να καταβάλει τον φόρο εάν η έκταση δεν έχει εγγραφεί εκ νέου στο κτηματολόγιο σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στον νόμο περί αγροτικής μεταρρύθμισης (Maareformi seadus). Σύμφωνα με τις εν λόγω νομοθετικές διατάξεις, η δέσμευση για την καταβολή του έγγειου φόρου εναπόκειτο στο εσθονικό Δημόσιο.

([10]) Νόμος περί εγγείων βελτιώσεων, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Νόμος περί εγγείου φόρου, RT I 1996, 41, 797.

(64) Επομένως, οι εσθονικές αρχές είναι της άποψης ότι το μίσθωμα, σε συνδυασμό με το μέγεθος των λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων, ήταν σύμφωνο με τους όρους της αγοράς, δεδομένου ότι ήταν τουλάχιστον συγκρίσιμο με, ή υψηλότερο από, το τίμημα ενός μισθώματος για την υπό εξέταση αγορά.

(65) Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, το υπουργείο επιθυμούσε να εισπράξει τα μέγιστα δυνατά έσοδα από τη μίσθωση της έκτασης.

(66) Οι εσθονικές αρχές φρονούν επίσης ότι η πρόκριση της υπογραφής της σύμβασης με την AS Tartu Agro, κατόπιν της ολοκλήρωσης του διαγωνισμού, δεν ήταν επιλεκτικού χαρακτήρα διότι η διαδικασία επιλογής της AS Tartu Agro διεξήχθη κατά τρόπο διαφανή, αμερόληπτο και άνευ όρων. Στο πλαίσιο της εν λόγω διαδικασίας επιλογής, το Δημόσιο ενήργησε ορθολογικά, επιδεικνύοντας δέουσα επιμέλεια, και σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία που ήταν σε ισχύ κατά τον χρόνο διεξαγωγής της διαδικασίας του διαγωνισμού. Ομοίως, οι εσθονικές αρχές δεν συμφωνούν με την εκτίμηση της Επιτροπής που περιλαμβάνεται στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, σύμφωνα με την οποία το μέτρο είναι πιθανό να νοθεύει τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών. Οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι η Επιτροπή δεν εξηγεί ποιες είναι οι επιπτώσεις της σύμβασης μίσθωσης ούτε με ποιον ακριβώς τρόπο νοθεύει τον ανταγωνισμό. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο να είναι αμιγώς υποθετική η πιθανότητα να νοθεύει η σύμβαση μίσθωσης τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

(67) Τέλος, οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι, ακόμη και αν η Επιτροπή υιοθετεί την άποψη ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, δεν είναι δυνατόν να προβληθούν ισχυρισμοί σχετικά με πράξεις ή συναλλαγές που αφορούν κρατική ενίσχυση πριν από την πρωτοκόλληση της καταγγελίας στις 28 Ιουλίου 2014.

4. **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ**

Παρατηρήσεις της AS Tartu Agro

(68) Η AS Tartu Agro ισχυρίζεται ότι δεν έλαβε παράνομη κρατική ενίσχυση από την εσθονική κυβέρνηση το 2000 διότι θεωρεί ότι δεν αποκόμισε κανένα οικονομικό πλεονέκτημα σε καμία χρονική στιγμή κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης μίσθωσης.

(69) Σύμφωνα με την AS Tartu Agro, η σύμβαση μίσθωσης συνάφθηκε μέσω διαφανούς, αμερόληπτου και άνευ όρων διαγωνισμού, κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας κατά τον χρόνο υπογραφής της, και τούτο για τους ακόλουθους λόγους.

(70) Τα απαιτούμενα έγγραφα για τη συμμετοχή στον διαγωνισμό προσδιορίζονταν στο σημείο 32 των κανόνων.

(71) Όσον αφορά το ζήτημα σχετικά με το αν ο διαγωνισμός ήταν άνευ όρων, η AS Tartu Agro επικαλείται το γεγονός ότι ήταν σημαντικό να διασφαλιστεί ότι η εταιρεία διέθετε μέσα παραγωγής, υπό τη μορφή γεωργικής έκτασης, πριν από την πώληση των μετοχών της το 2001 (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 12). Σε αντίθετη περίπτωση, κανείς δεν θα επιθυμούσε να αγοράσει τις μετοχές της AS Tartu Agro, που σημαίνει ότι η αξία τους θα είχε πέσει στο μηδέν. Εάν συνέβαινε αυτό, το Δημόσιο δεν θα αποτελούσε ιδιώτη επενδυτή που ενεργεί σύμφωνα με τις αρχές της οικονομίας της αγοράς. Επομένως, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η πώληση των μετοχών και να εξασφαλιστεί επίσης η υψηλότερη δυνατή τιμή τους, η μίσθωση της γης έπρεπε να συνδυαστεί με τον όρο της συνέχισης των γεωργικών δραστηριοτήτων της AS Tartu Agro. Σύμφωνα με την AS Tartu Agro, ο όρος αυτός προβλέφθηκε στο πλαίσιο διαγωνισμού με επαρκώς ανοικτό τρόπο, ώστε να παρέχεται σε όλους τους υποψηφίους η δυνατότητα να παρουσιάσουν το δικό τους όραμα, καθώς και τον τρόπο υλοποίησής του.

(72) Επιπλέον, η AS Tartu Agro διευκρινίζει ότι η εταιρεία ήταν στρατηγικής σημασίας για την εσθονική κυβέρνηση, δεδομένου ότι είχε οριστεί ως κέντρο σπόρων προς σπορά και ως μονάδα κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών για το υπουργείο. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 13 Οκτωβρίου 1997 το συμβούλιο του συστήματος του ΟΟΣΑ για την πιστοποίηση των ποικιλιών των σπόρων προς σπορά που προορίζονται για διεθνές εμπόριο έλαβε την απόφαση να κάνει δεκτή την Εσθονία στα συστήματα του ΟΟΣΑ για την πιστοποίηση των ποικιλιών σπόρων προς σπορά και, ως εκ τούτου, η AS Tartu Agro συμπεριλήφθηκε στο σύστημα καλλιέργειας σπόρων προς σπορά του ΟΟΣΑ. Επομένως, η AS Tartu Agro κλήθηκε να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο ως κέντρο σπόρων προς σπορά με τη διασφάλιση του πολλαπλασιασμού των πιστοποιημένων σπόρων προς σπορά και τη διατήρηση του εθνικού αποθέματος σπόρων προς σπορά.

(73) Η AS Tartu Agro λειτουργεί επίσης ως μονάδα κατάρτισης και διεξαγωγής δοκιμών για το Πανεπιστήμιο Βιοεπιστημών της Εσθονίας στα πεδία της κτηνιατρικής, της ζωικής παραγωγής, της ζωικής γενετικής, της αναπαραγωγής ζώων και της συνεργασίας στον τομέα της φυτοπροστασίας. Συνεπώς, η AS Tartu Agro ήταν (και εξακολουθεί να είναι) ιδιαιτέρως χρήσιμη για την εσθονική κυβέρνηση όσον αφορά την υλοποίηση εκπαιδευτικών στόχων.

(74) Βάσει των προαναφερομένων, η AS Tartu Agro εκτιμά ότι δεν αποκόμισε κανένα πλεονέκτημα με τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης.

(75) Επιπλέον, η AS Tartu Agro ισχυρίζεται ότι η σύμβαση μίσθωσης πληροί τους όρους της αγοράς για τους ακόλουθους λόγους.

(76) Η AS Tartu Agro προβάλλει το επιχείρημα ότι οι συμβαλλόμενοι μιας σύμβασης μίσθωσης δεν μπορούν να τροποποιήσουν τη σύμβαση ή να υπαναχωρήσουν από αυτή μονομερώς, ακόμη και αν οι συνθήκες της αγοράς μεταβληθούν κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης. Αυτό προκύπτει από το εσθονικό δίκαιο των συμβάσεων (άρθρο 8 παράγραφος 2 του νόμου περί ενοχικού δικαίου ([12])), το οποίο ορίζει ότι οι συμβάσεις είναι δεσμευτικές για τους συμβαλλομένους. Κατά συνέπεια, οι συμβαλλόμενοι της σύμβασης δεν μπορούν να προσαρμόζουν διαρκώς μια μακροπρόθεσμη σύμβαση στις συνθήκες της αγοράς.

(77) Η AS Tartu Agro ισχυρίζεται περαιτέρω ότι το μίσθωμα και οι πρόσθετες υποχρεώσεις του μισθωτή (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 25 και 26) αποτελούν αμοιβαία και άρρηκτα συνδεδεμένα στοιχεία και πρέπει να θεωρούνται ενιαίο κοινό πραγματικό εισόδημα από εκμισθώσεις. Το Δημόσιο ενήργησε ως συνετός ιδιοκτήτης όταν επέβαλε την υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων με σκοπό τη διατήρηση τόσο της αξίας της μισθωμένης έκτασης όσο και της γονιμότητας του εδάφους της. Κατά την άποψη της AS Tartu Agro, το Δημόσιο το έπραξε αυτό με σκοπό να διασφαλιστεί η αύξηση της αξίας της γης σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, στοιχείο που καταδεικνύει ότι ενήργησε σύμφωνα με την αρχή του ιδιώτη επενδυτή υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς.

(78) Όσον αφορά τις ετήσιες επενδύσεις στο σύστημα αποστράγγισης, η AS Tartu Agro επένδυσε συνολικά 1 458 611 EUR σε έγγειες βελτιώσεις κατά τη διάρκεια των 16 πρώτων ετών της σύμβασης, ήτοι κατά μέσο όρο 91 163 EUR ετησίως. Το ποσό αυτό είναι κατά 3,57 φορές υψηλότερο από το απαιτούμενο ποσό που προβλεπόταν στη σύμβαση μίσθωσης.

(79) Η υποχρέωση υλοποίησης επενδύσεων της τάξης τουλάχιστον των 400 000 EEK (25 565 EUR) ετησίως για την αναμόρφωση (δηλαδή όχι απλώς για τη συντήρηση) των εγγειοβελτιωτικών συστημάτων επιβλήθηκε στον μισθωτή σε μια εποχή κατά την οποία δεν συνηθιζόταν η επιβολή τέτοιου είδους υποχρεώσεων, όπως διαπιστώνεται και στην έκθεση της Uus Maa. Επομένως, επρόκειτο για σημαντική υποχρέωση του μισθωτή, επιπλέον του μισθώματος. Για το Δημόσιο αποτελούσε σαφώς επωφελή και σημαντική υποχρέωση και, ως εκ τούτου, συνδεόταν αναπόφευκτα με το μίσθωμα.

(80) Όσον αφορά τις δαπάνες του μισθωτή για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους της, η AS Tartu Agro ισχυρίζεται ότι οι εν λόγω υποχρεώσεις ήταν σημαντικές για το Δημόσιο στο πλαίσιο της εκμίσθωσης εκτάσεων γης για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Παρότι η βελτίωση της γονιμότητας του εδάφους είναι προς το συμφέρον του μισθωτή, επωφελείται επίσης και το Δημόσιο, υπό την έννοια ότι αυξάνεται η αξία της γης, όπως επιβεβαιώνεται και από το κέντρο γεωργικής έρευνας. Για την AS Tartu Agro, οι εν λόγω υποχρεώσεις συνεπάγονταν δαπάνες της τάξης των 3 981 000 EEK (254 432 EUR) ετησίως.

(81) Σύμφωνα με την AS Tartu Agro, στοιχεία που συλλέχθηκαν από το δίκτυο γεωργικής λογιστικής πληροφόρησης καταδεικνύουν ότι το έτος 2000 οι ειδικές δαπάνες για τη φυτική παραγωγή ανά εκτάριο στην Εσθονία ανέρχονταν κατά μέσο όρο σε 43,42 EUR/ha. για τους παραγωγούς γαλακτοκομικών προϊόντων συγκρίσιμου μεγέθους με την AS Tartu Agro, οι εν λόγω δαπάνες ανέρχονταν κατά μέσο όρο σε 28,57 EUR/ha. Στη σύμβαση μίσθωσης, ωστόσο, το ύψος των δαπανών για τη βελτίωση της γονιμότητας του εδάφους οριζόταν τουλάχιστον στα 82,36 EUR/ha, ποσό που είναι σημαντικά υψηλότερο από τον μέσο όρο στην Εσθονία για εκείνη την περίοδο.

(82) Όσον αφορά τους φόρους, σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφος 1 του νόμου περί εγγείου φόρου ([13]), ο έγγειος φόρος θα πρέπει να καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη της γης, εκτός εάν ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής έχουν συμφωνήσει διαφορετικά.

(83) Στην υπό κρίση υπόθεση, συμφωνήθηκε ότι η AS Tartu Agro θα έπρεπε να καταβάλλει τον έγγειο φόρο και τυχόν άλλους φόρους που συνδέονταν με το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης. Σύμφωνα με την AS Tartu Agro, η νομική υποχρέωση καταβολής έγγειου φόρου που βάρυνε τον ιδιοκτήτη της γης κατέστη πρόσθετη υποχρέωση για τον μισθωτή. Ως εκ τούτου, η καταβολή του φόρου πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την αξιολόγηση του ύψους του μισθώματος.

(84) Η AS Tartu Agro ισχυρίζεται περαιτέρω ότι σημαντικό τμήμα της μισθωμένης έκτασης δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς της γεωργικής παραγωγής και παραπέμπει εν προκειμένω στην έκθεση της Uus Maa, σύμφωνα με την οποία μόνο 2 833,596 ha της εν λόγω έκτασης γης είναι αρόσιμες εκτάσεις. Η υπόλοιπη έκταση περιλαμβάνει 116,58 ha φυσικών χορτολιβαδικών εκτάσεων, 44,06 ha δασικών εκτάσεων, 0,3 ha ζωνών περιορισμού της κυκλοφορίας και 76,3348 ha άλλων εκτάσεων (για παράδειγμα, οδών και τάφρων, καθώς και πλημμυρισμένων εκτάσεων γης). Περίπου ακόμη 283 ha αρόσιμων εκτάσεων αποτελούνται από μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις, οι οποίες δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για σκοπούς γεωργικής παραγωγής και για τις οποίες δεν καταβάλλεται καμία γεωργική ενίσχυση στην AS Tartu Agro, αλλά οι οποίες απαιτείται, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, να διατηρούνται ως μόνιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις. Συνεπώς, από τα συνολικά 3 061,9 ha της μισθωμένης έκτασης, μόνο τα 2 550,596 ha, ήτοι το 83,3 %, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον προβλεπόμενο σκοπό τους. Το υπόλοιπο 16,7 % δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς γεωργικής παραγωγής. Σε αυτή τη βάση, η AS Tartu Agro ισχυρίζεται ότι το πραγματικό μίσθωμα ανά εκτάριο είναι κατά 16,7 % υψηλότερο από το μίσθωμα που ορίζεται στη σύμβαση.

([12]) Νόμος περί ενοχικού δικαίου, RT I, 31.12.2016, 7· διατίθεται στην ακόλουθη διεύθυνση: www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Νόμος περί εγγείου φόρου, RT I, 10.11.2016, 10· διατίθεται στην ακόλουθη διεύθυνση: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Επιπλέον, το καθαρό μίσθωμα που ορίζεται στη σύμβαση μίσθωσης αυξήθηκε κατά περισσότερο από 100 φορές στη διάρκεια των πρώτων 16 ετών ισχύος της σύμβασης (από 0,21 EUR/ha σε 27,24 EUR/ha), ενώ στην έκθεση της Uus Maa αναφέρεται ότι η αγοραία τιμή αυξήθηκε με βραδύτερο (υποδεκαπλάσιο) ρυθμό. Η AS Tartu Agro ισχυρίζεται επίσης ότι δεν είναι σωστό να συγκρίνεται η συγκεκριμένη σύμβαση με συμβάσεις μίσθωσης μικρότερης έκτασης και συντομότερης διάρκειας ισχύος, διότι τα κίνητρα του μισθωτή και του εκμισθωτή και, κατ' επέκταση, η εξισορρόπηση των συμβατικών υποχρεώσεων στο πλαίσιο αυτών των συμβάσεων διαφέρουν σημαντικά από τα αντίστοιχα κίνητρα της επίμαχης σύμβασης μίσθωσης.

Παρατηρήσεις του καταγγέλλοντος

(86) Όσον αφορά τη διαδικασία του διαγωνισμού, ο καταγγέλλων εφιστά την προσοχή στο γεγονός ότι στους όρους και στις προϋποθέσεις του διαγωνισμού δεν αναφέρεται καμία υποχρέωση όπως η καταβολή του έγγειου φόρου, η υλοποίηση ετήσιων επενδύσεων στο σύστημα αποστράγγισης και οι δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους (στο εξής: λοιπές υποχρεώσεις).

(87) Όσον αφορά τις δαπάνες σχετικά με τις υποχρεώσεις για τη συντήρηση της γης και τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, ο καταγγέλλων ισχυρίζεται ότι το υπουργείο αναγνώρισε το γεγονός ότι δεν έλεγξε αν η AS Tartu Agro τηρούσε τις εν λόγω υποχρεώσεις. Επομένως, το υπουργείο δεν είναι σε θέση να προσκομίσει κανένα έγγραφο που να αποδεικνύει ότι οι δαπάνες αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στο μίσθωμα. Κατά γενικό κανόνα, ο καταγγέλλων είναι της άποψης ότι οι λοιπές υποχρεώσεις δεν θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση του ύψους του μισθώματος.

(88) Όσον αφορά την έκταση του αγροτεμαχίου, ο καταγγέλλων επισημαίνει ότι, βάσει των στοιχείων από τη δικτυακή πύλη γεωγραφικών πληροφοριών (Geoportal) του συμβουλίου κτηματολογίου, το 2016 η ακριβής έκταση του αντικειμένου της σύμβασης μίσθωσης ήταν 3 053,59 εκτάρια. Η απόκλιση από την έκταση που προσδιορίζεται στη σύμβαση μίσθωσης προκύπτει από το γεγονός ότι τα τελευταία έτη το υπουργείο προέβη σε αναδασμό και επανεγγραφή ορισμένων εγγεγραμμένων αγροτεμαχίων στο κτηματολόγιο, αλλά οι μεταβολές αυτές δεν έχουν συμπεριληφθεί ακόμη στη σύμβαση μίσθωσης. Από την έκταση αυτή, τα 2 831,55 ha αντιστοιχούν σε αμιγώς αρόσιμες εκτάσεις (92,73 %) και τα 1 033,00 εκτάρια σε διαχειριζόμενες χορτολιβαδικές εκτάσεις (3,38 %). Μόνον ένα αγροτεμάχιο με έκταση 26,60 ha εξαιρείται άμεσα από τη γεωργική χρήση διότι το 90 % της επιφάνειάς του καλύπτεται πράγματι από δασική έκταση. Ο καταγγέλλων αναφέρει ότι το υπουργείο εκχώρησε επίσης στην AS Tartu Agro ετήσια άδεια ξυλείας για τη διαχείριση της εν λόγω δασικής έκτασης.

(89) Επιπλέον, μόνο το 3,02 % του αντικειμένου της σύμβασης μίσθωσης εμπίπτει στην κατηγορία «άλλες εκτάσεις». Ο χαρακτηρισμός καλύπτει όλες τις συνδεόμενες οδούς, καθώς και τα ρείθρα και τις τάφρους απορροής του οδικού δικτύου, τις ακαλλιέργητες παρυφές αγρών, τις περιοχές πρασίνου και τους σωρούς βράχων μέσα στους αγρούς, τις γέφυρες, τα αναχώματα, τους οχετούς ομβρίων υδάτων, τις βαλτώδεις περιοχές κ.λπ. Η AS Tartu Agro χορήγησε επίσης στους εργαζομένους της άδεια χρήσης των παρυφών ενός αγροτεμαχίου για την εκμετάλλευση γεωργικών κλήρων και θερμοκηπίων. Επομένως, η συνολική οικονομικά εκμεταλλεύσιμη γεωργική έκταση του αντικειμένου της σύμβασης μίσθωσης καλύπτει επιφάνεια 2 934,85 ha (96,11 %). Για τους λόγους αυτούς, ο καταγγέλλων αμφισβητεί τη θέση του υπουργείου σύμφωνα με την οποία το 12 % του αντικειμένου της μίσθωσης εξαιρείται από τους σκοπούς της γεωργικής χρήσης.

(90) Επιπλέον, στοιχεία που προέρχονται από τον διαδικτυακό χάρτη του συμβουλίου γεωργικών μητρώων και πληροφόρησης της Εσθονίας ([14]) καταδεικνύουν ότι η AS Tartu Agro υπέβαλε αιτήσεις για τη χορήγηση γεωργικών ενισχύσεων από την ΕΕ για έκταση 2 900,81 ha, η οποία αντιστοιχεί στο 95,00 % του αντικειμένου της μίσθωσης. Οι αιτήσεις αφορούν ενιαίες στρεμματικές ενισχύσεις, ενισχύσεις για γεωργικές πρακτικές επωφελείς για το κλίμα και το περιβάλλον, καθώς και την παροχή στήριξης για φιλική προς το περιβάλλον παραγωγή.

(91) Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, η AS Tartu Agro εισέπραττε επίσης άλλα πρόσθετα έσοδα από τη χρήση της γης. Από τις πληροφορίες που έλαβε ο καταγγέλλων από το υπουργείο προκύπτει ότι οι άδειες ξυλείας για περίπου 5 000 m^3 ξυλείας (σημύδα, ερυθρελάτη, πεύκη, λεύκα και σκλήθρα) χορηγήθηκαν στην AS Tartu Agro κατά τα έτη 2000-2015. Τα στοιχεία από το κέντρο ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ([15]) (SA Eramets akeskus) αποκαλύπτουν ότι οι διακυμάνσεις της αγοραίας τιμής της ξυλείας στην Εσθονία κατά τα έτη 2004-2016 είχαν ως εξής: μεταξύ 58 και 83 EUR/m^3 για τους κορμούς σημύδας, πεύκης και ερυθρελάτης, μεταξύ 29 και 46 EUR/m^3 για τους κορμούς σκλήθρας και λεύκας και μεταξύ 16 και 31 EUR/m^3 για την ξυλεία θέρμανσης. Κατά την τελευταία τριετία το κρατικό κέντρο διαχείρισης δασών ([16]) έχει πωλήσει ξυλεία από τις οικείες δασικές εκτάσεις με μέση τιμή 42-46 EUR/m^3. Βάσει των ανωτέρω πληροφοριών, ο καταγγέλλων εκτιμά ότι κατά τα έτη από το 2000 έως το 2016 η AS Tartu Agro εισέπραξε από την πώληση ξυλείας έσοδα της τάξης των 210 000 EUR έως 230 000 EUR.

(92) Επιπλέον, ο καταγγέλλων παραπέμπει επίσης σε στοιχεία από το συμβούλιο κτηματολογίου, σύμφωνα με τα οποία οι πραγματικές τιμές μίσθωσης είναι υψηλότερες από τις τιμές μίσθωσης που παρατίθενται στην έκθεση της Uus Maa, υπό την έννοια ότι το μέσο μίσθωμα για εκτάσεις γης στην κομητεία Tartu ανερχόταν το 2015 περίπου σε 200 EUR/ha ([17]).

([14]) Βλέπε επίσης: https://kls.pria.ee/kaart/
([15]) Βλέπε http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([16]) Βλέπε http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded
([17]) Βλέπε επίσης: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot

(93) Επιπροσθέτως, ο καταγγέλλων εφιστά την προσοχή στο γεγονός ότι, κατά τον χρόνο διεξαγωγής του διαγωνισμού, η AS Tartu Agro ήταν νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου που ανήκε εξολοκλήρου στην ιδιοκτησία του Δημοσίου, ενώ το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης —η γεωργική έκταση— αποτελούσε επίσης ιδιοκτησία του Δημοσίου. Το υπουργείο είχε οριστεί ως η αρμόδια αρχή για τη διάθεση αμφότερων των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων· τούτο σημαίνει ότι τόσο το 100 % των μετοχών της AS Tartu Agro όσο και η έκταση που αποτελούσε το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης εγγράφονταν στον ισολογισμό του υπουργείου. Επομένως, το υπουργείο διεξήγαγε ουσιαστικά τις διαπραγματεύσεις του διαγωνισμού με τον εαυτό του. Ο καταγγέλλων προσθέτει ότι το επιχειρηματικό σχέδιο που υπέβαλε η AS Tartu Agro στο πλαίσιο του διαγωνισμού αποκαλύπτει ότι η εταιρεία θεωρούσε ότι ο υψηλότερος κίνδυνος συνδεόταν με το κύριο μέσο παραγωγής, δηλαδή την έκταση γης. Εάν η έκταση είχε εκχωρηθεί σε άλλον ιδιοκτήτη ή μισθωτή, θα ήταν αδύνατον για την εταιρεία να συνεχίσει τις δραστηριότητές της όσον αφορά τη γεωργική παραγωγή. Σύμφωνα με τον καταγγέλλοντα, αυτός είναι και ο λόγος για τον οποίο ο διαγωνισμός περιλάμβανε όρο σχετικά με την απαίτηση συνέχισης της γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro. Ουσιαστικά, ο στόχος του διαγωνισμού ήταν η σύναψη σύμβασης μίσθωσης με τη συγκεκριμένη εταιρεία.

Παρατηρήσεις των εσθονικών αρχών

(94) Οι εσθονικές αρχές δηλώνουν ότι δεν συμφωνούν με κανένα από τα επιχειρήματα του καταγγέλλοντος.

(95) Όσον αφορά τις δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, οι εσθονικές αρχές επισημαίνουν ότι, σε αντίθεση με τους ισχυρισμούς του καταγγέλλοντος, οι εν λόγω δαπάνες θα πρέπει να προστεθούν στο μίσθωμα. Πρώτον, οι εσθονικές αρχές αντικρούουν το επιχείρημα ότι οι εν λόγω πρόσθετες απαιτήσεις δεν συμπεριλαμβάνονταν αρχικά στην προκήρυξη του διαγωνισμού. Αυτό συνέβη με σκοπό να δοθεί στους δυνητικούς προσφέροντες η δυνατότητα να υποβάλουν διαφορετικές προσφορές για την καταβολή του μισθώματος.

(96) Δεύτερον, η συντήρηση των περιουσιακών στοιχείων από τον μισθωτή συνιστούσε απαίτηση του νόμου περί μισθώσεων (Rendiseadus, άρθρο 10 παράγραφος 1) που ίσχυε κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης. Στην προκειμένη περίπτωση, ήταν αναγκαία η υλοποίηση επενδύσεων στην έκταση γης το 2000, συμπεριλαμβανομένης της βελτίωσης της γονιμότητας του εδάφους.

(97) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές επισημαίνουν ότι οι υποχρεώσεις του μισθωτή ελέγχονται από τα διοικητικά όργανα που λειτουργούν υπό την εποπτεία του υπουργείου. Οι εσθονικές αρχές αναφέρουν επίσης ότι η εκτέλεση της μίσθωσης είναι άνευ σημασίας για την αξιολόγηση του περιεχόμενου της σύμβασης μίσθωσης.

(98) Όσον αφορά τις πληροφορίες που υπέβαλε ο καταγγέλλων, σύμφωνα με τις οποίες οι πραγματικές τιμές μίσθωσης είναι υψηλότερες από εκείνες που παρατίθενται στην έκθεση της Uus Maa, οι εσθονικές αρχές επισημαίνουν ότι είναι εν προκειμένω άνευ σημασίας. Το συμβούλιο κτηματολογίου ξεκίνησε να συγκεντρώνει πληροφορίες σχετικά με τις συμβάσεις μίσθωσης εκτάσεων γης μόλις από το 2005 και μετά, ενώ η υπό εξέταση σύμβαση μίσθωσης είχε υπογραφεί το 2000.

(99) Όσον αφορά τα πρόσθετα έσοδα από τη χρήση της γης υπό τη μορφή πώλησης δασικών προϊόντων, οι εσθονικές αρχές επισημαίνουν ότι η δήλωση του καταγγέλλοντος είναι εσφαλμένη, διότι η έκδοση αδειών ξυλείας δεν μπορεί να εξομοιωθεί με τις μέσες τιμές πώλησης της ξυλείας και τα έσοδα από πωλήσεις δεν μπορούν να εξομοιωθούν με το κέρδος. Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι το γεγονός ότι η AS Tartu Agro είχε τη δυνατότητα να εισπράττει έσοδα από την πώληση ξυλείας προερχόμενης από το αντικείμενο της μίσθωσης είναι άνευ σημασίας για τη διαπίστωση της ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης.

(100) Επιπροσθέτως, οι εσθονικές αρχές διευκρινίζουν ότι το μίσθωμα αυξήθηκε αρκετές φορές από το 2000 και μετά και αντικατοπτρίζει την αγοραία τιμή.

5. **ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ**

5.1. **Ύπαρξη ενίσχυσης — εφαρμογή του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ**

(101) Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, «[ε]νισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν οι Συνθήκες ορίζουν άλλως».

(102) Κατά συνέπεια, ένα μέτρο συνιστά κρατική ενίσχυση κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες σωρευτικές προϋποθέσεις: i) το μέτρο πρέπει να καταλογίζεται στο κράτος και να χρηματοδοτείται με κρατικούς πόρους· ii) πρέπει να παρέχει πλεονέκτημα στον αποδέκτη του· iii) το εν λόγω πλεονέκτημα πρέπει να είναι επιλεκτικό· και iv) το μέτρο πρέπει να νοθεύει ή να απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

Κρατικοί πόροι

(103) Για τους σκοπούς του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, το κράτος περιλαμβάνει όλους τους φορείς της κρατικής διοίκησης, από το επίπεδο της κεντρικής κυβέρνησης έως το διοικητικό επίπεδο. Η υπό εξέταση έκταση ανήκει στο Δημόσιο (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 14) και εκμισθώνεται από το υπουργείο. Επομένως, οποιαδήποτε έκπτωση επί του μισθώματος συνιστά μεταφορά κρατικών πόρων και η σύμβαση μίσθωσης μπορεί να καταλογιστεί στο κράτος.

Επιχείρηση

(104) Για να συνιστά ένα μέτρο κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, πρέπει να παρέχει σε μια επιχείρηση πλεονέκτημα. Οι επιχειρήσεις είναι οντότητες που αναπτύσσουν οικονομική δραστηριότητα ανεξάρτητα από το νομικό τους καθεστώς και τον τρόπο με τον οποίον χρηματοδοτούνται. Το γεγονός ότι κατά τον χρόνο της διεξαγωγής του διαγωνισμού η AS Tartu Agro ήταν κρατική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης είναι άνευ σημασίας διότι η ενωσιακή έννομη τάξη είναι ουδέτερη όσον αφορά το καθεστώς της ιδιοκτησίας ([18]).

(105) Οι οικονομικές δραστηριότητες είναι δραστηριότητες που συνίστανται στην παροχή αγαθών και υπηρεσιών στην αγορά. Ο εικαζόμενος δικαιούχος του μέτρου είναι η AS Tartu Agro. Η εταιρεία παράγει και πωλεί γεωργικά προϊόντα (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 10) και, ως εκ τούτου, συνιστά επιχείρηση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

Πλεονέκτημα

(106) Πλεονέκτημα, κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, είναι κάθε οικονομικό όφελος το οποίο δεν θα μπορούσε να αποκομίσει μια επιχείρηση υπό τις συνήθεις συνθήκες της αγοράς, δηλαδή χωρίς κρατική παρέμβαση ([19]). Για να συνιστά κρατική ενίσχυση, το μέτρο πρέπει να παρέχει στον δικαιούχο πλεονεκτήματα τα οποία τον απαλλάσσουν από επιβαρύνσεις οι οποίες κανονικά θα καλύπτονταν από τον προϋπολογισμό του. Εάν η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε με ευνοϊκούς όρους, υπό την έννοια ότι η AS Tartu Agro κατέβαλλε τιμή μίσθωσης χαμηλότερη από την αγοραία τιμή, η εταιρεία έχει αποκομίσει πλεονέκτημα κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

(107) Για να εξεταστεί το κατά πόσον οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους φορείς παρέχουν πλεονέκτημα στον αντισυμβαλλόμενό τους, πρέπει να αξιολογείται κατά πόσον η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε υπό συνήθεις συνθήκες της αγοράς ([20]). Τα δικαστήρια της Ένωσης έχουν αναπτύξει την «*αρχή του ιδιώτη επενδυτή υπό συνθήκες οικονομίας της αγοράς*» προκειμένου να διαπιστωθεί η ύπαρξη κρατικών ενισχύσεων σε περιπτώσεις δημόσιων επενδύσεων. Ομοίως, τα δικαστήρια της Ένωσης έχουν αναπτύξει το «*κριτήριο του ιδιώτη πωλητή*» για να εκτιμήσουν κατά πόσον μια πώληση ή συγκρίσιμη συναλλαγή που πραγματοποιείται από δημόσιο οργανισμό εμπεριέχει κρατική ενίσχυση, εξετάζοντας κατά πόσον ένας ιδιώτης πωλητής θα μπορούσε, υπό συνήθεις συνθήκες της αγοράς, να έχει επιτύχει την ίδια ή καλύτερη τιμή ([21]).

(108) Εάν η αγορά και η πώληση αγαθών και υπηρεσιών ή άλλες συγκρίσιμες συναλλαγές (όπως η μίσθωση περιουσιακών στοιχείων) πραγματοποιούνται μετά από μια ανοικτή, διαφανή, αμερόληπτη, άνευ όρων διαδικασία υποβολής προσφορών σύμφωνα με τις αρχές της ΣΛΕΕ για τις δημόσιες συμβάσεις ([22]), μπορεί να θεωρηθεί εν γένει ότι οι πράξεις αυτές είναι σύμφωνες με τους όρους της αγοράς, υπό την προϋπόθεση εφαρμογής των κατάλληλων κριτηρίων για την επιλογή του αγοραστή, του πωλητή ή του μισθωτή ([23]).

(109) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή διατύπωσε αμφιβολίες ως προς το κατά πόσον η διαδικασία διαγωνισμού που χρησιμοποιήθηκε για τη μίσθωση της έκτασης ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων. Η Επιτροπή αξιολόγησε τις προσφορές με βάση την προκήρυξη του διαγωνισμού, τα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης και τις παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν. Αυτές καθαυτές οι παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν από τους προσφέροντες δεν είναι διαθέσιμες.

(110) Η διαδικασία πρέπει να είναι διαφανής, ώστε να εξασφαλίζεται η ισότιμη και δέουσα ενημέρωση όλων των ενδιαφερόμενων προσφερόντων σε κάθε στάδιο της διαδικασίας του διαγωνισμού. Η δυνατότητα πρόσβασης σε πληροφορίες, ο επαρκής χρόνος για τους ενδιαφερόμενους προσφέροντες και η σαφήνεια των κριτηρίων επιλογής και ανάθεσης αποτελούν εξίσου κρίσιμα στοιχεία για μια διαφανή διαδικασία επιλογής.

([18]) Το άρθρο 345 της ΣΛΕΕ προβλέπει ότι «[ο]ι Συνθήκες δεν προδικάζουν με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη».

([19]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI και λοιποί, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψη 60· απόφαση του Δικαστηρίου της 29ης Απριλίου 1999, Ισπανία κατά Επιτροπής, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, σκέψη 41.

([20]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 11ης Ιουλίου 1996, SFEI και λοιποί, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, σκέψεις 60 και 61.

([21]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 28ης Φεβρουαρίου 2012, Land Burgenland και Αυστρία κατά Επιτροπής, συνεκδικασθείσες υποθέσεις T-268/08 και T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Απόφαση του Δικαστηρίου της 7ης Δεκεμβρίου 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, σκέψη 62· απόφαση του Δικαστηρίου της 3ης Δεκεμβρίου 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, σκέψη 20. Βλέπε επίσης την ερμηνευτική ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με το κοινοτικό δίκαιο που εφαρμόζεται στην ανάθεση συμβάσεων οι οποίες δεν καλύπτονται ή καλύπτονται εν μέρει από τις οδηγίες για τις «δημόσιες συμβάσεις» (ΕΕ C 179 της 1.8.2006, σ. 2).

([23]) Σημείο 89 της ανακοίνωσης της Επιτροπής σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ (στο εξής: ανακοίνωση για την έννοια της κρατικής ενίσχυσης), ΕΕ C 262 της 19.7.2016, σ. 1.

(111) Πρώτον, η Επιτροπή συμφωνεί με την περιγραφή των εσθονικών αρχών βάσει της οποίας η διαδικασία του διαγωνισμού διεξήχθη σύμφωνα με τους κανόνες που ίσχυαν κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 46). Στους κανόνες προσδιορίζονταν τα έγγραφα που έπρεπε να υποβληθούν ώστε οι ενδιαφερόμενοι να είναι επιλέξιμοι υποψήφιοι για τη διαδικασία υποβολής προσφορών.

(112) Σύμφωνα με την προκήρυξη του διαγωνισμού, τα έγγραφα αυτά ήταν τα εξής: i) αίτηση, ii) απόδειξη καταβολής του τέλους συμμετοχής ύψους 1 000 ΕΕΚ, iii) προσφορά για το μίσθωμα και iv) επιχειρηματικό σχέδιο (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 17). Επιπλέον, στο σημείο 32 των κανόνων προσδιορίζεται ότι, μαζί με την προσφορά, θα έπρεπε να υποβληθούν και οι ακόλουθες πληροφορίες: 1) η επωνυμία και ο τόπος εγκατάστασης του δυνητικού προσφέροντος· 2) αποδοχή των όρων της διαδικασίας του διαγωνισμού· 3) απόδειξη προκαταβολής και πληρωμής των τελών εγγραφής· 4) το μίσθωμα, αριθμητικά και ολογράφως· 5) η υπογραφή του προσώπου που υποβάλλει την προσφορά ή, στην περίπτωση εκπροσώπου του φυσικού ή νομικού προσώπου, το αποδεικτικό εκπροσώπησης. Οι προαναφερόμενες απαιτήσεις ήταν δημόσια διαθέσιμες μέσω της δημοσίευσης του διαγωνισμού στις Επίσημες Ανακοινώσεις, καθώς και μέσω της νομοθεσίας που ήταν εφαρμοστέα κατά τον χρόνο διεξαγωγής του διαγωνισμού. Επομένως, οι δυνητικοί προσφέροντες είχαν ισότιμη πρόσβαση στις απαραίτητες πληροφορίες σχετικά με τα κριτήρια επιλογής.

(113) Οι προσφέροντες είχαν στη διάθεσή τους επαρκή χρόνο για να υποβάλουν την προσφορά τους, δεδομένου ότι μπορούσαν να το πράξουν εντός προθεσμίας 20 ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης του διαγωνισμού στις Επίσημες Ανακοινώσεις (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 16).

(114) Όσον αφορά τα κριτήρια ανάθεσης, στο άρθρο 19 παράγραφος 5 του νόμου περί κρατικών περιουσιακών στοιχείων προβλεπόταν ότι σε περίπτωση διεξαγωγής κλειστού διαγωνισμού, όπως περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη 15, η σύμβαση ανατίθεται στον προσφέροντα του οποίου η προσφορά θεωρείται η καλύτερη μεταξύ όλων των υποψηφίων, λαμβανομένων υπόψη τόσο της προσφερόμενης τιμής όσο και των πρόσθετων προϋποθέσεων που επιβάλλονται. Συνεπώς, η σύμβαση μίσθωσης θα έπρεπε να ανατίθεται κατά κανόνα στον υποψήφιο που προσφέρει το υψηλότερο μίσθωμα. Ωστόσο, στον υπό κρίση διαγωνισμό προβλεπόταν ο πρόσθετος όρος ότι θα έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro. Όπως περιγράφεται στις αιτιολογικές σκέψεις 123-130, δεν καθίσταται σαφές με ποιον τρόπο θα λαμβανόταν υπόψη ο όρος αυτός κατά την αξιολόγηση των κριτηρίων ανάθεσης. Βάσει των προαναφερομένων, η Επιτροπή εκτιμά ότι τα κριτήρια ανάθεσης δεν ήταν σαφή.

(115) Επομένως, βάσει των ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διαδικασία του διαγωνισμού δεν ήταν διαφανής.

(116) Η χωρίς διακρίσεις μεταχείριση όλων των υποψηφίων σε όλα τα στάδια της διαδικασίας και οι αντικειμενικές διαδικασίες επιλογής και ανάθεσης που καθορίζονται εκ των προτέρων είναι απαραίτητες προϋποθέσεις για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης της συναλλαγής με τους όρους της αγοράς. Για τη διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης, τα κριτήρια ανάθεσης θα πρέπει να επιτρέπουν τη σύγκριση των προσφορών και την αντικειμενική αξιολόγησή τους.

(117) Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 112, τα κριτήρια επιλογής περιγράφονταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού και στο σημείο 32 των κανόνων και, ως εκ τούτου, η Επιτροπή μπορεί να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι τα κριτήρια επιλογής προσδιορίστηκαν πριν από τη διαδικασία του διαγωνισμού και ήταν αρκούντως αντικειμενικά.

(118) Όσον αφορά τα κριτήρια ανάθεσης, στο ίδιο πνεύμα με την ανάλυση που παρατίθεται στην αιτιολογική σκέψη 114, η Επιτροπή δεν μπορεί να καταλήξει στο συμπέρασμα ότι ο πρόσθετος όρος, σύμφωνα με τον οποίο θα έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro, ήταν αντικειμενικός. Δεν περιγράφεται με σαφήνεια τι αναμένεται από τους δυνητικούς προσφέροντες και φαίνεται να ευνοείται μία επιχείρηση.

(119) Όσον αφορά την εξαίρεση ενός εκ των προσφερόντων από τη διαδικασία του διαγωνισμού, σύμφωνα με τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν από τις εσθονικές αρχές, η εξαίρεση της Aiu Põllumajanduse OÜ από τον διαγωνισμό βασίστηκε στο γεγονός ότι έλειπαν ορισμένα στοιχεία τόσο από την αίτηση όσο και από το επιχειρηματικό σχέδιο που υπέβαλε η εν λόγω εταιρεία.

(120) Οι εσθονικές αρχές κατέδειξαν ότι από τους κανόνες προέκυπτε με σαφήνεια ότι οι προσφέροντες έπρεπε να υποβάλουν πλήρη αίτηση προκειμένου να είναι επιλέξιμοι υποψήφιοι (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 112). Σύμφωνα με τα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης, στην αίτηση της Aiu Põllumajanduse OÜ δεν περιλαμβανόταν ούτε η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας για τη συμμετοχή της στον διαγωνισμό ούτε το δελτίο καταχώρισης της εταιρείας στο κεντρικό μητρώο επιχειρήσεων της Εσθονίας ως εταιρείας περιορισμένης ευθύνης. Κατά συνέπεια, το υπουργείο ήταν εκ του νόμου υποχρεωμένο να εξαιρέσει την Aiu Põllumajanduse OÜ από τον διαγωνισμό (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 48).

(121) Οι εσθονικές αρχές διευκρίνισαν επίσης ότι η υποβολή ολοκληρωμένου επιχειρηματικού σχεδίου είναι απαραίτητη για την αξιολόγηση του οράματος του υποψηφίου, καθώς και των δυνατοτήτων χρήσης της γεωργικής έκτασης. Σύμφωνα με την έκθεση της επιτροπής αξιολόγησης, το επιχειρηματικό σχέδιο που υπέβαλε η Aiu Põllumajanduse OÜ δεν περιλάμβανε καμία ανάλυση και κανέναν σχεδιασμό, όπως αναφέρεται στα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης. Επιπλέον, δεν ήταν σαφής ο τρόπος με τον οποίο θα διασφαλιζόταν η καταβολή του προσφερόμενου μισθώματος (200 ΕΕΚ/ha) (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 51). Βάσει των προαναφερομένων, η εξαίρεση της Aiu Põllumajanduse OÜ δεν ήταν μεροληπτική σύμφωνα με τα κριτήρια επιλογής, διότι στην αίτηση δεν περιλαμβανόταν ούτε η απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας για τη συμμετοχή της στον διαγωνισμό ούτε το δελτίο καταχώρισης της εταιρείας στο κεντρικό μητρώο επιχειρήσεων της Εσθονίας ως εταιρείας περιορισμένης ευθύνης.

(122) Όσον αφορά, ωστόσο, τη διαδικασία του διαγωνισμού εν γένει, βάσει της αξιολόγησης των κριτηρίων ανάθεσης που παρατίθεται κατωτέρω, η διαδικασία του διαγωνισμού ήταν μεροληπτική διότι διασφάλιζε τη μελλοντική λειτουργία ενός εκ των συμμετεχόντων στον διαγωνισμό.

(123) Όσον αφορά τους όρους του διαγωνισμού, ένας διαγωνισμός είναι άνευ όρων όταν ένας δυνητικός αγοραστής έχει εν γένει το δικαίωμα να αποκτήσει τα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία, αγαθά και υπηρεσίες και να τα χρησιμοποιήσει για δικούς του σκοπούς, ανεξάρτητα από το εάν ασκεί ή όχι ορισμένες επιχειρηματικές δραστηριότητες. Αν υπάρχει όρος ότι ο αγοραστής πρέπει να αναλάβει ειδικές υποχρεώσεις προς όφελος των δημόσιων αρχών ή του γενικού δημόσιου συμφέροντος, τις οποίες δεν θα είχε απαιτήσει ένας ιδιώτης πωλητής —πέραν αυτών που απορρέουν από τη γενική εθνική νομοθεσία ή τις αποφάσεις των αρχών σχεδιασμού—, ο διαγωνισμός δεν μπορεί να θεωρηθεί άνευ όρων ([24]).

(124) Διαπιστώνεται ότι στην προκήρυξη του διαγωνισμού προβλεπόταν ειδικός όρος βάσει του οποίου έπρεπε να συνεχιστεί η δραστηριότητα γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 16). Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, ο σκοπός του εν λόγω όρου δεν αφορούσε τη συνέχιση των δραστηριοτήτων που ασκούσε η AS Tartu Agro ως εταιρεία, αλλά συνδεόταν με τη συγκεκριμένη γεωργική παραγωγή της. Ειδικότερα, το υπουργείο επιθυμούσε να διασφαλίσει τον πολλαπλασιασμό συγκεκριμένων ποικιλιών σπόρων προς σπορά υψηλής απόδοσης που πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, καθώς και την αποθήκευση για τον εφοδιασμό του απαιτούμενου εθνικού αποθέματος σπόρων προς σπορά (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 52).

(125) Κατά την άποψη των εσθονικών αρχών, η απαίτηση πολλαπλασιασμού και αποθήκευσης ποικιλιών σπόρων προς σπορά ήταν αντικειμενική και επέτρεπε σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να συμμετάσχουν στον διαγωνισμό. Δεν υπαγορευόταν συγκεκριμένη μέθοδος για τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 53). Ωστόσο, η Επιτροπή επισημαίνει ότι στην προκήρυξη του διαγωνισμού δεν προσδιοριζόταν ότι ο δυνητικός προσφέρων έπρεπε να διασφαλίσει τον πολλαπλασιασμό και την αποθήκευση ορισμένων σπόρων προς σπορά, αλλά προσδιοριζόταν μόνον ότι η γεωργική δραστηριότητα μίας συγκεκριμένης εταιρείας —της AS Tartu Agro— έπρεπε να συνεχιστεί μετά την απόκτηση της μισθωμένης έκτασης. Βάσει του στοιχείου αυτού, ο διαγωνισμός υπόκειτο σαφώς σε όρους.

(126) Ωστόσο, ακόμη και αν ο όρος που προβλεπόταν στην προκήρυξη του διαγωνισμού περιοριζόταν στον πολλαπλασιασμό και στην αποθήκευση των προαναφερόμενων σπόρων προς σπορά, θα έπρεπε παρ' όλα αυτά να θεωρηθεί ότι ο διαγωνισμός υπόκειτο σε όρους και ότι αναφερόταν στις δραστηριότητες της AS Tartu Agro. Συγκεκριμένα, ο όρος σχετικά με τον πολλαπλασιασμό συγκεκριμένων ποικιλιών σπόρων προς σπορά υψηλής απόδοσης, οι οποίοι πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ, και την αποθήκευσή τους (στη μισθωμένη έκταση) δεν απορρέει από τη γενική εθνική νομοθεσία. Η συγκεκριμένη υποχρέωση είχε επιβληθεί το 1997 στην AS Tartu Agro, για την ακρίβεια στην τότε Tartu State Farm (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 54) με απόφαση του υπουργού Γεωργίας. Επομένως, η υποχρέωση αυτή δεν συνδέεται με τη μισθωμένη έκταση, αλλά με τις δραστηριότητες της AS Tartu Agro. Ομοίως, στις παρατηρήσεις του καταγγέλλοντος τονίζεται ότι ο διαγωνισμός ήταν σημαντικός για την AS Tartu Agro (αιτιολογική σκέψη 93). Κατά συνέπεια, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ούτε ο πολλαπλασιασμός και η αποθήκευση ειδικών σπόρων προς σπορά ούτε η συνέχιση των γεωργικών δραστηριοτήτων της AS Tartu Agro προέκυπταν από την εθνική νομοθεσία αλλά, αντιθέτως, το δεύτερο στοιχείο συνιστά όρο του διαγωνισμού.

(127) Ως προς το αν ο πολλαπλασιασμός και η αποθήκευση των συγκεκριμένων σπόρων προς σπορά ή ο όρος της συνέχισης της δραστηριότητας γεωργικής παραγωγής της AS Tartu Agro ήταν απόφαση εκδοθείσα από αρχή σχεδιασμού, η Επιτροπή αποφαίνεται ότι δεν ήταν. Κατά κανόνα, μια αρχή σχεδιασμού καταρτίζει και υλοποιεί αναπτυξιακό σχέδιο συγκεκριμένης τοπικής περιοχής, μεταξύ άλλων χορηγώντας οικοδομικές άδειες για γεωτεμάχια. Η προβλεπόμενη χρήση της μισθωμένης γης ήταν, και εξακολουθεί να είναι, η γεωργική παραγωγή γενικότερα. Κατά κανόνα, η χρήση της γης αφορά τις οικονομικές δραστηριότητες που συνδέονται, για παράδειγμα, με γεωργικές, οικιστικές, βιομηχανικές ή εμπορικές χρήσης της γης. Ως γεωργικές εκτάσεις νοούνται οι εκτάσεις γης που είναι αρόσιμες και περιλαμβάνουν είτε μόνιμες καλλιέργειες είτε μόνιμους βοσκότοπους ([25]). Οι αρχές σχεδιασμού δεν ορίζουν τι είδους καλλιέργειες ή τι είδους γεωργικές δραστηριότητες μπορούν να ασκούνται σε γεωργικές εκτάσεις. Στην υπό κρίση υπόθεση, ο όρος επιβλήθηκε μάλιστα στην Tartu State Farm με υπουργική απόφαση και, συνεπώς, όχι με απόφαση εκδοθείσα από αρχή σχεδιασμού που συνδεόταν με τη μισθωμένη έκταση. Ομοίως, η αρχή σχεδιασμού δεν μπορεί να περιορίζει τις επιλέξιμες εταιρείες να δραστηριοποιούνται στον γεωργικό τομέα, όπως υποδηλώνει ο όρος για τη συνέχιση των γεωργικών δραστηριοτήτων της AS Tartu Agro.

(128) Επιπλέον, με την επιβολή της συνέχισης της δραστηριότητας γεωργικής παραγωγής μίας συγκεκριμένης εταιρείας ως προϋπόθεσης για τη μίσθωση της έκτασης, είναι προφανές ότι περιορίζεται η χρήση της γης για τον δυνητικό προσφέροντα. Επομένως, παραιτούμενο από τη δυνατότητα εξασφάλισης του υψηλότερου δυνατού μισθώματος, το Δημόσιο δεν ενήργησε ως ιδιωτικός φορέας υπό συνθήκες της αγοράς, αλλά ως δημόσια αρχή που επιδίωκε στόχους πολιτικής. Ένας ιδιωτικός φορέας υπό συνθήκες της αγοράς ο οποίος δεν θα επέβαλλε τους εν λόγω περιορισμούς θα ήταν σε θέση να προσελκύσει περισσότερες προσφορές και να επιτύχει υψηλότερη τιμή.

([24]) Σημείο 94 της ανακοίνωσης για την έννοια της κρατικής ενίσχυσης.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm

(129) Οι παρατηρήσεις της AS Tartu Agro φαίνεται επίσης να επιβεβαιώνουν το γεγονός ότι ο όρος που συμπεριλήφθηκε στην προκήρυξη του διαγωνισμού συνδεόταν με τον σκοπό δημόσιου συμφέροντος της καλλιέργειας σπόρων προς σπορά που πληρούν τα πρότυπα του ΟΟΣΑ (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 71 και 72). Οι εν λόγω παρατηρήσεις καταδεικνύουν επίσης ότι ο όρος που συμπεριλήφθηκε στην προκήρυξη του διαγωνισμού ήταν σημαντικός για την ιδιωτικοποίηση της AS Tartu Agro. Φαίνεται ότι το επιχείρημα αυτό υποστηρίζεται και από τον καταγγέλλοντα (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 93). Ωστόσο, οι πράξεις της μίσθωσης της έκτασης και της ιδιωτικοποίησης της AS Tartu AGRO συνιστούσαν δύο χωριστές πράξεις και η ιδιωτικοποίηση της AS Tartu Agro δεν αποτελεί αντικείμενο αξιολόγησης στην παρούσα απόφαση.

(130) Βάσει των προαναφερομένων, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η διαδικασία του διαγωνισμού για τη μίσθωση της έκτασης δεν ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων και, κατά συνέπεια, δεν πληρούσε τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η πράξη ήταν σύμφωνη με τους όρους της αγοράς.

(131) Επιπλέον, είναι σκόπιμο να διερευνηθεί αν η εκμίσθωση της έκτασης από το υπουργείο στην AS Tartu Agro ήταν σύμφωνη με τους όρους της αγοράς με βάση, αφενός, τη γνωμοδότηση εμπειρογνωμόνων η οποία παρατίθεται στην έκθεση της Uus Maa και αναφέρεται στην αιτιολογική σκέψη 28 και, αφετέρου, τα στοιχεία τα οποία υποβλήθηκαν από τις εσθονικές αρχές και αναφέρονται στην αιτιολογική σκέψη 39 ([26]). Επομένως, είναι σκόπιμο να εξεταστεί καταρχάς αν το μίσθωμα —το οποίο περιλαμβάνει μόνο το τίμημα της μίσθωσης και όχι τις λοιπές δαπάνες, όπως έγγειους φόρους και συντήρηση— που κατέβαλλε η AS Tartu Agro αντιστοιχούσε στο επίπεδο του μέσου μισθώματος για γεωργικές εκτάσεις στην Εσθονία καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της μίσθωσης. Όσον αφορά τις λοιπές υποχρεώσεις της AS Tartu Agro, θα αξιολογηθούν στη συνέχεια.

(132) Κατά τον καθορισμό της αγοραίας τιμής του μισθώματος, η Επιτροπή θα εξετάσει τις διαθέσιμες πιθανές εκτιμήσεις: i) έκθεση σχετικά με τις τιμές μίσθωσης που καταρτίστηκε από την ιδιωτική κτηματομεσιτική εταιρεία Uus Maa (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 28), ii) στοιχεία από τη Στατιστική Υπηρεσία (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 39).

(133) Η Επιτροπή εκτιμά ότι στην έκθεση της Uus Maa παρέχονται ευλογοφανείς, αν και συντηρητικές, εκτιμήσεις των μισθωμάτων στην κομητεία Tartu κατά την περίοδο από το 2000 έως το 2014. Όσον αφορά τα στοιχεία από τη Στατιστική Υπηρεσία, οι αγοραίες εκτιμήσεις για τα έτη 2015-2017 αποτελούν μέσες τιμές του αναφερόμενου μισθώματος και δεν συνιστούν αξιολόγηση εμπειρογνωμόνων όσον αφορά την τιμή μίσθωσης της έκτασης. Στις εκτιμήσεις αυτές δεν λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της μισθωμένης έκτασης της AS Tartu Agro.

(134) Σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, κατά την περίοδο 2000-2004 το μίσθωμα για γεωργικές εκτάσεις στην Tartumaa κυμαινόταν από 6-10 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 31). Το 2000 η AS Tartu Agro κατέβαλλε μίσθωμα 0,20 EUR/ha, το οποίο περιλαμβάνει μόνο το τίμημα της μίσθωσης και όχι τις λοιπές δαπάνες, όπως φόρους και συντήρηση (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 25). Επομένως, το μίσθωμα που κατέβαλλε η AS Tartu Agro είναι χαμηλότερο από την αγοραία τιμή.

(135) Σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, κατά την περίοδο 2005-2009 το μίσθωμα για γεωργικές εκτάσεις στην Tartumaa αυξήθηκε σε 10-20 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 32). Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, το μίσθωμα της AS Tartu Agro αυξήθηκε στις 14 Ιανουαρίου 2005 σε 1,66 EUR/ha και στις 21 Μαρτίου 2007 σε 5,21 EUR/ha. Το μίσθωμα της AS Tartu Agro είναι χαμηλότερο από την αγοραία τιμή και κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου.

(136) Σύμφωνα με την έκθεση, κατά την περίοδο 2010-2014 οι τιμές μίσθωσης αυξήθηκαν περαιτέρω και κυμαίνονταν από 25 έως 60 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 35). Μολονότι στις 12 Μαΐου 2009 το μίσθωμα που κατέβαλλε η AS Tartu Agro αυξήθηκε σε 8,68 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 25), φαίνεται ότι παρέμεινε χαμηλότερο από την αγοραία τιμή και κατά την περίοδο 2010–2014.

(137) Βάσει των στοιχείων που υπέβαλαν οι εσθονικές αρχές, το 2015 το μέσο μίσθωμα για γεωργικές εκτάσεις στην Εσθονία ανερχόταν σε 52 EUR/ha και, αντίστοιχα, 55 EUR/ha για αρόσιμες εκτάσεις (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 39, πίνακας). Στην κομητεία Tartu, όπου βρίσκεται η μισθωμένη έκταση της AS Tartu Agro, το μίσθωμα ανερχόταν σε 63 EUR/ha και 65 EUR/ha, αντίστοιχα. Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, η AS Tartu Agro κατέβαλε μίσθωμα ύψους 26,86 EUR/ha. Επομένως, το 2015 το μίσθωμα της AS Tartu Agro ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή.

(138) Το 2016 το μέσο μίσθωμα για γεωργικές και αρόσιμες εκτάσεις στην Εσθονία ήταν, αντίστοιχα, 52 EUR/ha και 54 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 39, πίνακας). Στην κομητεία Tartu το μίσθωμα ανερχόταν, αντίστοιχα, σε 61 EUR/ha και 61 EUR/ha. Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, η AS Tartu Agro κατέβαλε μίσθωμα ύψους 27,30 EUR/ha. Επομένως, το μίσθωμα της AS Tartu Agro ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή και το 2016.

(139) Το 2017 το μέσο μίσθωμα για γεωργικές και αρόσιμες εκτάσεις στην Εσθονία ήταν, αντίστοιχα, 58 EUR/ha και 60 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 39, πίνακας). Δεν υπάρχουν στοιχεία για την κομητεία Tartu όσο αφορά το συγκεκριμένο έτος. Σύμφωνα με τις εσθονικές αρχές, η AS Tartu Agro κατέβαλε μίσθωμα ύψους 27,28 EUR/ha. Επομένως, το μίσθωμα της AS Tartu Agro, αυτό καθαυτό, ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή και το 2017.

(140) Βάσει των ανωτέρω αριθμητικών στοιχείων, το μίσθωμα αυτό καθαυτό ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου 2000-2017.

([26]) Απόφαση του Γενικού Δικαστηρίου της 28ης Φεβρουαρίου 2012, Land Burgenland και Αυστρία κατά Επιτροπής, συνεκδικασθείσες υποθέσεις T-268/08 και T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, σκέψη 72.

(141) Στη συνέχεια θα αξιολογηθούν οι λοιπές υποχρεώσεις που ορίζονται στη σύμβαση: i) ετήσιες επενδύσεις σε συστήματα αποστράγγισης, ii) δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων δαπανών όπως οι δαπάνες για την προστασία των καλλιεργειών, τη χρήση ορυκτών και οργανικών λιπασμάτων, τη χρήση ασβεστούχων βελτιωτικών εδάφους και τη συντήρηση των ρείθρων απορροής και iii) καταβολή όλων των φόρων (αιτιολογική σκέψη 26).

(142) Οι εθνικές αρχές προβάλλουν το επιχείρημα ότι κατά την εκτίμηση του εισοδήματος από εκμισθώσεις θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι προαναφερόμενες υποχρεώσεις του μισθωτή.

(143) Η Επιτροπή μπορεί να δεχθεί το εν λόγω επιχείρημα για μέρος των ετήσιων επενδύσεων στο σύστημα αποστράγγισης (αιτιολογικές σκέψεις 36, 60 και 79). Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 1 του νόμου περί εγγείων βελτιώσεων (Maaparandusseadus) που ίσχυε εκείνη την εποχή, η συντήρηση ενός εγγειοβελτιωτικού συστήματος αποτελούσε υποχρέωση του ιδιοκτήτη της γης. Ωστόσο, η προαναφερόμενη νομική βάση αφορά τη συντήρηση του εγγειοβελτιωτικού συστήματος γενικότερα και δεν προσδιορίζει, για παράδειγμα, τις ελάχιστες απαιτήσεις για τα εγγειοβελτιωτικά συστήματα ούτε ρυθμίζει τις επενδύσεις σε νέα συστήματα αποστράγγισης. Στην υπό κρίση υπόθεση, σύμφωνα με το υπουργείο, η AS Tartu Agro πραγματοποίησε τις επενδύσεις των οποίων το ύψος καθοριζόταν στη σύμβαση, χωρίς επιστροφή δαπανών από το Δημόσιο. Όσον αφορά, ωστόσο, το ποσό των εν λόγω επενδύσεων, φαίνεται ότι δεν επιβλήθηκε στην AS Tartu Agro, αλλά προτάθηκε από την ίδια (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 77–79). Σύμφωνα με τα πρακτικά της επιτροπής αξιολόγησης, η αρχική προσφορά της AS Tartu Agro για το μίσθωμα ήταν 10 000 EEK (περίπου 639 EUR) ετησίως, ήτοι 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), με την καταβολή, επιπλέον, του έγγειου φόρου ύψους 85 000 EEK (περίπου 5 432 EUR) και την υλοποίηση επενδύσεων της τάξης των 5 εκατ. EEK (περίπου 320 000 EUR) ετησίως (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 20). Μετά τη διεξαγωγή των κλειστών διαπραγματεύσεων, το μίσθωμα καθορίστηκε στο ίδιο επίπεδο με την αρχική προσφορά (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 25), ενώ οι λοιπές υποχρεώσεις καθορίστηκαν ως εξής: i) ετήσιες επενδύσεις ύψους 400 000 EEK (περίπου 25 565 EUR, ήτοι 8,28 EUR/ha) σε συστήματα αποστράγγισης, ii) δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, συνολικού ύψους 3 981 100 EEK (περίπου 254 444 EUR) και iii) καταβολή όλων των φόρων (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 26). Επιπλέον, η AS Tartu Agro ισχυρίζεται ότι το ποσό που επένδυσε στο σύστημα αποστράγγισης ήταν ακόμη μεγαλύτερο, και συγκεκριμένα κατά 3,57 φορές υψηλότερο από το απαιτούμενο ποσό βάσει της σύμβασης μίσθωσης (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 78). Επομένως, βάσει των προαναφερομένων, φαίνεται να υπονοείται ότι το ποσό των επενδύσεων στο σύστημα αποστράγγισης είχε καθοριστεί από την AS Tartu Agro και σε καμία περίπτωση δεν απαιτείτο εκ του νόμου ούτε είχε επιβληθεί αποκλειστικά και μόνο από το Δημόσιο, λαμβανομένου ιδίως υπόψη ότι η διαδικασία του διαγωνισμού δεν ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 130).

(144) Εξάλλου, επενδύσεις αυτού του είδους είναι πιο μακροπρόθεσμες σε σύγκριση, για παράδειγμα, με τις επενδύσεις στην προστασία των καλλιεργειών και τη χρήση ορυκτών λιπασμάτων, οι οποίες πρέπει να πραγματοποιούνται σε ετήσια βάση. Από την άλλη πλευρά, οι εν λόγω επενδύσεις ήταν εξίσου επωφελείς και για τον εκμισθωτή της AS Tartu Agro διότι συνέβαλλαν στην αποδοτικότερη χρήση της γης. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η σύμβαση μίσθωσης είχε μακρά διάρκεια ισχύος, 25 ετών, επομένως, οι εν λόγω επενδύσεις ήταν σε μεγάλο βαθμό επωφελείς και για την AS Tartu Agro, η οποία είναι ο χρήστης της γης. Και τούτο διότι, κατά κανόνα, η αποστράγγιση των γεωργικών εκτάσεων προσδίδει προστιθέμενη αξία στην παραγωγή και μεγιστοποιεί την απόδοση των καλλιεργειών για τον παραγωγό ([27]). Αυξάνει τη δυνητική απόδοση, με άλλα λόγια τα εδάφη που αποστραγγίζονται με άρτιο τρόπο μεγιστοποιούν τους ρυθμούς ανάπτυξης των καλλιεργειών. Επιπλέον, η χρήση συστήματος αποστράγγισης μειώνει το μεταβλητό κόστος της παραγωγής, δεδομένου ότι τα εδάφη με καλή αποστράγγιση χρειάζονται λιγότερα λιπάσματα και φυτοφάρμακα. Εξάλλου, η διασφάλιση της καλής αποστράγγισης του εδάφους επιτρέπει την αποδοτική λειτουργία του εξοπλισμού της γεωργικής εκμετάλλευσης, περιορίζοντας με τον τρόπο αυτόν, π.χ. την κατανάλωση ντίζελ και μειώνοντας, κατ' επέκταση, τις δαπάνες του παραγωγού. Ωστόσο, η Επιτροπή αναγνωρίζει το γεγονός ότι το Δημόσιο απαλλάχθηκε από ορισμένες δαπάνες (συντήρηση) τις οποίες σε αντίθετη περίπτωση θα έπρεπε να αναλάβει ως ιδιοκτήτης της γης, ενώ διατηρούσε τη δυνατότητα να επωφεληθεί από την πιθανή αύξηση της αξίας της γης. Επομένως, σε αντίθεση με τη διαπίστωσή της στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 61 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας), η Επιτροπή διαπιστώνει ότι οι επενδύσεις στο σύστημα αποστράγγισης θα πρέπει να ληφθούν εν μέρει υπόψη ως έσοδα του Δημοσίου. Λαμβανομένων υπόψη των επιχειρημάτων που αναφέρονται ανωτέρω, η Επιτροπή κρίνει ότι η προσθήκη του 50 % των επενδύσεων στο σύστημα αποστράγγισης στο εισόδημα του Δημοσίου από εκμισθώσεις αποτελεί συντηρητική εκτίμηση για το πρόσθετο εισόδημα του υπουργείου από εκμισθώσεις. Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται ειδικότερα από το γεγονός ότι τα συνολικά οφέλη από τις εν λόγω επενδύσεις ευνόησαν σε μεγάλο βαθμό την AS Tartu Agro και ότι το ύψος των επενδύσεων υπερέβαινε το εκ του νόμου απαιτούμενο ποσό. Βάσει των προαναφερομένων, το ήμισυ των ετήσιων επενδύσεων θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελεί μέρος του εισοδήματος του υπουργείου από εκμισθώσεις.

(145) Ωστόσο, η Επιτροπή κρίνει ότι οι δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους είναι προς το συμφέρον του μισθωτή, διότι συνδέονται κατά κύριο λόγο με το κόστος των παραγωγικών εισροών, όπως είναι η προστασία των καλλιεργειών (φυτοφάρμακα) και η χρήση ορυκτών και οργανικών λιπασμάτων (πρβλ. επίσης αιτιολογική σκέψη 36). Κατά κανόνα, εισροές αυτού του είδους χρησιμοποιούνται για κάθε περίοδο ανάπτυξης και η επιλογή του είδους τους εξαρτάται από την εκάστοτε καλλιέργεια. Συνεπώς, εντάσσονται στο πλαίσιο της ετήσιας δραστηριότητας παραγωγής της AS Tartu Agro και ευνοούν ουσιαστικά μόνο την AS Tartu Agro διότι αυξάνουν, για παράδειγμα, την απόδοση των καλλιεργειών της. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή δεν συμφωνεί με τα επιχειρήματα των εθνικών αρχών (αιτιολογική σκέψη 62) ούτε με τα επιχειρήματα της AS Tartu Agro (αιτιολογικές σκέψεις 80 και 81).

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm

Εξάλλου, εάν το Δημόσιο είχε αποφασίσει να χρησιμοποιήσει την έκταση γης για άλλους σκοπούς (π.χ. ανέγερση κατοικιών στα αγροτεμάχια λόγω εγγύτητας με τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Εσθονίας, την Tartu), η προηγούμενη χρήση των φυτοφαρμάκων και των λιπασμάτων θα είχε περιορισμένο αντίκτυπο στην αξία της γης. Επιπροσθέτως, λαμβανομένης υπόψη της μακράς (25ετούς) διάρκειας της ισχύος της μίσθωσης, ο κύριος δικαιούχος είναι ο χρήστης της γης, δηλαδή η AS Tartu Agro. Επιπλέον, όπως επισημαίνει ο καταγγέλλων, το Δημόσιο δεν έλεγξε αν η AS Tartu Agro εκπλήρωσε τις εν λόγω υποχρεώσεις (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 87). Βάσει των προαναφερομένων, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, συνολικού ύψους περίπου 254 444 EUR, δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελούν μέρος του εισοδήματος του Δημοσίου από την εκμισθώσεις.

(146) Κατά κανόνα, οι φόροι αυτοί καθαυτούς δεν συνιστούν εισόδημα από εκμισθώσεις, διότι καταβάλλονται στο Δημόσιο από τον ιδιοκτήτη των περιουσιακών στοιχείων. Στην υπό κρίση υπόθεση, ωστόσο, η AS Tartu Agro κατέβαλλε τους φόρους για λογαριασμό του ιδιοκτήτη της γης (του Δημοσίου), όπως ισχυρίζονται οι εσθονικές αρχές και η AS Tartu Agro (αιτιολογικές σκέψεις 63 και 82–83, αντίστοιχα) και, κατά συνέπεια, το Δημόσιο δεν βαρυνόταν με δικές του δαπάνες για το συγκεκριμένο στοιχείο. Συνεπώς, σε αντίθεση με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 61 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας), η αξία των ετήσιων έγγειων φόρων που κατέβαλλε η AS Tartu Agro θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελεί μέρος του εισοδήματος του υπουργείου από εκμισθώσεις.

(147) Ακόμη και αν το μίσθωμα αυξηθεί με την προσθήκη των ακόλουθων στοιχείων, όπως περιγράφηκαν ανωτέρω —το ήμισυ των επενδύσεων στο σύστημα αποστράγγισης και τους καταβληθέντες φόρους από την AS Tartu Agro— το εισόδημα από εκμισθώσεις παραμένει χαμηλότερο από το αγοραίο μίσθωμα.

(148) Βάσει των ανωτέρω, το μίσθωμα το οποίο κατέβαλλε η AS Tartu Agro ήταν χαμηλότερο από την αγοραία τιμή καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου 2000-2017. Επιπλέον, λαμβανομένου υπόψη ότι η διαδικασία του διαγωνισμού δεν ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων, η Επιτροπή, ως εκ τούτου, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εκμίσθωση της έκτασης από το Δημόσιο παρείχε πλεονέκτημα υπέρ της AS Tartu Agro.

Επιλεκτικότητα

(149) Όπως έχει αποφανθεί το Δικαστήριο, σε περίπτωση ατομικής ενίσχυσης, βάσει της διαπίστωσης του οικονομικού πλεονεκτήματος μπορεί, καταρχήν, να τεκμαίρεται ο επιλεκτικός χαρακτήρας του μέτρου ([28]). Η Επιτροπή δεν συμφωνεί με το επιχείρημα των εσθονικών αρχών ότι το μέτρο δεν ήταν επιλεκτικού χαρακτήρα (αιτιολογική σκέψη 66). Εν προκειμένω, το μέτρο παρείχε πλεονέκτημα μόνο στην AS Tartu Agro διότι η υπό εξέταση δημόσια έκταση γης εκμισθώθηκε μόνο στην εν λόγω εταιρεία (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 14). Η απόφαση αυτή ήταν αποτέλεσμα διαδικασίας διαγωνισμού, η οποία δεν ήταν διαφανής, αμερόληπτη και άνευ όρων (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 110-130). Συνεπώς, το κριτήριο της επιλεκτικότητας πληρούται.

Νόθευση του ανταγωνισμού και επιπτώσεις στις συναλλαγές

(150) Για να μπορεί να θεωρηθεί κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, το μέτρο πρέπει να είναι πιθανό να νοθεύει τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

(151) Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου, το γεγονός και μόνον ότι η ανταγωνιστικότητα μιας επιχείρησης ενισχύεται σε σχέση με ανταγωνίστριες επιχειρήσεις μέσω της εξασφάλισης οικονομικού πλεονεκτήματος, το οποίο η επιχείρηση δεν θα απολάμβανε κατά τη συνήθη άσκηση των δραστηριοτήτων της, καταδεικνύει ότι υπάρχει κίνδυνος στρέβλωσης του ανταγωνισμού. Ως εκ τούτου, η χορήγηση ενίσχυσης υπέρ της AS Tartu Agro, με τη μορφή χαμηλότερου μισθώματος, θα επέτρεπε στην εταιρεία να αυξήσει ή τουλάχιστον να διατηρήσει τις δραστηριότητές της λόγω της ενίσχυσης. Επομένως, η ενίσχυση είναι πιθανό να περιορίζει τις ευκαιρίες για άλλες επιχειρήσεις.

(152) Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου, οι ενισχύσεις προς μια επιχείρηση φαίνεται ότι επηρεάζουν τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών όταν η επιχείρηση δραστηριοποιείται σε αγορά ανοιχτή στο ενδοενωσιακό εμπόριο. Ο δικαιούχος δραστηριοποιείται στις αγορές γαλακτοκομικών προϊόντων, κρέατος και δημητριακών (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 10), στις οποίες πραγματοποιούνται ενδοενωσιακές συναλλαγές. Το 2018 η αξία των εσθονικών εξαγωγών στο πλαίσιο των ενδοενωσιακών συναλλαγών της ΕΕ-28 στους τομείς της παραγωγής κρέατος και γαλακτοκομικών προϊόντων ανήλθε σε 51 εκατ. EUR και 177 εκατ. EUR, αντίστοιχα ([29]). Οι εν λόγω τομείς είναι ανοιχτοί στον ανταγωνισμό σε επίπεδο ΕΕ και, ως εκ τούτου, ευαίσθητοι σε κάθε μέτρο που λαμβάνεται υπέρ της παραγωγής σε ένα ή περισσότερα κράτη μέλη. Σε αντίθεση με την άποψη των εσθονικών αρχών (αιτιολογική σκέψη 66), η Επιτροπή κρίνει, βάσει των προαναφερόμενων παρατηρήσεων, ότι το μέτρο είναι πιθανό να νοθεύει τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ κρατών μελών.

(153) Δεδομένου ότι πληρούνται όλες οι αναγκαίες προϋποθέσεις του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το υπό αξιολόγηση μέτρο συνιστά κρατική ενίσχυση. Ως εκ τούτου, το πλεονέκτημα πρέπει να προσδιοριστεί ποσοτικά.

([28]) Βλέπε απόφαση της 4ης Ιουνίου 2015, Επιτροπή κατά MOL, C-15/14 P, ECLI:EU:C:2015:362, σκέψη 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database

Ποσοτικός προσδιορισμός του πλεονεκτήματος

(154) Λαμβανομένων υπόψη των προαναφερόμενων παρατηρήσεων, για τον υπολογισμό των εκτιμήσεων του μισθώματος κατά την περίοδο 2000-2009 θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί η έκθεση της Uus Maa. Σύμφωνα με την έκθεση της Uus Maa, κατά την περίοδο 2000-2004 το μίσθωμα για γεωργικές εκτάσεις στην Tartumaa κυμαινόταν από 6 έως 10 EUR/ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 33). Βάσει των ανωτέρω, το ετήσιο μίσθωμα που κατέβαλλε η AS Tartu Agro κατά τα έτη 2000-2004 θα πρέπει να συγκριθεί με ένα ετήσιο μέσο μίσθωμα (απλός μέσος όρος) σύμφωνα με τα στοιχεία της έκθεσης της Uus Maa.

(155) Όσον αφορά την περίοδο 2005-2009, το μίσθωμα για γεωργικές εκτάσεις στην Tartumaa αυξήθηκε σε 10-20 EUR/ha. Ομοίως, το ετήσιο μίσθωμα που κατέβαλλε η AS Tartu Agro κατά τα έτη 2005-2009 θα πρέπει να συγκριθεί με μια απλή μέση τιμή του ετήσιου μισθώματος σύμφωνα με τα στοιχεία της έκθεσης της Uus Maa.

(156) Κατά την περίοδο 2010-2014 το μίσθωμα, σύμφωνα με στοιχεία της έκθεσης Uus Maa, κυμαινόταν από 25 έως 60 EUR/ha. Δεδομένου ότι αυτό το εύρος τιμών είναι αρκετά μεγάλο, για τον υπολογισμό της ετήσιας αγοραίας προσεγγιστικής τιμής θα πρέπει επομένως να χρησιμοποιηθούν οι διαθέσιμες μέσες τιμές μισθωμάτων (στην Εσθονία, για γεωργικές εκτάσεις) της Στατιστικής Υπηρεσίας (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 39, πίνακας). Ομοίως, οι μέσες τιμές των ετήσιων μισθωμάτων (στην Εσθονία, για γεωργικές εκτάσεις) της Στατιστικής Υπηρεσίας θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν και για τα έτη 2015-2018.

(157) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι τουλάχιστον το 12,34 % της μισθωμένης έκτασης γης είναι ακατάλληλο για γεωργική παραγωγή (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 56). Ωστόσο, η Επιτροπή εκτιμά ότι στη σύμβαση δεν προσδιοριζόταν ότι οποιοδήποτε τμήμα της έκτασης ήταν ακατάλληλο για γεωργική χρήση. Κανονικά, τα συμβαλλόμενα μέρη θα προσδιόριζαν στη σύμβαση τυχόν ιδιαιτερότητες των περιουσιακών στοιχείων και θα προσάρμοζαν αναλόγως τη χρήση των όρων, ιδίως όσον αφορά το μίσθωμα.

(158) Επιπροσθέτως, ο καταγγέλλων υπέβαλε πληροφορίες σχετικά με την έκταση και τη χρήση των αγροτεμαχίων (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 88-91). Από τις εν λόγω πληροφορίες προκύπτει ότι η AS Tartu Agro είχε υποβάλει αιτήσεις για τη χορήγηση γεωργικών ενισχύσεων από την ΕΕ και είχε τη δυνατότητα να εισπράττει πρόσθετα έσοδα από τη χρήση της γης, π.χ. μέσω της πώλησης ξυλείας (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 91). Παράδειγμα καταβολής γεωργικών ενισχύσεων αποτελεί το γεγονός ότι το 2010 η AS Tartu Agro έλαβε γεωργική ενίσχυση για 2 912,76 ha, έκταση που αντιστοιχούσε περίπου στο 95 % του αντικειμένου της μίσθωσης. Επομένως, η Επιτροπή κρίνει ότι, ακόμη και αν όλα τα αγροτεμάχια δεν ήταν αμιγώς αρόσιμες εκτάσεις, οι μη αρόσιμες εκτάσεις θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν με άλλους τρόπους. Για παράδειγμα, οι δασικές εκτάσεις μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την παραγωγή ξυλείας, οι χορτολιβαδικές εκτάσεις μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για την παραγωγή χορτονομής και ήταν επιλέξιμες για χορήγηση γεωργικών ενισχύσεων από την ΕΕ, ενώ οι οδοί πρόσβασης (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 56) παρείχαν εξαιρετικά χρήσιμη άμεση πρόσβαση στα αγροτεμάχια για τη φόρτωση και μεταφορά της παραγωγής (σίτου, χορτονομής κ.λπ.). Λαμβανομένου υπόψη ότι είναι δύσκολο να βρεθούν αξιόπιστες προσεγγιστικές τιμές για την αγοραία τιμή μίσθωσης δασικών εκτάσεων, χορτολιβαδικών εκτάσεων και άλλων εκτάσεων, η Επιτροπή κρίνει ότι ο αριθμός των εκταρίων για τα οποία καταβλήθηκαν γεωργικές ενισχύσεις θα μπορούσε να χρησιμεύσει ως βάση για τον υπολογισμό του πλεονεκτήματος. Ο αριθμός των εκταρίων για τα οποία καταβλήθηκαν γεωργικές ενισχύσεις αντιστοιχούσε περίπου σε ποσοστό 95 %-97 % του αντικειμένου της μίσθωσης κατά την περίοδο 2004-2018.

(159) Επιπλέον, οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται ότι υπήρχε περιορισμένος μόνον αριθμός παραγωγών γεωργικών προϊόντων που ενδιαφέρονταν για τη μίσθωση γεωργικής έκτασης άνω των 3 000 ha (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 57). Ως προς το σημείο αυτό, η Επιτροπή φρονεί ότι οι εσθονικές αρχές θα μπορούσαν να εκμισθώσουν την έκταση γης υπό τη μορφή χωριστών αγροτεμαχίων. Η έκταση ήταν ήδη κατανεμημένη σε 23 χωριστά αγροτεμάχια, τα οποία θα μπορούσαν να εκμισθωθούν χωριστά. Επιπροσθέτως, ο αριθμός των δυνητικών επιλέξιμων προσφερόντων περιοριζόταν περαιτέρω από τον όρο ότι θα έπρεπε να συνεχιστεί η γεωργική παραγωγή της AS Tartu Agro.

(160) Οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται επίσης ότι η ανυπαρξία αγοράς μισθώσεων επέβαλλε περιορισμούς στο αποτέλεσμα του διαγωνισμού. Στην έκθεση της Uus Maa αφήνεται να εννοηθεί ότι η κατάσταση της αγοράς ήταν ασταθής, ωστόσο δεν παραλείπεται να επισημανθεί ότι υπήρχαν υπογεγραμμένες συμβάσεις μίσθωσης για τη χρήση γεωργικών εκτάσεων με μικρότερη διάρκεια ισχύος. Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της αγοράς, ένας ιδιώτης επενδυτής που ενεργεί υπό συνθήκες της αγοράς θα επέλεγε διάρκεια μίσθωσης μικρότερη από τα 25 έτη.

(161) Οι εσθονικές αρχές ισχυρίζονται περαιτέρω ότι κατά την αξιολόγηση του εισοδήματος από εκμισθώσεις θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι υποχρεώσεις του μισθωτή, δηλαδή i) οι ετήσιες επενδύσεις στο σύστημα αποστράγγισης, ii) οι δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους και iii) η καταβολή των φόρων (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 26).

(162) Η Επιτροπή μπορεί να δεχθεί το εν λόγω επιχείρημα όσον αφορά τις ετήσιες επενδύσεις στο σύστημα αποστράγγισης (αιτιολογικές σκέψεις 36, 60 και 79), όπως περιγράφεται στις αιτιολογικές σκέψεις 143 και 144. Επομένως, το ήμισυ της αξίας των ετήσιων επενδύσεων, όπως καθορίζεται στη σύμβαση μίσθωσης, θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελεί μέρος του εισοδήματος από εκμισθώσεις. Φαίνεται ότι πρόκειται για συντηρητική εκτίμηση με βάση το γεγονός ότι η συντήρηση ενός εγγειοβελτιωτικού συστήματος αποτελούσε υποχρέωση του ιδιοκτήτη της γης σύμφωνα με τον νόμο (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 143 και 144)· ωστόσο, δεδομένου ότι η σύμβαση μίσθωσης ήταν μακρά διάρκεια ισχύος, 25 ετών, οι εν λόγω επενδύσεις ήταν σε μεγάλο βαθμό επωφελείς για την AS Tartu Agro, η οποία είναι ο χρήστης της γης.

(163) Ωστόσο, η Επιτροπή κρίνει ότι οι δαπάνες για τη συντήρηση της έκτασης και για τη βελτίωση της ποιότητας του εδάφους είναι κυρίως προς το συμφέρον του μισθωτή, διότι συνδέονται κατά κύριο λόγο με το κόστος των παραγωγικών εισροών, όπως είναι η προστασία των καλλιεργειών (φυτοφάρμακα) και η χρήση ορυκτών και οργανικών λιπασμάτων, όπως περιγράφεται στην αιτιολογική σκέψη 145, και δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελούν μέρος του εισοδήματος του Δημοσίου από εκμισθώσεις.

(164) Κατά κανόνα, οι φόροι αυτοί καθαυτούς δεν συνιστούν εισόδημα από εκμισθώσεις, διότι καταβάλλονται στο Δημόσιο από τον ιδιοκτήτη των περιουσιακών στοιχείων. Ωστόσο, στην υπό κρίση υπόθεση, όπως υποστηρίζεται στην αιτιολογική σκέψη 146, η AS Tartu Agro κατέβαλλε τους έγγειους φόρους για λογαριασμό του ιδιοκτήτη της γης (του Δημοσίου) και, ως εκ τούτου, η αξία των ετήσιων έγγειων φόρων που κατέβαλλε η AS Tartu Agro θα πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελεί μέρος του εισοδήματος του υπουργείου από εκμισθώσεις.

(165) Βάσει των ανωτέρω, το πλεονέκτημα υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των ετήσιων εκτιμήσεων της αγοραίας αξίας για το μίσθωμα (πρβλ. αιτιολογικές σκέψεις 154-156) και του πραγματικού μισθώματος που καταβαλλόταν στο υπουργείο. Επιπροσθέτως, το ήμισυ της αξίας των ετήσιων επενδύσεων που υλοποιούσε η AS Tartu Agro στο σύστημα αποστράγγισης και οι έγγειοι φόροι που κατέβαλλε η AS Tartu Agro για λογαριασμό του ιδιοκτήτη της γης θα πρέπει να προστεθούν στο πραγματικό μίσθωμα, όπως περιγράφεται στις αιτιολογικές σκέψεις 162-164. Όσον αφορά το μέγεθος του αντικειμένου της μίσθωσης, ο αριθμός των εκταρίων για τα οποία καταβλήθηκαν γεωργικές ενισχύσεις θα πρέπει να χρησιμεύσει ως βάση για τον υπολογισμό του πλεονεκτήματος (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 158).

5.2. **Χαρακτηρισμός του μέτρου ως υφιστάμενης ή νέας ενίσχυσης**

(166) Η σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του υπουργείου και της AS Tartu Agro συνάφθηκε το 2000 και, επομένως, υπήρχε πριν από την προσχώρηση της Εσθονίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ωστόσο, δεν πληροί τις προϋποθέσεις ώστε να θεωρηθεί ότι συνιστά υφιστάμενη ενίσχυση, σύμφωνα με τον ορισμό που παρατίθεται στο άρθρο 1 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου ([30]), ο οποίος πρέπει να ερμηνεύεται σε συνδυασμό με το παράρτημα IV της πράξης προσχώρησης της Τσεχικής Δημοκρατίας, της Εσθονίας, της Κύπρου, της Λετονίας, της Λιθουανίας, της Ουγγαρίας, της Μάλτας, της Πολωνίας, της Σλοβενίας και της Σλοβακίας ([31]). Σύμφωνα με το παράρτημα IV τμήμα 4 Γεωργία σημείο 4, για να θεωρούνται ως υφιστάμενες ενισχύσεις, τα μέτρα ενίσχυσης ανακοινώνονται στην Επιτροπή εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία προσχώρησης· κάθε άλλη ενίσχυση θεωρείται ως νέα ενίσχυση. Δεδομένου ότι δεν πραγματοποιήθηκε τέτοιου είδους ανακοίνωση, από το 2000 και μετά το ισχύον μέτρο συνιστά νέα ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 1 στοιχείο γ) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589.

5.3. **Συμβατότητα της ενίσχυσης**

(167) Μέτρα τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ είναι κατά κανόνα ασυμβίβαστα με τη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, εκτός εάν μπορούν να υπαχθούν σε μία από τις παρεκκλίσεις που προβλέπονται στη ΣΛΕΕ. Σύμφωνα με το άρθρο 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ, δύνανται να θεωρηθούν ότι συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά οι ενισχύσεις για την προώθηση της ανάπτυξης ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντέκειτο προς το κοινό συμφέρον. Για να είναι δυνατή η εφαρμογή της συγκεκριμένης παρέκκλισης, οι ενισχύσεις πρέπει να τηρούν τους σχετικούς κανόνες της Ένωσης για τις κρατικές ενισχύσεις.

(168) Σύμφωνα με την ανακοίνωση της Επιτροπής για τον καθορισμό των εφαρμοστέων κανόνων για την αξιολόγηση παράνομης κρατικής ενίσχυσης ([32]), κάθε παράνομη ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 1 στοιχείο στ) του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 πρέπει να αξιολογείται σύμφωνα με τα κείμενα που ισχύουν κατά τη στιγμή χορήγησης της ενίσχυσης.

(169) Δεδομένου ότι η ενίσχυση χορηγήθηκε το 2000 και οι όροι της σύμβασης μίσθωσης τροποποιήθηκαν αρκετές φορές (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 27), το συγκεκριμένο μέτρο πρέπει να εξεταστεί υπό το πρίσμα των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις στον γεωργικό και τον δασοκομικό τομέα για την περίοδο 2000-2006 ([33]), καθώς και των μεταγενέστερων κατευθυντήριων γραμμών. Η Επιτροπή θεωρεί ότι το συγκεκριμένο μέτρο δεν μπορεί να κηρυχθεί συμβατό βάσει των κατευθυντήριων γραμμών που ίσχυαν κατά την περίοδο 2000-2006. Το συγκεκριμένο μέτρο δεν μπορεί να κηρυχθεί συμβατό ούτε βάσει των κοινοτικών κατευθυντήριων γραμμών για τις κρατικές ενισχύσεις στον τομέα της γεωργίας και δασοκομίας 2007–2013 ([34]) ούτε βάσει των κατευθυντήριων γραμμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις στον γεωργικό και τον δασοκομικό τομέα και στις αγροτικές περιοχές για την περίοδο 2014-2020 ([35]).

([30]) Κανονισμός (ΕΕ) 2015/1589 του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2015, περί λεπτομερών κανόνων για την εφαρμογή του άρθρου 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 248 της 24.9.2015, σ. 9).

([31]) ΕΕ L 236 της 23.9.2003, σ. 17.

([32]) ΕΕ C 119 της 22.5.2002, σ. 22.

([33]) ΕΕ C 28 της 1.2.2000, σ. 2.

([34]) ΕΕ C 319 της 27.12.2006, σ. 1.

([35]) ΕΕ C 204 της 1.7.2014, σ. 1. Τροποποιήθηκαν από τις ανακοινώσεις που δημοσιεύθηκαν στην ΕΕ C 390 της 24.11.2015, σ. 4, ΕΕ C 139 της 20.4.2018, σ. 3 και ΕΕ C 403 της 9.11.2018, σ. 10.

(170) Κατά κανόνα, οι κρατικές ενισχύσεις υπό τη μορφή αδικαιολόγητα χαμηλών μισθωμάτων εκτάσεων γης συνιστούν ενισχύσεις λειτουργίας υπό την έννοια ότι μειώνουν τις συνήθεις λειτουργικές δαπάνες του δικαιούχου. Οι ενισχύσεις λειτουργίας θεωρούνται εκ πρώτης όψεως ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, ιδίως βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της ΣΛΕΕ ([36]).

(171) Σε κάθε περίπτωση, δεν καταδείχθηκε επαρκώς ότι το μέτρο ήταν αναγκαίο και αναλογικό για την επίτευξη τυχόν στόχων κοινού συμφέροντος. Η Εσθονία δεν προέβαλε κανένα επιχείρημα σχετικά με τη συμβατότητα και, σε κάθε περίπτωση, το επίμαχο μέτρο πρέπει να θεωρηθεί ενίσχυση λειτουργίας. Επομένως, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι δεν συντρέχουν λόγοι ώστε να κηρυχθεί η ενίσχυση συμβατή με την εσωτερική αγορά υπό το πρίσμα του άρθρου 107 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ.

(172) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εκμίσθωση της έκτασης από το υπουργείο στην AS Tartu Agro συνιστά κρατική ενίσχυση και ότι είναι παράνομη και ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

6. **ΑΝΑΚΤΗΣΗ**

(173) Δεδομένου ότι η ενίσχυση είναι παράνομη και ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά, η Δημοκρατία της Εσθονίας θα πρέπει να άρει το μέτρο και να ανακτήσει τη χορηγηθείσα ενίσχυση από την AS Tartu Agro, εκτός εάν η ενίσχυση χορηγήθηκε για συγκεκριμένο έργο, το οποίο πληρούσε, κατά τον χρόνο χορήγησης, όλες τις προϋποθέσεις του γενικού κανονισμού απαλλαγής κατά κατηγορία, του κανονισμού για τις ενισχύσεις ήσσονος σημασίας (de minimis) ή καθεστώτος ενισχύσεων που έχει εγκριθεί από την Επιτροπή.

(174) Επιπλέον, το ποσό της ενίσχυσης πρέπει να ανακτηθεί προκειμένου να επανέλθει η κατάσταση που επικρατούσε στην αγορά πριν από τη χορήγηση της ενίσχυσης. Το άρθρο 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 ορίζει ότι οι εξουσίες της Επιτροπής για ανάκτηση της ενίσχυσης υπόκεινται σε δεκαετή προθεσμία παραγραφής (στο εξής: παραγραφή). Η προθεσμία αυτή αρχίζει να προσμετράται από την ημέρα κατά την οποία η παράνομη ενίσχυση χορηγείται στον δικαιούχο. Στο πλαίσιο του υπό κρίση μέτρου, η σύμβαση για τη μίσθωση της γεωργικής έκτασης υπογράφηκε μεταξύ του υπουργείου και της AS Tartu Agro στις 16 Νοεμβρίου 2000 (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 24).

(175) Ωστόσο, στο άρθρο 17 του κανονισμού (ΕΕ) 2015/1589 διευκρινίζεται ότι κάθε ενέργεια της Επιτροπής ή κράτους μέλους που ενεργεί κατόπιν αίτησης της Επιτροπής, σε σχέση με την παράνομη ενίσχυση, διακόπτει την περίοδο παραγραφής. Σε αυτό το πλαίσιο, η Επιτροπή επικοινώνησε πρώτη φορά με τις εσθονικές αρχές για το συγκεκριμένο μέτρο στις 14 Αυγούστου 2014. Ειδικότερα, μετά την παραλαβή σχετικής καταγγελίας στις 24 Ιουλίου 2014, η Επιτροπή διαβίβασε την εν λόγω καταγγελία στις εσθονικές αρχές και τις κάλεσε να υποβάλουν πληροφορίες καθώς και τις παρατηρήσεις τους σχετικά με τους ισχυρισμούς του καταγγέλλοντος (πρβλ. αιτιολογική σκέψη 1). Επομένως, η περίοδος παραγραφής διακόπηκε από την ενέργεια της Επιτροπής κατά την εν λόγω ημερομηνία.

(176) Συνεπώς, η ενίσχυση που χορηγήθηκε στην AS Tartu Agro θα πρέπει να ανακτηθεί από τις 14 Αυγούστου 2004 και μετά. Το προς ανάκτηση ποσό θα πρέπει να υπολογιστεί με τον τρόπο που περιγράφεται στις αιτιολογικές σκέψεις 154 έως 165. Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνει τόκους, οι οποίοι υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 9 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 της Επιτροπής ([37]), από τις 14 Αυγούστου 2004 και μέχρι τον χρόνο πλήρους ανάκτησής του,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η κρατική ενίσχυση υπό μορφή μίσθωσης γεωργικής έκτασης έναντι τιμήματος το οποίο είναι χαμηλότερο από την αγοραία τιμή χορηγήθηκε παράνομα από την Εσθονία, κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υπέρ της AS Tartu Agro.

Άρθρο 2

Η ενίσχυση δεν συνιστά κρατική ενίσχυση εάν, κατά τον χρόνο της χορήγησής της, πληρούσε τις προϋποθέσεις του άρθρου 2 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 994/98 του Συμβουλίου ([38]) που ίσχυε κατά τον χρόνο χορήγησης της ενίσχυσης.

([36]) Υπόθεση C-156/98, Γερμανία κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2000:467, σκέψη 30, συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-71/09 P, C-73/09 P και C-76/09 P, Comitato «Venezia vuole vivere» κατά Επιτροπής, ECLI:EU:C:2011:368, σκέψη 136, και υπόθεση T-459/93, Siemens κατά Επιτροπής, ECLI:EU:T:1995:100, σκέψη 48.

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

([38]) Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 994/98 του Συμβουλίου, της 7ης Μαΐου 1998, για την εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε ορισμένες κατηγορίες οριζόντιων κρατικών ενισχύσεων (ΕΕ L 142 της 14.5.1998, σ. 1).

Άρθρο 3

Οι ατομικές ενισχύσεις που χορηγούνται βάσει του μέτρου που αναφέρεται στο άρθρο 1 και οι οποίες, κατά τον χρόνο χορήγησής τους, πληρούν τις προϋποθέσεις που ορίζει ο κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 702/2014 της Επιτροπής ([39]) ή στο πλαίσιο άλλου εγκεκριμένου καθεστώτος ενισχύσεων είναι συμβατές με την εσωτερική αγορά μέχρι του ανώτατου ορίου των εντάσεων ενίσχυσης που ισχύουν για το συγκεκριμένο είδος ενισχύσεων.

Άρθρο 4

1. Η Δημοκρατία της Εσθονίας ανακτά από την AS Tartu Agro την ενίσχυση που αναφέρεται στο άρθρο 1.

2. Τα ανακτώμενα ποσά περιλαμβάνουν τόκους από την ημερομηνία κατά την οποία τέθηκαν στη διάθεση της AS Tartu Agro μέχρι τον χρόνο της πραγματικής τους ανάκτησης.

3. Οι τόκοι επί των ανακτώμενων ποσών υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 271/2008 της Επιτροπής ([40]), ο οποίος τροποποιεί τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 794/2004.

Άρθρο 5

1. Η ανάκτηση των ενισχύσεων που χορηγήθηκαν βάσει των καθεστώτων που αναφέρονται στο άρθρο 1 είναι άμεση και πραγματική.

2. Η Δημοκρατία της Εσθονίας διασφαλίζει την εκτέλεση της παρούσας απόφασης εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησής της.

Άρθρο 6

1. Εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης, η Δημοκρατία της Εσθονίας υποβάλλει στην Επιτροπή τις ακόλουθες πληροφορίες:

το συνολικό ποσό (αρχικό κεφάλαιο και τόκους) που θα πρέπει να ανακτηθεί από την AS Tartu Agro —που έλαβε την ενίσχυση— το οποίο δεν καλύπτεται από τον κανόνα de minimis, τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 702/2014 ή οποιοδήποτε εγκεκριμένο καθεστώς ενισχύσεων.

2. Η Δημοκρατία της Εσθονίας τηρεί ενήμερη την Επιτροπή σχετικά με την πρόοδο των εθνικών μέτρων που ελήφθησαν για την εκτέλεση της παρούσας απόφασης μέχρι να ολοκληρωθεί η ανάκτηση της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1. Υποβάλλει αμέσως, μετά από απλό αίτημα της Επιτροπής, πληροφορίες σχετικά με τα μέτρα που έχει ήδη λάβει και προγραμματίσει για να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 7

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στη Δημοκρατία της Εσθονίας.

Βρυξέλλες, 24ής Ιανουαρίου 2020.

Για την Επιτροπή
Margrethe VESTAGER
Εκτελεστική Αντιπρόεδρος

([39]) Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 702/2014 της Επιτροπής, της 25ης Ιουνίου 2014, για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων στους τομείς της γεωργίας και δασοκομίας και σε αγροτικές περιοχές συμβιβάσιμων με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ L 193 της 1.7.2014, σ. 1).

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