OTSUSED

KOMISJONI OTSUS (EL) 2021/104,

24. jaanuaril 2020,

riigiabi SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) kohta seoses ASile Tartu Agro väidetava ebaseadusliku abi andmisega

(teatavaks tehtud numbri C(2020) 252 all)

(Ainult eestikeelne tekst on autentne)

EUROOPA KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artikli 108 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatud isikuid vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõike 2 esimesele lõigule esitama oma märkused ([1]),

ning arvestades järgmist:

1. **MENETLUS**

(1) Komisjon otsustas 27. veebruaril 2017 algatada eespool nimetatud asjas Euroopa Liidu toimimise lepingu (edaspidi „ELi toimimise leping“) artikli 108 lõikes 2 sätestatud menetluse (edaspidi „menetluse algatamise otsus“). Menetluse algatamise otsus põhines kaebusel, mille kaebuse esitaja esitas komisjonile 24. juulil 2014 saadetud kirjas (registreeritud komisjonis 28. juulil 2014) väidetava ebaseadusliku riigiabi kohta, mida Eesti Maaeluministeerium (varem Eesti Põllumajandusministeerium, edaspidi „ministeerium“) andis ASile Tartu Agro. 14. augustil 2014 edastas komisjon kaebuse Eesti ametiasutustele ning palus neil esitada teavet ja kommenteerida kaebuse esitaja väiteid. Eesti ametiasutused esitasid nõutud teabe 3. oktoobril 2014.

(2) Komisjoni otsus algatada menetlus avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* ([2]). Komisjon palus huvitatud isikutel esitada oma märkused.

(3) Eesti ametiasutused esitasid oma märkused 21. aprillil 2017.

(4) Huvitatud isikutelt sai komisjon kahed märkused. Need märkused edastati Eesti ametiasutustele 10. mail 2017 (kaebuse esitaja märkused) ja 12. mail 2017 (ASi Tartu Agro märkused). Eesti ametiasutused saatsid oma märkused kaebuse esitaja kirja kohta 28. juunil 2018.

(5) 11. juunil 2017 esitas kaebuse esitaja lisamärkused viies lisas. Kuna neist kolme ei olnud võimalik avada, esitas kaebuse esitaja need uuesti 19. juunil 2017. Need märkused edastati Eesti ametiasutustele 3. juulil 2017. Eesti ametiasutused esitasid oma märkused 21. juulil 2017.

([1]) Kutse märkuste esitamiseks vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõikele 2. Riigiabi SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP). Väidetav ebaseaduslik abi ettevõtjale AS Tartu Agro (ELT C 103, 1.4.2017, lk 4).

([2]) Vt joonealune märkus 1.

(6) AS Tartu Agro võttis komisjoniga ühendust 30. augustil 2017 saadetud kirjaga, millele vastati 11. septembri 2017. aasta kirjaga.

(7) Kaebuse esitaja võttis komisjoni talitustega ühendust 9. jaanuaril 2018, 30. jaanuaril 2019 ja 14. juulil 2019 saadetud kirjaga, millele komisjoni talitused vastasid vastavalt 7. veebruaril 2018, 1. märtsil 2019 ja 17. juulil 2019 saadetud kirjaga.

(8) Eesti ametiasutustega peeti telekonverents 7. veebruaril 2019.

(9) Komisjon saatis 15. veebruaril 2019 Eesti ametiasutustele täiendava teabe esitamise nõude, millele Eesti ametiasutused vastasid 17. aprilli 2019. aasta kirjaga.

2. **KIRJELDUS**

2.1. **Abisaaja**

(10) AS Tartu Agro (algselt Tartu Riigimajand) on piiratud vastutusega äriühing, mis toodab piima, liha ja teravilja. 2017. aasta müügitulu oli *[…* (*)*]* miljonit eurot. 2017. aasta piimatoodang oli *[…]* tonni (mis andis müügitulust *[…]* %, nimelt *[…]* miljonit eurot). Veiseliha kogutoodang oli 2017. aastal *[…]* tonni. Teravilja toodeti *[…]* tonni. 2017. aastal oli ASil Tartu Agro 126 töötajat. ASi Tartu Agro 2017. aasta puhastulu oli 1,1 miljonit eurot.

(11) AS Tartu Agro on Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 1992. aasta otsusega ([3]) seemnekasvatuseks ja loomakasvatusalaseks uurimistegevuseks loodud riigimajandi õigusjärglane. 1997. aastal kujundati riigimajand ümber riiklikuks aktsiaseltsiks Tartu Agro.

(12) 2001. aasta augustis otsustas riik ASi Tartu Agro osad võõrandada. 2. oktoobril 2001 võõrandati AS Tartu Agro piiratud pakkumismenetluse tulemuse alusel OÜ-le Tartland.

2.2. **Meede**

(13) Kaebuse esitaja väitel andis ministeerium ASile Tartu Agro ebaseaduslikku riigiabi, andes Tartumaal rendile põllumajandusmaa hinnaga, mis on olnud turuhinnast madalam alates 2000. aastast (edaspidi „meede“).

(14) 16. novembril 2000 sõlmisid ministeerium ja AS Tartu Agro teatavate põllumajandusmaatükkide rendi lepingu (menetluse algatamise otsuse põhjendus 8). Need maatükid, kogupindalaga 3 089,17 hektarit (ha), asuvad Tartu maakonnas Tähtvere vallas. Maa omanik on Eesti Vabariik. OÜ Tartland võttis rendilepingu üle 2001. aastal, kui ta ostis ASi Tartu Agro.

(15) Rendileping ASiga Tartu Agro sõlmiti piiratud pakkumismenetluse tulemusel. Menetluse raames koostati ametlikult avaldatud pakkumiskutses (edaspidi „pakkumiskutse“) esitatud valikukriteeriumide alusel eelvalitud kandidaatide nimekiri. Neil eelvalitud kandidaatidel oli seejärel õigus pidada läbirääkimisi rendilepingu täiendavate tingimuste üle (edaspidi „piiratud läbirääkimised“).

(16) 6. juulil 2000 avaldati pakkumiskutse ministeeriumi taotlusel Ametlikes Teadaannetes. Rendi objektiks oli põhjenduses 14 osutatud põllumajandusmaa. Pakkumiskutse sisaldas tingimust, et ASi Tartu Agro põllumajanduslikku tootmistegevust tuleks jätkata. Pakkumiste esitamise tähtpäev oli 26. juuli 2000.

(17) Pakkumiskutse kohaselt pidid osalejad esitama: i) taotluse, ii) osalemistasu (1 000 Eesti krooni) maksmist tõendava dokumendi, iii) rendisumma pakkumise ja iv) äriplaani (edaspidi „valikukriteeriumid“).

(18) Pakkumise esitas kaks ettevõtjat: AS Tartu Agro ja Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) 27. juulil 2000 tehti otsus, milliste kandidaatidega hakatakse pidama piiratud läbirääkimisi. Hindamiskomisjon hindas esitatud pakkumisi ja koostas hindamistulemuse kohta protokolli. Protokolli ([4]) kohaselt otsustati, et läbirääkimisi alustatakse ASiga Tartu Agro ja et teine pakkuja – Aiu Põllumajanduse OÜ – jäetakse läbirääkimistest kõrvale.

(*) Konfidentsiaalne teave.
([3]) Eesti Vabariigi Ülemnõukogu otsus, RT 1992, 36, 475.
([4]) Hindamiskomisjoni protokoll, 27.7.2000.

(20) Hindamiskomisjoni protokolli kohaselt oli AS Tartu Agro esitanud pakkumiskutses nõutud dokumendid (vt põhjendus 17). Rendiks pakuti 10 000 Eesti krooni (ligikaudu 639 eurot) aastas, st 3,24 krooni/ha (0,20 eurot/ha). AS Tartu Agro tegi ka ettepaneku tasuda maamaksu 85 000 Eesti krooni (ligikaudu 5 432 eurot) ja investeerida kuni 5 miljonit Eesti krooni (ligikaudu 320 000 eurot) aastas. AS Tartu Agro tegi ettepaneku sõlmida rendileping 10–25 aastaks.

(21) Hindamiskomisjoni protokollist nähtub lisaks see, et ka teine pakkuja, Aiu Põllumajanduse OÜ, oli esitanud taotluse. Taotlusest puudusid aga osaühingu juhatuse otsus pakkumisel osalemiseks ning osaühingu Eesti äriregistris registreerimise kaart. Lisaks oldi seisukohal, et osaühingu äriplaan ei vasta teatavatele analüüsi ja planeerimisega seotud nõuetele. Rendiks pakuti 200 krooni/ha (ligikaudu 12,78 eurot/ha) aastas.

(22) Neil alustel otsustati Aiu Põllumajanduse OÜ pakkumine kõrvale jätta ja alustada läbirääkimisi ASiga Tartu Agro.

(23) Läbirääkimisi ette valmistades paluti ASil Tartu Agro esitada selgitused iga-aastase investeerimismahu kohta, sealhulgas iga-aastaste investeeringute üksikasjalik loetelu.

2.3. **Rendileping**

(24) 16. novembril 2000 sõlmisid ministeerium ja AS Tartu Agro rendilepingu 25 aastaks.

(25) Kokkulepitud rent oli 10 000 Eesti krooni (ligikaudu 639 eurot) aastas, st 3,24 krooni/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Rendilepingu kohaselt pidi AS Tartu Agro katma maatükkide korrashoiu ja parendamise kulud, sealhulgas i) iga-aastased investeeringud summas 400 000 Eesti krooni (ligikaudu 25 565 eurot, s.o 8,28 eurot/ha) maaparandussüsteemide uuendamisse, ii) kulutused maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks kogusummas 3 981 100 Eesti krooni (ligikaudu 254 444 eurot), sh kulutused taimekaitsevahenditele (820 000 Eesti krooni), mineraal- ja orgaanilistele väetistele (kokku 3 100 000 Eesti krooni), lupjamisele (20 000 Eesti krooni) ja teepervede hooldusele (41 000 Eesti krooni), ning iii) kõik makstavad maksud.

(27) Rendilepingut on mitu korda muudetud (menetluse algatamise otsuse põhjendused 24 ja 25). Renti muudeti kolmel korral: 14. jaanuaril 2005. aastal suurendati seda 80 000 Eesti kroonile (5 113 eurot), 21. märtsil 2007. aastal 250 000 Eesti kroonile (15 978 eurot) ja 12. mail 2009. aastal 416 600 Eesti kroonile (26 626 eurot), s.o 136 krooni/ha (8,69 eurot/ha). Rendileping kehtib endiselt.

2.4. **Eksperthinnang**

(28) Seoses rendile antud maaga esitasid Eesti ametiasutused 1. veebruaril 2016 aruande sõltumatu eksperdi poolt Eesti põllumajandusmaa rendihindade kohta tehtud hindamise tulemustest. Hindamise tegi eraõiguslik kinnisvarafirma Uus Maa Tartu büroo OÜ (edaspidi „Uus Maa aruanne“). Uus Maa aruandes hinnati rendilepingu esemeks olevat 23 maatükki.

(29) Aruande kohaselt on maatükkide mulla kvaliteet Eesti kontekstis keskmine. Kõigile maatükkidele on otsejuurdepääs avalikelt teedelt. Maatükkidel ei ole selliseid piiranguid (nt puuduvad arvukad elektripostid, märgalad või metsad), mis märkimisväärselt piiraksid põllumajanduslikku tootmisvõimsust.

(30) Aruandes kasutati hindamiseks müügivõrdlusmeetodit, mille alusel võrreldakse kinnisvara muu sarnaste omadustega kinnisvaraga.

(31) Uus Maa aruande kohaselt olid Tartumaa põllumajandusmaa rendihinnad aastatel 2000–2004 vahemikus 6–10 eurot/ha. Enne Eesti ühinemist Euroopa Liiduga 2004. aastal ja põllumajandustoetuste saamise võimaluse avanemist oli sõlmitud vähe haritava maa rendi lepinguid. Olemasolevad rendilepingud olid sõnastatud valdavalt üldsõnaliselt ning tingimused ei sisaldanud tavaliselt spetsiifilisi nüansse. Lepingud sõlmiti üldjuhul kuni viieks aastaks ja neis ei nähtud ette rendi iga-aastast tõstmist. Turbaalade, poldrite ja luhtade (edaspidi „muu maa“) eest renti ei makstud ja rendituru objektina neid ei käsitatud.

(32) Aastatel 2005–2009 tõusid Tartumaa põllumajandusmaa aastased rendihinnad 10–20 euroni/ha. Rendilepingutesse hakati lisama sätteid maatükkide korrashoiu, näiteks maaparandussüsteemide korrashoiu kohta. Väetiste kasutamist, lupjamist ja teepervede hooldust rendilepingutega aga ei reguleeritud, kuna selline tegevus kuulub üldiselt rentniku vastutusalasse ja tootmistegevuse hulka. Rendilepingute tavapärane kestus oli viis aastat. Selleks perioodiks rendi tõstmise koefitsienti lepingutega üldiselt ette ei nähtud ja muu maa eest renti ei makstud.

(33) Aastatel 2010–2014 tõusid aastased rendihinnad veelgi, jõudes 25–60 euroni/ha. Rendilepingutesse hakati lisama rendi iga-aastast automaatset 5 % tõusu. Samuti hakati rendilepingutesse sisse kirjutama maa kasutamist reguleerivaid sätteid, et säilitada mulla kvaliteeti, näiteks agrotehniliste nõuete täitmise jne kohta. Rendilepingute tavapärane kestus oli viis aastat. Tekkinud oli ka muu maa renditurg, kusjuures selle puhul kujunes aastarendiks ligikaudu 10 eurot/ha.

(34) Lisaks hinnati Uus Maa aruandes muid ASile Tartu Agro rendilepinguga pandud kohustusi, nagu maksude tasumist ning maatükkide korrashoidu ja parendamist (vt põhjendus 26). Aruande kohaselt olid 2000. aastate alguse rendilepingud suhteliselt algelised ja üldsõnalised. Neis käsitleti vaid hinda ja maksetingimusi ega pandud rentnikele konkreetseid kohustusi.

(35) Hiljem (peamiselt alates 2005. aastast) hakati rendilepingutesse lisama rentniku kohustust maksta maamaksu ja muid rendiga seotud makse. Maaparandussüsteemide ja teepervede hooldus (jooksev hooldus) oli lisatud lepingutesse ilmselgetel põhjustel rentniku kui kasutaja ja kasusaaja kohustusena.

(36) Uus Maa aruande kohaselt kujutab uue maaparandussüsteemi rajamine endast investeeringut omaniku varasse. Selline investeering on märkimisväärne kulu lisaks rendi tasumisele, mistõttu käsitletakse seda rendilepingutes tavaliselt eraldi. 2010.–2011. aastal hakati rendilepingutesse lisama sätteid maa sihtotstarbelise kasutamise ja agronoomiliselt hoolsa maakasutuse kohta. Sellised sätted ei ole väljendatud rahas, vaid sõnastatud üldiselt ja iga rentnik otsustab ise, kuidas neid rakendada sõltuvalt kasvatatava põllumajanduskultuuri liigist ning renditava maa asukohast ja laadist.

(37) Nii järeldatakse Uus Maa aruandes, et rendilepingutesse ei olnud tavaks lisada selliseid kohustusi nagu ASile Tartu Agro seatud kohustused, nimelt sätteid hooldussüsteemidesse investeerimise kohta või maa parandamise kohta taimekaitsevahenditele ja/või mineraal- ja orgaanilistele väetistele tehtavate kulutuste summana rahaliselt mõõdetaval kujul. Uus Maa aruandes ei käsitleta ASi Tartu Agro ja ministeeriumi vahelise rendilepingu kestust ega renditud hektarite arvu. Nimetatakse vaid, et oluline oli maa kasutusotstarbe säilitamine, eelkõige seoses mullaviljakusega, võttes arvesse lepingu pikka tähtaega.

(38) Viimasena järeldatakse Uus Maa aruandes, et võttes arvesse maa asukohta, suurust ja seisukorda, võib selle vara likviidsust pidada kõrgeks, kuid samas rõhutatakse, et hindamise tulemuse täpsus on keskmine ja tegelik turul küsitav rent võib Uus Maa aruandes osutatust erineda +/– 20 % (vt põhjendused 29–37).

2.5. **Muudest allikatest pärit andmed turuhindade kohta**

(39) Eesti ametiasutused esitasid 17. aprillil 2019 Eesti Statistikaameti (edaspidi „Statistikaamet“) statistilised andmed põllumajandusmaa rendi turuhindade kohta. Statistikaamet on avaldanud põllumajandusmaa rendihindu alates 2009. aastast. Statistikaamet on riigiasutus, mis kogub ja avaldab riiklikku statistikat muu hulgas kasutatava põllumajandusmaa hektari rendihindade kohta. Statistiline meetod, mida Statistikaamet kasutab põllumajandusmaa rendihindade puhul, põhineb Eurostatis kokkulepitud metoodikal ([5]). Allpool esitatud rendihinnad on statistilised keskmised.

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

Tabel

Põllumajandusmaa rendihind (eurot/ha)

Maakond	Maa liik	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kogu Eesti	Põllumajandusmaa kokku	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Põllumaa					43	50	55	54	60
	Püsirohumaa					30	38	38	40	47
Tartu	Põllumajandusmaa kokku					50	56	63	61	
maakond	Põllumaa					52	58	65	61	
	Püsirohumaa					39	44	45	62	

Allikas: www.stat.ee

2.6. **Menetluse algatamise alused**

(40) Komisjon ei saanud menetluse algatamise otsuses välistada, et hinnatav meede võib kujutada endast riigiabi ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses. Täpsemalt väljendas komisjon kahtlust, et ASi Tartu Agro makstav rent näib olevat turuhinnast madalam, mis annaks ettevõtjale majandusliku eelise.

(41) Selleks et uurida, kas avaliku sektori asutuse majanduslik tehing annab tehingu teisele poolele eelise, tuleb hinnata seda, kas tehing tehti tavapärastel turutingimustel. Kui vara renditakse avatud, läbipaistva, mittediskrimineeriva ja mittetingimusliku pakkumismenetluse kaudu kooskõlas avalike hangete korraldamise põhimõtetega, ([6]) võib üldiselt eeldada, et selline tehing vastab turutingimustele. Komisjon ei saanud menetluse algatamise otsuses järeldada, et pakkumismenetlus oli läbipaistev, mittediskrimineeriv ja mittetingimuslik (vt menetluse algatamise otsuse põhjendus 58). Lisaks näis Eesti ametiasutuste esitatud sõltumatu Uus Maa aruanne osutavat sellele, et ASi Tartu Agro makstud rent oli turuhindadest madalam. Seetõttu ei saanud välistada, et ASile Tartu Agro võidi anda eelis.

(42) Lisaks näis eelis olevat valikuline, kuna maa anti rendile üheleainsale ettevõtjale, nimelt ASile Tartu Agro. Muud ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 elemendid, nimelt riigi ressursside kasutamine, ettevõtjale antav abi, konkurentsi moonutamine ja mõju kaubandusele, näisid samuti esinevat (vt menetluse algatamise otsuse põhjendused 43–45 ja 65–67).

(43) Komisjoni jaoks oli küsitav ka see, kas meedet saab pidada siseturuga kokkusobivaks, kuna põhjendamatult madala rendi vormis antav riigiabi kujutab endast tegevusabi, sest see vähendab abisaaja tavapäraseid tegevuskulusid. Tegevusabi peetakse esmapilgul siseturuga kokkusobimatuks, eelkõige ELi toimimise lepingu artikli 107 artikli 3 punkti c alusel ([7]).

3. EESTI MÄRKUSED

(44) Eesti on seisukohal, et põllumajandusmaa rentimine ASile Tartu Agro ei kujuta endast riigiabi ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

(45) Eesti vaidlustab eelduse, et pakkumismenetlus ei pruukinud olla läbipaistev, mittediskrimineeriv ja mittetingimuslik.

([6]) Euroopa Kohtu 7. detsembri 2000. aasta otsus kohtuasjas C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, punkt 62; Euroopa Kohtu 3. detsembri 2001. aasta otsus kohtuasjas C-59/00, Bent Mousten Vestergaard, ECLI:EU:C:2001:654, punkt 20. Vt ka komisjoni tõlgendav teatis, milles käsitletakse ühenduse õigust lepingute sõlmimisel, mis ei ole või on ainult osaliselt reguleeritud riigihankedirektiividega (ELT C 179, 1.8.2006, lk 2).

([7]) Kohtuasi C-156/98, Saksamaa *vs.* komisjon, ECLI:EU:C:2000:467, punkt 30, liidetud kohtuasjad C-71/09 P, C-73/09 P ja C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ *vs.* komisjon, ECLI:EU:C:2011:368, punkt 136, ja kohtuasi T-459/93, Siemens *vs.* komisjon, ECLI:EU:T:1995:100, punkt 48.

(46) Esiteks järgiti pakkumismenetluse käigus lepingu sõlmimise ajal kehtinud siseriiklikku õigust. Riigi omandis oleva maa rendile andmise menetlus oli reguleeritud riigivaraseadusega ([8]) ning see viidi läbi kooskõlas Vabariigi Valitsuse 1. augusti 1995. aasta määrusega nr 285 „Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine“ ([9]) (edaspidi „kord“).

(47) Mis puutub läbipaistvusse ja mittediskrimineerimisse, siis selgitavad Eesti ametiasutused, et Aiu Põllumajanduse OÜ jäeti läbirääkimistest kõrvale, kuna ta ei vastanud pakkumiskutses esitatud nõuetele (vt põhjendused 21–22). Täpsemalt ei sisaldanud tema taotlus juhatuse otsust pakkumisel osalemiseks ega ka osaühingu Eesti äriregistris registreerimise kaarti, mis oleks tõendanud tema õigusvõimet. Nende dokumentide esitamise kohustus tulenes selgelt korra punktidest 32 ja 55. Kõnealused dokumendid on vajalikud selleks, et pakkumismenetlust korraldav asutus saaks olla kindel, et ettevõtja üldse eksisteerib ja et pakkumise esitajal on juriidilise isiku esindamise õigus.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ seda teavet ei esitanud ning seega oli ministeeriumi kohustus see ettevõtja kooskõlas korra punktiga 33 pakkumismenetlusest kõrvale jätta. Seetõttu on Eesti ametiasutused seisukohal, et pakkumismenetlus ei olnud diskrimineeriv või läbipaistmatu.

(49) Mis puutub äriplaani, siis Eesti ametiasutused selgitavad, et 2000. aastal ei olnud äriplaanile kehtestatud konkreetseid nõudeid, kuid on tavaks, et äriplaan sisaldab muu hulgas äriidee ja ressursside kirjeldust, finantsprognoose (sh tasuvusanalüüsi), riskihinnangut jne. Äriplaani nõuti selleks, et hinnata pakkuja visiooni ja võimalusi põllumajandusmaa kasutamisel, sealhulgas riigi seemnereservi säilitamisel ja kõrgpaljundusseemne paljundamisel OECD standarditele vastavalt, võttes aluseks esitatud finantsprognoosid.

(50) Eesti ametiasutuste sõnul sisaldas ASi Tartu Agro äriplaan otsuste tegemiseks vajalikku teavet. See sisaldas ettevõtja strateegilisi eesmärke ja nende täitmiseks vajalikke eeldusi, andmeid ettevõtja finantsseisundi ja töötajate kohta, põhjalikke projektikirjeldusi, turustuspõhimõtteid, finantsprognoose ja riskihinnangut.

(51) Aiu Põllumajanduse OÜ äriplaan ei sisaldanud mingeid selgitusi selle kohta, kuidas ettevõtja visioon ellu viiakse. Hindamiskomisjoni protokollist nähtub selgitus: „Esitatud äriplaan ei vasta nõuetele, puudub igasugune analüüs ja planeering. Rendisummaks pakutakse 200 EEK/ha, kuid jääb selgusetuks, kuidas tagatakse rendisumma tasumine.“ Seega puudus Eesti ametiasutuste sõnul kindlustunne, et Aiu Põllumajanduse OÜ finantsseisund, kogemus ja võimekus oleksid võimaldanud tal tasuda pakutud rendisummat kogu rendilepingu kehtivuse ajal. Samuti puudus selge arusaam, kuidas tagab Aiu Põllumajanduse OÜ pakkumiskutses esitatud nõuete täitmise.

(52) Mis puutub küsimusse, kas pakkumismenetlus oli mittetingimuslik, siis väidavad Eesti ametiasutused, et otsus kehtestada selles menetluses lisanõue, mis eeldas ASi Tartu Agro põllumajandusliku tootmistegevuse jätkamist, ei olnud tingimuslik. Seda tingimust ei lisatud pakkumiskutsesse ASi Tartu Agro kui ettevõtja tegevuse pärast, vaid see oli seotud tema põllumajandusliku tootmisega, nimelt vajaduse ja kohustusega paljundada OECD standarditele vastavalt teatavate sortide kõrgpaljundusseemet ja säilitada seda riigi seemnereservi jaoks. Sellest tulenevalt oli Eesti ametiasutuste sõnul nõue objektiivselt põhjendatud.

(53) Lisaks väidavad Eesti ametiasutused, et seemnete paljundamise ja säilitamise nõue oli objektiivne ning võimaldas kõigil huvitatud isikutel pakkumismenetluses osaleda. Menetluses osalejatelt ühegi spetsiifilise meetodi järgimist ei nõutud. Vastupidi, eesmärk oli tagada võimalikult laiale ringile põllumajandusettevõtjatele võimalus pakkumismenetluses osalemiseks. Seetõttu ei seadnud ministeerium põllumajandusliku tootmise jätkamise nõude täitmisele ühtki ajalist ega ruumilist piirangut ning igal pakkumismenetluses osaleda soovinud isikul oli võimalus ise otsustada, kuidas kõnealust seemnete paljundamise ja säilitamise kohustust täita.

([8]) Riigivaraseadus, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Vabariigi Valitsuse 1. augusti 1995. aasta määrus nr 285 „Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine“, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Algselt kehtestati see OECD standarditele vastava seemne paljundamise ja riigi seemnereservi jaoks säilitamise nõue põllumajandusministri 30. aprilli 1997. aasta käskkirjaga nr 55. Selle käskkirjaga pandi seemne paljundamise ja säilitamise kohustus ASi Tartu Agro eelkäijale – Tartu Riigimajandile.

(55) Eespool esitatu põhjal leiavad Eesti ametiasutused, et pakkumismenetlus viidi läbi läbipaistvalt, mittediskrimineerivalt ja mittetingimuslikult.

(56) Peale selle väidavad Eesti ametiasutused, et rent vastas turuväärtusele järgmistel põhjustel. Esiteks ei võetud menetluse algatamise otsuses õigesti arvesse maa kvaliteeti, sest vähemalt 12,34 % renditud maast ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks sobiv. Täpsemalt moodustavad kokku 377,92 hektarist i) 42,4 ha metsamaad, ii) 260,5 ha püsirohumaad (nimelt Emajõe luht (looduslik rohumaa)) ja iii) 75,02 ha katastriüksuste vahelisi teid ja kraave. Neile lisanduvad katastriüksuste sisesed teed ja kraavid, mille kogupindala on mõõdistamata.

(57) Teiseks iseloomustas Eesti põllumajandustootjaid pakkumismenetluse ajal väga väike majanduslik suutlikkus. 2001. aasta andmete alusel oli keskmine põllumajandusliku majapidamise suurus 15,6 ha. Üle 2 000 ha suuruseid majapidamisi oli kokku 24, millest ainult 8 olid sellised, mille kasutatava põllumajandusmaa suurus ületas sarnaselt pakkumismenetluse esemega 3 000 ha piiri. Selle tulemusena oli väga vähe põllumajandustootjaid, kes olid huvitatud üle 3 000 ha suuruse põllumajandusmaa rentimisest kindlaksmääratud otstarbel ning kes olid valmis riski võtma ja kellel oli selleks vajalik suutlikkus.

(58) Kolmandaks, sisuliselt olematu renditurg seadis piirangud ka võimalikule rendisummale. Rendilepingu sõlmimise ajal anti enamasti maa selleks, et see sööti ei läheks, tasuta kasutamiseks. Seetõttu tuli ministeeriumil nõudmiste esitamisel olla mõistlik ja paindlik.

(59) Neljandaks väidavad Eesti ametiasutused, et kõiki ASi Tartu Agro tehtud kulutusi (nagu on märgitud põhjenduses 26) tuleks käsitada ministeeriumi rendituluna.

(60) Sellega seoses rõhutavad Eesti ametiasutused, et investeeringud maaparandussüsteemi ei ole valikuküsimus, vaid rendilepingu ja seadusega pandud kohustus. Tol ajal jõus olnud maaparandusseaduse ([10]) § 16 lõike 1 kohaselt oli maaparandussüsteemi korrashoid maaomaniku, st antud juhul riigi kohustus. Rendilepingu kohaselt oli aga AS Tartu Agro kohustatud hoidma renditud maa olulisi osi ja päraldisi korrapärasele majandamisele vastavas seisundis ning vajaduse korral neid ka asendama, ilma et tal oleks olnud õigust nõuda riigilt nende investeeringutega seotud kulude hüvitamist. Sellega seoses väidavad Eesti ametiasutused, et iga turutingimustes tegutseva erainvestori huvides oleks olnud need kohustused ja see risk rentnikule üle anda.

(61) Neil põhjustel väidavad Eesti ametiasutused, et kõnealuseid maaparandussüsteemi tehtud investeeringuid tuleks käsitada lisaks lepingu alusel makstavale rendile osana ministeeriumi renditulust ning neid tuleks arvesse võtta, kui hinnatakse, kas rendileping vastab turutingimustele.

(62) Maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks tehtavate kulutustega seoses väidavad Eesti ametiasutused, et need olid hädavajalikud selleks, et põllumajandusmaa säiliks kasutatavana pikema aja vältel. Ilma selliste kulutusteta oleks renditud põllumajandusmaa kvaliteet ja majanduslik väärtus langenud. Fakti, et ASi Tartu Agro poolt mulla toitainete tasakaalu parandamiseks tehtud kulutuste tulemusena mulla viljakus stabiliseerus, kinnitas Põllumajandusuuringute Keskus. Seega oli rendilepingu sellisel kujul sõlmimine riigile nii kasumlik kui ka vajalik. Rentniku kohustused tähendasid seda, et riik ise ei pidanud neid kulusid kandma, vaid sai need lisaks rendile ASile Tartu Agro edasi anda.

(63) Mis puutub maksude tasumisse, siis maamaksuseaduse ([11]) § 3 ja § 10 kohaselt maksab maamaksu kas maa omanik või maa kasutaja. Maa kasutaja peaks maksma maksu juhul, kui maa ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud. Viidatud õigusnormide kohaselt lasus maamaksu tasumise kohustus Eesti riigil.

([10]) Maaparandusseadus, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638
([11]) Maamaksuseadus, RT I 1996, 41, 797.

(64) Seepärast on Eesti ametiasutused arvamusel, et rendisumma ja muude rahaliste kohustuste suurus oli kooskõlas turutingimustega, kuna oli vähemalt võrreldav asjaomase turu hindadega või neist kõrgem.

(65) Eesti ametiasutuste sõnul soovis ministeerium teenida maa rendile andmisest maksimaalset võimalikku tulu.

(66) Eesti ametiasutused on samuti seisukohal, et pakkumismenetluse järel tehtud otsus sõlmida leping ASiga Tartu Agro ei olnud valikuline, sest AS Tartu Agro valiti välja läbipaistval, mittediskrimineerival ja mittetingimuslikul viisil. Riik tegutses selles valikumenetluses loogiliselt, hoolsalt ja kooskõlas pakkumismenetluse toimumise ajal kehtinud riigisiseste õigusaktidega. Samuti ei nõustu Eesti ametiasutused menetluse algatamise otsuses sisalduva komisjoni hinnanguga, et tõenäoliselt moonutab meede konkurentsi ja mõjutab liikmesriikide vahelist kaubandust. Eesti ametiasutused väidavad, et komisjon ei ole selgitanud rendilepingu mõju ega seda, kuidas leping täpselt konkurentsi moonutab. Seega ei saa välistada, et võimalus, et rendileping moonutab konkurentsi ja mõjutab liikmesriikide vahelist kaubandust, on pelgalt hüpoteetiline.

(67) Lõpetuseks väidavad Eesti ametiasutused, et isegi juhul, kui komisjon asub seisukohale, et ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikes 1 osutatud tingimused on täidetud, ei saa riigiabiga seotud nõudeid esitada tegevuste või tehingute kohta, mis leidsid aset enne kaebuse registreerimist 28. juulil 2014.

4. **HUVITATUD ISIKUTE MÄRKUSED**

ASi Tartu Agro märkused

(68) AS Tartu Agro väidab, et ei ole saanud 2000. aastal sõlmitud rendilepingust tulenevalt Eesti riigilt ebaseaduslikku riigiabi, kuivõrd tema hinnangul ei ole ta rendilepinguga saanud ühelgi ajahetkel mingit majanduslikku eelist.

(69) ASi Tartu Agro sõnul sõlmiti rendileping võistleva, läbipaistva, mittediskrimineeriva ja mittetingimusliku pakkumismenetluse teel kooskõlas lepingu sõlmimise ajal kehtinud õigusaktidega, kuna kehtisid järgmised asjaolud.

(70) Pakkumismenetluses osalemiseks vajalikud dokumendid olid täpsustatud korra punktis 32.

(71) Seoses küsimusega, kas pakkumismenetlus oli mittetingimuslik, viitab AS Tartu Agro sellele, kui oluline oli tagada, et ettevõtjal olid põllumajandusmaa kujul olemas tootmisvahendid enne selle aktsiate müüki 2001. aastal (vt põhjendus 12). Vastasel korral ei oleks keegi ASi Tartu Agro aktsiaid omandada soovinud ning nende väärtus oleks langenud nulli. Sellisel juhul ei oleks riik olnud turumajanduse põhimõtete kohaselt tegutsev erainvestor. Seetõttu tuli aktsiate müügi ja nende eest ka kõrgeima võimaliku hinna saamise eesmärgil kombineerida maa rendile andmine ASi Tartu Agro põllumajandusliku tegevuse jätkamise tingimusega. ASi Tartu Agro sõnul oli see tingimus lisatud piisavalt avatud vormis, mis võimaldas kõigil pakkujatel esitada oma äranägemine sellest, kuidas kõnealust tingimust täita.

(72) Peale selle selgitab AS Tartu Agro, et ettevõtja oli Eesti valitsuse jaoks strateegiliselt tähtis, kuna see oli määratud tegutsema ministeeriumi heaks seemnekeskuse ning õppe- ja katsebaasina. OECD seemneskeemide nõukogu tegi 13. oktoobril 1997 otsuse kiita heaks Eesti liitumine OECD seemneskeemidega ning AS Tartu Agro lisati OECD seemnekasvatussüsteemi. Seega oli ASil Tartu Agro täita oluline roll seemnekeskusena, tagades sertifitseeritud seemnete paljundamise ja säilitades riigi seemnereservi.

(73) AS Tartu Agro tegutseb ka Eesti Maaülikooli õppe- ja katsebaasina veterinaaria, loomakasvatuse, loomageneetika, tõuaretuse ja taimekaitse valdkonnas. Seega oli AS Tartu Agro (ja on endiselt) Eesti valitsuse jaoks hariduseesmärkide täitmise seisukohast väärtuslik.

(74) Eespool esitatu põhjal leiab AS Tartu Agro, et rendilepingu sõlmimisega ei saanud ta mingit eelist.

(75) Lisaks väidab AS Tartu Agro, et rendileping vastab turutingimustele järgmistel põhjustel.

(76) ASi Tartu Agro sõnul ei saa rendilepingu pooled lepingut ühepoolselt muuta või üles öelda, ning seda isegi juhul, kui turutingimused lepingu kehtivuse ajal muutuvad. See tuleneb Eesti lepinguõigusest (võlaõigusseaduse ([12]) § 8 lõige 2), mille kohaselt lepingud on pooltele siduvad. Seega ei ole lepingupooltel võimalik pikaajalist lepingut pidevalt turutingimustega kohandada.

(77) AS Tartu Agro väidab veel, et rent ja rentniku lisakohustused (vt põhjendused 25 ja 26) on omavahel lahutamatult seotud ning neid tuleb vaadelda ühe tegeliku kombineeritud rendituluna. Riik tegutses heaperemeheliku omanikuna, kui ta kehtestas kohustuse teha investeeringuid rendile antud maa väärtuse ja mullaviljakuse säilitamiseks. ASi Tartu Agro sõnul tegi riik seda selleks, et tagada maa väärtuse pikaajaline kasv, mis näitab, et riik käitus turumajanduse põhimõtete kohaselt tegutseva investorina.

(78) Seoses maaparandussüsteemi tehtavate iga-aastaste investeeringutega märgitakse, et AS Tartu Agro investeeris lepingu esimese 16 aasta jooksul maaparandusse kokku 1 458 611 eurot, s.o keskmiselt 91 163 eurot aastas. See on 3,57 korda rohkem kui rendilepingus nõutud.

(79) Kohustus teha maaparandussüsteemide uuendamisse (st mitte üksnes hoolduseks) investeeringuid vähemalt 400 000 Eesti krooni (25 565 eurot) aastas pandi rentnikule ajal, mil selliste kohustuste seadmine ei olnud tavapärane, nagu on näha Uus Maa aruandest. Seega oli see rentniku jaoks peale rendi oluline kohustus. Riigi jaoks oli see selgelt kasulik ja oluline kohustus ning seega rendisummaga vältimatult seotud.

(80) AS Tartu Agro väidab, et maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks tehtud rentniku kulutused olid riigi jaoks olulised, kuna maad anti rendile pikemaks ajaks. Kuigi mullaviljakuse paranemine on rentniku huvides, on see kasulik ka riigile selles mõttes, et see suurendab maa väärtust, nagu kinnitab ka Põllumajandusuuringute Keskus. ASile Tartu Agro tõid kohustused kaasa 3 981 000 Eesti krooni (254 432 euro) ulatuses kulutusi aastas.

(81) ASi Tartu Agro sõnul näitavad põllumajandusliku raamatupidamise andmevõrgu kogutud andmed, et põllumajanduskultuuride tootmise kulud olid Eestis 2000. aastal keskmiselt 43,42 eurot/ha. ASiga Tartu Agro sarnase suurusega piimatootjate kulud olid keskmiselt 28,57 eurot/ha. Rendilepingus oli aga mullaviljakuse parandamisega seotud kulude maht vähemalt 82,36 eur/ha, mis on selle aja Eesti keskmisest oluliselt suurem.

(82) Maksudega seoses märgitakse, et vastavalt maamaksuseaduse ([13]) § 8 lõikele 1 tasub maamaksu maa omanik, välja arvatud juhul, kui omanik ja rentnik lepivad kokku teisiti.

(83) Käesoleval juhul lepiti kokku, et AS Tartu Agro tasub maamaksu ja kõik muud rendilepingu esemega seotud maksud. ASi Tartu Agro sõnul sai maa omaniku juriidilisest kohustusest maksta maamaksu seega rentniku lisakohustus. Seepärast tuleb maksude maksmist rendi suuruse hindamisel arvesse võtta.

(84) Lisaks väidab AS Tartu Agro, et märkimisväärses ulatuses renditud maad ei saa põllumajanduslikuks tootmiseks kasutada, ja viitab sellega seoses Uus Maa aruandele, mille kohaselt on sellest maast põllumaa ainult 2 833,596 ha. Ülejäänud maast 116,58 ha on looduslik rohumaa, 44,06 ha on mets, 0,3 ha rahulik liiklusala ja 76,3348 ha muu maa (nt teed ja kraavid ja veealune maa). Põllumaast omakorda ligikaudu 283 ha moodustab püsirohumaa, mida ei saa põllumajanduslikuks tootmiseks kasutada ja mille eest ASile Tartu Agro põllumajandustoetust ei maksta, kuid mida tuleb kehtivate õigusaktide kohaselt säilitada püsirohumaana. Seetõttu saab ainult 2 550,596 ha 3 061,9 ha suurusest renditud maast, s.o 83,3 %, kasutada kavandatud eesmärgil. Ülejäänud 16,7 % ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks kasutatav. AS Tartu Agro väidab selle põhjal, et tegelik hektari eest tasutav rent on lepinguga ettenähtud rendist 16,7 % suurem.

([12]) Võlaõigusseadus, RT I, 31.12.2016, 7, kättesaadav veebiaadressil www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Maamaksuseadus, RT I, 10.11.2016, 10, kättesaadav veebiaadressil www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) Peale selle on rendilepingus kehtestatud netorendisumma lepingu esimese 16 aasta jooksul suurenenud rohkem kui 100 korda (0,21 eurolt/ha 27,24 euroni/ha), samal ajal kui Uus Maa aruandest selgub, et turuhind on tõusnud (kümme korda) aeglasemalt. AS Tartu Agro väidab samuti, et kõnealust lepingut ei ole õige võrrelda väiksemamahuliste ja lühema kestusega rendilepingutega, kuivõrd selliste lepingute puhul erinevad rentniku ja rendileandja motiivid ning seega ka lepinguliste kohustuste tasakaal vaidlusaluse rendilepingu omadest oluliselt.

Kaebuse esitaja märkused

(86) Seoses pakkumismenetlusega juhib kaebuse esitaja tähelepanu asjaolule, et pakkumistingimustes ei mainitud mingeid kohustusi, nagu maamaksu tasumine, iga-aastased investeeringud maaparandussüsteemi ning kulutused maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks (edaspidi „muud kohustused“).

(87) Mis puutub maa korrashoiu ja mulla kvaliteedi parandamise kohustusse, siis väidab kaebuse esitaja, et ministeerium on tunnistanud, et ta ei ole kontrollinud nende kohustuste täitmist ASi Tartu Agro poolt. Seetõttu ei saa ministeerium esitada ühtegi dokumenti, mis näitaks, et rent seda kulu ei sisalda. Üldiselt on kaebuse esitaja arvamusel, et muid kohustusi ei tuleks rendi suuruse hindamisel arvesse võtta.

(88) Mis puudutab maatüki suurust, siis väidab kaebuse esitaja, et Maa-ameti geoportaali andmete kohaselt oli rendilepingu eseme täpne suurus 2016. aastal 3 053,59 hektarit. Erinevus rendilepingus kindlaksmääratud suurusest tuleneb asjaolust, et ministeerium on viimastel aastatel osad registreeritud maatükid ümber kruntinud ja uuesti registreerinud, kuid neid muudatusi ei ole rendilepingusse veel sisse viidud. Sellest 2 831,55 ha on puhas põllumaa (92,73 %) ja 1 033,00 ha on majandatud looduslik rohumaa (3,38 %). Ainult üks 26,60 ha suurune maatükk on põllumajanduslikust kasutusest otseselt välja arvatud, sest see on tõepoolest 90 % ulatuses metsaga kaetud. Kaebuse esitaja mainib, et ministeerium on andnud ASile Tartu Agro selle metsa majandamiseks ka aastase raieloa.

(89) „Muu maa“ moodustab rendilepingu esemest üksnes 3,02 %. Siia alla kuuluvad kõik ühendusteed ja teeservad, kraaviperved, harimata põlluservad, põllusisesed rohealad ja kivihunnikud, sillad, tammid, sadevee truubikohad, soised alad jms. AS Tartu Agro on lubanud oma töötajatel rajada ühe maatüki serva ka aiamaasid ja kasvuhooneid. Seetõttu on kogu rendilepingu esemeks oleva majanduslikult kasutatava põllumajandusmaa pindala 2 934,85 ha (96,11 %). Neil põhjustel vaidlustab kaebuse esitaja ministeeriumi seisukoha, et 12 % rendiesemest on põllumajanduslikust kasutusest välja arvatud.

(90) Lisaks näitavad Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) veebikaardilt ([14]) saadud andmed, et AS Tartu Agro on taotlenud ELi põllumajandustoetust 2 900,81 ha suuruse ala kohta, mis moodustab 95,00 % rendiesemest. Taotlused on esitatud ühtse pindalatoetuse, kliimat ja keskkonda säästvate põllumajandustavade toetuse ning keskkonnasõbraliku tootmise toetuse saamiseks.

(91) Kaebuse esitaja sõnul sai AS Tartu Agro maalt ka muud lisasissetulekut. Teave, mille kaebuse esitaja on saanud ministeeriumilt, näitab, et aastatel 2000–2015 anti ASile Tartu Agro raieluba ligikaudu 5 000 m^3 puidu jaoks (kask, kuusk, mänd, haab ja lepp). SA Erametskeskus andmed ([15]) näitavad, et aastatel 2004–2016 oli saematerjali turuhind Eestis järgmine: kase-, männi- ja kuusepalk vahemikus 58–83 eurot/m^3, lepa- ja haavapalk 29–46 eurot/m^3 ning küttepuit 16–31 eurot/m^3. Riigimetsa Majandamise Keskus ([16]) on viimase kolme aasta jooksul müünud oma metsadest saematerjali keskmise hinnaga 42–46 eurot/m^3. Selle teabe põhjal leiab kaebuse esitaja, et AS Tartu Agro on saanud aastatel 2000–2016 saematerjalitulu vahemikus 210 000–230 000 eurot.

(92) Peale selle viitab kaebuse esitaja ka Maa-ameti andmetele, mille kohaselt on tegelikud rendihinnad Uus Maa aruandes esitatust kõrgemad, arvestades et maa eest maksti Tartu maakonnas 2015. aastal renti keskmiselt 200 eurot/ha ([17]).

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

(93) Lisaks juhib kaebuse esitaja tähelepanu asjaolule, et AS Tartu Agro oli pakkumismenetluse ajal eraõiguslik juriidiline isik, mis oli 100 % riigi omandis, samas kui rendilepingu ese – põllumajandusmaa – kuulus samuti riigile. Ministeerium oli määratud mõlema omandi käsutajaks, mis tähendab seda, et nii ASi Tartu Agro kõik aktsiad kui ka rendilepingu esemeks olnud maa olid ministeeriumi bilansis. Seetõttu pidas ministeerium pakkumisläbirääkimisi sisuliselt iseendaga. Kaebuse esitaja lisab, et ASi Tartu Agro poolt pakkumismenetluses esitatud äriplaanist ilmneb, et ettevõtja hinnangul oli suurim risk seotud peamise tootmisvahendi – maaga. Kui maa omanik või rentnik peaks vahetuma, ei oleks ettevõtjal võimalik oma põllumajanduslikku tootmistegevust jätkata. Kaebuse esitaja sõnul selgitab see asjaolu, miks üheks pakkumistingimuseks oli ASi Tartu Agro põllumajandusliku tootmise jätkamine. Sisuliselt oli pakkumismenetluse eesmärk sõlmida rendileping selle ettevõtjaga.

Eesti ametiasutuste märkused

(94) Eesti ametiasutuste sõnul ei ole nad nõus kaebuse esitaja ühegi väitega.

(95) Maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks tehtavate kulutustega seoses väidavad Eesti ametiasutused, et vastupidi kaebuse esitaja väitele tuleks need kulutused lisada rendile. Esiteks, Eesti ametiasutused esitavad vastulause väitele, et need lisanõuded ei olnud algselt pakkumiskutses loetletud. See oli kavatsuslik, et võimalikud pakkujad saaksid esitada rendi tasumiseks erinevaid pakkumisi.

(96) Teiseks oli rentniku kohustus vara korras hoida nähtud ette rendilepingu sõlmimise ajal kehtinud rendiseadusega (§ 10 lõige 1). Antud juhul tuli 2000. aastal teha maaga seoses vajalikud investeeringud, sealhulgas parandada mullaviljakust.

(97) Lisaks väidavad Eesti ametiasutused, et rentniku kohustuste täitmist kontrollivad ministeeriumi järelevalve all tegutsevad haldusasutused. Samuti väidavad Eesti ametiasutused, et rendilepingu täitmine ei ole rendilepingu sisu hindamise seisukohast oluline.

(98) Seoses kaebuse esitaja esitatud teabega, et tegelikud rendihinnad on Uus Maa aruandes märgitust kõrgemad, väidavad Eesti ametiasutused, et see teave ei ole asjakohane. Maa-amet hakkas maa rendilepinguid käsitlevat teavet koguma alles alates 2005. aastast ning kõnealune rendileping allkirjastati 2000. aastal.

(99) Mis puudutab metsa müügist saadud lisasissetulekut, siis väidavad Eesti ametiasutused, et kaebuse esitaja väide on ekslik, kuna raielubade väljastamist ei saa võrdsustada puidu keskmiste müügihindadega ning müügitulu ei saa samastada kasumiga. Peale selle väidavad Eesti ametiasutused, et riigiabi olemasolu kindlakstegemisel ei oma tähtsust see, et ASil Tartu Agro oli võimalus teenida tulu rendiesemelt saadud puidu müügist.

(100) Samuti selgitavad Eesti ametiasutused, et renti on alates 2000. aastast mitu korda suurendatud ja see kajastab turuhinda.

5. **HINNANG**

5.1. **Abi olemasolu – ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaldamine**

(101) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikes 1 on sätestatud: „Kui aluslepingutes ei ole sätestatud teisiti, on igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatavaid ettevõtjaid või teatavate kaupade tootmist, siseturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust“.

(102) Seepärast peavad selleks, et meede liigituks abiks kõnealuse sätte tähenduses, olema täidetud kõik järgmised tingimused: i) meede on omistatav riigile ja rahastatud riigi ressurssidest; ii) meetmega antakse meetme saajale eelis; iii) kõnealune eelis on valikuline ning iv) meede moonutab või ähvardab moonutada konkurentsi ning mõjutab liikmesriikide vahelist kaubandust.

Riigi ressursid

(103) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaldamisel hõlmab riik kõiki riigihaldusasutusi alates keskvalitsusest kuni haldustasemeni. Kõnealune maa kuulub riigile (vt põhjendus 14) ja seda rendib välja ministeerium. Seega kujutab rendi igasugune vähendus endast riigi ressursside ülekandmist ja rendileping on omistatav riigile.

Ettevõtja

(104) Selleks et tegu oleks riigiabiga ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses, peab meetmega antama ettevõtjale eelis. Ettevõtja on majandustegevusega tegelev üksus, olenemata tema õiguslikust seisundist ja rahastamisviisist. Kuna liidu õiguskord on omandi õigusliku režiimi suhtes neutraalne, ([18]) ei oma tähtsust asjaolu, et AS Tartu Agro oli pakkumismenetluse ajal riiklik aktsiaselts.

(105) Majandustegevus on turul kaupade või teenuste pakkumine. Väidetav meetmest abisaaja on AS Tartu Agro. Kõnealune ettevõtja toodab ja müüb põllumajandustooteid (vt põhjendus 10) ning on seega ettevõtja ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

Eelis

(106) Eelis ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses on iga majanduslik kasu, mida ettevõtja ei oleks saanud tavapärastes turutingimustes, st riigi sekkumiseta ([19]). Et meede kujutaks endast abi, peab see andma abisaajale eelised, millega ta vabastatakse kuludest, mis tuleks tavaliselt katta tema eelarvest. Kui tehing tehti ses mõttes soodsatel tingimustel, et AS Tartu Agro maksis turuhinnast madalamat renti, on ettevõtja saanud sellega eelise ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses.

(107) Selleks et analüüsida, kas avaliku sektori asutuse majanduslik tehing annab tehingu teisele poolele eelise, tuleb hinnata seda, kas tehing tehti tavapärastel turutingimustel ([20]). Liidu kohtud on töötanud välja nn turumajandusliku investeerimise põhimõtte, et tuvastada riiklike investeeringute puhul riigiabi olemasolu. Samuti on liidu kohtud töötanud välja nn eraõigusliku müüja testi, et hinnata, kas avaliku sektori asutuse teostatud müük või võrreldav tehing sisaldab riigiabi, analüüsides, kas eraõiguslik müüja oleks tavapärastes turutingimustes saanud müüa sama või kõrgema hinnaga ([21]).

(108) Kui vara, kaupade ja teenuste müük ja ost või muu võrreldav tehing, näiteks vara rentimine, toimub avatud, läbipaistva, mittediskrimineeriva ja mittetingimusliku pakkumismenetluse kaudu kooskõlas ELi toimimise lepingu põhimõtetega avalike hangete kohta, ([22]) võib üldiselt eeldada, et need tehingud vastavad turutingimustele, kui müüja, ostja või rentniku valimiseks on kasutatud sobivaid kriteeriume ([23]).

(109) Komisjon väljendas menetluse algatamise otsuses kahtlust, kas maa rendile andmiseks kasutatud pakkumismenetlus oli läbipaistev, mittediskrimineeriv ja mittetingimuslik. Komisjon hindas pakkumist pakkumiskutse, hindamiskomisjoni protokolli ja esitatud märkuste põhjal. Pakkujate pakkumised ise ei ole kättesaadavad.

(110) Menetlus peab olema läbipaistev, et kõik huvitatud pakkujad saaksid igas menetlusetapis võrdselt ja nõuetekohaselt teavet. Teabe kättesaadavus, huvitatud pakkujatele antud piisav aeg ning valiku ja lepingu sõlmimise kriteeriumide selgus on kõik läbipaistva valikumenetluse otsustava tähtsusega osad.

([18]) ELi toimimise lepingu artiklis 345 on sätestatud, et „[a]luslepingud ei mõjuta mingil viisil omandi õiguslikku režiimi liikmesriikides".

([19]) Euroopa Kohtu 11. juuli 1996. aasta otsus kohtuasjas C-39/94, SFEI jt, ECLI:EU:C:1996:285, punkt 60; Euroopa Kohtu 29. aprilli 1999. aasta otsus kohtuasjas C-342/96, Hispaania *vs.* komisjon, ECLI:EU:C:1999:210, punkt 41.

([20]) Euroopa Kohtu 11. juuli 1996. aasta otsus kohtuasjas C-39/94, SFEI jt, ECLI:EU:C:1996:285, punktid 60 ja 61.

([21]) Üldkohtu 28. veebruari 2012. aasta otsus liidetud kohtuasjades T-268/08 ja T-281/08, Land Burgenland ja Austria *vs.* komisjon, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Euroopa Kohtu 7. detsembri 2000. aasta otsus kohtuasjas C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, punkt 62; Euroopa Kohtu 3. detsembri 2001. aasta otsus kohtuasjas C-59/00, Bent Mousten Vestergaard, ECLI:EU:C:2001:654, punkt 20. Vt ka komisjoni tõlgendav teatis, milles käsitletakse ühenduse õigust lepingute sõlmimisel, mis ei ole või on ainult osaliselt reguleeritud riigihankedirektiividega (ELT C 179, 1.8.2006, lk 2).

([23]) Komisjoni teatis riigiabi mõiste kohta ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses (edaspidi „riigiabi mõistet käsitlev teatis"), punkt 89, ELT C 262, 19.7.2016, lk 1.

(111) Komisjon on Eesti ametiasutustega ühel meelel selles, et pakkumismenetlus korraldati kooskõlas lepingu sõlmimise ajal kehtinud korraga (vt põhjendus 46). Korras oli ette nähtud, millised dokumendid tuleb esitada selleks, et olla pakkumismenetluses kõlblik kandidaat.

(112) Pakkumiskutse kohaselt olid need dokumendid järgmised: i) taotlus, ii) osalemistasu (1 000 Eesti krooni) maksmist tõendav dokument, iii) rendisumma pakkumine ja iv) äriplaan (vt põhjendus 17). Lisaks on korra punktis 32 täpsustatud, et koos pakkumisega tuleb esitada järgmine teave: 1) pakkuja nimi ja asukoht; 2) nõusolek pakkumismenetluse tingimustega; 3) tõend ettemaksu ja osavõtutasu tasumise kohta; 4) numbrite ja sõnadega kirjutatud rendisumma; 5) pakkumise esitaja allkiri, füüsilise või juriidilise isiku esindaja puhul esindusõigust tõendav dokument. Eespool nimetatud nõuded olid avalikult kättesaadavad, kuna avalikud olid nii Ametlikes Teadaannetes ilmunud pakkumiskutse kui ka pakkumismenetluse ajal kehtinud õigusnormid. Seepärast oli võimalikel pakkujatel valikukriteeriume käsitlevale vajalikule teabele võrdne juurdepääs.

(113) Pakkujatel oli piisavalt aega pakkumise esitamiseks, kuna pärast pakkumiskutse avaldamist Ametlikes Teadaannetes oli neile selleks antud 20 päeva (vt põhjendus 16).

(114) Lepingu sõlmimise kriteeriumidega seoses oli riigivaraseaduse § 19 lõikes 5 sätestatud, et piiratud pakkumismenetluse puhul, nagu kirjeldatud põhjenduses 15, sõlmitakse leping parima pakkumise esitanud pakkujaga, võttes arvesse nii pakutud hinda kui ka seatud lisatingimusi. Seega tuleks rendileping üldiselt sõlmida kõrgeimat renti pakkunud kandidaadiga. Kõnealuses pakkumismenetluses oli aga lisatingimus, et ASi Tartu Agro põllumajanduslikku tootmistegevust tuleks jätkata. Nagu on kirjeldatud põhjendustes 123–130, ei ole selge, kuidas seda tingimust lepingu sõlmimise kriteeriumide hindamisel arvesse võtta. Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et lepingu sõlmimise kriteeriumid ei olnud selged.

(115) Komisjon teeb eeltoodu põhjal seega järelduse, et pakkumismenetlus ei olnud läbipaistev.

(116) Kõikide pakkujate mittediskrimineeriv kohtlemine kogu menetluse jooksul, objektiivsed valiku- ja lepingu sõlmimise kriteeriumid, mis on enne menetlust kindlaks määratud, on asendamatud tingimused, et tagada menetluse tulemuseks oleva tehingu vastavus turutingimustele. Võrdse kohtlemise tagamiseks peavad lepingu sõlmimise kriteeriumid võimaldama pakkumisi objektiivselt võrrelda ja hinnata.

(117) Nagu on märgitud põhjenduses 112, oli valikukriteeriume kirjeldatud pakkumiskutses ja korra punktis 32, mistõttu komisjon saab järeldada, et valikukriteeriumid olid enne pakkumismenetlust kindlaks määratud ja piisavalt objektiivsed.

(118) Lepingu sõlmimise kriteeriumidega seoses ei saa komisjon sarnaselt põhjenduses 114 esitatud analüüsiga järeldada, et ASi Tartu Agro põllumajandusliku tootmistegevuse jätkamise lisatingimus oli objektiivne. Seda, mida võimalikelt pakkujatelt oodatakse, ei ole selgelt kirjeldatud ja see näib soosivat ühte ettevõtjat.

(119) Mis puudutab pakkumismenetlusest ühe pakkuja kõrvalejätmist, siis põhines Eesti ametiasutuste esitatud teabe kohaselt Aiu Põllumajanduse OÜ menetlusest kõrvalejätmine asjaolul, et selle ettevõtja esitatud taotluses ja äriplaanis puudusid teatavad elemendid.

(120) Eesti ametiasutused on tõendanud, et korrast tulenes selgelt, et pakkuja pidi esitama täieliku taotluse, et olla kõlblik pakkuja (vt põhjendus 112). Hindamiskomisjoni protokollist nähtub, et Aiu Põllumajanduse OÜ taotlusest puudusid osaühingu juhatuse otsus pakkumisel osalemiseks ning osaühingu Eesti äriregistris registreerimise kaart. Ministeeriumil oli seega juriidiline kohustus jätta Aiu Põllumajanduse OÜ menetlusest kõrvale (vt põhjendus 48).

(121) Eesti ametiasutused on samuti selgitanud, et täielik äriplaan on vajalik selleks, et hinnata pakkuja visiooni ja võimalusi põllumajandusmaa kasutamiseks. Hindamiskomisjoni aruande kohaselt nähtub hindamiskomisjoni protokollist, et Aiu Põllumajanduse OÜ esitatud äriplaanis puudus igasugune analüüs ja planeering. Lisaks ei olnud selge, kuidas tagatakse pakutud rendi (200 krooni/ha) maksmine (vt põhjendus 51). Eeltoodu põhjal võib öelda, et Aiu Põllumajanduse OÜ kõrvalejätmine pakkumismenetlusest ei olnud valikukriteeriumide alusel diskrimineeriv, kuna taotlusest puudusid ettevõtte nõukogu otsus pakkumisel osaleda ning osaühingu Eesti keskäriregistris registreerimise tunnistus.

(122) Siiski, mis puudutab pakkumismenetlust üldiselt, siis allpool esitatud lepingu sõlmimise kriteeriumide hindamise põhjal oli pakkumismenetlus diskrimineeriv, kuna sellega tagati ühe osaleja edaspidine tegevus.

(123) Pakkumismenetlus on tingimusvaba, kui võimalikul ostjal on põhimõtteline õigus omandada müüdavat vara, kaupu või teenuseid ja kasutada neid oma tarbeks, olenemata sellest, kas ta tegutseb teatavas valdkonnas. Kui esineb tingimus, et ostjal on konkreetsed kohustused avaliku sektori asutuste või avalike huvide hüvanguks, mida erasektori müüja ei oleks nõudnud – peale nende, mis tulenevad üldisest riiklikust õigusest või planeerimisasutuste otsusest –, ei saa hankemenetlust pidada tingimusvabaks ([24]).

(124) On tehtud kindlaks, et pakkumiskutse sisaldas konkreetset tingimust, et ASi Tartu Agro põllumajanduslikku tootmistegevust tuleb jätkata (vt põhjendus 16). Eesti ametiasutuste sõnul ei olnud selle tingimuse eesmärk mitte ASi Tartu Agro kui ettevõtja tegevuse jätkamine, vaid see oli seotud tema spetsiifilise põllumajandusliku tootmistegevusega. Nimelt soovis ministeerium tagada teatavate sortide kõrgpaljundusseemne paljundamise OECD standarditele vastavalt ja vajaliku riigi seemnereservi säilitamise (vt põhjendus 52).

(125) Eesti ametiasutuste väitel oli kõrgpaljundusseemnete paljundamise ja säilitamise nõue objektiivne ning võimaldas kõigil huvitatud isikutel pakkumismenetluses osaleda. Pakkumises osalejatelt ühegi erimeetodi järgimist ei nõutud (vt põhjendus 53). Komisjon märgib siiski, et pakkumiskutses ei olnud täpsustatud, et potentsiaalne pakkuja pidi paljundama ja säilitama teatavaid seemneid, vaid kirjas oli üksnes, et ühe kindla ettevõtja – ASi Tartu Agro – põllumajanduslikku tegevust pidi pärast maa rendile võtmist jätkama. See on selgelt tingimuslik.

(126) Isegi kui pakkumiskutses esitatud tingimus piirdus ülalnimetatud seemnete paljundamise ja säilitamisega, tuleks seda siiski pidada tingimuslikuks ja viiteks ASi Tartu Agro tegevusele. Nimelt ei tulene tingimus paljundada OECD standarditele vastavalt teatavate sortide kõrgpaljundusseemet ja seda säilitada (renditud maal) üldisest riigisisesest õigusest. See kohustus pandi ASile Tartu Agro (tollasele Tartu Riigimajandile) 1997. aastal põllumajandusministri käskkirjaga (vt põhjendus 54). Seega ei ole see kohustus seotud renditud maaga, vaid ASi Tartu Agro tegevusega. Ka kaebuse esitaja märkustes rõhutatakse, et pakkumismenetlus oli ASi Tartu Agro jaoks oluline (vt põhjendus 93). Seetõttu järeldab komisjon, et nii teatavate seemnete paljundamine ja säilitamine kui ka ASi Tartu Agro põllumajandusliku tegevuse jätkamine ei tulene riigisisesest õigusest, vaid viimati nimetatu on hoopiski pakkumismenetluse tingimus.

(127) Seoses küsimusega, kas teatavate seemnete paljundamine ja säilitamine või ASi Tartu Agro põllumajandusliku tootmistegevuse jätkamise tingimus oli planeerimisasutuse otsus, leiab komisjon, et ei olnud. Üldiselt koostab planeerimisasutus kohaliku piirkonna arengukava ja rakendab seda ning annab muu hulgas maatükkide jaoks ehituslube. Renditud maa sihtotstarve oli ja on endiselt põllumajanduslik tootmine üldiselt. Üldjuhul kujutab maakasutus endast majandustegevust, nagu põllumajanduslik tegevus, elamumajandus, tööstuslik ja kaubanduslik maakasutus. Põllumajandusmaa on määratletud kui maa-ala, mis on kas haritav, millel kasvatatakse püsikultuure või mida kasutatakse püsikarjamaana ([25]). Planeerimisasutused ei näe ette, milliste põllumajanduskultuuride kasvatamisega või millise põllumajandusliku tegevusega võib põllumajandusmaal tegeleda. Käesoleval juhul kehtestati tingimus Tartu Riigimajandile ministri käskkirjaga ja seega mitte renditud maaga seotud planeerimisasutuse otsusega. Samuti ei saa planeerimisasutus kehtestada nõuetele vastavate äriühingute suhtes piirangut, mille kohaselt nad peavad tegutsema põllumajandussektoris, mida ASi Tartu Agro põllumajandusliku tegevuse jätkamise tingimus endas kätkeb.

(128) Lisaks, seades maa rentimise tingimuseks, et ühe teatava ettevõtja põllumajanduslikku tootmistegevust tuleb jätkata, piiratakse selgelt võimaliku pakkuja jaoks maakasutust. Seega, loobudes võimalusest saada suurimat võimalikku renti, ei toiminud riik kui turumajanduse tingimustes tegutsev eraettevõtja, vaid pigem poliitilistest kaalutlustest juhinduv avaliku sektori asutus. Neid piiranguid mitteseadev eraettevõtja oleks saanud rohkem pakkumisi ja kõrgema hinna.

([24]) Riigiabi mõistet käsitleva teatise punkt 94.

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

(129) Ka ASi Tartu Agro märkused näivad kinnitavat, et pakkumiskutses sisaldunud tingimus oli seotud avaliku ülesandega kasvatada OECD standarditele vastavalt seemet (vt põhjendused 71 ja 72). Kõnealused märkused osutavad ka sellele, et pakkumiskutses esitatud tingimus oli oluline ASi Tartu Agro erastamise seisukohast. Seda argumenti näib toetavat ka kaebuse esitaja (vt põhjendus 93). Maa rendile andmine ja ASi Tartu Agro erastamine olid siiski kaks eraldi tehingut ning ASi Tartu Agro erastamist käesolevas otsuses ei hinnata.

(130) Eeltoodu põhjal järeldab komisjon, et maa rendile andmiseks korraldatud pakkumismenetlus oli läbipaistmatu, diskrimineeriv ja tingimuslik ega täitnud seega tingimusi, mille alusel saaks järeldada, et tehing vastas turutingimustele.

(131) Seda, kas maa rentimine ministeeriumi poolt ASile Tartu Agro vastas turutingimustele, tuleb hinnata ka Uus Maa aruandes sisaldunud eksperthinnangu põhjal, millele on osutatud põhjenduses 28, ja Eesti ametiasutuste esitatud andmete alusel, millele on viidatud põhjenduses 39 ([26]). Seetõttu tuleks kõigepealt analüüsida, kas ASi Tartu Agro makstud rent, mis hõlmab üksnes renti ja mitte muid kulusid, nagu maamaksud ja korrashoiukulud, oli kogu rendiperioodi jooksul Eestis põllumajandusmaa keskmise rendi tasemel. ASi Tartu Agro muid kohustusi hinnatakse järgmise sammuna.

(132) Rendi turuhinna kindlaksmääramisel tugineb komisjon olemasolevatele hinnangulistele andmetele: i) eraõigusliku kinnisvarafirma Uus Maa aruanne rendihindade kohta (vt põhjendus 28), ii) Statistikaameti andmed (vt põhjendus 39).

(133) Komisjon leiab, et Uus Maa aruanne kujutab endast usutavat, kuigi konservatiivset hinnangut Tartu maakonna rendihindade kohta aastatel 2000–2014. Statistikaameti hinnangud aastate 2015–2017 turuhindade kohta põhinevad keskmistel teatatud rendihindadel ega kujuta endast eksperthinnangut maa rendihinna kohta. Nendes hinnangutes ei ole võetud arvesse ASi Tartu Agro renditud maa eripärasid.

(134) Uus Maa aruande kohaselt olid Tartumaa põllumajandusmaa rendihinnad 2000.–2004. aastal vahemikus 6–10 eurot/ha (vt põhjendus 31). AS Tartu Agro maksis 2000. aastal renti 0,20 eurot/ha, mis sisaldab üksnes renti ja mitte muid kulusid, nagu maksud ja korrashoiukulud (vt põhjendus 25), mistõttu on ASi Tartu Agro makstud rent turuhinnast madalam.

(135) Uus Maa aruande kohaselt tõusid Tartumaa põllumajandusmaa rendihinnad 2005.–2009. aastal 10–20 euroni/ha (vt põhjendus 32). Eesti ametiasutuste sõnul tõsteti ASi Tartu Agro renti 14. jaanuaril 2005. aastal 1,66 eurole/ha ja 21. märtsil 2007. aastal 5,21 eurole/ha. ASi Tartu Agro makstud rent on turuhinnast madalam ka sellel ajavahemikul.

(136) Aruande kohaselt tõusid rendihinnad aastatel 2010–2014 veelgi, olles vahemikus 25–60 eurot/ha (vt põhjendus 35). ASi Tartu Agro makstavat renti tõsteti 12. mail 2009. aastal 8,68 eurole/ha (vt põhjendus 25); samas näib, et see jäi turuhinnast madalamaks ka 2010.–2014. aastal.

(137) Eesti ametiasutuste esitatud andmete põhjal oli 2015. aastal põllumajandusmaa keskmine rendihind Eestis 52 eurot/ha ja põllumaa keskmine rendihind 55 eurot/ha (vt põhjendus 39, tabel). Tartu maakonnas, kus ASi Tartu Agro renditav maa asub, olid need vastavalt 63 eurot/ha ja 65 eurot/ha. Eesti ametiasutuste sõnul maksis AS Tartu Agro renti 26,86 eurot/ha. Seega oli ASi Tartu Agro makstud rent 2015. aastal turuhinnast madalam.

(138) 2016. aastal oli põllumajandusmaa ja põllumaa keskmine rendihind Eestis vastavalt 52 eurot/ha ja 54 eurot/ha (vt põhjendus 39, tabel). Tartu maakonnas oli mõlemat liiki maa keskmine rendihind 61 eurot/ha. Eesti ametiasutuste sõnul maksis AS Tartu Agro renti 27,30 eurot/ha. Seega oli ASi Tartu Agro makstud rent ka 2016. aastal turuhinnast madalam.

(139) 2017. aastal oli põllumajandusmaa ja põllumaa keskmine rendihind Eestis vastavalt 58 eurot/ha ja 60 eurot/ha (vt põhjendus 39, tabel). 2017. aasta kohta Tartu maakonna andmeid ei ole. Eesti ametiasutuste sõnul maksis AS Tartu Agro renti 27,28 eurot/ha. Seega oli ASi Tartu Agro makstud rent (ainult rent ise) ka 2017. aastal turuhinnast madalam.

(140) Nendest andmetest nähtub, et makstud rent (ainult rent ise) oli turuhinnast madalam kogu perioodil 2000–2017.

([26]) Üldkohtu 28. veebruari 2012. aasta otsus liidetud kohtuasjades T-268/08 ja T-281/08, Land Burgenland ja Austria *vs.* komisjon, ECLI:EU:T:2012:90, punkt 72.

(141) Allpool hinnatakse järgmisi lepingus loetletud muid kohustusi: i) iga-aastased investeeringud maaparandussüsteemidesse; ii) kulutused maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks, sh kulutused taimekaitsevahenditele, mineraal- ja orgaanilistele väetistele, lupjamisele ja teepervede hooldusele, ning iii) kõikide maksude tasumine (vt põhjendus 26).

(142) Eesti ametiasutused väidavad, et renditulu hindamisel tuleks arvesse võtta kõiki eespool loetletud rentniku kohustusi.

(143) Komisjon saab selle väitega osaliselt nõustuda maaparandussüsteemi tehtavate iga-aastaste investeeringute osas (põhjendused 36, 60 ja 79). Tol ajal jõus olnud maaparandusseaduse § 16 lõike 1 kohaselt oli maaparandussüsteemi korrashoid maaomaniku kohustus. Nimetatud õiguslik alus osutab siiski maaparandussüsteemi korrashoiule üldiselt ning sellega ei kehtestata näiteks maaparandussüsteemidele miinimumnõudeid ega reguleerita uutesse maaparandussüsteemidesse investeeringute tegemist. Käesoleval juhul tegi AS Tartu Agro ministeeriumi sõnul investeeringud lepingus kindlaksmääratud summas, ilma et riik oleks neid hüvitanud. Kuid seoses nende investeeringute summaga näib, et selle pakkus välja AS Tartu Agro, mitte seda ei kehtestatud talle (vt põhjendused 77–79). Hindamiskomisjoni protokolli kohaselt oli ASi Tartu Agro esialgne rendipakkumine 10 000 Eesti krooni (ligikaudu 639 eurot) aastas, vastavalt 3,24 krooni/ha (0,20 eurot/ha), millele lisaks lubas ta tasuda maamaksu 85 000 Eesti krooni (ligikaudu 5 432 eurot) ja investeerida kuni 5 miljonit Eesti krooni (ligikaudu 320 000 eurot) aastas (vt põhjendus 20). Pärast piiratud läbirääkimisi määrati rent kindlaks samal tasemel kui algses pakkumises (vt põhjendus 25) ning muud kohustused järgmiselt: i) iga-aastased investeeringud maaparandussüsteemidesse summas 400 000 Eesti krooni (ligikaudu 25 565 eurot, vastavalt 8,28 eurot/ha), ii) kulutused maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks kogusummas 3 981 100 Eesti krooni (ligikaudu 254 444 eurot) ja iii) kõigi maksude tasumine (vt põhjendus 26). Lisaks väidab AS Tartu Agro, et ta investeeris maaparandussüsteemi veelgi enam, nimelt 3,57 korda rohkem, kui oli nõutud rendilepingus (vt põhjendus 78). Seetõttu näib see viitavat asjaolule, et maaparandussüsteemi tehtud investeeringute summa sõltus ASist Tartu Agro ning ei olnud kindlasti seadusega nõutud või ainult riigi poolt määratud, võttes eelkõige arvesse, et pakkumismenetlus oli läbipaistmatu, diskrimineeriv ja tingimuslik (vt põhjendus 130).

(144) Seda liiki investeeringud on pikemaajalised võrreldes näiteks taimekaitsevahenditesse ja mineraalväetistesse igal aastal tehtavate investeeringutega. Samal ajal sai AS Tartu Agro nendest investeeringutest ka kasu, kuna need hõlbustasid maa tõhusamat kasutamist. Komisjon märgib, et rendilepingu kestus oli pikk – 25 aastat –, mistõttu need investeeringud tõid suuresti kasu maa kasutajale ehk ASile Tartu Agro. Üldine reegel on, et põllumajandusmaa kuivendamine annab toodangule lisaväärtust ja maksimeerib kasvatatavate põllumajanduskultuuride tootlust tootja jaoks ([27]). See suurendab saagikust, mis tähendab, et hästi kuivendatud mullad suurendavad põllumajanduskultuuride kasvukiirust. Lisaks vähendab kuivendussüsteem tootmise muutuvkulusid ning kuivendatud mullad vajavad vähem väetisi ja taimekaitsevahendeid. Samuti, kui mullad on hästi kuivendatud, saab põllumajandusmasinatega teha tööd tõhusalt, mis vähendab näiteks diislikütuse tarbimist ja seega ka tootja kulusid. Komisjon tunnistab siiski, et riik vabanes osa kuludest (korrashoiukulud), mida ta oleks muidu pidanud maa omanikuna kandma, ning sai samal ajal kasu maa väärtuse võimalikust kasvust. Seetõttu leiab komisjon erinevalt menetluse algatamise otsuses järeldatust (vt menetluse algatamise otsuse põhjendus 61), et maaparandussüsteemi tehtud investeeringuid tuleks osaliselt arvesse võtta riigi tuluna. Eespool esitatud argumente silmas pidades leiab komisjon, et poole maaparandussüsteemi tehtud investeeringute väärtuse lisamine ministeeriumi renditulule kujutab endast konservatiivset hinnangut ministeeriumi täiendava renditulu kohta. Eriti kuna üldist kasu nendest investeeringutest sai suures osas AS Tartu Agro ja investeeringute summa oli seadusega nõutust suurem. Eeltoodust lähtudes tuleks pool iga-aastaste investeeringute väärtusest arvata ministeeriumi renditulu hulka.

(145) Samas on komisjon seisukohal, et maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks kulutuste tegemine on rentniku huvides, sest need on suuremas osas seotud tootmissisenditega, nagu taimekaitsevahendid ning mineraal- ja orgaanilised väetised (vt ka põhjendus 36). Üldiselt kasutatakse selliseid sisendeid igal kasvuperioodil ja nende liik sõltub kasvatatavast põllumajanduskultuurist. Seega on need osa ASi Tartu Agro iga-aastasest tootmistegevusest ning toovad põhimõtteliselt kasu ainult ASile Tartu Agro, kuna tänu nendele suureneb näiteks tema kasvatatavate põllumajanduskultuuride saagikus. Seetõttu ei nõustu komisjon Eesti ametiasutuste argumentidega (põhjendus 62) ega ASi Tartu Agro väidetega (põhjendused 80 ja 81). Lisaks, kui riik oleks otsustanud kasutada seda maad muul otstarbel (nt elamukruntideks Eesti suuruselt teise linna Tartu läheduse tõttu), oleks taimekaitsevahendite ja väetiste

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

varasem kasutamine avaldanud maa väärtusele üksnes piiratud mõju. Samuti, võttes arvesse pikka 25-aastast rendiperioodi, on peamine kasusaaja maa kasutaja ehk AS Tartu Agro. Ning veel, nagu ka kaebuse esitaja märkis, ei kontrollinud riik nende kohustuste täitmist ASi Tartu Agro poolt (vt põhjendus 87). Eespool esitatu põhjal järeldab komisjon, et maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks tehtud kulutusi kogusummas ligikaudu 254 444 eurot ei tuleks käsitada riigi renditulu osana.

(146) Maksud üldiselt renditulu ei ole, kuna vara omanik maksab neid riigile. Käesoleval juhul aga maksis AS Tartu Agro makse maa omaniku (riigi) eest, nagu Eesti ametiasutused ja AS Tartu Agro märkisid (vastavalt põhjendused 63 ja 82–83), ja seega riigil selles osas kulusid ei olnud. Seega, erinevalt menetluse algatamise otsuses järeldatust (vt menetluse algatamise otsuse põhjendus 61) tuleks ASi Tartu Agro poolt igal aastal makstud maamaksude väärtust käsitada ministeeriumi renditulu osana.

(147) Isegi kui renti suurendada eespool nimetatud komponentide võrra (pool maaparandussüsteemi tehtud investeeringute väärtusest ja ASi Tartu Agro tasutud maksud), jääb renditulu turuhinnast väiksemaks.

(148) Nagu eespool kirjeldatud, oli ASi Tartu Agro makstud rent turuhinnast madalam kogu perioodil 2000–2017. Võttes lisaks arvesse, et pakkumismenetlus oli läbipaistmatu, diskrimineeriv ja tingimuslik, järeldab komisjon seega, et maa rendile andmine ministeeriumi poolt andis ASile Tartu Agro eelise.

Valikulisus

(149) Nagu Euroopa Kohus on sedastanud, võimaldab individuaalse abi puhul majandusliku eelise tuvastamine põhimõtteliselt eeldada, et meede on valikuline ([28]). Komisjon ei nõustu Eesti ametiasutuste väitega, et meede ei olnud valikuline (vt põhjendus 66). Selles suhtes anti meetmega eelis ainult ASile Tartu Agro, kuna kõnealust riigi maad renditi vaid sellele ettevõtjale (vt põhjendus 14). See otsus tehti tulenevalt pakkumismenetlusest, mis oli läbipaistmatu, diskrimineeriv ja tingimuslik (vt põhjendused 110–130). Seega on valikulisuse tingimus täidetud.

Konkurentsi moonutamine ja mõju kaubandusele

(150) Selleks et pidada meedet riigiabiks ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 tähenduses, peab see moonutama konkurentsi ja mõjutama liikmesriikide vahelist kaubandust.

(151) Vastavalt Euroopa Kohtu kohtupraktikale osutab võimalikule konkurentsi moonutamisele ainuüksi asjaolu, et ettevõtja konkurentsivõime tugevneb konkureerivate ettevõtjatega võrreldes tänu majanduslikule eelisele, mida ta ei oleks muidu saanud oma tavapärase majandustegevuse käigus. Seega võimaldaks vähendatud rendina ASile Tartu Agro antud võimalik abi ettevõtjal abi tulemusel oma tegevust laiendada või seda vähemalt jätkata. Abi võib seega piirata teiste ettevõtjate võimalusi.

(152) Vastavalt Euroopa Kohtu kohtupraktikale näib ettevõtjale antav abi kahjustavat liikmesriikide vahelist kaubandust, kui see ettevõtja tegutseb ELi-sisesele kaubandusele avatud turul. Abisaaja tegutseb piima, liha ja teravilja turul (vt põhjendus 10), millel toimib liidusisene kaubandus. 2018. aastal eksportis Eesti EU-28siseses liha- ja piimakaubanduses vastavalt 51 miljoni euro ja 177 miljoni euro väärtuses toodangut ([29]). Asjaomased sektorid on ELi tasandil konkurentsile avatud ja seetõttu tundlikud iga meetme suhtes, millega mõnes liikmesriigis tootmist soodustatakse. Eespool esitatud kaalutlusi silmas pidades leiab komisjon erinevalt Eesti ametiasutuste seisukohast (põhjendus 66), et meede moonutab tõenäoliselt konkurentsi ja mõjutab liikmesriikide vahelist kaubandust.

(153) Kuna kõik ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikes 1 osutatud vajalikud tingimused on täidetud, järeldab komisjon, et hinnatav meede kujutab endast riigiabi. Seepärast tuleb kindlaks määrata eelise suurus.

([28]) Vt 4. juuni 2015. aasta otsus kohtuasjas komisjon *vs.* MOL, C-15/14 P, ECLI:EU:C:2015:362, punkt 60.

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

Eelise suuruse kindlaksmääramine

(154) Võttes arvesse eespool esitatud kaalutlusi, tuleks aastate 2000–2009 hinnanguliste rendihindade kindlaksmääramiseks kasutada Uus Maa aruannet. Uus Maa aruande kohaselt olid Tartumaa põllumajandusmaa rendihinnad 2000.–2004. aastal vahemikus 6–10 eurot/ha (vt põhjendus 33). Uus Maa aruandel põhinevat (aritmeetilist) keskmist aastast rendihinda tuleks võrrelda ASi Tartu Agro poolt aastatel 2000–2004 makstud aastarendiga.

(155) Ajavahemikus 2005–2009 tõusid Tartumaa põllumajandusmaa rendihinnad 10–20 euroni/ha. Samamoodi tuleks Uus Maa aruandel põhinevat (aritmeetilist) keskmist aastast rendihinda võrrelda ASi Tartu Agro poolt aastatel 2005–2009 makstud aastarendiga.

(156) Uus Maa aruande kohaselt olid rendihinnad aastatel 2010–2014 vahemikus 25–60 eurot/ha. See vahemik on üsna lai, mistõttu tuleks aastase turuhinna võrdlusaluse kindlaksmääramiseks kasutada Statistikaameti avaldatud (Kogu Eesti, põllumajandusmaa) keskmisi rendihindu (vt põhjendus 39, tabel). Ka aastate 2015–2018 puhul tuleks kasutada Statistikaameti avaldatud (Kogu Eesti, põllumajandusmaa) keskmisi aastaseid rendihindu.

(157) Eesti ametiasutused väidavad samuti, et vähemalt 12,34 % renditud maast ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks sobiv (vt põhjendus 56). Komisjon leiab siiski, et lepingus ei täpsustatud, et mõni maa osa ei ole põllumajanduseks sobiv. Lepingupartnerid täpsustavad tavaliselt varade eripärad lepingus ja kohandavad vastavalt mõistete, nagu rent, kasutamist.

(158) Peale selle on kaebuse esitaja esitanud teavet maatükkide suuruse ja kasutamise kohta (vt põhjendused 88–91). Selle teabe kohaselt on AS Tartu Agro taotlenud ELi põllumajandustoetust ning tal oli võimalus saada maalt täiendavat tulu, nt saematerjali müües (vt põhjendus 91). Näiteks sai AS Tartu Agro 2010. aastal põllumajandustoetust 2 912,76 ha kohta, mis moodustab ligikaudu 95 % rendiesemest. Seega leiab komisjon, et isegi kui kõik maatükid ei olnud puhas põllumaa, võis mittepõllumaa olla kasulik muul viisil. Näiteks sai metsamaad kasutada puidu tootmiseks, rohumaa oli kõlblik sööda tootmiseks ja ELi põllumajandustoetuse saamiseks ning juurdepääsuteed (vt põhjendus 56) andsid maatükkidele väärtusliku otsejuurdepääsu tootmistoodangu (nisu, sööt jne) väljavedamiseks. Võttes arvesse, et metsamaa, rohumaa ja muu maa rentimise turuhinna võrdlusalust on raske usaldusväärselt määrata, leiab komisjon, et eelise arvutamisel võiks aluseks võtta hektarite arvu, mille eest maksti põllumajandustoetust. Hektarid, mille eest maksti põllumajandustoetust, moodustasid aastatel 2004–2018 rendiesemest ligikaudu 95–97 %.

(159) Eesti ametiasutused väidavad veel, et üle 3 000 hektari suuruse põllumajandusmaa rentimisest olid huvitatud vaid piiratud arv põllumajandustootjaid (vt põhjendus 57). Sellega seoses leiab komisjon, et Eesti ametiasutused oleksid võinud maa rendile anda eraldi maatükkidena. Maa oli juba jagatud 23 eraldi tükiks, mida oleks võinud eraldi välja rentida. Peale selle piiras võimalike kõlblike pakkujate arvu ka tingimus, et ASi Tartu Agro põllumajanduslikku tootmist tuleks jätkata.

(160) Samuti väidavad Eesti ametiasutused, et sisuliselt olematu renditurg seadis piirangud pakkumismenetluse tulemusele. Uus Maa aruanne osutab ebastabiilsele turuolukorrale, kuid on näha, et lühiajalisi rendilepinguid põllumajandusmaa kasutamiseks siiski sõlmiti. Seega, turuolukorda arvesse võttes oleks turutingimustes tegutsev erainvestor määranud lühema rendiperioodi kui 25 aastat.

(161) Eesti ametiasutused väidavad samuti, et renditulu hindamisel tuleks arvesse võtta kõiki rentniku kohustusi: i) iga-aastased investeeringud maaparandussüsteemi, ii) kulutused maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks ning iii) maksude maksmine (vt põhjendus 26).

(162) Komisjon saab selle väitega nõustuda maaparandussüsteemi tehtavate iga-aastaste investeeringute osas (põhjendused 36, 60 ja 79), nagu on kirjeldatud põhjendustes 143 ja 144. Seepärast tuleks poolt rendilepingus kokkulepitud iga-aastaste investeeringute väärtusest käsitada renditulu osana. See näib olevat konservatiivne hinnang, kuna maaparandussüsteemi korrashoid oli seaduse kohaselt maa omaniku kohustus (vt põhjendused 143 ja 144), kuid kuna rendileping oli sõlmitud pikaks ajaks (25 aastat), tõid need investeeringud suures osas kasu maa kasutajale ehk ASile Tartu Agro.

(163) Komisjon on siiski seisukohal, et maa korrashoiuks ja mulla kvaliteedi parandamiseks kulutuste tegemine on peamiselt rentniku huvides, sest need on suuremas osas seotud tootmissisenditega, nagu taimekaitsevahendid ning mineraal- ja orgaanilised väetised (nagu kirjeldatud põhjenduses 145), ning neid ei tuleks käsitada riigi rendituluna.

(164) Maksud üldiselt renditulu ei ole, kuna vara omanik maksab neid riigile. Käesoleval juhul aga maksis AS Tartu Agro maamakse maa omaniku (riigi) eest, nagu on väidetud põhjenduses 146, ning seetõttu tuleks ASi Tartu Agro poolt igal aastal makstud maamaksude väärtust käsitada ministeeriumi renditulu osana.

(165) Eespool esitatust lähtuvalt arvutatakse eelis rendi aastase hinnangulise turuväärtuse (vt põhjendused 154–156) ja ministeeriumile makstud tegeliku rendi vahena. Peale selle tuleks tegelikule makstud rendile lisada pool ASi Tartu Agro poolt maaparandussüsteemi tehtud iga-aastaste investeeringute väärtusest ja ASi Tartu Agro poolt maa omaniku eest tasutud maamaksud, nagu on kirjeldatud põhjendustes 162–164. Seoses rendieseme suurusega tuleks eelis arvutada nende hektarite arvu põhjal, mille eest maksti põllumajandustoetust (vt põhjendus 158).

5.2. **Meetme kvalifitseerimine olemasoleva või uue abina**

(166) Ministeeriumi ja ASi Tartu Agro vaheline rendileping sõlmiti 2000. aastal, st enne Eesti ühinemist Euroopa Liiduga. Abi ei vasta siiski tingimustele, mille alusel saaks selle lugeda olemasolevaks abiks, mis on määratletud nõukogu määruse (EL) 2015/1589 ([30]) artikli 1 punktis b, koostoimes Tšehhi Vabariigi, Eesti, Küprose, Läti, Leedu, Ungari, Malta, Poola, Sloveenia ja Slovakkia ühinemisakti IV lisaga ([31]). Vastavalt IV lisa 4. jao (Põllumajandus) punktile 4 tuleb selleks, et abi saaks käsitada olemasoleva abina, teatada komisjonile abimeetmest nelja kuu jooksul pärast ühinemiskuupäeva; kogu ülejäänud abi käsitatakse uue abina. Kuna sellist teatamist ei toimunud, on kõnealune meede alates 2000. aastast uus abi määruse (EL) 2015/1589 artikli 1 punkti c tähenduses.

5.3. **Abi kokkusobivus siseturuga**

(167) ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 kohaldamisalasse kuuluv meede ei ole siseturu toimimisega üldjuhul kokkusobiv, välja arvatud juhul, kui see kuulub mõne ELi toimimise lepingus sätestatud erandi alla. ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punktis c on sätestatud, et siseturuga kokkusobivaks võib pidada abi teatava majandustegevuse või teatavate majanduspiirkondade arengu soodustamiseks, kui see abi ei kahjusta kaubandustingimusi sellisel määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega. Selleks et kõnealune erand oleks kohaldatav, peab abi vastama asjakohastele riigiabi käsitlevatele liidu eeskirjadele.

(168) Vastavalt ebaseadusliku riigiabi hindamise suhtes kohaldatavate eeskirjade kindlaksmääramist käsitlevale komisjoni teatisele ([32]) tuleb kogu määruse (EL) 2015/1589 artikli 1 punkti f kohast ebaseaduslikku abi hinnata abi andmise ajal kehtinud õigusnormide alusel.

(169) Kuna abi anti 2000. aastal ja rendilepingu tingimusi muudeti mitu korda (vt põhjendus 27), tuleb seda meedet analüüsida lähtuvalt ühenduse suunistest riigiabi kohta põllumajandus- ja metsandussektoris aastateks 2000–2006 ([33]) ning nendele järgnevatest suunistest. Komisjon leiab, et kõnealust meedet ei saa pidada aastatel 2000–2006 kohaldatavate suuniste alusel siseturuga kokkusobivaks. Samuti ei saa seda meedet pidada siseturuga kokkusobivaks, võttes aluseks ühenduse suunised riigiabi kohta põllumajandus- ja metsandussektoris aastateks 2007–2013 ([34]) ning Euroopa Liidu suunised riigiabi kohta põllumajandus- ja metsandussektoris ning maapiirkondades aastateks 2014–2020 ([35]).

([30]) Nõukogu 13. juuli 2015. aasta määrus (EL) 2015/1589, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 kohaldamiseks (ELT L 248, 24.9.2015, lk 9).
([31]) ELT L 236, 23.9.2003, lk 17.
([32]) EÜT C 119, 22.5.2002, lk 22.
([33]) EÜT C 28, 1.2.2000, lk 2.
([34]) ELT C 319, 27.12.2006, lk 1.
([35]) ELT C 204, 1.7.2014, lk 1. Muudetud teatistega, mis on avaldatud järgmiselt: ELT C 390, 24.11.2015, lk 4, ELT C 139, 20.4.2018, lk 3, ja ELT C 403, 9.11.2018, lk 10.

(170) Üldiselt on riigiabi, mida on antud põhjendamatult madala maarendi vormis, tegevusabi, kuna see aitab vähendada meetmest abisaaja tavapäraseid tegevuskulusid. Tegevusabi peetakse esmapilgul siseturuga kokkusobimatuks, eelkõige ELi toimimise lepingu artikli 107 artikli 3 punkti c alusel ([36]).

(171) Igal juhul on piisavalt tõendamata, et tegemist oli vajaliku ja proportsionaalse meetmega ühist huvi pakkuvate eesmärkide täitmiseks. Eesti ei esitanud siseturuga kokkusobivuse kohta ühtegi argumenti ja kõnealust meedet tuleb igal juhul käsitada tegevusabina. Seetõttu ei ole komisjon leidnud ühtegi põhjust tunnistada abi siseturuga kokkusobivaks vastavalt ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikele 3.

(172) Seetõttu järeldab komisjon, et ministeeriumi poolt ASile Tartu Agro maa rendile andmine kujutab endast riigiabi, mis on ebaseaduslik ja siseturuga kokkusobimatu vastavalt ELi toimimise lepingu artikli 107 lõikele 1.

6. **ABI TAGASINÕUDMINE**

(173) Arvestades, et abi on ebaseaduslik ja siseturuga kokkusobimatu, peaks Eesti Vabariik selle meetme lõpetama ja ASile Tartu Agro antud abi tagasi nõudma, välja arvatud juhul, kui abi anti konkreetsele projektile, mis vastas abi andmise ajal grupierandi määruste, vähese tähtsusega riigiabi eeskirja või mõne komisjoni heakskiidetud abikava kõikidele tingimustele.

(174) Abisumma tuleb tagasi nõuda, et taastada enne abi andmist turul valitsenud olukord. Määruse (EL) 2015/1589 artiklis 17 on sätestatud, et komisjonil on õigus abi tagasi nõuda kümne aasta jooksul (edaspidi „aegumistähtaeg“). Aegumistähtaeg hakkab kulgema päeval, mil ebaseaduslik abi abisaajale antakse. Kõnealuse meetme puhul sõlmiti põllumajandusmaa rentimise leping ministeeriumi ja ASi Tartu Agro vahel 16. novembril 2000 (vt põhjendus 24).

(175) Nagu on sätestatud määruse (EL) 2015/1589 artiklis 17, katkestab igasugune komisjoni või komisjoni nõudel tegutseva liikmesriigi toiming seoses ebaseadusliku abi andmisega aegumistähtaja. Komisjon võttis Eesti ametiasutustega kõnealuse meetme suhtes esimest korda ühendust 14. augustil 2014. Nimelt edastas komisjon 24. juulil 2014 laekunud kaebuse Eesti ametiasutustele ning palus neil esitada teavet ja kommenteerida kaebuse esitaja väiteid (vt põhjendus 1). Seetõttu katkestas komisjoni poolt sel kuupäeval sooritatud toiming aegumistähtaja.

(176) Seega tuleks ASi Tartu Agro saadud abi tagasi nõuda alates 14. augustist 2004. Tagasinõutav summa tuleks arvutada vastavalt põhjendustes 154–165 kirjeldatule. Sellelt summalt arvestatakse komisjoni määruse (EÜ) nr 794/2004 ([37]) artikli 9 kohaselt intressi alates 14. augustist 2004 kuni summa täieliku tagasimaksmiseni,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Eesti andis ASile Tartu Agro turuhinnast madalama hinnaga põllumajandusmaa rendile andmisega ebaseaduslikult riigiabi, rikkudes Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 108 lõiget 3.

Artikkel 2

Abi ei loeta riigiabiks, kui abi andmise ajal vastas see siis kehtinud nõukogu määruse (EÜ) nr 994/98 ([38]) artiklis 2 sätestatud tingimustele.

([36]) Kohtuasi C-156/98, Saksamaa *vs.* komisjon, ECLI:EU:C:2000:467, punkt 30, liidetud kohtuasjad C-71/09 P, C-73/09 P ja C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ *vs.* komisjon, ECLI:EU:C:2011:368, punkt 136, ja kohtuasi T-459/93, Siemens *vs.* komisjon, ECLI:EU:T:1995:100, punkt 48.

([37]) Komisjoni 21. aprilli 2004. aasta määrus (EÜ) nr 794/2004, millega rakendatakse nõukogu määrust (EÜ) nr 659/1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad EÜ asutamislepingu artikli 93 kohaldamiseks (ELT L 140, 30.4.2004, lk 1).

([38]) Nõukogu 7. mai 1998. aasta määrus (EÜ) nr 994/98, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist teatavate horisontaalse riigiabi liikide suhtes (EÜT L 142, 14.5.1998, lk 1).

Artikkel 3

Artiklis 1 osutatud meetme alusel antud üksikabi, mis selle andmise ajal vastab komisjoni määruse (EL) nr 702/2014 ([39]) või mis tahes muu heakskiidetud abikava tingimustele, on siseturuga kokkusobiv kõnealust liiki abi suhtes kohaldatava abi ülemmäära ulatuses.

Artikkel 4

1. Eesti Vabariik nõuab artiklis 1 osutatud abi ASilt Tartu Agro tagasi.

2. Tagasinõutavatelt summadelt arvestatakse intressi alates kuupäevast, mil need anti ASi Tartu Agro käsutusse, kuni summade tegeliku tagasimaksmiseni.

3. Intress tagasimakstavalt summalt arvutatakse liitintressina vastavalt määruse (EÜ) nr 794/2004 V peatükile ja komisjoni määrusele (EÜ) nr 271/2008, ([40]) millega muudetakse määrust (EÜ) nr 794/2004.

Artikkel 5

1. Artiklis 1 osutatud abikava alusel antud abi nõutakse tagasi viivitamata ja tõhusalt.

2. Eesti Vabariik tagab käesoleva otsuse täitmise nelja kuu jooksul alates selle teatavaks tegemisest.

Artikkel 6

1. Eesti Vabariik esitab kahe kuu jooksul alates käesoleva otsuse teatavaks tegemisest järgmise teabe:

kogusumma (põhiosa ja intress), mis tuleb abi saanud ASilt Tartu Agro tagasi nõuda ja mis ei ole hõlmatud vähese tähtsusega riigiabi eeskirja, määruse (EL) nr 702/2014 või mis tahes heakskiidetud abikavaga.

2. Eesti Vabariik teavitab komisjoni käesoleva otsuse täitmiseks võetud riiklike meetmete rakendamise seisust seni, kuni artiklis 1 osutatud abi on täielikult tagasi makstud. Ta esitab komisjoni taotluse korral viivitamata teabe käesoleva otsuse täitmiseks juba võetud ja kavandatavate meetmete kohta.

Artikkel 7

Käesolev otsus on adresseeritud Eesti Vabariigile.

Brüssel, 24. jaanuaril 2020

Komisjoni nimel
juhtiv asepresident
Margrethe VESTAGER

([39]) Komisjoni 25. juuni 2014. aasta määrus (EL) nr 702/2014 Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamise kohta, millega teatavat liiki abi põllumajandus- ja metsandussektoris ja maapiirkondades tunnistatakse siseturuga kokkusobivaks (ELT L 193, 1.7.2014, lk 1).

([40]) Komisjoni 30. jaanuari 2008. aasta määrus (EÜ) nr 271/2008, millega muudetakse määrust (EÜ) nr 794/2004, millega rakendatakse nõukogu määrust (EÜ) nr 659/1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad EÜ asutamislepingu artikli 93 kohaldamiseks (ELT L 82, 25.3.2008, lk 1).