PÄÄTÖKSET

KOMISSION PÄÄTÖS (EU) 2021/104,

annettu 24 päivänä tammikuuta 2020,

toimenpiteestä SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP), joka koskee oletettua sääntöjenvastaista tukea AS Tartu Agrolle

(tiedoksiannettu numerolla C(2020) 252)

(Ainoastaan vironkielinen teksti on todistusvoimainen)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 108 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan,

ottaa huomioon sopimuksen Euroopan talousalueesta ja erityisesti sen 62 artiklan 1 kohdan a alakohdan,

on Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan mukaisesti kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa ([1]),

sekä katsoo seuraavaa:

1. MENETTELY

(1) Komissio päätti 27 päivänä helmikuuta 2017 aloittaa Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen, jäljempänä 'SEUT-sopimus', 108 artiklan 2 kohdan mukaisen menettelyn edellä mainitusta tapauksesta, jäljempänä 'menettelyn aloittamista koskeva päätös'. Menettelyn aloittamista koskeva päätös perustui kirjeellä toimitettuun kanteluun, jonka kantelija toimitti komissiolle 24 päivänä heinäkuuta 2014 ja joka kirjattiin saapuneeksi komissioon 28 päivänä heinäkuuta 2014, väitetystä sääntöjenvastaisesta valtiontuesta, jota maaseutuvirasto (aiemmin Viron maatalousministeriö), jäljempänä 'ministeriö', on myöntänyt yritykselle AS Tartu Agro, jäljempänä 'AS Tartu Agro'. Komissio toimitti kantelun Viron viranomaisille 14 päivänä elokuuta 2014 ja pyysi viranomaisia toimittamaan tietoja ja esittämään huomautuksia kantelijan tekemistä väitteistä. Viron viranomaiset toimittivat pyydetyt tiedot 3 päivänä lokakuuta 2014.

(2) Komission päätös menettelyn aloittamisesta julkaistiin *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ([2]). Komissio on kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa.

(3) Viron viranomaiset toimittivat huomautuksensa 21 päivänä huhtikuuta 2017.

(4) Komissio vastaanotti asianomaisilta yhteensä kaksi huomautusta. Nämä huomautukset toimitettiin Viron viranomaisille 10 päivänä toukokuuta 2017 (kantelijan huomautukset) ja 12 päivänä toukokuuta 2017 (AS Tartu Agron huomautukset). Viron viranomaiset toimittivat huomautuksensa kantelijan kirjeeseen 28 päivänä kesäkuuta 2018.

(5) Kantelija esitti 11 päivänä kesäkuuta 2017 lisähuomautuksia, jotka toimitettiin viidessä liitteessä. Koska kolmea näistä liitteistä ei ollut mahdollista avata, kantelija toimitti ne uudelleen 19 päivänä kesäkuuta 2017. Nämä huomautukset toimitettiin Viron viranomaisille 3 päivänä heinäkuuta 2017. Viron viranomaiset esittivät huomautuksensa 21 päivänä heinäkuuta 2017.

([1]) Kehotus huomautusten esittämiseen Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 2 kohdan mukaisesti, Valtiontuki SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Oletettu sääntöjenvastainen tuki AS Tartu Agro -yritykselle (EUVL C 103, 1.4.2017, s. 4).

([2]) Ks. alaviite 1.

(6) AS Tartu Agro otti yhteyttä komissioon 30 päivänä elokuuta 2017 päivätyllä kirjeellä, johon vastattiin 11 päivänä syyskuuta 2017 päivätyllä kirjeellä.

(7) Kantelija otti yhteyttä komission yksiköihin 9 päivänä tammikuuta 2018, 30 päivänä tammikuuta 2019 ja 14 päivänä heinäkuuta 2019 päivätyillä kirjeillä, joihin komission yksiköt vastasivat 7 päivänä helmikuuta 2018, 1 päivänä maaliskuuta 2019 ja 17 päivänä heinäkuuta 2019 päivätyillä kirjeillä.

(8) Viron viranomaisten kanssa järjestettiin etäneuvottelu 7 päivänä helmikuuta 2019.

(9) Komissio lähetti 15 päivänä helmikuuta 2019 Viron viranomaisille lisätietopyynnön, johon Viron viranomaiset vastasivat 17 päivänä huhtikuuta 2019 päivätyllä kirjeellä.

2. **KUVAUS**

2.1 **Edunsaaja**

(10) AS Tartu Agro, alun perin 'Tartu Riigimajand', on nykyään yksityinen osakeyhtiö, joka tuottaa maitoa, lihaa ja viljaa. Vuonna 2017 sen myyntitulos oli [... (*)] miljoonaa euroa. Maidon tuotantomäärä vuonna 2017 oli […] tonnia (osuus myyntituloksesta […] eli […] miljoonaa euroa). Naudanlihan kokonaistuotantomäärä vuonna 2017 oli […] tonnia. Viljan tuotantomäärä oli […] tonnia. AS Tartu Agron palveluksessa oli vuonna 2017 yhteensä 126 työntekijää. AS Tartu Agron nettotulos vuonna 2017 oli 1,1 miljoonaa euroa.

(11) AS Tartu Agro on Viron korkeimman neuvoston päätöksellä ([3]) vuonna 1992 perustetun valtion maatilan seuraaja. Valtion maatila perustettiin siementen viljelyä ja karjaan liittyvän tutkimuksen toteuttamista varten. Vuonna 1997 valtion maatila muutettiin valtion osakeyhtiöksi AS Tartu Agro.

(12) Valtio päätti elokuussa 2001 myydä AS Tartu Agron osakkeet. AS Tartu Agro myytiin 2 päivänä lokakuuta 2001 yritykselle OÜ Tartland rajoitetun tarjouskilpailumenettelyn perusteella.

2.2 **Toimenpide**

(13) Kantelijan mukaan ministeriö on myöntänyt sääntöjenvastaista valtiontukea AS Tartu Agrolle vuokraamalla sille Tartumaalla sijaitsevaa maatalousmaata hintaan, joka alittaa markkinahinnan, vuodesta 2000 alkaen, jäljempänä 'toimenpide'.

(14) Ministeriö ja AS Tartu Agro allekirjoittivat 16 päivänä marraskuuta 2000 eräiden viljelylohkojen vuokraamista koskevan sopimuksen (menettelyn aloittamista koskevan päätöksen johdanto-osan 8 kappale). Lohkojen koko oli yhteensä 3 089,17 hehtaaria (ha), ja ne sijaitsevat Tähtveren kunnassa Tarton maakunnassa. Maan omistaa Viron tasavalta. OÜ Tartland otti vuokrasopimuksen haltuunsa, kun se osti AS Tartu Agron vuonna 2001.

(15) Päätös vuokrasopimuksen tekemisestä AS Tartu Agron kanssa oli tehty rajoitetun tarjouskilpailumenettelyn perusteella. Menettelyssä oli tarkoitus laatia esivalittujen ehdokkaiden luettelo virallisesti julkaistavassa tarjouskilpailuilmoituksessa, jäljempänä 'tarjouskilpailuilmoitus', esitettyjen valintaperusteiden perusteella. Esivalituilla ehdokkailla oli sen jälkeen mahdollisuus neuvotella vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista, jäljempänä 'rajoitettu neuvottelu'.

(16) Tarjouskilpailuilmoitus julkaistiin virallisissa ilmoituksissa 6 päivänä heinäkuuta 2000 ministeriön pyynnöstä. Vuokrakohde oli johdanto-osan 14 kappaleessa tarkoitettu maatalousmaa. Tarjouskilpailuilmoituksessa asetettiin ehdoksi, että AS Tartu Agron maataloustuotantoa olisi jatkettava. Määräaika tarjousten jättämiselle oli 26 päivä heinäkuuta 2000.

(17) Tarjouskilpailuilmoituksessa edellytettiin, että osallistujien olisi toimitettava i) hakemus, ii) kuitti 1 000 Viron kruunun osallistumismaksun maksamisesta, iii) tarjous vuokrasta ja iv) liiketoimintasuunnitelma, jäljempänä 'valintaperusteet'.

(18) Tarjous saatiin kahdelta yritykseltä: AS Tartu Agro ja Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Päätös rajoitetun neuvottelun vaatimukset täyttävistä ehdokkaista tehtiin 27 päivänä heinäkuuta 2000. Arviointilautakunta arvioi toimitetut tarjoukset ja laati pöytäkirjan arvioinnin tuloksista. Pöytäkirjan ([4]) perusteella päätettiin, että neuvottelut aloitettaisiin AS Tartu Agron kanssa ja että toinen tarjoaja – Aiu Põllumajanduse OÜ – jätettäisiin neuvottelujen ulkopuolelle.

(*) Luottamuksellista tietoa.

([3]) Eesti Vabariigi Ülemnõukogu otsus (Viron tasavallan korkeimman neuvoston päätös), RT 1992, 36, 475.

([4]) Arviointilautakunnan pöytäkirja 27.7.2000.

(20) Arviointilautakunnan pöytäkirjan mukaan AS Tartu Agro oli toimittanut tarjouskilpailuilmoituksessa edellytetyt asiakirjat (vrt. johdanto-osan 17 kappale). Tarjous vuokrasta oli 10 000 Viron kruunua (noin 639 euroa) vuodessa eli 3,24 Viron kruunua hehtaarilta (0,20 euroa/ha). Lisäksi AS Tartu Agro tarjoutui maksamaan 85 000 Viron kruunun (noin 5 432 euroa) maaveron ja tekemään vuosittain investointeja enintään viiden miljoonan Viron kruunun (noin 320 000 euroa) arvosta. AS Tartu Agro tarjoutui tekemään vuokrasopimuksen 10–25 vuodeksi.

(21) Arviointilautakunnan pöytäkirjasta käy lisäksi ilmi, että myös toinen tarjoaja, Aiu Põllumajanduse OÜ, oli toimittanut hakemuksen. Hakemuksesta puuttuivat kuitenkin yrityksen hallituksen päätös tarjouskilpailuun osallistumisesta sekä rekisterikortti rekisteröitymisestä yksityiseksi osakeyhtiöksi Viron kaupparekisterissä. Lisäksi liiketoimintasuunnitelman ei katsottu täyttävän eräitä vaatimuksia analyysien ja suunnitelmien osalta. Tarjous vuokrasta oli 200 Viron kruunua hehtaarilta (noin 12,78 euroa/ha) vuodessa.

(22) Näistä syistä päätettiin jättää Aiu Põllumajanduse OÜ neuvottelujen ulkopuolelle ja aloittaa neuvottelut AS Tartu Agron kanssa.

(23) AS Tartu Agro pyydettiin toimittamaan neuvotteluja varten selvitys vuotuisista investointimääristä sekä yksityiskohtainen luettelo vuotuisista investoinneista.

2.3 **Vuokrasopimus**

(24) Ministeriö ja AS Tartu Agro allekirjoittivat 16 päivänä marraskuuta 2000 vuokrasopimuksen, jonka kestoksi vahvistettiin 25 vuotta.

(25) Vuokraksi sovittiin 10 000 Viron kruunua (noin 639 euroa) eli 3,24 Viron kruunua hehtaarilta (0,20 euroa/ha).

(26) Vuokrasopimuksen mukaan As Tartu Agron oli katettava lohkojen kunnossapidon ja parantamisen kustannukset, mukaan lukien i) vuotuiset 400 000 Viron kruunun (noin 25 565 euroa eli 8,28 euroa/ha) investoinnit ojitusjärjestelmiin, ii) maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvät yhteensä 3 981 100 Viron kruunun (noin 254 444 euroa) menot, mukaan lukien esimerkiksi kasvinsuojeluun (820 000 Viron kruunua), epäorgaanisiin ja orgaanisiin lannoitteisiin (yhteensä 3 100 000 Viron kruunua), kalkitukseen (20 000 euroa) ja tienvarsien kunnossapitoon (41 000 Viron kruunua) liittyvät menot, ja iii) kaikkien verojen maksaminen.

(27) Vuokrasopimusta on muutettu useaan kertaan (menettelyn aloittamista koskevan päätöksen johdanto-osan 24 ja 25 kappale). Vuokraa on muutettu kolme kertaa: hinta korotettiin 80 000 Viron kruunuun (5 113 euroa) 14 päivänä tammikuuta 2005, 250 000 Viron kruunuun (15 978 euroa) 21 päivänä maaliskuuta 2007 ja 416 600 Viron kruunuun (26 626 euroa) eli 136 Viron kruunuun hehtaarilta (8,69 euroa/ha) 12 päivänä toukokuuta 2009. Vuokrasopimus on edelleen voimassa.

2.4 **Asiantuntijaraportti**

(28) Vuokratun maan osalta Viron viranomaiset toimittivat 1 päivänä helmikuuta 2016 yksityisen kiinteistöyhtiön Uus Maa Tartu büroo OÜ:n laatiman raportin, joka käsitteli maatalousmaan vuokrahinnoista Virossa tehdyn riippumattoman asiantuntija-arvioinnin tuloksia, jäljempänä 'Uus Maan raportti'. Uus Maan raportissa arvioitiin 23 lohkoa, joihin vuokrasopimus kohdistuu.

(29) Raportin mukaan lohkojen maaperän laatu on keskimääräinen verrattuna maaperän laatuun Virossa yleisesti. Kaikille lohkoille on suora yhteys yleiseltä tieltä. Lohkoilla ei ole rajoituksia (esim. niillä ei ole useita sähkötolppia, kosteita alueita tai metsän peittämiä alueita), jotka heikentäisivät merkittävästi maataloustuotannon kapasiteettia.

(30) Raportin sisältämässä arvioinnissa käytettiin kauppa-arvomenetelmää, jossa verrataan kiinteistöä muihin kiinteistöihin, joilla on vastaavat ominaisuudet.

(31) Uus Maan raportin mukaan maatalousmaan vuokra Tartumaalla vuosina 2000–2004 oli 6–10 euroa hehtaarilta. Ennen kuin Viro liittyi Euroopan unioniin vuonna 2004 ja maataloustuet tulivat saataville, viljelyaloista oli tehty erittäin vähän vuokrasopimuksia. Voimassa olevat vuokrasopimukset olivat pääosin yleiskielisiä, eikä ehtoihin yleensä lisätty tarkennuksia. Sopimukset allekirjoitettiin yleensä enintään viideksi vuodeksi, eikä niissä määrätty vuokran vuotuisista korotuksista. Vuokraa ei maksettu turvemaasta, polderista ja tulva-alueista (joista käytetään nimitystä 'muu maa-alue'); niitä ei pidetty kiinteistöinä vuokramarkkinoilla.

(32) Vuosina 2005–2009 maatalousmaan vuosivuokra Tartumaalla kohosi 10–20 euroon hehtaarilta. Vuokrasopimuksiin alettiin sisällyttää lausekkeita, jotka koskivat lohkon kunnossapitoa, kuten ojitusjärjestelmien kunnossapitoa. Vuokrasopimuksilla ei kuitenkaan säännelty lannoitteiden käyttöä, kalkitusta ja tienvarsien kunnossapitoa, koska tämä toiminta kuuluu yleisesti vuokralaisen vastuisiin ja on osa hänen tuotantotoimintaansa. Vuokrasopimusten kestoksi määritettiin yleensä viisi vuotta. Tänä aikana sopimuksissa ei yleensä määritetty vuokrankorotuksia koskevaa kerrointa eikä vuokraa maksettu muusta maa-alueesta.

(33) Vuosivuokrat nousivat edelleen vuosina 2010–2014, ja ne olivat 25–60 euroa hehtaarilta. Vuokrasopimuksissa alettiin määrätä vuokran automaattisista viiden prosentin vuosikorotuksista. Sopimuksiin sisältyi myös lausekkeita, joilla säännellään maan käyttöä maaperän laadun säilyttämiseksi ja joihin voi lukeutua esimerkiksi agroteknisten vaatimusten täyttäminen. Vuokrasopimusten yleiseksi kestoksi vahvistettiin viisi vuotta. Vuokramarkkinat olivat syntyneet myös muulle maa-alueelle: sen vuosivuokra oli noin 10 euroa hehtaarilta.

(34) Lisäksi Uus Maan raportissa arvioidaan muita AS Tartu Agrolle vuokrasopimuksen nojalla määrättyjä velvoitteita, kuten verojen maksamista sekä lohkojen kunnossapitoa ja parantamista (vrt. johdanto-osan 26 kappale). Raportin mukaan 2000-luvun alun vuokrasopimukset olivat varsin alkeellisia ja yleiskielisiä. Ne kattoivat vain hinnan ja maksuehdot, eikä niissä asetettu erityisiä velvoitteita vuokralaisille.

(35) Vuokrasopimuksiin lisättiin myöhemmin (pääasiassa vuodesta 2005 alkaen) vuokralaisen velvoite maksaa kiinteistövero ja muut vuokraan liittyvät verot. Ojitusjärjestelmien ja tienvarsien kunnossapito (jatkuva kunnossapito) on itsestäänselvistä syistä sisällytetty sopimuksiin velvoitteena, joka vuokralaisella on käyttäjänä ja edunsaajana.

(36) Uus Maan raportin mukaan uuden ojitusjärjestelmän rakentaminen on omistajan omaisuuteen kohdistuva investointi. Tällainen investointi tarkoittaa merkittävää lisäkulua vuokran maksamisen ohella, ja se vahvistetaan siksi yleensä erikseen vuokrasopimuksissa. Vuosina 2010–2011 vuokrasopimuksiin alettiin lisätä määräyksiä maankäyttötarkoituksesta ja agronomisesti järkevistä käytänteistä. Näitä määräyksiä ei ilmaistu raha-arvona, vaan ne olivat yleiskielisiä, ja kukin vuokralainen päätti, miten ne pantiin täytäntöön sen mukaan, minkä tyyppistä viljelykasvia kasvatettiin, missä vuokrattu maa sijaitsi ja millaista maa oli.

(37) Uus Maan raportissa todetaan siksi, ettei ollut tavanomaista lisätä vuokrasopimuksiin AS Tartu Agrolle asetettujen velvoitteiden kaltaisia velvoitteita, kuten määräyksiä kunnossapitojärjestelmiin tehtävistä investoinneista tai määräyksiä maan parantamisesta siten, että kasvinsuojeluun ja/tai epäorgaanisiin ja orgaanisiin lannoitteisiin käytettävien menojen määrä esitetään rahassa mitattavissa olevassa muodossa. Uus Maan raportissa ei käsitellä AS Tartu Agron ja ministeriön välistä vuokrasopimusta sen keston ja vuokrattavien hehtaarien määrän osalta muutoin kuin toteamalla, että maankäyttötarkoitus oli tärkeää säilyttää erityisesti viljavuuden osalta sopimuksen pitkän keston vuoksi.

(38) Uus Maan raportissa todetaan lopuksi, että omaisuuserän likviditeettiä voidaan pitää korkeana maan sijainnin, koon ja kunnon perusteella, mutta huomautetaan, että arvioinnin tuloksen tarkkuus on keskitasoa ja että todellinen markkinavuokra voi poiketa +/–20 prosenttia Uus Maan raportissa käytetystä markkinavuokrasta (vrt. johdanto-osan 29–37 kappale).

2.5 **Muut markkinahintojen lähteet**

(39) Viron viranomaiset toimittivat 17 päivänä huhtikuuta 2019 Viron tilastokeskuksen, jäljempänä 'tilastokeskus', esittämät tilastotiedot maatalousmaan vuokrien markkinahinnoista. Tilastokeskus on julkaissut maatalousmaan vuokrat vuodesta 2009 alkaen. Tilastokeskus on julkinen elin, joka kerää ja julkaisee kansallisia tilastoja, kuten käytössä olevan maatalousmaan hehtaarikohtaiset vuokrahinnat. Tilastollinen menetelmä, jota tilastokeskus käyttää maatalousmaan vuokrien määrittämiseen, perustuu Eurostatin hyväksymään menetelmään ([5]). Jäljempänä esitetyt vuokrat ovat tilastollisia keskiarvoja.

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

Taulukko

Maatalousmaan vuokra (euroa/ha)

Alue	Maan tyyppi	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Koko Viro	Kaikki maatalousmaa	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Pelto					43	50	55	54	60
	Pysyvä nurmi					30	38	38	40	47
Tarton	Kaikki maatalousmaa					50	56	63	61	
piirikunta	Pelto					52	58	65	61	
	Pysyvä nurmi					39	44	45	62	

Lähde: www.stat.ee.

2.6 **Syyt menettelyn aloittamiseen**

(40) Komissio ei voinut menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessään sulkea pois mahdollisuutta, ettei tarkasteltavaan toimenpiteeseen sisältyisi SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Komissio esitti erityisesti epäilyjä siitä, maksoiko AS Tartu Agro markkinahintaa alempaa vuokraa ja saiko yritys siten taloudellista etua.

(41) Tarkasteltaessa kysymystä, aiheutuuko julkisyhteisön liiketoimista etua liiketoimen toiselle osapuolelle, on arvioitava, toteutettiinko liiketoimet tavanomaisissa markkinaolosuhteissa. Jos omaisuuden vuokraaminen toteutetaan avoimen, läpinäkyvän, syrjimättömän ja ehtoja sisältämättömän tarjouskilpailun perusteella julkisia hankintoja koskevien periaatteiden ([6]) mukaisesti, voidaan yleensä olettaa, että vuokraaminen on markkinaehtojen mukaista. Komissio ei pystynyt menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä päättelemään, että menettely olisi ollut läpinäkyvä, syrjimätön ja ehtoja sisältämätön (vrt. menettelyn aloittamista koskevan päätöksen johdanto-osan 58 kappale). Lisäksi Viron viranomaisten toimittaman Uus Maan laatiman riippumattoman raportin mukaan vaikutti siltä, että AS Tartu Agron maksama vuokra oli markkinahintaa alempi. Tämän vuoksi ei voida sulkea pois mahdollisuutta, että AS Tartu Agrolle olisi myönnetty etua.

(42) Lisäksi etu vaikutti olevan valikoiva, koska maata vuokrattiin vain yhdelle yritykselle eli AS Tartu Agrolle. SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan muut osatekijät, eli valtionvarojen käyttö, tuen myöntäminen yritykselle, kilpailun vääristyminen ja vaikutukset kauppaan, vaikuttavat myös täyttyvän (vrt. menettelyn aloittamista koskevan päätöksen johdanto-osan 43–45 ja 65–67 kappale).

(43) Komissio kyseenalaisti myös sen, voitaisiinko toimenpide katsoa sisämarkkinoille soveltuvaksi, koska perusteettoman alhaisten maanvuokrien muodossa myönnetty valtiontuki on toimintatukea siinä mielessä, että se vähentää edunsaajan tavanomaisia toimintakustannuksia. Toimintatukea pidetään ensi näkemältä sisämarkkinoille soveltumattomana erityisesti SEUT-sopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla ([7]).

3. **VIRON HUOMAUTUKSET**

(44) Viro katsoo, että maatalousmaan vuokraaminen AS Tartu Agrolle ei ole SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

(45) Viro kiistää olettamuksen, jonka mukaan tarjouskilpailumenettely ei välttämättä ollut läpinäkyvä, syrjimätön ja ehtoja sisältämätön.

([6]) Yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 7.12.2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 kohta; yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 3.12.2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 kohta. Ks. myös komission selittävä tiedonanto yhteisön lainsäädännöstä siltä osin kuin se koskee sopimuksia, jotka eivät kuulu tai kuuluvat vain osittain julkisia hankintoja koskevien direktiivien soveltamisalaan (EUVL C 179, 1.8.2006, s. 2).

([7]) Asia C-156/98 Saksa v. komissio, ECLI:EU:C:2000:467, 30 kohta; yhdistetyt asiat C-71/09 P, C-73/09 P ja C-76/09 P Comitato "Venezia vuole vivere" v. komissio, ECLI:EU:C:2011:368, 136 kohta; ja asia T-459/93 Siemens v. komissio, EU:T:1995:100, 48 kohta.

(46) Ensinnäkin tarjouskilpailumenettelyssä noudatettiin sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa ollutta kansallista lainsäädäntöä. Valtion omistaman maan vuokraamista koskevaa menettelyä säädeltiin valtion varoja koskevalla lailla (Riigivaraseadus ([8])), ja menettelyssä noudatettiin 1 päivänä elokuuta 1995 annettua tasavallan hallituksen asetusta nro 285 valtion varojen käytön myöntämistä koskevien sääntöjen hyväksymisestä (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine ([9])), jäljempänä 'säännöt'.

(47) Läpinäkyvyyden ja syrjimättömyyden osalta Viron viranomaiset selittävät, että Aiu Põllumajanduse OÜ jätettiin neuvottelujen ulkopuolelle, koska se ei täyttänyt tarjouskilpailuilmoituksessa määritettyjä vaatimuksia (vrt. johdanto-osan 21–22 kappale). Yrityksen hakemus ei sisältänyt sen hallituksen päätöstä tarjouskilpailuun osallistumisesta eikä kaupparekisteristä saatavaa yrityksen rekisterikorttia, joka olisi osoittanut sen oikeuskelpoisuuden. Näiden asiakirjojen esittämisen pakollisuus kävi selvästi ilmi sääntöjen kohdista 32 ja 55. Nämä asiakirjat ovat välttämättömiä, jotta tarjouskilpailun järjestävä viranomainen voi olla varma siitä, että yritys on tosiasiassa olemassa ja että tarjouksen toimittavalla henkilöllä on oikeus edustaa kyseistä oikeushenkilöä.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ ei toimittanut edellä mainittuja tietoja, joten ministeriön oli pakko sulkea kyseinen yritys tarjouskilpailun ulkopuolelle sääntöjen 33 kohdan nojalla. Näin ollen Viron viranomaisten mukaan tarjouskilpailumenettely ei ollut syrjivä eikä siitä puuttunut läpinäkyvyyttä.

(49) Liiketoimintasuunnitelman osalta Viron viranomaiset toteavat, että vuonna 2000 ei ollut käytössä erityisiä vaatimuksia, mutta liiketoimintasuunnitelma sisältää tavallisesti osia, joissa kuvaillaan muun muassa liikeideaa, resursseja, rahoitusennusteita (mukaan lukien kustannus-hyötyanalyysi) ja riskinarviointia. Liiketoimintasuunnitelman edellyttämisen tavoitteena oli, että pystytään arvioimaan tarjoajan näkemystä ja mahdollisuuksia käyttää maatalousmaata, myös mahdollisuuksia säilyttää kansallinen siemenvarasto ja lisätä korkeatuottoisia siemenlajikkeita OECD:n normien mukaisesti, toimitettujen talousennusteiden perusteella.

(50) Viron viranomaisten mukaan AS Tartu Agron liiketoimintasuunnitelma sisälsi tarvittavat tiedot päätösten tekemiseksi. Siinä esitettiin yrityksen strategiset tavoitteet ja edellytykset näiden tavoitteiden saavuttamiseksi, tiedot yrityksen taloudellisesta tilanteesta ja henkilöstöstä, yksityiskohtaiset hankekuvaukset, markkinointiperiaatteet, rahoitusennusteet sekä riskinarviointi.

(51) Aiu Põllumajanduse OÜ:n liiketoimintasuunnitelmassa ei selitetty, miten yrityksen näkemys toteutettaisiin. Arviointilautakunnan raportissa todetaan seuraavaa: "Toimitettu liiketoimintasuunnitelma ei täytä vaatimuksia; se ei sisällä minkäänlaista analyysia tai suunnitelmaa. Tarjottu vuokra on 200 Viron kruunua hehtaarilta, mutta on epäselvää, miten vuokran maksaminen taataan." Viron viranomaisten mukaan ei ollut näin ollen varmuutta siitä, että Aiu Põllumajanduse OÜ olisi pystynyt taloudellinen tilanteensa, kokemuksensa ja valmiuksiensa perusteella maksamaan tarjouksessa esitetyn vuokran koko vuokrasopimuksen keston ajalta. Samoin ei ollut selvää käsitystä siitä, miten Aiu Põllumajanduse OÜ olisi voinut taata, että tarjouskilpailuilmoituksessa määritetyt vaatimukset täyttyisivät.

(52) Kysymykseen siitä, sisälsikö tarjouskilpailu ehtoja, Viron viranomaiset toteavat, että päätös asettaa tarjouskilpailuun lisävaatimus, jossa edellytettiin, että AS Tartu Agron maataloustuotantoa jatketaan, ei sisältänyt ehtoja. Tämän vaatimuksen tarjouskilpailuilmoitukseen lisäämisen tavoitteena ei ollut AS Tartu Agron toiminta yrityksenä, vaan tavoite liittyi sen maataloustuotantoon eli tarpeeseen ja velvoitteeseen lisätä erityisen korkeatuottoisia siemenlajikkeita, jotka täyttävät OECD:n normit, ja varastoida ne kansalliseen siemenvarastoon. Tästä syystä vaatimukselle oli Viron viranomaisten mukaan puolueeton perustelu.

(53) Lisäksi Viron viranomaiset katsovat, että siementen lisäystä ja varastointia koskeva vaatimus oli puolueeton ja antoi kaikille asianomaisille mahdollisuuden osallistua tarjouskilpailuun. Tarjouskilpailuun osallistuneita ei määrätty käyttämään mitään erityistä menetelmää. Tavoitteena oli sitä vastoin varmistaa, että tarjouskilpailuun voisi osallistua mahdollisimman laaja valikoima maatalousyrityksiä. Siksi ministeriö ei asettanut aikarajoja tai tilarajoituksia maataloustuotannon jatkamista koskevan vaatimuksen täyttämiseksi, ja kaikilla tarjouskilpailuun osallistumisesta kiinnostuneilla oli mahdollisuus päättää itse, miten näiden siemenlajikkeiden lisäys- ja varastointivelvoite täytetään.

([8]) Riigivaraseadus (valtion varoja koskeva laki), RT I 1995, 22, 327.

([9]) Vabariigi Valitsuse 1. augusti 1995. aasta määrus nr 285 "Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine" (Tasavallan hallituksen asetus nro 285, annettu 1 päivänä elokuuta 1995, valtion varojen käytön myöntämistä koskevien sääntöjen hyväksymisestä), RT I 1995, 65, 1091.

(54) Alun perin tämä OECD:n normit täyttävien siementen lisäystä ja kansalliseen siemenvarastoon varastointia koskeva vaatimus otettiin käyttöön 30 päivänä huhtikuuta 1997 annetun maatalousministerin määräyksen nro 55 perusteella. Määräyksellä siementen lisäys ja varastointi määrättiin AS Tartu Agron edeltäjälle, joka oli Tartu Riigimajand.

(55) Edellä esitetyn perusteella Viron viranomaiset katsovat, että tarjouskilpailumenettely oli läpinäkyvä, syrjimätön ja ehtoja sisältämätön.

(56) Lisäksi Viron viranomaiset ovat sitä mieltä, että vuokrahinnan arvo vastasi markkina-arvoa seuraavista syistä. Ensinnäkin maan laatua ei ollut otettu asianmukaisesti huomioon menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä, koska vähintään 12,34 prosenttia vuokramaasta ei sovellu maataloustuotantoon. Yhteensä 377,92 hehtaaria koostuu i) 42,4 hehtaarista metsämaata; ii) 260,5 hehtaarista pysyvää nurmea (eli Emajoen tulva-alue (luonnonniittyä)); ja iii) 75,02 hehtaarista kiinteistölohkojen välisiä teitä, polkuja ja ojia. Lisäksi kiinteistölohkojen sisällä on teitä, polkuja ja ojia, joiden kokonaispinta-alaa ei ole selvitetty.

(57) Toiseksi Viron maataloustuottajille olivat tarjouskilpailuajankohtana ominaisia hyvin heikot taloudelliset valmiudet. Vuodelta 2001 peräisin olevien tietojen mukaan maatilan keskimääräinen koko oli 15,6 hehtaaria. Yli 2 000 hehtaarin kokoisia tiloja oli yhteensä 24, joista vain kahdeksan oli verrattavissa tarjouksen kohteeseen, sillä niiden käytössä oleva maatalousmaa oli yli 3 000 hehtaaria. Siksi oli vain vähän sellaisia maataloustuottajia, jotka olivat kiinnostuneita vuokraamaan yli 3 000 hehtaaria maatalousmaata, jonka käyttötarkoitus oli määritetty, ja jotka olivat valmiita ottamaan riskin ja joilla oli valmiudet siihen.

(58) Kolmas mahdollista vuokrahintaa rajoittava tekijä olivat olemattomat vuokramarkkinat. Vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä maata annettiin käyttöön yleensä maksutta, jotta sitä ei hylättäisi. Tästä syystä ministeriön oli asetettava vaatimuksensa järkevästi ja joustavasti.

(59) Neljänneksi Viron viranomaiset katsovat, että kaikkia AS Tartu Agrolle koituneita kuluja (jotka on määritetty johdanto-osan 26 kappaleessa) olisi pidettävä ministeriön vuokratuloina.

(60) Viron viranomaiset korostavat tässä yhteydessä, että investointien tekeminen ojitusjärjestelmään ei ole valinnanvaraista, vaan siihen velvoitetaan vuokrasopimuksessa ja lainsäädännössä. Tuolloin voimassa olleen maanparannuslain (maaparandusseadus) ([10]) 16 §:n 1 momentin mukaan maanparannusjärjestelmän kunnossapito oli maanomistajan, tässä tapauksessa valtion, velvoite. Vuokrasopimuksen mukaan AS Tartu Agro oli kuitenkin velvoitettu pitämään vuokramaan olennaiset osat ja tarvikkeet moitteetonta hallinnointia vastaavassa kunnossa ja korvaamaan ne tarvittaessa ilman, että sillä oli oikeus pyytää valtiolta korvausta kyseisten investointien kustannuksista. Viron viranomaiset väittävät tältä osin, että olisi ollut missä tahansa markkinaolosuhteissa toimivien yksityisten investoijien edun mukaista siirtää nämä velvoitteet ja tämä riski vuokralaiselle.

(61) Viron viranomaiset katsovat näistä syistä, että ojitusjärjestelmiin tehtyjä investointeja olisi pidettävä osana ministeriön vuokratuloja sopimuksen nojalla maksettavan vuokran lisäksi ja ne olisi otettava huomioon arvioitaessa, onko vuokrasopimus markkinaehtojen mukainen.

(62) Maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvien menojen osalta Viron viranomaiset katsovat, että nämä menot olivat välttämättömiä sen varmistamiseksi, että maatalousmaa pysyisi käyttökelpoisena pidempään. Ilman näitä menoja vuokratun maatalousmaan laatu ja taloudellinen arvo olisivat heikentyneet. Maataloustutkimuskeskus vahvistaa, että maaperän ravinteiden tasapainon parantamiseen kohdistetut AS Tartu Agron menot johtivat viljavuuden vakautumiseen. Näin ollen valtion kannalta oli sekä kannattavaa että välttämätöntä tehdä vuokrasopimus tässä muodossa. Vuokralaisen velvoitteiden vuoksi valtion ei tarvinnut vastata itse kustannuksista, vaan se saattoi siirtää ne AS Tartu Agrolle vuokrahinnan lisäksi.

(63) Verojen maksamisen osalta maaverolain (maamaksuseadus ([11])) 3 ja 10 §:n nojalla maanomistajan tai maan käyttäjän on maksettava maavero. Maan käyttäjän on maksettava vero, jos maata ei ole rekisteröity uudelleen maareformilaissa (Maareformi seadus) säädetyn menettelyn mukaisesti. Kyseisten säännösten mukaisesti maaveron maksamista koskeva sitoumus riippui Viron valtiosta.

([10]) Maaparandusseadus (maanparannuslaki), RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Maamaksuseadus (maaverolaki), RT I 1996, 41, 797.

(64) Viron viranomaiset katsovat näin ollen, että vuokra yhdessä muiden taloudellisten velvoitteiden määrän kanssa tarkasteltuna oli markkinaehtojen mukainen, koska ne olivat vähintään verrattavissa markkinoiden vuokraan tai sitä suurempia.

(65) Viron viranomaisten mukaan ministeriö halusi saada mahdollisimman paljon tuloja maan vuokraamisesta.

(66) Viron viranomaiset katsovat myös, että valinta allekirjoittaa sopimus AS Tartu Agron kanssa tarjouskilpailun päätyttyä ei ollut valikoiva, koska AS Tartu Agron valinta oli läpinäkyvä, syrjimätön ja ehtoja sisältämätön. Valtio toimi tässä valintamenettelyssä loogisesti, noudattaen asianmukaista huolellisuutta ja tarjouskilpailumenettelyn toteuttamisajankohtana voimassa ollutta kansallista lainsäädäntöä. Viron viranomaiset eivät vastaavasti myöskään hyväksy menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä esitettyä komission arviota, jonka mukaan toimenpide on omiaan vääristämään kilpailua ja vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Viron viranomaiset väittävät, että komissio ei ole selittänyt vuokrasopimuksen vaikutuksia eikä sitä, miten se nimenomaisesti vääristää kilpailua. Siksi ei voida sulkea pois sitä, että mahdollisuus siihen, että vuokrasopimus vääristää kilpailua ja vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, on pelkästään hypoteettinen.

(67) Viron viranomaiset väittävät lopuksi, että vaikka komissio katsoisi, että SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut edellytykset täyttyvät, vaatimuksia ei voida esittää valtiontukeen liittyvistä toimista tai liiketoimista, jotka on toteutettu ennen kantelun kirjaamista 28 päivänä heinäkuuta 2014.

4. **ASIANOMAISTEN ESITTÄMÄT HUOMAUTUKSET**

AS Tartu Agron huomautukset

(68) AS Tartu Agro väittää, että se ei saanut sääntöjenvastaista valtiontukea Viron hallitukselta vuonna 2000, koska se ei katso saaneensa taloudellista etua missään vaiheessa vuokrasopimuksen aikana.

(69) AS Tartu Agron mukaan vuokrasopimus tehtiin kilpailullisen, läpinäkyvän, syrjimättömän ja ehdottoman tarjouskilpailun perusteella allekirjoittamishetkellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti seuraavista syistä.

(70) Tarjouskilpailuun osallistumiseen vaaditut asiakirjat oli määritetty sääntöjen kohdassa 32.

(71) Kysymykseen siitä, sisälsikö tarjouskilpailu ehtoja, AS Tartu Agro toteaa, että oli tärkeää varmistaa, että yrityksellä oli tuotantovälineet maatalousmaan muodossa ennen yrityksen osakkeiden myyntiä vuonna 2001 (vrt. johdanto-osan 12 kappale). Muutoin kukaan ei olisi halunnut hankkia AS Tartu Agron osakkeita, joten niiden arvo olisi laskenut nollaan. Siinä tapauksessa valtio ei olisi ollut markkinatalousperiaatteiden mukaisesti toimiva yksityinen sijoittaja. Jotta osakkeiden myynti toteutuisi ja niille saataisiin myös korkein mahdollinen hinta, maan vuokraus oli yhdistettävä ehtoon, jonka mukaan AS Tartu Agron maataloustoimintaa on jatkettava. AS Tartu Agron mukaan tämä ehto asetettiin tarjouksessa riittävän avoimessa muodossa, jolloin kaikki tarjoajat pystyivät esittämään oman näkemyksensä sen täyttämisestä.

(72) Lisäksi AS Tartu Agro selventää, että yritys oli strategisesti tärkeä Viron hallitukselle, koska se oli nimetty siemenkeskukseksi ja ministeriön koulutus- ja testauspaikaksi. Tässä yhteydessä siemenjärjestelmiä käsittelevä OECD:n neuvosto päätti 13 päivänä lokakuuta 1997 hyväksyä Viron OECD:n siemenjärjestelmiin, ja AS Tartu Agro sisällytettiin OECD:n siementen viljelyjärjestelmään. AS Tartu Agrolla oli näin ollen merkittävä tehtävä siemenkeskuksena, koska se varmisti sertifioitujen siementen lisäyksen ja kansallisen siemenvaraston säilyttämisen.

(73) AS Tartu Agro toimii myös Viron maatalousyliopiston koulutus- ja testauspaikkana eläinlääketieteen, kotieläintalouden, eläingenetiikan, eläinjalostuksen ja kasvinsuojeluyhteistyön aloilla. Siksi AS Tartu Agro oli (ja on edelleen) arvokas Viron hallitukselle koulutuksellisten tavoitteiden täytäntöönpanossa.

(74) Edellä esitetyn perusteella AS Tartu Agro katsoo, ettei se saanut etua tekemällä vuokrasopimuksen.

(75) Lisäksi AS Tartu Agro väittää, että vuokrasopimus täyttää markkinaehdot seuraavista syistä.

(76) AS Tartu Agro perustelee, että vuokrasopimuksen osapuolet eivät voi muuttaa sopimusta tai vetäytyä siitä yksipuolisesti, vaikka markkinaolosuhteet muuttuisivat sopimuksen voimassaoloaikana. Tämä johtuu Viron sopimusoikeudesta (võlaõigusseadus-lain ([12]) 8 §:n 2 momentti), jonka mukaan sopimukset sitovat osapuolia. Näin ollen sopimuspuolet eivät pysty jatkuvasti mukauttamaan pitkäaikaista sopimusta markkinaolosuhteisiin.

(77) AS Tartu Agron mukaan vuokra ja vuokralaisen lisävelvoitteet (vrt. johdanto-osan 25 ja 26 kappale) ovat keskinäisesti ja erottamattomasti sidoksissa toisiinsa ja ne on katsottava yhdeksi yhdistetyksi todelliseksi vuokratuloksi. Valtio toimi omistajana varovaisuusperiaatteen mukaisesti asettaessaan velvoitteen tehdä investointeja vuokramaan arvon ja viljavuuden säilyttämiseksi. As Tartu Agron mukaan valtio toimi näin varmistaakseen maan arvon nousun pitkällä aikavälillä, mikä osoittaa, että valtio toimi markkinataloussijoittajaperiaatteen mukaisesti.

(78) Ojitusjärjestelmään tehtävien vuotuisten investointien osalta AS Tartu Agro investoi maanparannuksiin sopimuksen ensimmäisten 16 vuoden aikana yhteensä 1 458 611 euroa eli keskimäärin 91 163 euroa vuodessa. Se on 3,57 kertaa enemmän, kuin vuokrasopimuksessa edellytetään.

(79) Velvoite investoida vähintään 400 000 Viron kruunua (25 565 euroa) vuodessa maanparannusjärjestelmien uudistamiseen (eli ei pelkästään kunnossapitoon) asetettiin vuokralaiselle aikana, jolloin tällaiset velvoitteet eivät olleet tavallisia, kuten Uus Maan raportista käy ilmi. Siksi tämä muodosti vuokralaiselle merkittävän velvoitteen vuokran lisäksi. Velvoite oli selvästi hyödyllinen ja tärkeä valtiolle, ja se on siksi väistämättä sidoksissa vuokrahintaan.

(80) Maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvien vuokralaisen kustannusten osalta AS Tartu Agro toteaa, että nämä velvoitteet olivat tärkeitä valtiolle silloin, kun maa-alue vuokrattiin pitkäksi ajaksi. Vaikka viljavuuden parantaminen on vuokralaisen edun mukaista, se hyödyttää myös valtiota siinä mielessä, että se lisää maan arvoa, kuten maataloustutkimuskeskus on vahvistanut. Velvoitteista aiheutui AS Tartu Agrolle 3 981 000 Viron kruunun (254 432 euron) vuotuiset menot.

(81) AS Tartu Agron mukaan maatalouden kirjanpidon tietoverkon keräämät tiedot osoittavat, että hehtaarikohtaiset viljelyn tuotantokustannukset olivat Virossa vuonna 2000 keskimäärin 43,42 euroa hehtaarilta. AS Tartu Agroa kooltaan vastaavien maidontuottajien kustannukset olivat keskimäärin 28,57 euroa hehtaarilta. Vuokrasopimuksessa viljavuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset olivat kuitenkin vähintään 82,36 euroa hehtaarilta, mikä on huomattavasti enemmän kuin Viron keskiarvo kyseisenä aikana.

(82) Verojen osalta maaverolain (maamaksuseadus ([13])) 8 §:n 1 momentin nojalla maanomistajan olisi maksettava maavero, jolleivät omistaja ja vuokralainen ole toisin sopineet.

(83) Tarkasteltavana olevassa asiassa sovittiin, että AS Tartu Agro maksaa maaveron ja kaikki muut vuokrasopimuksen kohteeseen liittyvät verot. Maanomistajalle kuuluva oikeudellinen velvoite maksaa maavero asetettiin AS Tartu Agron mukaan siten lisävelvoitteeksi vuokralaiselle. Siksi maksetut verot on otettava huomioon arvioitaessa vuokrahinnan suuruutta.

(84) AS Tartu Agro väittää lisäksi, että merkittävää osaa vuokramaasta ei voida käyttää maataloustuotantoon, ja viittaa tässä yhteydessä Uus Maan raporttiin, jonka mukaan vain 2 833,596 hehtaaria vuokramaasta on peltoa. Muu vuokramaa sisältää 116,58 hehtaaria luonnonniittyä, 44,06 hehtaaria metsää, 0,3 hehtaaria vähän liikennöityä aluetta ja 76,3348 hehtaaria muuta maa-aluetta (esim. tiet, ojat ja veden alle jäänyt alue). Lisäksi noin 283 hehtaarin kokoinen peltoala koostuu pysyvästä nurmesta, jota ei voida käyttää maataloustuotantoon ja josta AS Tartu Agrolle ei makseta maataloustukea, mutta joka on voimassa olevan lainsäädännön mukaan säilytettävä pysyvänä nurmena. Näin ollen vain 2 550,596 hehtaaria eli 83,3 prosenttia yhteensä 3 061,9 hehtaarin laajuisesta vuokramaasta oli käytettävissä aiottuun käyttötarkoitukseen. Muuta 16,7:ää prosenttia ei voida käyttää maataloustuotantoon. AS Tartu Agro katsoo tämän perusteella, että todellinen vuokra hehtaarilta on 16,7 prosenttia suurempi kuin sopimuksenmukainen vuokra.

([12]) Võlaõigusseadus (laki velvoiteoikeudesta), RT I, 31.12.2016, 7, saatavilla osoitteessa www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Maamaksuseadus (maaverolaki), RT I, 10.11.2016, 10, saatavilla osoitteessa www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) Lisäksi vuokrasopimuksen mukaista nettovuokraa on korotettu yli 100-kertaisesti sopimuksen ensimmäisten 16 vuoden aikana (0,21 eurosta/ha 27,24 euroon/ha), kun taas Uus Maan raportin mukaan markkinahinta on noussut (kymmenkertaisesti) hitaammin. AS Tartu Agro väittää myös, ettei ole oikein verrata tätä sopimusta vuokrasopimuksiin, jotka ovat kooltaan pienempiä ja kestoltaan lyhyempiä, koska vuokralaisen ja vuokranantajan motiivit ja siten myös sopimusvelvoitteiden tasapaino näissä sopimuksissa poikkeavat merkittävästi tarkasteltavasta vuokrasopimuksesta.

Kantelijan huomautukset

(86) Tarjouskilpailumenettelyn osalta kantelija kehottaa kiinnittämään huomiota siihen, että tarjouksen ehdoissa ei mainita lainkaan velvoitteita, kuten maaveron maksamista, vuotuisia investointeja ojitusjärjestelmään sekä maan kunnossapidosta ja maaperän laadun parantamisesta aiheutuvia menoja, jäljempänä 'muut velvoitteet'.

(87) Maan hoitoa ja maaperän laadun parantamista koskevista velvoitteista aiheutuvien menojen osalta kantelija väittää, että ministeriö on tunnustanut, ettei se ole tarkastanut, onko AS Tartu Agro täyttänyt nämä velvoitteet. Näin ollen ministeriö ei pysty esittämään mitään asiakirjaa sen osoittamiseksi, että nämä menot eivät sisälly vuokraan. Kantelija on yleisesti ottaen sitä mieltä, että muita velvoitteita ei pitäisi ottaa huomioon arvioitaessa vuokran suuruutta.

(88) Lohkon koon osalta kantelija toteaa, että maankäyttöviraston maantieteelliseltä portaalilta peräisin olevien tietojen perusteella vuokrasopimuksen kohteen tarkka koko vuonna 2016 oli 3 053,59 hehtaaria. Ero vuokrasopimuksessa määritettyyn pinta-alaan johtuu siitä, että ministeriö on viime vuosien aikana lohkonut ja rekisteröinyt uudelleen eräät rekisteröidyt lohkot, mutta näitä muutoksia ei ole vielä sisällytetty vuokrasopimukseen. Vuokramaasta 2 831,55 hehtaaria (92,73 prosenttia) on kokonaan peltoa ja 1 033,00 hehtaaria (3,38 prosenttia) hoidettua luonnonniittyä. Vain yksi 26,60 hehtaarin lohko on suoraan suljettu maatalouskäytön ulkopuolelle, koska siitä 90 prosenttia on metsää. Kantelija totesi, että ministeriö on myös antanut AS Tartu Agrolle vuotuisen puunkaatoluvan kyseisen metsän hoitoa varten.

(89) Lisäksi vain 3,02 prosenttia vuokrasopimuksen kohteesta on 'muuta maa-aluetta'. Nimitys kattaa muun muassa kaikki yhdystiet ja tienvarret, ojanpenkat, peltojen viljelemättömät reunat, pelloilla sijaitsevat viheralueet ja kivikasat, sillat, tulvapenkereet, sadevesirummut ja suoalueet. Lisäksi AS Tartu Agro on antanut työntekijöilleen luvan käyttää yhden lohkon reunaa alueena, jolle voidaan perustaa puutarhapalstoja ja kasvihuoneita. Näin ollen vuokrasopimuksen kohteesta on taloudellisesti käyttökelpoista maatalousmaata yhteensä 2 934,85 hehtaaria (96,11 prosenttia). Kantelija kiistää näillä perusteilla ministeriön kannan, jonka mukaan jopa 12 prosenttia vuokrasopimuksen kohteesta ei sovellu maatalouskäyttöön.

(90) Lisäksi Viron maatalouden rekisteri- ja tietoviraston (ARIB) verkkokartan ([14]) tiedoista käy ilmi, että AS Tartu Agro on hakenut EU:n maataloustukea alueelle, joka kattaa 2 900,81 hehtaaria eli 95 prosenttia vuokrakohteesta. Hakemukset koskevat yhtenäistä pinta-alatukea, ilmaston ja ympäristön kannalta suotuisiin maatalouskäytäntöihin myönnettävää tukea sekä ympäristölle suotuisan tuotannon perusteella maksettavaa tukea.

(91) Kantelijan mukaan AS Tartu Agro sai maasta myös muita lisätuloja. Kantelijan ministeriöstä saamien tietojen mukaan AS Tartu Agrolle myönnettiin vuosina 2000–2015 puunkaatolupia, joiden kohteena oli noin 5 000 m^3 puutavaraa (koivua, kuusta, mäntyä, haapaa ja leppää). Yksityisen metsäkeskuksen tiedoista ([15]) käy ilmi, että puutavaran markkinahinnat vaihtelivat vuosina 2004–2016 seuraavasti: koivu-, mänty- ja kuusitukit 58–83 euroa/m^3, haapa- ja leppätukit 29–46 euroa/m^3 ja polttopuu 16–31 euroa/m^3. Kolmen viime vuoden aikana Valtion metsänhoitokeskus ([16]) on myynyt puutavaraa metsistään keskihintaan 42–46 euroa/m^3. Näiden tietojen perusteella kantelija katsoo, että AS Tartu Agro on saanut puutavarasta 210 000–230 000 euron tulot vuosina 2000–2016.

(92) Lisäksi kantelija viittaa maankäyttöviraston tietoihin, joiden mukaan todelliset vuokrahinnat ovat korkeammat kuin Uus Maan raportissa ilmoitetut vuokrahinnat siten, että maan keskivuokra oli Tarton maakunnassa vuonna 2015 noin 200 euroa hehtaarilta ([17]).

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

(93) Lisäksi kantelija kehottaa kiinnittämään huomiota siihen, että tarjouskilpailumenettelyn aikaan AS Tartu Agro oli yksityisoikeudellinen oikeushenkilö, joka oli kokonaan valtion omistuksessa, ja että vuokrasopimuksen kohde – maatalousmaa – kuului myös valtiolle. Ministeriö oli nimetty molempien omaisuuserien luovuttamisesta vastaavaksi viranomaiseksi, joten sekä AS Tartu Agron osakkeet että vuokrasopimuksen kohteena oleva maa olivat kokonaisuudessaan ministeriön taseessa. Näin ollen ministeriö kävi tarjousneuvottelut käytännössä itsensä kanssa. Kantelija toteaa myös, että AS Tartu Agron tarjouskilpailuun toimittamasta liiketoimintasuunnitelmasta käy ilmi, että yritys katsoi suurimman riskin liittyvän pääasialliseen tuotantovälineeseen eli maahan. Jos maa päätyisi toisen omistajan tai vuokralaisen käsiin, yrityksen olisi mahdotonta jatkaa maataloustuotantoaan. Kantelijan mukaan tämä selittää, miksi tarjouskilpailu sisälsi ehdon, jonka mukaan AS Tartu Agron maataloustuotannon jatkamista oli jatkettava. Tarjouskilpailun tavoitteena oli käytännössä tehdä vuokrasopimus kyseisen yrityksen kanssa.

Viron viranomaisten huomautukset

(94) Viron viranomaiset toteavat, että ne ovat eri mieltä kaikista kantelijan esittämistä väitteistä.

(95) Maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvien menojen osalta Viron viranomaiset toteavat, että nämä menot olisi lisättävä vuokraan, toisin kuin kantelija väittää. Ensinnäkin Viron viranomaiset kumoavat väitteen, jonka mukaan näitä lisävaatimuksia ei alun perin ilmoitettu tarjouskilpailuilmoituksessa. Tämä oli tahallista, jotta mahdolliset tarjoajat pystyivät tekemään erilaisia tarjouksia vuokran maksamisesta.

(96) Toiseksi vuokrasopimusta tekemisajankohtana voimassa olleessa vuokralaissa (rendiseadus, 10 §:n 1 momentti) edellytettiin, että vuokralainen huolehtii omaisuuserien kunnossapidosta. Tässä tapauksessa maahan tarvittiin vuonna 2000 investointeja, viljavuuden parantaminen mukaan luettuna.

(97) Lisäksi Viron viranomaiset toteavat, että ministeriön valvonnassa toimivat hallintoelimet tarkastavat vuokralaisen velvoitteet. Viron viranomaiset toteavat myös, että vuokrasopimuksen toteuttamisella ei ole merkitystä vuokrasopimuksen sisällön arvioinnin kannalta.

(98) Mitä tulee kantelijan toimittamiin tietoihin, joiden mukaan todelliset vuokrahinnat olivat korkeampia kuin Uus Maan raportissa ilmoitetut hinnat, Viron viranomaiset toteavat, että tämä ei ole merkityksellistä. Maankäyttövirasto alkoi kerätä tietoja maanvuokrasopimuksista vasta vuodesta 2005 alkaen, ja tarkasteltavana oleva vuokrasopimus allekirjoitettiin vuonna 2000.

(99) Metsän myynnin muodossa maasta saatavan lisätulon osalta Viron viranomaiset toteavat, että kantelijan lausunto on virheellinen, koska puunkaatolupien myöntämistä ei voi rinnastaa puutavaran keskimääräisiin myyntihintoihin ja myyntituloja ei voi rinnastaa voittoon. Lisäksi Viron viranomaiset väittävät, että valtiontuen olemassaolon toteamisen kannalta on merkityksetöntä, että AS Tartu Agrolla oli mahdollisuus saada tuloja vuokrakohteesta peräisin olevan puutavaran myynnistä.

(100) Lisäksi Viron viranomaiset toteavat, että vuokrahintaa on korotettu useita kertoja vuoden 2000 jälkeen ja että se vastaa markkinahintaa.

5. **ARVIOINTI**

5.1 **Tuen olemassaolo – seut-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan soveltaminen**

(101) SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaan ”[j]ollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.

(102) Jotta toimenpide voitaisiin katsoa kyseisessä kohdassa tarkoitetuksi tueksi, sen on näin ollen täytettävä seuraavat kumulatiiviset ehdot: i) toimenpide on valtion toteuttama ja se rahoitetaan valtion varoista, ii) toimenpiteestä aiheutuu etua sen kohteelle, iii) etu on valikoiva ja iv) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Valtion varat

(103) Valtion käsite kattaa SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaisessa merkityksessä kaikki valtionhallinnon elimet keskushallinnosta hallinnolliselle tasolle. Kyseessä oleva maa on valtion omistuksessa (vrt. johdanto-osan 14 kappale), ja sen antaa vuokralle ministeriö. Näin ollen mahdollinen alennus vuokrasta merkitsee valtion varojen siirtoa ja vuokrasopimus on katsottava valtion toiminnaksi.

Yritys

(104) Toimenpiteestä on koiduttava etua yritykselle, jotta kyseessä olisi SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu valtiontuki. Yrityksiä ovat taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt riippumatta niiden oikeudellisesta muodosta tai rahoitustavasta. Se, että AS Tartu Agro oli tarjouskilpailumenettelyn aikaan valtionyhtiö, ei ole olennaista, koska unionin oikeusjärjestys ei puutu omistusoikeusjärjestelmiin ([18]).

(105) Taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan tietyillä markkinoilla. Toimenpiteen väitetty edunsaaja on AS Tartu Agro. Yritys tuottaa ja myy maataloustuotteita (vrt. johdanto-osan 10 kappale) ja on näin ollen SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu yritys.

Etu

(106) SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu etu on mikä tahansa taloudellinen hyöty, jota yritys ei olisi saanut tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, toisin sanoen ilman valtion toimenpidettä ([19]). Ollakseen tukea toimenpiteestä on koiduttava edunsaajalle etuja, jotka vapauttavat sen maksuista, jotka sen yleensä olisi maksettava omasta talousarviostaan. Jos liiketoimi toteutettaisiin suotuisin ehdoin siinä mielessä, että AS Tartu Agro maksaisi markkinahinnan alittavaa vuokraa, yritys olisi saanut SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua etua.

(107) Tarkasteltaessa kysymystä, aiheutuuko julkisyhteisön liiketoimista etua liiketoimen toiselle osapuolelle, on arvioitava, toteutettiinko liiketoimet tavanomaisissa markkinaolosuhteissa ([20]). Unionin tuomioistuimet ovat kehittäneet ”markkinataloussijoittajaperiaatteen”, jotta voidaan selvittää valtiontukien olemassaolo julkisia investointeja koskevissa tapauksissa. Unionin tuomioistuimet ovat vastaavasti luoneet ”yksityisen myyjän testin”, jonka avulla voidaan arvioida, liittyykö julkisyhteisön toteuttamaan myyntiin tai vastaavaan liiketoimeen valtiontukea, kun otetaan huomioon, olisiko yksityinen myyjä voinut saada saman tai paremman hinnan tavanomaisissa markkinaolosuhteissa ([21]).

(108) Jos omaisuuden, tavaroiden ja palvelujen myynti ja osto tai muut vastaavat liiketoimet, kuten omaisuuserän vuokraaminen, toteutetaan sellaisen avoimen, läpinäkyvän ja syrjimättömän tarjouskilpailun jälkeen, johon ei liity ehtoja, SEUT-sopimuksessa määrättyjen julkisia hankintoja koskevien periaatteiden ([22]) mukaisesti, voidaan yleensä olettaa, että kyseiset liiketoimet ovat markkinaehtojen mukaisia, edellyttäen, että myyjän, ostajan tai vuokralaisen valinnassa on käytetty asianmukaisia perusteita ([23]).

(109) Komissio esitti menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä epäilyjä siitä, oliko maan vuokraamiseen käytetty tarjouskilpailumenettely läpinäkyvä, syrjimätön ja ehtoja sisältämätön. Komissio arvioi tarjouskilpailua tarjouskilpailuilmoituksen, arviointilautakunnan pöytäkirjan ja toimitettujen huomautusten perusteella. Varsinaiset tarjoajien tekemät tarjoukset eivät ole saatavilla.

(110) Menettelyn on oltava läpinäkyvä, jotta kaikki kiinnostuneet tarjoajat saavat tasapuolisesti ja asianmukaisesti tietoja kussakin tarjouskilpailumenettelyn vaiheessa. Tietojen saatavuus, tarjoajien käytettävissä oleva riittävä aika ja valinta- ja myöntämisperusteiden selkeys ovat kaikki keskeisiä tekijöitä avoimessa valintamenettelyssä.

([18]) SEUT-sopimuksen 345 artiklassa määrätään, että ”[p]erussopimuksilla ei puututa jäsenvaltioiden omistusoikeusjärjestelmiin”.

([19]) Yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 11.7.1996, SFEI ym., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 kohta; yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 29.4.1999, Espanja v. komissio, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, 41 kohta.

([20]) Yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 11.7.1996, SFEI ym., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 ja 61 kohta.

([21]) Unionin yleisen tuomioistuimen tuomio 28.2.2012, Land Burgenland ja Itävalta v. komissio, yhdistetyt asiat T-268/08 ja T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 7.12.2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 kohta; yhteisöjen tuomioistuimen tuomio 3.12.2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 kohta. Ks. myös komission selittävä tiedonanto yhteisön lainsäädännöstä siltä osin kuin se koskee sopimuksia, jotka eivät kuulu tai kuuluvat vain osittain julkisia hankintoja koskevien direktiivien soveltamisalaan (EUVL C 179, 1.8.2006, s. 2).

([23]) Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetusta valtiontuen käsitteestä, 89 kohta (EUVL C 262, 19.7.2016, s. 1).

(111) Ensinnäkin komissio yhtyy Viron viranomaisten kuvaukseen siitä, että tarjouskilpailumenettely toteutettiin sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olleiden sääntöjen mukaisesti (vrt. johdanto-osan 46 kappale). Säännöissä täsmennettiin, mitkä asiakirjat on toimitettava, jotta hakijaa voidaan pitää tarjousmenettelyn vaatimukset täyttävänä ehdokkaana.

(112) Tarjouskilpailuilmoituksen mukaan nämä asiakirjat olivat i) hakemus, ii) kuitti 1 000 Viron kruunun osallistumismaksun maksamisesta, iii) tarjous vuokrasta ja iv) liiketoimintasuunnitelma (vrt. johdanto-osan 17 kappale). Lisäksi sääntöjen kohdassa 32 täsmennettiin, että tarjouksen mukana olisi toimitettava seuraavat tiedot: 1) mahdollisen tarjoajan nimi ja sijoittautumispaikka, 2) tarjouskilpailun ehtojen hyväksyminen, 3) todiste ennakkomaksusta ja osallistumismaksujen maksamisesta, 4) vuokrahinta numeroina ja sanallisesti ja 5) tarjouksen toimittavan henkilön allekirjoitus, tai jos kyseessä on luonnollisen tai oikeushenkilön edustaja, todiste edustuksesta. Edellä mainitut vaatimukset olivat julkisesti saatavilla tarjouskilpailuilmoituksen virallisissa ilmoituksissa julkaisemisen sekä tarjouskilpailun toteuttamisajankohtana sovelletun lain välityksellä. Näin ollen mahdollisilla tarjoajilla oli tasavertaiset mahdollisuudet tutustua tarvittaviin valintaperusteita koskeviin tietoihin.

(113) Tarjoajilla oli riittävästi aikaa tarjouksen toimittamiseen, koska niillä oli 20 päivää aikaa toimittaa tarjous sen jälkeen, kun tarjouskilpailuilmoitus julkaistiin virallisissa ilmoituksissa (vrt. johdanto-osan 16 kappale).

(114) Myöntämisperusteiden osalta valtion varoja koskevan lain (riigivaraseadus) 19 §:n 5 momentissa täsmennetään, että johdanto-osan 15 kappaleessa kuvatussa rajoitetussa tarjouskilpailumenettelyssä sopimus myönnetään tarjoajalle, jonka tarjousta pidetään kaikkien tarjoajien joukosta parhaana, kun otetaan huomioon sekä tarjottu hinta että asetetut lisäehdot. Siksi vuokrasopimus olisi yleensä myönnettävä ehdokkaalle, jonka tarjous vuokrasta on suurin. Tarkasteltavassa tarjouskilpailuilmoituksessa esitettiin kuitenkin lisäehto, jonka mukaan AS Tartu Agron maataloustuotantoa olisi jatkettava. Kuten johdanto-osan 123–130 kappaleessa todetaan, ei ole selvää, miten tämä ehto otettaisiin huomioon myöntämisperusteiden arvioinnissa. Komissio katsoo edellä esitetyn perusteella, että myöntämisperusteet eivät olleet selkeitä.

(115) Komissio päättelee siksi edellä esitetyn perusteella, että tarjouskilpailumenettely ei ollut läpinäkyvä.

(116) Kaikkien tarjoajien syrjimätön kohtelu menettelyn kaikissa vaiheissa ja ennen menettelyä määritetyt puolueettomat valinta- ja myöntämisperusteet ovat välttämättömiä edellytyksiä, joilla varmistetaan, että liiketoimi on markkinaehtojen mukainen. Tasavertaisen kohtelun takaamiseksi olisi tarjoajia voitava sopimuksen myöntämisperusteiden ansiosta vertailla ja arvioida puolueettomasti.

(117) Kuten johdanto-osan 112 kappaleessa todetaan, valintaperusteet esitettiin tarjouskilpailuilmoituksessa ja sääntöjen 32 kohdassa, joten komissio voi päätellä, että valintaperusteet oli määritelty ennen tarjouskilpailumenettelyä ja ne olivat riittävän puolueettomat.

(118) Myöntämisperusteiden osalta komissio toteaa vastaavasti kuin johdanto-osan 114 kappaleessa esitetyssä arviossa, että se ei voi päätellä, että lisäehto, jonka mukaan AS Tartu Agron maataloustuotantoa olisi jatkettava, oli puolueeton. Ehdossa ei kuvailla selkeästi, mitä mahdollisilta tarjoajilta odotetaan, ja ehto vaikuttaa suosivan yhtä yritystä.

(119) Kun tarkastellaan yhden tarjoajan jättämistä tarjouskilpailumenettelyn ulkopuolelle, Viron viranomaisten toimittamien tietojen mukaan Aiu Põllumajanduse OÜ:n jättäminen tarjouskilpailun ulkopuolelle perustui siihen, että kyseisen yrityksen toimittamasta hakemuksesta ja liiketoimintasuunnitelmasta puuttui tiettyjä osatekijöitä.

(120) Viron viranomaiset ovat osoittaneet, että säännöistä kävi selvästi ilmi, että tarjoajien oli toimitettava hakemus kokonaisuudessaan, jotta niitä voidaan pitää vaatimukset täyttävinä tarjoajina (vrt. johdanto-osan 112 kappale). Arviointilautakunnan pöytäkirjan mukaan Aiu Põllumajanduse OÜ:n hakemuksesta puuttuivat yrityksen hallituksen päätös tarjouskilpailuun osallistumisesta sekä rekisterikortti rekisteröitymisestä yksityiseksi osakeyhtiöksi Viron kaupparekisterissä. Ministeriöllä oli näin ollen oikeudellinen velvoite jättää Aiu Põllumajanduse OÜ tarjouskilpailun ulkopuolelle (vrt. johdanto-osan 48 kappale).

(121) Viron viranomaiset ovat myös selittäneet, että kattava liiketoimintasuunnitelma tarvitaan tarjoajan näkemyksen ja maatalousmaan käyttömahdollisuuksien arvioimiseksi. Arviointilautakunnan raportin osalta arviointilautakunnan pöytäkirjasta käy ilmi, että Aiu Põllumajanduse OÜ:n toimittama liiketoimintasuunnitelma ei sisältänyt minkäänlaista analyysia tai suunnitelmaa. Lisäksi oli epäselvää, miten tarjouksessa esitetyn vuokran (200 Viron kruunua / ha) maksaminen taattaisiin (vrt. johdanto-osan 51 kappale). Edellä esitetyn perusteella Aiu Põllumajanduse OÜ:n jättäminen neuvottelujen ulkopuolelle ei ollut valintaperusteiden perusteella syrjivää, koska hakemuksesta puuttuivat yrityksen hallituksen päätös tarjouskilpailuun osallistumisesta sekä rekisterikortti rekisteröitymisestä yksityiseksi osakeyhtiöksi Viron kaupparekisterissä.

(122) Kuitenkin kun tarkastellaan tarjouskilpailumenettelyä yleisesti, menettely oli jäljempänä esitetyn myöntämisperusteiden arvioinnin perusteella syrjivä, koska se takasi yhden tarjouskilpailuun osallistuvan yrityksen tulevan toiminnan.

(123) Kun tarkastellaan sitä, sisältyykö tarjouskilpailumenettelyyn ehtoja, voidaan todeta, että omaisuuden, tavaroiden tai palvelujen myyntiä koskevaan tarjouskilpailuun ei liity ehtoja, jos mahdollinen ostaja voi yleensä hankkia myytäviä omaisuuseriä, tavaroita tai palveluja ja käyttää niitä omiin tarkoituksiinsa riippumatta siitä, harjoittaako se tietynlaista toimintaa. Jos ehtona on, että ostajalle asetetaan viranomaisten hyväksi tai yleisen edun nimissä erityisvelvoitteita, jotka ovat muita kuin yleisestä kansallisesta lainsäädännöstä tai suunnitteluviranomaisten päätöksistä johtuvia velvoitteita ja joita yksityinen myyjä ei olisi edellyttänyt, ei voida katsoa, että tarjouskilpailuun ei liity ehtoja ([24]).

(124) Tarjouskilpailuilmoituksessa asetettiin erityiseksi ehdoksi, että AS Tartu Agron maataloustuotantoa olisi jatkettava (vrt. johdanto-osan 16 kappale). Viron viranomaisten mukaan tämän ehdon tarkoituksena ei ollut, että AS Tartu Agron toimintaa yrityksenä jatketaan, vaan ehto liittyi sen erityiseen maataloustuotantoon. Ministeriö halusi varmistaa, että OECD:n normien mukaisia erityisen suurituottoisia siemenlajikkeita lisätään ja että tarvittava kansallinen siemenvarasto varastoidaan (vrt. johdanto-osan 52 kappale).

(125) Viron viranomaisten mukaan korkeatuottoisten siemenlajikkeiden lisäystä ja varastointia koskeva vaatimus oli puolueeton ja antoi kaikille asianomaisille mahdollisuuden osallistua tarjouskilpailuun. Tarjouskilpailuun osallistuneita ei määrätty käyttämään mitään erityistä menetelmää (vrt. johdanto-osan 53 kappale). Komissio toteaa kuitenkin, että tarjouskilpailuilmoituksessa ei täsmennetty, että mahdollisen tarjoajan oli lisättävä ja varastoitava tiettyjä siemeniä, vaan siinä todettiin ainoastaan, että tietyn yrityksen – AS Tartu Agron – maataloustoimintaa oli jatkettava vuokramaan hankinnan jälkeen. Tähän liittyy selkeästi ehtoja.

(126) Vaikka tarjouskilpailuilmoituksessa esitetty ehto rajoittuisi edellä mainittujen siementen lisäykseen ja varastoimiseen, sitä olisi kuitenkin pidettävä ehdollisena ja sen olisi katsottava viittaavan AS Tartu Agron toimintaan. Toisin sanoen OECD:n normit täyttävien erityisen korkeatuottoisten siemenlajikkeiden lisäystä ja varastointia (vuokramaalla) koskeva ehto ei johdu yleisestä kansallisesta lainsäädännöstä. Tämä velvoite asetettiin AS Tartu Agrolle eli Tartu Riigimajandille vuonna 1997 (vrt. johdanto-osan 54 kappale) maatalousministerin määräyksellä. Siksi tämä velvoite ei liity vuokramaahan, vaan AS Tartu Agron toimintaan. Samoin kantelijan huomautuksissa korostettiin, että tarjouskilpailu oli tärkeä AS Tartu Agrolle (johdanto-osan 93 kappale). Siksi komissio päättelee, että tiettyjen siementen lisäys ja varastointi sekä AS Tartu Agron maataloustoiminnan jatkaminen eivät kumpikaan johtuneet kansallisesta lainsäädännöstä, vaan jälkimmäinen muodostaa sitä vastoin tarjouskilpailun ehdon.

(127) Kun tarkastellaan sitä, olivatko tiettyjen siementen lisäys ja varastointi tai AS Tartu Agron maataloustoiminnan jatkamista koskeva ehto suunnitteluviranomaisen päätös, komissio katsoo, ettei näin ollut. Yleisesti ottaen suunnitteluviranomainen laatii ja toteuttaa tietyn paikallisen alueen rakennuskaavan, mikä kattaa lohkojen rakennuslupien myöntämisen. Vuokramaan käyttötarkoitus oli ja on edelleen maataloustuotanto yleisessä mielessä. Yleisesti ottaen maankäytöllä tarkoitetaan taloudellista toimintaa, kuten maatalous-, asuin- tai teollisuuskäyttöä taikka kaupallista käyttöä. Maatalousmaalla tarkoitetaan maa-aluetta, joka on joko pelto, pysyvä viljelmä tai pysyvä laidun ([25]). Suunnitteluviranomaiset eivät määrittele, mitä viljelykasveja maatalousmaalla voidaan viljellä tai mitä maataloustoimintaa sillä voidaan harjoittaa. Tarkasteltavana olevassa asiassa ehto asetettiin Tartu Riigimajandille ministerin määräyksellä, eikä se näin ollen johtunut vuokramaahan liittyvästä suunnitteluviranomaisen päätöksestä. Suunnitteluviranomainen ei myöskään voi rajoittaa vaatimukset täyttävien yritysten toimintaa maatalousalalla, mihin AS Tartu Agron maataloustoiminnan jatkamista koskeva ehto viittaa.

(128) Lisäksi se, että maa-alueen vuokraamisen edellytykseksi asetettiin tietyn yrityksen maataloustuotannon jatkaminen, rajoittaa selvästi maan käyttöä mahdollisen tarjoajan kannalta. Näin ollen valtio luopui mahdollisuudesta saada suurin mahdollinen vuokra, eikä se toiminut yksityisenä markkinatoimijana vaan pikemminkin viranomaisena, jolla on toimintapoliittisia tavoitteita. Yksityinen markkinatoimija, jolla ei olisi näitä rajoituksia, olisi pystynyt houkuttelemaan useampia tarjouksia ja saamaan korkeamman hinnan.

([24]) Valtiontuen käsitettä koskevan tiedonannon 94 kohta.

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

(129) Myös AS Tartu Agron huomautukset näyttävät vahvistavan, että tarjouskilpailuilmoituksessa esitetty ehto liittyi julkiseen tehtävään, joka koskee OECD:n standardien mukaisten siementen viljelyä (vrt. johdanto-osan 71 ja 72 kappale). Nämä huomautukset osoittavat myös, että tarjouskilpailuilmoituksessa esitetty ehto oli merkityksellinen AS Tartu Agron yksityistämisen kannalta. Myös kantelija vaikuttaa tukevan tätä väitettä (vrt. johdanto-osan 93 kappale). Maan vuokraaminen ja AS Tartu Agron yksityistäminen olivat kuitenkin kaksi erillistä liiketointa, eikä tässä päätöksessä arvioida AS Tartu Agron yksityistämistä.

(130) Edellä esitetyn perusteella komissio toteaa, että maa-alueen vuokraamista koskeva tarjouskilpailumenettely oli läpinäkymätön ja syrjivä sekä sisälsi ehtoja, eikä se näin ollen täyttänyt edellytyksiä, jotka olivat tarpeen sen toteamiseksi, että liiketoimi oli markkinaehtojen mukainen.

(131) Lisäksi on arvioitava, täyttikö ministeriön AS Tartu Agrolle antama maavuokra markkinaehdot johdanto-osan 28 kappaleessa tarkoitetussa Uus Maan raportissa esitetyn asiantuntijalausunnon ja johdanto-osan 39 kappaleessa tarkoitettujen Viron viranomaisten toimittamien tietojen perusteella ([26]). Siksi olisi ensin tarkasteltava, oliko AS Tartu Agron maksama vuokra, joka kattaa vain vuokran eikä muita menoja, kuten maaveroja ja kunnossapitoa, Viron maatalousmaan keskivuokran tasolla koko vuokra-ajan. Muita AS Tartu Agron velvoitteita arvioidaan seuraavassa vaiheessa.

(132) Vuokran markkinahinnan selvittämisessä komissio tarkastelee seuraavia saatavilla olevia arvioita: i) yksityisen kiinteistöyhtiön Uus Maan raportti vuokrahinnoista (vrt. johdanto-osan 28 kappale) ja ii) tilastokeskuksen toimittamat tiedot (vrt. johdanto-osan 39 kappale).

(133) Komissio katsoo, että Uus Maan raportissa esitetyt arviot vuokrista Tartumaalla vuosina 2000–2014 ovat uskottavia, vaikkakin varovaisia. Tilastokeskuksen toimittamien tietojen osalta vuosien 2015–2017 markkina-arviot ovat ilmoitettujen vuokrien keskihintoja, eivätkä ne muodosta asiantuntija-arviota maan vuokrahinnoista. Arvioissa ei oteta huomioon AS Tartu Agron vuokraaman maan erityispiirteitä.

(134) Uus Maan raportin mukaan maatalousmaan vuokra Tartumaalla vuosina 2000–2004 oli 6–10 euroa hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 31 kappale). AS Tartu Agro maksoi vuonna 2000 vuokraa 0,20 euroa hehtaarilta, mikä kattaa vain vuokran eikä muita kuluja, kuten veroja ja kunnossapitoa (vrt. johdanto-osan 25 kappale), mikä tarkoittaa, että AS Tartu Agro maksoi markkinahintaa alempaa vuokraa.

(135) Uus Maan raportin mukaan maatalousmaan vuokra Tartumaalla vuosina 2005–2009 nousi 10–20 euroon hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 32 kappale). Viron viranomaisten mukaan AS Tartu Agron maksamaa vuokraa korotettiin 14 päivänä tammikuuta 2005 yhteensä 1,66 euroon hehtaarilta ja 21 päivänä maaliskuuta 2007 yhteensä 5,21 euroon hehtaarilta. AS Tartu Agro maksoi markkinahintaa alempaa vuokraa myös tällä ajanjaksolla.

(136) Vuokrahintojen nousu jatkui edelleen vuosina 2010–2014, ja raportin mukaan vuokrat olivat 25–60 euroa hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 35 kappale). AS Tartu Agron maksamaa vuokraa korotettiin 12 päivänä toukokuuta 2009 yhteensä 8,68 euroon hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 25 kappale), mutta se näyttää silti olleen markkinahintaa alempi myös vuosina 2010–2014.

(137) Viron viranomaisten toimittamien tietojen perusteella maatalousmaan keskivuokra Virossa vuonna 2015 oli 52 euroa hehtaarilta ja pellon 55 euroa hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 39 kappale, taulukko). Tarton maakunnassa, jossa AS Tartu Agron vuokramaa sijaitsee, maatalousmaan keskivuokra oli 63 euroa hehtaarilta ja pellon 65 euroa hehtaarilta. Viron viranomaisten mukaan AS Tartu Agro maksoi vuokraa 26,86 euroa hehtaarilta. Näin ollen AS Tartu Agro maksoi markkinahintaa alempaa vuokraa vuonna 2015.

(138) Vuonna 2016 maatalousmaan keskivuokra Virossa oli 52 euroa hehtaarilta ja pellon 54 euroa hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 39 kappale, taulukko). Tarton maakunnassa sekä maatalousmaan että pellon keskivuokra oli 61 euroa hehtaarilta. Viron viranomaisten mukaan AS Tartu Agro maksoi vuokraa 27,30 euroa hehtaarilta. Näin ollen AS Tartu Agro maksoi markkinahintaa alempaa vuokraa myös vuonna 2016.

(139) Vuonna 2017 maatalousmaan keskivuokra Virossa oli 58 euroa hehtaarilta ja pellon keskivuokra 60 euroa hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 39 kappale, taulukko). Tarton maakunnasta ei ole tietoja kyseiseltä vuodelta. Viron viranomaisten mukaan AS Tartu Agro maksoi vuokraa 27,28 euroa hehtaarilta. Näin ollen pelkkää vuokraa tarkasteltaessa AS Tartu Agro maksoi markkinahintaa alempaa vuokraa myös vuonna 2017.

(140) Näiden lukujen perusteella vuokra oli yksinään tarkasteltuna markkinahintaa alempi koko vuosien 2000 ja 2017 välisen jakson.

([26]) Unionin yleisen tuomioistuimen tuomio 28.2.2012, Land Burgenland ja Itävalta v. komissio, yhdistetyt asiat T-268/08 ja T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, 72 kohta.

(141) Jäljempänä arvioidaan muut sopimuksessa luetellut velvoitteet: i) vuotuiset investoinnit ojitusjärjestelmiin, ii) maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvät menot, mukaan lukien esimerkiksi kasvinsuojeluun, epäorgaanisiin ja orgaanisiin lannoitteisiin, kalkitukseen ja tienvarsien hoitoon liittyvät menot, ja iii) kaikkien verojen maksaminen (johdanto-osan 26 kappale).

(142) Viron viranomaiset katsovat, että kaikki edellä mainitut vuokralaisen velvoitteet olisi otettava huomioon arvioitaessa vuokratuloja.

(143) Komissio voi hyväksyä tämän väitteen vuotuisten ojitusjärjestelmään tehtyjen investointien osalta (johdanto-osan 36, 60 ja 79 kappale). Tuolloin voimassa olleen maanparannuslain (maaparandusseadus) 16 §:n 1 momentin mukaan maanparannusjärjestelmän kunnossapito oli maanomistajan velvoite. Edellä mainitussa oikeusperustassa viitataan kuitenkin yleisesti maanparannusjärjestelmän kunnossapitoon, eikä siinä täsmennetä esimerkiksi maanparannusjärjestelmien vähimmäisvaatimuksia tai säädetä uusiin ojitusjärjestelmiin tehtävistä investoineista. Tarkasteltavana olevassa asiassa AS Tartu Agro teki ministeriön mukaan investointeja sopimuksessa vahvistetun määrän ilman, että valtio maksoi niistä korvausta. Vaikuttaa kuitenkin siltä, että näiden investointien määrä oli AS Tartu Agron ehdottama eikä AS Tartu Agrolle määrätty (vrt. johdanto-osan 77–79 kappale). Arviointilautakunnan pöytäkirjan mukaan AS Tartu Agron alkuperäinen tarjous vuokraksi oli 10 000 Viron kruunua (noin 639 euroa) vuodessa eli 3,24 Viron kruunua hehtaarilta (0,20 euroa/ha), minkä lisäksi tarjoukseen sisältyi 85 000 Viron kruunun (noin 5 432 euroa) maaveron maksaminen sekä enintään viiden miljoonan Viron kruunun (noin 320 000 euroa) vuotuisten investointien tekeminen (vrt. johdanto-osan 20 kappale). Rajoitettujen neuvottelujen jälkeen vuokra vahvistettiin alkuperäisessä tarjouksessa esitetylle tasolle (vrt. johdanto-osan 25 kappale) ja muut velvoitteet vahvistettiin seuraavasti: i) vuotuiset 400 000 Viron kruunun (noin 25 565 euroa eli 8,28 euroa/ha) investoinnit ojitusjärjestelmiin, ii) maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvät menot, joiden arvo on yhteensä 3 981 100 Viron kruunua (noin 254 444 euroa), ja iii) kaikkien verojen maksaminen (johdanto-osan 26 kappale). Lisäksi AS Tartu Agro väittää, että se investoi ojitusjärjestelmään vieläkin enemmän, nimittäin 3,57 kertaa enemmän, kuin vuokrasopimuksessa edellytettiin (vrt. johdanto-osan 78 kappale). Näin ollen tämä viittaa siihen, että ojitusjärjestelmiin tehtävien investointien määrä oli lähtöisin AS Tartu Agrolta ja että investointeja ei ehdottomasti edellytetty minkään lain perusteella eivätkä ne olleet yksin valtion määräämiä, varsinkin kun otetaan huomioon, että tarjouskilpailumenettely oli läpinäkymätön ja syrjivä sekä sisälsi ehtoja (vrt. johdanto-osan 130 kappale).

(144) Lisäksi tällaiset investoinnit tehdään pidemmäksi ajaksi kuin esimerkiksi kasvinsuojeluun ja epäorgaanisiin lannoitteisiin kohdistuvat investoinnit, jotka on tehtävä vuosittain. Samalla myös vuokralainen AS Tartu Agro hyötyi näistä investoinneista, jotka edistivät maan tehokkaampaa käyttöä. Komissio toteaa, että vuokrasopimuksen pitkän keston (25 vuotta) vuoksi näistä investoinneista oli huomattavasti hyötyä myös AS Tartu Agrolle, joka on maan käyttäjä. Tämä johtuu siitä, että maatalousmaan ojitus lisää yleisesti tuotannon arvoa ja mahdollistaa suurimman mahdollisen voiton viljellystä sadosta tuottajalle ([27]). Se lisää mahdollista satoa, mikä tarkoittaa, että hyvin ojitettu maa maksimoi viljelykasvien kasvunopeuden. Lisäksi ojitusjärjestelmä vähentää tuotannon muuttuvia kustannuksia, koska hyvin ojitettuun maahan tarvitaan vähemmän lannoitteita ja torjunta-aineita. Hyvin ojitettu maaperä mahdollistaa myös maatalouslaitteiden tehokkaan toiminnan, mikä vähentää esimerkiksi polttoaineen kulutusta ja sen seurauksena tuottajalle aiheutuvia kustannuksia. Komissio myöntää kuitenkin, että valtio vapautettiin joistakin kustannuksista (kunnossapito), jotka sen olisi muutoin pitänyt maksaa maanomistajana, mutta se hyötyi silti maan arvon mahdollisesta noususta. Komissio katsoo siksi, että ojitusjärjestelmään tehdyt investoinnit olisi otettava osittain huomioon valtion tuloina, toisin kuin menettelyn aloittamista koskevan päätöksen päätelmässä todetaan (vrt. menettelyn aloittamista koskevan päätöksen johdanto-osan 61 kappale). Edellä esitettyjen perustelujen pohjalta komissio katsoo, että jos ojitusjärjestelmiin tehdyistä investoinneista puolet lisätään ministeriön vuokratuloihin, se edustaa varovaista arviota ministeriön saamista ylimääräisistä vuokratuloista. Näin on erityisesti siksi, että näiden investointien yleiset hyödyt suosivat pääosin AS Tartu Agroa ja investointien määrä oli suurempi kuin lain edellyttämä määrä. Edellä esitetyn perusteella puolta vuotuisista investoinneista olisi pidettävä osana ministeriön vuokratuloja.

(145) Komissio katsoo kuitenkin, että maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvät menot ovat pääasiassa vuokralaisen edun mukaisia, koska ne liittyvät pääasiassa tuotantopanosten, kuten kasvinsuojelun (torjunta-aineet) sekä epäorgaanisten ja orgaanisten lannoitteiden, kustannuksiin (vrt. myös johdanto-osan 36 kappale). Yleensä näitä tuotantopanoksia käytetään kunakin kasvujaksona, ja niiden tyyppi riippuu viljellystä viljelykasvista. Näin ollen ne muodostavat osan AS Tartu Agron vuotuista tuotantoa ja hyödyttävät pohjimmiltaan vain AS Tartu Agroa, koska ne lisäävät esimerkiksi sen viljelemien kasvien tuottoa. Siksi komissio on eri mieltä Viron viranomaisten (johdanto-osan 62 kappale) ja AS Tartu Agron (johdanto-osan 80 ja 81 kappale) esittämistä perusteluista. Lisäksi jos valtio olisi päättänyt käyttää maata muihin tarkoituksiin (esim. talojen rakentamiseen lohkoille Tarton – Viron toiseksi suurimman kaupungin –läheisyyden vuoksi), torjunta-aineiden ja lannoitteiden

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

aiempi käyttö olisi vaikuttanut maan arvoon vain vähän. Lisäksi kun otetaan huomioon pitkä, 25 vuoden vuokra-aika, ensisijainen edunsaaja on maan käyttäjä – AS Tartu Agro. Kuten kantelija totesi, valtio ei myöskään tarkastanut, täyttikö AS Tartu Agro nämä velvoitteet (vrt. johdanto-osan 87 kappale). Edellä esitetyn perusteella komissio päättelee, että maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyviä menoja, joiden arvo on yhteensä noin 254 444 euroa, ei pitäisi katsoa osaksi valtion vuokratuloja.

(146) Verot eivät yleensä ole varsinaisia vuokratuloja, koska omaisuuden omistaja maksaa ne valtiolle. Tarkasteltavana olevassa asiassa AS Tartu Agro kuitenkin maksoi verot maanomistajan (valtio) puolesta, kuten sekä Viron viranomaiset että AS Tartu Agro perustelivat (johdanto-osan 63 ja 82–83 kappale), joten valtiolle ei koitunut omia menoja tästä kohdasta. Siksi AS Tartu Agron maksamien vuotuisten maaverojen arvo olisi laskettava osaksi ministeriön vuokratuloja, toisin kuin menettelyn aloittamista koskevassa päätöksessä (ks. menettelyn aloittamista koskevan päätöksen johdanto-osan 61 kappale) todetaan.

(147) Vaikka vuokraan lisätään edellä kuvatut osatekijät – puolet ojitusjärjestelmään tehdyistä investoinneista ja AS Tartu Agron maksamat verot – vuokra on silti markkinavuokraa alempi.

(148) Edellä esitetyn perusteella AS Tartu Agron maksama vuokra oli markkinahintaa alempi koko vuosien 2000 ja 2017 välisen jakson. Lisäksi komissio ottaa huomioon, että tarjouskilpailumenettely oli läpinäkymätön ja syrjivä sekä sisälsi ehtoja, ja päättelee siksi, että maan vuokraaminen ministeriöltä aiheutti edun AS Tartu Agrolle.

Valikoivuus

(149) Kuten tuomioistuin on todennut, kun kyse on yksittäisestä tuesta, taloudellisen edun toteaminen mahdollistaa lähtökohtaisesti sen, että toimenpide oletetaan valikoivaksi ([28]). Komissio on eri mieltä Viron viranomaisten esittämästä perustelusta, jonka mukaan toimenpide ei ollut valikoiva (johdanto-osan 66 kappale). Tältä osin toimenpiteestä koituu etua vain AS Tartu Agrolle, koska kyseinen julkinen maa vuokrattiin vain kyseiselle yritykselle (vrt. johdanto-osan 14 kappale). Päätös perustui tarjouskilpailumenettelyyn, joka oli läpinäkymätön ja syrjivä sekä sisälsi ehtoja (ks. johdanto-osan 110–130 kappale). Näin ollen valikoivuutta koskeva edellytys täyttyy.

Kilpailun vääristyminen ja vaikutus kauppaan

(150) Toimenpiteen täytyy vääristää kilpailua ja vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, jotta kyseessä olisi SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu valtiontuki.

(151) Tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan pelkästään se, että yrityksen kilpailukykyä vahvistetaan kilpaileviin yrityksiin verrattuna myöntämällä taloudellinen etu, jota se ei olisi muuten saanut tavanomaista toimintaansa harjoittamalla, tarkoittaa riskiä kilpailun vääristymisestä. Näin ollen kaikki AS Tartu Agrolle alennetun vuokran muodossa myönnetty tuki antaisi yritykselle mahdollisuuden lisätä tai ainakin jatkaa toimintaansa tuen seurauksena. Näin ollen tuki on omiaan rajoittamaan muiden yritysten mahdollisuuksia.

(152) Tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan yritykselle myönnetty tuki näyttää vaikuttavan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, jos yritys toimii markkinoilla, joilla käydään EU:n sisäistä kauppaa. Edunsaaja toimii maito-, liha- ja viljamarkkinoilla (vrt. johdanto-osan 10 kappale), joilla käydään sisäistä kauppaa. EU28-alueelle suuntautuvassa sisäisessä kaupassa Viron viennin arvo oli vuonna 2018 lihantuotannon osalta 51 miljoonaa euroa ja maidontuotannon osalta 177 miljoonaa euroa ([29]). Kyseiset alat ovat avoimia kilpailulle EU:n tasolla ja sen vuoksi herkkiä yhden tai useamman jäsenvaltion tuotantoa suosiville toimenpiteille. Toisin kuin Viron viranomaiset (johdanto-osan 66 kappale), komissio katsoo, että edellä mainittujen näkökohtien vuoksi toimenpide on omiaan vääristämään kilpailua ja vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

(153) Koska kaikki SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa määrätyt välttämättömät ehdot täyttyvät, komissio toteaa, että arvioinnin kohteena oleva toimenpide on valtiontukea. Näin ollen edun suuruus on määritettävä.

([28]) Ks. unionin tuomioistuimen tuomio 4.6.2015, komissio v. MOL, C-15/14 P, EU:C:2015:362, 60 kohta.
([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database

Edun suuruuden määrittäminen

(154) Edellä esitettyjen huomioiden perusteella arviot vuokrista vuosina 2000–2009 olisi määritettävä Uus Maan raportin pohjalta. Uus Maan raportin mukaan maatalousmaan vuokra Tartumaalla vuosina 2000–2004 oli 6–10 euroa hehtaarilta (vrt. johdanto-osan 33 kappale). Edellä esitetyn perusteella Uus Maan raporttiin perustuvaa vuotuista keskivuokraa (aritmeettinen keskiarvo) olisi verrattava AS Tartu Agron maksamaan vuosivuokraan vuosina 2000–2004.

(155) Vuosina 2005–2009 maatalousmaan vuokra Tartumaalla nousi 10–20 euroon hehtaarilta. Uus Maan raporttiin perustuvaa vuotuisten vuokrahintojen aritmeettista keskiarvoa olisi vastaavasti verrattava AS Tartu Agron maksamaan vuosivuokraan vuosina 2005–2009.

(156) Vuosina 2010–2014 vuokra oli Uus Maan raportin perusteella 25–60 euroa hehtaarilta. Vaihteluväli on melko suuri, joten vuotuisen markkinavertailuarvon määrittämiseen olisi käytettävä tilastokeskuksen saatavilla olevia keskivuokria (jotka koskevat maatalousmaan vuokraamista Virossa) (vrt. johdanto-osan 39 kappale, taulukko). Samoin vuosien 2015–2018 osalta olisi käytettävä tilastokeskuksen ilmoittamia keskimääräisiä vuosivuokria (jotka koskevat maatalousmaan vuokraamista Virossa).

(157) Lisäksi Viron viranomaiset toteavat, että vähintään 12,34 prosenttia vuokramaasta ei sovellu maataloustuotantoon (vrt. johdanto-osan 56 kappale). Komissio toteaa kuitenkin, ettei sopimuksessa täsmennetty, että jokin osa maasta ei sovellu maatalouteen. Sopimuskumppanit määrittäisivät yleensä omaisuuserien erityispiirteet sopimuksessa ja mukauttaisivat termien, kuten vuokran, käyttöä sen perusteella.

(158) Lisäksi kantelija on toimittanut tietoa lohkojen koosta ja käytöstä (vrt. johdanto-osan 88–91 kappale). Näistä tiedoista käy ilmi, että AS Tartu Agro on hakenut EU:n maataloustukea ja että sillä oli mahdollisuus saada lisätuloja maasta esimerkiksi myymällä puutavaraa (vrt. johdanto-osan 91 kappale). Esimerkkinä maataloustuen maksuista AS Tartu Agro sai vuonna 2010 maataloustukea 2 912,76 hehtaarille, mikä vastaa noin 95:tä prosenttia vuokrakohteesta. Komissio katsoo siksi, että vaikka kaikki lohkot eivät olleet kokonaan peltoa, peltoviljelyyn sopimattomasta maasta saattoi olla hyötyä muilla tavoin. Esimerkiksi metsämaata voitaisiin käyttää puutavaran tuotantoon, nurmea voitaisiin käyttää rehuntuotantoon ja siihen voitaisiin hakea EU:n maataloustukea ja lisäksi yhdystiet (vrt. johdanto-osan 56 kappale) tarjosivat arvokkaan suoran yhteyden lohkoille tuotoksen (esim. vehnä ja rehu) poiskuljettamista varten. Komissio ottaa huomioon, että on vaikea löytää luotettavia vertailuarvoja metsämaan, nurmen ja muun maa-alueen vuokraamista koskevista markkinahinnoista, ja toteaa siksi, että edun laskemisen perustana voitaisiin käyttää hehtaarimäärää, jonka osalta maksettiin maataloustukea. Maataloustukea maksettiin hehtaarimäärälle, joka muodosti noin 95–97 prosenttia vuokrakohteesta vuosina 2004–2018.

(159) Lisäksi Viron viranomaiset väittävät, että vain muutamat maataloustuottajat olivat kiinnostuneita vuokraamaan yli 3 000 hehtaaria maatalousmaata (ks. johdanto-osan 57 kappale). Tältä osin komissio katsoo, että Viron viranomaiset olisivat voineet vuokrata maan erillisinä lohkoina. Maa oli jo jaettu 23 erilliseen lohkoon, jotka olisi voitu vuokrata erikseen. Lisäksi mahdollisten vaatimukset täyttävien tarjoajien lukumäärää rajoitettiin entisestään ehdolla, jonka mukaan AS Tartu Agron maataloustuotantoa olisi jatkettava.

(160) Viron viranomaiset väittävät myös, että tarjouskilpailun tulosta rajoittivat olemattomat vuokramarkkinat. Uus Maan raportin mukaan markkinatilanne oli epävakaa, mutta maatalousmaan käytöstä tehtiin silti lyhytaikaisia vuokrasopimuksia. Näin ollen yksityinen markkinasijoittaja olisi markkinatilanteen perusteella asettanut lyhyemmän vuokra-ajan kuin 25 vuotta.

(161) Viron viranomaiset katsovat lisäksi, että vuokratuloja arvioitaessa olisi otettava huomioon kaikki vuokralaisen velvoitteet eli i) vuotuiset investoinnit ojitusjärjestelmään, ii) maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvät menot ja iii) verojen maksaminen (vrt. johdanto-osan 26 kappale).

(162) Komissio voi hyväksyä tämän väitteen vuotuisten ojitusjärjestelmään tehtyjen investointien osalta (johdanto-osan 36, 60 ja 79 kappale), kuten johdanto-osan 143 ja 144 kappaleessa kuvataan. Näin ollen puolet vuokrasopimuksessa vahvistettujen vuotuisten investointien arvosta olisi luettava osaksi vuokratuloja. Arvio vaikuttaa varovaiselta sen perusteella, että maanparannusjärjestelmän kunnossapito oli lainsäädännön mukaan maanomistajan velvoite (vrt. johdanto-osan 143 ja 144 kappale); vuokrasopimuksen pitkän keston (25 vuotta) vuoksi näistä investoinneista oli kuitenkin pääosin hyötyä AS Tartu Agrolle, joka on maan käyttäjä.

(163) Komissio katsoo kuitenkin, että maan kunnossapitoon ja maaperän laadun parantamiseen liittyvät menot ovat pääasiassa vuokralaisen edun mukaisia, koska ne liittyvät pääasiassa tuotantopanosten, kuten kasvinsuojelun (torjunta-aineet) sekä epäorgaanisten ja orgaanisten lannoitteiden, kustannuksiin, kuten johdanto-osan 145 kappaleessa todetaan, eikä niitä tulisi pitää valtion vuokratuloina.

(164) Verot eivät yleensä ole varsinaisia vuokratuloja, koska omaisuuden omistaja maksaa ne valtiolle. Tarkasteltavana olevassa asiassa AS Tartu Agro kuitenkin maksoi maaverot maanomistajan (valtio) puolesta, kuten johdanto-osan 146 kappaleessa todetaan, ja AS Tartu Agron maksamien vuotuisten maaverojen arvo olisi näin ollen laskettava osaksi ministeriön vuokratuloja.

(165) Edellä esitetyn perusteella eduksi lasketaan vuokran markkina-arvoa koskevien vuotuisten arvioiden (vrt. johdanto-osan 154–156 kappale) ja ministeriölle tosiasiassa maksetun vuokran välinen ero. Lisäksi todelliseen vuokraan olisi lisättävä puolet AS Tartu Agron ojitusjärjestelmään tekemien vuotuisten investointien arvosta sekä AS Tartu Agron maanomistajan puolesta maksamat maaverot, kuten johdanto-osan 162–164 kappaleessa esitetään. Vuokrakohteen koon osalta edun laskemisen perustana olisi käytettävä hehtaarimäärää, jonka osalta maksettiin maataloustukea (vrt. johdanto-osan 158 kappale).

5.2 **Toimenpiteen luokittelu voimassa olevaksi tai uudeksi tueksi**

(166) Ministeriön ja AS Tartu Agron välinen vuokrasopimus tehtiin vuonna 2000, joten se oli voimassa ennen Viron liittymistä Euroopan unioniin. Se ei kuitenkaan täytä ehtoja, joiden mukaan se voitaisiin katsoa voimassa olevaksi tueksi, sellaisina kuin ehdot on määritelty neuvoston asetuksen (EU) 2015/1589 ([30]) 1 artiklan b alakohdassa luettuna yhdessä Tšekin, Viron, Kyproksen, Latvian, Liettuan, Unkarin, Maltan, Puolan, Slovenian ja Slovakian liittymisasiakirjan ([31]) liitteen IV kanssa. Liitteessä IV olevan 4 jakson (Maatalous) 4 kohdan mukaan tukitoimenpide on annettava komissiolle tiedoksi neljän kuukauden kuluessa liittymispäivästä, jotta se voidaan katsoa voimassa olevaksi tueksi, ja kaikki muu tuki katsotaan uudeksi tueksi. Koska tällaista tiedoksiantoa ei tehty, nykyinen toimenpide on asetuksen (EU) 2015/1589 1 artiklan c alakohdassa tarkoitettua uutta tukea vuodesta 2000 alkaen.

5.3 **Tuen soveltuvuus sisämarkkinoille**

(167) SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan kuuluva toimenpide on yleensä soveltumaton sisämarkkinoiden, jollei siihen voida soveltaa jotakin SEUT-sopimuksessa tarkoitettua poikkeusta. SEUT-sopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaan tukea voidaan pitää sisämarkkinoille soveltuvana, jos sillä edistetään tietyn taloudellisen toiminnan tai talousalueen kehitystä ja jos se ei muuta kaupankäynnin edellytyksiä yhteisen edun kanssa ristiriitaisella tavalla. Jotta tätä poikkeusta voitaisiin soveltaa, tuen on täytettävä asiaankuuluvat unionin valtiontukisäännöt.

(168) Valtiontuen sääntöjenvastaisuuden arvioinnissa sovellettavien sääntöjen määräytymisestä annetun komission ilmoituksen ([32]) mukaan asetuksen (EU) 2015/1589 1 artiklan f kohdassa tarkoitettu sääntöjenvastainen tuki on arvioitava tuen myöntämishetkellä voimassa olevien sääntöjen ja suuntaviivojen mukaisesti.

(169) Koska tuki myönnettiin vuonna 2000 ja vuokrasopimuksen ehtoja muutettiin useita kertoja (vrt. johdanto-osan 27 kappale), tätä toimenpidettä on tarkasteltava vuosiksi 2000–2006 annettujen maa- ja metsätalousalan valtiontukea koskevien yhteisön suuntaviivojen ([33]) ja niiden jälkeen annettujen suuntaviivojen perusteella. Komissio katsoo, että tätä toimenpidettä ei voida julistaa sisämarkkinoille soveltuvaksi vuosina 2000–2006 sovellettujen suuntaviivojen perusteella. Toimenpidettä ei voida julistaa sisämarkkinoille soveltuvaksi myöskään vuosiksi 2007–2013 annettujen maa- ja metsätalousalan valtiontukea koskevien suuntaviivojen ([34]) eikä maa- ja metsätalousalan ja maaseutualueiden valtiontuesta vuosina 2014–2020 annettujen Euroopan unionin suuntaviivojen ([35]) perusteella.

([30]) Neuvoston asetus (EU) 2015/1589, annettu 13 päivänä heinäkuuta 2015, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan soveltamista koskevista yksityiskohtaisista säännöistä (EUVL L 248, 24.9.2015, s. 9).

([31]) EUVL L 236, 23.9.2003, s. 17.

([32]) EYVL C 119, 22.5.2002, s. 22.

([33]) EYVL C 28, 1.2.2000, s. 2.

([34]) EUVL C 319, 27.12.2006, s. 1.

([35]) EUVL C 204, 1.7.2014, s. 1. Muutettu seuraavissa painoksissa julkaistuilla ilmoituksilla: EUVL C 390, 24.11.2015, s. 4; EUVL C 139, 20.4.2018, s. 3; EUVL C 403, 9.11.2018, s. 10.

(170) Perusteettoman alhaisten maanvuokrien muodossa myönnetty valtiontuki on yleisesti ottaen toimintatukea siinä mielessä, että se vähentää edunsaajan tavanomaisia toimintakustannuksia. Toimintatukea pidetään ensi näkemältä sisämarkkinoille soveltumattomana erityisesti SEUT-sopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla ([36]).

(171) Joka tapauksessa ei ole riittävällä tavalla osoitettu, että toimenpide oli tarpeen ja oikeassa suhteessa yhteisen edun mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Viro ei esittänyt lainkaan perusteluja sisämarkkinoille soveltuvuudesta, ja tarkasteltava toimenpide on joka tapauksessa katsottava toimintatueksi. Siksi komissio ei ole havainnut lainkaan perusteita, joiden mukaan tuki voitaisiin julistaa sisämarkkinoille soveltuvaksi SEUT-sopimuksen 107 artiklan 3 kohdan perusteella.

(172) Näin ollen komissio päättelee, että maan vuokraaminen ministeriöltä AS Tartu Agrolle on valtiontukea ja että se on sääntöjenvastaista ja sisämarkkinoille soveltumatonta SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan perusteella.

6. **TAKAISINPERINTÄ**

(173) Koska tuki on sääntöjenvastaista ja sisämarkkinoille soveltumatonta, Viron tasavallan olisi lopetettava toimenpide ja perittävä myönnetty tuki takaisin AS Tartu Agrolta, ellei tukea ole myönnetty johonkin tiettyyn hankkeeseen, joka myöntämishetkellä täytti kaikki ryhmäpoikkeusasetuksen, vähämerkityksistä tukea koskevan asetuksen tai komission hyväksymän tukiohjelman ehdot.

(174) Lisäksi tuki on perittävä takaisin, jotta voidaan palauttaa tilanne, joka vallitsi markkinoilla ennen tuen myöntämistä. Asetuksen (EU) 2015/1589 17 artiklassa komission toimivaltuuksiin periä tuki takaisin sovelletaan kymmenen vuoden vanhentumisaikaa, jäljempänä 'vanhentumisaika'. Vanhentumisaika alkaa päivästä, jona sääntöjenvastainen tuki on myönnetty tuen saajalle Tarkasteltavana olevan toimenpiteen osalta ministeriön ja AS Tartu Agron välinen maatalousmaan vuokraamista koskeva sopimus allekirjoitettiin 16 päivänä marraskuuta 2000 (vrt. johdanto-osan 24 kappale).

(175) Asetuksen (EU) 2015/1589 17 artiklassa säädetään kuitenkin, että sääntöjenvastaista tukea koskevat komission toimet tai jäsenvaltion komission pyynnöstä toteuttamat toimet keskeyttävät vanhentumisajan. Komissio otti tässä yhteydessä ensimmäisen kerran yhteyttä Viron viranomaisiin tästä toimenpiteestä 14 päivänä elokuuta 2014. Vastaanotettuaan kantelun 24 päivänä heinäkuuta 2014 komissio toimitti kantelun Viron viranomaisille ja pyysi niitä toimittamaan tietoja ja esittämään huomautuksia kantelijan esittämiin väitteisiin (vrt. johdanto-osan 1 kappale). Näin ollen komission kyseisenä ajankohtana toteuttamat toimet keskeyttivät vanhentumisajan.

(176) Näin ollen AS Tartu Agron saama tuki olisi perittävä takaisin 14 päivästä elokuuta 2004 alkaen. Takaisinperittävä määrä olisi laskettava johdanto-osan 154–165 kappaleessa kuvatulla tavalla. Tästä määrästä on maksettava korkoa, joka lasketaan komission asetuksen (EY) N:o 794/2004 ([37]) 9 artiklan mukaisesti, 14 päivästä elokuuta 2004 siihen saakka, kun tuen takaisinperintä on saatettu loppuun.

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Viro on myöntänyt sääntöjenvastaisesti valtiontukea AS Tartu Agrolle vuokraamalla sille maatalousmaata hintaan, joka on markkinahintaa alempi, ja rikkonut siten SEUT-sopimuksen 108 artiklan 3 kohtaa.

2 artikla

Tuki ei ole valtiontukea, jos se myöntämishetkellä täytti tuen myöntämisen aikaan sovelletun neuvoston asetuksen (EY) N:o 994/98 ([38]) 2 artiklan edellytykset.

([36]) Asia C-156/98 Saksa v. komissio, EU:C:2000:467, 30 kohta; yhdistetyt asiat C-71/09 P, C-73/09 P ja C-76/09 P Comitato "Venezia vuole vivere" v. komissio, ECLI:EU:C:2011:368, 136 kohta; ja asia T-459/93 Siemens v. komissio, EU:T:1995:100, 48 kohta.

([37]) Komission asetus (EY) N:o 794/2004, annettu 21 päivänä huhtikuuta 2004, Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 93 artiklan soveltamista koskevista yksityiskohtaisista säännöistä annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 659/1999 täytäntöönpanosta (EUVL L 140, 30.4.2004, s. 1).

([38]) Neuvoston asetus (EY) N:o 994/98, annettu 7 päivänä toukokuuta 1998 , Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta tiettyihin valtion monialaisen tuen muotoihin (EYVL L 142, 14.5.1998, s. 1).

3 artikla

Edellä 1 artiklassa tarkoitetun toimenpiteen nojalla myönnetty yksittäinen tuki, joka tuen myöntämishetkellä täytti komission asetuksessa (EU) N:o 702/2014 ([39]) tai jossakin muussa hyväksytyssä ja tuolloin voimassa olleessa tukiohjelmassa säädetyt edellytykset, soveltuu sisämarkkinoille enintään kyseiseen tukimuotoon sovellettaviin tuen enimmäisintensiteetteihin saakka.

4 artikla

1. Viron tasavallan on perittävä 1 artiklassa tarkoitettu tuki takaisin AS Tartu Agrolta.

2. Takaisinperittävästä tuesta on maksettava korkoa siitä lähtien, kun tuki saatettiin AS Tartu Agron käyttöön, sen tosiasialliseen takaisinperintään asti.

3. Takaisinperittäviä määriä koskeva korko on laskettava korkoa korolle -menetelmällä asetuksen (EY) N:o 794/2004 V luvun ja asetuksen (EY) N:o 794/2004 muuttamisesta annetun komission asetuksen (EY) N:o 271/2008 ([40]) mukaisesti.

5 artikla

1. Edellä 1 artiklassa tarkoitettujen tukiohjelmien nojalla myönnetty tuki on perittävä takaisin välittömästi ja tehokkaasti.

2. Viron tasavallan on huolehdittava siitä, että tämä päätös pannaan täytäntöön neljän kuukauden kuluessa sen tiedoksi antamisesta.

6 artikla

1. Viron tasavallan on toimitettava kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksi antamisesta seuraavat tiedot:

tuen saaneelta AS Tartu Agrolta takaisinperittävä kokonaismäärä (pääoma ja korko), joka ei kuulu vähämerkityksistä tukea koskevan säännön, asetuksen (EU) N:o 702/2014 tai minkään muun hyväksytyn tukiohjelman piiriin.

2. Viron tasavallan on ilmoitettava komissiolle tämän päätöksen täytäntöön panemiseksi toteutettavien kansallisten toimenpiteiden edistymisestä siihen saakka, kunnes 1 artiklassa tarkoitetun tuen takaisinperintä on saatettu loppuun. Sen on komission pyynnöstä toimitettava välittömästi tiedot toimenpiteistä, jotka on jo toteutettu ja joita suunnitellaan tämän päätöksen noudattamiseksi.

7 artikla

Tämä päätös on osoitettu Viron tasavallalle.

Tehty Brysselissä 24 päivänä tammikuuta 2020.

Komission puolesta
Margrethe VESTAGER
Johtava varapuheenjohtaja

([39]) Komission asetus (EU) N:o 702/2014, annettu 25 päivänä kesäkuuta 2014 , tiettyjen maa- ja metsätalousalan ja maaseutualueiden tukimuotojen toteamisesta sisämarkkinoille soveltuviksi Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan mukaisesti (EUVL L 193, 1.7.2014, s. 1).

([40]) Komission asetus (EY) N:o 271/2008, annettu 30 päivänä tammikuuta 2008, Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 93 artiklan soveltamista koskevista yksityiskohtaisista säännöistä annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 659/1999 täytäntöönpanosta annetun asetuksen (EY) N:o 794/2004 muuttamisesta (EUVL L 82, 25.3.2008, s. 1).