HATÁROZATOK

A BIZOTTSÁG (EU) 2021/104 HATÁROZATA

(2020. január 24-i)

az AS Tartu Agro részére nyújtott, SA. 39182 (2017/C) (korábbi 2017/NN) (korábbi 2014/CP) számú állítólagos jogellenes támogatásról

(az értesítés a C(2020) 252. számú dokumentummal történt)

(Csak az észt nyelvű szöveg hiteles)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 108. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra és különösen annak 62. cikke (1) bekezdésének a) pontjára,

miután az EUMSZ 108. cikke (2) bekezdésének megfelelően az érintett feleket felkérte észrevételeik megtételére ([1]),

mivel:

1. ELJÁRÁS

(1) A Bizottság 2017. február 27-én az Európai Unió működéséről szóló szerződés (EUMSZ) 108. cikkének (2) bekezdésében meghatározott eljárás megindításáról döntött a fent említett ügyre vonatkozóan (a továbbiakban: „az eljárás megindításáról szóló határozat"). Az eljárás megindításáról szóló határozat azon a panaszon alapult, amelyet a panaszos által 2014. július 24-én a Bizottságnak benyújtott és a Bizottság által 2014. július 28-án iktatott levél tartalmazott azzal az állítólagos jogellenes állami támogatással kapcsolatban, amelyet a Vidékfejlesztési Minisztérium (korábban észt Mezőgazdasági Minisztérium) nyújtott az AS Tartu Agro (AS Tartu Agro) részére. A Bizottság 2014. augusztus 14-én továbbította a panaszt az észt hatóságok részére, és felkérte őket arra, hogy nyújtsanak be tájékoztatást és észrevételeket a panaszos állításaival kapcsolatban. Az észt hatóságok a kért tájékoztatást 2014. október 3-án bocsátották rendelkezésre.

(2) Az eljárás megindításáról szóló bizottsági határozatot közzétették az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* ([2]). A Bizottság felhívta az érdekelt feleket, hogy tegyék meg észrevételeiket.

(3) 2017. április 21-én az észt hatóságok benyújtották az észrevételeiket.

(4) A Bizottsághoz az érdekelt felektől két alkalommal érkeztek észrevételek. Ezeket az észrevételeket a Bizottság 2017. május 10-én (a panaszos észrevételeit) és 2017. május 12-én (az AS Tartu Agro észrevételeit) továbbította az észt hatóságoknak. Az észt hatóságok 2018. június 28-án nyújtották be a panaszos levelével kapcsolatos észrevételeiket.

(5) 2017. június 11-én a panaszos további észrevételeket nyújtott be, amelyek öt mellékletből álltak. Mivel ezek közül három mellékletet nem lehetett megnyitni, a panaszos 2017. június 19-én ismételten benyújtotta őket. Ezeket az észrevételeket a Bizottság 2017. július 3-án továbbította az észt hatóságoknak. Az észt hatóságok 2017. július 21-én megküldték észrevételeiket.

([1]) Felhívás észrevételek benyújtására az EUMSZ 108. cikkének (2) bekezdése szerint, SA.39182 (2017/C) (korábbi 2017/NN) (korábbi 2014/CP) számú állami támogatás – Állítólagos jogellenes támogatás az AS Tartu Agro részére (HL C 103., 2017.4.1., 4. o.).

([2]) Lásd az 1. lábjegyzetet.

(6) Az AS Tartu Agro 2017. augusztus 30-i levelével lépett kapcsolatba a Bizottsággal, és 2017. szeptember 11-én kapott választ.

(7) A panaszos 2018. január 9-i, 2019. január 30-i és 2019. július 14-i leveleivel lépett kapcsolatba a bizottsági szolgálatokkal, amelyek 2018. február 7-i, 2019. március 1-jei és 2019. július 17-i leveleikben adtak választ.

(8) 2019. február 7-én telekonferenciát tartottak az észt hatóságokkal.

(9) A Bizottság 2019. február 15-én kiegészítő tájékoztatást kért az észt hatóságoktól, amire az észt hatóságok 2019. április 17-én válaszoltak.

2. **LEÍRÁS**

2.1. **A kedvezményezett**

(10) Az AS Tartu Agro („AS Tartu Agro” vagy eredetileg „tartui állami gazdaság”) korlátolt felelősségű társaság, amely tejet, húst és gabonaféléket állít elő. Az eladásból származó jövedelem 2017-ben *[…* (*)] millió EUR volt. Az előállított tej mennyisége 2017-ben *[…]* tonna volt (ami az eladásból származó jövedelem *[…]*%-a, azaz *[…]* millió EUR). Az előállított szarvasmarha mennyisége 2017-ben *[…]* volt. A gabonafélék gyártása *[…]* tonnát tett ki. 2017-ben az AS Tartu Agro 126 főt foglalkoztatott. Az AS Tartu Agro nettó jövedelme 2017-ben 1,1 millió EUR volt.

(11) Az AS Tartu Agro egy állami gazdaság jogutódja, amelyet az Észt Legfelsőbb Tanács 1992. évi határozata hozott létre ([3]) vetőmagtermesztés és állatállománnyal kapcsolatos kutatás céljából. 1997-ben az állami gazdaság az AS Tartu Agro nevű korlátolt felelősségű állami társasággá alakult.

(12) 2001 augusztusában az állam úgy határozott, hogy eladja az AS Tartu Agróban fennálló részvényeit. 2001. október 2-án egy meghívásos közbeszerzési eljárás alapján az AS Tartu Agrót eladták az OÜ Tartlandnek.

2.2. **Az intézkedés**

(13) A panaszos szerint a Minisztérium jogellenes állami támogatást nyújtott az AS Tartu Agro részére azáltal, hogy 2000 óta a piaci ár alatt adott bérbe mezőgazdasági területet Tartumaában („az intézkedés”).

(14) A Minisztérium és az AS Tartu Agro 2000. november 16-án bizonyos mezőgazdasági parcellákra vonatkozó bérleti szerződést kötött (az eljárás megindításáról szóló határozat (8) preambulumbekezdése). A dél-észtországi Tähtvere községben, Tartu megyében található parcellák területe 3 089,17 hektár („ha”) volt. A terület az Észt Köztársaság tulajdonában állt. Az AS Tartu Agro 2001. évi felvásárlásakor az OÜ Tartland átvette a bérleti szerződést.

(15) A bérleti szerződés AS Tartu Agróval való megkötésére vonatkozó döntés egy meghívásos közbeszerzési eljárás eredményén alapult. Az eljárás során az előzetesen kiválasztott ajánlattevők listáját a hivatalosan közzétett pályázati kiírásban („pályázati kiírás”) megadott kiválasztási kritériumok alapján kellett meghatározni. Ezt követően az előzetesen kiválasztott ajánlattevők jogosulttá váltak arra, hogy a bérleti szerződésbe foglalandó további feltételekről tárgyaljanak („meghívásos tárgyalás”).

(16) A közbeszerzési eljárást a Minisztérium kérésére 2000. július 6-án közzétették a hivatalos közlemények tárában. A bérleti szerződés tárgya a (14) preambulumbekezdésben hivatkozott mezőgazdasági terület volt. A pályázati kiírás előírta azt a feltételt, hogy az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell. Az ajánlatok benyújtásának határideje 2000. július 26. volt.

(17) A pályázati kiírás előírta, hogy a résztvevőknek be kell nyújtaniuk (i) a pályázati anyagukat, (ii) 1 000 észt korona („EEK”) összegű részvételi díj befizetéséről szóló bizonylatot, (iii) a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot, továbbá (iv) egy üzleti tervet („kiválasztási kritériumok”).

(18) Két vállalkozás nyújtott be ajánlatot: az AS Tartu Agro és az Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) A meghívásos tárgyalásra jogosult ajánlattevőkről szóló döntés meghozatalára 2000. július 27-én került sor. Az értékelő bizottság értékelte a benyújtott ajánlatokat, és jegyzőkönyvet készített az értékelés eredményéről. A jegyzőkönyv ([4]) szerint a bizottság úgy határozott, hogy a tárgyalásokat az AS Tartu Agróval lehet megkezdeni, és a második ajánlattevőt, az Aiu Põllumajanduse OÜ-t kizárta a további tárgyalásokból.

(*) Bizalmas információk.

([3]) Az Észt Köztársaság Legfelsőbb Tanácsának határozata, RT 1992, 36, 475.

([4]) Az értékelő bizottság 2000. július 27-i ülésének jegyzőkönyve.

(20) Az értékelő bizottság ülésének jegyzőkönyve szerint az AS Tartu Agro benyújtotta a pályázati kiírásban előírt dokumentumokat (vö. a (17) preambulumbekezdéssel). A bérleti díjra vonatkozó ajánlat évi 10 000 EEK volt (kb. 639 EUR), azaz 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Az AS Tartu Agro ezenkívül felajánlotta, hogy 85 000 EEK (kb. 5 432 EUR) földadót fizet, és évente legalább 5 millió EEK (kb. 320 000 EUR) értékű beruházást végez. Az AS Tartu Agro azt javasolta, hogy a bérleti szerződést 10-25 évre kössék meg.

(21) Ezenkívül az értékelő bizottság ülésének jegyzőkönyve szerint a második ajánlattevő, az Aiu Põllumajanduse OÜ szintén benyújtotta a pályázati anyagát. A pályázati anyagból hiányzott azonban a társaság igazgatóságának a közbeszerzésen való részvételre irányuló határozata, valamint az Észt Központi Kereskedelmi Kamaránál korlátolt felelősségű társaságként történő bejegyzésre vonatkozó nyilvántartási igazolás. Az üzleti terv továbbá nem felelt meg bizonyos követelményeknek az elemzés és a tervek tekintetében. A bérleti díjra vonatkozó ajánlat évi 200 EEK (kb. 12,78 EUR) volt.

(22) Ezen indokok miatt született a döntés, miszerint az Aiu Põllumajanduse OÜ-t ki kell zárni, és az AS Tartu Agróval lehet tárgyalásokat kezdeményezni.

(23) A tárgyalásokra tekintettel az AS Tartu Agrónak be kellett nyújtania az éves beruházás mértékére vonatkozó ismertetést, beleértve az éves beruházások részletes listáját.

2.3. **A bérleti szerződés**

(24) A Minisztérium és az AS Tartu Agro 2000. november 16-án 25 évre szóló bérleti szerződést kötött.

(25) A bérleti díj 10 000 EEK volt (kb. 639 EUR), azaz 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) A bérleti szerződés alapján az AS Tartu Agrónak fedeznie kellett a parcellák karbantartásának és fejlesztésének költségeit, beleértve a (i) vízelvezető rendszerbe való éves beruházást, amelynek értéke 400 000 EEK (kb. 25 565 EUR, 8,28 EUR/ha) volt; (ii) a terület karbantartásának és a talajminőség javításának költségeit összesen 3 981 100 EEK (kb. 254 444 EUR) értékben, beleértve az olyan költségeket, mint a növényvédelemmel (820 000 EEK), a szerves és műtrágya használatával (összesen 3 100 000 EEK), a meszezéssel (20 000 EEK), valamint az útszéli karbantartással (41 000 EEK) járó kiadások, valamint (iii) az összes adó megfizetését.

(27) A bérleti szerződést számos alkalommal módosították (az eljárás megindításáról szóló határozat (24) és (25) preambulumbekezdése). A bérleti díjat háromszor módosították: 2005. január 14-én 80 000 EEK-ra (5 113 EUR), 2007. március 21-én 250 000 EEK-ra (15 978 EUR) és 2009. május 12-én 416 600 EEK-ra (26 626 EUR), 136 EEK/ha-ra (8,69 EUR/ha) növelték. A bérleti szerződés jelenleg is érvényes.

2.4. **A szakértői jelentés**

(28) A bérelt terület tekintetében az észt hatóságok 2016. február 1-jén jelentést nyújtottak be az észtországi mezőgazdasági területek bérleti díjai független szakértő általi értékelésének eredményéről, amely jelentést egy magántulajdonban lévő ingatlanvállalat, az Uus Maa Tartu büroo OÜ készítette („az Uus Maa jelentése"). Az Uus Maa jelentése a bérleti szerződés tárgyát képező 23 parcellát értékelte.

(29) A jelentés szerint a parcellák talajminősége az általános észtországi talajminőséghez képest átlagos. Valamennyi parcella közvetlen közúti hozzáféréssel rendelkezik. A parcellákra nem vonatkoznak korlátozó tényezők (pl. nincs számos villanyoszlop, vizes vagy erdővel fedett terület), amelyek jelentősen hátráltatnák a mezőgazdasági termelési kapacitást.

(30) A jelentéshez alkalmazott értékelés az értékesítés összehasonlításán alapuló megközelítés volt, nevezetesen az a módszer, amely az ingatlant más, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal hasonlítja össze.

(31) Az Uus Maa jelentése szerint a Tartumaában található mezőgazdasági területek bérleti díja 6-10 EUR/ha körül mozgott 2000–2004 között. Észtország 2004. évi EU-s csatlakozása és a mezőgazdasági támogatások elérhetővé válása előtt kevés bérleti szerződés létezett a művelés alatt álló területek tekintetében. A meglévő bérleti szerződések jellemzően általános nyelvezettel voltak megfogalmazva, és konkrétumok általában nem szerepeltek a feltételek között. A szerződéseket jellemzően öt évre írták alá, és nem tartalmazták a bérleti díj éves emelését. A tőzeges területekre, a polderekre és az árterületekre (azaz az „egyéb földterületekre") nem fizettek bérleti díjat; ezek nem a bérleti piacra való ingatlanok voltak.

(32) 2005–2009 között a Tartumaában található mezőgazdasági területek éves bérleti díja 10-20 EUR/ha-ra emelkedett. A bérleti szerződések egyre inkább tartalmaztak a parcella karbantartásával, például a vízelvezető rendszer karbantartásával kapcsolatos rendelkezéseket. Mindazonáltal a trágyahasználatot, a meszezést és az útszéli karbantartást nem szabályozták a bérleti szerződések, mivel ezek a tevékenységek jellemzően a bérlő felelősségi körébe tartoztak, és a termelési tevékenysége részét képezték. A bérleti szerződések időtartama általában 5 év volt. Ezen időszak alatt a szerződések jellemzően nem írtak elő a bérleti díj növelésére vonatkozó együtthatót, és az egyéb földterületekre nem fizettek bérleti díjat.

(33) 2010–2014 között az éves bérleti díjak tovább emelkedtek, 25-60 EUR/ha között mozogtak. A bérleti szerződések egyre inkább előírták a bérleti díj 5 %-os éves emelkedését. Ezenkívül a talajminőség megőrzése érdekében tartalmaztak olyan rendelkezéseket, amelyek a földhasználatot szabályozzák, például az agrártechnológiai követelmények betartásával kapcsolatban. A bérleti szerződések általános időtartama 5 év volt. Megjelent az egyéb földterületekre vonatkozó bérleti piac is, az éves bérleti díj körülbelül 10 EUR/ha volt.

(34) Ezenkívül az Uus Maa jelentése a bérleti szerződés szerint az AS Tartu Agro által teljesítendő egyéb kötelezettségekre, például az adók megfizetésére, a parcellák karbantartására és fejlesztésére vonatkozó értékelést is tartalmaz (vö. a (26) preambulumbekezdéssel). A jelentés szerint a 2000-es évek elején kötött bérleti szerződések meglehetősen kezdetlegesek és általános nyelvezetűek voltak. Csupán az árra és a fizetési feltételekre korlátozódtak, és nem határoztak meg a bérlőkre vonatkozó konkrét kötelezettségeket.

(35) A későbbiekben (főleg 2005 után) a bérleti szerződések az ingatlanadó és a bérléshez kapcsolódó egyéb adók bérlő általi megfizetésére irányuló kötelezettséggel egészültek ki. A vízelvezető rendszerek és az útszéli területek karbantartása (alapvető karbantartás) magától értetődően a bérlő mint használó és kedvezményezett kötelezettségeként szerepelt a szerződésekben.

(36) Az Uus Maa jelentése szerint az új vízelvezető rendszer kiépítése a tulajdonos eszközeibe való beruházás. Az ilyen beruházás jelentős kiadás a bérleti díj megfizetése mellett, ezért általában külön szerepel a bérleti szerződésekben. 2010–2011-ben egyre inkább megjelentek a bérleti szerződésekben a földterület meghatározott használatára és az agronómiailag körültekintő magatartásra vonatkozó rendelkezések. Az ilyen rendelkezéseket nem pénzben fejezik ki, hanem általános nyelvezettel, és minden bérlő maga dönti el, hogyan kívánja végrehajtani azokat a termelt növény típusától, valamint a bérelt terület helyétől és jellegétől függően.

(37) Az Uus Maa jelentése ennek értelmében megállapította, hogy nem volt jellemző olyan kötelezettségekkel kiegészíteni a bérleti szerződéseket, mint amelyek az AS Tartu Agróra vonatkoztak, nevezetesen a karbantartási rendszerekbe való beruházásra vagy a területnek a növényvédelemmel és/vagy szerves vagy műtrágyával járó költségek formájában történő fejlesztésére vonatkozó, pénzben kifejezhető rendelkezések. Az Uus Maa jelentése egyébiránt nem foglalkozik az AS Tartu Agro és a Minisztérium közötti bérleti szerződéssel annak hossza és a bérbe adott hektárok száma tekintetében, leszámítva, hogy kijelenti, hogy a szerződés időtartamára tekintettel fontos volt a meghatározott cél érdekében történő földhasználat megőrzése, különös tekintettel a talaj termőképességére.

(38) Végezetül az Uus Maa jelentése megállapította, hogy az eszköz likviditása tekinthető túl magasnak, figyelembe véve a terület helyét, méretét és állapotát, azonban rámutatott arra, hogy az értékelés eredménye közepes pontosságú, és a tényleges piaci bérleti díj +/-20 %-kal eltérhet az Uus Maa jelentésében szereplőtől (vö. a (29)–(37) preambulumbekezdéssel).

2.5. **A piaci árak egyéb forrásai**

(39) 2019. április 17-én az észt hatóságok benyújtották az Észt Statisztikai Hivatal („Statisztikai Hivatal”) statisztikai adatait a mezőgazdasági területek piaci bérleti díjaira vonatkozólag. A Statisztikai Hivatal 2009 óta teszi közzé a mezőgazdasági területek bérleti díjait. A Statisztikai Hivatal állami szerv, amely nemzeti statisztikákat gyűjt és tesz közzé, beleértve többek közt a hasznosított mezőgazdasági területek hektáronkénti bérleti díját. A Statisztikai Hivatal által a mezőgazdasági területek bérleti díjával kapcsolatban alkalmazott statisztikai módszertan az Eurostat által elfogadott módszeren alapul ([5]). Az alábbiakban ismertetett bérleti díjak a statisztikai átlagok.

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

1. táblázat

A mezőgazdasági területek bérleti díja (EUR/ha)

Megye	Területtípus	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Észtország teljes területe	Mezőgazdasági összesen	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Szántóföld					43	50	55	54	60
	Állandó gyepterület					30	38	38	40	47
Tartu	Mezőgazdasági összesen					50	56	63	61	
megye	Szántóföld					52	58	65	61	
	Állandó gyepterület					39	44	45	62	

Forrás: www.stat.ee

2.6. **Az eljárás megindításának okai**

(40) Az eljárás megindításáról szóló határozatában a Bizottság nem tudta kizárni, hogy a vizsgált intézkedés az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett állami támogatást foglal magában. A Bizottság konkrétabban kétségbe vonta, hogy az AS Tartu Agro által fizetett bérleti díj nem volt-e a piaci ár alatt, ezáltal gazdasági előnyt nyújtva a társaságnak.

(41) Annak vizsgálatához, hogy egy közjogi intézmény által végrehajtott gazdasági ügylet előnyt nyújt-e a partner számára, azt kell felmérni, hogy az ügylet a szokásos piaci feltételeknek megfelelően ment-e végbe. Ebben az összefüggésben ha az eszközök bérbeadása átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött közbeszerzési eljárást követően, a közbeszerzésre vonatkozó elveknek ([6]) megfelelően történik, akkor általában feltételezhető, hogy az megfelel a piaci feltételeknek. A Bizottság az eljárás megindításáról szóló határozatában nem tudta megállapítani, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárás átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött volt (vö. az eljárás megindításáról szóló határozat (58) preambulumbekezdésével). Emellett az Uus Maa független jelentése, melyet az észt hatóságok nyújtottak be, arra utal, hogy az AS Tartu Agro által fizetett bérleti díj alatta maradt a piaci áraknak. Így tehát nem zárható ki, hogy az AS Tartu Agro előnyben részesülhetett.

(42) Ezenkívül az előny szelektívnek tűnik, mivel a bérelt terület egyetlen vállalkozást, nevezetesen az AS Tartu Agrót érintette. Látszólag az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének egyéb elemei is megvalósultak, nevezetesen az állami erőforrások, a vállalkozásnak nyújtott támogatás, a piac torzítása és a kereskedelemre gyakorolt hatás (vö. az eljárás megindításáról szóló határozat (43)–(45) preambulumbekezdésével és (65)–(67) preambulumbekezdésével).

(43) A Bizottság továbbá megkérdőjelezte, hogy az intézkedés összeegyeztethetőnek nevezhető-e, mivel az indokolatlanul alacsony földbérleti díjak formájában nyújtott állami támogatás működési támogatásnak minősül, figyelembe véve, hogy csökkenti a kedvezményezett rendes működési költségeit. A működési támogatás a belső piaccal prima facie összeegyeztethetetlennek minősül, különösen az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján ([7]).

3. ÉSZTORSZÁG ÉSZREVÉTELEI

(44) Észtország úgy véli, hogy a mezőgazdasági terület AS Tartu Agro részére történő bérbeadása nem foglal magában az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett állami támogatást.

(45) Észtország vitatja a feltételezést, amely szerint a szerződés odaítélésére irányuló eljárás nem volt átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött.

([6]) A Bíróság C-324/98. sz. *Telaustria* ügyben 2000. december 7-én hozott ítéletének (ECLI:EU:C:2000:669) 62. pontja; a Bíróság C-59/00. sz. *Bent Mousten Vestergaard* ügyben 2001. december 3-án hozott ítéletének (ECLI:EU:C:2001:654) 20. pontja. Lásd még a közbeszerzési szerződésekről szóló irányelvek által nem, vagy csak részben szabályozott közbeszerzési eljárásokra alkalmazandó közösségi jogról szóló bizottsági értelmező közleményt (HL C 179., 2006.8.1., 2. o.).

([7]) Németország kontra Bizottság ítélet, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30. pont, Comitato „Venezia vuole vivere" kontra Bizottság egyesített ügyekben hozott ítélet, C-71/09 P, C-73/09 P és C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136. pont, valamint Siemens kontra Bizottság ítélet, T-459/93, EU:T:1995:100, 48. pont.

(46) Egyrészt a szerződés aláírásakor érvényben lévő nemzeti jogszabályokat betartották a szerződés odaítélésére irányuló eljárás során. Az állami tulajdonban lévő területek bérlésének folyamatát az állami vagyonról szóló törvény ([8]) (Riigivaraseadus) szabályozza, és az állami vagyon használatának engedélyezésére vonatkozó szabályok jóváhagyásáról szóló, 1995. augusztus 1-jei 285. számú kormányrendelettel (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) összhangban történt („a szabályok”).

(47) Az átláthatósággal és a megkülönböztetésmentességgel kapcsolatban az észt hatóságok kifejtették, hogy az Aiu Põllumajanduse OÜ azért lett kizárva a tárgyalásból, mert nem felelt meg a pályázati kiírásban meghatározott követelményeknek (vö. a (21)–(22) preambulumbekezdéssel). Nevezetesen a pályázati anyaga nem tartalmazta az igazgatóságának a közbeszerzésen való részvételre vonatkozó határozatát, sem pedig a társaság cégjegyzékből származó nyilvántartási igazolását, amely a jogképességét bizonyította volna. A tény, hogy e dokumentumok bemutatása kötelező volt, egyértelműen kiderült a szabályok 32. és 55. bekezdéséből. A dokumentumokra azért volt szükség, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárást lefolytató hatóság megbizonyosodhasson arról, hogy a vállalkozás valóban létezik, és hogy az ajánlatot benyújtó személy jogosult a jogi személy képviseletére.

(48) Az Aiu Põllumajanduse OÜ nem nyújtotta be ezt az információt, és a szabályok 33. bekezdése alapján a Minisztériumnak kötelezően ki kellett zárnia a társaságot a közbeszerzésből. Ennek értelmében az észt hatóságok szerint a szerződés odaítélésére irányuló eljárás során nem történt megkülönböztetés, és az átláthatóság hiánya nem merült fel.

(49) Az üzleti tervvel kapcsolatban az észt hatóságok kifejtették, hogy 2000-ben nem voltak hatályban konkrét követelmények, azonban az üzleti terv jellemzően az üzleti elképzelést, erőforrásokat, pénzügyi előrejelzéseket (beleértve a költség-haszon elemzést), kockázatértékelést stb. ismertető részeket foglal magában. Az üzleti terv előírásának célja az volt, hogy lehetővé váljon az ajánlattevőnek a mezőgazdasági terület használatára vonatkozó elképzelésének és lehetőségeinek értékelése a megadott pénzügyi előrejelzések alapján, beleértve a nemzeti vetőmagtartalék tárolását és a magas terméshozamú vetőmagfajták szaporítását az OECD szabványaival összhangban.

(50) Az észt hatóságok szerint az AS Tartu Agro üzleti terve tartalmazta a döntések meghozatalához szükséges információkat. A terv meghatározta a vállalkozás stratégiai célkitűzéseit, valamint az e célkitűzések eléréséhez szükséges feltételeket, a vállalkozás pénzügyi helyzetére és munkavállalóira vonatkozó információkat, a részletes projektleírásokat, a marketinges elveket, a pénzügyi előrejelzéseket és a kockázatértékelést.

(51) Az Aiu Põllumajanduse OÜ üzleti terve nem tartalmazott arra vonatkozó magyarázatot, hogy miként valósulna meg a vállalkozás elképzelése. Az értékelő bizottság jelentése az alábbiakat állapította meg: *„A benyújtott üzleti terv nem felel meg a követelményeknek; nem tartalmaz elemzést vagy bármilyen jellegű tervezést. A felkínált bérleti díj 200 EEK/ha, azonban nem világos, hogy a bérleti díj kifizetése hogyan lesz biztosítva.”* Az észt hatóságok ezért úgy vélték, hogy nem volt bizonyos, hogy az Aiu Põllumajanduse OÜ pénzügyi helyzete, tapasztalata és kapacitása lehetővé tette volna számára az általa kínált bérleti díj fizetését a bérleti szerződés teljes időtartama alatt. Hasonlóképpen nem volt egyértelmű, hogy az Aiu Põllumajanduse OÜ miként tudná garantálni a pályázati kiírásban foglalt követelményeknek való megfelelést.

(52) Azzal a kérdéssel kapcsolatban, hogy a közbeszerzés feltételekhez nem kötött volt-e, az észt hatóságok megállapították, hogy az a döntés, amely alapján a szerződés odaítélésére irányuló eljárásban további követelményként írták elő, hogy az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelési tevékenységének folytatódnia kell, nem volt feltételekhez kötött. E feltétel közbeszerzési eljárásban történő meghatározásának célja nem az AS Tartu Agro mint társaság tevékenységeire vonatkozott, hanem annak mezőgazdasági termelésével függött össze, nevezetesen azzal az igénnyel és kötelezettséggel, amely szerint a kifejezetten magas terméshozamú vetőmagfajtákat kell szaporítani, amelyek megfelelnek az OECD szabványainak, és azokat a nemzeti vetőmagtartalék számára tárolni kell. Ennek következtében az észt hatóságok szerint e követelménynek objektív magyarázata volt.

(53) Az észt hatóságok szerint továbbá a vetőmagok szaporítására és tárolására vonatkozó követelmény objektív volt, és valamennyi érdekelt fél számára lehetővé tette, hogy részt vegyen a szerződés odaítélésére irányuló eljáráson. A résztvevők számára a közbeszerzési eljárásban semmilyen konkrét módszert nem írtak elő. Épp ellenkezőleg, a cél az volt, hogy a mezőgazdasági vállalkozások lehető legszélesebb köre részt tudjon venni a szerződés odaítélésére irányuló eljáráson. Ennek értelmében a Minisztérium nem határozott meg semmilyen időbeli vagy térbeli korlátozást a mezőgazdasági termelés folytatására irányuló követelménynek való megfelelés tekintetében, és a közbeszerzésen részt vevő valamennyi érdekelt félnek lehetősége volt arra, hogy maga döntse el, hogyan felel meg a vetőmagtípusok szaporítására és tárolására irányuló kötelezettségnek.

([8]) Állami vagyonról szóló törvény, RT I 1995, 22, 327.

([9]) 285. sz. kormányrendelet (1995. augusztus 1.) az állami vagyon használatának engedélyezésére vonatkozó szabályok jóváhagyásáról, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Az OECD szabványainak megfelelő vetőmagok szaporítására és azok nemzeti vetőmagtartalék számára történő tárolására irányuló követelményt eredetileg a Mezőgazdasági Minisztérium 1997. április 30-i, 55. sz. rendelete alapján vezették be. Ez a rendelet az AS Tartu Agro jogelődje, a tartui állami gazdaság számára tette kötelezővé a vetőmagok szaporítását és tárolását.

(55) A fentiek alapján az észt hatóságok úgy vélik, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárás átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött módon zajlott.

(56) Az észt hatóságok továbbá úgy vélik, hogy az alábbi okok miatt a bérleti díj értéke megfelelt a piaci értéknek. Egyrészt az eljárás megindításáról szóló határozat nem vette megfelelően figyelembe a terület minőségét, mivel a bérbe adott terület legalább 12,34 % nem alkalmas mezőgazdasági termelésre. Pontosabban az összesen 377,92 ha i. 42,4 ha erdőből; ii. 260,5 ha állandó gyepterületből (nevezetesen az Emajõgi árterületből, természetes gyepterületből); valamint iii. 75,02 ha, kataszteri egységek közötti utakból, ösvényekből és árkokból áll. Ezenkívül a kataszteri egységeken belül is vannak utak, ösvények és árkok, amelyek teljes területének felmérésére nem került sor.

(57) Másrészt az észtországi mezőgazdasági termelőkre a közbeszerzés idején rendkívül alacsony gazdasági kapacitás volt jellemző. A 2001-ből származó információk szerint egy átlagos mezőgazdasági gazdaság terület 15,6 ha volt. Összesen 24 olyan gazdaság volt, amelynek területe meghaladta a 2 000 ha-t, ezek közül csak 8 volt a közbeszerzés tárgyával összehasonlítható a tekintetben, hogy a hasznosított mezőgazdasági terület meghaladta a 3 000 ha-t. Ennek eredményeként csupán rendkívül kevés számú mezőgazdasági termelő volt, aki érdekelt volt abban, hogy 3 000 ha-t meghaladó méretű, meghatározott célra használható mezőgazdasági területet béreljen, és aki kész volt vállalni az ezzel járó kockázatot és rendelkezett a szükséges kapacitással.

(58) Harmadrészt a bérleti piac hiánya szintén korlátozza a lehetséges bérleti díjat. A bérleti szerződés megkötésének idején a földeket általában térítésmentesen adták használatba annak érdekében, hogy ne maradjanak művelés nélkül. Emiatt a Minisztériumnak észszerűen és rugalmasan kellett meghatároznia az igényeit.

(59) Negyedrészt az észt hatóságok szerint az AS Tartu Agro valamennyi kiadását (a (26) preambulumbekezdésben foglaltak szerint) a Minisztérium bérbeadásból származó bevételének kell tekinteni.

(60) E tekintetben az észt hatóságok hangsúlyozták, hogy a vízelvezető rendszerbe való beruházások nem szabadon választottak voltak, hanem a bérleti szerződés és a jog írta elő őket. Az akkor hatályos, földfejlesztésről szóló törvény (Maaparandusseadus) ([10]) 16. cikkének (1) bekezdése szerint a földfejlesztési rendszer karbantartása a föld tulajdonosának kötelezettsége volt, aki ebben az esetben az állam volt. Mindazonáltal a bérleti szerződés szerint az AS Tartu Agro köteles volt a rendes használatnak megfelelő állapotban megőrizni a bérelt terület alapvető részeit és tartozékait, valamint szükség esetén helyettesíteni azokat anélkül, hogy jogosulttá vált volna arra, hogy a beruházások költségeinek megtérítését kérje az államtól. Az észt hatóságok e tekintetben úgy vélik, hogy bármilyen piaci feltételek mellett működő bármely magánbefektetőnek az lett volna az érdeke, hogy ezeket a kötelezettségeket és kockázatokat a bérlőre terhelje.

(61) Az észt hatóságok ezen indokok miatt úgy vélik, hogy a vízelvezető rendszerbe való beruházásokat a Minisztérium bérbeadásból származó jövedelme részének kell tekinteni, amely kiegészíti a szerződés szerint fizetendő bérleti díjat, és figyelembe kell venni annak értékelésekor, hogy a bérleti szerződés összeegyeztethető-e a piaci feltételekkel.

(62) A föld karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek tekintetében az észt hatóságok úgy vélik, hogy ezek elengedhetetlenek voltak ahhoz, hogy a mezőgazdasági terület hosszabb ideig használható legyen. E kiadások nélkül a bérelt mezőgazdasági terület minősége és gazdasági értelemben vett értéke csökkent volna. A Mezőgazdasági Kutatóközpont megerősítette a tényt, miszerint az AS Tartu Agrónak a talaj tápanyagtartalmának javítására irányuló kiadásai a talaj termőképességének stabilitását eredményezték. Ezért az állam számára nyereséges és szükséges volt az, hogy ebben a formában kösse meg a bérleti szerződést. A bérlő kötelezettségei azt jelentették, hogy az államnak nem kellett magának viselnie a költségeket, hanem az AS Tartu Agróra terhelhette azokat a bérleti díj mellett.

(63) Az adók fizetésével kapcsolatban a földadóról szóló törvény ([11]) (Maamaksuseadus) 3. és 10. cikke szerint a földadót a föld tulajdonosa vagy használója köteles fizetni. A föld használójának kell adót fizetnie, ha nem került sor a föld újbóli nyilvántartásba vételére a földreformról szóló törvényben (Maareformi seadus) meghatározott eljárásnak megfelelően. A törvény rendelkezéseivel összhangban a földadó fizetésének kötelezettsége az észt államot terhelte.

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

([11]) Földadóról szóló törvény, RT I 1996, 41, 797.

(64) Az észt hatóságok ezért úgy vélik, hogy a bérleti díj az egyéb pénzügyi kötelezettségek mértékével együtt összeegyeztethető a piaci feltételekkel, és az adott piaci bérleti díjjal legalább összemérhető vagy annál magasabb.

(65) Az észt hatóságok szerint a Minisztérium a terület bérbeadásából származó lehető legmagasabb bevételt kívánta elérni.

(66) Az észt hatóságok továbbá úgy vélik, hogy az a döntés, hogy az AS Tartu Agróval kötnek szerződést a közbeszerzés lezárását követően, nem volt szelektív, mivel az AS Tartu Agro kiválasztására átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött módon került sor. Az állam logikusan, gondosan és a szerződés odaítélésére irányuló eljárás idején hatályban lévő nemzeti jogszabályoknak megfelelően járt el a kiválasztási eljárás során. Hasonlóképpen az észt hatóságok nem értenek egyet az eljárás megindításáról szóló határozatban található bizottsági értékeléssel, amely szerint az intézkedés a verseny torzításáért felelős, és kihat a tagállamok közötti kereskedelemre. Az észt hatóságok szerint a Bizottság nem ismertette a bérleti szerződés hatását vagy azt, hogy pontosan miként torzítja a versenyt. Ennek értelmében nem zárható ki, hogy a bérleti szerződés versenytorzító és a tagállamok közötti kereskedelemre gyakorolt hatása pusztán hipotetikus.

(67) Végezetül az észt hatóságok úgy vélik, hogy még ha a Bizottság úgy látja is, hogy az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek, nem lehetnek olyan követelések, amelyek az állami támogatással kapcsolatos, a panasz 2014. július 28-i iktatását megelőző intézkedésekre vagy ügyletekre vonatkoznak.

4. **AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEI**

Az AS Tartu Agro észrevételei

(68) Az AS Tartu Agro úgy véli, hogy nem kapott jogellenes állami támogatást az észt kormánytól 2000-ben, mivel véleménye szerint soha nem részesült semmilyen gazdasági előnyben a bérleti szerződés alapján.

(69) Az AS Tartu Agro szerint az alábbi okokból kifolyólag a bérleti szerződést versenyképes, átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött közbeszerzési eljárás során kötötték, az aláírás idején hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően.

(70) A szerződés odaítélésére irányuló eljárásban való részvételhez szükséges dokumentumokat a szabályok 32. bekezdése határozza meg.

(71) Azzal kapcsolatban, hogy a közbeszerzési eljárás feltételekhez nem kötött volt-e, az AS Tartu Agro arra hivatkozik, milyen fontos volt biztosítani, hogy a társaság mezőgazdasági terület formájában rendelkezzen a termelés eszközeivel a részvényei 2001-es eladása előtt (vö. a (12) preambulumbekezdéssel). Ellenkező esetben senki nem akarta volna megvásárolni az AS Tartu Agro részvényeit, ami azt jelenti, hogy az értékük nullára csökkent volna. Ebben az esetben az állam nem a piaci gazdasági elvekkel összhangban eljáró magánbefektető lett volna. Ezért a részvények értékesítése és a lehető legmagasabb ár elérése érdekében a terület bérbeadását ahhoz a feltételhez kellett kötni, hogy az AS Tartu Agro folytassa a mezőgazdasági tevékenységeit. Az AS Tartu Agro szerint ez a feltétel kellően határozatlan módon szerepelt a közbeszerzésben ahhoz, hogy lehetővé tegye valamennyi ajánlattevő számára, hogy ismertesse saját elképzelését annak megvalósításáról.

(72) Az AS Tartu Agro továbbá kifejtette, hogy a társaság stratégiailag fontos volt az észt kormánynak, mivel vetőmagközpontnak és a Minisztérium képzési és tesztelési helyszínének volt kijelölve. E tekintetben 1997. október 13-án az OECD vetőmagrendszerért felelős tanácsa úgy határozott, hogy befogadja Észtországot az OECD vetőmagrendszereibe, és az AS Tartu Agrót bevonta az OECD vetőmagtermesztési rendszerébe. Az AS Tartu Agro ezért jelentős szerepet játszik vetőmagközpontként azáltal, hogy biztosítja a tanúsított vetőmagok szaporítását és a nemzeti vetőmagtartalék megőrzését.

(73) Az AS Tartu Agro ezenkívül az Észt Élettudományi Egyetem képzési és tesztelési helyszíneként is működik az állatgyógyászat, az állattenyésztés, az állatgenetika, az állatnemesítés, valamint a növényvédelmi együttműködés terén. Az AS Tartu Agro ezért fontos volt az észt kormány számára az oktatási célkitűzések megvalósítása terén (és továbbra is az).

(74) A fentiek alapján az AS Tartu Agro úgy véli, hogy nem jutott előnyhöz a bérleti szerződés megkötésével.

(75) Az AS Tartu Agro ezenkívül azt állítja, hogy a bérleti szerződés az alábbi okok miatt megfelel a piaci feltételeknek.

(76) Az AS Tarto Agro úgy véli, hogy a bérleti szerződés felei nem módosíthatják a szerződést vagy léphetnek vissza attól egyoldalúlag, még akkor sem, ha a piaci feltételek a szerződés érvényességi időtartama alatt megváltoznak. Ez az észt szerződési jog (a kötelmi jogról szóló törvény ([12]) 8. cikkének (2) bekezdése) miatt van így, amely kijelenti, hogy a szerződések kötelező erejűek a felekre nézve. A szerződés felei ezért a hosszú távú szerződést nem tudják folyamatosan a piaci feltételekhez igazítani.

(77) Az AS Tartu Agro továbbá kijelenti, hogy a bérleti díj és a bérlő további kötelezettségei (vö. a (25) és (26) preambulumbekezdéssel) kölcsönösen és elválaszthatatlanul egymáshoz kapcsolódnak, és azokat a bérbeadásból származó egyetlen, egyesített tényleges bevételnek kell tekinteni. Az állam körültekintő tulajdonosként járt el, amikor előírta, hogy olyan beruházásokat kell végezni, amelyekkel megőrizhető a bérbe adott terület értéke és a talaj termőképessége. Az AS Tartu Agro szerint az állam ezt azért tette, hogy biztosítsa a terület értékének hosszú távú növekedését, ami igazolja, hogy a piacgazdasági befektető elvével összhangban járt el.

(78) A vízelvezető hálózatba való éves beruházás tekintetében az AS Tartu Agro a szerződés első 16 évében összesen 1 458 611 EUR-t, átlagosan évente 91 163 EUR-t fektetett földfejlesztésekbe. Ez 3,57-szer több, mint a bérleti szerződésben előírt összeg.

(79) Az évente legalább 400 000 EEK (25 565 EUR) értékű, a földfejlesztési rendszerek megújításába (és nem pusztán karbantartásába) való beruházásra irányuló kötelezettség akkor lett előírva a bérlő számára, amikor az ilyen kötelezettségek nem voltak jellemzőek, ahogyan az az Uus Maa jelentéséből is látszik. Ennek értelmében ez a bérleti díj mellett jelentős kötelezettséget jelentett a bérlő számára. Az állam számára ez egyértelműen kedvező és fontos kötelezettség volt, és ezért elkerülhetetlenül összekapcsolódott a bérleti díjjal.

(80) A bérlő terület-karbantartási és talajminőség-javítási kiadásai tekintetében az AS Tartu Agro úgy véli, hogy ezek a kötelezettségek fontosak voltak az államnak, ha a területet hosszabb időszakra adta bérbe. Bár a talaj termőképességének javítása a bérlő érdeke, az állam számára is előnyös, mivel az növeli a terület értékét, ahogyan azt a Mezőgazdasági Kutatóközpont is megerősítette. Az AS Tartu Agro számára ezek a kötelezettségek évi 3 981 000 EEK (254 432 EUR) kiadást jelentettek.

(81) Az AS Tartu Agro szerint a mezőgazdasági számviteli információs hálózat által gyűjtött adatok azt mutatják, hogy a hektáronkénti növénytermelés költségei Észtországban átlagosan 43,42 EUR/ha összegűek voltak 2000-ben. Az AS Tartu Agróhoz hasonló méretű tejgazdaságok esetén a költségek átlagosan 28,57 EUR/ha voltak. A bérleti szerződésben azonban a talaj termőképességének javítására szánt költségek mennyisége legalább 82,36 EUR/ha volt, ami jelentősen több az adott időszakra vonatkozó észt átlagnál.

(82) Ami az adókat illeti, a földadóról szóló törvény ([13]) 8. cikkének (1) bekezdése szerint a földadót a terület tulajdonosának kell megfizetnie, amennyiben a tulajdonos és a bérlő másképp nem rendelkezik.

(83) A szóban forgó ügyben a felek megállapodtak, hogy az AS Tartu Agrónak kell megfizetnie a földadót és minden egyéb adót, amely a bérleti szerződés tárgyával kapcsolatos. Az AS Tartu Agro szerint a terület tulajdonosának a telekadó fizetésére irányuló jogi kötelezettsége ezáltal a bérlő kiegészítő kötelezettségévé vált. Az adófizetést ezért figyelembe kell venni a bérleti díj összegének értékelésekor.

(84) Az AS Tartu Agro továbbá állítja, hogy a bérelt terület jelentős része nem használható mezőgazdasági termelésre, és e tekintetben az Uus Maa jelentésére hivatkozik, amely szerint a területen csupán 2 833,596 ha a szántóterület. A fennmaradó rész 116,58 ha természetes gyepterületből, 44,06 ha erdőből, 0,3 ha mérsékelt forgalmi területből és 76,3348 ha egyéb földterületből (például utakból, árkokból és vizes területből) áll. Nagyjából 283 ha méretű szántóterület állandó gyepterület, amely nem használható mezőgazdasági termelésre, és amelyre az AS Tartu Agro nem kap mezőgazdasági támogatást, azonban a területet a jelenlegi jogszabályok szerint állandó gyepterületként kell megőrizni. Ennek értelmében a 3 061,9 ha bérelt területből csupán 2 550,596 ha, azaz a terület 83,3 % használható rendeltetés szerint. A fennmaradó 16,7 % nem használható mezőgazdasági termelésre. Az AS Tartu Agro ennek alapján úgy véli, hogy a hektáronkénti tényleges bérleti díj 16,7 %-kal magasabb a szerződéses bérleti díjnál.

([12]) A kötelmi jogról szóló törvény, RT I, 2016.12.31., 7, elérhető itt: https://www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Földadóról szóló törvény, RT I, 2016.11.10., 10, elérhető itt: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) Ezenkívül a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj a szerződés első 16 évében több mint 100-szorosára emelkedett (0,21 EUR/ha-ról 27,24 EUR/ha-ra), míg az Uus Maa jelentése szerint a piaci árak lassabb (tízszeres) arányban növekedtek. Az AS Tartu Agro továbbá azt állítja, hogy nem helyénvaló ezt a szerződést olyan szerződésekkel összehasonlítani, amelyek kisebb mértékűek és rövidebb időtartamúak, mivel a bérlő és a bérbeadó szándéka, valamint ennek értelmében a szerződéses kötelezettségek egyensúlya az ilyen szerződésekben jelentős mértékben eltér a vitatott bérleti szerződésétől.

A panaszos észrevételei

(86) A szerződés odaítélésére irányuló eljárások tekintetében a panaszos felhívja a figyelmet arra a tényre, hogy a közbeszerzés feltételei nem említettek olyan kötelezettséget, mint a földadó fizetése, a vízelvezető rendszerbe való éves beruházás, valamint a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek („egyéb kötelezettségek").

(87) A terület karbantartásával és a talajminőség javításával kapcsolatos kötelezettségek költségei tekintetében a panaszos szerint a Minisztérium elismerte, hogy nem ellenőrizte, hogy az AS Tartu Agro eleget tesz-e ezeknek a kötelezettségeknek. Ezért a Minisztérium nem tud bemutatni olyan dokumentumot, amely igazolja, hogy ez a kiadás nem szerepel a bérleti díjban. Általánosságban a panaszos úgy véli, hogy az egyéb kötelezettségeket nem kell figyelembe venni a bérleti díj összegének értékelésekor.

(88) A terület méretével kapcsolatban a panaszos rögzíti, hogy a Földhivatal Geoportalja szerint a bérleti szerződés tárgyának pontos mérete 2016-ban 3 053,59 hektár volt. A bérleti szerződésben meghatározott területtől való eltérés abból ered, hogy a Minisztérium az elmúlt években újraparcellázott és ismételten nyilvántartásba vett néhány bejegyzett parcellát, azonban ezeket a változásokat még nem vezették be a bérleti szerződésbe). Ebből 2 831,55 ha tiszta szántóföld (92,73 %) és 1 033,00 hektár kezelt természetes gyepterület (3,38 %). Csak egy 26,60 ha-os parcella van közvetlenül kizárva a mezőgazdasági használat alól, mert az valóban 90 %-ban erdő. A panaszos megemlíti, hogy a Minisztérium a megmunkált fatermékekre vonatkozó éves engedélyt adott az AS Tartu Agrónak az erdő kezelésére.

(89) Ezenkívül a bérleti szerződés tárgyának csupán 3,02 %-a „egyéb földterület". A megnevezés magában foglal minden összekötő utat és útszéli szakaszt, árkokat, a területek nem művelt sarkait, a területek közötti zöldterületeket és kőhalmokat, a hidakat, gátakat, esővízcsatornákat, mocsaras területeket stb. Az AS Tartu Agro ezenkívül engedélyezte a munkavállalói számára, hogy az egyik parcella sarkát veteményeshez és üvegházhoz használják. Ennek értelmében a bérleti szerződés tárgyát képező, gazdaságilag felhasználható teljes mezőgazdasági terület 2 934,85 ha (96,11 %). A panaszos ennek alapján vitatja a Minisztérium álláspontját, miszerint a bérleti szerződés tárgyának 12 %-a ki van vonva a mezőgazdasági használat alól.

(90) Ezenkívül az Észt Mezőgazdasági Nyilvántartási és Információs Tanács (ARIB) webes térképén ([14]) látszik, hogy az AS Tartu Agro a bérleti szerződés tárgyának 95,00 %-át jelentő 2 900,81 ha méretű terület tekintetében uniós mezőgazdasági támogatást igényelt. Az igénylések egységes területalapú támogatásra, az éghajlat és a környezet szempontjából kedvező mezőgazdasági gyakorlatokra irányuló kifizetésekre és környezetbarát termelésre irányuló támogatásra vonatkoztak.

(91) A panaszos szerint az AS Tartu Agro további bevételt is szerzett a területből. A tájékoztatás szerint, amelyet a panaszos a Minisztériumtól szerzett meg, az AS Tartu Agro 2000–2015 között körülbelül 5 000 m^3 fára (nyírfára, lucfenyőre, fenyőre, nyárfára és égerfára) vonatkozó fakitermelési engedélyt kapott. A Magánerdő-központ ([15]) (SA Erametsakeskus) adataiból kiderül, hogy a fa piaci ára Észtországban az alábbiak szerint alakult 2004–2016 között: a nyírfa-, fenyő- és lucfenyőrönkök ára 58 és 83 EUR/m^3 között, az égerfa és a nyárfa ára 29 és 46 EUR/m^3 között, a tűzifa ára pedig 16 és 31 EUR/m^3 között mozgott. Az elmúlt három évben az Állami Erdőkezelő Központ ([16]) a saját erdeiből átlagosan 42-46 ¤EUR/m^3 áron adott el fát. E tájékoztatás alapján a panaszos úgy véli, hogy az AS Tartu Agro 2000–2016 között 210 000 EUR és 230 000 EUR közötti bevételt szerzett a faeladásból.

(92) A panaszos továbbá a Földhivatal adataira is hivatkozik, amelyek szerint a tényleges bérleti árak magasabbak, mint az Uus Maa jelentésében ismertetettek, mivel az átlagos bérleti díj 2015-ben körülbelül 200 EUR/ha volt Tartu megyében ([17]).

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

(93) A panaszos ezenkívül felhívja a figyelmet arra, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárások idején az AS Tartu Agro a magánjog hatálya alá tartozó jogi személy volt, amely 100 %-ban az állam tulajdonában állt, míg a bérleti szerződés tárgya – a mezőgazdasági terület – szintén az államhoz tartozott. A Minisztérium volt kijelölve mindkét tulajdon kezelésére, ami azt jelenti, hogy mind az AS Tartu Agro részvényeinek 100 %-a, mind pedig a bérleti szerződés tárgyát képező terület szerepelt a Minisztérium mérlegén. A Minisztérium ezért lényegében saját magával folytatott közbeszerzési tárgyalásokat. A panaszos hozzáteszi, hogy az AS Tartu Agro által benyújtott üzleti terv szerint a társaság azt tartotta a legnagyobb kockázatnak, hogy a termelés fő eszközéhez – a területhez kapcsolódik. Ha a terület más tulajdonos vagy bérlő birtokába került volna, a társaság számára nem lett volna lehetséges a mezőgazdasági termelési tevékenységeinek folytatása. A panaszos szerint ez megmagyarázza, hogy a közbeszerzés miért tartalmazta azt a követelményt, hogy folytatni kell az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelését. A közbeszerzés célja lényegében az volt, hogy ezzel a társasággal kössön bérleti szerződést.

Az észt hatóságok észrevételei

(94) Az észt hatóságok kijelentik, hogy nem értenek egyet a panaszos egyetlen érvével sem.

(95) A terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek tekintetében az észt hatóságok kijelentik, hogy a panaszos állításával ellentétben ezeket a kiadásokat hozzá kell adni a bérleti díjhoz. Egyrészt az észt hatóságok cáfolják az érvet, miszerint ezek a kiegészítő követelmények eredetileg nem szerepeltek a pályázati kiírásban. Ez szándékosan volt így, hogy lehetővé tegyék a potenciális ajánlattevők számára, hogy a bérleti díj kifizetésére különböző ajánlatokat tudjanak tenni.

(96) Másrészt a bérlő eszközkarbantartását a bérbeadásról szóló, a bérleti szerződés megkötése idején hatályban lévő törvény (Rendiseadus 10. cikk (1) bekezdés) írta elő. Ebben az esetben a területnek 2000-ben beruházásra volt szüksége, beleértve a talaj termőképességének javítását.

(97) Az észt hatóságok továbbá kijelentik, hogy a bérlő kötelezettségeit a Minisztérium felügyelete mellett működő közigazgatási szervek ellenőrizték. Az észt hatóságok ezenkívül megjegyzik, hogy a bérleti viszony létrejötte nem releváns a bérleti szerződés tartalmának értékelése szempontjából.

(98) Azzal kapcsolatban, hogy a panaszos által benyújtott információk szerint a tényleges bérleti díjak magasabbak, mint az Uus Maa jelentésében foglaltak, az észt hatóságok úgy vélik, ez nem releváns. A Földhivatal csak 2005-ben kezdett információt gyűjteni a területbérleti szerződésekről, és a szóban forgó bérleti szerződés aláírására 2000-ben került sor.

(99) A faeladás formájában a területből származó további bevétellel kapcsolatban az észt hatóságok kijelentik, hogy a panaszos állítása hibás, mivel a megmunkált fatermékekre vonatkozó engedélyek nem tehetők egyenlővé a fa átlagos eladási árával, és az eladásból származó jövedelem nem azonosítható a profittal. Az észt hatóságok továbbá azt állítják, hogy az állami támogatás meglétének megállapítása során nem releváns, hogy az AS Tartu Agrónak lehetősége nyílt arra, hogy a bérleti szerződés tárgyából származó fa eladásából bevételre tegyen szert.

(100) Az észt hatóságok ezenkívül kijelentik, hogy a bérleti díj 2000 óta többször nőtt, és a piaci árat tükrözi.

5. **ÉRTÉKELÉS**

5.1. **A támogatás megléte – az eumsz 107. cikke (1) bekezdésének alkalmazása**

(101) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerint „[h]a a Szerződések másként nem rendelkeznek, a belső piaccal összeegyeztethetetlen a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet”:

(102) Valamely intézkedés e rendelkezés szerinti állami támogatássá minősítése tehát szükségessé teszi a következő feltételek együttes teljesülését: i. az intézkedésnek az államnak betudhatónak kell lennie és azt állami forrásokból kell finanszírozni; ii. előnyhöz kell juttatnia a kedvezményezettet; iii. az előnynek szelektívnek kell lennie; és iv. az intézkedésnek torzítania kell a versenyt, vagy a verseny torzításával kell fenyegetnie, és alkalmasnak kell lennie arra, hogy befolyásolja a tagállamok közötti kereskedelmet:

Állami források

(103) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében az állam valamennyi állami közigazgatási szervet lefedi, a központi kormányzattól a közigazgatási szintig. A kérdéses terület az állam tulajdonában volt (vö. a (14) preambulumbekezdéssel), és a Minisztérium bérelte azt. Ezért a bérleti díjjal kapcsolatos bármilyen kedvezmény az állami források átruházásának minősül, és a bérleti szerződés az államnak betudható.

Vállalkozás

(104) Ahhoz, hogy egy intézkedés az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett állami támogatásnak minősüljön, előnyt kell nyújtania egy vállalkozás számára. A vállalkozások gazdasági tevékenységet folytató gazdálkodó egységek, jogi státuszuktól és finanszírozási módjuktól függetlenül. A tény, hogy az AS Tartu Agro a szerződés odaítélésére irányuló eljárások idején állami részvénytársaság volt, nem releváns, mivel az uniós jogrend semleges a tulajdoni rend tekintetében ([18]).

(105) A gazdasági tevékenységek áruk vagy szolgáltatások piacon való kínálását jelentő tevékenységek. Az intézkedés állítólagos kedvezményezettje az AS Tartu Agro. A társaság mezőgazdasági termékeket termel és értékesít (vö. a (10) preambulumbekezdéssel), és ezért az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében vett vállalkozás.

Előny

(106) Az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének alkalmazásában az előny olyan gazdasági előny, amelyet egy adott vállalkozás rendes piaci körülmények között – azaz állami beavatkozás nélkül – nem tudott volna megszerezni ([19]). A bejelentett intézkedés akkor minősül állami támogatásnak, ha olyan előnyt biztosít a kedvezményezett számára, amely révén a szokásosan a saját költségvetéséből fizetendő költségek megfizetése alól mentesül. Amennyiben az ügyletet kedvező feltételek mellett hajtották végre, abban az értelemben, hogy az AS Tartu Agro a piaci ár alatti bérleti díjat fizetett, a vállalat gazdasági előnyt élvezett az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében.

(107) Annak vizsgálatához, hogy egy közjogi intézmény által végrehajtott gazdasági ügylet előnyt nyújt-e a partner számára, azt kell felmérni, hogy az ügylet a szokásos piaci feltételeknek megfelelően ment-e végbe ([20]). Az Unió bíróságai kialakították a „*piacgazdasági befektető elvét*”, amelynek alapján állami befektetések esetén megállapítható az állami támogatás megléte. Hasonlóképpen az uniós bíróságok kialakították a „*magáneladó kritériumát*”, amelynek alapján megvizsgálható, hogy egy közjogi szerv általi értékesítés vagy hasonló ügylet magában foglal-e állami támogatást; ehhez azt kell mérlegelni, hogy egy magáneladó rendes piaci körülmények között azonos vagy jobb árat kapott volna-e ([21]).

(108) Amennyiben az eszközök, áruk és szolgáltatások adásvételére vagy más hasonló ügyletekre, például eszközök bérbeadására nyitott, átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött közbeszerzési eljárást követően kerül sor a közbeszerzésekre vonatkozóan az EUMSZ-ban foglalt elveknek ([22]) megfelelően, általánosságban feltételezhető, hogy azok az ügyletek megfelelnek a piaci feltételeknek, feltéve, hogy a vevő, az eladó vagy a bérlő kiválasztására vonatkozóan megfelelő kritériumokat alkalmaztak ([23]).

(109) Az eljárás megindításáról szóló határozatban a Bizottság kétségbe vonta, hogy a terület bérbeadására alkalmazott, szerződés odaítélésére irányuló eljárás átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött volt-e. A Bizottság a közbeszerzési eljárást a pályázati kiírás, az értékelő bizottság jegyzőkönyve és a benyújtott észrevételek alapján értékelte. Az ajánlattevők ténylegesen benyújtott dokumentumai nem elérhetőek.

(110) Az eljárásnak átláthatónak kell lennie, hogy az érdeklődő ajánlattevők a közbeszerzési eljárás valamennyi szakaszában egyenlő és érdemi tájékoztatást kaphassanak. Az információk hozzáférhetősége, az érdeklődő ajánlattevők számára biztosított elegendő idő, valamint az egyértelmű kiválasztási és odaítélési feltételek mind nélkülözhetetlen elemei az átlátható kiválasztási eljárásnak.

([18]) Az EUMSZ 345. cikke kimondja, hogy a „Szerződések nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet”.

([19]) A Bíróság C-39/94. sz., SFEI és társai ügyben 1996. július 11-én hozott ítéletének (ECLI:EU:C:1996:285) 60. pontja; a Bíróság C-342/96. sz., Spanyolország kontra Bizottság ügyben 1999. április 29-én hozott ítéletének (ECLI:EU:C:1999:210) 41. pontja.

([20]) A Bíróság C-39/94. sz., *SFEI és társai* ügyben 1996. július 11-én hozott ítéletének (ECLI:EU:C:1996:285) 60. és 61. pontja.

([21]) A Törvényszék T-268/08. és T-281/08 sz., *Land Burgenland és Ausztria* kontra *Bizottság* egyesített ügyekben 2012. február 28-án hozott ítélete (ECLI:EU:T:2012:90).

([22]) A Bíróság C-324/98. sz. *Telaustria* ügyben 2000. december 7-én hozott ítéletének (ECLI:EU:C:2000:669) 62. pontja; a Bíróság C-59/00. sz. *Bent Mousten Vestergaard* ügyben 2001. december 3-án hozott ítéletének (ECLI:EU:C:2001:654) 20. pontja. Lásd még a közbeszerzési szerződésekről szóló irányelvek által nem, vagy csak részben szabályozott közbeszerzési eljárásokra alkalmazandó közösségi jogról szóló bizottsági értelmező közleményt (HL C 179., 2006.8.1., 2. o.).

([23]) Az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. cikkének (1) bekezdésében említett állami támogatás fogalmáról szóló bizottsági közlemény („az állami támogatás fogalmáról szóló közlemény”) 89. bekezdése (HL C 262., 2016.7.19., 1. o.).

(111) A Bizottság egyrészt egyetért az észt hatóságok leírásával, amely szerint a közbeszerzési eljárásra a szerződés aláírásakor alkalmazandó szabályoknak megfelelően került sor (vö. a (46) preambulumbekezdéssel). A szabályok meghatározták, mely dokumentumokat kell benyújtani annak érdekében, hogy az ajánlattevő jogosult legyen az ajánlattételi folyamatra.

(112) Ezek a dokumentumok a pályázati kiírás szerint az alábbiak voltak: i. a pályázati anyag, ii. 1 000 EEK összegű részvételi díj befizetéséről szóló bizonylat, iii. a bérleti díjra vonatkozó ajánlat, továbbá iv. egy üzleti terv (vö. a (17) preambulumbekezdéssel). A szabályok 32. bekezdése meghatározza továbbá, hogy az alábbi információkat kell benyújtani az ajánlattal: 1) a potenciális ajánlattevő neve és székhelye; 2) a közbeszerzési eljárás feltételeibe való beleegyezés; 3) az előleg és a részvételi díjak befizetésére vonatkozó igazolás; 4) a számokkal és betűkkel meghatározott bérleti díj; 5) az ajánlatot benyújtó személy aláírása vagy természetes vagy jogi személy képviselője esetén a képviseletre vonatkozó igazolás. A fenti követelmények nyilvánosan elérhetők voltak a pályázati kiíráson keresztül a hivatalos közlemények tárában, valamint a közbeszerzés idején hatályban lévő törvényen keresztül. Ennek értelmében a potenciális ajánlattevők egyenlő módon tudtak hozzáférni a kiválasztási kritériumokra vonatkozó szükséges információkhoz.

(113) Az ajánlattevőknek elegendő idő állt rendelkezésre arra, hogy benyújtsák az ajánlatukat, mivel 20 napjuk volt erre azt követően, hogy a hivatalos közlemények tárában közzétették a pályázati kiírást (vö. a (16) preambulumbekezdéssel).

(114) Az odaítélési kritériumok tekintetében az állami vagyonról szóló törvény 19. cikkének (5) bekezdése meghatározta, hogy a (15) preambulumbekezdésben ismertetett meghívásos közbeszerzési eljárás esetén a szerződést annak az ajánlattevőnek ítélik oda, akinek az ajánlata az összes ajánlattevőé közül a legjobbnak minősül mind a kínált ár, mind pedig a további feltételek tekintetében. Ennek értelmében általánosságban a legmagasabb bérleti díjat kínáló jelentkezőnek kellene odaítélni a bérleti szerződést. Mindazonáltal ez a pályázati kiírás előírta azt a feltételt is, hogy az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell. Ahogyan az a (123)–(130) preambulumbekezdésekben szerepel, nem világos, hogy ezt a feltételt hogyan vették figyelembe az odaítélési kritériumok értékelése során. A fentiek szerint a Bizottság úgy véli, hogy az odaítélési kritériumok nem voltak világosak.

(115) A fentiek szerint a Bizottság megállapítja, hogy a közbeszerzési eljárás nem volt átlátható.

(116) Az eljárás valamennyi szakaszában az ajánlattevőkkel szembeni megkülönböztetésmentes bánásmód, valamint az eljárást megelőzően meghatározott objektív kiválasztási és odaítélési feltételek elengedhetetlen feltételek annak biztosításához, hogy a létrejövő ügylet összhangban álljon a piaci feltételekkel. Az egyenlő bánásmód biztosítása érdekében a szerződés-odaítélési szempontoknak lehetővé kell tenniük az ajánlattevők objektív összehasonlítását és elbírálását.

(117) Ahogyan az a (112) preambulumbekezdésben szerepel, a kiválasztási kritériumokat a pályázati kiírás és a szabályok 32. bekezdése ismertette, ezért a Bizottság megállapíthatja, hogy a kiválasztási kritériumok a közbeszerzési eljárás előtt meg voltak határozva, és a közbeszerzési eljárás kellően objektív volt.

(118) Az odaítélési kritériumok tekintetében a (114) preambulumbekezdésben szereplő elemzéshez hasonlóan a Bizottság nem tudja megállapítani, hogy az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelési tevékenységének folytatására irányuló további feltétel objektív volt. Nincs egyértelműen meghatározva, hogy mi elvárt a potenciális ajánlattevőktől, és a feltétel látszólag egy vállalkozást részesít előnyben.

(119) Az egyik ajánlattevő közbeszerzési eljárásból való kizárásával kapcsolatban az észt hatóságok által benyújtott tájékoztatás szerint az Aiu Põllumajanduse OÜ közbeszerzésből való kizárása azon a tényen alapult, hogy egyes elemek hiányoztak a társaság által benyújtott pályázati anyagból és üzleti tervből.

(120) Az észt hatóságok rámutattak arra, hogy a szabályokból egyértelmű volt, hogy az ajánlattevőknek hiánytalan ajánlatot kell benyújtaniuk annak érdekében, hogy jogosult ajánlattevőnek minősüljenek (vö. a (112) preambulumbekezdéssel). Az értékelő bizottság jegyzőkönyve szerint a társaság igazgatóságának közbeszerzésen való részvételre irányuló döntése, valamint az Észt Központi Cégjegyzékben korlátolt felelősségű társaságként való bejegyzésére vonatkozó igazolás hiányzott az Aiu Põllumajanduse OÜ pályázati anyagából. A Minisztériumnak ennek értelmében jogi kötelezettsége volt, hogy kizárja az Aiu Põllumajanduse OÜ-t a közbeszerzésből (vö. a (48) preambulumbekezdéssel).

(121) Az észt hatóságok továbbá kifejtették, hogy hiánytalan üzleti terv szükséges ahhoz, hogy értékelni lehessen az ajánlattevő elképzeléseit és lehetőségeit a mezőgazdasági terület használatával kapcsolatban. Az értékelő bizottság jelentése szerint az Aiu Põllumajanduse OÜ által benyújtott üzleti terv nem tartalmazott semmilyen elemzést vagy tervezést. Ezenkívül nem volt világos, hogy az ajánlott bérleti díj fizetése (200 EEK/ha) garantált lenne-e (vö. az (51) preambulumbekezdéssel). A fentiek alapján az Aiu Põllumajanduse OÜ kizárása nem volt diszkriminatív a kiválasztási kritériumok szerint, mivel a társaság igazgatóságának közbeszerzésen való részvételre irányuló döntése, valamint az Észt Központi Cégjegyzékben korlátolt felelősségű társaságként való bejegyzésére vonatkozó igazolás hiányzott a pályázati anyagból.

(122) Mindazonáltal általánosságban a pályázati anyaggal kapcsolatban az alábbi odaítélési kritériumok értékelése alapján a közbeszerzési eljárás diszkriminatív volt, mivel garantálta az eljárásban részt vevő egyik fél jövőbeli működését.

(123) A közbeszerzési eljárás feltételekhez kötöttségével kapcsolatban elmondható, hogy az eljárás feltételekhez nem kötött, ha az értékesítésre kínált eszközöket, árukat és szolgáltatásokat általában valamennyi potenciális vevő szabadon megvásárolhatja és saját céljaira felhasználhatja, függetlenül attól, hogy bizonyos vállalkozásokat vezet-e. Amennyiben feltételként írják elő, hogy a vevőnek az általános nemzeti jogból vagy a tervező hatóságok határozatából eredőktől eltérő olyan különleges kötelezettségeket kell vállalnia a közigazgatási szervek javára vagy közérdekből, amelyeket egy magáneladó nem követelne meg, a közbeszerzési eljárás nem tekinthető feltételekhez nem kötöttnek ([24]).

(124) Megállapítható, hogy a pályázati kiírás előírta azt a feltételt, hogy az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell (vö. a (16) preambulumbekezdéssel). Az észt hatóságok szerint e feltétel célja nem arra vonatkozott, hogy az AS Tartu Agro társaságként folytassa tevékenységét, hanem a konkrét mezőgazdasági termeléssel volt összefüggésben. Nevezetesen a Minisztérium biztosítani kívánta az OECD szabványainak megfelelő, magas terméshozamú vetőmagtípusok szaporítását és a szükséges nemzeti vetőmagtartalék tárolását (vö. az (52) preambulumbekezdéssel).

(125) Az észt hatóságok szerint a magas terméshozamú vetőmagtípusok szaporítására és tárolására irányuló kötelezettség objektív volt, és minden érdekelt fél számára lehetővé tette a közbeszerzésen való részvételt. A résztvevők számára a közbeszerzési eljárásban semmilyen konkrét módszert nem írtak elő (vö. az (53) preambulumbekezdéssel). Mindazonáltal a Bizottság megjegyzi, hogy a pályázati kiírás nem határozta meg, hogy a potenciális ajánlattevőnek bizonyos típusú vetőmagokat szaporítania és tárolnia kell, csak azt határozta meg, hogy egy bizonyos társaság – az AS Tartu Agro – mezőgazdasági tevékenységét folytatni kell a bérbe adott terület megszerzése után is. Ez egyértelműen feltételhez kötött.

(126) Mindazonáltal még ha a pályázati kiírásban szereplő feltétel csak a fent említett vetőmagok szaporítására és tárolására korlátozódott volna, akkor is feltételekhez kötöttnek minősülne, és az AS Tartu Agro tevékenységeire vonatkozna. Az OECD szabványainak megfelelő, különösen magas terméshozamú vetőmagtípusok szaporításának és (a bérelt területen történő) tárolásának feltétele ugyanis nem az általános állami törvényből ered. A kötelezettséget a mezőgazdasági miniszter rendelete írta elő az AS Tartu Agro, azaz a tartui állami gazdaság számára 1997-ben (vö. az (54) preambulumbekezdéssel). Ennek értelmében ez a kötelezettség nem a bérbe adott területtel függ össze, hanem az AS Tartu Agro tevékenységeivel. Hasonlóképpen, a panaszos észrevételei is azt hangsúlyozzák, hogy a közbeszerzési eljárás az AS Tartu Agro számára volt fontos ((93) preambulumbekezdés). A Bizottság ezért megállapítja, hogy sem az adott vetőmagok szaporítása és tárolása, sem pedig az AS Tartu Agro mezőgazdasági tevékenységeinek folytatása nem állami törvényből ered, hanem utóbbi a közbeszerzési eljárás feltétele.

(127) Azzal kapcsolatban, hogy az adott vetőmagok szaporítására és tárolására vagy az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelési tevékenységének folytatására irányuló feltétel valamely tervező hatóság döntése volt-e, a Bizottság megállapítja, hogy nem. Általánosságban egy tervező hatóság készíti elő és hajtja végre az egyes helyi területekre vonatkozó fejlesztési tervet, beleértve a földparcellákra vonatkozó építési engedélyek kiállítását. A bérbe adott terület meghatározott használati célja általánosságban a mezőgazdasági termelés volt, és továbbra is az. A földhasználat jellemzően olyan gazdasági tevékenységeket foglal magában, mint a föld mezőgazdasági, lakáscélú, ipari vagy kereskedelmi használata. A mezőgazdasági terület definíciója szerint olyan terület, amely művelhető, vagy amelyet állandó kultúrák vagy állandó legelők céljából használnak ([25]). A tervező hatóságok nem határozták meg, milyen növényeket lehet termeszteni vagy milyen mezőgazdasági tevékenységeket lehet folytatni a mezőgazdasági területen. A vizsgált esetben ezt a feltételt a tartui állami gazdaságra vonatkozó miniszteri rendelet írta elő, azaz nem a bérbe adott területhez köthető tervező hatóság határozata. Hasonlóképpen a tervező hatóság nem korlátozhatja a mezőgazdasági ágazatban tevékenykedő társaságok számát, ahogyan azt az AS Tartu Agro mezőgazdasági tevékenységeinek folytatására irányuló feltétel sugallja.

(128) Ezenkívül az, hogy a terület bérlése annak a követelménynek a függvénye, hogy egy bizonyos vállalkozás mezőgazdasági termelési tevékenységét folytatni kell, egyértelműen korlátozza a potenciális ajánlattevő általi területhasználatot. Ezáltal a lehető legmagasabb bérleti díj megszerzésének lehetőségéről lemondva az állam nem piaci magánszereplőként viselkedett, hanem szakpolitikai megfontolásokat figyelembe vevő állami hatóságként. Az ilyen korlátozásokkal nem érintett piaci magánszereplő képes lett volna arra, hogy több ajánlatot vonzzon be és magasabb árat érjen el.

([24]) Az állami támogatás fogalmáról szóló közlemény 94. bekezdése.

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

(129) Ezenkívül az AS Tartu Agro észrevételei is azt erősítik meg, hogy a pályázati kiírásban bevezetett feltétel az OECD szabványainak megfelelő növények termelésére irányuló közfeladathoz kapcsolódott (vö. a (71) és (72) preambulumbekezdéssel). Ezek az észrevételek rámutatnak továbbá arra, hogy a pályázati kiírásban szereplő feltétel az AS Tartu Agro privatizációja szempontjából volt releváns. Ezt az érvet látszólag a panaszos is alátámasztja (vö. a (93) preambulumbekezdéssel). Mindazonáltal a terület bérlésére és az AS Tartu Agro privatizációjára vonatkozó ügylet két különálló ügylet, és az AS Tartu Agro privatizációjának értékelése nem képezi e határozat tárgyát.

(130) A fentiek alapján a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a terület bérlésére vonatkozó szerződés odaítélésére irányuló eljárás átláthatatlan, diszkriminatív és feltételekhez kötött volt, és ezért nem teljesítette azokat a feltételeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy megállapítható legyen, hogy az ügylet a piaci feltételekkel összeegyeztethető.

(131) Ezenkívül értékelni kell, hogy az, hogy a Minisztérium bérbe adta az AS Tartu Agrónak a területet, összeegyeztethető-e a piaci feltételekkel az Uus Maa (28) preambulumbekezdésben hivatkozott jelentésében szereplő szakértői vélemény, valamint az észt hatóságok által benyújtott, a (39) preambulumbekezdésben hivatkozott adatok alapján ([26]). Ezért először azt kell értékelni, hogy az AS Tartu Agro által fizetett bérleti díj, amely csak a bérlést foglalja magában, más kiadásokat, mint a földadókat és karbantartási költségeket nem, megfelelt-e az észtországi mezőgazdasági területekért a bérbeadás időszaka alatt átlagosan fizetett bérleti díjnak. Az AS Tartu Agro egyéb kötelezettségeinek értékelésére a következő lépésben kerül sor.

(132) A bérleti díj piaci árának meghatározásakor a Bizottság a rendelkezésre álló lehetséges becsléseket fogja megvizsgálni: i. az Uus Maa magántulajdonban lévő ingatlanvállalat által készített, bérleti díjakról szóló jelentést (vö. a (28) preambulumbekezdéssel), ii. a Statisztikai Hivataltól származó adatokat (vö. a (39) preambulumbekezdéssel).

(133) A Bizottság úgy véli, hogy az Uus Maa jelentése valószínű, azonban konzervatív becsléseket tartalmaz a Tartu megyében 2000 és 2014 között fennálló bérleti díjakról. A Statisztikai Hivatal adatai tekintetében a 2015–2017-re vonatkozó piaci becslések a jelentésben szereplő bérleti díj átlagárai, és nem minősülnek a terület bérleti díjára vonatkozó szakértői értékelésnek. Ezek a becslések nem veszik figyelembe az AS Tartu Agro bérelt területének sajátságait.

(134) Az Uus Maa jelentése szerint a Tartumaában található mezőgazdasági területek bérleti díja 6-10 EUR/ha körül mozgott 2000–2004 között (vö. a (31) preambulumbekezdéssel). Az AS Tartu Agro 2000-ben 0,20 EUR/ha bérleti díjat fizetett, amely csak a bérlést foglalta magában, az egyéb kiadásokat, mint az adókat és karbantartási költségeket nem (vö. a (25) preambulumbekezdéssel), ezért az AS Tartu Agro által fizetett bérleti díj alacsonyabb, mint a piaci ár.

(135) Az Uus Maa jelentése szerint a 2005–2009 közötti időszakban a Tartumaában található mezőgazdasági területek bérleti díja 10-20 EUR/ha körül mozgott (vö. a (32) preambulumbekezdéssel). Az észt hatóságok szerint az AS Tartu Agro bérleti díja 2005. január 14-én 1,66 EUR/ha-ra, 2007. március 21-én pedig 5,21 EUR/ha-ra emelkedett. Az AS Tartu Agro bérleti díja ebben az időszakban is alacsonyabb volt a piaci árnál.

(136) 2010–2014 között a jelentés szerint a bérleti díjak tovább emelkedtek, 25-60 EUR/ha között mozogtak (vö. a (35) preambulumbekezdéssel). Az AS Tartu Agro által fizetett bérleti díj 2009. május 12-én 8,68 EUR/ha-ra emelkedett (vö. a (25) preambulumbekezdéssel), mindazonáltal úgy tűnik, hogy továbbra is alacsonyabb volt a 2010–2014 közötti piaci árnál.

(137) Az észt hatóságok által benyújtott adatok alapján 2015-ben az észtországi mezőgazdasági területekre vonatkozó átlagos bérleti díj 52 EUR/ha, szántóföldek esetén pedig 55 EUR/ha volt (vö. a (39) preambulumbekezdés 1. táblázatával). Tartu megyében, ahol az AS Tartu Agro által bérelt terület található, a bérleti díj 63 EUR/ha és 65 EUR/ha volt. Az észt hatóságok szerint az AS Tartu Agro 26,86 EUR/ha összegű bérleti díjat fizetett. Ennek értelmében az AS Tartu Agro bérleti díja 2015-ben alacsonyabb volt a piaci árnál.

(138) 2016-ban az mezőgazdasági területek és szántóföldek átlagos bérleti díja Észtországban az előbbi esetében 52 EUR/ha, míg az utóbbi esetében 54 EUR/ha volt (vö. a (39) preambulumbekezdés 1. táblázatával). Tartu megyében a bérleti díj mindkét területtípus esetében 61 EUR/ha volt. Az észt hatóságok szerint az AS Tartu Agro 27,30 EUR/ha összegű bérleti díjat fizetett. Ennek érelmében az AS Tartu Agro bérleti díja 2016-ban is alacsonyabb volt a piaci árnál.

(139) 2017-ben a mezőgazdasági területek és szántóföldek átlagos bérleti díja Észtországban az előbbi esetében 58 EUR/ha, míg az utóbbi esetében 60 EUR/ha volt (vö. a (39) preambulumbekezdés 1. táblázatával). Erre az évre nincs Tartu megyére vonatkozó adat. Az észt hatóságok szerint az AS Tartu Agro 27,28 EUR/ha összegű bérleti díjat fizetett. Ennek érelmében az AS Tartu Agro bérleti díja önmagában 2017-ben is alacsonyabb volt a piaci árnál.

(140) E számok alapján a bérleti díj önmagában a piaci ár alatt volt a 2000 és 2017 közötti időszakban.

([26]) A Törvényszék T-268/08. és T-281/08 sz., Land Burgenland és Ausztria kontra Bizottság egyesített ügyekben 2012. február 28-án hozott ítéletének (ECLI:EU:T:2012:90) 72. pontja.

(141) Az alábbiakban a szerződésben felsorolt egyéb kötelezettségek értékelésére kerül sor: (i) a vízelvezető rendszerbe való éves beruházások; (ii) a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek, beleértve a növényvédelemmel, a szerves és műtrágyával, a meszezéssel és az útszéli területek karbantartásával járó költségeket, valamint (iii) az összes adó megfizetése ((26) preambulumbekezdés).

(142) Az észt hatóságok úgy vélik, hogy a bérlő fent említett valamennyi kötelezettségét figyelembe kell venni a bérbeadásból származó jövedelem értékelésekor.

(143) A Bizottság ezt az érvelést a vízelvezető rendszerbe való éves beruházás tekintetében tudja elfogadni ((36), (60) és (79) preambulumbekezdés). Az akkor hatályos, földfejlesztésről szóló törvény (Maaparandusseadus) 16. cikkének (1) bekezdése szerint a földfejlesztési rendszer karbantartása a föld tulajdonosának kötelezettsége volt. Mindazonáltal a fent említett jogalap általánosságban a földfejlesztési rendszer karbantartására vonatkozik, és nem határozza meg például a földfejlesztési rendszerekre vonatkozó minimumkövetelményeket, vagy nem szabályozza az új vízelvezető rendszerbe való beruházást. A vizsgált ügyben a Minisztérium szerint az AS Tartu Agro a szerződésben rögzített összegű beruházásokat végzett, amelyeket az állam nem térített meg. A beruházások összegét tekintve azonban úgy tűnik, hogy azt az AS Tartu Agro javasolta, és nem volt megszabva az AS Tartu Agro számára (vö. a (77)–(79) preambulumbekezdéssel). Az értékelő bizottság jegyzőkönyve szerint az AS Tartu Agro bérleti díjra vonatkozó kezdeti ajánlata évi 10 000 EEK (kb. 639 EUR), azaz 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), ezenkívül 85 000 EEK (kb. 5 432 EUR) összegű földadó megfizetése, valamint legalább évi 5 millió EEK (kb. 320 000 EUR) beruházás elvégzése volt (vö. a (20) preambulumbekezdéssel). A meghívásos tárgyalásokat követően a bérleti díj összegét a kezdeti ajánlatban foglalttal megegyező összegben (vö. a (25) preambulumbekezdéssel), valamint az alábbi egyéb kötelezettségekben határozták meg: (i) évente 400 000 EEK (kb. 25 565 EUR, azaz 8,28 EUR/ha) összegű beruházás a vízelvezető rendszerbe; (ii) a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó, 3 981 100 EEK (kb. 254 444 EUR) értékű kiadás, valamint (iii) az összes adó megfizetése (vö. a (26) preambulumbekezdéssel). Az AS Tartu Agro ezenkívül úgy véli, hogy többet is fektetett a vízelvezető rendszerbe, nevezetesen 3,57-szer többet, mint ami a bérleti szerződésben elő volt írva (vö. a (78) preambulumbekezdéssel). Ennek értelmében ez azt sugallja, hogy a vízelvezető rendszerbe való beruházások összege az AS Tartu Agrótól származott, és semmiképpen sem jogszabály vagy kizárólag az állam írta elő, figyelembe véve különösen, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárás átláthatatlan, diszkriminatív és feltételhez kötött volt (vö. a (130) preambulumbekezdéssel).

(144) Ezenkívül az ilyen típusú beruházások hosszabb távra szólnak, mint például a növényvédelem vagy szerves trágya esetén, amelyekbe évente kell beruházni. Ugyanakkor az AS Tartu Agro számára is kedvezőek voltak az ilyen beruházások, amelyek hozzájárultak ahhoz, hogy még hatékonyabban használja a területet. A Bizottság megjegyzi, hogy a bérleti szerződés 25 évre szólt, ezért ezek a beruházások jelentős mértékben kedveztek az AS Tartu Agrónak, azaz a terület használójának. A mezőgazdasági terület vízelvezető rendszere ugyanis növeli a termelés értékét, és maximalizálja a növénytermelést a termelő számára ([27]). Növeli a hozampotenciált, azaz a jó vízelvezetésű talajok maximalizálják a terménynövekedés arányát. A vízelvezető rendszer ezenkívül csökkenti a termelés változó költségeit, mivel a jó vízelvezetésű talaj kevesebb trágyát és növényvédőszert igényel. A jó vízelvezetésű talajok lehetővé teszik, hogy a mezőgazdasági felszerelések hatékonyan működjenek, ezáltal csökken például a dízelfogyasztás, valamint ennek következményeként a termelő költségei. Mindazonáltal a Bizottság elismeri, hogy az állam mentesült bizonyos (karbantartási) költségek alól, amelyeket egyébként a terület tulajdonosaként neki kellett volna viselnie, miközben továbbra is részesült a terület értékének lehetséges növekedéséből. Ezért az eljárás megindításáról szóló határozat megállapításával ellentétben (vö. az eljárás megindításáról szóló határozat (61) preambulumbekezdésével) a Bizottság megállapítja, hogy a vízelvezető rendszerbe való beruházásokat részben az állam bevételeként kell figyelembe venni. A fenti érvek értelmében a Bizottság úgy véli, hogy ha a Minisztérium bérbeadásból származó bevételéhez hozzáadjuk a vízelvezető rendszerbe való beruházás felét, akkor megkapjuk a Minisztérium bérbeadásból származó további bevételének konzervatív becslését. Különösen mivel az ilyen beruházások általános előnyei nagy mértékben kedveztek az AS Tartu Agrónak, és a beruházások összege meghaladta a jog szerint előírtat. A fentiek alapján a beruházások felét kell a Minisztérium bérbeadásból származó bevételének részeként tekinteni.

(145) Mindazonáltal a Bizottság úgy véli, hogy a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek a bérlő érdekeit szolgálják, mivel azok nagy valószínűséggel a termelési inputok, például a növényvédelem (növényvédőszerek), valamint szerves és műtrágyák költségeivel állnak összefüggésben (vö. a (36) preambulumbekezdéssel). Általánosságban az ilyen inputokat mindegyik termesztési időszakban alkalmazzák, és a típusuk a termesztett növénytől függ. Ennek értelmében ezek az AS Tartu Agro éves termelési tevékenységének részét képezik, és lényegében csak az AS Tartu Agro számára kedvezőek, mivel például az általa termesztett növény hozamát növelik. A Bizottság ezért nem ért egyet az észt hatóságok ((62) preambulumbekezdés) és az AS Tartu Agro ((80) és (81) preambulumbekezdés) érveivel. Továbbá, amennyiben az állam úgy döntött volna, hogy a területet más célokra használja (pl. házak építése a parcellákon Észtország második legnagyobb városának, Tartunak

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

a közelsége miatt), akkor a növényvédőszerek és trágyák korábbi használatának korlátozott hatása lett volna a terület értékére. Ezenkívül a 25 éves bérleti időszakot figyelembe véve az elsődleges kedvezményezett a terület használója, azaz az AS Tartu Agro. Továbbá ahogyan a panaszos megjegyzi, az állam nem ellenőrizte, hogy az AS Tartu Agro eleget tett-e ezeknek a kötelezettségeknek (vö. a (87) preambulumbekezdéssel). A fentiek alapján a Bizottság megállapítja, hogy a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó, összesen körülbelül 254 444 EUR értékű kiadások nem tekinthetők az állam bérbeadásból származó bevétele részének.

(146) Az adók általában nem számítanak bérbeadásból származó bevételnek, mivel azokat a vagyon tulajdonosa fizeti meg az államnak. Mindazonáltal a vizsgált ügyben, ahogyan arra az észt hatóságok és az AS Tartu Agro rámutattak (a (63) és a (82)–(83) preambulumbekezdésben), az AS Tartu Agro fizette meg az adókat a terület tulajdonosa (az állam) nevében, ezért az államnak e tekintetben nem volt kiadása. Ennek értelmében az eljárás megindításáról szóló határozattal ellentétben (vö. az eljárás megindításáról szóló határozat (61) preambulumbekezdésével), az AS Tartu Agro által megfizetett éves földadók értékét a Minisztérium bérbeadásból származó bevétele részének kell tekinteni.

(147) Még ha a bérleti díj a fent ismertetett összetevőkkel – a vízelvezető rendszerbe való beruházás felével és az AS Tartu Agro által fizetett adókkal – megemelkedik is, a bérbeadásból származó bevétel továbbra is alacsonyabb a piaci bérleti díjnál.

(148) A fentiek alapján az AS Tartu Agro által fizetett bérleti díj önmagában a piaci ár alatt volt a 2000 és 2017 közötti időszakban. Ezenkívül figyelembe véve, hogy a szerződés odaítélésére irányuló eljárás átláthatatlan, diszkriminatív és feltételekhez kötött volt, a Bizottság megállapítja, hogy a terület Minisztérium általi bérbeadása előnyhöz juttatta az AS Tartu Agrót.

Szelektivitás

(149) Ahogyan a Bíróság megállapította, hogy amennyiben egyedi támogatásról van szó, a gazdasági előny azonosítása elvben elegendő azon feltételezés alátámasztásához, hogy az intézkedés szelektív ([28]). A Bizottság nem ért egyet az észt hatóságok azon kijelentésével, hogy az intézkedés nem volt szelektív ((66) preambulumbekezdés). E tekintetben az intézkedés csak az AS Tartu Agrót juttatta előnyhöz, mivel a szóban forgó állami területet csak ennek a társaságnak adták bérbe (vö. a (14) preambulumbekezdéssel). Ez a döntés olyan, szerződés odaítélésére irányuló eljárás eredménye volt, amely nem volt átlátható, megkülönböztetéstől mentes és feltételekhez nem kötött (lásd a (110)–(130) preambulumbekezdést). Ennek értelmében a szelektivitásra vonatkozó feltétel teljesül.

A verseny torzítása és a kereskedelem befolyásolása

(150) Ahhoz, hogy az intézkedés az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének értelmében vett állami támogatásnak minősüljön, torzítania kell a versenyt és befolyásolnia kell a tagállamok közötti kereskedelmet.

(151) A Bíróság ítélkezési gyakorlatának megfelelően az az egyszerű tény, hogy valamely vállalkozás versenyképessége a versenytárs vállalkozásokhoz képest megerősödik azáltal, hogy olyan gazdasági előnyben részesül, amelyet rendes üzletvitele során másképpen nem szerezhetett volna meg, azt jelzi, hogy fennáll a verseny torzulásának veszélye. Ennek értelmében az AS Tartu Agro számára kedvezményes bérleti díj formájában nyújtott támogatás lehetővé tette a társaság számára, hogy bővítse, vagy legalább folytassa a tevékenységét a támogatás következtében. A támogatás ezért korlátozhatja más vállalkozások lehetőségeit.

(152) A Bíróság ítélkezési gyakorlata szerint egy vállalkozásnak nyújtott állami támogatás befolyásolhatja a tagállamok közötti kereskedelmet, ha a szóban forgó vállalkozás az Unión belüli kereskedelem számára nyitott piacon működik. A kedvezményezett a tej-, hús- és gabonatermékek piacán tevékenykedik (vö. a (10) preambulumbekezdéssel), ahol EU-n belüli kereskedelem zajlik. 2018-ban az észt export értéke az EU 28 tagállamán belüli hús- és tejtermék-kereskedelemben 51, illetve 177 millió EUR volt ([29]). A szóban forgó ágazatok az uniós szintű verseny szempontjából nyitottak, ezért az egy vagy több tagállamban zajló termelés számára előnyt biztosító bármely intézkedés érzékenyen érinti őket. Az észt hatóságok megállapításaival ellentétben ((66) preambulumbekezdés) a Bizottság úgy véli, hogy a fentiek fényében az intézkedés alkalmas arra, hogy torzítsa a versenyt és befolyásolja a tagállamok közötti kereskedelmet.

(153) Mivel az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdésében szereplő valamennyi szükséges feltétel teljesül, a Bizottság megállapítja, hogy az értékelés tárgyát képező intézkedés állami támogatásnak minősül. Ezért számszerűsíteni kell a támogatást.

([28]) Lásd a Bíróság 2015. június 4-i ítéletét, *Bizottság* kontra *MOL*, C-15/14 P, EU:C:2015:362, 60. pont.

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

A támogatás számszerűsítése

(154) A fentieket figyelembe véve az Uus Maa jelentését kell felhasználni a 2000–2009 közötti időszakra vonatkozó becsült bérleti díj megállapítására. Az Uus Maa jelentése szerint a Tartumaában található mezőgazdasági területek bérleti díja 6-10 EUR/ha körül mozgott 2000–2004 között (vö. a (33) preambulumbekezdéssel). A fentiek szerint az Uus Maa jelentésén alapuló éves átlagos bérleti díjat (egyszerű átlag) kell összehasonlítani az AS Tartu Agro által 2000 és 2004 között fizetett éves bérleti díjjal.

(155) 2005–2009 között a Tartumaában található mezőgazdasági területek bérleti díja 10-20 EUR/ha-ra emelkedett. Hasonlóképpen az Uus Maa jelentésén alapuló éves bérleti díj egyszerű átlagát kell összehasonlítani az AS Tartu Agro által 2005 és 2009 között fizetett éves bérleti díjjal.

(156) A 2010 és 2014 közötti időszakban az Uus Maa jelentésén alapuló bérleti díjak 25-60 EUR/ha között mozogtak. Ez a skála meglehetősen széles, ezért a Statisztikai Hivatal elérhető (észtországi mezőgazdasági területekre vonatkozó) átlagos bérleti díjait kell alkalmazni az éves piaci közvetett adat megállapításához (vö. a (39) preambulumbekezdés 1. táblázatával). Hasonlóképpen a 2015 és 2018 közötti időszak esetén a Statisztikai Hivatal (észtországi mezőgazdasági területekre vonatkozó) éves átlagos bérleti díjait kell alkalmazni.

(157) Ezenkívül az észt hatóságok szerint a bérbe adott terület legalább 12,34 %-a mezőgazdasági termelésre alkalmatlan (vö. az (56) preambulumbekezdéssel). Mindazonáltal a Bizottság szerint a szerződés nem határozta meg, hogy a terület bármely része mezőgazdasági termelésre alkalmatlan lenne. A szerződéses felek általában meghatározzák a szerződésben szereplő vagyon jellemzőit, és ezeknek megfelelően alakítják ki a feltételeket, nevezetesen a bérleti díjat.

(158) A panaszos ezenkívül a parcellák méretével és használatával kapcsolatban tájékoztatást nyújtott be (vö. a (88)–(91) preambulumbekezdéssel). A tájékoztatás szerint az AS Tartu Agro uniós mezőgazdasági támogatásra pályázott, és lehetősége volt arra, hogy további bevételre tegyen szert a terület révén, pl. faértékesítésből (vö. a (91) preambulumbekezdéssel). A mezőgazdasági támogatásra vonatkozó kifizetésekre példaként megemlítendő, hogy az AS Tartu Agro 2010-ben 2 912,76 ha-ra kapott támogatást, ami a bérelt terület megközelítőleg 95 %-a. A Bizottság ennek értelmében megállapítja, hogy még ha nem is minden parcella volt tisztán szántóterület, az annak nem minősülő terület is hasznosítható volt más módokon. Az erdőterület például fatermelésre, a gyepterület takarmánynövény-termesztésre volt használható, és alkalmas volt az uniós mezőgazdasági támogatásra, az összekötő utak (vö. az (56) preambulumbekezdéssel) pedig értékes közvetlen hozzáférést biztosítottak a parcellákhoz, ami segített a termények (búza, takarmány stb.) elszállításában. Figyelembe véve, hogy nem egyszerű megbízható közvetett adatokat találni az erdőterületek, gyepterületek és egyéb területek bérlésének piaci árára, a Bizottság megállapítja, hogy a mezőgazdasági támogatásra jogosult hektárok száma alapként szolgálhat az előny kiszámítása során. A mezőgazdasági támogatás által érintett hektárok száma a bérelt terület körülbelül 95–97 %-át tette ki a 2004–2018 közötti időszakban.

(159) Az észt hatóságok továbbá azt állítják, hogy csupán korlátozott számban voltak olyan mezőgazdasági termelők, akik érdekeltek voltak több mint 3 000 ha mezőgazdasági terület bérlésében (vö. az (57) preambulumbekezdéssel). E tekintetben a Bizottság úgy véli, hogy az észt hatóságok külön parcellánként is bérbe adhatták volna a területet. A terület már eleve 23 különálló parcellára oszlott, amelyeket külön is bérbe adhattak volna. Ezenkívül a potenciálisan alkalmas ajánlattevők számát tovább korlátozta az a feltétel, amely szerint az AS Tartu Agro mezőgazdasági termelését folytatni kellett.

(160) Az észt hatóságok továbbá úgy vélik, hogy a nem létező bérleti piac korlátozta a közbeszerzés eredményét. Az Uus Maa jelentése szerint a piaci helyzet bizonytalan volt, azonban megjegyzi, hogy léteztek mezőgazdasági területek rövid távú használatára vonatkozó bérleti szerződések. Ennek értelmében a piaci helyzetet figyelembe véve egy piaci magánbefektető 25 évnél rövidebb bérleti időszakot határozott volna meg.

(161) Az észt hatóságok továbbá úgy vélik, hogy a bérlő valamennyi kötelezettségét – i. a vízelvezető rendszerbe való éves beruházásokat, ii. a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségeket, valamint iii. az adók kifizetését – figyelembe kell venni a bérbeadásból származó bevétel értékelésekor (vö. a (26) preambulumbekezdéssel).

(162) A Bizottság ezt az érvelést a vízelvezető rendszerbe való éves beruházás tekintetében tudja elfogadni ((36), (60) és (79) preambulumbekezdés), ahogyan az a (143) és (144) preambulumbekezdésben szerepel. Ezért a bérleti szerződésben meghatározott éves beruházások értékének felét kell a bérbeadásból származó bevétel részének tekinteni. Ez konzervatív becslésnek tűnik azon tények alapján, amelyek szerint a földfejlesztési rendszer karbantartása a jogszabályok szerint a terület tulajdonosának kötelezettsége volt (vö. a (143) és (144) preambulumbekezdéssel), mindazonáltal mivel a bérleti szerződés 25 évre szólt, ezek a beruházások jelentős mértékben kedveztek az AS Tartu Agrónak, azaz a terület használójának.

(163) A Bizottság ugyanakkor úgy véli, hogy a terület karbantartásával és a talajminőség javításával járó költségek elsősorban a bérlő érdekeit szolgálják, mivel azok nagy valószínűséggel a termelési inputok, például a növényvédelem (növényvédőszerek), valamint a szerves és műtrágyák költségeivel állnak összefüggésben, ahogyan az a (145) preambulumbekezdésben szerepel, és nem lehet azokat az állam bérbeadásból származó bevételének tekinteni.

(164) Az adók általában nem számítanak bérbeadásból származó bevételnek, mivel azokat a vagyon tulajdonosa fizeti meg az államnak. Mindazonáltal a vizsgált ügyben az AS Tartu Agro a terület tulajdonosának (az állam) nevében fizette be a földadókat, ahogyan az a (146) preambulumbekezdésben szerepel, ezért az AS Tartu Agro által fizetett éves földadók értékét a Minisztérium bérbeadásból származó bevételének részeként kell tekinteni.

(165) A fentiek alapján az előny a bérleti díj piaci értéke éves becslésének (vö. a (154)–(156) preambulumbekezdéssel) és a Minisztérium számára ténylegesen fizetett piaci díjnak a különbözete. Ezenkívül az AS Tartu Agro által a vízelvezető rendszeren évente végrehajtott beruházások értékének felét, valamint az AS Tartu Agro által a terület tulajdonosa nevében fizetett földadókat hozzá kell adni a tényleges bérleti díjhoz, ahogyan az a (162)–(164) preambulumbekezdésben szerepel. A bérelt terület mérete tekintetében elmondható, hogy a mezőgazdasági támogatással érintett hektárok számát kell alapul venni az előny kiszámításához (vö. a (158) preambulumbekezdéssel).

5.2. **Az intézkedés létező vagy új támogatásnak minősítése**

(166) A Minisztérium és az AS Tartu Agro 2000-ben kötötte meg a bérleti szerződést, tehát az Észtország Európai Unióhoz való csatlakozása előtt fennállt. Mindazonáltal a szerződés nem tesz eleget azoknak a feltételeknek, amelyek alapján létező támogatásnak lehet minősíteni az (EU) 2015/1589 tanácsi rendeletnek ([30]) a Cseh Köztársaság, az Észt Köztársaság, a Ciprusi Köztársaság, a Lett Köztársaság, a Litván Köztársaság, a Magyar Köztársaság, a Máltai Köztársaság, a Lengyel Köztársaság, a Szlovén Köztársaság és a Szlovák Köztársaság csatlakozásának feltételeiről szóló okmány IV. mellékletével ([31]) közösen olvasott 1. cikke (b) pontjában foglaltak szerint. A IV. melléklet Mezőgazdaságról szóló 4. szakaszának 4. pontjával összhangban ahhoz, hogy a támogatási intézkedést létező intézkedésnek lehessen tekinteni, arról a csatlakozás dátumától számított 4 hónapon belül értesíteni kell a Bizottságot, minden más támogatás új támogatásnak minősül. Mivel ilyen értesítésre nem került sor, a jelenlegi intézkedés az (EU) 2015/1589 rendelet 1. cikkének (c) pontja szerint 2000-től új támogatásnak minősül.

5.3. **A támogatások összeegyeztethetősége**

(167) Az EUMSZ 107. cikke (1) bekezdésének megfelelő intézkedés általában a belső piac működésével nem összeegyeztethető, kivéve, ha arra az EUMSZ által előírt eltérések egyike alkalmazható. Az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerint a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekinthető az egyes gazdasági tevékenységek vagy gazdasági területek fejlődését előmozdító támogatás, amennyiben az ilyen támogatás nem befolyásolja hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben. Ahhoz, hogy ez az eltérés alkalmazható legyen, a támogatásnak meg kell felelnie a vonatkozó uniós állami támogatási szabályoknak.

(168) A jogellenes állami támogatások értékelésére alkalmazandó szabályok meghatározásáról szóló bizottsági közlemény ([32]) szerint az (EU) 2015/1589 rendelet 1. cikkének (f) pontja szerinti valamennyi jogellenes támogatást a támogatás odaítélésének napján hatályos rendelkezések fényében kell vizsgálni.

(169) mivel a támogatás odaítélésére 2000-ben került sor, és a bérleti szerződés feltételei számos alkalommal módosultak (vö. a (27) preambulumbekezdéssel), ezt az intézkedést az agrár- és erdészeti ágazatban nyújtott támogatásokról szóló, 2000–2006 közötti közösségi iránymutatások ([33]), valamint a későbbi iránymutatások fényében kell vizsgálni. A Bizottság úgy véli, hogy ez az intézkedés a 2000–2006 között alkalmazandó iránymutatások alapján nem nyilvánítható összeegyeztethetőnek. Nem nyilvánítható továbbá összeegyeztethetőnek az agrár- és erdészeti ágazatban nyújtott támogatásokról szóló, 2007–2013 közötti iránymutatások ([34]) és a mezőgazdasági és erdészeti ágazatban, valamint a vidéki térségekben nyújtott állami támogatásokról szóló, 2014–2020. évi európai uniós iránymutatások ([35]) alapján sem.

([30]) A Tanács (EU) 2015/1589 rendelete (2015. július 13.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról (HL L 248., 2015.9.24., 9. o.).

([31]) HL L 236., 2003.9.23., 17. o.

([32]) HL C 119., 2002.5.22., 22. o.

([33]) HL C 28., 2000.2.1., 2. o.

([34]) HL C 319., 2006.12.27., 1. o.

([35]) HL C 204., 2014.7.1., 1. o. Módosítva az alábbiakban közzétett közlemények által: HL C 390., 2015.11.24., 4. o., HL C 139., 2018.4.20., 3. o. és HL C 403., 2018.11.9., 10. o.

(170) Az indokolatlanul alacsony földbérleti díjak formájában nyújtott állami támogatás általánosságban működési támogatásnak minősül, figyelembe véve, hogy csökkenti a kedvezményezett rendes működési költségeit. A működési támogatás a belső piaccal prima facie összeegyeztethetetlennek minősül, különösen az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján ([36]).

(171) Mindenesetre nem nyert bizonyítást megfelelő módon, hogy az intézkedés a közös érdekű célok eléréséhez szükséges és arányos volt. Észtország nem nyújtott be érvelést az összeegyeztethetőséggel kapcsolatban, és a vizsgált intézkedést minden esetben működési támogatásnak kell tekinteni. A Bizottság ezért nem azonosított olyan indokot, amely alapján a támogatást az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének fényében a belső piaccal összeegyeztethetőnek lehetne minősíteni.

(172) A Bizottság ezért megállapítja, hogy a terület AS Tartu Agro számára történő, Minisztérium általi bérbeadása állami támogatásnak minősül, és az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése alapján jogellenes és a belső piaccal összeegyeztethetetlen.

6. **VISSZAFIZETTETÉS**

(173) Mivel a támogatás jogellenes és a belső piaccal összeegyeztethetetlen, az Észt Köztársaságnak meg kell szüntetnie az intézkedést, és vissza kell fizettetnie a nyújtott támogatást az AS Tartu Agróval, kivéve, ha a támogatás odaítélésére egy konkrét projekt miatt kerül sor, amely az odaítélés idején eleget tett a csoportmentességi rendelet, a *de minimis* rendelet vagy a Bizottság által jóváhagyott valamely támogatási program valamennyi feltételének.

(174) A támogatás összegét továbbá a piacon a támogatás odaítélése előtt fennálló helyzet visszaállítása érdekében is vissza kell fizettetni. Az (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke megállapítja, hogy a Bizottság támogatás-visszafizettetésre vonatkozó hatásköre tízéves jogvesztő határidőn belül érvényesíthető („jogvesztő határidő"). A jogvesztő határidő azon a napon kezdődik, amikor a jogellenes támogatást a kedvezményezettnek egyedi támogatás formájában nyújtják. A vizsgált intézkedés tekintetében megjegyzendő, hogy a Minisztérium és az AS Tartu Agro 2000. november 16-án írta alá a mezőgazdasági terület bérbeadásáról szóló szerződést (vö. a (24) preambulumbekezdéssel).

(175) Mindazonáltal az (EU) 2015/1589 rendelet 17. cikke meghatározza, hogy a Bizottság vagy bármely tagállam által a Bizottság kérésére a jogellenes támogatással kapcsolatban végrehajtott intézkedés megszakíthatja a jogvesztő határidő időtartamát. E tekintetben a Bizottság az intézkedéssel kapcsolatban először 2014. augusztus 14-én lépett kapcsolatba az észt hatóságokkal. Nevezetesen a panasz 2014. július 24-i beérkezését követően a Bizottság továbbította azt az észt hatóságoknak, felszólította őket arra, hogy nyújtsanak be tájékoztatást és észrevételeket a panaszos állításaival kapcsolatban (vö. az (1) preambulumbekezdéssel). A jogvesztő határidő időtartamát ezért a Bizottság által azon a napon végrehajtott intézkedés megszakította.

(176) Az AS Tartu Agro által kapott támogatást ezért 2004. augusztus 14-től kezdve kell visszafizettetni. A visszafizettetendő összeget a (154)–(165) preambulumbekezdésben foglaltak szerint kell kiszámítani. Az összeget 2004. augusztus 14-től kezdődően a teljes visszafizetésig kamat terheli, amelyet a 794/2004/EK bizottsági rendelet ([37]) 9. cikkével összhangban kell kiszámítani,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

A mezőgazdasági terület piaci ár alatti bérleti díjának formájában nyújtott állami támogatást Észtország jogtalanul, az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének (3) bekezdésével ellentétes módon ítélte oda az AS Tartu Agro számára.

2. cikk

A támogatás nem minősül állami támogatásnak, ha az odaítélés idején megfelelt a 994/98/EK tanácsi rendelet ([38]) 2. cikkében foglalt feltételeknek, amelyek az odaítélés idején alkalmazandók voltak.

([36]) Németország kontra Bizottság ítélet, C-156/98, EU:C:2000:467, 30. pont, Comitato „Venezia vuole vivere" kontra Bizottság egyesített ügyekben hozott ítélet, C-71/09 P, C-73/09 P és C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136. pont, valamint Siemens kontra Bizottság ítélet, T-459/93, EU:T:1995:100, 48. pont.

([37]) A Bizottság 794/2004/EK rendelete (2004. április 21.) az EK-Szerződés 93. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló 659/1999/EK tanácsi rendelet végrehajtásáról (HL L 140., 2004.4.30., 1. o.).

([38]) A Tanács 994/98/EK rendelete (1998. május 7.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a horizontális állami támogatások bizonyos fajtáira történő alkalmazásáról (HL L 142., 1998.5.14., 1. o.).

3. cikk

Az 1. cikkben említett intézkedés keretében nyújtott egyedi támogatás az ilyen típusú támogatásra alkalmazott maximális támogatási intenzitás erejéig összeegyeztethető a belső piaccal, ha az odaítélésekor megfelelt a 702/2014/EU bizottsági rendelet ([39]) vagy bármely más jóváhagyott támogatási program feltételeinek.

4. cikk

(1) Az Észt Köztársaság visszafizetteti az AS Tartu Agróval az 1. cikkben hivatkozott támogatást.

(2) A visszafizettetendő összeget az AS Tartu Agro rendelkezésére bocsátásának időpontjától a visszafizettetés tényleges időpontjáig tartó időszakra vonatkozóan kamat terheli.

(3) A visszafizetendő összegre vonatkozó kamat kiszámítása a 794/2004/EK rendelet V. fejezetével és a 794/2004/EK rendeletet módosító 271/2008/EK bizottsági rendelettel ([40]) összhangban kamatoskamat-számítás alapján történik.

5. cikk

(1) Az 1. cikkben említett rendszerek keretében odaítélt támogatás visszafizettetése azonnali és tényleges.

(2) Az Észt Köztársaság gondoskodik arról, hogy e határozat végrehajtására az értesítést követő négy hónapon belül sor kerüljön.

6. cikk

(1) E határozat közlésétől számított két hónapon belül az Észt Köztársaság benyújtja a következő információkat a Bizottságnak:

a támogatásban részesülő AS Tartu Agro által visszafizetendő teljes összeg (tőke és kamat), amelyre nem alkalmazandó a *de minimis* szabály, a 702/2014/EU rendelet vagy bármilyen jóváhagyott támogatási program.

(2) Az Észt Királyság folyamatosan tájékoztatja a Bizottságot az e határozat végrehajtása érdekében tett nemzeti intézkedésekről, amíg az 1. cikkben említett támogatás visszafizetése be nem fejeződött. Az Észt Köztársaság a Bizottság egyszerű kérésére azonnali tájékoztatást ad az e határozat végrehajtása érdekében már meghozott és tervezett intézkedésekről.

7. cikk

Ennek a határozatnak az Észt Köztársaság a címzettje.

Kelt Brüsszelben, 2020. január 24-i.

a Bizottság részéről
Margrethe VESTAGER
ügyvezető alelnök

([39]) A Bizottság 702/2014/EU rendelete (2014. június 25.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének alkalmazásában a mezőgazdasági és az erdészeti ágazatban, valamint a vidéki térségekben nyújtott támogatások bizonyos kategóriáinak a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilvánításáról (HL L 193., 2014.7.1., 1. o.).

([40]) A Bizottság 271/2008/EK rendelete (2008. január 30.) az EK-Szerződés 93. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló 659/1999/EK tanácsi rendelet végrehajtásáról szóló 794/2004/EK rendelet módosításáról (HL L 82., 2008.3.25., 1. o.).