SPRENDIMAI

KOMISIJOS SPRENDIMAS (ES) 2021/104

2020 m. sausio 24 d.

dėl įtariamos neteisėtos pagalbos įmonei „AS Tartu Agro“ (SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP))

(pranešta dokumentu Nr. C(2020) 252)

(Tekstas autentiškas tik estų kalba)

EUROPOS KOMISIJA,

atsižvelgdama į Sutartį dėl Europos Sąjungos veikimo, ypač į jos 108 straipsnio 2 dalies pirmą pastraipą,

atsižvelgdama į Europos ekonominės erdvės susitarimą, ypač į jo 62 straipsnio 1 dalies a punktą,

pagal SESV 108 straipsnio 2 dalies pirmą pastraipą ([1]) pakvietusi suinteresuotąsias šalis pateikti pastabų,

kadangi:

1. PROCEDŪRA

(1) 2017 m. vasario 27 d. Komisija nusprendė pirmiau nurodytoje byloje pradėti Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (toliau – SESV) 108 straipsnio 2 dalyje nustatytą procedūrą (toliau – sprendimas pradėti procedūrą). Sprendimas pradėti procedūrą buvo grindžiamas 2014 m. liepos 24 d. Komisijai raštu pateiktu ir 2014 m. liepos 28 d. Komisijos įregistruotu skundu dėl neteisėtos valstybės pagalbos, kurią, kaip įtariama, Kaimo reikalų ministerija (anksčiau – Estijos žemės ūkio ministerija) (toliau – ministerija) suteikė įmonei „AS Tartu Agro“ (toliau – įmonė „AS Tartu Agro“). 2014 m. rugpjūčio 14 d. Komisija persiuntė skundą Estijos valdžios institucijoms ir paragino jas pateikti informacijos ir pastabų dėl skundo pateikėjo pareikštų kaltinimų. Estijos valdžios institucijos prašomą informaciją pateikė 2014 m. spalio 3 d.

(2) Komisijos sprendimas pradėti procedūrą paskelbtas *Europos Sąjungos oficialiajame leidinyje* ([2]). Komisija paragino suinteresuotąsias šalis pateikti pastabų.

(3) 2017 m. balandžio 21 d. Estijos valdžios institucijos pateikė savo pastabas.

(4) Komisija gavo du pastabų rinkinius iš suinteresuotųjų šalių. Šios pastabos buvo persiųstos Estijos valdžios institucijoms 2017 m. gegužės 10 d. (skundo pateikėjo pastabos) ir 2017 m. gegužės 12 d. (įmonės „AS Tartu Agro“ pastabos). 2018 m. birželio 28 d. Estijos valdžios institucijos pateikė savo pastabas dėl skundo pateikėjo rašto.

(5) 2017 m. birželio 11 d. skundo pateikėjas pateikė papildomų pastabų, išdėstytų penkiuose prieduose. Kadangi trijų iš šių priedų nepavyko atverti, skundo pateikėjas juos iš naujo pateikė 2017 m. birželio 19 d. Šios pastabos persiųstos Estijos valdžios institucijoms 2017 m. liepos 3 d. Estijos valdžios institucijos pateikė savo pastabas 2017 m. liepos 21 d.

([1]) Kvietimas teikti pastabas pagal SESV 108 straipsnio 2 dalį dėl įtariamos neteisėtos valstybės pagalbos įmonei „AS Tartu Agro“ (SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP)) (OL C 103, 2017 4 1, p. 4).

([2]) Žr. 1 išnašą.

(6) Įmonė „AS Tartu Agro“ susisiekė su Komisija 2017 m. rugpjūčio 30 d. raštu ir į jį buvo atsakyta 2017 m. rugsėjo 11 d. raštu.

(7) Skundo pateikėjas kreipėsi į Komisijos tarnybas 2018 m. sausio 9 d., 2019 m. sausio 30 d. ir 2019 m. liepos 14 d. raštais, į juos Komisijos tarnybos atsakė atitinkamai 2018 m. vasario 7 d., 2019 m. kovo 1 d. ir 2019 m. liepos 17 d.

(8) 2019 m. vasario 7 d. įvyko telekonferencija su Estijos valdžios institucijomis.

(9) 2019 m. vasario 15 d. Komisija išsiuntė Estijos valdžios institucijoms prašymą pateikti papildomos informacijos, į jį Estijos valdžios institucijos atsakė 2019 m. balandžio 17 d. raštu.

2. **APIBŪDINIMAS**

2.1. **Pagalbą gaunanti įmonė**

(10) Šiuo metu įmonė „AS Tartu Agro“ (toliau – įmonė „AS Tartu Agro“, pradinis pavadinimas – „Tartu Riigimajand“) yra uždaroji akcinė bendrovė, gaminanti pieną, mėsą ir grūdus. 2017 m. įmonės pardavimo pajamos sudarė *[… (*)]* mln. EUR. 2017 m. pieno produkcija buvo *[…]* tonų (sudarė *[…]* pardavimo pajamų, t. y. *[…]* mln. EUR). 2017 m. bendra jautienos produkcija buvo *[…]* tonų. Grūdų produkcija sudarė *[…]* tonų. 2017 m. įmonėje „AS Tartu Agro“ dirbo 126 darbuotojai. 2017 m. įmonės „AS Tartu Agro“ grynosios pajamos sudarė 1,1 mln. EUR.

(11) Įmonė „AS Tartu Agro“ perėmė valstybinio ūkio, 1992 m. įkurto Estijos Aukščiausiosios Tarybos nutarimu ([3]), kuris užsiėmė sėklų auginimu ir su gyvuliais susijusiais moksliniais tyrimais, teises ir pareigas. 1997 m. valstybinis ūkis buvo pertvarkytas į ribotos atsakomybės valstybės įmonę „AS Tartu Agro“.

(12) 2001 m. rugpjūčio mėn. valstybė nusprendė parduoti įmonės „AS Tartu Agro“ akcijas. 2001 m. spalio 2 d. įmonė „AS Tartu Agro“ parduota įmonei „OÜ Tartland“ riboto konkurso tvarka.

2.2. **Priemonė**

(13) Skundo pateikėjo teigimu, ministerija suteikė įmonei „AS Tartu Agro“ neteisėtą valstybės pagalbą, nes žemės ūkio paskirties žemę Tartu apskrityje išnuomojo mažesnėmis nei rinkos kainomis, buvusiomis nuo 2000 m. (toliau – priemonė).

(14) 2000 m. lapkričio 16 d. ministerija ir įmonė „AS Tartu Agro“ pasirašė tam tikrų žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomos sutartį (sprendimo pradėti procedūrą 8 konstatuojamoji dalis). Bendras sklypų, esančių Tartu apskrities Tehtverės savivaldybėje, plotas sudarė 3 089,17 hektaro (toliau – ha). Žemės savininkė – Estijos Respublika. Įmonė „OÜ Tartland“ perėmė nuomos sutartį, kai 2001 m. įsigijo įmonę „AS Tartu Agro“.

(15) Sprendimas sudaryti nuomos sutartį su įmone „AS Tartu Agro“ priimtas surengus ribotą konkursą. Pagal šią procedūrą, remiantis viešai paskelbtame pranešime apie konkursą (toliau – pranešimas apie konkursą) išdėstytais kriterijais, turėjo būti sudarytas iš anksto atrinktų kandidatų sąrašas. Tada tie iš anksto atrinkti kandidatai galėjo derėtis dėl tolesnių sąlygų, kurios bus išdėstytos nuomos sutartyje (toliau – ribotos derybos).

(16) Ministerijos prašymu pranešimas apie konkursą paskelbtas 2000 m. liepos 6 d. Oficialiųjų pranešimų leidinyje. Nuomos objektas buvo 14 konstatuojamojoje dalyje nurodyta žemės ūkio paskirties žemė. Pranešime apie konkursą buvo nustatyta sąlyga, kad turi būti tęsiama įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybos veikla. Pasiūlymų teikimo galutinis terminas buvo 2000 m. liepos 26 d.

(17) Pranešime apie konkursą buvo nurodyta, kad dalyviai turi pateikti i) paraišką, ii) 1 000 Estijos kronų (toliau – EEK) dalyvio mokesčio sumokėjimo kvitą, iii) pasiūlymą dėl nuomos mokesčio ir iv) verslo planą (toliau – atrankos kriterijai).

(18) Pasiūlymus pateikė dvi įmonės: „AS Tartu Agro“ ir „Aiu Põllumajanduse OÜ“.

(19) 2000 m. liepos 27 d. priimtas sprendimas dėl kandidatų, tinkamų dalyvauti ribotose derybose. Vertinimo komisija įvertino pateiktus pasiūlymus ir parengė vertinimo rezultatų protokolą. Remiantis minėtu protokolu ([4]), nuspręsta derybas pradėti su įmone „AS Tartu Agro“, o antroji konkurso dalyvė – įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ – buvo pašalinta iš derybų.

(*) Konfidenciali informacija.

([3]) Estijos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos nutarimas, RT 1992, 36, 475.

([4]) 2000 m. liepos 27 d. vertinimo komisijos protokolas.

(20) Remiantis vertinimo komisijos protokolu, įmonė „AS Tartu Agro“ pateikė dokumentus, nurodytus pranešime apie konkursą (žr. 17 konstatuojamąją dalį). Siūlomas nuomos mokestis sudarė 10 000 EEK (maždaug 639 EUR) per metus, atitinkamai 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ pasiūlė sumokėti 85 000 EEK (maždaug 5 432 EUR) žemės mokestį ir investuoti iki 5 mln. EEK (maždaug 320 000 EUR) per metus. Įmonė „AS Tartu Agro“ pasiūlė sudaryti 10–25 metų trukmės nuomos sutartį.

(21) Iš vertinimo komisijos protokolo taip pat matyti, kad paraišką pateikė ir antroji konkurso dalyvė – įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“. Tačiau paraiškoje trūko bendrovės valdybos sprendimo dalyvauti konkurse, taip pat registracijos kortelės, iš kurios būtų matyti, kad įmonė Estijos centriniame įmonių registre įregistruota kaip uždaroji akcinė bendrovė. Be to, buvo vertinama, kad verslo planas neatitiko tam tikrų analizės ir planavimo reikalavimų. Siūlomas nuomos mokestis sudarė 200 EEK/ha (maždaug 12,78 EUR/ha) per metus.

(22) Dėl šių priežasčių buvo nuspręsta atmesti įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ paraišką ir pradėti derybas su įmone „AS Tartu Agro“.

(23) Atsižvelgiant į derybas, įmonės „AS Tartu Agro“ buvo paprašyta pateikti metinio investicijų dydžio paaiškinimą, įskaitant išsamų metinių investicijų sąrašą.

2.3. **Nuomos sutartis**

(24) 2000 m. lapkričio 16 d. ministerija ir įmonė „AS Tartu Agro“ pasirašė 25 metų trukmės nuomos sutartį.

(25) Buvo sutarta, kad nuomos mokestis sudarys 10 000 EEK (maždaug 639 EUR), atitinkamai 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Pagal nuomos sutartį įmonė „AS Tartu Agro“ turėjo padengti sklypų priežiūros ir gerinimo išlaidas, įskaitant i) 400 000 EEK (maždaug 25 565 EUR, atitinkamai 8,28 EUR/ha) metines investicijas į drenažo sistemas; ii) žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidas, kurios iš viso sudarė 3 981 100 EEK (maždaug 254 444 EUR), įskaitant išlaidas, susijusias su pasėlių apsauga (820 000 EEK), mineralinėmis ir organinėmis trąšomis (iš viso 3 100 000 EUR), kalkinimu (20 000 EEK) ir pakelių priežiūra (41 000 EEK), bei iii) visų mokesčių sumokėjimą.

(27) Nuomos sutartis buvo keletą kartų keičiama (sprendimo pradėti procedūrą 24 ir 25 konstatuojamosios dalys). Nuomos mokestis buvo keičiamas tris kartus: 2005 m. sausio 14 d. jis buvo padidintas iki 80 000 EEK (5 113 EUR), 2007 m. kovo 21 d. – iki 250 000 EEK (15 978 EUR), o 2009 m. gegužės 12 d. – iki 416 600 EEK (26 626 EUR), t. y. 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Nuomos sutartis vis dar galioja.

2.4. **Ekspertų ataskaita**

(28) Dėl išnuomotos žemės Estijos valdžios institucijos 2016 m. vasario 1 d. pateikė privačios nekilnojamojo turto bendrovės „Uus Maa Tartu büroo OÜ“ parengtą žemės ūkio paskirties žemės nuomos kainų Estijoje nepriklausomos ekspertizės rezultatų ataskaitą (toliau – įmonės „Uus Maa“ ataskaita). Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje buvo įvertinti 23 sklypai, dėl kurių sudaryta nuomos sutartis.

(29) Remiantis šia ataskaita, sklypų dirvožemio kokybė yra vidutinė, palyginti su bendra Estijos dirvožemio kokybe. Į visus sklypus galima patekti tiesiogiai iš valstybinio kelio. Sklypai neturi suvaržymų (pvz., nėra daugybės elektros stulpų, drėgnų vietovių ar miško plotų), kurie gerokai ribotų žemės ūkio gamybos pajėgumus.

(30) Ataskaitoje pateiktas vertinimas atliktas taikant pardavimo palyginimo metodą, t. y. metodą, pagal kurį nekilnojamasis turtas lyginamas su kitu panašių savybių nekilnojamuoju turtu.

(31) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2000–2004 m. Tartu apskrityje žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis sudarė 6–10 EUR/ha. Iki 2004 m., kai Estija įstojo į Europos Sąjungą ir atsirado galimybė gauti žemės ūkio subsidijas, dirbamų plotų nuomos sutarčių buvo nedaug. Tuometinių nuomos sutarčių kalba dažniausia buvo nespecializuota, o konkretūs niuansai paprastai nebuvo įtraukiami į sąlygas. Paprastai sutartys buvo sudaromos iki penkerių metų laikotarpiui ir jose nebuvo numatomas joks metinis nuomos mokesčio didinimas. Nuomos mokestis už durpynus, polderius ir užliejamas pievas (vadinamąją „kitą žemę“) nebuvo mokamas; tai nebuvo nuomos rinkos objektai.

(32) 2005–2009 m. metinis žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis Tartu apskrityje padidėjo iki 10–20 EUR/ha. Į nuomos sutartis pradėta įtraukti sąlygas dėl sklypo priežiūros, pavyzdžiui, drenažo sistemų priežiūros. Tačiau trąšų naudojimas, kalkinimas ir pakelių priežiūra nebuvo reglamentuojami nuomos sutartyse, nes iš esmės tokia veikla yra nuomininko atsakomybė ir yra jo gamybinės veiklos dalis. Nuomos sutarčių trukmė paprastai buvo penkeri metai. Šiuo laikotarpiu sutartyse paprastai nebuvo nustatomas nuomos mokesčio didinimo koeficientas ir nuomos mokestis nebuvo mokamas už kitą žemę.

(33) 2010–2014 m. metiniai nuomos mokesčiai dar padidėjo iki 25–60 EUR/ha. Nuomos sutartyse pradėta numatyti, kad nuomos mokestis bus automatiškai didinamas po 5 % per metus. Į jas taip pat buvo įtraukiamos sąlygos, kuriomis reglamentuojamas žemės naudojimas siekiant išsaugoti dirvožemio kokybę, pavyzdžiui, žemės ūkio techninių reikalavimų laikymasis ir pan. Nuomos sutarčių trukmė paprastai buvo penkeri metai. Taip pat atsirado kitos žemės nuomos rinka, kurioje metinis nuomos mokestis sudarė maždaug 10 EUR/ha.

(34) Be to, įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikiamas kitų įsipareigojimų, pavyzdžiui, mokesčių mokėjimo, sklypų priežiūros ir gerinimo, tenkančių įmonei „AS Tartu Agro“ pagal nuomos sutartį, vertinimas (žr. 26 konstatuojamąją dalį). Ataskaitoje teigiama, kad šio amžiaus pirmojo dešimtmečio pradžios nuomos sutartys buvo gana elementarios ir parengtos nespecializuota kalba. Jose buvo nurodoma tik kaina ir mokėjimo sąlygos, o nuomininkams nebuvo nustatomi jokie konkretūs įpareigojimai.

(35) Vėliau (daugiausia nuo 2005 m.) į nuomos sutartis pradėtas įtraukti nuomininko įpareigojimas sumokėti nekilnojamojo turto mokestį ir kitus su nuoma susijusius mokesčius. Drenažo sistemų ir pakelių priežiūra (einamoji priežiūra) dėl savaime suprantamų priežasčių į sutartis buvo įtraukiama kaip nuomininko, veikiančio kaip naudotojas ir naudos gavėjas, pareiga.

(36) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, naujos drenažo sistemos įrengimas yra investicija į savininko turtą. Tokia investicija reiškia nemažas išlaidas, neskaitant mokamo nuomos mokesčio, todėl paprastai nuomos sutartyse nurodoma atskirai. 2010–2011 m. į nuomos sutartis pradėtos įtraukti nuostatos dėl tikslinio žemės naudojimo ir agronomiškai atsakingo elgesio. Tokios nuostatos suformuluotos ne pinigine išraiška, o nespecializuota kalba, ir kiekvienas nuomininkas sprendžia, kaip jas įgyvendinti, atsižvelgiant į auginamų augalų rūšį ir nuomojamos žemės vietą bei pobūdį.

(37) Taigi įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje daroma išvada, kad įprastai į nuomos sutartis nebuvo įtraukiami tokie įpareigojimai, kokie nustatyti įmonei „AS Tartu Agro“, t. y. nuostatos dėl investicijų į priežiūros sistemas arba žemės gerinimo, numatant išlaidų pasėlių apsaugai ir (arba) mineralinėms ir organinėms trąšoms dydį, išreikštą pinigine išraiška. Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nenagrinėjama įmonės „AS Tartu Agro“ ir ministerijos nuomos sutarties trukmė ir išnuomotų hektarų skaičius, o tiesiog teigiama, kad dėl ilgos sutarties trukmės svarbu, jog žemė būtų naudojama pagal paskirtį, visų pirma atsižvelgiant į dirvožemio derlingumą.

(38) Galiausiai įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje daroma išvada, kad turto likvidumas gali būti laikomas dideliu, atsižvelgiant į žemės vietą, dydį ir būklę, tačiau pabrėžiama, kad vertinimo rezultatas yra vidutinio tikslumo ir kad faktinis nuomos mokestis rinkos kaina gali skirtis +/– 20 % nuo įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodyto nuomos mokesčio (žr. 29–37 konstatuojamąsias dalis).

2.5. **Kiti rinkos kainų šaltiniai**

(39) 2019 m. balandžio 17 d. Estijos valdžios institucijos pateikė Estijos statistikos tarnybos (toliau – statistikos tarnyba) statistinius duomenis apie žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčio rinkos kainas. Nuo 2009 m. statistikos tarnyba skelbia žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčių dydį. Statistikos tarnyba yra viešoji įstaiga, kuri renka ir skelbia nacionalinius statistinius duomenis, *inter alia*, apie naudojamų žemės ūkio naudmenų hektaro nuomos kainas. Statistikos tarnybos taikoma statistinė žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokesčių metodika grindžiama su Eurostatu suderinta metodika ([5]). Toliau nurodyti nuomos mokesčiai yra statistiniai vidurkiai.

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

1 lentelė

Žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis (EUR/ha)

Apskritis	Žemės rūšis	200-9 m.	201-0 m.	201-1 m.	201-2 m.	201-3 m.	201-4 m.	201-5 m.	201-6 m.	2017-m.
Iš viso Estijoje	Iš viso žemės ūkio paskirties	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Ariamoji žemė					43	50	55	54	60
	Daugiamečiai žolynai					30	38	38	40	47
Tartu	Iš viso žemės ūkio paskirties					50	56	63	61	
apskritis	Ariamoji žemė					52	58	65	61	
	Daugiamečiai žolynai					39	44	45	62	

Šaltinis: www.stat.ee

2.6. **Pagrindas pradėti procedūrą**

(40) Sprendime pradėti procedūrą Komisija negalėjo atmesti galimybės, kad vertinama priemonė gali būti valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį. Komisija suabejojo, ar įmonės „AS Tartu Agro“ mokamas nuomos mokestis yra mažesnis nei rinkos kaina, todėl šiai įmonei buvo suteiktas ekonominis pranašumas.

(41) Siekiant išnagrinėti, ar iš viešojo sektoriaus institucijos sudaryto ekonominio sandorio kita jos šalis gauna naudos, reikia įvertinti, ar tas sandoris sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis. Šiomis aplinkybėmis, jei turtas nuomojamas surengus atvirą, skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą vadovaujantis viešųjų pirkimų principais ([6]), iš esmės galima daryti prielaidą, kad tai atitinka rinkos sąlygas. Sprendime pradėti procedūrą Komisija negalėjo prieiti prie išvados, kad konkursas buvo skaidrus, nediskriminacinis ar besąlyginis (žr. sprendimo pradėti procedūrą 58 konstatuojamąją dalį). Be to, Estijos valdžios institucijų pateiktoje nepriklausomoje įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje buvo nurodyta, kad įmonės „AS Tartu Agro“ mokamas nuomos mokestis yra mažesnis nei rinkos kainos. Todėl nebuvo galima atmesti galimybės, kad įmonei „AS Tartu Agro“ galėjo būti suteiktas pranašumas.

(42) Be to, pranašumas atrodė atrankusis, atsižvelgiant į tai, kad žemė buvo nuomojama vienai įmonei, t. y. „AS Tartu Agro“. Atrodė, kad yra vykdomos ir kitos SESV 107 straipsnio 1 dalies sąlygos, t. y. dėl valstybinių išteklių naudojimo, pagalbos įmonei, konkurencijos iškraipymo ir poveikio prekybai (žr. sprendimo pradėti procedūrą 43–45 ir 65–67 konstatuojamąsias dalis).

(43) Komisija taip pat abejojo, ar priemonė gali būti pripažinta suderinama, nes valstybės pagalba, teikiama nustačius nepagrįstai mažus žemės nuomos mokesčius, yra veiklos pagalba, kuria sumažinamos įprastos pagalbos gavėjo veiklos sąnaudos. Laikoma, kad veiklos pagalba yra *prima facie* nesuderinama su vidaus rinka, visų pirma pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą ([7]).

3. **ESTIJOS PASTABOS**

(44) Estija mano, kad žemės ūkio paskirties žemės nuomojimas įmonei „AS Tartu Agro“ nėra valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį.

(45) Estija ginčija prielaidą, kad konkursas galėjo būti neskaidrus, diskriminacinis ir sąlyginis.

([6]) 2000 m. gruodžio 7 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 punktas; 2001 m. gruodžio 3 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 punktas. Taip pat žr. Komisijos aiškinamąjį komunikatą dėl Bendrijos teisės, taikomos sudarant sutartis, kurioms netaikomos arba tik iš dalies taikomos viešųjų pirkimų direktyvos (OL C 179, 2006 8 1, p. 2).

([7]) Sprendimas *Vokietija/Komisija*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30 punktas; Sprendimas *Comitato „Venezia vuole vivere“/Komisija*, sujungtos bylos C-71/09 P, C-73/09 P ir C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136 punktas, ir Sprendimas *Siemens/Komisija*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48 punktas.

(46) Pirma, konkursas buvo vykdomas laikantis nacionalinės teisės, galiojusios pasirašant sutartį. Valstybinės žemės nuomos procesas buvo reglamentuojamas Valstybės turto įstatymu (*Riigivaraseadus*) ([8]) ir buvo vykdomas pagal 1995 m. rugpjūčio 1 d. Estijos Respublikos Vyriausybės nutarimą Nr. 285 dėl leidimo naudoti valstybės turtą suteikimo taisyklių patvirtinimo (*Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine*) ([9]) (toliau – Taisyklės).

(47) Dėl skaidrumo ir nediskriminavimo Estijos valdžios institucijos aiškina, kad įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ buvo pašalinta iš derybų, nes neatitiko pranešime apie konkursą nustatytų reikalavimų (žr. 21–22 konstatuojamąsias dalis). Jos paraiškoje nebuvo nei įmonės valdybos sprendimo dalyvauti konkurse, nei įmonių registro išduotos įmonės registracijos kortelės, iš kurios būtų matyti įmonės veiksnumas. Tai, kad šiuos dokumentus buvo būtina pateikti, buvo aišku iš taisyklių 32 ir 55 punktų. Dokumentai yra būtini tam, kad konkursą vykdanti valdžios institucija galėtų būti tikra, kad įmonė tikrai egzistuoja, o pasiūlymą teikiantis asmuo yra įgaliotas atstovauti juridiniam asmeniui.

(48) Įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ nepateikė šios informacijos, todėl ministerijai buvo privaloma šią įmonę pašalinti iš konkurso, kaip numatyta taisyklių 33 punkte. Todėl, Estijos valdžios institucijų teigimu, konkursas nebuvo diskriminacinis ir jam netrūko skaidrumo.

(49) Dėl verslo plano Estijos valdžios institucijos paaiškina, kad 2000 m. nebuvo jokių specialių reikalavimų, tačiau įprasta, kad verslo plane yra dalys, kuriose apibūdinama verslo idėja, ištekliai, pateikiamos finansinės prognozės (įskaitant sąnaudų ir naudos analizę), rizikos vertinimas ir pan. Reikalaujant verslo plano buvo siekiama įvertinti konkurso dalyvio viziją ir galimybes naudoti žemės ūkio paskirties žemę, įskaitant valstybės sėklų rezervo laikymą ir didelio derlingumo sėklų veislių dauginimą pagal EBPO standartus remiantis pateiktomis finansinėmis prognozėmis.

(50) Estijos valdžios institucijų teigimu, įmonės „AS Tartu Agro“ verslo plane buvo pateikta informacija, kurios reikėjo sprendimams priimti. Jame buvo išdėstyti įmonės strateginiai tikslai ir sąlygos, reikalingos šiems tikslams pasiekti, informacija apie įmonės finansinę padėtį ir darbuotojus, išsamūs projekto apibūdinimai, rinkodaros principai, finansinės prognozės ir rizikos vertinimas.

(51) Įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ verslo plane nebuvo paaiškinta, kaip bus įgyvendinta įmonės vizija. Vertinimo komisijos ataskaitoje teigiama: „Pateiktas verslo planas neatitinka reikalavimų; jame nepateikta nei analizės, nei planų. Siūlomas nuomos mokestis yra 200 EEK/ha, tačiau neaišku, kaip bus užtikrintas nuomos mokesčio mokėjimas.“ Todėl Estijos valdžios institucijos pripažino, kad nebuvo aišku, ar įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ finansinė padėtis, patirtis ir pajėgumai būtų leidę jai mokėti siūlomą nuomos mokestį per visą nuomos sutarties galiojimo laiką. Taip pat nebuvo aišku, kaip įmonė „Aiu Põllumajanduse OÜ“ galėtų užtikrinti, kad bus įvykdyti pranešime apie konkursą nustatyti reikalavimai.

(52) Dėl klausimo, ar konkursas buvo besąlyginis, Estijos valdžios institucijos teigia, kad sprendimas nustatyti papildomą reikalavimą vykdant konkursą, t. y. reikalavimą tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybos veiklą, nebuvo sąlyginis. Ši sąlyga buvo įtraukta į pranešimą apie konkursą ne dėl visos įmonės AS „Tartu Agro“ veiklos ir buvo susijusi tik su žemės ūkio gamyba, būtent poreikiu ir įpareigojimu dauginti tam tikras didelio derlingumo sėklų veisles, kurios atitinka EBPO standartus, ir laikyti valstybės sėklų rezervą. Todėl, Estijos valdžios institucijų teigimu, šis reikalavimas buvo objektyviai pagrįstas.

(53) Be to, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad reikalavimas dauginti ir saugoti sėklas buvo objektyvus ir leido visoms suinteresuotosioms šalims dalyvauti konkurse. Konkurso dalyviams nebuvo nustatytas joks konkretus metodas. Priešingai, buvo siekiama užtikrinti, kad konkurse galėtų dalyvauti kuo įvairiausios žemės ūkio įmonės. Taigi ministerija nenustatė jokių laiko ar vietos apribojimų reikalavimui tęsti žemės ūkio gamybos veiklą, o kiekviena konkurse suinteresuota dalyvauti šalis turėjo galimybę pati nuspręsti, kaip įvykdyti įpareigojimą dauginti ir laikyti atitinkamas sėklų veisles.

([8]) Valstybės turto įstatymas, RT I 1995, 22, 327.

([9]) 1995 m. rugpjūčio 1 d. Estijos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 285 dėl leidimo naudoti valstybės turtą suteikimo taisyklių patvirtinimo, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Iš pradžių šis reikalavimas dauginti EBPO standartus atitinkančias sėklas ir laikyti valstybės sėklų rezervą buvo nustatytas remiantis 1997 m. balandžio 30 d. žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 55. Šiame įsakyme buvo nustatytas reikalavimas dauginti ir laikyti sėklas, taikomas įmonės „AS Tartu Agro“ pradininkei, t. y. Tartu valstybiniam ūkiui.

(55) Remdamosi tuo, kas išdėstyta, Estijos valdžios institucijos mano, kad konkursas buvo vykdomas skaidriai, nediskriminuojant ir besąlygiškai.

(56) Estijos valdžios institucijos taip pat tvirtina, kad nuomos mokesčio dydis atitiko rinkos vertę dėl toliau nurodytų priežasčių. Pirma, sprendime pradėti procedūrą nebuvo tinkamai atsižvelgta į žemės kokybę, nes mažiausiai 12,34 % išnuomotos žemės yra netinkama žemės ūkio gamybai. Tiksliau bendrą 377,92 ha plotą sudaro i) 42,4 ha miško paskirties žemės; ii) 260,5 ha daugiamečių žolynų (būtent Emajėgio užliejamos pievos (natūralios pievos) ir iii) 75,02 ha sudaro keliai, takai ir grioviai tarp kadastrinių vienetų. Kadastriniai vienetai taip pat sudaryti iš kelių, takų ir griovių, kurių bendras plotas nebuvo nustatytas.

(57) Antra, konkurso metu Estijos žemės ūkio gamintojams buvo būdingas labai mažas ekonominis pajėgumas. Remiantis 2001 m. informacija, vidutinis žemės ūkio valdos dydis buvo 15,6 ha. Iš viso buvo 24 valdos, kurių plotas didesnis nei 2 000 ha, iš kurių tik 8 buvo panašios į konkurso objektą, nes jų naudojamų žemės ūkio naudmenų plotas viršijo 3 000 ha. Dėl šios priežasties buvo vos keletas žemės ūkio gamintojų, kurie pageidavo išsinuomoti daugiau kaip 3 000 ha žemės ūkio paskirties žemės, kuri būtų naudojama nustatytiems tikslams, ir kurie buvo pasirengę rizikuoti bei turėjo pajėgumų tai padaryti.

(58) Trečia, neegzistuojanti nuomos rinka taip pat apribojo galimą nuomos mokestį. Kai buvo pasirašyta nuomos sutartis, žemė paprastai buvo duodama naudotis nemokamai, kad ji nebūtų apleista. Dėl šios priežasties ministerija turėjo elgtis protingai ir lanksčiai nustatydama reikalavimus.

(59) Ketvirta, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad visos įmonės „AS Tartu Agro“ patirtos išlaidos (kaip nurodyta 26 konstatuojamojoje dalyje) turėtų būti laikomos ministerijos nuomos pajamomis.

(60) Šiuo klausimu Estijos valdžios institucijos pabrėžia, kad investicijos į drenažo sistemą nėra daromos savo nuožiūra, nes jos yra nustatytos nuomos sutartyje ir teisės aktuose. Pagal tuo metu galiojusio Žemės gerinimo įstatymo (*Maaparandusseadus*) ([10]) 16 straipsnio 1 dalį žemės gerinimo sistemos taikymas buvo žemės savininko, šiuo atveju – valstybės, pareiga. Tačiau pagal nuomos sutartį įmonė „AS Tartu Agro“ buvo įpareigota palaikyti tokią esminių nuomojamos žemės dalių ir priedų būklę, kuri atitiktų tinkamo tvarkymo reikalavimus, ir prireikus juos pakeisti, neturėdama teisės reikalauti, kad valstybė kompensuotų tokių investicijų išlaidas. Šiuo klausimu Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad bet kuris rinkos sąlygomis veikiantis privatus investuotojas būtų suinteresuotas perleisti šiuos įsipareigojimus ir šią riziką nuomininkui.

(61) Remdamosi šiais pagrindais, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad šios investicijos į drenažo sistemą turėtų būti laikomos ministerijos nuomos pajamų dalimi, papildančia pagal sutartį mokamą nuomos mokestį, ir į jas turėtų būti atsižvelgiama vertinant, ar nuomos sutartis atitinka rinkos sąlygas.

(62) Dėl žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidų Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad jos buvo būtinos siekiant užtikrinti, kad žemės ūkio paskirties žemė išliktų tinkama naudoti ilgesnį laiką. Be tokių išlaidų išnuomotos žemės ūkio paskirties žemės kokybė ir ekonominė vertė būtų sumažėjusi. Tai, kad įmonės „AS Tartu Agro“ išlaidos gerinant maisto medžiagų balansą dirvožemyje leido stabilizuoti dirvožemio derlingumą, patvirtina Žemės ūkio tyrimų centras. Taigi valstybei buvo ir pelninga, ir būtina sudaryti tokios formos nuomos sutartį. Nuomininko įsipareigojimai reiškė, kad valstybei nereikėjo padengti išlaidų, nes jas galėjo perleisti įmonei „AS Tartu Agro“ kartu su mokėtinu nuomos mokesčiu.

(63) Dėl mokesčių mokėjimo Žemės mokesčio įstatymo (*Maamaksuseadus*) ([11]) 3 ir 10 straipsniuose nustatyta, kad žemės mokestį turi sumokėti žemės savininkas arba naudotojas. Žemės naudotojas turėtų mokestį mokėti tuo atveju, jeigu žemė neperregistruojama Žemės ūkio reformos įstatyme (*Maareformi seadus*) nustatyta tvarka. Remiantis tomis įstatymo nuostatomis, įsipareigojimas mokėti žemės mokestį teko Estijos valstybei.

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

(64) Todėl Estijos valdžios institucijos laikosi nuomonės, kad nuomos mokestis kartu su kitų finansinių įsipareigojimų dydžiu atitiko rinkos sąlygas, nes jie buvo bent jau panašūs į nagrinėjamos rinkos nuomos mokestį arba didesni už jį.

(65) Estijos valdžios institucijų teigimu, ministerija norėjo gauti kuo daugiau pajamų iš žemės nuomos.

(66) Estijos valdžios institucijos taip pat mano, kad sprendimas po konkurso pasirašyti sutartį su įmone „AS Tartu Agro“ nebuvo atrankusis, nes įmonė „AS Tartu Agro“ buvo pasirinkta skaidriai, nediskriminuojančiai ir besąlygiškai. Valstybė šią atranką vykdė logiškai, deramai ir laikydamasi nacionalinės teisės aktų, galiojusių tuo metu, kai vyko konkursas. Estijos valdžios institucijos taip pat nesutinka su sprendime pradėti procedūrą Komisijos pateiktu vertinimu, kad priemone gali būti iškreipiama konkurencija ir daroma įtaka valstybių narių tarpusavio prekybai. Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad Komisija nepaaiškino nuomos sutarties įtakos arba kaip konkrečiai ja iškraipoma konkurencija. Taigi negalima atmesti galimybės, kad konkurencijos iškraipymas ir įtaka valstybių narių tarpusavio prekybai dėl nuomos sutarties yra tik hipotetiniai.

(67) Galiausiai Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad net jeigu Komisija laikosi nuomonės, jog SESV 107 straipsnio 1 dalyje nurodytos sąlygos yra įvykdytos, negali būti jokių reikalavimų dėl veiksmų ar sandorių, susijusių su valstybės pagalba, iki skundo dėl valstybės pagalbos įregistravimo 2014 m. liepos 28 d.

4. **SUINTERESUOTŲJŲ ŠALIŲ PASTABOS**

Įmonės „AS Tartu Agro“ pastabos

(68) Įmonė „AS Tartu Agro“ teigia 2000 m. iš Estijos Vyriausybės negavusi neteisėtos valstybės pagalbos, nes mano, kad nuomos sutartimi jai niekada nebuvo suteiktas joks ekonominis pranašumas.

(69) Įmonės „AS Tartu Agro“ teigimu, nuomos sutartis sudaryta surengus skaidrų, nediskriminacinį ir besąlyginį konkursą, vadovaujantis teisės aktais, galiojusiais sutarties pasirašymo metu, dėl toliau nurodytų priežasčių.

(70) Konkurso dalyviams privalomi dokumentai buvo nurodyti taisyklių 32 punkte.

(71) Dėl klausimo, ar konkursas buvo besąlyginis, įmonė „AS Tartu Agro“ nurodo, kad iki akcijų pardavimo 2001 m. buvo svarbu užtikrinti, jog įmonė turi gamybos priemonių – žemės ūkio paskirties žemės (žr. 12 konstatuojamąją dalį). Priešingu atveju niekas nebūtų pageidavęs įsigyti įmonės „AS Tartu Agro“ akcijų, o tai reiškia, kad jų vertė būtų nukritusi iki nulio. Tokiu atveju valstybė nebūtų buvusi privatus investuotojas, veikiantis pagal rinkos ekonomikos principus. Todėl, norint parduoti akcijas ir už jas gauti kuo didesnę kainą, žemės nuomą reikėjo derinti su reikalavimu tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio veiklą. Įmonės „AS Tartu Agro“ teigimu, ši sąlyga vykdant konkursą buvo nustatyta pakankamai atvirai, suteikiant galimybę visiems konkurso dalyviams pasiūlyti savo viziją, kaip ją įvykdyti.

(72) Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ paaiškina, kad įmonė buvo strategiškai svarbi Estijos Vyriausybei, nes ji buvo paskirta sėklų centru ir ministerijos mokymų ir bandymų vieta. Tokiomis aplinkybėmis 1997 m. spalio 13 d. EBPO sėklų sistemos taryba priėmė sprendimą priimti Estiją į EBPO sėklų sistemas, o įmonė „AS Tartu Agro“ buvo įtraukta į EBPO sėklų auginimo sistemą. Todėl įmonei „AS Tartu Agro“ teko svarbus sėklų centro vaidmuo užtikrinant sertifikuotų sėklų dauginimą ir valstybės sėklų rezervo išlaikymą.

(73) Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ veikia kaip Estijos gyvybės mokslų universiteto mokymų ir bandymų vieta veterinarijos, gyvulininkystės, gyvūnų genetikos, gyvūnų veisimo ir bendradarbiavimo augalų apsaugos srityse. Todėl įmonė „AS Tartu Agro“ buvo (ir tebėra) vertinga Estijos Vyriausybei siekiant ugdymo tikslų.

(74) Remdamasi tuo, kas išdėstyta, įmonė „AS Tartu Agro“ mano, kad sudarydama nuomos sutartį neįgijo jokio pranašumo.

(75) Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ tvirtina, kad nuomos sutartis atitinka rinkos sąlygas dėl toliau nurodytų priežasčių.

(76) Įmonė „AS Tartu Agro“ teigia, kad nuomos sutarties šalys negali vienašališkai pakeisti ar nutraukti sutarties, net jeigu sutarties galiojimo laikotarpiu pasikeistų rinkos sąlygos. Taip yra dėl Estijos sutarčių teisės (Prievolių įstatymo ([12]) 8 straipsnio 2 dalis), kurioje numatyta, kad sutartys yra privalomos šalims. Todėl sutarties šalys negali nuolat derinti ilgalaikės sutarties pagal rinkos sąlygas.

(77) Įmonė „AS Tartu Agro“ taip pat tvirtina, kad nuomos mokestis ir papildomi nuomininko įsipareigojimai (žr. 25 ir 26 konstatuojamąsias dalis) yra tarpusavyje susiję ir neatsiejami ir turi būti vertinami kaip vienos bendros faktinės nuomos pajamos. Valstybė, nustatydama įpareigojimą investuoti, kad būtų išlaikyta nuomojamos žemės vertė ir dirvožemio derlingumas, elgėsi kaip apdairus savininkas. Įmonės „AS Tartu Agro“ teigimu, valstybė tai darė siekdama užtikrinti ilgalaikį žemės vertės padidėjimą, o tai rodo, kad ji veikė laikydamasi rinkos ekonomikos investuotojo principo.

(78) Kalbant apie metines investicijas į drenažo sistemą, per pirmuosius 16 sutarties metų įmonė „AS Tartu Agro“ į žemės gerinimą iš viso investavo 1 458 611 EUR, t. y. vidutiniškai 91 163 EUR per metus. Tai yra 3,57 karto daugiau, nei reikalaujama nuomos sutartyje.

(79) Nuomininko pareiga investuoti ne mažiau kaip 400 000 EEK (25 565 EUR) per metus į žemės gerinimo sistemų atnaujinimą (t. y. ne tik išlaikymą) buvo nustatyta tuo metu, kai tokie įpareigojimai nebuvo įprasti, kaip matyti iš įmonės „Uus Maa“ ataskaitos. Todėl tai buvo nemažas įpareigojimas nuomininkui, neskaitant nuomos mokesčio. Valstybei tai buvo akivaizdžiai naudingas ir svarbus įpareigojimas, todėl jis neišvengiamai susijęs su nuomos mokesčiu.

(80) Dėl nuomininko žemės priežiūros ir jos dirvožemio kokybės gerinimo išlaidų įmonė „AS Tartu Agro“ teigia, kad šie įpareigojimai buvo svarbūs valstybei išnuomojant žemę ilgesniam laikotarpiui. Nors nuomininkas yra suinteresuotas dirvožemio derlingumo gerinimu, tai yra naudinga ir valstybei, nes yra didinama žemės vertė, kaip patvirtino Žemės ūkio tyrimų centras. Vykdydama įsipareigojimus, įmonė „AS Tartu Agro“ patyrė 3 981 000 EEK (254 432 EUR) dydžio išlaidas per metus.

(81) Įmonės „AS Tartu Agro“ teigimu, iš ūkių apskaitos duomenų tinklo surinktų duomenų matyti, kad 2000 m. Estijoje vidutinės augalų auginimo viename hektare išlaidos sudarė 43,42 EUR/ha. Panašaus, kaip įmonė „AS Tartu Agro“, dydžio pieno gamintojų vidutinės išlaidos sudarė 28,57 EUR/ha. Tačiau nuomos sutartyje buvo nurodyta, kad dirvožemio derlingumui gerinti skirtos išlaidos sudaro ne mažiau kaip 82,36 EUR/ha, o tai yra gerokai daugiau nei Estijos vidurkis tuo laikotarpiu.

(82) Pagal Žemės mokesčio įstatymo ([13]) 8 straipsnio 1 dalį žemės mokestį turėtų mokėti žemės savininkas, jeigu savininkas ir nuomininkas nesusitaria kitaip.

(83) Nagrinėjamu atveju buvo susitarta, kad įmonė „AS Tartu Agro“ turėtų mokėti žemės mokestį ir visus kitus mokesčius, susijusius su nuomos sutarties objektu. Įmonės „AS Tartu Agro“ teigimu, tokiu būdu žemės savininko juridinė prievolė mokėti žemės mokestį tapo papildoma nuomininko prievole. Todėl vertinant nuomos mokesčio dydį reikia atsižvelgti į mokamus mokesčius.

(84) Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ tvirtina, kad nemaža dalis išnuomotos žemės negali būti naudojama žemės ūkio gamybai, ir šiuo atžvilgiu nurodo įmonės „Uus Maa“ ataskaitą, pagal kurią tik 2 833,596 ha šios žemės yra ariamoji žemė. Likusią dalį sudaro 116,58 ha natūralių pievų, 44,06 ha miško, 0,3 ha neintensyvaus eismo ploto ir 76,3348 ha kitos žemės (pavyzdžiui, kelių ir griovių bei užliejamos žemės). Dar maždaug 283 ha ariamosios žemės sudaro daugiamečiai žolynai, kurie negali būti naudojami žemės ūkio gamybai ir už kuriuos įmonė „AS Tartu Agro“ negauna jokios žemės ūkio paramos, tačiau pagal galiojančius teisės aktus juos reikia išsaugoti kaip daugiametes pievas. Taigi iš 3 061,9 ha nuomojamos žemės tik 2 550,596 ha, t. y. 83,3 %, gali būti naudojama pagal numatytą paskirtį. Likę 16,7 % negali būti naudojami žemės ūkio gamybai. Tuo remdamasi, įmonė „AS Tartu Agro“ tvirtina, kad faktinis nuomos mokestis už hektarą yra 16,7 % didesnis už sutartyje nustatytą nuomos mokestį.

([12]) Prievolių įstatymas, RT I, 2016 12 31, 7, skelbiamas adresuhttps://www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([13]) Žemės mokesčio įstatymas, RT I, 2016 11 10, 10, skelbiamas adresu www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Be to, nuomos sutartyje nustatytas grynasis nuomos mokestis per pirmuosius 16 sutarties metų padidėjo daugiau nei 100 kartų (nuo 0,21 EUR/ha iki 27,24 EUR/ha), o įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodoma, kad rinkos kaina didėjo (dešimt kartų) lėčiau. Įmonė „AS Tartu Agro“ taip pat teigia, kad nėra teisinga šią sutartį lyginti su mažesnės apimties ir trumpesnio galiojimo nuomos sutartimis, nes nuomininko ir nuomotojo motyvai, taigi ir sutartinių įsipareigojimų balansas tokiose sutartyse, labai skiriasi nuo įtvirtintųjų ginčijamoje nuomos sutartyje.

Skundo pateikėjo pastabos

(86) Dėl konkurso procedūrų skundo pateikėjas atkreipia dėmesį į tai, kad konkurso sąlygose nebuvo nurodyti tokie įpareigojimai, kaip žemės mokesčio mokėjimas, metinės investicijos į drenažo sistemą ir žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos (toliau – kiti įpareigojimai).

(87) Dėl išlaidų, susijusių su įpareigojimais prižiūrėti žemę ir gerinti dirvožemio kokybę, skundo pateikėjas teigia, kad ministerija pripažino netikrinusi, ar įmonė „AS Tartu Agro“ vykdė šiuos įpareigojimus. Todėl ministerija negali pateikti jokio dokumento, įrodančio, kad šios išlaidos neįskaičiuotos į nuomos mokestį. Apskritai skundo pateikėjas mano, kad vertinant nuomos mokesčio dydį neturėtų būti atsižvelgiama į kitus įpareigojimus.

(88) Dėl sklypo dydžio skundo pateikėjas teigia, kad, remiantis Žemės valdybos geoportalo duomenimis, tikslus nuomos sutarties objekto dydis buvo 3 053,59 hektarai 2016 m. Neatitikimas nuomos sutartyje nurodytam plotui atsiranda dėl to, kad ministerija pastaraisiais metais perdalijo ir perregistravo kai kuriuos įregistruotus sklypus, tačiau šie pakeitimai į nuomos sutartį dar neįtraukti. Iš jų 2 831,55 ha yra gryna ariamoji žemė (92,73 %), o 1 033,00 hektarus sudaro tvarkomos natūralios pievos (3,38 %). Tik vienas 26,60 ha ploto sklypas tiesiogiai nenaudojamas žemės ūkiui, nes 90 % jo ploto užima miškas. Skundo pateikėjas nurodo, kad ministerija taip pat yra išdavusi įmonei „AS Tartu Agro“ metinį miško kirtimo leidimą, skirtą tam miškui tvarkyti.

(89) Be to, tik 3,02 % nuomos sutarties objekto yra „kita žemė“. Ją sudaro visi jungiamieji keliai ir pakelės, griovių šlaitai, nedirbami laukų kraštai, želdynai ir akmenų krūvos laukuose, tiltai, užtvankos, lietaus vandens grioviai, pelkėtos vietovės ir pan. Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ leido savo darbuotojams vieno sklypo pakraštyje turėti daržus ir šiltnamius. Taigi visa nuomos sutarties objekto ekonomiškai naudinga žemės ūkio paskirties žemė užima 2 934,85 ha plotą (96,11 %). Remdamasis šiais pagrindais, skundo pateikėjas ginčija ministerijos poziciją, kad net 12 % nuomos sutarties objekto negalima naudoti žemės ūkiui.

(90) Be to, iš Estijos žemės ūkio registrų ir informacijos valdybos (ARIB) interneto žemėlapio ([14]) duomenų matyti, kad įmonė „AS Tartu Agro“ kreipėsi dėl ES žemės ūkio paramos 2 900,81 ha plotui, kuris sudaro 95,00 % nuomos sutarties objekto. Paraiškos pateiktos dėl vienkartinių išmokų už plotą, išmokų už klimatui ir aplinkai naudingą žemės ūkio praktiką ir paramos aplinką tausojančiai gamybai.

(91) Skundo pateikėjo teigimu, įmonė „AS Tartu Agro“ taip pat gavo papildomų pajamų iš žemės. Iš informacijos, kurią skundo pateikėjas gavo iš ministerijos, matyti, kad 2000–2015 m. įmonei „AS Tartu Agro“ buvo išduoti miško kirtimo leidimai maždaug 5 000 m^3 medienos (beržų, eglių, pušų, drebulių ir alksnių) iškirsti. Iš privataus miškų centro ([15]) („SA Erametsakeskus“) duomenų matyti, kad medienos rinkos kaina Estijoje 2004–2016 metais sudarė: beržų, pušų ir eglių rąstai – nuo 58 iki 83 EUR/m^3, alksnių ir drebulių rąstai – nuo 29 iki 46 EUR/m^3, malkos kūrenimui – nuo 16 iki 31 EUR/m^3. Per pastaruosius trejus metus Valstybinis miškotvarkos centras ([16]) savo miškuose iškirstą medieną pardavinėjo už vidutinę 42–46 EUR/m^3 kainą. Remdamasis šia informacija, skundo pateikėjas mano, kad 2000–2016 m. įmonė „AS Tartu Agro“ gavo nuo 210 000 iki 230 000 EUR neapmokestinamų pajamų.

(92) Be to, skundo pateikėjas remiasi ir Žemės valdybos duomenimis, pagal kuriuos faktinės nuomos kainos yra didesnės nei įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje nurodytos nuomos kainos, nes 2015 m. vidutinis žemės nuomos mokestis Tartu apskrityje buvo apie 200 EUR/ha ([17]).

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

(93) Be to, skundo pateikėjas atkreipia dėmesį į tai, kad vykstant konkursui įmonė „AS Tartu Agro“ buvo privatinės teisės juridinis asmuo, kurio 100 % priklausė valstybei, o nuomos sutarties objektas – žemės ūkio paskirties žemė – taip pat priklausė valstybei. Ministerija buvo paskirta disponuoti abiem objektais, o tai reiškia, kad tiek 100 % įmonės „AS Tartu Agro“ akcijų, tiek žemė, kuri buvo nuomos sutarties objektas, buvo įtraukti į ministerijos balansą. Todėl ministerija iš esmės vedė konkurso derybas pati su savimi. Skundo pateikėjas priduria, kad iš įmonės „AS Tartu Agro“ konkursui pateikto verslo plano matyti, jog, įmonės vertinimu, didžiausia rizika yra susijusi su pagrindine gamybos priemone – žeme. Jeigu žemė patektų į kito savininko ar nuomininko rankas, įmonė nebegalėtų tęsti žemės ūkio gamybos veiklos. Skundo pateikėjo teigimu, tai paaiškina, kodėl vienas iš konkurso reikalavimų buvo tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybą. Iš esmės konkurso tikslas buvo sudaryti nuomos sutartį su šia įmone.

Estijos valdžios institucijų pastabos

(94) Estijos valdžios institucijos teigia nesutinkančios su visais skundo pateikėjo argumentais.

(95) Dėl žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidų Estijos valdžios institucijos teigia, kad, kitaip, nei tvirtina skundo pateikėjas, šios išlaidos turėtų būti pridedamos prie nuomos mokesčio. Pirma, Estijos valdžios institucijos paneigia argumentą, kad šie papildomi reikalavimai iš pradžių nebuvo nurodyti pranešime apie konkursą. Tai buvo padaryta siekiant, kad potencialūs konkurso dalyviai galėtų pateikti skirtingus pasiūlymus dėl nuomos mokesčio mokėjimo.

(96) Antra, nuomininko turtą reikėjo prižiūrėti pagal nuomos įstatymą (*Rendiseadus*, 10 straipsnio 1 dalis), galiojusį nuomos sutarties sudarymo metu. Šiuo atveju 2000 m. reikėjo investicijų į žemę, įskaitant dirvožemio derlingumo gerinimą.

(97) Be to, Estijos valdžios institucijos teigia, kad nuomininko įsipareigojimus tikrina ministerijos prižiūrimos administracinės įstaigos. Estijos valdžios institucijos taip pat teigia, kad nuomos sutarties vykdymas neturi reikšmės vertinant nuomos sutarties turinį.

(98) Dėl skundo pateikėjo nurodytos informacijos, kad faktinės nuomos kainos yra didesnės, nei nurodyta įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje, Estijos valdžios institucijos teigia, kad tai nėra svarbu. Žemės valdyba informaciją apie žemės nuomos sutartis pradėjo rinkti tik nuo 2005 m., o nagrinėjama nuomos sutartis pasirašyta 2000 m.

(99) Dėl papildomų pajamų iš žemės parduodant mišką Estijos valdžios institucijos teigia, kad skundo pateikėjo teiginys yra klaidingas, nes miško kirtimo leidimų išdavimas negali būti tapatinamas su vidutinėmis medienos pardavimo kainomis, o pardavimo pajamos negali būti tapatinamos su pelnu. Be to, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad, nustatant valstybės pagalbos buvimą, nėra svarbu, ar įmonė „AS Tartu Agro“ turėjo galimybę gauti pajamų iš medienos, iškirstos nuomos objekte, pardavimo.

(100) Be to, Estijos valdžios institucijos paaiškina, kad nuo 2000 m. nuomos mokestis kelis kartus buvo didinamas ir atspindi rinkos kainą.

5. **VERTINIMAS**

5.1. **Pagalbos buvimas – SESV 107 straipsnio 1 dalies taikymas**

(101) Pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, „[i]šskyrus tuos atvejus, kai Sutartys nustato kitaip, valstybės narės arba iš jos valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrų prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra nesuderinama su vidaus rinka, kai ji daro įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai“.

(102) Vadinasi, kad priemonė būtų laikoma valstybės pagalba pagal šią nuostatą, turi būti įvykdytos visos šios sąlygos: i) priemonė turi būti priskirtina valstybei ir finansuojama iš valstybinių išteklių; ii) ja turi būti suteikiamas pranašumas pagalbos gavėjui; iii) pranašumas turi būti atrankusis ir iv) priemone turi būti iškraipoma konkurencija arba keliama jos iškraipymo grėsmė ir turi būti daromas poveikis valstybių narių tarpusavio prekybai.

Valstybiniai ištekliai

(103) Taikant SESV 107 straipsnio 1 dalį, valstybė reiškia visas valstybės administracijos įstaigas: nuo centrinės valdžios iki savivaldybės lygmens valdžios. Nagrinėjama žemė priklauso valstybei (žr. 14 konstatuojamąją dalį), o ministerija ją nuomoja. Todėl bet koks nuomos mokesčio sumažinimas yra valstybinių išteklių perdavimas, o nuomos sutartis yra priskirtina valstybei.

Įmonė

(104) Kad priemonė galėtų būti laikoma valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, ja įmonei turi būti suteiktas pranašumas. Įmonės yra ekonominę veiklą vykdantys subjektai, nepaisant jų teisinio statuso ir finansavimo būdo. Tai, kad įmonė „AS Tartu Agro“ konkurso metu buvo valstybinė akcinė bendrovė, neturi reikšmės, nes Sąjungos teisinė tvarka yra neutrali turto nuosavybės sistemos atžvilgiu ([18]).

(105) Ekonominė veikla – tai veikla, kurią sudaro prekių ar paslaugų siūlymas rinkoje. Įtariama, kad remiantis priemone pagalba suteikta įmonei „AS Tartu Agro“. Bendrovė gamina ir parduoda žemės ūkio produktus (žr. 10 konstatuojamąją dalį) ir todėl yra įmonė pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį.

Pranašumas

(106) Kaip apibrėžta SESV 107 straipsnio 1 dalyje, pranašumas – tai bet kokia ekonominė nauda, kurios įmonė nebūtų gavusi įprastomis rinkos sąlygomis, t. y. be valstybės intervencijos ([19]). Kad priemonė būtų pagalba, ja turi būti suteiktas pranašumas, dėl kurio ji nepatirtų įprastų savo biudžeto išlaidų. Jeigu sandoris sudarytas palankesnėmis sąlygomis tuo atžvilgiu, kad įmonės „AS Tartu Agro“ mokamas nuomos mokestis yra mažesnis nei rinkos kaina, tai reiškia, kad šiai bendrovei suteiktas pranašumas pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį.

(107) Siekiant išnagrinėti, ar iš viešojo sektoriaus institucijos sudaryto ekonominio sandorio kita jos šalis gauna naudos, reikia įvertinti, ar tas sandoris sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis ([20]). Siekdami nustatyti, ar viešosios investicijos (visų pirma kapitalo injekcijos) yra susijusios su valstybės pagalba, Sąjungos teismai nustatė *„rinkos ekonomikos investuotojo principą“*: Analogiškai, kad galėtų įvertinti, ar viešosios įstaigos įvykdytas pardavimo ar panašus sandoris yra susijęs su valstybės pagalba, Sąjungos teismai nustatė *„privataus pardavėjo kriterijų“*, kurį taikant nagrinėjama, ar privatus pardavėjas įprastomis rinkos sąlygomis būtų gavęs tokią pačią arba geresnę kainą ([21]).

(108) Jeigu turto, prekių ir paslaugų pardavimas ir pirkimas arba kitos panašios operacijos, pavyzdžiui, turto nuomos, vykdomos atviro, skaidraus, nediskriminacinio ir besąlyginio konkurso tvarka laikantis SESV nustatytų viešųjų pirkimų principų ([22]), galima daryti prielaidą, kad tie sandoriai atitinka rinkos sąlygas, jeigu buvo taikyti tinkami pirkėjo, pardavėjo arba nuomininko atrankos kriterijai ([23]).

(109) Sprendime pradėti procedūrą Komisija išreiškė abejonių, ar žemės nuomos konkursas buvo skaidrus, nediskriminacinis ir besąlyginis. Komisija vertino pasiūlymą remdamasi pranešimu apie konkursą, vertinimo komisijos protokolu ir pateiktomis pastabomis. Iš tikrųjų konkurso dalyvių pateiktos informacijos nėra.

(110) Procedūra turi būti skaidri, kad būtų sudarytos sąlygos visiems suinteresuotiems konkurso dalyviams kiekviename konkurso etape gauti vienodą ir tinkamą informaciją. Informacijos prieinamumas, pakankamo laiko suinteresuotiems konkurso dalyviams skyrimas, atrankos ir sutarties sudarymo kriterijų aiškumas – visi šie veiksniai yra itin svarbūs, kad atrankos procedūra būtų skaidri.

([18]) SESV 345 straipsnyje nustatyta, kad „Sutartys jokiu būdu nepažeidžia valstybių narių normų, reglamentuojančių nuosavybės sistemą“.

([19]) 1996 m. liepos 11 d. Teisingumo Teismo sprendimas *SFEI ir kt.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 punktas; 1999 m. balandžio 29 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Ispanija/Komisija*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, 41 punktas.

([20]) 1996 m. liepos 11 d. Teisingumo Teismo sprendimas *SFEI ir kt.*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, 60 ir 61 punktai.

([21]) 2012 m. vasario 28 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Land Burgenland ir Austrija/Komisija*, sujungtos bylos T-268/08 ir T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) 2000 m. gruodžio 7 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, 62 punktas; 2001 m. gruodžio 3 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, 20 punktas. Taip pat žr. Komisijos aiškinamąjį komunikatą dėl Bendrijos teisės, taikomos sudarant sutartis, kurioms netaikomos arba tik iš dalies taikomos viešųjų pirkimų direktyvos (OL C 179, 2006 8 1, p. 2).

([23]) Komisijos pranešimo dėl SESV 107 straipsnio 1 dalyje vartojamos valstybės pagalbos sąvokos (toliau – Pranešimas dėl valstybės pagalbos sąvokos) 89 punktas (OL C 262, 2016 7 19, p. 1).

(111) Pirma, Komisija sutinka su Estijos valdžios institucijų apibūdinimu, kad konkursas buvo vykdomas vadovaujantis Taisyklėmis, galiojusiomis sutarties pasirašymo metu (žr. 46 konstatuojamąją dalį). Taisyklėse buvo nurodyta, kuriuos dokumentus reikia pateikti siekiant atitikti konkurso dalyviams keliamus reikalavimus.

(112) Remiantis pranešimu apie konkursą, dalyviai turėjo pateikti i) paraišką, ii) 1 000 EEK dalyvio mokesčio sumokėjimo kvitą, iii) pasiūlymą dėl nuomos mokesčio ir iv) verslo planą (žr. 17 konstatuojamąją dalį). Be to, Taisyklių 32 punkte nustatyta, kad kartu su pasiūlymu turėtų būti pateikiama ši informacija: 1) potencialaus konkurso dalyvio pavadinimas ir įsisteigimo vieta; 2) sutikimas laikytis konkurso sąlygų; 3) avanso ir registracijos mokesčio sumokėjimo įrodymai; 4) nuomos mokestis, nurodytas skaičiais ir žodžiais; 5) pasiūlymą pateikusio asmens parašas arba, jeigu tai yra fizinio arba juridinio asmens atstovas, atstovavimo įrodymai. Minėti reikalavimai buvo viešai paskelbti skelbiant konkursą Oficialiųjų pranešimų leidinyje ir taikant teisės aktus, galiojusius tuo metu, kai vyko konkursas. Todėl potencialūs konkurso dalyviai turėjo vienodas galimybes susipažinti su reikiama informacija apie atrankos kriterijus.

(113) Konkurso dalyviai turėjo pakankamai laiko pasiūlymui pateikti, nes turėjo tai padaryti per 20 dienų nuo pranešimo apie konkursą Oficialiųjų pranešimų leidinyje (žr. 16 konstatuojamąją dalį).

(114) Dėl sutarties sudarymo kriterijų Valstybės turto įstatymo 19 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad riboto konkurso atveju, kaip apibūdinta 15 konstatuojamojoje dalyje, sutartis sudaroma su konkurso dalyviu, kurio pasiūlymas laikomas geriausiu, atsižvelgiant ir į siūlomą kainą, ir į papildomas nustatytas sąlygas. Todėl paprastai nuomos sutartis turėtų būti sudaryta su kandidatu, pasiūliusiu didžiausią nuomos mokestį. Tačiau šiame konkurse buvo nustatytas papildomas reikalavimas tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybos veiklą. Kaip apibūdinta 123–130 konstatuojamosiose dalyse, neaišku, kaip į šį reikalavimą būtų atsižvelgta vertinant sutarties sudarymo kriterijus. Remdamasi tuo, kas išdėstyta, Komisija pripažįsta, kad sutarties sudarymo kriterijai nebuvo aiškūs.

(115) Taigi Komisija, remdamasi tuo, kas išdėstyta, daro išvadą, kad konkurso procedūra nebuvo skaidri.

(116) Kad sudarysimas sandoris atitiktų rinkos sąlygas, būtina visais procedūros etapais užtikrinti nediskriminacines sąlygas visiems konkurso dalyviams ir prieš prasidedant konkursui nustatyti objektyvius atrankos ir sutarties skyrimo kriterijus. Siekiant užtikrinti vienodas sąlygas, sutarties sudarymo kriterijai turėtų būti tokie, kad konkurso dalyvius būtų galima objektyviai palyginti ir įvertinti.

(117) Kaip nurodyta 112 konstatuojamojoje dalyje, atrankos kriterijai buvo nurodyti pranešime apie konkursą ir Taisyklių 32 punkte, todėl Komisija gali daryti išvadą, kad atrankos kriterijai buvo nurodyti prieš paskelbiant konkursą ir buvo pakankamai objektyvūs.

(118) Dėl sutarties sudarymo kriterijų, kaip ir 114 konstatuojamosios dalies analizės atveju, Komisija negali padaryti išvados, kad papildomas reikalavimas tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybos veiklą buvo objektyvus. Nėra aiškiai apibūdinta, ko tikimasi iš potencialių konkurso dalyvių, ir atrodo, kad teikiama pirmenybė vienai įmonei.

(119) Dėl vieno iš konkurso dalyvių pašalinimo iš konkurso procedūros, remiantis Estijos valdžios institucijų pateikta informacija, įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ pašalinimas iš konkurso buvo grindžiamas tuo, kad įmonės pateiktoje paraiškoje ir verslo plane trūko tam tikros informacijos.

(120) Estijos valdžios institucijos įrodė, kad iš Taisyklių buvo aišku, jog konkurso dalyviai turi pateikti išsamią paraišką, kad galėtų dalyvauti konkurse (žr. 112 konstatuojamąją dalį). Remiantis vertinimo komisijos protokolu, įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ paraiškoje trūko bendrovės valdybos sprendimo dalyvauti konkurse, taip pat registracijos kortelės, iš kurios būtų matyti, kad įmonė yra įregistruota Estijos centriniame įmonių registre kaip uždaroji akcinė bendrovė. Taigi ministerija turėjo juridinę prievolę pašalinti įmonę „Aiu Põllumajanduse OÜ“ iš konkurso (žr. 48 konstatuojamąją dalį).

(121) Estijos valdžios institucijos taip pat paaiškino, kad, norint įvertinti konkurso dalyvio viziją ir galimybes naudoti žemės ūkio paskirties žemę, būtinas išsamus verslo planas. Remiantis vertinimo komisijos protokolu, įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ pateiktame verslo plane nebuvo pateikta jokios analizės ar planų. Be to, nebuvo aišku, kaip bus užtikrintas siūlomo nuomos mokesčio (200 EEK/ha) mokėjimas (žr. 51 konstatuojamąją dalį). Remiantis tuo, kas išdėstyta, įmonės „Aiu Põllumajanduse OÜ“ pašalinimas iš konkurso nebuvo diskriminacinis pagal atrankos kriterijus, nes paraiškoje trūko bendrovės valdybos sprendimo dalyvauti konkurse, taip pat registracijos kortelės, iš kurios būtų matyti, kad įmonė yra įregistruota Estijos centriniame įmonių registre kaip uždaroji akcinė bendrovė.

(122) Tačiau, kalbant apie konkurso procedūrą apskritai, remiantis toliau pateiktu sutarties sudarymo kriterijų vertinimu, konkurso procedūra buvo diskriminacinė, nes ja buvo užtikrinta vieno iš konkurso dalyvių būsima veikla.

(123) Dėl konkurso procedūros sąlygiškumo, konkursas yra besąlyginis, kai galimas pirkėjas gali iš esmės laisvai įsigyti parduodamą turtą, prekes ar paslaugas ir naudoti juos savo tikslais, nesvarbu, ar jis užsiima tam tikru verslu, ar ne. Jeigu nustatoma sąlyga, kad pirkėjas valdžios institucijų naudai arba dėl bendrojo viešojo intereso turi prisiimti specialius įsipareigojimus, kurių privatus pardavėjas nebūtų reikalavęs (išskyrus įsipareigojimus, kylančius iš bendrosios nacionalinės teisės ar planavimo institucijų sprendimo), konkursas negali būti laikomas besąlyginiu ([24]).

(124) Nustatyta, kad pranešime apie konkursą buvo numatytas reikalavimas tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybos veiklą (žr. 16 konstatuojamąją dalį). Estijos valdžios institucijų teigimu, šiuo reikalavimu buvo siekiama tęsti ne visą įmonės „AS Tartu Agro“ veiklą, o tik konkrečiai jos žemės ūkio gamybos veiklą. Ministerija norėjo užtikrinti tam tikrų didelio derlingumo sėklų veislių, atitinkančių EBPO standartus, dauginimą ir būtino nacionalinio sėklų rezervo laikymą (žr. 52 konstatuojamąją dalį).

(125) Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad reikalavimas dauginti ir saugoti didelio derlingumo sėklų veisles buvo objektyvus ir leido visoms suinteresuotosioms šalims dalyvauti konkurse. Konkurso dalyviams nebuvo nustatytas joks konkretus metodas (žr. 53 konstatuojamąją dalį). Tačiau Komisija pažymi, kad pranešime apie konkursą nebuvo nurodyta, kad potencialus konkurso dalyvis turės dauginti ir saugoti tam tikras sėklas, nes jame buvo nurodyta tik tai, kad, įsigijus išnuomotą žemę, reikės tęsti vienos konkrečios įmonės – „AS Tartu Agro“ – žemės ūkio veiklą Akivaizdu, kad tai yra sąlygiška.

(126) Tačiau, net jeigu pranešime apie konkursą būtų nustatyta tik viena sąlyga dauginti ir laikyti minėtas sėklas, jis vis tiek turėtų būti laikomas sąlyginiu ir susijusiu su įmonės „AS Tartu Agro“ veikla. Būtent sąlyga dauginti tam tikras didelio derlingumo sėklas, atitinkančias EBPO standartus, ir jas laikyti (nuomojamoje žemėje) nekildinama iš bendrosios nacionalinės teisės. Šis įpareigojimas buvo nustatytas įmonei „AS Tartu Agro“, atitinkamai Tartu valstybiniam ūkiui, 1997 m. (žr. 54 konstatuojamąją dalį) žemės ūkio ministro įsakymu. Todėl šis įpareigojimas susijęs ne su nuomojama žeme, o su įmonės „AS Tartu Agro“ veikla. Analogiškai skundo pateikėjo pastabose pabrėžiama, kad konkursas buvo svarbus įmonei „AS Tartu Agro“ (93 konstatuojamoji dalis). Todėl Komisija daro išvadą, kad nei specialių sėklų dauginimas ir laikymas, nei įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio veiklos tęsimas nekildinami iš nacionalinės teisės, o pastarasis reikalavimas yra viena iš konkurso sąlygų.

(127) Vertindama, ar konkrečių sėklų dauginimas ir laikymas arba reikalavimas tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybos veiklą buvo planavimo institucijos sprendimas, Komisija mano, kad taip nebuvo. Apskritai planavimo institucija rengia ir įgyvendina tam tikros vietovės plėtros planą, įskaitant statybos leidimų suteikimą žemės sklypams. Nustatyta išnuomotos žemės paskirtis buvo ir tebėra iš esmės žemės ūkio gamyba. Paprastai žemės paskirtis atitinka ekonominę veiklą, pavyzdžiui, žemės naudojimą žemės ūkio, gyvenamosioms, pramonės ar komercinėms reikmėms. Žemės ūkio paskirties žemė apibrėžiama kaip žemė, kuri yra ariama ir kurioje auginamos daugiametės kultūros arba laikomos daugiametės ganyklos ([25]). Planavimo institucijos neapibrėžia, kokias kultūras galima auginti arba kokią žemės ūkio veiklą galima vykdyti žemės ūkio paskirties žemėje. Nagrinėjamu atveju sąlyga netgi buvo nustatyta ministro įsakymu dėl Tartu valstybinio ūkio, taigi ne su nuomojama žeme susijusios planavimo institucijos sprendimu. Analogiškai planavimo institucija negali reikalauti, kad konkurse dalyvaujančios įmonės vykdytų veiklą žemės ūkio sektoriuje, kaip yra nustačius reikalavimą tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio veiklą.

(128) Be to, nustatant reikalavimą, kad žemė išnuomojama tik tada, jeigu bus tęsiama tam tikros įmonės žemės ūkio gamybos veikla, aiškiai ribojama, kaip potencialus konkurso dalyvis naudos žemę. Taigi, atsisakydama galimybės gauti kuo didesnį nuomos mokestį, valstybė veikė ne kaip privatus rinkos dalyvis, o kaip valdžios institucija, siekianti politinių tikslų. Šių apribojimų netaikęs privatus rinkos dalyvis būtų galėjęs gauti daugiau pasiūlymų ir užsitikrinti didesnę kainą.

([24]) Pranešimo dėl valstybės pagalbos sąvokos 94 punktas.

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

(129) Taip pat atrodo, kad įmonės „AS Tartu Agro“ pastabos patvirtina, jog pranešime apie konkursą nustatytas reikalavimas buvo susijęs su valstybės užduotimi auginti sėklas, atitinkančias EBPO standartus (žr. 71 ir 72 konstatuojamąsias dalis). Šios pastabos taip pat rodo, kad pranešime apie konkursą nustatytas reikalavimas buvo svarbus privatizuojant įmonę „AS Tartu Agro“. Atrodo, kad šiam argumentui pritaria ir skundo pateikėjas (žr. 93 konstatuojamąją dalį). Tačiau žemės nuomos ir įmonės „AS Tartu Agro“ privatizavimo sandoriai buvo du atskiri sandoriai, o įmonės „AS Tartu Agro“ privatizavimas nevertinamas šiame sprendime.

(130) Remdamasi tuo, kas išdėstyta, Komisija daro išvadą, kad žemės nuomos konkurso procedūra buvo neskaidri, diskriminacinė ir sąlyginė, todėl ji neatitiko sąlygų, būtinų siekiant padaryti išvadą, kad sandoris atitiko rinkos sąlygas.

(131) Be to, reikia įvertinti, ar ministerija nuomojo žemę įmonei „AS Tartu Agro“ rinkos sąlygomis, remiantis 28 konstatuojamojoje dalyje nurodytoje įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikta ekspertų išvada ir 39 konstatuojamojoje dalyje nurodytais Estijos valdžios institucijų pateiktais duomenimis ([26]). Todėl visų pirma reikia išnagrinėti, ar įmonės „AS Tartu Agro“ mokėtas nuomos mokestis, kurį sudaro tik nuoma, o ne kitos išlaidos, pavyzdžiui, žemės mokesčiai ir išlaikymas, atitiko vidutinį žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestį Estijoje nuomos laikotarpiu. Kiti įmonės „AS Tartu Agro“ įsipareigojimai bus vertinami kitame etape.

(132) Nustatydama nuomos mokesčio rinkos kainą, Komisija išnagrinės galimus turimus įverčius: i) privačios nekilnojamojo turto bendrovės „Uus Maa“ ataskaitą dėl nuomos kainų (žr. 28 konstatuojamąją dalį) ir ii) statistikos tarnybos duomenis (žr. 39 konstatuojamąją dalį).

(133) Komisija mano, kad įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje pateikti patikimi, nors ir konservatyvūs, nuomos mokesčių Tartu apskrityje 2000–2014 m. įverčiai. Kalbant apie statistikos tarnybos duomenis, 2015–2017 m. rinkos kainų įverčiai yra nurodyto nuomos mokesčio vidutinės kainos ir nėra ekspertinis žemės nuomos kainos įvertinimas. Šie įverčiai nustatyti neatsižvelgiant į ypatingas įmonės „AS Tartu Agro“ nuomojamos žemės savybes.

(134) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2000–2004 m. Tartu apskrityje žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis sudarė 6–10 EUR/ha (žr. 31 konstatuojamąją dalį). 2000 m. įmonė „AS Tartu Agro“ mokėjo 0,20 EUR/ha nuomos mokestį, kurį sudaro tik nuoma, o ne kitos išlaidos, pavyzdžiui, mokesčiai ir priežiūra (žr. 25 konstatuojamąją dalį), todėl įmonės „AS Tartu Agro“ mokėtas nuomos mokestis yra mažesnis už rinkos kainą.

(135) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2005–2009 m. Tartu apskrityje žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis padidėjo iki 10–20 EUR/ha (žr. 32 konstatuojamąją dalį). Estijos valdžios institucijų duomenimis, įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos mokestis padidintas iki 1,66 EUR/ha 2005 m. sausio 14 d. ir iki 5,21 EUR/ha 2007 m. kovo 21 d. Tuo laikotarpiu įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos mokestis taip pat buvo mažesnis nei rinkos kaina.

(136) Ataskaitoje nurodyta, kad 2010–2014 m. nuomos kainos dar padidėjo iki 25–60 EUR/ha (žr. 35 konstatuojamąją dalį). 2009 m. gegužės 12 d. įmonės „AS Tartu Agro“ mokamas nuomos mokestis padidintas iki 8,68 EUR/ha (žr. 25 konstatuojamąją dalį), tačiau atrodo, kad ir 2010–2014 m. laikotarpiu jis išliko mažesnis už rinkos kainą.

(137) Remiantis Estijos valdžios institucijų pateiktais duomenimis, 2015 m. vidutinis žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis Estijoje buvo 52 EUR/ha, ariamosios žemės – 55 EUR/ha (žr. lentelę 39 konstatuojamojoje dalyje). Tartu apskrityje, kur yra įmonės „AS Tartu Agro“ nuomojama žemė, mokestis sudarė 63 EUR/ha ir 65 EUR/ha. Estijos valdžios institucijų duomenimis, įmonė „AS Tartu Agro“ mokėjo 26,86 EUR/ha nuomos mokestį. Todėl įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos mokestis buvo mažesnis nei rinkos kaina 2015 m.

(138) 2016 m. vidutinis žemės ūkio paskirties ir ariamosios žemės nuomos mokestis Estijoje atitinkamai sudarė 52 EUR/ha ir 54 EUR/ha (žr. lentelę 39 konstatuojamojoje dalyje). Tartu apskrityje mokestis atitinkamai sudarė 61 EUR/ha ir 61 EUR/ha. Estijos valdžios institucijų duomenimis, įmonė „AS Tartu Agro“ mokėjo 27,30 EUR/ha nuomos mokestį. Todėl įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos mokestis buvo mažesnis nei rinkos kaina ir 2016 m.

(139) 2017 m. vidutinis žemės ūkio paskirties ir ariamosios žemės nuomos mokestis Estijoje atitinkamai sudarė 58 EUR/ha ir 60 EUR/ha (žr. lentelę 39 konstatuojamojoje dalyje). Tų metų Tartu apskrities duomenų nėra. Estijos valdžios institucijų duomenimis, įmonė „AS Tartu Agro“ mokėjo 27,28 EUR/ha nuomos mokestį. Todėl vien įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos mokestis buvo mažesnis nei rinkos kaina ir 2017 m.

(140) Remiantis šiais skaičiavimais, 2000–2017 m. vien nuomos mokestis buvo mažesnis už rinkos kainą.

([26]) 2012 m. vasario 28 d. Bendrojo Teismo sprendimas *Land Burgenland ir Austrija/Komisija*, sujungtos bylos T-268/08 ir T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, 72 punktas.

(141) Toliau bus vertinami kiti sutartyje išvardyti įsipareigojimai: i) metinės investicijos į drenažo sistemas; ii) žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos, įskaitant išlaidas, susijusias su augalų apsauga, mineralinėmis ir organinėmis trąšomis, kalkinimu ir pakelių priežiūra, ir iii) visų mokesčių sumokėjimas (26 konstatuojamoji dalis).

(142) Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad vertinant nuomos pajamas reikėtų atsižvelgti į visus pirmiau nurodytus nuomininko įsipareigojimus.

(143) Komisija gali sutikti su šiuo argumentu dėl dalies metinių investicijų į drenažo sistemą (36, 60 ir 79 konstatuojamosios dalys). Pagal tuo metu galiojusio Žemės gerinimo įstatymo (*Maaparandusseadus*) 16 straipsnio 1 dalį žemės gerinimo sistemos taikymas buvo žemės savininko pareiga. Tačiau minėtame teisiniame pagrinde nurodytas tik žemės gerinimo sistemos taikymas apskritai, tačiau nenurodyti būtiniausi žemės gerinimo sistemų reikalavimai ir nėra reglamentuojamos investicijos į naujas drenažo sistemas. Nagrinėjamoje byloje, ministerijos tvirtinimu, įmonė „AS Tartu Agro“ atliko sutartyje nustatyto dydžio investicijas, kurių valstybė nekompensavo. Tačiau dėl šių investicijų dydžio atrodo, kad jas pasiūlė įmonė „AS Tartu Agro“, o ne jos buvo nustatytos įmonei „AS Tartu Agro“ (žr. 77–79 konstatuojamąsias dalis). Remiantis vertinimo komisijos protokolu, pradinis įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos mokesčio pasiūlymas buvo 10 000 EEK (maždaug 639 EUR) per metus, atitinkamai 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), taip pat mokėti 85 000 EEK (maždaug 5 432 EUR) dydžio žemės mokestį ir investuoti iki 5 mln. EEK (maždaug 320 000 EUR) per metus (žr. 20 konstatuojamąją dalį). Po ribotų derybų nuomos mokestis buvo nustatytas tokio paties dydžio, kaip ir pradiniame pasiūlyme (žr. 25 konstatuojamąją dalį), o kiti įpareigojimai buvo tokie: i) metinės 400 000 EEK (maždaug 25 565 EUR, atitinkamai 8,28 EUR/ha) investicijos į drenažo sistemas; ii) žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos, iš viso 3 981 100 EEK (maždaug 254 444 EUR), ir iii) visų mokesčių sumokėjimas (žr. 26 konstatuojamąją dalį). Be to, įmonė „AS Tartu Agro“ teigia investavusi dar daugiau į drenažo sistemą, t. y. 3,57 karto daugiau, nei buvo reikalaujama pagal nuomos sutartį (žr. 78 konstatuojamąją dalį). Todėl atrodo, kad investicijų į drenažo sistemą dydį pasiūlė įmonė „AS Tartu Agro“ ir jis tikrai nebuvo nustatytas pagal teisės aktų reikalavimus ar nustatytas išimtinai valstybės, ypač atsižvelgiant į tai, kad konkurso procedūra buvo neskaidri, diskriminacinė ir sąlyginė (žr. 130 konstatuojamąją dalį).

(144) Be to, šios investicijos yra ilgesnės trukmės, palyginti, pvz., su investicijomis į pasėlių apsaugą ir mineralines trąšas, kurios turi būti atliekamos kasmet. Tuo pat metu įmonė „AS Tartu Agro“ taip pat gavo naudos iš tokių investicijų, kuriomis prisidėta prie efektyvesnio žemės naudojimo. Komisija pažymi, kad nuomos sutartis galiojo 25 metus, todėl šios investicijos taip pat davė daug naudos įmonei „AS Tartu Agro“, kuri yra žemės naudotoja. Apskritai žemės ūkio paskirties žemės drenažas didina produkcijos vertę ir užtikrina didžiausią grąžą augintojui iš auginamų pasėlių ([27]). Jis padidina derliaus potencialą, o tai reiškia, kad gerai nusausinti dirvožemiai didina pasėlių augimo greitį. Be to, drenažo sistema mažina kintamąsias gamybos sąnaudas, nes gerai nusausintiems dirvožemiams reikia mažiau trąšų ir pesticidų. Gerai nusausinus dirvožemius taip pat gali efektyviai veikti ūkio įranga, todėl sumažėja, pvz., dyzelino sąnaudos ir dėl to mažėja gamintojo išlaidos. Tačiau Komisija pripažįsta, kad valstybė buvo atleista nuo kai kurių išlaidų (priežiūros), kurias ji būtų turėjusi padengti kaip žemės savininkė, ir tuo pat metu gavo naudos dėl galimo žemės vertės padidėjimo. Todėl, kitaip, nei teigiama sprendime pradėti procedūrą (žr. sprendimo pradėti procedūrą 61 konstatuojamąją dalį), Komisija mano, kad investicijas į drenažo sistemą reikėtų iš dalies vertinti kaip valstybės pajamas. Atsižvelgdama į minėtus argumentus, Komisija mano, kad, prie ministerijos nuomos pajamų pridėjus pusę investicijų į drenažo sistemą, gaunamas konservatyvus papildomų ministerijos nuomos pajamų įvertis. Ypač todėl, kad daugiausia bendros šių investicijų naudos gavo įmonė „AS Tartu Agro“, o investicijų dydis viršijo įstatymų reikalaujamą dydį. Remiantis tuo, kas išdėstyta, pusė metinių investicijų turėtų būti laikoma ministerijos nuomos pajamų dalimi.

(145) Tačiau Komisija mano, kad žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos atitinka nuomininko interesus, nes jos daugiausia susijusios su gamybos sąnaudomis, pavyzdžiui, pasėlių apsauga (pesticidais) bei mineralinėmis ir organinėmis trąšomis (taip pat žr. 36 konstatuojamąją dalį). Paprastai tokios sąnaudos naudojamos kiekvienu auginimo laikotarpiu ir jų rūšis priklauso nuo auginamos kultūros. Todėl jos yra įmonės „AS Tartu Agro“ metinės gamybos veiklos dalis ir iš esmės yra naudingos tik įmonei „AS Tartu Agro“, nes padidina, pavyzdžiui, jos auginamų kultūrų derlių. Todėl Komisija nesutinka su Estijos valdžios institucijų (62 konstatuojamoji dalis) ir įmonės „AS TartuAgro“ (80 ir 81 konstatuojamosios dalys) argumentais. Be to, jeigu valstybė būtų nusprendusi žemę naudoti kitiems tikslams (pvz., statyti namus sklypuose, nes jie yra netoli nuo antro pagal dydį Estijos miesto – Tartu), ankstesnis pesticidų ir trąšų naudojimas turėtų ribotą poveikį žemės vertei. Atsižvelgiant į ilgą 25 metų nuomos

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

laikotarpį, pagrindinis naudos gavėjas yra žemės naudotojas – įmonė „AS Tartu Agro“. Be to, kaip nurodo skundo pateikėjas, valstybė nepatikrino, ar įmonė „AS Tartu Agro“ vykdė šiuos įsipareigojimus (žr. 87 konstatuojamąją dalį). Remdamasi tuo, kas išdėstyta, Komisija daro išvadą, kad žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos, kurios iš viso sudaro maždaug 254 444 EUR, neturėtų būti laikomos valstybės nuomos pajamų dalimi.

(146) Paprastai mokesčiai nėra nuomos pajamos, nes juos turto savininkas moka valstybei. Tačiau šioje byloje įmonė „AS Tartu Agro“ mokėjo mokesčius žemės savininko (valstybės) vardu, kaip tvirtina Estijos valdžios institucijos ir įmonė „AS Tartu Agro“ (atitinkamai 63 ir 82–83 konstatuojamosios dalys), todėl valstybė pati nepatyrė šių išlaidų. Taigi, kitaip, nei nurodyta sprendime pradėti procedūrą (žr. sprendimo pradėti procedūrą 61 konstatuojamąją dalį), įmonės „AS Tartu Agro“ sumokėtų metinių žemės mokesčių vertė turėtų būti vertinama kaip ministerijos nuomos pajamų dalis.

(147) NET jeigu nuomos mokestis padidinamas pirmiau apibūdintais komponentais (puse investicijų į drenažo sistemą ir įmonės „AS Tartu Agro“ sumokėtais mokesčiais), nuomos pajamos išlieka mažesnės už rinkos nuomos mokestį.

(148) Remiantis tuo, kas išdėstyta, 2000–2017 m. įmonės „AS Tartu Agro“ mokėtas nuomos mokestis buvo mažesnis už rinkos kainą. Be to, atsižvelgdama į tai, kad konkurso procedūra buvo neskaidri, diskriminacinė ir sąlyginė, Komisija daro išvadą, kad nuomodama žemę ministerija suteikė pranašumą įmonei „AS Tartu Agro“.

Atrankumas

(149) Kaip yra nurodęs Teisingumo Teismas, kai kalbama apie atskirą pagalbos priemonę, nustačius ekonominį pranašumą iš principo galima preziumuoti jos atrankinį pobūdį ([28]). Komisija nesutinka su Estijos valdžios institucijų argumentu, kad priemonė nebuvo atrankioji (66 konstatuojamoji dalis). Šiuo atžvilgiu priemone buvo suteiktas pranašumas tik įmonei „AS Tartu Agro“, nes nagrinėjama valstybinė žemė buvo išnuomota tik tai įmonei (žr. 14 konstatuojamąją dalį). Šis sprendimas buvo priimtas surengus neskaidrų, diskriminacinį ir sąlyginį konkursą (žr. 110–130 konstatuojamąsias dalis). Todėl atrankumo sąlyga yra įvykdyta.

Konkurencijos iškraipymas ir poveikis prekybai

(150) Priemonė laikoma valstybės pagalba pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį, jeigu ji gali iškraipyti konkurenciją ir daryti įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai.

(151) Pagal Teisingumo Teismo praktiką vien tai, jog įmonei gaunant ekonominę naudą, kurios ji nebūtų gavusi įprastomis savo veiklos sąlygomis, jos konkurencingumas, palyginti su kitomis konkuruojančiomis įmonėmis, sustiprinamas, rodo, kad yra konkurencijos iškraipymo galimybė. Todėl įmonė „AS Tartu Agro“, gavusi pagalbą sumažinus nuomos mokestį ir naudodamasi ta pagalba, galėtų didinti savo veiklos mastą arba bent išlaikyti jį tokį patį. Todėl pagalba gali riboti kitų įmonių galimybes.

(152) Remiantis Teisingumo Teismo praktika, pagalba gali daryti įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai, jei ta įmonė veikia rinkoje, kurioje vyksta Europos Sąjungos valstybių narių tarpusavio prekyba. Pagalbos gavėjas vykdo veiklą pieno, mėsos ir grūdų rinkose (plg. 10 konstatuojamąją dalį), kur vyksta tarpusavio prekyba. 2018 m. Estijos eksporto į ES 28 šalis vykdant tarpusavio prekybą mėsos ir pieno gaminiais vertė atitinkamai sudarė 51 mln. EUR ir 177 mln. EUR ([29]). Atitinkami sektoriai atviri konkurencijai Europos Sąjungos lygmeniu ir todėl jiems poveikį daro visos priemonės, palankios gamybai vienoje arba keliose valstybėse narėse. Kitaip nei Estijos valdžios institucijos (66 konstatuojamoji dalis), Komisija, atsižvelgdama į pirmiau išdėstytus argumentus, mano, kad priemonė gali iškraipyti konkurenciją ir daryti įtaką valstybių narių tarpusavio prekybai.

(153) Kadangi vykdomos visos būtinos SESV 107 straipsnio 1 dalyje nustatytos sąlygos, Komisija daro išvadą, kad vertinama priemonė yra valstybės pagalba. Todėl pranašumą reikia vertinti kiekybiškai.

([28]) Žr. 2015 m. birželio 4 d. Sprendimo *Komisija/MOL*, C-15/14 P, EU:C:2015:362, 60 punktą.

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

Kiekybinis suteikto pranašumo vertinimas

(154) Atsižvelgiant į minėtus argumentus, įmonės „Uus Maa“ ataskaita turėtų būti naudojama nustatant 2000–2009 m. nuomos mokesčio įverčius. Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2000–2004 m. Tartu apskrityje žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis sudarė 6–10 EUR/ha (žr. 33 konstatuojamąją dalį). Remiantis tuo, kas išdėstyta pirmiau, metinį vidutinį nuomos mokestį (paprastąjį vidurkį), pagrįstą įmonės „Uus Maa“ ataskaita, reikėtų palyginti su metiniu nuomos mokesčiu, kurį 2000–2004 m. mokėjo įmonė „AS Tartu Agro“.

(155) 2005–2009 m. žemės ūkio paskirties žemės nuomos mokestis Tartu apskrityje padidėjo iki 10–20 EUR/ha. Analogiškai metinį paprastąjį vidutinį nuomos mokestį, pagrįstą įmonės „Uus Maa“ ataskaita, reikėtų palyginti su metiniu nuomos mokesčiu, kurį 2005–2009 m. mokėjo įmonė „AS Tartu Agro“.

(156) Remiantis įmonės „Uus Maa“ ataskaita, 2010–2014 m. nuomos mokesčiai sudarė 25–60 EUR/ha. Šis intervalas yra gana didelis, todėl metiniam pakaitiniam rinkos rodikliui nustatyti turėtų būti naudojami statistikos tarnybos turimi vidutiniai nuomos mokesčiai (Estija, žemės ūkio paskirties žemė) (žr. 39 konstatuojamosios dalies 1 lentelę). Analogiškai turėtų būti naudojami 2015–2018 m. statistikos tarnybos vidutiniai metiniai nuomos mokesčiai (Estija, žemės ūkio paskirties žemė).

(157) Be to, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad mažiausiai 12,34 % nuomojamos žemės yra netinkama žemės ūkio gamybai (žr. 56 konstatuojamąją dalį). Tačiau Komisija nustatė, kad sutartyje nebuvo nurodyta, jog kuri nors žemės dalis netinkama žemės ūkiui. Paprastai partneriai sutartyje nurodytų turto ypatumus ir atitinkamai pritaikytų taikomas sąlygas, būtent nuomos mokestį.

(158) Be to, skundo pateikėjas pateikė informacijos apie sklypų dydį ir naudojimą (žr. 88–91 konstatuojamąsias dalis). Iš tos informacijos matyti, kad įmonė „AS Tartu Agro“ kreipėsi dėl ES žemės ūkio paramos ir turėjo galimybę gauti papildomų pajamų iš žemės, pvz., parduodama medieną (žr. 91 konstatuojamąją dalį). Pavyzdžiui, galima pateikti tokį žemės ūkio paramos išmokėjimo pavyzdį – 2010 m. įmonė „AS Tartu Agro“ gavo žemės ūkio paramą už 2 912,76 ha, o tai sudaro maždaug 95 % nuomojamo objekto. Taigi Komisija mano, kad, net jeigu ne visi sklypai buvo gryna ariamoji žemė, ne ariama žemė gali būti naudinga kitais būdais. Pavyzdžiui, miško žemė galėtų būti naudojama medienai gaminti, pievos galėtų būti naudojamos pašarui gaminti ir joms galėjo būti skiriamos ES žemės ūkio paramos išmokos, o privažiavimo keliai (žr. 56 konstatuojamąją dalį) suteikė vertingą tiesioginę galimybę patekti į sklypus, kad būtų galima išvežti produkciją (kviečius, pašarus ir pan.). Atsižvelgdama į tai, kad sunku rasti patikimų pakaitinių miško, pievų ir kitos žemės nuomojimo rinkos kainos rodiklių, Komisija mano, kad hektarų, už kuriuos buvo išmokėta žemės ūkio parama, skaičius galėtų būti pagrindas pranašumui apskaičiuoti. Hektarų, už kuriuos buvo išmokėta žemės ūkio parama, skaičius sudarė maždaug 95–97 % nuomojamo objekto 2004–2018 m.

(159) Be to, Estijos valdžios institucijos tvirtina, kad buvo vos keletas žemės ūkio gamintojų, kurie buvo suinteresuoti išsinuomoti daugiau nei 3 000 ha žemės ūkio paskirties žemės (žr. 57 konstatuojamąją dalį). Šiuo atžvilgiu Komisija mano, kad Estijos valdžios institucijos galėjo išnuomoti žemę atskirais sklypais. Žemė jau buvo padalyta į 23 atskirus sklypus, kuriuos buvo galima išsinuomoti atskirai. Be to, potencialių tinkamų konkurso dalyvių skaičių dar labiau apribojo reikalavimas tęsti įmonės „AS Tartu Agro“ žemės ūkio gamybą.

(160) Estijos valdžios institucijos taip pat tvirtina, kad neegzistuojanti nuomos rinka apribojo konkurso rezultatus. Įmonės „Uus Maa“ ataskaitoje teigiama, kad rinkos padėtis buvo nestabili, tačiau vis tiek nurodoma, kad buvo sudaromos trumpalaikės žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartys. Taigi, atsižvelgdamas į padėtį rinkoje, privatus rinkos investuotojas būtų nustatęs trumpesnį nei 25 metų nuomos laikotarpį.

(161) Estijos valdžios institucijos taip pat tvirtina, kad vertinant nuomos pajamas turėtų būti atsižvelgiama į visus nuomininko įsipareigojimus: i) metines investicijas į drenažo sistemą, ii) žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidas bei iii) mokesčių mokėjimą (žr. 26 konstatuojamąją dalį).

(162) Komisija gali sutikti su šiuo argumentu dėl metinių investicijų į drenažo sistemą (36, 60 ir 79 konstatuojamosios dalys), kaip nurodyta 143 ir 144 konstatuojamosiose dalyse. Todėl pusė metinių investicijų vertės, kaip nustatyta nuomos sutartyje, turėtų būti laikoma nuomos pajamų dalimi. Atrodo, kad tai yra konservatyvus įvertis, nes žemės gerinimo sistemos išlaikymas pagal teisės aktus buvo žemės savininko pareiga (žr. 143 ir 144 konstatuojamąsias dalis), tačiau dėl nuomos sutarties trukmės (25 metai) šios investicijos daugiausia naudos davė įmonei „AS Tartu Agro“, kuri yra žemės naudotoja.

(163) Tačiau Komisija mano, kad žemės priežiūros ir dirvožemio kokybės gerinimo išlaidos visų pirma atitinka nuomininko interesus, nes jos daugiausia susijusios su gamybos sąnaudomis, pavyzdžiui, pasėlių apsauga (pesticidais) bei mineralinėmis ir organinėmis trąšomis, kaip apibūdinta 145 konstatuojamojoje dalyje, ir neturėtų būti laikomos valstybės nuomos pajamomis.

(164) Paprastai mokesčiai nėra nuomos pajamos, nes juos turto savininkas moka valstybei. Tačiau šioje byloje įmonė „AS Tartu Agro“ mokėjo žemės mokesčius žemės savininko (valstybės) vardu, kaip teigiama 146 konstatuojamojoje dalyje, todėl įmonės „AS Tartu Agro“ sumokėtų metinių žemės mokesčių vertė turėtų būti vertinama kaip ministerijos nuomos pajamų dalis.

(165) Remiantis tuo, kas išdėstyta, pranašumas apskaičiuojamas kaip metinių nuomos mokesčio rinkos vertės įverčių (žr. 154–156 konstatuojamąsias dalis) ir faktiškai ministerijai sumokėto nuomos mokesčio skirtumas. Be to, prie faktinio nuomos mokesčio turėtų būti pridėta pusė metinių investicijų, kurias įmonė „AS Tartu Agro“ atliko į drenažo sistemą, vertės ir žemės mokesčiai, kuriuos įmonė „AS Tartu Agro“ sumokėjo žemės savininko vardu, kaip apibūdinta 162–164 konstatuojamosiose dalyse. Kalbant apie nuomojamo objekto dydį, pranašumui apskaičiuoti turėtų būti naudojamas hektarų, už kuriuos buvo išmokėta žemės ūkio parama, skaičius (žr. 158 konstatuojamąją dalį).

5.2. **Priemonės priskyrimas esamai arba naujai pagalbai**

(166) Ministerijos ir įmonės „AS Tartu Agro“ nuomos sutartis sudaryta 2000 m., taigi buvo iki Estijos įstojimo į Europos Sąjungą. Tačiau ji neatitinka sąlygų, kad būtų laikoma esama pagalba, kaip apibrėžta Tarybos reglamento (ES) 2015/1589 ([30]), 1 straipsnio b punkte, skaitomame kartu su Čekijos, Estijos, Kipro, Latvijos, Lietuvos, Vengrijos, Maltos, Lenkijos, Slovėnijos ir Slovakijos stojimo akto IV priedu ([31]). Pagal IV priedo 4 skirsnio 4 punktą „Žemės ūkis“ pagalbos priemonė gali būti laikoma esama pagalba, jeigu apie ją Komisijai pranešama per 4 mėnesius nuo įstojimo dienos, o visa kita pagalba yra laikoma nauja pagalba. Kadangi tokio pranešimo nebuvo, dabartinė priemonė yra nauja pagalba nuo 2000 m. pagal Reglamento (ES) 2015/1589 1 straipsnio c punktą.

5.3. **Pagalbos suderinamumas**

(167) Priemonė, kuriai taikoma SESV 107 straipsnio 1 dalis, paprastai yra nesuderinama su vidaus rinkos veikimu, nebent jai gali būti taikoma viena iš SESV nustatytų nukrypti leidžiančių nuostatų. Pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą pagalba gali būti laikoma suderinama su vidaus rinka, jeigu ji skirta tam tikros ekonominės veiklos rūšių arba tam tikrų ekonomikos sričių plėtrai skatinti, jei ji netrikdo prekybos sąlygų taip, kad prieštarautų bendram interesui. Ši nukrypti leidžianti nuostata gali būti taikoma tada, kai pagalba atitinka taikomas valstybės pagalbos taisykles.

(168) Pagal Komisijos komunikatą dėl taisyklių, taikytinų neteisėtos valstybės pagalbos įvertinimui, nustatymo ([32]), visa pagal Reglamento (ES) 2015/1589 1 straipsnio f punktą neteisėta laikoma pagalba turi būti įvertinta laikantis pagalbos skyrimo metu galiojančių taisyklių ir gairių.

(169) Kadangi pagalba buvo suteikta 2000 m., o nuomos sutarties sąlygos kelis kartus keitėsi (žr. 27 konstatuojamąją dalį), ši priemonė turi būti nagrinėjama atsižvelgiant į Bendrijos 2000–2006 m. valstybės pagalbos žemės ūkio ir miškų sektoriuose gaires ([33]) ir vėlesnes gaires. Komisija mano, kad ši priemonė negali būti pripažinta suderinama pagal taikomas 2000–2006 m. gaires. Ši priemonė taip pat negali būti pripažinta suderinama remiantis Bendrijos 2007–2013 m. valstybės pagalbos žemės ūkio ir miškų sektoriuose gairėmis ([34]) ar remiantis Europos Sąjungos valstybės pagalbos žemės ūkio ir miškininkystės sektoriams ir kaimo vietovėse gairėmis 2014–2020 m. ([35])

([30]) 2015 m. liepos 13 d. Tarybos reglamentas (ES) 2015/1589, nustatantis išsamias Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio taikymo taisykles (OL L 248, 2015 9 24, p. 9).

([31]) OL L 236, 2003 9 23, p. 17.

([32]) OL C 119, 2002 5 22, p. 22.

([33]) OL C 28, 2000 2 1, p. 2.

([34]) OL C 319, 2006 12 27, p. 1.

([35]) OL C 204, 2014 7 1, p. 1. Iš dalies pakeistos pranešimais, paskelbtais OL C 390, 2015 11 24, p. 4; OL C 139, 2018 4 20, p. 3 ir OL C 403, 2018 11 9, p. 10.

(170) Apskritai valstybės pagalba, teikiama nustačius nepagrįstai mažus žemės nuomos mokesčius, yra veiklos pagalba, kuria sumažinamos įprastos pagalbos gavėjo veiklos sąnaudos. Laikoma, kad veiklos pagalba yra *prima facie* nesuderinama su vidaus rinka, visų pirma pagal SESV 107 straipsnio 3 dalies c punktą ([36]).

(171) Bet kuriuo atveju trūksta patikimų įrodymų, kad priemonė buvo būtina ir proporcinga bet kokiems siekiamiems bendros svarbos tikslams. Estija nepateikė jokių argumentų dėl suderinamumo ir bet kuriuo atveju nagrinėjama priemonė turi būti vertinama kaip veiklos pagalba Todėl Komisija nenustatė jokio pagrindo, kuriuo remiantis pagalbą būtų galima laikyti suderinama su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 3 dalį.

(172) Todėl Komisija daro išvadą, kad ministerijos atliekama žemės nuoma įmonei „AS Tartu Agro“ yra neteisėta ir su vidaus rinka pagal SESV 107 straipsnio 1 dalį nesuderinama valstybės pagalba.

6. **SUSIGRĄŽINIMAS**

(173) Atsižvelgiant į tai, kad pagalba yra neteisėta ir nesuderinama su vidaus rinka, Estijos Respublika turėtų nutraukti priemonę ir susigrąžinti įmonei „AS Tartu Agro“ suteiktą pagalbą, nebent pagalba buvo skirta konkrečiam projektui, kuris pagalbos skyrimo metu atitiko visas bendrosios išimties reglamentų, *de minimis* reglamento arba Komisijos patvirtintos pagalbos schemos sąlygas.

(174) Be to, pagalba turi būti susigrąžinta, kad būtų atkurta prieš suteikiant pagalbą rinkoje buvusi padėtis. Reglamento (ES) 2015/1589 17 straipsnyje nustatyta, kad Komisijos įgaliojimams išieškoti pagalbą taikomas dešimties metų senaties terminas (toliau – senaties terminas). Senaties terminas prasideda neteisėtos pagalbos suteikimo gavėjui dieną. Nagrinėjamos priemonės atveju ministerija ir įmonė „AS Tartu Agro“ pasirašė žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartį 2000 m. lapkričio 16 d. (žr. 24 konstatuojamąją dalį).

(175) Tačiau Reglamento (ES) 2015/1589 17 straipsnyje nustatyta, kad senaties terminas nutraukiamas dėl bet kokios su neteisėta pagalba susijusios priemonės, kurios imasi Komisija arba jos prašymu veikianti valstybė narė. Atsižvelgdama į tai, Komisija pirmą kartą kreipėsi į Estijos valdžios institucijas dėl šios priemonės 2014 m. rugpjūčio 14 d. Būtent gavusi skundą 2014 m. liepos 24 d., Komisija persiuntė skundą Estijos valdžios institucijoms ir paragino jas pateikti informaciją ir pastabas dėl skundo pateikėjo teiginių (žr. 1 konstatuojamąją dalį). Todėl senaties terminas buvo nutrauktas, kai tą dieną Komisija ėmėsi veiksmų.

(176) Todėl įmonės „AS Tartu Agro“ gauta pagalba turėtų būti susigrąžinta nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. Susigrąžintina suma turėtų būti apskaičiuojama taip, kaip aprašyta 154–165 konstatuojamosiose dalyse. Už šią sumą mokamos palūkanos, apskaičiuotos pagal Komisijos reglamento (EB) Nr. 794/2004 ([37]) 9 straipsnį, nuo 2004 m. rugpjūčio 14 d. iki visiško pagalbos susigrąžinimo,

PRIĖMĖ ŠĮ SPRENDIMĄ:

1 straipsnis

Pažeisdama Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 108 straipsnio 3 dalį, Estija neteisėtai suteikė valstybės pagalbą įmonei „AS Tartu Agro“, išnuomodama žemės ūkio paskirties žemę už nuomos mokestį, mažesnį nei rinkos kaina.

2 straipsnis

Pagalba nelaikoma valstybės pagalba, jeigu suteikimo momentu ji atitiko sąlygas, nustatytas Tarybos reglamento (EB) Nr. 994/98 ([38]), galiojusio teikiant pagalbą, 2 straipsnyje.

([36]) Sprendimas *Vokietija/Komisija*, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, 30 punktas; Sprendimas *Comitato „Venezia vuole vivere“/Komisija*, sujungtos bylos C-71/09 P, C-73/09 P ir C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, 136 punktas, ir Sprendimas *Siemens/Komisija*, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, 48 punktas.

([37]) 2004 m. balandžio 21 d. Komisijos reglamentas (EB) Nr. 794/2004, įgyvendinantis Tarybos reglamentą (EB) Nr. 659/1999, nustatantį išsamias EB sutarties 93 straipsnio taikymo taisykles (OL L 140, 2004 4 30, p. 1).

([38]) 1998 m. gegužės 7 d. Tarybos reglamentas (EB) Nr. 994/98 dėl Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 ir 108 straipsnių taikymo kai kurioms horizontalios valstybės pagalbos rūšims (OL L 142, 1998 5 14, p. 1).

3 straipsnis

Individuali pagalba, suteikta pagal 1 straipsnyje nurodytą priemonę, kuri suteikimo momentu atitiko sąlygas, nustatytas Komisijos reglamente (ES) Nr. 702/2014 ([39]) arba bet kurioje kitoje patvirtintoje pagalbos schemoje, yra suderinama su vidaus rinka, jei neviršijama didžiausia šios rūšies pagalbai taikoma pagalbos intensyvumo riba.

4 straipsnis

1. Estijos Respublika iš įmonės „AS Tartu Agro“ susigrąžina 1 straipsnyje nurodytą pagalbą.

2. Susigrąžinamoms sumoms taikomos palūkanos, skaičiuojamos nuo sumų išmokėjimo įmonei „AS Tartu Agro“ dienos iki jų faktinio susigrąžinimo dienos.

3. Susigrąžintinos sumos palūkanos skaičiuojamos nuo pagrindinės sumos ir susikaupusių palūkanų pagal Reglamento (EB) Nr. 794/2004 V skyrių ir Komisijos reglamentą (EB) Nr. 271/2008 ([40]), iš dalies pakeitusį Reglamentą (EB) Nr. 794/2004.

5 straipsnis

1. Pagal 1 straipsnyje nurodytas schemas suteikta pagalba susigrąžinama nedelsiant ir veiksmingai.

2. Estijos Respublika užtikrina, kad šis sprendimas būtų įgyvendintas per keturis mėnesius nuo pranešimo apie jį dienos.

6 straipsnis

1. Per du mėnesius nuo pranešimo apie šį sprendimą Estijos Respublika Komisijai pateikia šią informaciją:

bendrą sumą (pagrindinę sumą ir palūkanas), kuri turi būti susigrąžinta iš įmonės „AS Tartu Agro“, kuriai netaikoma *de minimis* taisyklė, Reglamentas (ES) Nr. 702/2014 arba bet kuri patvirtinta pagalbos schema.

2. Estijos Respublika informuoja Komisiją apie nacionalinių priemonių, kurių ji ėmėsi šiam sprendimui įgyvendinti, taikymo eigą tol, kol bus susigrąžinta 1 straipsnyje nurodyta pagalba. Komisijos paprašyta, ji nedelsdama pateikia informaciją apie priemones, kurių jau imtasi ir kurių planuojama imtis, kad būtų įvykdytas šis sprendimas.

7 straipsnis

Šis sprendimas skirtas Estijos Respublikai.

Priimta Briuselyje 2020 m. sausio 24 d.

Komisijos vardu

Margrethe VESTAGER

Vykdomoji pirmininko pavaduotoja

([39]) 2014 m. birželio 25 d. Komisijos reglamentas (ES) Nr. 702/2014, kuriuo skelbiama, kad tam tikrų kategorijų pagalba žemės bei miškų ūkio sektoriuose ir kaimo vietovėse yra suderinama su vidaus rinka pagal Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 ir 108 straipsnius (OL L 193, 2014 7 1, p. 1).

([40]) 2008 m. sausio 30 d. Komisijos reglamentas (EB) Nr. 271/2008, iš dalies keičiantis Reglamentą (EB) Nr. 794/2004, įgyvendinantį Tarybos reglamentą (EB) Nr. 659/1999, nustatantį išsamias EB sutarties 93 straipsnio taikymo taisykles (OL L 82, 2008 3 25, p. 1).