DEĊIŻJONIJIET

DEĊIŻJONI TAL-KUMMISSJONI (UE) 2021/104

tal-24 ta' Jannar 2020

dwar SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Allegata għajnuna illegali lil AS Tartu Agro

(notifikata bid-dokument C(2020) 252)

(It-test bl-Estonjan biss huwa awtentiku)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, u b'mod partikolari l-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 108(2) tiegħu,

Wara li kkunsidrat il-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea, u b'mod partikolari l-Artikolu 62(1)(a) tiegħu,

Wara li stiednet lill-partijiet interessati jissottomettu l-kummenti tagħhom, f'konformità mal-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 108(2) tat-TFUE ([1]),

Billi:

1. **PROĊEDURA**

(1) Fis-27 ta' Frar 2017, il-Kummissjoni ddeċidiet li tibda l-proċedura stabbilita fl-Artikolu 108(2) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (TFEU) fil-każ imsemmi hawn fuq ("id-deċiżjoni tal-ftuħ"). Id-deċiżjoni tal-ftuħ kienet ibbażata fuq l-ilment, li kien ippreżentat kontra l-allegata għajnuna illegali mill-Istat mogħtija lil AS Tartu Agro ("AS Tartu Agro") mill-Ministeru tal-Affarijiet Rurali (qabel mill-Ministeru Estonjan tal-Agrikoltura) ("il-Ministeru") permezz tal-ittra tal-ilmentatur mibgħuta lill-Kummissjoni fl-24 ta' Lulju 2014 u rreġistrata mill-Kummissjoni fit-28 ta' Lulju 2014. Il-Kummissjoni bagħtet l-ilment lill-awtoritajiet Estonjani fl-14 ta' Awwissu 2014 u stednithom jissottomettu l-informazzjoni u jikkummentaw dwar l-allegazzjonijiet magħmula mill-ilmentatur. L-awtoritajiet Estonjani pprovdew l-informazzjoni mitluba fit-3 ta' Ottubru 2014.

(2) Id-deċiżjoni tal-Kummissjoni li tagħti bidu għall-proċedura ġiet ippubblikata f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* ([2]). Il-Kummissjoni stiednet lill-partijiet interessati jissottomettu l-kummenti tagħhom.

(3) Fil-21 ta' April 2017, l-awtoritajiet Estonjani ssottomettew il-kummenti tagħhom.

(4) Il-Kummissjoni rċiviet żewġ settijiet ta' kummenti mingħand il-partijiet interessati. Dawn il-kummenti ngħaddew lill-awtoritajiet Estonjani fl-10 ta' Mejju 2017 (il-kummenti tal-ilmentatur) u fit-12 ta' Mejju 2017 (il-kummenti ta' AS Tartu Agro). L-awtoritajiet Estonjani bagħtu l-kummenti tagħhom dwar l-ittra tal-ilmentatur fit-28 ta' Ġunju 2018.

(5) Fil-11 ta' Ġunju 2017, l-ilmentatur issottometta kummenti addizzjonali li jinkludu ħames annessi. Peress li tlieta minn dawn l-annessi ma setgħux jinfetħu, l-ilmentatur reġa' ssottomettihom fid-19 ta' Ġunju 2017. Dawn il-kummenti ngħaddew lill-awtoritajiet Estonjani fit-3 ta' Lulju 2017. L-awtoritajiet Estonjani ssottomettew il-kummenti tagħhom fil-21 ta' Lulju 2017.

([1]) Stedina biex jintbagħtu l-kummenti skont l-Artikolu 108(2) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, Għajnuna mill-Istat SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) - L-allegata għajnuna illegali lil AS Tartu Agro (ĠU C 103, 1.4.2017, p. 4).

([2]) Ara n-nota 1 f'qiegħ il-paġna.

(6) AS Tartu Agro kkuntattjat lill-Kummissjoni b'ittra tat-30 ta' Awwissu 2017, li twieġbet permezz ta' ittra fil-11 ta' Settembru 2017.

(7) L-ilmentatur ikkuntattja lis-servizzi tal-Kummissjoni permezz ta' ittra fid-9 ta' Jannar 2018, fit-30 ta' Jannar 2019 u fl-14 ta' Lulju 2019, is-servizzi tal-Kummissjoni wieġbu b'ittra fis-7 ta' Frar 2018, fl-1 ta' Marzu 2019 u fis-17 ta' Lulju 2019 rispettivament.

(8) Fis-7 ta' Frar 2019 saret telekonferenza mal-awtoritajiet Estonjani.

(9) Il-Kummissjoni bagħtet talba għal informazzjoni addizzjonali lill-awtoritajiet Estonjani fil-15 ta' Frar 2019, li l-awtoritajiet Estonjani wieġbu permezz ta' ittra tas-17 ta' April 2019.

2. **DESKRIZZJONI**

2.1. **Il-benefiċjarju**

(10) Bħalissa AS Tartu Agro ("AS Tartu Agro", oriġinarjament "Tartu State Farm") hija kumpanija privata b'responsabbiltà limitata li tipproduċi l-ħalib, il-laħam u ċ-ċereali. Fl-2017, ir-rikavati mill-bejgħ kienu ta' EUR *[… (*)]* miljun. Fl-2017, il-produzzjoni tal-ħalib kienet ta' *[…]* tunnellata (li kkontribwixxiet *[…]* għar-rikavati mill-bejgħ, jiġifieri EUR *[…]* miljun). Fl-2017, il-produzzjoni totali taċ-ċanga kienet ta' *[…]* tunnellata. Il-produzzjoni taċ-ċereali kienet ta' *[…]* tunnellata. Fl-2017, AS Tartu Agro kellha 126 impjegat. Fl-2017, l-introjtu nett ta' AS Tartu Agro kien ta' EUR 1,1 miljun.

(11) AS Tartu Agro hija s-suċċessur ta' farm tal-Istat stabbilit b'deċiżjoni tal-Kunsill Suprem Estonjan fl-1992 ([3]), għall-fini tal-kultivazzjoni taż-żrieragħ u għat-twettiq ta' riċerka relatata mal-bhejjem. Fl-1997, il-farm tal-Istat inbidel fil-kumpanija tal-Istat b'responsabbiltà limitata AS Tartu Agro.

(12) F'Awwissu 2001, l-Istat iddeċieda li jbigħ l-ishma ta' AS Tartu Agro. Fit-2 ta' Ottubru 2001, AS Tartu Agro inbiegħet lil OÜ Tartland abbażi tal-eżitu ta' proċedura tal-offerti ristretta.

2.2. **IL-MIŻURA**

(13) Skont l-ilmentatur, il-Ministeru ta għajnuna illegali mill-Istat lil AS Tartu Agro permezz tal-kera ta' art agrikola f'Tartumaa bi prezzijiet li ilhom anqas mir-rata tas-suq mill-2000 'l hawn ("il-miżura").

(14) Fis-16 ta' Novembru 2000, ġie ffirmat kuntratt għal-lokazzjoni ta' ċerti rqajja' ta' art agrikola bejn il-Ministeru u AS Tartu Agro (premessa 8 tad-deċiżjoni tal-ftuħ). Id-daqs totali tal-irqajja' kien ta' 3 089,17 ettaru ("ha"), li jinsabu fil-muniċipalità ta' Tähtvere, fil-kontea ta' Tartu. Ir-Repubblika tal-Estonja hija l-proprjetarja tal-art. OÜ Tartland ħadet f'idejha l-kuntratt ta' lokazzjoni meta hija xtrat lil AS Tartu Agro fl-2001.

(15) Id-deċiżjoni li jiġi konkluż il-kuntratt ta' lokazzjoni ma' AS Tartu Agro kienet ibbażata fuq ir-riżultat ta' proċedura tal-offerti ristretta. F'dik il-proċedura kellha tiġi stabbilita lista mqassra ta' kandidati magħżula minn qabel abbażi tal-kriterji tal-għażla stabbiliti fi tħabbira ppubblikata uffiċjalment tas-sejħa għall-offerti ("it-tħabbir tas-sejħa għall-offerti"). Imbagħad, dawn il-kandidati magħżulin minn qabel kienu eliġibbli sabiex jinnegozjaw il-kundizzjonijiet ulterjuri li kellhom jiġu stabbiliti fil-kuntratt ta' lokazzjoni ("in-negozjar ristrett").

(16) L-offerta ġiet ippubblikata fl-Avviżi Uffiċjali fis-6 ta' Lulju 2000, fuq talba tal-Ministeru. L-oġġett tal-lokazzjoni kien l-art agrikola msemmija fil-premessa 14. It-tħabbir tas-sejħa għall-offerti stabbilixxa kundizzjoni li jenħtieġ li titkompla l-attività tal-produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro. Id-data ta' skadenza għas-sottomissjoni tal-offerti kienet is-26 ta' Lulju 2000.

(17) It-tħabbir tas-sejħa għall-offerta stipula li jenħtieġ li l-parteċipanti jissottomettu (i) applikazzjoni, (ii) irċevuta tal-ħlas tat-tariffa ta' parteċipazzjoni ta' 1 000 kroon Estonjan ("EEK"), (iii) offerta għat-tariffa tal-kera u (iv) pjan ta' direzzjoni tan-negozju ("il-kriterji tal-għażla").

(18) Żewġ kumpaniji ssottomettew offerta: AS Tartu Agro u Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Id-deċiżjoni dwar il-kandidati eliġibbli għan-negozjati ristretti saret fis-27 ta' Lulju 2000. Bord ta' evalwazzjoni vvaluta l-offerti sottomessi u ħejja l-minuti dwar l-eżitu tal-valutazzjoni. Skont dawk il-minuti ([4]), ġie deċiż li għandhom jinbdew negozjati ma' AS Tartu Agro u li t-tieni offerent – Aiu Põllumajanduse OÜ – kien se jiġi eskluż min-negozjati.

(*) Informazzjoni kunfidenzjali

([3]) Id-Deċiżjoni tal-Kunsill Suprem tar-Repubblika tal-Estonja, RT 1992, 36, 475.

([4]) Il-minuti tal-bord ta' evalwazzjoni tas-27.7.2000.

(20) Skont il-minuti tal-bord ta' evalwazzjoni, AS Tartu Agro kienet issottomettiet id-dokumenti meħtieġa fl-avviż tas-sejħa għall-offerti (ara l-premessa 17). L-offerta għat-tariffa tal-kera kienet ta' EEK 10 000 (madwar EUR 639) fis-sena, EEK 3,24/ettaru (EUR 0,20/ettaru) rispettivament. AS Tartu Agro offriet ukoll li tħallas it-taxxa fuq l-art ta' EEK 85 000 (madwar EUR 5 432) u li tagħmel investimenti sa EEK 5 miljun (madwar EUR 320 000) fis-sena. AS Tartu Agro offriet li tikkonkludi l-kuntratt ta' lokazzjoni għal durata ta' 10 sa 25 sena.

(21) Il-minuti tal-bord ta' evalwazzjoni juru wkoll li t-tieni offerent, Aiu Põllumajanduse OÜ, kien ippreżenta applikazzjoni wkoll. Madankollu, id-deċiżjoni tal-bord tal-kumpanija li jipparteċipa fis-sejħa għall-offerti, kif ukoll il-karta ta' reġistrazzjoni bħala kumpanija privata b'responsabbiltà limitata fir-Reġistru Kummerċjali Ċentrali Estonjan, kienu nieqsa mill-applikazzjoni. Barra minn hekk, il-pjan ta' direzzjoni tan-negozju tqies li ma jissodisfax ċerti rekwiżiti f'termini tal-analiżi u tal-pjanijiet. L-offerta għat-tariffa tal-kera kienet ta' EEK 200/ettaru (madwar EUR 12,78/ettaru) fis-sena.

(22) Kien għal dawk ir-raġunijiet li ġie deċiż li Aiu Põllumajanduse OÜ kellha tiġi eskluża u li jinbdew in-negozjati ma' AS Tartu Agro.

(23) Fid-dawl tan-negozjati, AS Tartu Agro ntalbet tissottometti spjegazzjoni għall-volum ta' investiment annwali, inkluża lista dettaljata ta' investimenti annwali.

2.3. **Il-kuntratt ta' lokazzjoni**

(24) Fis-16 ta' Novembru 2000, ġie ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-Ministeru u AS Tartu Agro b'durata ta' 25 sena.

(25) Intlaħaq ftehim fuq tariffa tal-kera ta' EEK 10 000 (madwar EUR 639), li tikkorrispondi għal EEK 3,24/ettaru (EUR 0,20/ettaru).

(26) Skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, AS Tartu Agro kellha tkopri l-kostijiet tal-manutenzjoni u tat-titjib tal-irqajja' inklużi (i) investimenti annwali li jammontaw għal EEK 400 000 (madwar EUR 25 565 rispettivament EUR 8,28/ettaru) fis-sistemi ta' drenaġġ; (ii) nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija għal total ta' EEK 3 981 100 (madwar EUR 254 444), inklużi nefqiet bħal dawk għall-protezzjoni tal-għelejjel (EEK 820 000), il-fertilizzanti minerali u organiċi (total ta' EEK 3 100 000), it-trattament bil-ġir (EEK 20 000) u l-manutenzjoni tal-ġnub tat-toroq (EEK 41 000) u (iii) l-ħlas tat-taxxi kollha.

(27) Il-kuntratt ta' lokazzjoni ġie mmodifikat diversi drabi fil-passat (il-premessi (24) u (25) tad-deċiżjoni tal-ftuħ). It-tariffa tal-kera ġiet adattata tliet darbiet: fl-14 ta' Jannar 2005 żdiedet għal EEK 80 000 (EUR 5 113), fil-21 ta' Marzu 2007 żdiedet għal EEK 250 000 (EUR 15 978) u fit-12 ta' Mejju 2009 żdiedet għal EEK 416 600 (EUR 26 626), EEK 136/ettaru (EUR 8,69/ettaru). Il-kuntratt ta' lokazzjoni għadu validu.

2.4. **Ir-rapport tal-espert**

(28) Fir-rigward tal-art mikrija, fl-1 ta' Frar 2016, l-awtoritajiet Estonjani ssottomettew rapport dwar l-eżitu ta' valutazzjoni esperta indipendenti tal-prezzijiet tal-kiri ta' art agrikola fl-Estonja, magħmul minn kumpanija privata tal-proprjetà immobbli, Uus Maa Tartu büroo OÜ ("ir-rapport ta' Uus Maa"). Ir-rapport ta' Uus Maa vvaluta 23 roqgħa li huma s-suġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

(29) Skont dan ir-rapport, l-irqajja' għandhom kwalità medja tal-ħamrija meta mqabbla mal-kwalità tal-ħamrija fl-Estonja b'mod ġenerali. L-irqajja' kollha għandhom aċċess dirett mit-triq pubblika. L-irqajja' ma għandhomx restrizzjonijiet (eż. l-ebda numru kbir ta' arbli tal-elettriku, żoni mistagħdra jew żoni koperti b'foresta) li jirrestrinġu b'mod sinifikanti l-kapaċità ta' produzzjoni agrikola.

(30) Il-valutazzjoni użata għar-rapport kienet l-approċċ ta' tqabbil tal-bejgħ, jiġifieri metodu li jqabbel parti minn proprjetà ma' proprjetajiet oħra b'karatteristiċi simili.

(31) Skont ir-rapport ta' Uus Maa, it-tariffa tal-kera għal art agrikola f'Tartumaa varja minn EUR 6-10/ettaru fil-perjodu 2000-2004. Qabel ma l-Estonja ssieħbet fl-Unjoni Ewropea fl-2004 u s-sussidji agrikoli saru disponibbli, kien hemm ftit kuntratti ta' lokazzjoni għal żoni ta' kultivazzjoni. Il-kuntratti ta' lokazzjoni eżistenti kienu miktuba b'mod predominanti b'lingwaġġ ġenerali, u normalment ma ddaħħlux sfumaturi speċifiċi fit-tifsiriet fit-termini u fil-kundizzjonijiet. Ġeneralment, il-kuntratti kienu ffirmati għal massimu ta' ħames snin u ma kienu jistipulaw l-ebda żieda annwali fil-kera. Ma tħallset l-ebda kera għall-art tal-pit, għall-art tal-polder u għall-art tal-pjanuri mfawra (magħrufa bħala "art oħra"); dawn ma kinux proprjetajiet għas-suq ta' lokazzjoni.

(32) Fil-perjodu 2005-2009, it-tariffa tal-kera annwali għal art agrikola f'Tartumaa żdiedet għal EUR 10-20/ettaru. Il-kuntratti ta' lokazzjoni bdew jinkludu klawżoli dwar il-manutenzjoni tal-ħabel bħall-manutenzjoni tas-sistemi ta' drenaġġ. Madankollu, l-użu tal-fertilizzanti, it-trattament bil-ġir u l-manutenzjoni tal-ġnub tat-toroq ma kinux irregolati bil-kuntratti ta' lokazzjoni peress li, b'mod ġenerali, l-attivitajiet huma r-responsabbiltà tal-lokatarju u huma parti mill-attività ta' produzzjoni tiegħu. Id-durata ġenerali tal-kuntratti ta' lokazzjoni kienet stabbilita għal ħames snin. Matul dan il-perjodu, il-kuntratti ġeneralment ma stipulawx koeffiċjent għaż-żidiet fil-kera u ma tħallset l-ebda kera fuq art oħra.

(33) Fil-perjodu 2010-2014, il-prezzijiet tal-kiri annwali komplew jiżdiedu, hekk kif varjaw bejn EUR 25 u 60/ettaru. Il-kuntratti ta' lokazzjoni bdew jipprovdu għal żieda annwali awtomatika ta' 5 % tat-tariffa tal-kera. Huma inkludew ukoll klawżoli li jirregolaw l-użu tal-art sabiex tiġi ppreservata l-kwalità tal-ħamrija, bħall-issodisfar tar-rekwiżiti agrotekniċi eċċ. Id-durata ġenerali tal-kuntratti ta' lokazzjoni ġiet stabbilita għal ħames snin. Kien feġġ ukoll suq ta' lokazzjoni għal art oħra, li kien iġib kera annwali ta' madwar EUR 10/ettaru.

(34) Barra minn hekk, ir-rapport ta' Uus Maa jinkludi valutazzjoni tal-obbligi l-oħra bħall-ħlas ta' taxxi, il-manutenzjoni u t-titjib tal-irqajja' (ara l-premessa 26) imposti fuq AS Tartu Agro skont il-kuntratt ta' lokazzjoni. Skont ir-rapport, il-kuntratti ta' lokazzjoni tal-bidu tas-snin 2000 kienu pjuttost bażiċi u espressi b'lingwaġġ ġenerali. Huma kienu jkopru biss il-prezz u t-termini tal-ħlas u ma kienu jimponu l-ebda obbligu speċifiku fuq il-kerrejja.

(35) Aktar tard (b'mod predominanti mill-2005 'il quddiem), l-obbligu li jitħallsu taxxa fuq il-proprjetà u taxxi oħra relatati mal-kera minn lokatarju żdiedu ma' kuntratti ta' lokazzjoni. Il-manutenzjoni tas-sistemi ta' drenaġġ u tal-ġnub tat-toroq (manutenzjoni operazzjonali) ġew inklużi għal raġunijiet ovvji fil-kuntratti bħala l-obbligu tal-lokatarju bħala l-utent u l-benefiċjarju.

(36) Skont ir-rapport ta' Uus Maa, il-bini ta' sistema ġdida ta' drenaġġ huwa investiment fl-assi tas-sid. Investiment bħal dan ifisser imposta sinifikanti addizzjonali għall-ħlas tal-kera u, għalhekk, normalment jiġi speċifikat separatament fil-kuntratti ta' lokazzjoni. Fl-2010-2011, mal-kuntratti ta' lokazzjoni bdew jiżdiedu dispożizzjonijiet dwar l-użu dežinjat tal-art u l-imġiba agronomika prudenti. Tali dispożizzjonijiet ma humiex miktuba f'termini monetarji iżda b'lingwaġġ ġenerali u kull lokatarju jiddeċiedi kif għandu jimplimentahom, skont it-tip ta' għalla mkabbra u l-post u n-natura tal-art li tkun qed tingħata b'lokazzjoni.

(37) B'hekk, ir-rapport ta' Uus Maa jikkonkludi li ma kinitx xi ħaġa tas-soltu li jiżdiedu obbligi tal-kuntratti ta' lokazzjoni bħal dawk imposti fuq AS Tartu Agro, jiġifieri dispożizzjonijiet dwar investimenti f'sistemi ta' manutenzjoni, jew titjib tal-art fil-forma tal-ammont tan-nefqiet fil-protezzjoni tal-għelejjel u/jew f'fertilizzanti minerali u organiċi, f'forma li tista' titkejjel f'termini monetarji. Mill-bqija, ir-rapport ta' Uus Maa ma jindirizzax il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn AS Tartu Agro u l-Ministeru f'termini tat-tul tiegħu u tan-numru ta' ettari mogħtija b'lokazzjoni, minbarra li ddikjara li kien importanti li jiġi ppreservat l-użu tal-art għall-iskop speċifikat, b'mod partikolari fir-rigward tal-fertilità tal-ħamrija, fid-dawl tad-durata twila tal-kuntratt.

(38) Fl-aħħar nett, ir-rapport ta' Uus Maa jikkonkludi li l-likwidità tal-assi tista' titqies bħala għolja, meta wieħed iqis il-post, id-daqs u l-kundizzjoni tal-art, iżda jirrimarka li r-riżultat tal-valutazzjoni għandu preċiżjoni medja u li l-kera tas-suq attwali tista' tvarja b'+/-20 % minn dik imsemmija fir-rapport ta' Uus Maa (ara l-premessi 29-37).

2.5. **Sorsi oħra tal-prezzijiet tas-suq**

(39) Fis-17 ta' April 2019, l-awtoritajiet Estonjani ppreżentaw *data* statistika tal-Uffiċċju tal-Istatistika tal-Estonja ("l-Uffiċċju tal-Istatistika") dwar il-prezzijiet tas-suq tat-tariffi tal-kera tal-art agrikola. L-Uffiċċju tal-Istatistika ilu mill-2009 jippubblika t-tariffi tal-kera tal-art agrikola. L-Uffiċċju tal-Istatistika huwa korp pubbliku li jiġbor u jippubblika l-istatistiki nazzjonali, fost l-oħrajn, il-prezzijiet tal-kera għal kull ettaru tal-erja agrikola utilizzata. Il-metodoloġija statistika użata mill-Uffiċċju tal-Istatistika għat-tariffi tal-kera tal-art agrikola tibbaża fuq metodoloġija maqbula mill-Eurostat ([5]). It-tariffi tal-kera ppreżentati hawn taħt huma l-medji statistiċi.

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

Tabella

It-tariffa tal-kera għall-art agrikola (EUR/ettaru)

Kontea	Tip ta' art	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total tal-Estonja	Total tal-agrikoltura	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Raba' li jinħadem					43	50	55	54	60
	Bur permanenti					30	38	38	40	47
Tartu	Total tal-agrikoltura					50	56	63	61	
kontea	Raba' li jinħadem					52	58	65	61	
	Bur permanenti					39	44	45	62	

Sors: www.stat.ee

2.6. **Raġunijiet sabiex tinbeda l-proċedura**

(40) Fid-deċiżjoni tal-ftuħ tagħha, il-Kummissjoni ma setgħetx teskludi li l-miżura taħt valutazzjoni tista' tinvolvi għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE. B'mod aktar speċifiku, il-Kummissjoni qajmet dubji dwar jekk it-tariffa tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro kinitx anqas mill-prezz tas-suq, u b'hekk kinitx tipprovdi vantaġġ ekonomiku lil dik il-kumpanija.

(41) Sabiex tiġi eżaminata l-kwistjoni dwar jekk it-tranżazzjoni ekonomika mwettqa minn korp pubbliku tagħtix vantaġġ lill-kontroparti tiegħu, irid jiġi vvalutat jekk it-tranżazzjoni twettqitx skont il-kundizzjonijiet normali tas-suq. F'dan il-kuntest, jekk lokazzjoni tal-assi ssir billi tiġi segwita proċedura tal-offerti miftuħa, trasparenti, nondiskriminatorja, mhux kundizzjonata u konformi mal-prinċipji tal-akkwist pubbliku ([6]), b'mod ġenerali jista' jiġi preżunt li din tkun konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq. Fid-deċiżjoni tal-ftuħ, il-Kummissjoni ma setgħetx tikkonkludi li l-proċedura tal-offerti kienet trasparenti, nondiskriminatorja jew mhux kundizzjonata (ara l-premessa 58 tad-deċiżjoni tal-ftuħ). Barra minn hekk, ir-rapport indipendenti ta' Uus Maa sottomess mill-awtoritajiet Estonjani deher li jindika li t-tariffa tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro kienet anqas mill-prezzijiet tas-suq. Għalhekk, ma setax jiġi eskluż li seta' ngħata vantaġġ favur AS Tartu Agro.

(42) Barra minn hekk, il-vantaġġ deher li kien selettiv minħabba li l-art mogħtija b'lokazzjoni kienet tikkonċerna impriża waħda, jiġifieri AS Tartu Agro. L-elementi l-oħra tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, jiġifieri l-użu ta' riżorsi tal-Istat, l-għajnuna lil impriża, id-distorsjoni tal-kompetizzjoni u l-effett fuq il-kummerċ ukoll dehru li kienu ssodisfati (ara l-premessi 43 – 45 u 65 – 67 tad-deċiżjoni tal-ftuħ).

(43) Il-Kummissjoni staqsiet ukoll jekk il-miżura setgħetx tiġi ddikjarata bħala kompatibbli, peress li għajnuna mill-Istat fil-forma ta' tariffi tal-kera indebitament baxxi tal-art tikkostitwixxi għajnuna operatorja billi tnaqqas il-kostijiet operatorji normali tal-benefiċjarju. L-għajnuna operatorja titqies li hija *prima facie* inkompatibbli mas-suq intern, b'mod partikolari skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE ([7]).

3. **KUMMENTI MILL-ESTONJA**

(44) L-Estonja tqis li l-lokazzjoni tal-art agrikola lil AS Tartu Agro ma tinvolvix għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE.

(45) L-Estonja tikkontesta s-suppożizzjoni li l-proċedura tal-offerti setgħet ma kinitx trasparenti, nondiskriminatorja u mhux kondizzjonata.

([6]) Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tas-7 ta' Diċembru 2000, *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, il-punt 62; Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tat-3 ta' Diċembru 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, il-punt 20. Ara wkoll il-Komunikazzjoni Interpretattiva mill-Kummissjoni dwar id-dritt Komunitarju applikabbli għall-għoti ta' kuntratti mhux soġġetti jew parzjalment soġġetti għad-Direttivi dwar l-Akkwist Pubbliku (ĠU C 179, 1.8.2006, p. 2).

([7]) Il-Kawża C-156/98 *Il-Ġermanja* vs *Il-Kummissjoni*, ECLI:EU:C:2000:467, il-punt 30, il-Kawżi Magħquda C-71/09 P, C-73/09 P u C-76/09 P *Comitato "Venezia vuole vivere"* vs *Il-Kummissjoni*, ECLI:EU:C:2011:368, il-punt 136, u l-Kawża T-459/93 *Siemens* vs *Il-Kummissjoni*, EU:T:1995:100, il-punt 48.

(46) L-ewwel nett, il-liġi nazzjonali kif kienet fiż-żmien meta ġie ffirmat il-kuntratt ġiet irrispettata matul il-proċedura tal-offerti. Il-proċess ta' lokazzjoni tal-art tal-Istat kien irregolat mill-Att dwar l-Assi tal-Istat ([8]) (Riigivaraseadus) u twettaq f'konformità mar-Regolament tal-Gvern tar-Repubblika Nru 285 tal-1 ta' Awwissu 1995 li japprova r-regoli għall-awtorizzazzjoni tal-użu tal-assi tal-Istat (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) ("ir-Regoli").

(47) Fir-rigward tat-trasparenza u tan-nondiskriminazzjoni, l-awtoritajiet Estonjani jispjegaw li Aiu Põllumajanduse OÜ kienet eskluża min-negozjati minħabba li ma ssodisfatx ir-rekwiżiti stabbiliti fit-tħabbira tas-sejħa għall-offerti (ara l-premessi 21-22). Speċifikament, l-applikazzjoni tagħha ma kinitx tinkludi deċiżjoni mill-bord tagħha sabiex tipparteċipa fis-sejħa għall-offerti, u lanqas il-karta ta' reġistrazzjoni tal-kumpanija mir-reġistru kummerċjali, li kienet tkun turi l-kapaċità ġuridika tagħha. Il-fatt li kien obbligatorju li dawn id-dokumenti jiġu ppreżentati kien jirriżulta b'mod ċar mill-punti 32 u 55 tar-Regoli. Id-dokumenti huma meħtieġa sabiex jippermettu li l-awtorità li tkun qed tmexxi s-sejħa għall-offerti tkun ċerta li l-impriża tkun fil-fatt teżisti u li l-persuna li tissottometti l-offerta tkun awtorizzata li tirrappreżenta lill-entità ġuridika.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ ma ssottomettietx dik l-informazzjoni u, għalhekk, il-Ministeru kien obbligat jeskludi lil dik il-kumpanija mis-sejħa għall-offerti, skont il-paragrafu 33 tar-Regoli. Għalhekk, skont l-awtoritajiet Estonjani, ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni u l-ebda nuqqas ta' trasparenza fil-proċedura tal-offerti.

(49) Fir-rigward tal-pjan ta' direzzjoni tan-negozju, l-awtoritajiet Estonjani jispjegaw li ma kienx hemm rekwiżiti speċifiċi fis-seħħ fl-2000 iżda li huwa normali li pjan ta' direzzjoni tan-negozju jinkludi partijiet li jiddeskrivu idea kummerċjali, riżorsi, previżjonijiet finanzjarji (inkluża analiżi tal-kostbenefiċċju), valutazzjoni tar-riskju, eċċ.. L-għan li jkun meħtieġ pjan ta' direzzjoni tan-negozju kellu jkun li jiġu vvalutati l-viżjoni u l-possibbiltajiet tal-offerent għall-użu tal-art agrikola, inklużi l-ħażna tar-riżerva nazzjonali taż-żrieragħ u l-propagazzjoni ta' varjetajiet ta' żerriegħa b'rendiment għoli f'konformità mal-istandards tal-OECD fuq il-bażi tal-previżjonijiet finanzjarji pprovduti.

(50) Skont l-awtoritajiet Estonjani, il-pjan ta' direzzjoni tan-negozju ta' AS Tartu Agro kien fih l-informazzjoni meħtieġa sabiex jittieħdu d-deċiżjonijiet. Huwa stabbilixxa l-objettivi strateġiċi tal-impriża u l-kundizzjonijiet meħtieġa sabiex jintlaħqu dawk l-objettivi, informazzjoni dwar il-pożizzjoni finanzjarja u l-persunal tal-impriża, deskrizzjonijiet dettaljati tal-proġetti, prinċipji ta' kummerċjalizzazzjoni, previżjonijiet finanzjarji u valutazzjoni tar-riskju.

(51) Il-pjan ta' direzzjoni tan-negozju ta' Aiu Põllumajanduse OÜ ma kien fih l-ebda spjegazzjoni dwar kif se titwettaq il-viżjoni tal-impriża. Ir-rapport tal-kumitat ta' evalwazzjoni jiddikjara dan li ġej: "Il-pjan ta' direzzjoni tan-negozju sottomess ma jissodisfax ir-rekwiżiti; ma jinkludi l-ebda tip ta' analiżi jew ta' ppjanar. Il-kera offruta hija ta' EEK 200/ettaru, iżda mhuwiex ċar kif ser ikun iggarantit il-ħlas tal-kera." Għaldaqstant, l-awtoritajiet Estonjani sabu li ma kien hemm l-ebda ċertezza li l-pożizzjoni finanzjarja, l-esperjenza u l-kapaċità ta' Aiu Põllumajanduse OÜ kienu jippermettulha li tħallas il-kera li kienet qed toffri għad-durata sħiħa tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Bl-istess mod, ma kienx hemm fehim ċar ta' kif Aiu Põllumajanduse OÜ setgħet tiggarantixxi s-sodisfar tar-rekwiżiti stabbiliti fl-avviż tal-offerta.

(52) Fir-rigward tal-kwistjoni ta' jekk l-offerta ma kinitx kondizzjonata, l-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw li d-deċiżjoni li jiġi impost rekwiżit addizzjonali fl-offerta, li kienet teħtieġ it-tkomplija tal-attività ta' produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro, ma kinitx kondizzjonata. L-għan tal-istabbiliment ta' din il-kundizzjoni fl-avviż tal-proċedura tal-offerti ma kienx għall-attivitajiet ta' AS Tartu Agro bħala kumpanija, iżda, minflok, kien marbut mal-produzzjoni agrikola tagħha, jiġifieri l-ħtieġa u l-obbligu li jiġu propagati b'mod partikolari varjetajiet ta' żerriegħa b'rendiment għoli, li jissodisfaw l-istandards tal-OECD, u sabiex dawn jinħażnu għar-riżerva nazzjonali taż-żrieragħ. Konsegwentement, skont l-awtoritajiet Estonjani, ir-rekwiżit kien iġġustifikat b'mod oġġettiv.

(53) Barra minn hekk, skont l-awtoritajiet Estonjani, ir-rekwiżit ta' propagazzjoni u ta' ħżin taż-żrieragħ kien oġġettiv u ppermetta lill-partijiet interessati kollha jipparteċipaw fis-sejħa għall-offerti. Ma kien stabbilit l-ebda metodu speċifiku għall-parteċipanti fis-sejħa għall-offerti. Għall-kuntrarju, l-għan kien li jiġi żgurat li l-aktar firxa wiesgħa ta' impriżi agrikoli possibbli tkun tista' tieħu sehem fis-sejħa għall-offerti. Għalhekk, il-Ministeru ma stabbilixxa l-ebda limitu ta' żmien jew ta' spazju sabiex jiġi ssodisfat ir-rekwiżit li titkompla l-produzzjoni agrikola u kull parti interessata li tieħu sehem fis-sejħa għall-offerti kellha l-opportunità li tiddeċiedi hija stess kif tissodisfa l-obbligu ta' propagazzjoni u ta' ħżin tal-varjetajiet ta' żrieragħ inkwistjoni.

([8]) L-Att dwar l-Assi tal-Istat, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Ir-Regolament tal-Gvern tar-Repubblika Nru 285 tal-1 ta' Awwissu 1995 li japprova r-regoli għall-awtorizzazzjoni tal-użu tal-assi tal-istat, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Oriġinarjament, dan ir-rekwiżit ta' propagazzjoni taż-żieragħ, li jissodisfaw l-istandards tal-OECD, u ta' ħżin tagħhom fir-riżerva nazzjonali taż-żieragħ, ġie introdott fuq il-bażi tal-Ordni Nru 55 tal-Ministru għall-Agrikoltura tat-30 ta' April 1997. Din l-Ordni imponiet il-propagazzjoni u l-ħżin taż-żieragħ fuq il-predeċessur ta' AS Tartu Agro - Tartu State Farm.

(55) Abbażi ta' dan ta' hawn fuq, l-awtoritajiet Estonjani jqisu li l-proċedura tal-offerti twettqet b'mod trasparenti, nondiskriminatorju u mhux kondizzjonat.

(56) L-awtoritajiet Estonjani jargumentaw ukoll li l-valur tat-tariffa tal-lokazzjoni kien jikkorrispondi għall-valur tas-suq, għar-raġunijiet li ġejjin. L-ewwel nett, il-kwalità tal-art ma ġietx ikkunsidrata kif suppost fid-deċiżjoni tal-ftuħ, minħabba li tal-anqas 12,34 % tal-art mogħtija b'lokazzjoni mhijiex adattata għall-produzzjoni agrikola. B'mod aktar preċiż, total ta' 377,92 ettaru jikkonsistu fi (i) 42,4 ettaru ta' art forestali; (ii) 260,5 ettaru jikkonsistu f'bur permanenti (jiġifieri l-pjanura mfawra ta' Emajõgi (bur naturali); u (iii) 75,02 ettaru jikkonsistu f'toroq, f'passaġġi u f'gandotti bejn unitajiet katastali. Hemm ukoll toroq, passaġġi u gandotti ġewwa l-unitajiet katastali, li l-erja totali tagħhom ma ġietx mistħarrġa.

(57) It-tieni, il-produtturi agrikoli fl-Estonja fiż-żmien tal-offerta kienu kkaratterizzati minn kapaċità ekonomika baxxa ħafna. Skont l-informazzjoni mill-2001, id-daqs medju ta' azjenda agrikola kien ta' 15,6-il ettaru. B'kollox, kien hemm 24 azjenda b'daqs ta' aktar minn 2 000 ettaru, li 8 minnhom biss kienu komparabbli mas-suġġett tas-sejħa għall-offerti peress li kellhom erja agrikola utilizzata li taqbeż it-3 000 ettaru. Għaldaqstatn, kien hemm numru limitat ħafna biss ta' produtturi agrikoli li kienu interessati li jagħtu b'lokazzjoni aktar minn 3 000 ettaru art agrikola għall-użu għall-finijiet iddeżinjati u li kienu lesti li jieħdu r-riskju u li kellhom il-kapaċità li jagħmlu dan.

(58) It-tielet, is-suq tal-lokazzjoni ineżistenti jqiegħed ukoll limiti fuq it-tariffa tal-lokazzjoni possibbli. Fiż-żmien meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni, l-art ġeneralment kienet tingħata għall-użu mingħajr ħlas sabiex ma titħalliex taqa' fi stat ta' żdingar. Għal din ir-raġuni, il-Ministeru kellu jkun kemm raġonevoli kif ukoll flessibbli meta jistabbilixxi t-talbiet tiegħu.

(59) Ir-raba', l-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li jenħtieġ li kull nefqa li saret minn AS Tartu Agro (kif stabbilit fil-premessa 26) titqies bħala introjtu mill-kera għall-Ministeru.

(60) F'dak ir-rigward, l-awtoritajiet Estonjani jisħqu li l-investimenti fis-sistema ta' drenaġġ mhumiex kwistjoni ta' għażla iżda huma imposti mill-kuntratt ta' lokazzjoni u mil-liġi. Skont l-Artikolu 16(1) tal-Att dwar it-Titjib tal-Art (Maaparandusseadus) ([10]) li kien fis-seħħ dak iż-żmien, il-manutenzjoni ta' sistema ta' titjib tal-art kienet obbligu għas-sid tal-art, li f'dan il-każ kien l-Istat. Madankollu, skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, AS Tartu Agro kellha l-obbligu li żżomm il-partijiet essenzjali u l-aċċessorji tal-art mogħtija b'lokazzjoni f'kundizzjoni li tikkorrispondi għal ġestjoni tajba u li tbiddilhom, jekk ikun hemm bżonn, mingħajr ma tkun intitolata titlob rimborż mingħand l-Istat għall-kostijiet ta' dawk l-investimenti. F'dak ir-rigward, l-awtoritajiet Estonjani jsostnu li kien ikun fl-interessi ta' kull investitur privat li jopera fi kwalunkwe kundizzjoni tas-suq li jgħaddi dawk l-obbligi u dak ir-riskju lil-lokatarju.

(61) Abbażi ta' dawk ir-raġunijiet, l-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li jenħtieġ li dawn l-investimenti fis-sistema tad-drenaġġ jiġu kkunsidrati bħala parti mill-introjtu mill-kera għall-Ministeru, minbarra l-kera pagabbli skont il-kuntratt, u jenħtieġ li jiġu kkunsidrati meta jiġi vvalutat jekk il-kuntratt ta' lokazzjoni huwiex konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq.

(62) Fir-rigward tan-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija, l-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li dawn kienu essenzjali sabiex jiġi żgurat li l-art agrikola tibqa' tintuża għal perjodu itwal. Mingħajr tali nfiq, il-kwalità tal-art agrikola mogħtija b'lokazzjoni u l-valur tagħha f'termini ekonomiċi kienu jonqsu. Iċ-Ċentru tar-Riċerka Agrikola jikkonferma l-fatt li l-infiq ta' AS Tartu Agro sabiex ittejjeb il-bilanċ tan-nutrijenti fil-ħamrija wassal għall-istabbilizzazzjoni tal-fertilità tal-ħamrija. B'hekk kien kemm profittabbli kif ukoll neċessarju għall-Istat li jikkonkludi l-kuntratt ta' lokazzjoni f'din il-forma. L-obbligi tal-lokatarju kienu jfissru li l-Istat ma kellux għalfejn iħallas il-kostijiet huwa stess iżda seta' jgħaddihom lil AS Tartu Agro b'mod addizzjonali għat-tariffa tal-kera.

(63) Fir-rigward tal-ħlas tat-taxxi, skont it-Taqsimiet 3 u 10 tal-Att dwar it-Taxxa fuq l-Art ([11]) (Maamaksuseadus), it-taxxa fuq l-art għandha titħallas mis-sid jew mill-utent tal-art. Jenħtieġ li l-utent tal-art iħallas it-taxxa jekk l-art ma tkunx ġiet irreġistrata mill-ġdid f'konformità mal-proċedura stabbilita fl-Att dwar ir-Riforma tal-Art (Maareformi seadus). F'konformità ma' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi, l-impenn li titħallas it-taxxa fuq l-art kien tal-Istat Estonjan.

([10]) Att dwar it-Titjib tal-Art RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) L-Att dwar it-Taxxa fuq l-Art, RT I 1996, 41, 797.

(64) Għalhekk, l-awtoritajiet Estonjani huma tal-fehma li t-tariffa tal-kera flimkien mad-daqs tal-obbligi finanzjarji l-oħra kienet konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq, peress li tal-anqas kienu komparabbli ma' tariffa tal-kera għas-suq inkwistjoni, jew ogħla minnha.

(65) Skont l-awtoritajiet Estonjani, il-Ministeru xtaq li jikseb l-akbar dħul possibbli mil-lokazzjoni tal-art.

(66) L-awtoritajiet Estonjani jqisu wkoll li l-għażla tal-iffirmar tal-kuntratt ma' AS Tartu Agro, wara t-tlestija tas-sejħa għall-offerti, ma kinitx selettiva peress li l-għażla ta' AS Tartu Agro twettqet b'mod trasparenti, nondiskriminatorju u mhux kondizzjonat. L-Istat aġixxa loġikament f'din il-proċedura tal-għażla, b'attenzjoni xierqa, u f'konformità mal-leġiżlazzjoni nazzjonali li kienet fis-seħħ fiż-żmien meta twettqet il-proċedura ta' sejħa għall-offerti. B'mod simili, l-awtoritajiet Estonjani ma jaqblux mal-valutazzjoni tal-Kummissjoni fid-deċiżjoni tal-ftuħ li l-miżura tista' tfixkel il-kompetizzjoni u taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri. L-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li l-Kummissjoni ma spjegatx l-impatt tal-kuntratt ta' lokazzjoni jew kif dan ifixkel b'mod speċifiku l-kompetizzjoni. Għalhekk, ma jistax jiġi eskluż li l-possibbiltà li l-kuntratt ta' lokazzjoni jwassal għal distorsjoni tal-kompetizzjoni u li jaffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri hija sempliċiment ipotetika.

(67) Fl-aħħar nett, l-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li, anki jekk il-Kummissjoni tkun tal-fehma li l-kundizzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 107(1) tat-TFUE huma ssodisfati, ma jistax ikun hemm pretensjonijiet li jikkonċernaw azzjonijiet jew tranżazzjonijiet relatati mal-għajnuna mill-Istat qabel ir-reġistrazzjoni tal-ilment fit-28 ta' Lulju 2014.

4. **OSSERVAZZJONIJIET TAL-PARTIJIET INTERESSATI**

Il-kummenti ta' AS Tartu Agro

(68) AS Tartu Agro targumenta li hija ma rċivietx għajnuna illegali mill-Istat mill-gvern Estonjan fl-2000 minħabba li hija tqis li ma rċiviet l-ebda vantaġġ ekonomiku fi kwalunkwe żmien taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni.

(69) Skont AS Tartu Agro, il-kuntratt ta' lokazzjoni sar wara proċedura ta' sejħa għall-offerti kompetittiva, trasparenti, nondiskriminatorja u mhux kondizzjonata, f'konformità mal-leġiżlazzjoni fis-seħħ fil-mument tal-iffirmar, għar-raġunijiet li ġejjin.

(70) Id-dokumenti meħtieġa għall-parteċipazzjoni fis-sejħa għall-offerti kienu speċifikati fil-paragrafu 32 tar-Regoli.

(71) Fir-rigward tal-kwistjoni ta' jekk l-offerta ma kinitx kondizzjonata, AS Tartu Agro tirreferi għall-importanza li jiġi żgurat li l-kumpanija kellha mezzi ta' produzzjoni, fil-forma ta' art agrikola, qabel il-bejgħ tal-ishma tagħha fl-2001 (ara l-premessa 12). Inkella, ħadd ma kien ikun jixtieq jakkwista l-ishma ta' AS Tartu Agro, li jfisser li l-valur tagħhom kien jinżel għal żero. Kieku hekk, l-Istat ma kienx ikun investitur privat li jaġixxi f'konformità mal-prinċipji tal-ekonomija tas-suq. Għalhekk, sabiex isir il-bejgħ tal-ishma u sabiex jinkiseb ukoll l-ogħla prezz possibbli għalihom, il-lokazzjoni tal-art kellha tiġi kkombinata mal-kundizzjoni tat-tkomplija tal-attivitajiet agrikoli ta' AS Tartu Agro. Skont AS Tartu Agro, din il-kundizzjoni ġiet stabbilita f'forma miftuħa biżżejjed fis-sejħa għall-offerti, li ppermettiet lill-offerenti kollha joffru l-viżjoni tagħhom ta' kif jissodisfawha.

(72) Barra minn hekk, AS Tartu Agro tispjega li l-kumpanija kienet ta' importanza strateġika għall-gvern Estonjan, peress li kienet ġiet iddeżinjata bħala ċentru taż-żrieragħ u bħala bażi ta' taħriġ u ta' ttestjar għall-Ministeru. F'dan il-kuntest, fit-13 ta' Ottubru 1997, il-Kunsill tal-Iskema taż-Żrieragħ tal-OECD ħa d-deċiżjoni li jaċċetta lill-Estonja fl-iskemi taż-żrieragħ tal-OECD, u AS Tartu Agro ġiet inkluża fis-sistema ta' kultivazzjoni taż-żrieragħ tal-OECD. Għalhekk, AS Tartu Agro kellha rwol sinifikanti x'taqdi bħala ċentru taż-żrieragħ billi tiżgura l-propagazzjoni ta' żrieragħ iċċertifikati u tippreserva r-riżerva nazzjonali taż-żrieragħ.

(73) AS Tartu Agro taġixxi wkoll bħala bażi ta' taħriġ u ta' ttestjar għall-Università Estonjana tax-Xjenzi tal-Ħajja fl-oqsma tal-mediċina veterinarja, tat-trobbija tal-annimali, tal-ġenetika tal-annimali, tat-tnissil tal-annimali u tal-kooperazzjoni fil-protezzjoni tal-pjanti. Għalhekk, AS Tartu Agro kienet (u għadha) importanti għall-gvern Estonjan għall-implimentazzjoni tal-objettivi edukattivi.

(74) Abbażi ta' dan ta' hawn fuq, AS Tartu Agro tqis li hija ma rċiviet l-ebda vantaġġ billi daħlet fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

(75) Barra minn hekk, AS Tartu Agro ssostni li l-kuntratt ta' lokazzjoni jissodisfa l-kundizzjonijiet tas-suq għar-raġunijiet li ġejjin.

(76) AS Tartu Agro targumenta li l-partijiet għal kuntratt ta' lokazzjoni ma jistgħux jemendaw jew jirtiraw mill-kuntratt b'mod unilaterali, anki jekk il-kundizzjonijiet tas-suq jinbidlu matul il-perjodu ta' validità tal-kuntratt. Dan huwa minħabba l-liġi kuntrattwali tal-Estonja (it-Taqsima 8(2) tal-Att dwar il-Liġi tal-Obbligi ([12])), li tiddikjara li l-kuntratti huma vinkolanti fuq il-partijiet. Għalhekk, il-partijiet għall-kuntratt ma jistgħux jadattaw b'mod kontinwu kuntratt fit-tul għall-kundizzjonijiet tas-suq.

(77) AS Tartu Agro ssostni wkoll li t-tariffa tal-kera u l-obbligi addizzjonali tal-lokatarju (ara l-premessi 25 u 26) huma konnessi b'mod reċiproku u inseparabbli u jridu jitqiesu bħala introjtu tal-kera reali kkombinat wieħed. L-Istat aġixxa bħala sid prudenti meta impona l-obbligu li jsiru investimenti sabiex jiġu ppreservati il-valur tal-art mogħtija b'lokazzjoni u l-fertilità tal-ħamrija tagħha. Skont AS Tartu Agro, l-Istat għamel dan sabiex jiżgura żieda fit-tul fil-valur tal-art, li juri li huwa aġixxa f'konformità mal-prinċipju tal-investitur f'ekonomija tas-suq.

(78) Fir-rigward tal-investimenti annwali fis-sistema ta' drenaġġ, AS Tartu Agro investiet total ta' EUR 1 458 611 f'titjib tal-art fl-ewwel 16-il sena tal-kuntratt, jiġifieri medja ta' EUR 91 163 fis-sena. Dan huwa 3,57 darbiet aktar minn dak li huwa meħtieġ fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

(79) L-obbligu li jsiru investimenti minimi ta' EEK 400 000 (EUR 25 565) fis-sena fit-tiġdid (jiġifieri mhux sempliċi manutenzjoni) tas-sistemi ta' titjib tal-art kien impost fuq il-lokatarju fi żmien meta tali obbligi ma kinux komuni, kif muri fir-rapport ta' Uus Maa. Għalhekk, dan kien obbligu sinifikanti għal-lokatarju minbarra t-tariffa tal-kera. Għall-Istat, dan kien obbligu ċar ta' benefiċċju u importanti u, għalhekk, inevitabbilment marbut mat-tariffa tal-lokazzjoni.

(80) Fir-rigward tan-nefqiet tal-lokatarju għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija tagħha, AS Tartu Agro targumenta li dawk l-obbligi kienu importanti għall-Istat meta jagħti l-art b'lokazzjoni fuq perjodu itwal ta' żmien. Għalkemm it-titjib fil-fertilità tal-ħamrija huwa fl-interessi tal-lokatarju, huwa ta' benefiċċju wkoll għall-Istat hekk kif iżid il-valur tal-art, kif ikkonfermat miċ-Ċentru tar-Riċerka Agrikola. Għal AS Tartu Agro, l-obbligi ġġeneraw nefqa ta' EEK 3 981 000 (EUR 254 432) fis-sena.

(81) Skont AS Tartu Agro, id-*data* miġbura min-Netwerk ta' *Data* tal-Kontabbiltà tal-Farms turi li, fis-sena 2000, il-kostijiet medji speċifiċi għall-produzzjoni tal-għelejjel għal kull ettaru fl-Estonja kienu ta' EUR 43,42/ettaru. Għall-produtturi tal-ħalib ta' daqs komparabbli għal AS Tartu Agro, il-kostijiet medji kienu ta' EUR 28,57/ettaru. Madankollu, fil-kuntratt ta' lokazzjoni l-volum tal-kostijiet għat-titjib tal-fertilità tal-ħamrija kien tal-anqas ta' EUR 82,36/ettaru, li huwa ferm ogħla mill-medja Estonjana għal dak il-perjodu.

(82) Dwar it-taxxi, skont it-Taqsima 8 (1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq l-Art ([13]), jenħtieġ li sid l-art iħallas it-taxxa fuq l-art, sakemm is-sid u l-lokatarju ma jkunux ftiehmu mod ieħor.

(83) Fil-każ inkwistjoni, ġie miftiehem li jenħtieġ li AS Tartu Agro tħallas it-taxxa fuq l-art u kwalunkwe taxxa oħra marbuta mal-għan tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Għalhekk, skont AS Tartu Agro, l-obbligu legali ta' sid l-art li jħallas it-taxxa fuq l-art sar obbligu addizzjonali għal-lokatarju. Għalhekk, il-ħlas tat-taxxa jrid ikun ikkunsidrat meta jiġi vvalutat l-ammont tat-tariffa tal-lokazzjoni.

(84) AS Tartu Agro ssostni wkoll li ammont sinifikanti tal-art mogħtija b'lokazzjoni ma jistax jintuża għall-produzzjoni agrikola u f'dan ir-rigward tirreferi għar-rapport ta' Uus Maa, li jgħid li 2 833,596 ettaru biss ta' dik l-art hija raba' li jinħadem. Il-bqija jikkonsisti f'116,58-il ettaru ta' bur naturali, 44,06 ettaru foresta, 0,3 ta' ettaru ta' żona ta' traffiku kalm u 76,3348 ettaru art oħra (pereżempju toroq u gandotti u art taħt l-ilma). Bejn wieħed u ieħor 283 ettaru raba' li jinħadem huwa magħmul minn bur permanenti, li ma jistax jintuża għall-produzzjoni agrikola u li għalih ma jitħallasx appoġġ agrikolu lil AS Tartu Agro, iżda li l-leġiżlazzjoni kurrenti teħtieġ li jiġi ppreservat bħala bur permanenti. Għalhekk, 2 550,596 ettaru biss mit-3 061,9 ettaru art mogħtija b'lokazzjoni, jiġifieri 83,3 %, jista' jintuża għall-għan maħsub tagħha. Is-16,7 % li jifdal ma jistgħux jintużaw għall-produzzjoni agrikola. Fuq din il-bażi, AS Tartu Agro ssostni li t-tariffa tal-kera reali għal kull ettaru hija 16,7 % ogħla mit-tariffa tal-kera kuntrattwali.

([12]) L-Att dwar il-Liġi tal-Obbligi, RT I, 31.12.2016, 7, disponibbli fuq: www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) L-Att dwar it-Taxxa fuq l-Art, RT I, 10.11.2016, 10, disponibbli hawnhekk: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Barra minn hekk, it-tariffa netta tal-kera stabbilita fil-kuntratt ta' lokazzjoni żdiedet b'aktar minn 100 darba matul l-ewwel 16-il sena tal-kuntratt (minn EUR 0,21/ettaru għal EUR 27,24/ettaru), filwaqt li r-rapport ta' Uus Maa jindika li l-prezz tas-suq żdied b'rata (għaxar darbiet) aktar baxxa. AS Tartu Agro ssostni wkoll li mhuwiex korrett li dan il-kuntratt jitqabbel ma' kuntratti ta' lokazzjoni li huma iżgħar u li għandhom durata iqsar, peress li l-motivazzjonijiet tal-lokatarju u tal-lokatur, u, għalhekk, il-bilanċ tal-obbligi kuntrattwali f'dawn il-kuntratti, ivarjaw b'mod sinifikanti minn dawk tal-kuntratt ta' lokazzjoni kkontestat.

Kummenti mill-ilmentatur

(86) Fir-rigward tal-proċeduri tal-offerti, l-ilmentatur jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li t-termini u l-kundizzjonijiet tal-offerta ma semmew l-ebda obbligu bħalma huma l-ħlas tat-taxxa fuq l-art, l-investimenti annwali fis-sistema ta' drenaġġ u n-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija ("l-obbligi l-oħra").

(87) Fir-rigward tan-nefqiet relatati mal-obbligi ta' manutenzjoni tal-art u ta' żieda tal-kwalità tal-ħamrija, l-ilmentatur isostni li l-Ministeru rrikonoxxa li ma vverifikax l-issodisfar ta' dawk l-obbligi minn AS Tartu Agro. Għalhekk, il-Ministeru ma jistax jippreżenta xi dokument li juri li din in-nefqa mhijiex inkluża fit-tariffa tal-kera. B'mod ġenerali, l-ilmentatur huwa tal-fehma li jenħtieġ li l-obbligi l-oħra ma jiġux ikkunsidrati meta jiġi vvalutat l-ammont tat-tariffa tal-kera.

(88) Fir-rigward tad-daqs tar-roqgħa, l-ilmentatur jiddikjara li, fuq il-bażi tad-data mill-Ġeoportal tal-Bord tal-Artijiet, id-daqs preċiż tas-suġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni kien ta' 3 053,59 ettaru fl-2016. Id-differenza miż-żona speċifikata fil-kuntratt ta' lokazzjoni tirriżulta mill-fatt li f'dawn l-aħħar snin il-Ministeru reġa' qassam u rreġistra uħud mill-irqajja' rreġistrati, iżda dawk it-tibdiliet għadhom ma ddaħħlux fil-kuntratt ta' lokazzjoni). Minn dawn, 2 831,55 ettaru huma raba' li jinħadem (92,73 %) pur u 1 033,00 ettaru huma bwar naturali mmaniġġjati (3,38 %). Roqgħa waħda biss ta' 26,60 ettaru hija eskluża direttament mill-użu agrikolu minħabba li hija tabilħaqq 90 % foresta. L-ilmentatur isemmi li l-Ministeru ta wkoll lil AS Tartu Agro permess annwali tal-injam industrijali għall-immaniġġjar ta' dik il-foresta.

(89) Barra minn hekk, 3,02 % biss tal-oġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni huwa "art oħra". Din id-dežinjazzjoni tkopri t-toroq ta' konnessjoni u l-ġnub tat-toroq, il-gandotti fil-ġnub, it-truf mhux ikkultivati tal-għelieqi, iż-żoni ekoloġiċi u l-braġ tal-ġebel f'għelieqi, f'pontijiet, f'digi, f'kanali tal-ilma tax-xita, f'żoni ta' art mistagħdra, eċċ. AS Tartu Agro ppermettiet ukoll lill-impjegati tagħha jużaw it-tarf ta' roqgħa bħala żona għall-għotjiet tar-raba' għat-tkabbir u għas-serer. Għalhekk, it-total ta' art agrikola li tista' tintuża ekonomikament fuq is-suġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni jkopri erja ta' 2 934,85 ettaru (96,11 %). Għal dawn ir-raġunijiet, l-ilmentatur jikkontesta l-pożizzjoni tal-Ministeru li sa 12 % tas-suġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni huwa eskluż mill-użu agrikolu.

(90) Barra minn hekk, *data* mill-mappa tal-web ([14]) tal-Bord tar-Reġistri u ta' Informazzjoni Agrikoli (ARIB) tal-Estonja turi li AS Tartu Agro applikat għal appoġġ agrikolu tal-UE għal erja ta' 2 900,81 ettaru, li tirrappreżenta 95,00 % tal-oġġett tal-lokazzjoni. L-applikazzjonijiet jikkonċernaw pagamenti uniċi skont l-erja, pagamenti għal prattiki agrikoli ta' benefiċċju għall-klima u għall-ambjent u appoġġ għal produzzjoni li ma tagħmilx ħsara lill-ambjent.

(91) Skont l-ilmentatur, AS Tartu Agro rċiviet ukoll introjtu addizzjonali ieħor mill-art. L-informazzjoni li l-ilmentatur kiseb mill-Ministeru turi li l-permessi tal-injam għal madwar 5 000 m^3 injam (betula, abit, arżnu, luq u alnu) ingħataw lil AS Tartu Agro fis-snin 2000-2015. Id-*data* taċ-Ċentru tal-Foresti Privati ([15]) (SA Erametsakeskus) tiżvela li l-prezz tas-suq tal-injam fl-Estonja varja kif ġej fis-snin 2004-2016: l-injam tal-betula, tal-arżnu u tal-abit bejn 58 u 83 EUR/m^3, l-injam tal-alnu u tal-luq bejn 29 u 46 EUR/m^3, u l-injam għat-tiswin ta' bejn 16 u 31 EUR/m^3. F'dawn l-aħħar tliet snin iċ-Ċentru ta' Mmaniġġjar tal-Foresti tal-Istat ([16]) biegħ l-injam mill-foresti tiegħu bi prezz medju ta' 42-46 EUR/m^3. Abbażi ta' din l-informazzjoni, l-ilmentatur iqis li AS Tartu Agro rċiviet dħul mill-injam ta' bejn EUR 210 000 u 230 000 fis-snin 2000 sal-2016.

(92) Barra minn hekk, l-ilmentatur jirreferi wkoll għal *data* mill-Bord tal-Artijiet, li skontha l-prezzijiet attwali tal-lokazzjoni huma ogħla mill-prezzijiet tal-lokazzjoni ddikjarati fir-rapport ta' Uus Maa fis-sens li t-tariffa medja tal-kiri għall-art kienet ta' madwar EUR 200/ettaru fil-Kontea ta' Tartu fl-2015 ([17]).

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

(93) Barra minn hekk, l-ilmentatur jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li, fil-mument tal-proċeduri tal-offerti, AS Tartu Agro kienet persuna ġuridika fid-dritt privat li kienet 100 % proprjetà tal-Istat, filwaqt li s-suġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni - l-art agrikola - ukoll kien proprjetà tal-Istat. Il-Ministeru ġie nnominat bħala l-awtorità li tiddisponi miż-żewġ proprjetajiet, li jfisser li kemm 100 % tal-ishma ta' AS Tartu Agro kif ukoll l-art li kienet tikkostitwixxi s-suġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni kienu fuq il-karta tal-bilanċ tal-Ministeru. Għalhekk, il-Ministeru essenzjalment nnegozja l-offerti miegħu nnifsu. L-ilmentatur iżid li l-pjan ta' direzzjoni tan-negozju sottomess għall-offerta minn AS Tartu Agro jiżvela li l-kumpanija kkunsidrat l-akbar riskju kien marbut mal-mezzi prinċipali tal-produzzjoni - l-art. Li kieku l-art tispiċċa f'idejn sid jew lokatarju ieħor, ikun impossibbli għall-kumpanija li tkompli bl-attivitajiet tal-produzzjoni agrikola tagħha. Skont l-ilmentatur, dan jispjega għaliex is-sejħa għall-offerta kienet tinkludi kundizzjoni li teħtieġ it-tkomplija tal-produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro. Essenzjalment, l-objettiv tas-sejħa għall-offerti kien id-dħul f'kuntratt ta' lokazzjoni ma' dik il-kumpanija.

Kummenti tal-awtoritajiet Estonjani

(94) L-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw li ma jaqblux mal-ebda argument tal-ilmentatur.

(95) Fir-rigward tan-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda fil-kwalità tal-ħamrija, l-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw li, għall-kuntrarju ta' dak li jsostni l-ilmentatur, jenħtieġ li dawk in-nefqiet jiżdiedu mat-tariffa tal-kera. L-ewwel nett, l-awtoritajiet Estonjani jirribattu l-argument li dawn ir-rekwiżiti addizzjonali oriġinarjament ma kinux elenkati fit-tħabbira tal-proċedura tal-offerti. Dan sar biex l-offerenti potenzjali jkunu jistgħu jipprovdu offerti differenti għall-ħlas tat-tariffa tal-kera.

(96) It-tieni, il-manutenzjoni tal-assi tal-lokatarju kienet meħtieġa mil-liġi dwar il-lokazzjoni (it-Taqsima 10(1) ta' Rendiseadus) li kienet fis-seħħ meta ġie konkluż il-kuntratt ta' lokazzjoni. F'dan il-każ, l-art kienet teħtieġ investiment fl-2000, li jinkludi t-titjib tal-fertilità tal-ħamrija.

(97) Barra minn hekk, l-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw li l-obbligi tal-lokatarju huma vverifikati mill-korpi amministrattivi li joperaw taħt is-superviżjoni tal-Ministeru. L-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw ukoll li l-eżekuzzjoni tal-lokazzjoni mhijiex rilevanti għall-valutazzjoni tal-kontenut tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

(98) Fir-rigward tal-informazzjoni sottomessa mill-ilmentatur li l-prezzijiet reali tal-lokazzjoni huma ogħla minn dawk iddikjarati fir-rapport ta' Uus Maa, l-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw li dan mhuwiex rilevanti. Il-Bord tal-Artijiet beda jiġbor informazzjoni dwar il-kuntratti ta' lokazzjoni tal-art mill-2005 'il quddiem biss mentri l-kuntratt ta' lokazzjoni inkwistjoni ġie ffirmat fl-2000.

(99) Fir-rigward tal-introjtu addizzjonali mill-art fil-forma ta' bejgħ mill-foresti, l-awtoritajiet Estonjani jiddikjaraw li d-dikjarazzjoni tal-ilmentatur hija żbaljata, peress li l-ħruġ tal-permessi tal-injam ma jistax jitqabbel mal-prezzijiet medji tal-bejgħ tal-injam u d-dħul mill-bejgħ ma jistax jitqies ugwali għal profitt. Barra minn hekk, l-awtoritajiet Estonjani jsostnu li huwa irrilevanti li tiġi stabbilita l-eżistenza ta' għajnuna mill-Istat li AS Tartu Agro kellha l-possibbiltà li taqla' introjtu mill-bejgħ tal-injam mill-oġġett tal-lokazzjoni.

(100) Barra minn hekk, l-awtoritajiet Estonjani jispjegaw li t-tariffa tal-lokazzjoni żdiedet għal diversi drabi mill-2000 u li din tirrifletti l-prezz tas-suq.

5. **VALUTAZZJONI**

5.1. **Eżistenza ta' għajnuna – applikazzjoni tal-artikolu 107(1) tat-tfue**

(101) Skont l-Artikolu 107(1) tat-TFUE, "[ħ]lief għad-derogi previsti fit-Trattati, kull għajnuna, ta' kwalunkwe forma, mogħtija minn Stat Membru jew permezz ta' riżorsi tal-Istat, li twassal għal distorsjoni jew theddida ta' distorsjoni għall-kompetizzjoni billi tiffavorixxi ċerti impriżi jew ċerti produtturi għandha, safejn tolqot il-kummerċ bejn l-Istati Membri, tkun inkompatibbli mas-suq intern":

(102) Għalhekk, il-klassifikazzjoni ta' miżura bħala għajnuna skont it-tifsira ta' din id-dispożizzjoni teħtieġ li jiġu ssodisfatti l-kundizzjonijiet kumulattivi li ġejjin: (i) il-miżura trid tkun imputabbli lill-Istat u ffinanzjata permezz tar-riżorsi tal-Istat; (ii) trid tagħti vantaġġ lill-benefiċjarju tagħha; (iii) dak il-vantaġġ irid ikun selettiv; u (iv) il-miżura trid tkun waħda li tfixkel jew thedded li tfixkel il-kompetizzjoni u taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri:

Riżorsi tal-Istat

(103) L-Istat, għall-fini tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, ikopri lill-korpi kollha tal-amministrazzjoni tal-Istat, mill-gvern ċentrali sal-livell amministrattiv. L-art inkwistjoni hija proprjetà tal-Istat (ara l-premessa 14) u mogħtija b'lokazzjoni mill-Ministeru. Għalhekk, kwalunkwe skont fuq it-tariffa tal-kera jikkostitwixxi trasferiment ta' riżorsi tal-Istat u l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa imputabbli lill-Istat.

Impriża

(104) Sabiex tikkostitwixxi għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, il-miżura trid tagħti vantaġġ lil impriża. L-impriżi huma entitajiet involuti f'attività ekonomika, irrispettivament mill-istatus legali tagħhom u mill-mod kif huma ffinanzjati. Il-fatt li AS Tartu Agro kienet fiż-żmien tal-proċeduri ta' offerti kumpanija tal-Istat b'responsabbiltà limitata hija irrilevanti peress li l-ordinament ġuridiku tal-Unjoni huwa newtrali fir-rigward tas-sistema ta' sjieda tal-proprjetà ([18]).

(105) L-attivitajiet ekonomiċi huma attivitajiet li jikkonsistu fl-offerta ta' oġġetti jew ta' servizzi fis-suq. L-allegat benefiċjarju tal-miżura huwa AS Tartu Agro. Il-kumpanija qed tipproduċi u tbigħ prodotti agrikoli (ara l-premessa 10) u, għalhekk, hija impriża skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE.

Vantaġġ

(106) Vantaġġ, skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, huwa kwalunkwe benefiċċju ekonomiku li impriża ma kinitx tikseb fil-kundizzjonijiet normali tas-suq, jiġifieri fin-nuqqas ta' intervent mill-Istat ([19]). Sabiex tikkostitwixxi għajnuna, il-miżura trid tagħti vantaġġi lill-benefiċjarju li jilliberawh mill-imposti li normalment iġarrab mill-baġit tiegħu. Jekk it-tranżazzjoni tkun twettqet b'termini favorevoli, fis-sens li AS Tartu Agro kienet qed tħallas prezz tal-kera anqas mill-prezz tas-suq, il-kumpanija tkun irċiviet vantaġġ skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE.

(107) Sabiex tiġi eżaminata l-kwistjoni dwar jekk it-tranżazzjoni ekonomika mwettqa minn korp pubbliku tagħtix vantaġġ lill-kontroparti tiegħu, irid jiġi vvalutat jekk it-tranżazzjoni twettqitx skont il-kundizzjonijiet normali tas-suq ([20]). Il-Qrati tal-Unjoni żviluppaw il-"*prinċipju tal-investitur f'ekonomija tas-suq*" sabiex jidentifikaw il-preżenza ta' għajnuna mill-Istat f'każijiet ta' investiment pubbliku. B'mod simili, il-Qrati taż-ŻEE żviluppaw it-"*test tal-bejjiegħ privat*" sabiex jivvalutaw jekk bejgħ jew tranżazzjoni komparabbli mwettqa minn korp pubbliku jinvolvux għajnuna mill-Istat, billi jiġi kkunsidrat jekk bejjiegħ privat, f'kundizzjonijiet normali tas-suq, setax jikseb l-istess prezz jew wieħed aħjar ([21]).

(108) Jekk il-bejgħ u x-xiri ta' assi, ta' oġġetti u ta' servizzi jew tranżazzjonijiet komparabbli oħra bħal-lokazzjoni ta' assi jitwettqu wara li ssir proċedura tal-offerti miftuħa, trasparenti, nondiskriminatorja u mhux kundizzjonata f'konformità mal-prinċipji tat-TFUE dwar l-akkwist pubbliku ([22]), b'mod ġenerali jkun jista' jiġi preżunt li dawk it-tranżazzjonijiet huma konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq, dment li jkunu ntużaw il-kriterji xierqa għall-għażla tax-xerrej, tal-bejjiegħ jew tal-lokatarju ([23]).

(109) Fid-deċiżjoni tal-ftuħ, il-Kummissjoni qajmet dubji dwar jekk il-proċedura tal-offerti li ntużat għal-lokazzjoni tal-art kinitx trasparenti, nondiskriminatorja u mhux kundizzjonata. Il-Kummissjoni vvalutat il-proċedura tal-offerti abbażi tat-tħabbira tas-sejħa għall-offerti, tal-minuti tal-bord ta' evalwazzjoni u tal-kummenti sottomessi. Is-sottomissjonijiet propji tal-offerenti mhumiex disponibbli.

(110) Il-proċedura trid tkun trasparenti, sabiex tippermetti li l-offerenti interessati kollha jiġu informati bl-istess mod u kif xieraq f'kull stadju tal-proċedura tal-offerti. L-aċċessibbiltà tal-informazzjoni, iż-żmien sufiċjenti għall-offerenti interessati, u ċ-ċarezza tal-kriterji tal-għażla u għall-għoti lkoll huma elementi kruċjali għal proċedura tal-għażla trasparenti.

([18]) L-Artikolu 345 tat-TFUE jistabbilixxi li "[t-]Trattati għandhom ikunu bla ebda preġudizzju għas-sistema ta' proprjetà fl-Istati Membri".

([19]) Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-11 ta' Lulju 1996, *SFEI u Oħrajn*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, il-punt 60; Is-Sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tad-29 ta' April 1999, *Spanja* vs *Il-Kummissjoni*, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, il-punt 41.

([20]) Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-11 ta' Lulju 1996, *SFEI u Oħrajn*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, il-punti 60 u 61.

([21]) Is-sentenza tal-Qorti Ġenerali tat-28 ta' Frar 2012, *Land Burgenland u L-Awstrija* vs *Il-Kummissjoni*, il-Kawżi Magħquda T-268/08 u T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tas-7 ta' Diċembru 2000, *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, il-punt 62; Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tat-3 ta' Diċembru 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, il-punt 20. Ara wkoll il-Komunikazzjoni Interpretattiva mill-Kummissjoni dwar id-dritt Komunitarju applikabbli għall-għoti ta' kuntratti mhux soġġetti jew parzjalment soġġetti għad-Direttivi dwar l-Akkwist Pubbliku (ĠU C 179, 1.8.2006, p. 2).

([23]) Il-punt 89 tal-Avviż tal-Kummissjoni dwar il-kunċett ta' għajnuna mill-Istat kif imsemmi fl-Artikolu 107(1) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea ("l-Avviż dwar il-kunċett ta' għajnuna mill-Istat") (ĠU C 262, 19.7.2016, p. 1).

(111) L-ewwel nett, il-Kummissjoni taqbel mad-deskrizzjoni tal-awtoritajiet Estonjani, li l-proċedura tal-offerti saret skont ir-Regoli applikabbli fiż-żmien meta ġie ffirmat il-kuntratt (ara l-premessa 46). Ir-Regoli speċifikaw liema dokumenti kellhom jiġu sottomessi sabiex wieħed ikun kandidat eliġibbli għall-proċess tal-offerti.

(112) Dawn id-dokumenti kienu, skont it-tħabbir tal-offerta, (i) applikazzjoni, (ii) irċevuta tal-ħlas tat-tariffa ta' parteċipazzjoni ta' EEK 1 000, (iii) offerta għat-tariffa tal-kera u (iv) pjan ta' direzzjoni tan-negozju (ara l-premessa 17). Barra minn hekk, il-paragrafu 32 tar-Regoli jispeċifika li jenħtieġ li mal-offerta tiġi sottomessa l-informazzjoni li ġejja: (1) l-isem u l-post ta' stabbiliment tal-offerent potenzjali; (2) il-kunsens għall-kundizzjonijiet tal-proċedura tal-offerti; (3) l-evidenza tal-ħlas bil-quddiem u tal-ħlas tat-tariffi ta' reġistrazzjoni; (4) it-tariffa tal-lokazzjoni miktuba f'numri u fi kliem; (5) il-firma tal-persuna li tissottometti l-offerta jew, fil-każ ta' rappreżentant tal-persuna fiżika jew ġuridika, il-prova tar-rappreżentazzjoni. Ir-rekwiżiti ta' hawn fuq kienu disponibbli għall-pubbliku permezz tal-pubblikazzjoni tal-proċedura tal-offerti fl-Avviżi Uffiċjali u permezz tal-liġi li kienet applikabbli fiż-żmien meta saret l-offerta. Għalhekk, l-offerenti potenzjali kellhom aċċess ugwali għall-informazzjoni neċessarja dwar il-kriterji tal-għażla.

(113) L-offerenti kellhom żmien biżżejjed sabiex jissottomettu l-offerta tagħhom minħabba li kellhom 20 jum sabiex jagħmlu dan wara l-pubblikazzjoni tal-proċedura tal-offerti fl-Avviżi Uffiċjali (ara l-premessa 16).

(114) Fir-rigward tal-kriterji għall-għoti, il-paragrafu 19(5) tal-Att dwar l-Assi tal-Istat speċifika li fil-każ tal-proċedura ristretta tal-offerti kif deskritta fil-premessa 15, kuntratt jingħata lil offerent li l-offerta tiegħu titqies li tkun l-aħjar fost l-offerenti kollha, filwaqt li jitqiesu kemm il-prezz offrut kif ukoll il-kundizzjonijiet addizzjonali imposti. Għalhekk, b'mod ġenerali, jenħtieġ li l-kandidat li joffri l-ogħla tariffa tal-kera jingħata l-kuntratt ta' lokazzjoni. Madankollu, fl-offerta preżenti kien hemm kundizzjoni addizzjonali li jenħtieġ li titkompla l-attività ta' produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro. Kif deskritt fil-premessi 123-130, mhuwiex ċar kif din il-kundizzjoni kienet se tiġi kkunsidrata fil-valutazzjoni tal-kriterji għall-għoti. Fuq il-bażi ta' dan ta' hawn fuq, il-Kummissjoni ssib li l-kriterji għall-għoti ma kinux ċari.

(115) Għalhekk, fuq il-bażi ta' dan ta' hawn fuq, il-Kummissjoni tikkonkludi li l-proċedura tal-offerti ma kinitx trasparenti.

(116) It-trattament nondiskriminatorju lill-offerenti kollha fl-istadji kollha tal-proċedura u kriterji oġġettivi tal-għażla u għall-għoti speċifikati qabel il-proċess huma kundizzjonijiet indispensabbli sabiex jiġi żgurat li t-tranżazzjoni li tirriżulta tkun konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq. Sabiex jiġi ggarantit trattament indaqs, jenħtieġ li l-kriterji għall-għoti tal-kuntratt jippermettu li l-offerenti jitqabblu u jiġu vvalutati b'mod oġġettiv.

(117) Kif deskritt fil-premessa 112, il-kriterji tal-għażla kienu deskritti fl-avviż tal-proċedura tal-offerti u fil-paragrafu 32 tar-Regoli, u għalhekk il-Kummissjoni tista' tikkonkludi li l-kriterji tal-għażla kienu speċifikati qabel il-proċedura tal-offerti u kienu oġġettivi biżżejjed.

(118) Fir-rigward tal-kriterji għall-għoti, b'mod simili għall-analiżi tal-premessa 114, il-Kummissjoni ma tistax tikkonkludi li l-kundizzjoni addizzjonali li jenħtieġ li titkompla l-attività ta' produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro kienet waħda oġġettiva. Mhuwiex deskritt b'mod ċar x'inhu mistenni mingħand l-offerenti potenzjali u jidher li din tiffavorixxi impriża waħda.

(119) Fir-rigward tal-esklużjoni ta' wieħed mill-offerenti mill-proċedura tal-offerti, skont l-informazzjoni sottomessa mill-awtoritajiet Estonjani, l-esklużjoni ta' Aiu Põllumajanduse OÜ mill-proċedura tal-offerti kienet ibbażata fuq il-fatt li ċerti elementi kienu nieqsa fl-applikazzjoni u fil-pjan ta' direzzjoni tan-negozju sottomessi minn dik il-kumpanija.

(120) L-awtoritajiet Estonjani wrew li kien ċar mir-Regoli li l-offerenti kellhom jissottomettu applikazzjoni kompluta sabiex kumpanija titqies bħala offerent eliġibbli (ara l-premessa 112). Skont il-minuti tal-bord ta' evalwazzjoni, id-deċiżjoni tal-bord tal-kumpanija li jipparteċipa fis-sejħa għall-offerti, kif ukoll il-karta ta' reġistrazzjoni bħala kumpanija privata b'responsabbiltà limitata fir-Reġistru Kummerċjali Ċentrali Estonjan, kienu nieqsa mill-applikazzjoni ta' Aiu Põllumajanduse OÜ. Għalhekk, il-Ministeru kien legalment obbligat li jeskludi lil Aiu Põllumajanduse OÜ mill-proċedura tas-sejħa għall-offerti (ara l-premessa 48).

(121) L-awtoritajiet Estonjani spjegaw ukoll li pjan ta' direzzjoni tan-negozju sħiħ huwa neċessarju għall-valutazzjoni tal-viżjoni u l-possibbiltajiet tal-offerent għall-użu tal-art agrikola. Skont ir-rapport tal-kumitat ta' evalwazzjoni, il-pjan ta' direzzjoni tan-negozju sottomess minn Aiu Põllumajanduse OÜ ma kien jinkludi l-ebda analiżi jew ippjanar skont il-Minuti tal-bord ta' evalwazzjoni. Barra minn hekk, ma kienx ċar kif kien ser ikun iggarantit il-ħlas tal-kera offruta (EEK 200/ettaru) (ara l-premessa 51). Fuq il-bażi ta' dan ta' hawn fuq, l-esklużjoni ta' Aiu Põllumajanduse OÜ ma kinitx diskriminatorja abbażi tal-kriterji tal-għażla peress li d-deċiżjoni tal-bord tal-kumpanija li jipparteċipa fis-sejħa għall-offerti, kif ukoll il-karta ta' reġistrazzjoni bħala kumpanija privata b'responsabbiltà limitata fir-Reġistru Kummerċjali Ċentrali Estonjan, kienu nieqsa mill-applikazzjoni.

(122) Madankollu, fir-rigward tal-proċedura tal-offerti b'mod ġenerali, abbażi tal-valutazzjoni tal-kriterji għall-għoti ta' hawn taħt, il-proċedura tal-offerti kienet diskriminatorja minħabba li kienet tiggarantixxi l-operazzjoni futura ta' wieħed mill-parteċipanti fis-sejħa għall-offerti.

(123) Fir-rigward tal-kundizzjonalità tal-proċedura tal-offerti, sejħa għall-offerti ma tkunx kundizzjonata meta xerrej potenzjali jkun ġeneralment liberu li jakkwista l-assi, l-oġġetti jew is-servizzi li sejrin jinbiegħu u li jużahom għall-finijiet tiegħu stess irrispettivament minn jekk għandux ċerti negozji jew le. Jekk ikun hemm kundizzjoni li x-xerrej għandu jassumi obbligi speċjali għall-benefiċċju tal-awtoritajiet pubbliċi jew fl-interess pubbliku ġenerali, li, kieku, bejjiegħ privat ma kienx jitlob — minbarra dawk li jirriżultaw mil-liġi domestika ġenerali jew minn deċiżjoni tal-awtoritajiet tal-ippjanar —, l-offerta ma tistax titqies li mhijiex kundizzjonata ([24]).

(124) Huwa stabbilit li t-tħabbir tas-sejħa għall-offerti stabbilixxa kundizzjoni speċifika li kienet teħtieġ li titkompla l-attività tal-produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro (ara l-premessa 16). Skont l-awtoritajiet Estonjani, l-għan ta' din il-kundizzjoni ma kienx għat-tkomplija tal-attivitajiet ta' AS Tartu Agro bħala kumpanija iżda kienet marbuta mal-produzzjoni agrikola tagħha. Jiġifieri, il-Ministeru xtaq jiżgura l-propagazzjoni ta' varjetajiet partikolari ta' żrieragħ b'rendiment għoli li jilħqu l-istandards tal-OECD u l-ħżin tar-riżerva nazzjonali meħtieġa ta' żrieragħ (ara l-premessa 52).

(125) Skont l-awtoritajiet Estonjani, ir-rekwiżit ta' propagazzjoni u ta' ħżin ta' varjetajiet ta' żrieragħ b'rendiment għoli kien oġġettiv u ppermetta lill-partijiet interessati kollha jipparteċipaw fis-sejħa għall-offerti. Ma kien stabbilit l-ebda metodu speċifiku għall-parteċipanti fis-sejħa għall-offerti (ara l-premessa 53). Madankollu, il-Kummissjoni tinnota li t-tħabbira tas-sejħa għall-offerti ma speċifikatx li l-offerent potenzjali kellu jippropaga u jaħżen ċerti żrieragħ, u kienet tispeċifika biss li l-attività agrikola ta' kumpanija speċifika waħda — AS Tartu Agro — kellha titkompla wara l-akkwist tal-art mogħtija b'lokazzjoni. Huwa ċar li dan huwa kundizzjonali.

(126) Madankollu, anki jekk il-kundizzjoni stipulata fit-tħabbir tas-sejħa għall-offerti kienet limitata għall-propagazzjoni u għall-ħżin taż-żrieragħ imsemmija hawn fuq, xorta waħda jkollha titqies bħala kundizzjonata u li tirreferi għall-attivitajiet ta' AS Tartu Agro. Dan ifisser li l-kundizzjoni ta' propagazzjoni ta' varjetajiet partikolari ta' żrieragħ b'rendiment għoli li jilħqu l-istandards tal-OECD u ta' ħżin tagħhom (fl-art mogħtija b'lokazzjoni) ma tirriżultax mil-liġi domestika ġenerali. Dan l-obbligu kien impost fuq AS Tartu Agro, u rispettivament fuq Tartu State Farm fl-1997 (ara l-premessa 54), b'ordni mill-Ministru għall-Agrikoltura. Għalhekk, dan l-obbligu mhuwiex marbut mal-art mogħtija b'lokazzjoni iżda huwa marbut mal-attivitajiet ta' AS Tartu Agro. Bl-istess mod, il-kummenti tal-ilmentatur jenfasizzaw li s-sejħa għall-offerti kienet importanti għal AS Tartu Agro (il-premessa 93). Għalhekk, il-Kummissjoni tikkonkludi li la l-propagazzjoni u l-ħżin taż-żerriegħa speċjali u lanqas il-kontinwazzjoni tal-attivitajiet agrikoli ta' AS Tartu Agro ma kienu dderivati mil-liġi domestika, iżda minflok dawn tal-aħħar ma jirrappreżentaw kundizzjoni tas-sejħa għall-offerta.

(127) Fir-rigward ta' jekk il-propagazzjoni u l-ħżin taż-żrieragħ speċifiċi jew il-kundizzjoni tal-kontinwazzjoni tal-attività tal-produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro kinitx deċiżjoni minn awtorità tal-ippjanar, il-Kummissjoni ssib li din ma kinitx. B'mod ġenerali, awtorità tal-ippjanar tħejji u timplimenta pjan ta' żvilupp ta' ċerta żona lokali li jinkludi l-għoti ta' permessi tal-bini għall-irqajja'tal-art. L-użu deżinjat tal-art mogħtija b'lokazzjoni kien u għadu l-produzzjoni agrikola b'mod ġenerali. Ġeneralment, l-użu tal-art jirrappreżenta l-attivitajiet ekonomiċi bħall-użi agrikoli, residenzjali, industrijali u kummerċjali tal-art. Art agrikola hija ddefinita bħala żona ta' art li tkun tista' tinħadem taħt għelejjel permanenti jew taħt mergħat permanenti ([25]). L-awtoritajiet tal-ippjanar ma jiddefinixxux liema għelejjel jew liema attivitajiet agrikoli jistgħu jiġu kkultivati fl-art agrikola. F'dan il-każ, il-kundizzjoni kienet imposta saħansitra permezz ta' ordni tal-Ministru fuq Tartu Farm State, u għalhekk mhux permezz ta' deċiżjoni ta' awtorità tal-ippjanar marbuta mal-art mogħtija b'lokazzjoni. Bl-istess mod, l-awtorità tal-ippjanar ma tistax tillimita l-kumpaniji eliġibbli li jkunu attivi fis-settur agrikolu, kif tissuġġerixxi l-kundizzjoni tal-kontinwazzjoni tal-attivitajiet agrikoli ta' AS Tartu Agro.

(128) Barra minn hekk billi l-lokazzjoni tal-art saret soġġetta għal rekwiżit li l-attività ta' produzzjoni agrikola ta' ċerta impriża partikolari jenħtieġ li tkompli tillimita b'mod ċar l-użu tal-art għall-offerent potenzjali. B'hekk, billi rrinunzja mill-possibbiltà li jikseb l-ogħla tariffa possibbli tal-kera, l-Istat ma aġixxiex bħala operatur tas-suq privat iżda, pjuttost, bħala awtorità pubblika li ssegwi kunsiderazzjonijiet politiċi. Operatur tas-suq privat li ma għandux dawn il-limitazzjonijiet kien jirnexxilu jattira aktar offerti u jikseb prezz ogħla.

([24]) Il-punti 94. tal-Avviż dwar il-kunċett ta' għajnuna mill-Istat.

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

(129) Barra minn hekk, il-kummenti ta' AS Tartu Agro jidhru li jikkonfermaw li l-kundizzjoni introdotta fit-tħabbir tas-sejħa għall-offerti kienet marbuta mal-kompitu pubbliku ta' kultivazzjoni taż-żrieragħ li jissodisfaw l-istandards tal-OECD (ara l-premessi 71 u 72). Dawk il-kummenti juru wkoll li l-kundizzjoni introdotta fit-tħabbir tas-sejħa għall-offerta kienet rilevanti għall-privatizzazzjoni ta' AS Tartu Agro. Dan l-argument jidher li huwa sostnut ukoll mill-ilmentatur (ara l-premessa 93). Madankollu, it-tranżazzjonijiet ta' lokazzjoni tal-art u l-privatizzazzjoni ta' AS Tartu Agro kienu żewġ tranżazzjonijiet separati u l-privatizzazzjoni ta' AS Tartu Agro ma ġietx ivvalutata f'din id-deċiżjoni.

(130) Abbażi ta' dan ta' hawn fuq, il-Kummissjoni tikkonkludi li l-proċedura tal-offerti għal-lokazzjoni tal-art kienet diskriminatorja u kundizzjonata u ma kinitx trasparenti, u għalhekk, ma ssodisfatx il-kundizzjonijiet meħtieġa sabiex jiġi konkluż li t-tranżazzjoni kienet konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq.

(131) Barra minn hekk, jeħtieġ li jiġi vvalutat jekk il-lokazzjoni tal-art mill-Ministeru lil AS Tartu Agro kinitx konformi mal-kundizzjonijiet tas-suq abbażi tal-opinjoni esperta stabbilita fir-rapport ta' Uus Maa msemmi fil-premessa 28 u tad-*data* ppreżentata mill-awtoritajiet Estonjani msemmija fil-premessa 39 ([26]). Għalhekk, l-ewwel nett jenħtieġ li jiġi analizzat jekk, it-tariffa tal-kera, li tinkludi biss il-kera u mhux l-ispejjeż l-oħra bħat-taxxi fuq l-art u l-manutenzjoni, imħallsa minn AS Tartu Agro, kinitx fil-livell tat-tariffa medja tal-kera għal art agrikola fl-Estonja matul il-perjodu tal-lokazzjoni. Fir-rigward tal-obbligi l-oħra ta' AS Tartu Agro, dawn se jiġu vvalutati fil-pass li jmiss.

(132) Meta tistabbilixxi l-prezz tas-suq tat-tariffa tal-kera, il-Kummissjoni se teżamina l-istimi possibbli disponibbli: (i) rapport tal-prezzijiet tal-kera minn kumpanija privata tal-proprjetà immobbli Uus Maa (ara l-premessa 28), (ii) id-*data* mill-Uffiċċju tal-Istatistika (ara l-premessa 39).

(133) Il-Kummissjoni tqis li r-rapport ta' Uus Maa jipprovdi stimi plawżibbli, għalkemm konservattivi, tat-tariffi tal-kera fil-kontea ta' Tartu fil-perjodu mill-2000 sal-2014. Fir-rigward tad-*data* tal-Uffiċċju tal-Istatistika, l-estimi tas-suq għas-snin 2015-2017 huma prezzijiet medji tat-tariffa tal-kera rrapportata u ma jikkostitwixxux valutazzjoni esperta tal-prezz tal-kera tal-art. Dawn l-estimi ma jikkunsidrawx il-karatteristiċi speċifiċi tal-art mikrija ta' AS Tartu Agro.

(134) Skont ir-rapport ta' Uus Maa, it-tariffa tal-kera għal art agrikola f'Tartumaa kienet tvarja minn EUR 6-10/ettaru fil-perjodu 2000-2004 (ara l-premessa 31). AS Tartu Agro ħallset tariffa tal-kera ta' EUR 0,20/ettaru, li tinkludi biss il-kera u mhux l-ispejjeż l-oħra bħat-taxxi u l-manutenzjoni (ara l-premessa 25) fl-2000, u għalhekk it-tariffa tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro hija anqas mill-prezz tas-suq.

(135) Skont ir-rapport ta' Uus Maa, fil-perjodu 2005–2009, it-tariffa tal-kera għal art agrikola f'Tartumaa żdiedet għal EUR 10-20/ettaru (ara l-premessa 32). Skont l-awtoritajiet Estonjani, it-tariffa tal-kera ta' AS Tartu Agro żdiedet fl-14 ta' Jannar 2005 għal EUR 1,66/ettaru u fil-21 ta' Marzu 2007 għal EUR 5,21/ettaru. It-tariffa tal-kera ta' AS Tartu Agro hija anqas mill-prezz tas-suq f'dak il-perjodu wkoll.

(136) Fil-perjodu 2010-2014, il-prezzijiet tal-kera żdiedu aktar, u varjaw bejn EUR 25 u 60/ettaru skont ir-rapport (ara l-premessa 35). It-tariffa tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro żdiedet fit-12 ta' Mejju 2009 għal EUR 8,68/ettaru (ara l-premessa 25), madankollu jidher li baqgħet anqas mill-prezz tas-suq fil-perjodu 2010-2014 ukoll.

(137) Abbażi tad-*data* ppreżentata mill-awtoritajiet Estonjani, fl-2015, it-tariffa medja tal-kera għall-art agrikola fl-Estonja kienet ta' EUR 52/ettaru u EUR 55/ettaru rispettivament għar-raba' li jinħadem (ara l-premessa 39, it-Tabella). Fil-kontea ta' Tartu, fejn tinsab l-art mogħtija b'lokazzjoni ta' AS Tartu Agro, it-tariffa kienet ta' EUR 63/ettaru u EUR 65/ettaru. Skont l-awtoritajiet Estonjani AS Tartu Agro ħallset tariffa tal-kera ta' EUR 26,86/ettaru. Għalhekk, it-tariffa tal-kera ta' AS Tartu Agro kienet anqas mill-prezz tas-suq fl-2015.

(138) Fl-2016, it-tariffa medja tal-kera għal art agrikola u għal raba' li jinħadem fl-Estonja kienet ta' EUR 52/ettaru u EUR 54/ettaru rispettivament (ara l-premessa 39, it-Tabella). Fil-kontea ta' Tartu it-tariffa kienet ta' EUR 61/ettaru u EUR 61/ettaru rispettivament. Skont l-awtoritajiet Estonjani, AS Tartu Agro ħallset tariffa tal-kera ta' EUR 27,30/ettaru. Għalhekk, it-tariffa tal-kera ta' AS Tartu Agro kienet anqas mill-prezz tas-suq fl-2016 ukoll.

(139) Fl-2017, it-tariffa medja tal-kera għal art agrikola u għal raba' li jinħadem fl-Estonja kienet ta' EUR 58/ettaru u EUR 60/ettaru rispettivament (ara l-premessa 39, it-Tabella). Għal dik is-sena, ma hemm l-ebda *data* għall-kontea ta' Tartu. Skont l-awtoritajiet Estonjani, AS Tartu Agro ħallset tariffa tal-kera ta' EUR 27,28/ettaru. Għalhekk, it-tariffa tal-kera waħedha ta' AS Tartu Agro kienet anqas mill-prezz tas-suq fl-2017 ukoll.

(140) Abbażi ta' dawk iċ-ċifri, it-tariffa tal-kera waħedha kienet anqas mill-prezz tas-suq matul il-perjodu 2000-2017.

([26]) Is-sentenza tal-Qorti Ġenerali tat-28 ta' Frar 2012, Land Burgenland *u L-Awstrija* vs *Il-Kummissjoni*, il-Kawżi Magħquda T-268/08 u T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, il-punt 72.

(141) Hawn taħt huma elenkati l-obbligi l-oħra fil-kuntratt: (i) l-investimenti annwali f'sistemi ta' drenaġġ; (ii) in-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija, inklużi nefqiet bħal dawk għall-protezzjoni tal-għelejjel, għall-fertilizzanti minerali u organiċi, għat-trattament bil-ġir u għall-manutenzjoni tal-ġnub tat-toroq u (iii) il-ħlas tat-taxxi kollha (il-premessa 26) se jiġu vvalutati.

(142) L-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li meta jiġi vvalutat l-introjtu mill-kera, jenħtieġ li jiġu kkunsidrati l-obbligi kollha tal-lokatarju msemmija hawn fuq.

(143) Il-Kummissjoni tista' taċċetta dak l-argument għal parti mill-investimenti annwali fis-sistema ta' drenaġġ (premessi 36, 60 u 79). Skont l-Artikolu 16(1) tal-Att dwar it-Titjib tal-Art (Maaparandusseadus) li kien fis-seħħ dak iż-żmien, il-manutenzjoni ta' sistema ta' titjib tal-art kienet l-obbligu tas-sid tal-art. Madankollu, il-bażi ġuridika msemmija hawn fuq tirreferi għall-manutenzjoni tas-sistema ta' titjib tal-art b'mod ġenerali, u ma tispeċifikax, eż., ir-rekwiżiti minimi għas-sistemi ta' titjib tal-art jew tirregola l-investimenti f'sistemi ta' drenaġġ ġodda. F'dan il-każ, skont il-Ministeru, AS Tartu Agro għamlet l-investimenti fl-ammont stabbilit fil-kuntratt mingħajr ma ġiet rimborżata mill-Istat. Iżda fir-rigward tal-ammont ta' dawn l-investimenti, jidher li dan kien propost minn AS Tartu Agro u ma kienx impost fuq AS Tartu Agro (ara l-premessi 77-79). Skont il-minuti tal-bord ta' evalwazzjoni, l-offerta inizjali ta' AS Tartu Agro għat-tariffa tal-kera kienet ta' EEK 10 000 (madwar EUR 639) fis-sena, EEK 3,24/ettaru (EUR 0,20/ettaru) rispettivament, flimkien ma' ħlas tat-taxxa fuq l-art ta' EEK 85 000 (madwar EUR 5 432) u li tagħmel investimenti sa EEK 5 miljun (madwar EUR 320 000) fis-sena (ara l-premessa 20). Wara n-negozjati ristretti, it-tariffa tal-kera ġiet stabbilita fl-istess livell bħal fl-offerta inizjali (ara l-premessa 25 u l-obbligi l-oħra kif ġej (i) l-investimenti annwali li jammontaw għal EEK 400 000 (madwar EUR 25 565 rispettivament EUR 8,28/ettaru) f'sistemi ta' drenaġġ; (ii) nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija b'total ta' EEK 3 981 100 (madwar EUR 254 444) u (iii) ħlas tat-taxxi kollha (ara l-premessa 26)). Barra minn hekk, AS Tartu Agro targumenta li hija investiet saħansitra aktar fis-sistema ta' drenaġġ, jiġifieri 3,57 darba aktar minn dak li kien meħtieġ fil-kuntratt ta' lokazzjoni (ara l-premessa 78). Għalhekk, dan jidher li jissuġġerixxi li l-ammont ta' investimenti fis-sistema ta' drenaġġ oriġinaw minn AS Tartu Agro u ċertament ma kienx meħtieġ bil-liġi jew ġie impost biss mill-Istat, speċjalment meta jitqies li l-proċedura tal-offerti kienet mhux trasparenti, diskriminatorja u kundizzjonata (ara l-premessa 130).

(144) Barra minn hekk, dawn it-tipi ta' investimenti huma għal terminu aktar fit-tul meta mqabbla, eż., mal-investimenti fil-protezzjoni tal-għelejjel u fil-fertilizzanti minerali, li jridu jsiru kull sena. Fl-istess ħin, il-lokatarju AS Tartu Agro bbenefika wkoll minn investimenti bħal dawn, li kienu qed jikkontribwixxu għall-użu aktar effiċjenti tal-art. Il-Kummissjoni tinnota li l-kuntratt ta' lokazzjoni kellu durata twila ta' 25 sena u, għalhekk, dawn l-investimenti bbenefikaw ukoll fil-biċċa l-kbira lil AS Tartu Agro, li huwa l-utent tal-art. Minħabba li, b'mod ġenerali, id-drenaġġ tal-art agrikola jżid il-valur tal-produzzjoni u jimmassimizza l-qligħ għall-għelejjel imkabbra għall-produttur ([27]). Dan iżid il-potenzjal ta' rendiment, li jfisser li ħamriji li ma jżommux ilma jimmassimizzaw ir-rati tat-tkabbir tal-għelejjel. Barra minn hekk, sistema ta' drenaġġ tnaqqas il-kostijiet varjabbli tal-produzzjoni minbarra li l-ħamriji xxottati jeħtieġu anqas fertilizzanti u pestiċidi. Barra minn hekk, il-fatt li jkun hemm ħamriji li ma jżommux ilma jippermetti li t-tagħmir tal-farms jopera b'mod effiċjenti, u b'hekk inaqqas, pereżempju, il-konsum tad-diżil, u konsegwentement, inaqqas il-kostijiet tal-produttur. Madankollu, il-Kummissjoni tirrikonoxxi li l-Istat ħeles minn xi kostijiet (manutenzjoni) li kieku kien ikollu jġarrab bħala sid l-art, filwaqt li baqa' jibbenefika minn żieda possibbli fil-valur tal-art. Għalhekk, għall-kuntrarju tas-sejba fid-deċiżjoni tal-ftuħ (ara l-premessa 61 tad-deċiżjoni tal-ftuħ), il-Kummissjoni ssib li l-investimenti fis-sistema ta' drenaġġ jenħtieġ li jitqiesu parzjalment bħala dħul għall-Istat. Meta jitqiesu l-argumenti msemmija hawn fuq, il-Kummissjoni ssib li ż-żieda ta' nofs l-investimenti fis-sistema ta' drenaġġ għall-introjtu mill-kera tal-Ministeru tirrappreżenta stima konservattiva għall-introjtu addizzjonali mill-kera għall-Ministeru. Speċjalment peress li l-benefiċċji globali ta' dawn l-investimenti kienu fil-biċċa l-kbira tagħhom favur AS Tartu Agro u l-ammont tal-investimenti qabeż dak li kien meħtieġ mil-liġi. Fuq il-bażi ta' hawn fuq, nofs l-investimenti annwali jenħtieġ li jitqiesu bħala parti mill-introjtu mill-kera għall-Ministeru.

(145) Madankollu, il-Kummissjoni ssib li n-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija huma fl-interess tal-lokatarju, peress li huma marbuta l-aktar mal-kostijiet tal-inputs tal-produzzjoni bħall-protezzjoni tal-għelejjel (pestiċidi) u tal-fertilizzanti minerali u organiċi (ara wkoll il-premessa 36). Ġeneralment, tali inputs jintużaw għal kull perjodu ta' tkabbir u t-tip tagħhom jiddependi mill-għelejjel imkabbra. Għalhekk, dawn jifformaw parti mill-attività ta' produzzjoni annwali ta' AS Tartu Agro u jibbenefikaw essenzjalment biss lil AS Tartu Agro, peress li dawn iżidu, pereżempju, ir-rendimenti tal-għelejjel li tkabbar. Għalhekk, il-Kummissjoni ma taqbilx mal-argumenti tal-awtoritajiet Estonjani (il-premessa 62) u ta' AS Tartu Agro (il-premessi 80 u 81). Barra minn hekk, jekk l-Istat kien iddeċieda li juża l-art għal skopijiet oħra (eż. bini ta' djar fl-irqajja' tal-art minħabba l-viċinanza tat-tieni l-akbar belt tal-Estonja – Tartu), l-użu fl-imgħoddi tal-pestiċidi u tal-fertilizzanti kien ikollu impatt limitat fuq il-valur tal-art.

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

Barra minn hekk, meta jkun ikkunsidrat il-perjodu ta' lokazzjoni fit-tul ta' 25 sena, il-benefiċjarju primarju huwa l-utent tal-art – AS Tartu Agro. Barra minn hekk, kif jindika l-ilmentatur, l-Istat ma vverifikax b'mod ċar il-prestazzjoni ta' AS Tartu Agro fir-rigward ta' dawn l-obbligi (ara l-premessa 87). Fuq il-bażi ta' dan ta' hawn fuq, il-Kummissjoni tikkonkludi li jenħtieġ li n-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija b'kollox ta' madwar EUR 254 444 ma jitqisux bħala parti mill-introjtu mill-kera tal-Istat.

(146) It-taxxi ġeneralment ma jkunux dħul mill-kera minnhom infushom, peress li jitħallsu mis-sid tal-assi lill-Istat. Madankollu, f'dan il-każ, AS Tartu Agro ħallset it-taxxi f'isem is-sid tal-art (l-Istat) kif argumentat mill-awtoritajiet Estonjani u minn AS Tartu Agro (rispettivament fil-premessi 63 u 82-83 rispettivament) u, għalhekk, l-Istat ma kellux l-ispejjeż tiegħu għal din l-entrata. Għalhekk, għall-kuntrarju tad-deċiżjoni tal-ftuħ (ara l-premessa (61) tad-deċiżjoni tal-ftuħ), jenħtieġ li l-valur tat-taxxi annwali fuq l-art imħallsa minn AS Tartu Agro jitqies bħala parti mill-introjtu mill-kera għall-Ministeru.

(147) Anki jekk it-tariffa tal-kera tiżdied bil-komponenti li ġejjin deskritti aktar 'il fuq - nofs l-investimenti fis-sistema ta' drenaġġ u t-taxxi mħallsa minn AS Tartu Agro - l-introjtu mill-kera jibqa' anqas mit-tariffa tal-kera tas-suq.

(148) Abbażi ta' dan ta' hawn fuq, it-tariffa tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro kienet anqas mill-prezz tas-suq matul il-perjodu 2000-2017. Barra minn hekk, peress li l-proċedura tal-offerti kienet diskriminatorja u kundizzjonata u m akinitix trasparenti, il-Kummissjoni għalhekk tikkonkludi li l-lokazzjoni tal-art mill-Ministeru tat vantaġġ lil AS Tartu Agro.

Selettività

(149) Kif iddikjarat il-Qorti, fil-każ ta' għajnuna individwali, l-identifikazzjoni tal-vantaġġ ekonomiku hija, fil-prinċipju, biżżejjed sabiex tappoġġa s-suppożizzjoni li miżura hija selettiva ([28]). Il-Kummissjoni ma taqbilx mal-argument tal-awtoritajiet Estonjani li l-miżura ma kinitx selettiva (il-premessa 66). F'dan ir-rigward, il-miżura tat vantaġġ lil AS Tartu Agro biss peress li l-art pubblika inkwistjoni ngħatat b'lokazzjoni lil din il-kumpannija biss (ara l-premessa 14). Din id-deċiżjoni kienet riżultat ta' proċedura tal-offerti, kienet diskriminatorja u kundizzjonata u ma kinitx trasparenti (ara l-premessi 110-130). Għalhekk, il-kundizzjoni ta' selettività hija ssodisfata.

Distorsjoni tal-kompetizzjoni u l-effett fuq il-kummerċ

(150) Sabiex il-miżura titqies bħala għajnuna mill-Istat skont it-tifsira tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, din trid tkun tali li tista' toħloq distorsjoni tal-kompetizzjoni u taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri.

(151) Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, is-sempliċi fatt li l-pożizzjoni kompetittiva ta' impriża tissaħħaħ meta mqabbla ma' impriżi oħra li jikkompetu magħha, billi tingħata benefiċċju ekonomiku li, kieku, ma kinitx tirċievi fil-kors normali tan-negozju tagħha, jindika possibbiltà ta' distorsjoni tal-kompetizzjoni. Għaldaqstant, kwalunkwe għajnuna mogħtija lil AS Tartu Agro, fil-forma ta' kera mraħħsa, tkun tippermetti lill-kumpanija żżid jew tal-anqas iżżomm l-attivitajiet tagħha bħala riżultat tal-għajnuna. Għalhekk, l-għajnuna tista' tillimita l-opportunitajiet għal impriżi oħra.

(152) Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, l-għajnuna lil impriża tidher li taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri meta dik l-impriża tkun topera f'suq miftuħ għall-kummerċ intra-UE. Il-benefiċjarju jopera fis-swieq tal-ħalib, tal-laħam u taċ-ċereali (ara l-premessa 10) fejn isir il-kummerċ intra-UE. Fl-2018, il-valur tal-esportazzjonijiet tal-Estonja fil-kummerċ intra-EU28 fil-produzzjoni tal-laħam u tal-prodotti tal-ħalib kien ta' EUR 51 miljun u EUR 177 miljun rispettivament ([29]). Is-setturi kkonċernati huma miftuħa għall-kompetizzjoni fil-livell tal-UE u, għalhekk, huma sensittivi għal kwalunkwe miżura favur il-produzzjoni fi Stat Membru wieħed jew aktar. Għall-kuntrarju għal dak li qalu l-awtoritajiet Estonjani (il-premessa 66), fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti l-Kummissjoni ssib li l-miżura tista' tfixkel il-kompetizzjoni u taffettwa l-kummerċ bejn l-Istati Membri.

(153) Peress li huma ssodisfati l-kundizzjonijiet neċessarji kollha tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE, il-Kummissjoni tikkonkludi li l-miżura li qed tiġi vvalutata tikkostitwixxi għajnuna mill-Istat. Għaldaqstant, il-vantaġġ irid jiġi kkwantifikat.

([28]) Ara s-sentenza tal-4 ta' Ġunju 2015 *Il-Kummissjoni* vs *MOL*, C-15/14 P EU:C:2015:362, il-punt 60.

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

Kwantifikazzjoni tal-vantaġġ

(154) Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet imsemmija hawn fuq, jenħtieġ li jintuża r-rapport ta' Uus Maa sabiex jiġu stabbiliti l-estimi għat-tariffa tal-kera għall-perjodu 2000-2009. Skont ir-rapport ta' Uus Maa, it-tariffa tal-kera għal art agrikola f'Tartumaa varja minn EUR 6-10/ettaru fil-perjodu 2000-2004 (ara l-premessa 33). Fuq il-bażi ta' dan ta' hawn fuq, jenħtieġ li tariffa medja annwali tal-kera (medja sempliċi) ibbażata fuq ir-rapport ta' Uus Maa titqabbel mat-tariffa annwali tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro fis-snin 2000-2004.

(155) Rigward il-perjodu 2005-2009, it-tariffa tal-kera għal art agrikola f'Tartumaa żdiedet għal EUR 10-20/ettaru. B'mod simili, jenħtieġ li tariffa medja sempliċi annwali tal-kera bbażata fuq ir-rapport ta' Uus Maa titqabbel mat-tariffa annwali tal-kera mħallsa minn AS Tartu Agro fis-snin 2005-2009.

(156) Fil-perjodu 2010-2014, it-tariffi tal-kera bbażati fuq ir-rapport ta' Uus Maa varjaw minn EUR 25-60/ettaru. Din il-firxa hija pjuttost kbira, u għalhekk jenħtieġ li jintużaw it-tariffi medji tal-kera disponibbli (fl-Estonja, l-art agrikola) tal-Uffiċċju tal-Istatistika sabiex jiġi stabbilit l-indikatur annwali tas-suq (ara l-premessa 39, it-Tabella). Bl-istess mod, għas-snin 2015-2018, jenħtieġ li jintużaw it-tariffi annwali medji tal-kera (fl-Estonja, l-art agrikola) tal-Uffiċċju tal-Istatistika.

(157) Barra minn hekk, l-awtoritajiet Estonjani jargumentaw li tal-anqas 12,34 % tal-art mikrija mhijiex adattata għall-produzzjoni agrikola (ara l-premessa 56). Madankollu, il-Kummissjoni ssib li l-kuntratt ma speċifikax li kwalunkwe parti mill-art ma kinitx adattata għall-agrikoltura. Is-sħab kuntrattwali normalment jispeċifikaw il-partikolaritajiet tal-assi fil-kuntratt u jadattaw l-użu tat-termini, jiġifieri t-tariffa tal-kera, kif xieraq.

(158) Barra minn hekk, l-ilmentatur ippreżenta informazzjoni dwar id-daqs u l-użu tal-irqajja' tal-art (ara l-premessi 88-91). Dik l-informazzjoni turi li AS Tartu Agro applikat għall-appoġġ agrikolu tal-UE u kellha l-possibbiltà li tirċievi introjtu addizzjonali mill-art, eż. billi tbigħ l-injam (ara l-premessa 91). Bħala eżempju tal-pagamenti tal-appoġġ agrikolu, fl-2010 AS Tartu Agro rċiviet appoġġ agrikolu għal 2 912,76 ettaru, li jirrappreżentaw madwar 95 % tal-oġġett mogħti b'lokazzjoni. Għalhekk, il-Kummissjoni ssib li, anki jekk mhux l-irqajja' kollha kienu raba' li jinħadem pur, l-art li ma tinħadimx tista' jkun utli b'modi oħra. Pereżempju, l-art tal-foresta tista' tintuża għall-produzzjoni tal-injam, il-bur jista' jintuża għall-produzzjoni tal-għalf u kien eliġibbli għall-pagamenti ta' appoġġ agrikolu tal-UE u t-toroq ta' aċċess (ara l-premessa 56) taw aċċess dirett siewi għall-irqajja' tal-art sabiex jiġi ttrasportat l-output tal-produzzjoni (qamħ, għalf eċċ). Peress li huwa diffiċli li jinstabu indikaturi affidabbli għall-prezz tas-suq għall-kiri ta' art tal-foresti, ta' bwar u ta' art oħra, il-Kummissjoni ssib li n-numru ta' ettari li għalihom ingħata appoġġ agrikolu jista' jservi bħala bażi sabiex jiġi kkalkolat il-vantaġġ. In-numru ta' ettari li għalihom tħallas appoġġ agrikolu kien jirrappreżenta madwar 95 %-97 % tal-oġġett mogħti b'lokazzjoni matul il-perjodu 2004-2018.

(159) Barra minn hekk, l-awtoritajiet Estonjani jsostnu li kien hemm biss numru limitat ta' produtturi agrikoli li kienu interessati li jikru iktar minn 3 000 ettari ta' art agrikola (ara l-premessa 57). F'dan ir-rigward, il-Kummissjoni tqis li l-awtoritajiet Estonjani setgħu jikru l-art fi rqajja' separati. L-art diġà kienet maqsuma fi 23 roqgħa separata, li setgħu jinkrew separatament. Barra minn hekk, in-numru ta' offerenti potenzjali eliġibbli kien limitat aktar minħabba l-kundizzjoni li jenħtieġ li titkompla l-produzzjoni agrikola ta' AS Tartu Agro.

(160) L-awtoritajiet Estonjani jargumentaw ukoll li s-suq ta' lokazzjoni ineżistenti jimponi limiti fuq l-eżitu tas-sejħa għall-offerti. Ir-rapport ta' Uus Maa jissuġġerixxi li s-sitwazzjoni tas-suq kienet instabbli iżda xorta waħda jindika li kien hemm kuntratti ta' kiri għall-użu ta' art agrikola ffirmati għal perjodu qasir. Għalhekk, fid-dawl tas-sitwazzjoni tas-suq, investitur tas-suq privat kien jistabbilixxi perjodu ta' lokazzjoni iqsar minn 25 sena.

(161) L-awtoritajiet Estonjani jargumentaw ukoll li l-obbligi kollha tal-lokatarju – (i) l-investimenti annwali fis-sistema ta' drenaġġ, (ii) in-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija u (iii) il-ħlas tat-taxxi - jenħtieġ li jiġu kkunsidrati meta jiġi vvalutat l-introjtu mill-kera (ara l-premessa 26).

(162) Il-Kummissjoni tista' taċċetta dak l-argument f'dak li għandu x'jaqsam mal-investimenti annwali fis-sistema ta' drenaġġ (il-premessi 36, 60 u 79) kif deskritt fil-premessi 143 u 144. Għalhekk, nofs il-valur tal-investimenti annwali kif stabbiliti fil-kuntratt ta' lokazzjoni jenħtieġ li jitqies bħala parti mill-introjtu mill-kera. Din tidher li hija stima konservattiva bbażata fuq il-fatti li l-manutenzjoni ta' sistema ta' titjib tal-art kienet l-obbligu tas-sid tal-art skont il-liġi (ara l-premessi 143 u 144), iżda, madankollu, peress li l-kuntratt ta' lokazzjoni kellu durata twila ta' 25 sena, dawn l-investimenti bbenefikaw fil-biċċa l-kbira tagħhom lil AS Tartu Agro, li huwa l-utent tal-art.

(163) Madankollu, il-Kummissjoni ssib li n-nefqiet għall-manutenzjoni tal-art u għaż-żieda tal-kwalità tal-ħamrija huma primarjament fl-interess tal-lokatarju, peress li huma marbuta l-aktar mal-kostijiet tal-inputs tal-produzzjoni bħall-protezzjoni tal-għelejjel (pestiċidi) u tal-fertilizzanti minerali u organiċi kif deskritt fil-premessa 145 u jenħtieġ li ma jiġux ikkunsidrati bħala introjtu mill-kera għall-Istat.

(164) It-taxxi ġeneralment ma jkunux introjtu mill-kera minnhom infushom, peress li jitħallsu mis-sid tal-assi lill-Istat. Madankollu, f'dan il-każ, AS Tartu Agro ħallset it-taxxi fuq l-art f'isem is-sid tal-art (l-Istat) kif argumentat fil-premessa 146 u, għalhekk, jenħtieġ li l-valur tat-taxxi annwali fuq l-art imħallsa minn AS Tartu Agro jitqies bħala parti mill-introjtu mill-kera għall-Ministeru.

(165) Abbażi ta' dan ta' hawn fuq, il-vantaġġ għandu jiġi kkalkolat bħala d-differenza bejn l-estimi annwali tal-valur tas-suq għat-tariffa tal-kera (ara l-premessi 154-156) u t-tariffa attwali tal-kera mħallsa lill-Ministeru. Barra minn hekk, jenħtieġ li nofs il-valur tal-investimenti implimentati annwali li AS Tartu Agro għamlet fis-sistema ta' drenaġġ u t-taxxi fuq l-art imħallsa minn AS Tartu Agro f'isem is-sid tal-art jiżdiedu mat-tariffa attwali tal-kera kif deskritta fil-premessi 162-164. Fir-rigward tad-daqs tal-oġġett mogħti b'lokazzjoni, in-numru ta' ettari li għalihom ingħata appoġġ agrikolu jenħtieġ li jservi bħala bażi għall-kalkolu tal-vantaġġ (ara l-premessa 158).

5.2. **Kwalifikazzjoni tal-miżura bħala għajnuna eżistenti jew ġdida**

(166) Il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-Ministeru u AS Tartu Agro ġie konkluż fl-2000 u, għalhekk, kien jeżisti qabel l-adeżjoni tal-Estonja mal-Unjoni Ewropea. Madankollu, ma jissodisfax il-kundizzjonijiet sabiex jitqies bħala għajnuna eżistenti, kif iddefinita fl-Artikolu 1(b) tar-Regolament tal-Kunsill (UE) 2015/1589 ([30]), moqri flimkien mal-Anness IV għall-Att tal-Adeżjoni tar-Repubblika Ċeka, tal-Estonja, ta' Ċipru, tal-Latvja, tal-Litwanja, tal-Ungerija, ta' Malta, tal-Polonja, tas-Slovenja u tas-Slovakkja ([31]). Skont l-Anness IV, it-Taqsima 4 Agrikoltura, il-punt 4, sabiex titqies bħala għajnuna eżistenti, il-miżura ta' għajnuna għandha tiġi kkomunikata lill-Kummissjoni fi żmien 4 xhur mid-data tal-adeżjoni, u kull għajnuna oħra titqies bħala għajnuna ġdida. Peress li ma saret l-ebda notifika ta' dan it-tip, il-miżura attwali hija għajnuna ġdida skont it-tifsira tal-Artikolu 1(c) tar-Regolament (UE) 2015/1589 mill-2000 'il quddiem.

5.3. **Il-kompatibbiltà tal-għajnuna**

(167) Miżura li taqa' taħt l-Artikolu 107(1) tat-TFUE ġeneralment tkun inkompatibbli mal-funzjonament tas-suq intern, sakemm ma tkunx tista' tibbenefika minn waħda mid-derogi previsti fit-TFUE. Skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE, għajnuna tista' titqies bħala kompatibbli mas-suq intern jekk jinstab li tiffaċilita l-iżvilupp ta' ċerti attivitajiet ekonomiċi jew ta' ċerti oqsma ekonomiċi, meta t-tali għajnuna ma taffettwax b'mod avvers il-kundizzjonijiet tal-kummerċ b'mod li jmur kontra l-interess komuni. Sabiex din id-deroga tkun applikabbli, l-għajnuna trid tkun konformi mar-regoli rilevanti tal-Unjoni dwar l-għajnuna mill-Istat.

(168) Skont l-avviż tal-Kummissjoni dwar id-determinazzjoni tar-regoli applikabbli għall-valutazzjoni ta' għajnuna illegali mill-Istat ([32]), kull għajnuna illegali skont l-Artikolu 1(f) tar-Regolament (UE) 2015/1589 trid tiġi vvalutata f'konformità mat-testi fis-seħħ fiż-żmien meta ngħatat l-għajnuna.

(169) Peress li l-għajnuna ngħatat fl-2000 u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni nbidlu diversi drabi (ara l-premessa 27), din il-miżura trid tiġi eżaminata fid-dawl tal-Linji Gwida Komunitarji għall-Għajnuna mill-Istat fis-setturi tal-agrikoltura u tal-forestrija mill-2000 sal-2006 ([33]) u tal-Linji Gwida sussegwenti. Il-Kummissjoni tqis li din il-miżura ma tistax tiġi ddikjarata kompatibbli abbażi tal-Linji Gwida 2000-2006 applikabbli. Din il-miżura lanqas ma tista' tiġi ddikjarata kompatibbli abbażi tal-Linji Gwida Komunitarji għall-Għajnuna mill-Istat fis-setturi tal-agrikoltura u tal-forestrija mill-2007 sal-2013 ([34]) u lanqas abbażi tal-Linji Gwida tal-Unjoni Ewropea għall-għajnuna mill-Istat fis-setturi tal-agrikoltura u tal-forestrija u fiż-żoni rurali mill-2014 sal-2020 ([35]).

([30]) Ir-Regolament tal-Kunsill (UE) 2015/1589 tat-13 ta' Lulju 2015 li jistabblixxi regoli dettaljati għall-applikazzjoni tal-Artikolu 108 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (ĠU L 248, 24.9.2015, p. 9).

([31]) ĠU L 236, 23.9.2003, p. 17.

([32]) ĠU C 119, 22.5.2002, p. 22.

([33]) ĠU C 28, 1.2.2000, p. 2.

([34]) ĠU C 319, 27.12.2006, p. 1.

([35]) ĠU C 204, 1.7.2014, p. 1. Emendati bl-Avviżi ippubblikati fil-ĠU C 390, 24.11.2015, p. 4; fil-ĠU C 139, 20.4.2018, p. 3 u fil-ĠU C 403, 9.11.2018, p. 10.

(170) B'mod ġenerali, għajnuna mill-Istat fil-forma ta' tariffi tal-kera indebitament baxxi tal-art tikkostitwixxi għajnuna operatorja billi tnaqqas il-kostijiet operatorji normali tal-benefiċjarju. L-għajnuna operatorja titqies li hija *prima facie* inkompatibbli mas-suq intern, b'mod partikolari skont l-Artikolu 107(3)(c) tat-TFUE ([36]).

(171) Fi kwalunkwe każ, ma ntweriex biżżejjed li l-miżura kienet meħtieġa u proporzjonata sabiex jintlaħaq kwalunkwe objettiv ta' interess komuni. L-Estonja ma ressqet l-ebda argument dwar il-kompatibbiltà u, fi kwalunkwe każ, il-miżura inkwistjoni għandha titqies bħala għajnuna operatorja. Għalhekk, il-Kummissjoni ma identifikatx raġunijiet sabiex tiddikjara l-għajnuna bħala kompatibbli mas-suq intern fid-dawl tal-Artikolu 107(3) tat-TFUE.

(172) Għalhekk, il-Kummissjoni tikkonkludi li l-lokazzjoni tal-art lil AS Tartu Agro min-naħa tal-Ministeru tikkostitwixxi għajnuna mill-Istat u li hija illegali u inkompatibbli mas-suq intern fuq il-bażi tal-Artikolu 107(1) tat-TFUE.

6. **L-IRKUPRU**

(173) Minħabba li l-għajnuna hija illegali u inkompatibbli mas-suq intern, jenħtieġ li r-Repubblika tal-Estonja ttemm il-miżura u tirkupra l-għajnuna mogħtija mingħand AS Tartu Agro, sakemm l-għajnuna ma tkunx ingħatat għal proġett speċifiku, li, fiż-żmien tal-għoti, kien jissodisfa l-kundizzjonijiet kollha tar-regolamenti ta' eżenzjoni ta' kategorija, tar-regolament *de minimis* jew ta' skema ta' għajnuna approvata mill-Kummissjoni.

(174) Barra minn hekk, l-ammont tal-għajnuna jrid jiġi rkuprat sabiex terġa' tiġi stabbilita s-sitwazzjoni li kienet teżisti fis-suq qabel l-għoti tal-għajnuna. L-Artikolu 17 tar-Regolament (UE) 2015/1589 jiddikjara li s-setgħat tal-Kummissjoni sabiex tirkupra l-għajnuna għandhom ikunu soġġetti għal perjodu ta' limitazzjoni ta' 10 snin ("perjodu ta' limitazzjoni"). Dan il-perjodu ta' limitazzjoni għandu jibda minn dakinhar li l-għajnuna illegali tingħata lill-benefiċjarju. Fil-kuntest tal-miżura inkwistjoni, il-kuntratt għal-lokazzjoni tal-art agrikola ġie ffirmat bejn il-Ministeru u AS Tartu Agro fis-16 ta' Novembru 2000 (ara l-premessa 24).

(175) Madankollu, l-Artikolu 17 tar-Regolament (UE) 2015/1589 jispeċifika li kull azzjoni meħuda mill-Kummissjoni jew minn Stat Membru, li jaġixxi fuq talba tal-Kummissjoni, fir-rigward tal-għajnuna illegali, għandha twaqqaf il-perjodu ta' limitazzjoni. F'dan il-kuntest, il-Kummissjoni kkuntattjat lill-awtoritajiet Estonjani dwar din il-miżura għall-ewwel darba fl-14 ta' Awwissu 2014. Jiġifieri wara li rċiviet ilment fl-24 ta' Lulju 2014, il-Kummissjoni bagħtet l-ilment lill-awtoritajiet Estonjani u sussegwentement talbet l-informazzjoni u jikkummentaw dwar l-allegazzjonijiet magħmula mill-ilmentatur (ara l-premessa 1). Għalhekk, il-perjodu ta' limitazzjoni ġie interrott bl-azzjoni meħuda mill-Kummissjoni f'dik id-data.

(176) Għalhekk, jenħtieġ li l-għajnuna riċevuta minn AS Tartu Agro tiġi rkuprata mill-14 ta' Awwissu 2004 'il quddiem. L-ammont li jrid jiġi rkuprat jenħtieġ li jiġi kkalkolat kif deskritt fil-premessi 154 sa 165. Dak l-ammont għandu jġarrab l-imgħax, ikkalkolat f'konformità mal-Artikolu 9 tar-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 794/2004 ([37]), mill-14 ta' Awwissu 2004 u sal-irkupru sħiħ,

ADOTTAT DIN ID-DEĊIŻJONI:

Artikolu 1

L-għajnuna mill-Istat fil-forma ta' kera tal-art agrikola għal rata li hija anqas mill-prezz tas-suq ingħatat illegalment mill-Estonja, bi ksur tal-Artikolu 108(3) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, favur AS Tartu Agro.

Artikolu 2

L-għajnuna ma tikkostitwixxix għajnuna mill-Istat jekk, fiż-żmien meta ngħatat, din kienet tissodisfa l-kundizzjonijiet tal-Artikolu 2 tar-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 994/98 ([38]) li kienu japplikaw fiż-żmien meta ngħatat l-għajnuna.

([36]) Il-Kawża C-156/98 *Il-Ġermanja* vs *Il-Kummissjoni*, EU:C:2000:467, il-punt 30, il-Kawżi Magħquda C-71/09 P, C-73/09 P u C-76/09 P *Comitato "Venezia vuole vivere"* vs *Il-Kummissjoni*, ECLI:EU:C:2011:368, il-punt 136, u l-Kawża T-459/93 *Siemens* vs *Il-Kummissjoni*, EU:T:1995:100, il-punt 48.

([37]) Ir-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 794/2004 tal-21 ta' April 2004 li jimplimenta r-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 659/1999 li jippreskrivi regoli dettaljati għall-applikazzjoni tal-Artikolu 93 tat-Trattat (ĠU L 140, 30.4.2004, p. 1).

([38]) Ir-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 994/98 tas-7 ta' Mejju 1998 dwar l-applikazzjoni ta' l-Artikoli 107 u 108 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea għal ċertu kategoriji ta' għajnuna Statali orizzontali (ĠU L 142, 14.5.1998, p. 1).

Artikolu 3

L-għajnuna individwali mogħtija mill-iskema msemmija fl-Artikolu 1 li, fi żmien tal-għoti tal-għajnuna, tissodisfa l-kundizzjonijiet stabbiliti mir-Regolament tal-Kummissjoni (UE) Nru 702/2014 ([39]) jew minn kwalunkwe skema ta' għajnuna oħra approvata hija kompatibbli mas-suq intern, sal-intensitajiet massimi tal-għajnuna applikabbli għal dak it-tip ta' għajnuna.

Artikolu 4

1. Ir-Repubblika tal-Estonja għandha tirkupra lura l-għajnuna msemmija fl-Artikolu 1 mingħand AS Tartu Agro.

2. Is-somom li jridu jiġu rkuprati għandhom iġarrbu l-imgħax mid-data li fiha ngħataw għad-dispożizzjoni ta' AS Tartu Agro sal-irkupru effettiv tagħhom.

3. L-imgħax fuq is-somma li għandha tiġi rkuprata għandu jiġi kkalkolat fuq bażi komposta f'konformità mal-Kapitolu V tar-Regolament (KE) Nru 794/2004 u mar-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 271/2008 ([40]) li jemenda r-Regolament (KE) Nru 794/2004.

Artikolu 5

1. L-irkupru tal-għajnuna mogħtija taħt l-iskemi msemmija fl-Artikolu 1 għandu jkun immedjat u effettiv.

2. Ir-Repubblika tal-Estonja għandha tiżgura li din id-Deċiżjoni tiġi implimentata fi żmien erba' xhur mid-data li fiha tiġi nnotifikata din id-Deċiżjoni.

Artikolu 6

1. Fi żmien xahrejn wara n-notifika ta' din id-Deċiżjoni, ir-Repubblika tal-Estonja għandha tissottometti l-informazzjoni li ġejja:

l-ammont totali (kapital u mgħax) li għandu jiġi rkuprat mingħand AS Tartu Agro li rċiviet għajnuna li mhijiex koperta mir-regola *de minimis*, mir-Regolament (UE) Nru 702/2014 jew minn kwalunkwe skema ta' għajnuna approvata;

2. Ir-Repubblika tal-Estonja għandha żżomm lill-Kummissjoni informata dwar il-progress tal-miżuri nazzjonali meħuda sabiex timplimenta din id-Deċiżjoni sakemm tlesti l-irkupru tal-għajnuna msemmija fl-Artikolu 1. Għandha tissottometti minnufih, fuq sempliċi talba tal-Kummissjoni, informazzjoni dwar il-miżuri li jkunu diġà ttieħdu u dawk ippjanati għall-konformità ma' din id-Deċiżjoni.

Artikolu 7

Din id-Deċiżjoni hija indirizzata lir-Repubblika tal-Estonja.

Magħmul fi Brussell, l-24 ta' Jannar 2020.

Għall-Kummissjoni
Margrethe VESTAGER
Viċi President Eżekuttiv

([39]) Ir-Regolament tal-Kummissjoni (UE) Nru 702/2004 tal-25 ta' Ġunju 2014 li jiddikjara ċertu kategoriji ta' għajnuna fis-setturi tal-agrikoltura u l-forestrija u f'żoni rurali kompatibbli mas-suq intern bl-applikazzjoni tal-Artikoli 107 u 108 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (ĠU L 193, 1.7.2014, p. 1).

([40]) Ir-Regolament tal-Kummissjoni (KE) Nru 271/2008 tat-30 ta' Jannar 2008 li jemenda r-Regolament (KE) Nru 794/2004 li jimplimenta r-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 659/1999 li jistabbilixxi regoli dettaljati għall-applikazzjoni tal-Artikolu 93 tat-Trattat tal-KE (ĠU L 82, 25.3.2008, p. 1).