DECIZII

DECIZIA (UE) 2021/104 A COMISIEI

din 24 ianuarie 2020

privind SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP), presupus ajutor ilegal în favoarea AS Tartu Agro

[notificată cu numărul C(2020) 252]

(Numai textul în limba estonă este autentic)

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 108 alineatul (2) primul paragraf,

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European, în special articolul 62 alineatul (1) litera (a),

după ce părțile interesate au fost invitate să își prezinte observațiile, în conformitate cu articolul 108 alineatul (2) primul paragraf din TFUE ([1]),

întrucât:

1. **PROCEDURĂ**

(1) La 27 februarie 2017, Comisia a decis să inițieze procedura prevăzută la articolul 108 alineatul (2) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene („TFUE") în cazul menționat mai sus („decizia de inițiere a procedurii"). Decizia de inițiere a procedurii s-a bazat pe plângerea depusă împotriva presupusului ajutor de stat ilegal acordat în favoarea AS Tartu Agro („AS Tartu Agro") de Ministerul Afacerilor Rurale (fostul Minister al Agriculturii din Estonia) („ministerul") prin scrisoarea reclamantului trimisă Comisiei la 24 iulie 2014 și înregistrată de Comisie la 28 iulie 2014. Comisia a transmis plângerea autorităților estone la 14 august 2014 și le-a invitat să prezinte informații și să facă observații privind acuzațiile formulate de reclamant. Autoritățile estone au furnizat informațiile solicitate la 3 octombrie 2014.

(2) Decizia Comisiei de deschidere a procedurii a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* ([2]). Comisia a solicitat părților interesate să prezinte observații.

(3) Autoritățile estone au prezentat observații la 21 aprilie 2017.

(4) Comisia a primit două serii de observații de la părțile interesate. Aceste observații au fost transmise autorităților estone la 10 mai 2017 (observațiile reclamantului) și la 12 mai 2017 (observațiile AS Tartu Agro). Autoritățile estone și-au transmis observațiile cu privire la scrisoarea reclamantului la 28 iunie 2018.

(5) La 11 iunie 2017, reclamantul a prezentat observații suplimentare cuprinzând cinci anexe. Întrucât trei dintre aceste anexe nu au putut fi deschise, reclamantul le-a retransmis la 19 iunie 2017. Aceste observații au fost transmise autorităților estone la 3 iulie 2017. Autoritățile estone au prezentat observații la 21 iulie 2017.

([1]) Invitație de a prezenta observații în temeiul articolului 108 alineatul (2) din TFUE, Ajutor de stat SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Presupus ajutor ilegal în favoarea AS Tartu Agro (JO C 103, 1.4.2017, p. 4).

([2]) A se vedea nota de subsol 1.

(6) AS Tartu Agro a contactat Comisia printr-o scrisoare datată 30 august 2017, căreia i s-a răspuns printr-o scrisoare datată 11 septembrie 2017.

(7) Reclamantul a contactat serviciile Comisiei printr-o scrisoare la 9 ianuarie 2018, 30 ianuarie 2019 și 14 iulie 2019, iar serviciile Comisiei i-au răspuns printr-o scrisoare la 7 februarie 2018, 1 martie 2019 și, respectiv, la 17 iulie 2019.

(8) La 7 februarie 2019 s-a organizat o teleconferință cu autoritățile estone.

(9) La 15 februarie 2019, Comisia a trimis o solicitare de informații suplimentare autorităților estone, la care acestea au răspuns prin scrisoarea din 17 aprilie 2019.

2. **DESCRIERE**

2.1. **Beneficiarul**

(10) În prezent, AS Tartu Agro („AS Tartu Agro”, inițial „Ferma de stat Tartu”) este o societate privată cu răspundere limitată, care produce lapte, carne și cereale. Încasările din vânzări în 2017 au fost de *[… (*)]* milioane EUR. Producția de lapte a fost de *[…]* tone în 2017 (contribuind cu *[…]* la încasările din vânzări, respectiv *[…]* milioane EUR). Producția totală de carne de vită a fost de *[…]* tone în 2017. Producția de cereale a fost de *[…]* tone. AS Tartu Agro avea 126 de angajați în 2017. Venitul net al AS Tartu Agro în 2017 a fost de 1,1 milioane EUR.

(11) AS Tartu Agro este succesoarea unei ferme de stat înființată printr-o decizie a Consiliului Suprem al Estoniei din 1992 ([3]), în scopul cultivării semințelor și al efectuării de cercetări legate de animale. În 1997, ferma de stat a fost transformată în AS Tartu Agro, o societate de stat cu răspundere limitată.

(12) În august 2001, statul a decis să vândă părțile sociale ale AS Tartu Agro. La 2 octombrie 2001, AS Tartu Agro a fost vândută societății OÜ Tartland în urma unei proceduri de licitație restrânsă.

2.2. **Măsura**

(13) Potrivit reclamantului, ministerul acordă ajutor de stat ilegal în favoarea AS Tartu Agro prin arendarea unui teren agricol în Tartumaa la prețuri sub nivelul prețurilor pieței, începând cu anul 2000 („măsura”).

(14) La 16 noiembrie 2000, între minister și AS Tartu Agro a fost semnat un contract de arendă a unor parcele de teren agricol (considerentul 8 din decizia de inițiere a procedurii). Suprafața totală a parcelelor a fost de 3 089,17 hectare („ha”), situate în municipiul Tähtvere, în județul Tartu. Proprietarul terenului este Republica Estonia. OÜ Tartland a preluat contractul de arendă când a cumpărat AS Tartu Agro în 2001.

(15) Decizia de a încheia contractul de arendă cu AS Tartu Agro s-a bazat pe rezultatul unei proceduri de licitație restrânsă. Prin această procedură urma să se stabilească o listă scurtă de candidați preselectați pe baza criteriilor de selecție prevăzute într-un anunț de participare la licitație publicat oficial („anunțul de participare la licitație”). Acești candidați preselectați erau apoi eligibili să negocieze condițiile suplimentare care urmau a fi prevăzute în contractul de arendă („negocierea restrânsă”).

(16) Licitația a fost publicată în Anunțurile oficiale din 6 iulie 2000, la cererea ministerului. Obiectul arendei este terenul agricol menționat la considerentul 14. Una dintre condițiile din anunțul de participare la licitație era continuarea activității de producție agricolă a societății AS Tartu Agro. Termenul limită pentru depunerea ofertelor a fost 26 iulie 2000.

(17) Anunțul de participare la licitație prevedea că participanții ar trebui să depună: (i) o cerere; (ii) o chitanță de plată a taxei de participare de 1 000 de coroane estoniene („EEK”); (iii) o ofertă privind cuantumul arendei; și (iv) un plan de afaceri („criteriile de selecție”).

(18) Două societăți au depus o ofertă: AS Tartu Agro și Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Decizia cu privire la candidații eligibili pentru negocierea restrânsă a fost luată la 27 iulie 2000. O comisie de evaluare a evaluat ofertele depuse și a elaborat procesele-verbale privind rezultatul evaluării. Conform acestor procese-verbale ([4]), s-a decis să se demareze negocierile cu AS Tartu Agro și ca cel de al doilea ofertant – Aiu Põllumajanduse OÜ – să fie exclus din negocieri.

(*) Informații confidențiale.

([3]) Decizia Consiliului Suprem al Republicii Estonia, RT 1992, 36, 475.

([4]) Proces-verbal al comisiei de evaluare din 27 iulie 2000.

(20) Conform procesului-verbal al comisiei de evaluare, AS Tartu Agro a prezentat documentele necesare în anunțul de participare la licitație (a se vedea considerentul 17). Oferta privind cuantumul arendei a fost de 10 000 EEK (aproximativ 639 EUR) pe an, respectiv 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). AS Tartu Agro s-a oferit, de asemenea, să plătească impozitul pe teren, în valoare de 85 000 EUR (aproximativ 5 432 EUR) și să facă investiții de până la 5 milioane EEK (aproximativ 320 000 EUR) pe an. AS Tartu Agro s-a oferit să încheie contractul de arendă pe o durată de 10 până la 25 de ani.

(21) Procesul-verbal al comisiei de evaluare arată în continuare că și al doilea ofertant, Aiu Põllumajanduse OÜ, a depus o cerere. Însă decizia consiliului de administrație al societății de a participa la licitație, precum și cardul de înregistrare ca societate cu răspundere limitată în Registrul comercial central din Estonia, lipseau din cerere. În plus, s-a considerat că planul de afaceri nu îndeplinea anumite cerințe în ceea ce privește analiza și planurile. Oferta privind cuantumul arendei a fost de 200 EUR/ha (aproximativ 12,78 EUR/ha) pe an.

(22) Din aceste motive, s-a decis excluderea ofertantului Aiu Põllumajanduse OÜ și demararea negocierilor cu AS Tartu Agro.

(23) În perspectiva negocierilor, societatea AS Tartu Agro a fost invitată să prezinte o explicație privind volumul anual de investiții, inclusiv o listă detaliată a investițiilor anuale.

2.3. **Contractul de arendă**

(24) La 16 noiembrie 2000, ministerul și AS Tartu Agro au semnat un contract de arendă pe o durată de 25 de ani.

(25) Cuantumul arendei a fost convenit pentru suma de 10 000 EEK (aproximativ 639 EUR), corespunzând sumei de 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Conform contractului de arendă, AS Tartu Agro trebuia să acopere costurile de întreținere și de îmbunătățire a parcelelor, inclusiv: (i) investiții anuale în valoare de 400 000 EEK (aproximativ 25 565 EUR, respectiv 8,28 EUR/ha) în sistemele de drenaj; (ii) cheltuieli pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului în cuantum total de 3 981 100 EEK (aproximativ 254 444 EUR), inclusiv cheltuieli precum cele pentru protecția culturilor (820 000 EEK), îngrășăminte minerale și organice (în total 3 100 000 EEK, tratarea cu var (20 000 EEK) și întreținerea marginilor drumurilor (41 000 EEK); și (iii) plata tuturor impozitelor.

(27) Contractul de arendă a fost modificat de mai multe ori în trecut (considerentele 24 și 25 din decizia de inițiere a procedurii). Cuantumul arendei a fost adaptat de trei ori: la 14 ianuarie 2005 a fost majorat la 80 000 EEK (5 113 EUR), la 21 martie 2007 a fost majorat la 250 000 EEK (15 978 EUR), iar la 12 mai 2009 a fost majorat la 416 600 EEK (26 626 EUR), 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Contractul de arendă este încă valabil.

2.4. **Raportul de expertiză**

(28) În ceea ce privește terenurile arendate, la 1 februarie 2016, autoritățile estone au transmis un raport privind rezultatul unei expertize independente privind cuantumurile arendei pentru terenurile agricole din Estonia, realizat de o companie imobiliară privată, Uus Maa Tartu büroo OÜ („raportul Uus Maa”). Raportul Uus Maa a evaluat cele 23 de parcele care fac obiectul contractului de arendă.

(29) Conform acestui raport, parcelele au o calitate medie a solului în comparație cu calitatea solului în Estonia, în general. Toate parcelele au acces direct de pe drumul public. Nu există constrângeri în ceea ce privește parcelele (de exemplu, nu există mulți stâlpi de electricitate, zone umede sau zone împădurite) care să restricționeze semnificativ capacitatea de producție agricolă.

(30) Pentru evaluare, s-a folosit abordarea comparației prețurilor de vânzare, și anume o metodă care compară o proprietate cu alte proprietăți cu caracteristici similare.

(31) Potrivit raportului Uus Maa, cuantumul arendei pentru terenurile agricole din Tartumaa a variat între 6 și 10 EUR/ha în perioada 2000-2004. Înainte ca Estonia să adere la Uniunea Europeană în 2004 și să devină disponibile subvențiile agricole, existau puține contracte de arendă pentru suprafețele cultivate. Contractele de arendă existente erau formulate cu predilecție în limbajul general, iar clauzele și condițiile nu includeau, de obicei, nuanțe specifice. Contractele erau semnate în general pe o perioadă de până la cinci ani și nu prevedeau nicio creștere anuală a cuantumului arendei. Nu se plătea nicio arendă pentru turbării, poldere și zone inundabile (cunoscute drept „alte terenuri”); acestea nu erau proprietăți dorite pe piața terenurilor arendate.

(32) În perioada 2005-2009, arenda anuală pentru terenurile agricole din Tartumaa a crescut la 10-20 EUR/ha. Contractele de arendă au început să includă clauze privind întreținerea parcelei, precum întreținerea sistemelor de drenaj. Cu toate acestea, utilizarea îngrășămintelor, tratarea cu var și întreținerea marginilor drumurilor nu erau reglementate prin contractele de arendă, deoarece, în general, activitățile sunt incluse în responsabilitățile arendașului și fac parte din activitatea sa de producție. Durata generală a contractelor de arendă a fost stabilită la cinci ani. În această perioadă, în general, contractele nu stipulau un coeficient de creștere a arendei și nu s-a plătit arendă pe alte terenuri.

(33) În perioada 2010-2014, cuantumul anual al arendei a crescut în continuare, variind între 25 și 60 EUR/ha. Contractele de arendă au început să prevadă o creștere automată anuală de 5 % din cuantumul arendei. Acestea includeau și clauze care reglementau utilizarea terenului în scopul păstrării calității solului, cum ar fi îndeplinirea cerințelor agrotehnice etc. Durata generală a contractelor de arendă a fost stabilită la cinci ani. De asemenea, a apărut o piață pentru arendarea altor terenuri, în cuantum anual de aproximativ 10 EUR/ha.

(34) În plus, raportul Uus Maa include o evaluare a celorlalte obligații, cum ar fi plata impozitelor, întreținerea și îmbunătățirea parcelelor (a se vedea considerentul 26) impuse societății AS Tartu Agro conform contractului de arendă. Potrivit raportului, contractele de arendă de la începutul anilor 2000 erau destul de rudimentare și erau exprimate în limbaj general. Acestea acopereau doar prețul și condițiile de plată și nu erau impuse obligații specifice arendașilor.

(35) Mai târziu (cu precădere începând cu anul 2005), s-a adăugat la contractele de arendă obligația arendașului de a plăti impozitul pe proprietate și alte impozite aferente arendei. Întreținerea sistemelor de drenaj și a marginilor drumurilor (întreținerea operațională) au fost incluse în contracte din motive evidente, ca obligație a arendașului în calitate de utilizator și beneficiar.

(36) Conform raportului Uus Maa, construcția unui nou sistem de drenaj reprezintă o investiție în activele proprietarului. O astfel de investiție reprezintă costuri semnificative pe lângă plata arendei și, prin urmare, este de obicei specificată separat în contractele de arendă. În perioada 2010-2011, în contractele de arendă au început să fie adăugate dispoziții privind utilizarea terenului conform destinației și comportamentul agronomic prudent. Astfel de dispoziții nu sunt formulate din punct de vedere monetar, ci folosind un limbaj general; fiecare arendaș decide cum să le pună în aplicare, în funcție de tipul culturii și de amplasarea și natura terenului dat în arendă.

(37) Raportul Uus Maa concluzionează, astfel, că nu se obișnuia să se adauge în contractele de arendă obligații precum cele impuse AS Tartu Agro, și anume dispoziții privind investițiile în sistemele de întreținere sau îmbunătățirile funciare sub forma cheltuielilor pentru protecția culturilor și/sau îngrășăminte minerale și organice, într-o formă cuantificabilă monetar. În altă ordine de idei, raportul Uus Maa nu abordează contractul de arendă dintre AS Tartu Agro și minister din punctul de vedere al duratei și al numărului de hectare arendate, limitându-se să declare că era important să se păstreze utilizarea terenului în scopul desemnat, în special în ceea ce privește fertilitatea solului, având în vedere durata mare a contractului.

(38) În cele din urmă, raportul Uus Maa concluzionează că nivelul de lichiditate a activului poate fi considerat ridicat, având în vedere amplasarea, dimensiunea și starea terenului, dar subliniază că rezultatul evaluării este de o precizie medie și că arenda reală de pe piață poate varia cu +/– 20 % față de cea menționată în raportul Uus Maa (a se vedea considerentele 29-37).

2.5. **Alte surse pentru prețurile pieței**

(39) La 17 aprilie 2019, autoritățile estone au transmis date statistice obținute de la Statistics Estonia („Biroul de Statistică”) cu privire la prețurile pieței în materie de arendă pentru terenurile agricole. Începând cu anul 2009, Biroul de Statistică publică cuantumul arendei pentru terenurile agricole. Biroul de Statistică este un organism public care colectează și publică statistici naționale, printre altele, privind arenda pe hectar din suprafața agricolă utilizată. Metodologia statistică utilizată de Biroul de Statistică privind cuantumul arendei pentru terenurile agricole se bazează pe o metodologie convenită de Eurostat ([5]). Cuantumurile arendei prezentate mai jos reprezintă medii statistice.

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

Tabel

Cuantumul arendei pentru terenuri agricole (EUR/ha)

Județ	Tipul de teren	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total în Estonia	Total teren agricol	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Arabil					43	50	55	54	60
	Pajiști permanente					30	38	38	40	47
Județul	Total teren agricol					50	56	63	61	
Tartu	Arabil					52	58	65	61	
	Pajiști permanente					39	44	45	62	

Sursa: www.stat.ee

2.6. **Motive care justifică inițierea procedurii**

(40) În decizia sa de inițiere a procedurii, Comisia nu a putut exclude posibilitatea ca măsura supusă evaluării să implice un ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE. Mai precis, Comisia și-a exprimat îndoieli cu privire la faptul că arenda plătită de AS Tartu Agro era sub prețul pieței, oferind astfel un avantaj economic societății respective.

(41) Pentru a analiza întrebarea dacă tranzacția economică realizată de un organism public conferă un avantaj omologului său, trebuie evaluat dacă tranzacția a fost realizată în conformitate cu condițiile normale de piață. În acest context, dacă închirierea sau arendarea unor active se desfășoară cu respectarea unei proceduri deschise, transparente, nediscriminatorii și necondiționate de atribuire a contractelor, în conformitate cu principiile privind achizițiile publice ([6]), se poate presupune în general că tranzacția respectivă este conformă cu condițiile de piață. În decizia de inițiere a procedurii, Comisia nu a putut concluziona că procedura de licitație a fost transparentă, nediscriminatorie sau necondiționată (a se vedea considerentul 58 din decizia de inițiere a procedurii). În plus, raportul independent Uus Maa transmis de autoritățile estone părea să indice că suma plătită ca arendă de AS Tartu Agro se situa sub prețurile pieței. Prin urmare, nu s-a putut exclude faptul că ar fi putut fi acordat un avantaj în favoarea AS Tartu Agro.

(42) În plus, avantajul părea a fi selectiv, având în vedere că terenurile date în arendă vizau o singură întreprindere, și anume AS Tartu Agro. Și celelalte elemente din articolul 107 alineatul (1) din TFUE, și anume utilizarea resurselor de stat, ajutorul acordat unei întreprinderi, denaturarea concurenței și efectul asupra schimburilor comerciale păreau să fie îndeplinite (a se vedea considerentele 43-45 și 65-67) din decizia de inițiere a procedurii].

(43) De asemenea, Comisia s-a întrebat dacă măsura ar putea fi declarată compatibilă, întrucât ajutorul de stat sub forma unei arende nejustificat de mici constituie ajutor de exploatare, deoarece reduce costurile normale de exploatare ale beneficiarului. Ajutorul de exploatare este considerat a fi, la prima vedere, incompatibil cu piața internă, în special în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE ([7]).

3. OBSERVAȚIILE ESTONIEI

(44) Estonia consideră că darea în arendă a terenurilor agricole către AS Tartu Agro nu implică existența unui ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

(45) Estonia contestă presupunerea că procedura de licitație nu ar fi fost transparentă, nediscriminatorie și necondiționată.

([6]) Hotărârea Curții de Justiție din 7 decembrie 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punctul 62; hotărârea Curții de Justiție din 3 decembrie 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punctul 20. A se vedea, de asemenea, Comunicarea interpretativă a Comisiei privind dreptul comunitar aplicabil atribuirii de contracte nereglementate sau reglementate parțial de directivele privind achizițiile publice (JO C 179, 1.8.2006, p. 2).

([7]) Cauza C-156/98, Germania/Comisia, ECLI:EU:C:2000:467, punctul 30, cauzele conexate C-71/09 P, C-73/09 P și C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere"/Comisia, ECLI:EU:C:2011:368, punctul 136 și cauza T-459/93, Siemens/Comisia, EU:T:1995:100, punctul 48.

(46) În primul rând, legislația națională, așa cum era la momentul semnării contractului, a fost respectată pe parcursul procedurii de licitație. Procesul de arendare a terenurilor deținute de stat era reglementat de Legea privind activele statului ([8]) (Riigivaraseadus) și derulat în conformitate cu Regulamentul Guvernului Republicii nr. 285 din 1 august 1995 de aprobare a normelor de acordare a utilizării activelor statului (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) („normele”).

(47) În ceea ce privește transparența și nediscriminarea, autoritățile estone explică faptul că Aiu Põllumajanduse OÜ a fost exclusă de la negocieri, deoarece nu îndeplinea cerințele prevăzute în anunțul de participare la licitație (a se vedea considerentele 21-22). Concret, cererea sa nu conținea nicio decizie a consiliului său de administrație privind participarea la licitație, nici cardul de înregistrare al societății la Registrul Comerțului, ceea ce i-ar fi demonstrat capacitatea legală. Faptul că era obligatorie prezentarea acestor documente reiese din punctele 32 și 55 din norme. Documentele sunt necesare pentru a permite autorității care organizează licitația să fie sigură că întreprinderea există în realitate și că persoana care depune oferta este autorizată să reprezinte persoana juridică.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ nu a transmis respectivele informații și, prin urmare, era obligatoriu ca ministerul să excludă societatea de la licitație, în conformitate cu punctul 33 din norme. Prin urmare, potrivit autorităților estone, nu a existat nicio discriminare și nicio lipsă de transparență în procedura de licitație.

(49) În ceea ce privește planul de afaceri, autoritățile estone explică faptul că nu existau cerințe specifice în anul 2000, dar că este normal ca un plan de afaceri să conțină părți care să descrie o idee de afaceri, resursele, previziuni financiare (inclusiv o analiză cost-beneficiu), evaluarea riscurilor etc. Scopul cerinței privind planul de afaceri era acela de a putea evalua viziunea și posibilitățile ofertantului de a utiliza terenul agricol, inclusiv depozitarea rezervelor naționale de semințe și propagarea soiurilor cu randament ridicat în conformitate cu standardele OCDE pe baza previziunilor financiare oferite.

(50) Potrivit autorităților estone, planul de afaceri al AS Tartu Agro conținea informațiile necesare pentru luarea deciziilor. Acesta stabilea obiectivele strategice ale întreprinderii și condițiile necesare pentru atingerea acestor obiective, informații despre situația financiară și personalul întreprinderii, descrieri detaliate ale proiectelor, principii de marketing, previziuni financiare și o evaluare a riscurilor.

(51) Planul de afaceri al Aiu Põllumajanduse OÜ nu conținea nicio explicație despre cum va fi pusă în aplicare viziunea întreprinderii. Raportul comitetului de evaluare prevede următoarele: „Planul de afaceri prezentat nu corespunde cerințelor; nu include nicio analiză sau planificare. Suma oferită pentru arendă este de 200 EEK/ha, dar nu se știe cum va fi garantată plata acesteia.” Prin urmare, autoritățile estone au constatat că nu există nicio certitudine că situația financiară, experiența și capacitatea societății Aiu Põllumajanduse OÜ i-ar fi permis să plătească arenda oferită pe toată durata contractului de arendă. În mod similar, nu a existat o înțelegere clară a modului în care Aiu Põllumajanduse OÜ ar fi putut garanta îndeplinirea cerințelor prevăzute în anunțul de participare la licitație.

(52) În ceea ce privește întrebarea dacă licitația era necondiționată, autoritățile estone afirmă că decizia de impunere a unei cerințe suplimentare în licitație, care prevedea continuarea activității de producție agricolă a AS Tartu Agro, nu era condiționată. Obiectivul acestei condiții din anunțul procedurii de licitație nu viza activitățile AS Tartu Agro ca societate în sine, ci era, în schimb, legat de producția sa agricolă, și anume de necesitatea și obligația de a propaga anumite soiuri de semințe cu un randament ridicat, care respectă standardele OCDE și de a le depozita pentru rezerva națională de semințe. În consecință, potrivit autorităților estone, a existat o justificare obiectivă a cerinței.

(53) În plus, potrivit autorităților estone, cerința de a propaga și depozita semințele a fost obiectivă și a permis tuturor părților interesate să participe la licitație. Nu s-a prevăzut nicio metodă specifică pentru participanții la licitație. Dimpotrivă, scopul a fost acela de a asigura că o gamă cât mai largă de întreprinderi agricole pot participa la licitație. Astfel, ministerul nu a stabilit nicio limită de timp sau de spațiu pentru îndeplinirea cerinței de a continua producția agricolă și fiecare parte interesată să participe la licitație a avut posibilitatea să decidă pe cont propriu cum să îndeplinească obligația de propagare și depozitare a soiurilor de semințe respective.

([8]) Legea privind activele statului, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Regulamentul nr. 285 al Guvernului Republicii din 1 august 1995 de aprobare a normelor de acordare a utilizării activelor statului, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Inițial, această cerință privind propagarea semințelor care îndeplinesc standardele OCDE și depozitarea acestora pentru rezerva națională de semințe a fost introdusă în baza Ordinului nr. 55 al Ministrului Agriculturii din 30 aprilie 1997. Acest ordin a impus propagarea și păstrarea semințelor de către societatea predecesoare a societății AS Tartu Agro – Ferma de stat Tartu.

(55) Pe baza informațiilor de mai sus, autoritățile estone consideră că procedura de licitație s-a desfășurat într-un mod transparent, nediscriminatoriu și necondiționat.

(56) Autoritățile estone susțin în continuare că valoarea arendei a corespuns valorii de piață, din motivele enumerate mai jos. În primul rând, calitatea terenului nu a fost luată în considerare în mod corect în decizia de inițiere a procedurii, deoarece cel puțin 12,34 % din terenurile date în arendă nu sunt adecvate pentru producția agricolă. Mai precis, un număr total de 377,92 ha reprezintă: (i) 42,4 ha teren forestier; (ii) 260,5 ha reprezintă pajiști permanente [și anume, zona inundabilă Emajõgi (pajiști naturale)]; și (iii) 75,02 ha reprezintă drumuri, poteci și șanțuri între unitățile cadastrale. Există și drumuri, poteci și șanțuri în interiorul unităților cadastrale, a căror suprafață totală nu a fost analizată.

(57) În al doilea rând, producătorii agricoli din Estonia la momentul licitației se caracterizau printr-o capacitate economică foarte scăzută. Conform informațiilor din 2001, dimensiunea medie a unei exploatații agricole era de 15,6 ha. În total, existau 24 de exploatații cu peste 2 000 ha, dintre care doar 8 erau comparabile cu obiectul licitației, având o suprafață agricolă utilizată care depășea 3 000 ha. Drept urmare, doar un număr foarte redus de producători agricoli erau interesați să arendeze peste 3 000 ha de terenuri agricole pentru a le utiliza în scopuri desemnate, erau pregătiți să își asume riscul și aveau capacitatea de a face acest lucru.

(58) În al treilea rând, lipsa unei piețe a terenurilor arendate limita, de asemenea, eventualul cuantum al arendei. La momentul semnării contractului de arendă, terenul era în general dat în folosință gratuită pentru a nu fi abandonat. Din acest motiv, ministerul trebuia să fie rezonabil și flexibil la stabilirea cerințelor.

(59) În al patrulea rând, autoritățile estone susțin că toate cheltuielile efectuate de AS Tartu Agro (astfel cum se prevede la considerentul 26) ar trebui considerate venit din chirii/arende pentru minister.

(60) În această privință, autoritățile estone subliniază că investițiile în sistemul de drenaj nu sunt opționale, ci impuse prin contractul de arendă și prin lege. În conformitate cu secțiunea 16 alineatul (1) din Legea privind îmbunătățirile funciare (Maaparandusseadus) ([10]) în vigoare la acea vreme, întreținerea unui sistem de îmbunătățiri funciare constituia o obligație pentru proprietarul terenului, care, în acest caz, era statul. Totuși, conform contractului de arendă, AS Tartu Agro avea obligația de a păstra părțile esențiale și accesorii ale terenului dat în arendă într-o condiție corespunzătoare unei bune administrări și de a le înlocui, dacă era necesar, fără a avea dreptul să solicite rambursarea de costurilor acelor investiții de către stat. Autoritățile estone susțin, în această privință, că ar fi fost în interesul oricărui investitor privat care își desfășura activitatea în orice condiții de piață să transfere aceste obligații și acest risc în sarcina arendașului.

(61) Autoritățile estone susțin, din aceste motive, că ar trebui să se considere că aceste investiții în sistemul de drenaj fac parte din veniturile din chirii/arendă ale ministerului, pe lângă arenda datorată în temeiul contractului, și ar trebui să fie luate în considerare la evaluarea conformității contractului de arendă cu condițiile pieței.

(62) În ceea ce privește cheltuielile cu întreținerea terenului și creșterea calității solului, autoritățile estone susțin că acestea erau esențiale pentru a se asigura că terenurile agricole vor rămâne utilizabile pe o perioadă îndelungată. Fără aceste cheltuieli, calitatea terenurilor agricole date în arendă și valoarea acestora din punct de vedere economic ar fi scăzut. Faptul că cheltuielile AS Tartu Agro pentru îmbunătățirea echilibrului de nutrienți din sol au dus la stabilizarea fertilității solului este confirmat de Centrul de Cercetări Agricole. Astfel, era atât rentabil, cât și necesar ca statul să încheie contractul de arendă în această formă. Obligațiile arendașului însemnau că statul nu trebuia să suporte singur costurile, ci le putea transfera societății AS Tartu Agro, pe lângă cuantumul arendei.

(63) În ceea ce privește plata impozitelor, în conformitate cu secțiunile 3 și 10 din Legea privind impozitul pe teren ([11]) (Maamaksuseadus), impozitul pe teren este plătit de proprietarul terenului sau de cel care îl utilizează. Utilizatorul terenului ar trebui să plătească impozitul dacă terenul nu a fost înregistrat din nou în conformitate cu procedura prevăzută în Legea privind reforma funciară (Maareformi seadus). În conformitate cu prevederile acelei legi, angajamentul de a plăti impozitul pe teren revine statului eston.

([10]) Legea privind îmbunătățirile funciare, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Legea privind impozitul pe teren, RT I 1996, 41, 797.

(64) Prin urmare, autoritățile estone sunt de părere că cuantumul arendei, împreună cu dimensiunea celorlalte obligații financiare, era în conformitate cu condițiile pieței, întrucât era cel puțin comparabil cu cuantumul unei arende aplicabile pentru piața în cauză, sau chiar mai ridicat.

(65) Potrivit autorităților estone, ministerul a dorit să obțină venitul maxim posibil din darea în arendă a terenului.

(66) De asemenea, autoritățile estone consideră că decizia de a semna contractul cu AS Tartu Agro după finalizarea procedurii de licitație nu a fost selectivă, întrucât societatea AS Tartu Agro a fost selectată în mod transparent, nediscriminatoriu și necondiționat. Statul a acționat logic în această procedură de selecție, cu prudența cuvenită și în conformitate cu legislația națională care era în vigoare la momentul desfășurării procedurii de licitație. În mod similar, autoritățile estone nu sunt de acord cu evaluarea Comisiei din decizia de inițiere a procedurii potrivit căreia măsura este de natură să denatureze concurența și să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre. Autoritățile estone susțin că Comisia nu a explicat impactul contractului de arendă sau modul în care acesta denaturează concurența în mod concret. Astfel, nu se poate exclude ca posibilitatea ca contractul de arendă să denatureze concurența și să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre să fie doar ipotetică.

(67) În sfârșit, autoritățile estone susțin că, chiar dacă Comisia consideră că sunt îndeplinite condițiile menționate la articolul 107 alineatul (1) din TFUE, nu pot exista pretenții cu privire la acțiuni sau tranzacții referitoare la ajutorul de stat înainte de înregistrarea plângerii, la 28 iulie 2014.

4. **OBSERVAȚIILE PĂRȚILOR INTERESATE**

Observațiile AS Tartu Agro

(68) AS Tartu Agro susține că nu a primit ajutor de stat ilegal de la guvernul eston în 2000, deoarece consideră că nu a beneficiat de niciun avantaj economic în niciun moment pe parcursul derulării contractului de arendă.

(69) Potrivit AS Tartu Agro, contractul de arendă a fost încheiat printr-o procedură de licitație competitivă, transparentă, nediscriminatorie și necondiționată, în conformitate cu legislația în vigoare la data semnării, din motivele enunțate mai jos.

(70) Documentele necesare pentru participarea la licitație erau specificate la punctul 32 din norme.

(71) În ceea ce privește caracterul necondiționat al licitației, AS Tartu Agro face trimitere la importanța asigurării că societatea avea mijloace de producție, sub formă de teren agricol, înainte de vânzarea părților sociale în 2001 (a se vedea considerentul 12). Or, nimeni nu ar fi dorit să achiziționeze acțiunile AS Tartu Agro, ceea ce înseamnă că valoarea lor ar fi scăzut la zero. În această situație, statul nu ar fi fost un investitor privat care acționează în conformitate cu principiile economiei de piață. Prin urmare, pentru a efectua vânzarea acțiunilor și pentru a obține și cel mai mare preț posibil pentru acestea, arendarea terenului trebuia combinată cu condiția de a continua activitățile agricole ale AS Tartu Agro. Potrivit societății AS Tartu Agro, această condiție a fost prevăzută în licitație într-o formă suficient de deschisă, permițând tuturor ofertanților să-și prezinte propria viziune despre modul de îndeplinire a acesteia.

(72) În plus, AS Tartu Agro explică faptul că societatea era de importanță strategică pentru guvernul eston, deoarece a fost desemnată ca centru de semințe și loc de formare și testare pentru minister. În acest context, la 13 octombrie 1997, Consiliul OCDE privind Sistemul pentru semințe a luat decizia de a include Estonia în sistemele OCDE pentru semințe, iar AS Tartu Agro a fost inclusă în sistemul OCDE de cultivare a semințelor. Prin urmare, AS Tartu Agro a jucat un rol semnificativ în calitate de centru de semințe prin asigurarea propagării semințelor certificate și prin conservarea rezervei naționale de semințe.

(73) AS Tartu Agro are și rolul de cadru de formare și testare pentru Universitatea de Științe ale Vieții din Estonia în domenii precum medicina veterinară, zootehnie, genetica animalelor, creșterea animalelor și cooperarea pentru protecția plantelor. Prin urmare, AS Tartu Agro a fost (și încă este) valoroasă pentru guvernul eston pentru punerea în aplicare a obiectivelor educaționale.

(74) Având în vedere cele de mai sus, AS Tartu Agro consideră că nu a primit niciun avantaj prin încheierea contractului de arendă.

(75) În plus, AS Tartu Agro susține că contractul de arendă îndeplinește condițiile de piață din motivele enunțate mai jos.

(76) AS Tartu Agro susține că părțile unui contract de arendă nu pot modifica contractul și nu se pot retrage în mod unilateral, chiar dacă condițiile de piață se modifică în perioada de valabilitate a contractului. Această interdicție este prevăzută în Legea privind contractele din Estonia [secțiunea 8 alineatul (2) din Legea privind obligațiile ([12])], conform căreia contractele sunt obligatorii pentru părți. Prin urmare, părțile contractului nu sunt în măsură să adapteze continuu un contract pe termen lung la condițiile pieței.

(77) AS Tartu Agro susține totodată că arenda și obligațiile suplimentare ale arendașului (a se vedea considerentele 25 și 26) sunt interconectate și inseparabile și trebuie considerate un venit din arendă efectiv combinat. Statul a acționat ca un proprietar prudent atunci când a impus obligația de a face investiții pentru a păstra valoarea terenului arendat și fertilitatea solului acestuia. Potrivit societății AS Tartu Agro, statul a făcut acest lucru pentru a asigura o creștere pe termen lung a valorii terenurilor, ceea ce arată că a acționat în conformitate cu principiul investitorului în economia de piață.

(78) În ceea ce privește investițiile anuale în sistemul de drenaj, AS Tartu Agro a investit o sumă totală de 1 458 611 EUR în îmbunătățiri funciare în primii 16 ani ai contractului, ceea ce reprezintă, în medie, o sumă de 91 163 EUR pe an. Aceasta este de 3,57 ori mai mare decât cea impusă în contractul de arendă.

(79) Obligația de a face investiții de cel puțin 400 000 EEK (25 565 EUR) pe an pentru reînnoirea (adică nu doar întreținerea) sistemelor de îmbunătățiri funciare a fost impusă arendașului într-un moment în care aceste obligații nu erau ceva obișnuit, așa cum se poate observa în raportul Uus Maa. Prin urmare, aceasta reprezenta o obligație semnificativă pentru arendaș, pe lângă plata arendei. Pentru stat, investiția respectivă a fost o obligație clar benefică și importantă și, prin urmare, legată inevitabil de cuantumul arendei.

(80) În ceea ce privește cheltuielile arendașului pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului, AS Tartu Agro susține că aceste obligații erau importante pentru stat în cazul arendării terenurilor pe o perioadă mai îndelungată. Deși îmbunătățirea fertilității solului este în interesul arendașului, de aceasta beneficiază și statul, în sensul că valoarea terenului crește, astfel cum a confirmat și Centrul de Cercetări Agricole. Pentru AS Tartu Agro, obligațiile au generat cheltuieli de 3 981 000 EEK (254 432 EUR) pe an.

(81) Potrivit AS Tartu Agro, conform datelor colectate de Rețeaua de informații contabile agricole, costurile specifice pentru producția agricolă la hectar în Estonia erau în medie de 43,42 EUR/ha în anul 2000. Pentru producătorii de lactate de dimensiuni comparabile cu AS Tartu Agro, costurile erau în medie de 28,57 EUR/ha. Cu toate acestea, în contractul de arendă, volumul costurilor de îmbunătățire a fertilității solului a fost de cel puțin 82,36 EUR/ha, ceea ce este semnificativ mai mult decât media din Estonia pentru perioada respectivă.

(82) În ceea ce privește impozitele, în conformitate cu secțiunea 8 alineatul (1) din Legea privind impozitul pe terenuri ([13]), impozitul pe teren ar trebui plătit de proprietarul terenului, cu excepția cazului în care proprietarul și arendașul au convenit altfel.

(83) În cazul de față, s-a convenit ca AS Tartu Agro să plătească impozitul pe teren și orice alte impozite legate de obiectul contractului de arendă. Potrivit AS Tartu Agro, obligația legală a proprietarului de a plăti impozitul pe teren a devenit astfel o obligație suplimentară pentru arendaș. Prin urmare, plata impozitului trebuie luată în considerare la evaluarea cuantumului arendei.

(84) În continuare, AS Tartu Agro susține că o parte importantă a terenului arendat nu poate fi utilizată pentru producția agricolă și face trimitere în această privință la raportul Uus Maa, potrivit căruia doar 2 833,596 ha din terenul respectiv constituie teren arabil. Restul reprezintă 116,58 ha pajiști naturale, 44,06 ha pădure, 0,3 ha suprafață cu trafic liniștit și 76,3348 ha – alte terenuri (de exemplu drumuri, șanțuri și terenuri scufundate). O altă suprafață de aproximativ 283 ha din terenul arabil este alcătuită din pajiști permanente, care nu pot fi utilizate pentru producția agricolă și pentru care nu se acordă sprijin agricol în favoarea AS Tartu Agro, întrucât legislația actuală impune menținerea acestora ca pajiști permanente. Prin urmare, numai 2 550,596 ha din cele 3 061,9 ha de teren arendat, respectiv 83,3 %, pot fi utilizate în scopul propus. Restul de 16,7 % nu pot fi utilizate pentru producția agricolă. AS Tartu Agro susține, din acest motiv, că arenda reală pe hectar este cu 16,7 % mai mare decât arenda stabilită prin contractul de arendă.

([12]) Legea privind obligațiile, RT I, 31 decembrie 2016, 7, disponibilă la adresa: https://www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Legea privind impozitul pe terenuri, RT I, 10 noiembrie 2016, 10, disponibilă aici: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) În plus, cuantumul net al arendei prevăzut în contractul de arendă a fost majorat de peste 100 de ori în primii 16 ani ai contractului (de la 0,21 EUR/ha la 27,24 EUR/ha), în timp ce raportul Uus Maa indică faptul că prețul pieței a crescut cu un ritm (de 10 ori) mai lent. De asemenea, AS Tartu Agro susține că nu este corect să se compare acest contract cu contracte de arendă pentru terenuri cu o dimensiune mai redusă și cu o durată mai scurtă, întrucât motivele arendașului și ale proprietarului, precum și echilibrul obligațiilor contractuale din astfel de contracte diferă semnificativ de cele din contractul de arendă contestat.

Observațiile reclamantului

(86) În ceea ce privește procedurile de licitație, reclamantul atrage atenția asupra faptului că clauzele și condițiile licitației nu au menționat nicio obligație precum plata impozitului pe teren, investiții anuale în sistemul de drenaj și cheltuieli pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului („celelalte obligații").

(87) În ceea ce privește cheltuielile aferente obligațiilor de întreținere a terenului și de îmbunătățire a calității solului, reclamantul susține că ministerul a recunoscut că nu a verificat îndeplinirea de către AS Tartu Agro a obligațiilor respective. Prin urmare, ministerul nu poate prezenta niciun document care să ateste că aceste cheltuieli nu sunt incluse în cuantumul arendei. În general, reclamantul este de părere că celelalte obligații nu ar trebui să fie luate în considerare la evaluarea cuantumului arendei.

(88) În ceea ce privește dimensiunea parcelei, reclamantul afirmă că, în baza datelor din Geoportalul Comisiei funciare, dimensiunea exactă a obiectului contractului de arendă a fost de 3 053,59 hectare în 2016. Diferența față de suprafața specificată în contractul de arendă rezultă din faptul că, în ultimii ani, ministerul a reparcelat și reînregistrat unele parcele înregistrate, dar modificările respective nu au fost încă înscrise în contractul de arendă. Dintre acestea, 2 831,55 ha sunt terenuri arabile pure (92,73 %), iar 1 033,00 ha sunt pajiști naturale administrate (3,38 %). O singură parcelă de 26,60 ha este exclusă din uzul agricol, deoarece este într-adevăr împădurită în proporție de 90 %. Reclamantul menționează că ministerul a mai acordat AS Tartu Agro un permis anual pentru cherestea pentru gestionarea acelei păduri.

(89) În plus, doar 3,02 % din obiectul contractului de arendă îl constituie „alte terenuri". Această desemnare acoperă toate drumurile de legătură și marginile drumurilor, marginile șanțurilor, marginile necultivate ale câmpurilor, spațiile verzi și grămezile de pietre pe câmpuri, podurile, digurile, canalele de evacuare a apelor pluviale, zonele mlăștinoase etc. AS Tartu Agro a permis, de asemenea, angajaților săi să utilizeze marginea unei parcele drept zonă pentru grădini private și sere. Prin urmare, suprafața totală a terenului agricol din obiectul contractului de arendă care poate fi utilizată din punct de vedere economic este de 2 934,85 ha (96,11 %). Din aceste motive, reclamantul contestă poziția ministerului, conform căreia un procent de 12 % din obiectul contractului de arendă este exclus de la utilizarea în agricultură.

(90) Mai mult, datele de pe harta web a Comisiei pentru registre și informații agricole din Estonia (ARIB) ([14]) arată că AS Tartu Agro a depus o cerere pentru sprijin din partea UE pentru o suprafață de 2 900,81 ha, reprezentând 95,00 % din obiectul contractului de arendă. Cererile vizează plățile unice pe suprafață, plăți pentru practici agricole benefice pentru climă și mediu și sprijin pentru producția ecologică.

(91) Potrivit reclamantului, AS Tartu Agro a mai beneficiat și de alte venituri suplimentare de pe urma exploatației. Informațiile pe care reclamantul le-a obținut de la minister arată că, în anii 2000-2015, AS Tartu Agro a primit permise pentru cherestea pentru aproximativ 5 000 m^3 de cherestea (mesteacăn, molid, pin, plop tremurător și anin). Datele Centrului Forestier Privat ([15]) (SA Erametsakeskus) arată că prețul de piață al cherestelei în Estonia a fluctuat în perioada 2004-2016 după cum urmează: bușteni de mesteacăn, pin și molid între 58 și 83 EUR/m^3, bușteni de anin si plop tremurător între 29 și 46 EUR/m^3, iar lemnul pentru încălzire între 16 și 31 EUR/m^3. În ultimii trei ani, Centrul național de gestionare a pădurilor ([16]) a vândut cherestea din pădurile sale la un preț mediu de 42-46 EUR/m^3. Pe baza acestor informații, reclamantul consideră că AS Tartu Agro a obținut venituri din cherestea între 210 000 și 230 000 EUR în perioada 2000-2016.

(92) În plus, reclamantul face trimitere, de asemenea, la datele de la Comisia funciară, conform cărora valorile reale ale arendei sunt mai mari decât valorile arendei menționate în raportul Uus Maa, în sensul că arenda medie pentru teren a fost de aproximativ 200 EUR/ha în județul Tartu în 2015 ([17]).

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

(93) În plus, reclamantul atrage atenția asupra faptului că, în momentul în care s-au organizat procedurile de licitație, AS Tartu Agro era o persoană juridică de drept privat deținută în totalitate de stat, iar obiectul contractului de arendă – terenul agricol – aparținea, de asemenea, statului. Ministerul a fost desemnat autoritatea responsabilă de înstrăinarea ambelor proprietăți, ceea ce înseamnă că atât 100 % din părțile sociale ale AS Tartu Agro, cât și terenurile care au constituit obiectul contractului de arendă se aflau în bilanțul ministerului. Prin urmare, ministerul a derulat, în esență, negocierile de licitație cu sine însuși. Reclamantul adaugă că planul de afaceri depus de AS Tartu Agro cu ocazia licitației arată că societatea a considerat că cel mai mare risc era legat de principalul mijloc de producție – terenul. Dacă pământul ar cădea în mâinile unui alt proprietar sau arendaș, ar fi imposibil ca societatea să își continue activitățile de producție agricolă. Potrivit reclamantului, astfel se explică motivul pentru care oferta conținea o condiție ce impunea continuarea producției agricole a AS Tartu Agro. În esență, obiectivul licitației era încheierea unui contract de arendă cu această societate.

Observațiile autorităților estone

(94) Autoritățile estone afirmă că nu sunt de acord cu niciunul dintre argumentele reclamantului.

(95) În ceea ce privește cheltuielile cu întreținerea terenului și îmbunătățirea calității solului, autoritățile estone afirmă că, contrar celor susținute de reclamant, aceste cheltuieli ar trebui adăugate la cuantumul arendei. În primul rând, autoritățile estone au respins argumentul că aceste cerințe suplimentare nu fuseseră incluse inițial în anunțul de participare la licitație. Această includere a fost intenționată, pentru a permite potențialilor ofertanți să prezinte oferte diferite pentru plata arendei.

(96) În al doilea rând, întreținerea activelor de către arendaș era impusă de Legea privind închirierea [Rendiseadus, secțiunea 10 alineatul (1)] în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă. În acest caz, terenul a necesitat investiții în anul 2000, inclusiv îmbunătățirea fertilității solului.

(97) În plus, autoritățile estone afirmă că obligațiile arendașului sunt verificate de organele administrative care operează în subordinea ministerului. De asemenea, autoritățile estone afirmă că executarea contractului de arendă nu este relevantă pentru evaluarea conținutului contractului de arendă.

(98) În ceea ce privește informațiile transmise de reclamant potrivit cărora valorile reale ale arendei sunt mai mari decât cele declarate în raportul Uus Maa, autoritățile estone afirmă că acest lucru nu este relevant. Comisia funciară a început să adune informații cu privire la contractele de arendă abia din 2005, iar contractul de arendă în cauză a fost semnat în 2000.

(99) În ceea ce privește venitul suplimentar obținut din terenuri, sub formă de vânzare a lemnului, autoritățile estone afirmă că declarația reclamantului este eronată, întrucât eliberarea de permise pentru cherestea nu poate fi echivalată cu prețurile medii de vânzare a cherestelei, iar veniturile din vânzări nu pot fi echivalate cu profitul. În plus, autoritățile estone susțin că faptul că AS Tartu Agro a avut posibilitatea să obțină venituri din vânzarea de cherestea în baza obiectului contractului de arendă este irelevant pentru stabilirea existenței ajutorului de stat.

(100) În plus, autoritățile estone explică faptul că valoarea arendei a fost mărită de mai multe ori începând cu anul 2000 și reflectă prețul pieței.

5. **EVALUARE**

5.1. **Existența ajutorului – aplicarea articolului 107 alineatul (1) din TFUE**

(101) În conformitate cu articolul 107 alineatul (1) din TFUE, „[c]u excepția derogărilor prevăzute de tratate, sunt incompatibile cu piața internă ajutoarele acordate de state sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producerii anumitor bunuri, în măsura în care acestea afectează schimburile comerciale dintre statele membre”.

(102) Prin urmare, pentru ca o măsură să fie calificată drept ajutor în sensul acestei dispoziții, este necesar să fie îndeplinite următoarele condiții cumulative: (i) măsura trebuie să fie imputabilă statului și să fie finanțată din resurse de stat; (ii) măsura trebuie să confere un avantaj beneficiarului său; (iii) acest avantaj trebuie să fie selectiv; și (iv) măsura trebuie să denatureze sau să amenințe să denatureze concurența și să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre.

Resurse de stat

(103) În sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE, statul acoperă toate organele administrației publice, de la autoritățile guvernamentale centrale la nivelul administrativ. Terenul în cauză este deținut de stat (a se vedea considerentul 14) și este dat în arendă de minister. Prin urmare, orice reducere a cuantumului arendei constituie un transfer de resurse ale statului, iar contractul de arendă este imputabil statului.

Întreprinderea

(104) Pentru a constitui ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE, măsura trebuie să ofere un avantaj unei întreprinderi. Întreprinderile sunt entități care desfășoară o activitate economică, indiferent de statutul juridic și de modul de finanțare a acestora. Faptul că AS Tartu Agro era la momentul procedurilor de licitație o societate de stat cu răspundere limitată nu are relevanță, deoarece ordinea juridică a Uniunii este neutră în ceea ce privește regimul proprietății ([18]).

(105) Activitățile economice sunt activități care constau în oferirea de produse sau servicii pe piață. Presupusul beneficiar al măsurii este AS Tartu Agro. Societatea produce și vinde produse agricole (a se vedea considerentul 10) și, prin urmare, este o întreprindere în sensul articolului 107 alineatul (1) TFUE.

Avantajul

(106) Un avantaj în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE este orice beneficiu economic pe care o întreprindere nu l-ar fi putut obține în condiții normale de piață, adică în absența intervenției statului ([19]). Pentru a constitui ajutor, măsura trebuie să ofere beneficiarului avantaje care îl scutesc de taxe care ar fi în mod normal suportate din bugetul propriu. Dacă tranzacția a fost realizată în condiții favorabile, în sensul că AS Tartu Agro plătea o arendă sub prețul pieței, societatea a primit un avantaj în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

(107) Pentru a analiza dacă tranzacția economică realizată de un organism public conferă un avantaj omologului său, trebuie evaluat dacă tranzacția a fost realizată în conformitate cu condițiile normale de piață ([20]). Instanțele Uniunii au elaborat „principiul investitorului în economia de piață” pentru a identifica prezența ajutorului de stat în cazurile de investiții publice. În mod similar, instanțele Uniunii au elaborat „testul vânzătorului privat” pentru a evalua dacă o vânzare sau o tranzacție comparabilă efectuată de un organism public implică ajutor de stat, analizând dacă un vânzător privat, în condiții normale de piață, ar fi putut obține același preț sau un preț mai bun ([21]).

(108) Dacă vânzarea și cumpărarea de active, bunuri și servicii sau alte tranzacții comparabile precum închirierea activelor sunt efectuate în urma unei proceduri de ofertare deschise, transparente, nediscriminatorii și necondiționate, în conformitate cu principiile TFUE privind achizițiile publice ([22]), se poate presupune în general că aceste tranzacții sunt conforme cu condițiile de piață, dacă s-au utilizat criteriile adecvate de selectare a cumpărătorului, a vânzătorului sau a arendașului ([23]).

(109) În decizia de inițiere a procedurii, Comisia și-a exprimat îndoielile cu privire la faptul că procedura de licitație folosită pentru arendarea terenului a fost transparentă, nediscriminatorie și necondiționată. Comisia a evaluat oferta pe baza anunțului de participare la licitație, a procesului-verbal al comisiei de evaluare și a observațiilor transmise. Ofertele depuse efectiv de ofertanți nu sunt disponibile.

(110) Procedura trebuie să fie transparentă, pentru a permite tuturor ofertanților interesați să fie informați în mod egal și adecvat în fiecare etapă a procedurii de ofertare. Accesibilitatea informațiilor, o perioadă de timp suficientă pentru ofertanții interesați și claritatea selecției și a criteriilor de selecție sunt toate elemente esențiale ale unei proceduri de selecție transparente.

([18]) Articolul 345 din TFUE prevede că „tratatele nu aduc atingere regimului proprietății în statele membre”.

([19]) Hotărârea Curții de Justiție din 11 iulie 1996, SFEI și alții, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punctul 60; hotărârea Curții de Justiție din 29 aprilie 1999, Spania/Comisia, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, punctul 41.

([20]) Hotărârea Curții de Justiție din 11 iulie 1996, SFEI și alții, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punctele 60 și 61.

([21]) Hotărârea Tribunalului din 28 februarie 2012, Land Burgenland și Austria/Comisia, cauzele conexate T-268/08 și T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Hotărârea Curții de Justiție din 7 decembrie 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punctul 62; hotărârea Curții de Justiție din 3 decembrie 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punctul 20. A se vedea, de asemenea, Comunicarea interpretativă a Comisiei privind dreptul comunitar aplicabil atribuirii de contracte nereglementate sau reglementate parțial de directivele privind achizițiile publice (JO C 179, 1.8.2006, p. 2).

([23]) Punctul 89 din Comunicarea Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene („Comunicarea privind noțiunea de ajutor de stat”) (JO C 262, 19.7.2016, p. 1).

(111) În primul rând, Comisia este de acord cu descrierea autorităților estone, conform cărora procedura de licitație s-a desfășurat în conformitate cu normele aplicabile la momentul semnării contractului (a se vedea considerentul 46). Normele au precizat ce documente trebuie depuse pentru ca un candidat să fie eligibil pentru procesul de ofertare.

(112) Documentele respective erau, conform anunțului de participare la licitație: (i) o cerere; (ii) o chitanță de plată a taxei de participare în valoare de 1 000 EEK; (iii) o ofertă privind cuantumul arendei; și (iv) un plan de afaceri (conform considerentului 17). În plus, punctul 32 al normelor specifică faptul că următoarele informații ar trebui să fie transmise odată cu oferta: 1. denumirea și sediul potențialului ofertant; 2. consimțământul pentru condițiile procedurii de licitație; 3. dovada plății în avans și a plății taxelor de înscriere; 4. cuantumul arendei scris în cifre și litere; 5. semnătura persoanei care depune oferta sau, în cazul unui reprezentant al persoanei fizice sau juridice, dovada reprezentării. Cerințele de mai sus au fost accesibile publicului prin publicarea anunțului de participare la licitație în Anunțurile oficiale și prin legea care era aplicabilă la momentul când a avut loc licitația. Prin urmare, potențialii ofertanți au avut acces egal la informațiile necesare despre criteriile de selecție.

(113) Ofertanții au avut suficient timp pentru a-și depune ofertele, deoarece au avut la dispoziție 20 de zile pentru a face acest lucru după publicarea ofertei în Anunțurile oficiale (a se vedea considerentul 16).

(114) În ceea ce privește criteriile de atribuire, punctul 19 alineatul (5) din Legea privind activele statului specifica faptul că, în cazul procedurii de licitație restrânsă, astfel cum se arată la considerentul 15, contractul este atribuit unui ofertant a cărui ofertă este considerată a fi cea mai bună dintre toate, ținând cont atât de prețul oferit, cât și de condițiile suplimentare impuse. Prin urmare, în general, candidatului care oferă cel mai mare cuantum al arendei ar trebui să i se atribuie contractul de arendă. Cu toate acestea, în oferta în cauză a existat o condiție suplimentară – ca activitatea de producție agricolă a AS Tartu Agro să continue. Astfel cum se indică la considerentele 123-130, nu este clar modul în care această condiție ar fi fost luată în considerare la evaluarea criteriilor de atribuire. Având în vedere cele de mai sus, Comisia constată că criteriile de atribuire nu au fost clare.

(115) Astfel, Comisia concluzionează că procedura de licitație nu a fost transparentă.

(116) Tratamentul nediscriminatoriu al tuturor ofertanților în toate etapele procedurii și criteriile de selecție și de atribuire obiective stabilite înaintea procesului sunt condiții indispensabile pentru a asigura conformitatea tranzacției cu condițiile pieței. Pentru a garanta egalitatea de tratament, criteriile de atribuire a contractului ar trebui să permită compararea și evaluarea ofertelor în mod obiectiv.

(117) Astfel cum se arată la considerentul 112, criteriile de selecție erau descrise în anunțul de participare la licitație și la punctul 32 din norme; prin urmare, Comisia poate concluziona că criteriile de selecție au fost specificate înainte de procedura de licitație și au fost suficient de obiective.

(118) În ceea ce privește criteriile de atribuire, în mod similar analizei de la considerentul 114, Comisia nu poate concluziona că condiția suplimentară de a continua activitatea de producție agricolă a AS Tartu Agro a fost obiectivă. Nu se descrie clar ce se așteaptă de la potențialii ofertanți și pare să se favorizeze o anumită întreprindere.

(119) În ceea ce privește excluderea unuia dintre ofertanți de la procedura de licitație, conform informațiilor transmise de autoritățile estone, excluderea societății Aiu Põllumajanduse OÜ de la licitație s-a bazat pe faptul că lipseau anumite elemente din cerere și din planul de afaceri transmis de societatea respectivă.

(120) Autoritățile estone au arătat că din norme rezultă clar că ofertanții trebuie să depună o cerere completă pentru a fi considerați ofertanți eligibili (a se vedea considerentul 112). Conform procesului-verbal al comisiei de evaluare, decizia consiliului de administrație al societății de a participa la licitație, precum și cardul de înregistrare ca societate cu răspundere limitată în Registrul comercial central din Estonia, lipseau din cererea Aiu Põllumajanduse OÜ. Prin urmare, ministerul avea obligația legală de a exclude societatea Aiu Põllumajanduse OÜ din procedura de licitație (a se vedea considerentul 48).

(121) Autoritățile estone au explicat, de asemenea, că era necesar un plan complet de afaceri pentru evaluarea viziunii și a posibilităților ofertantului de utilizare a terenului agricol. Conform raportului comitetului de evaluare, planul de afaceri prezentat de Aiu Põllumajanduse OÜ nu cuprindea nicio analiză sau planificare conform procesului-verbal al comisiei de evaluare. În plus, nu se știa cum va fi garantată plata arendei oferite (200 EEK/ha) (a se vedea considerentul 51). Având în vedere cele de mai sus, excluderea societății Aiu Põllumajanduse OÜ nu a fost discriminatorie pe baza criteriilor de selecție, deoarece decizia consiliului de administrație al societății de a participa la licitație, precum și cardul de înregistrare ca societate cu răspundere limitată în Registrul comercial central din Estonia lipseau din cerere.

(122) Cu toate acestea, în ceea ce privește procedura de licitație în general, pe baza evaluării criteriilor de atribuire de mai jos, procedura de licitație a fost discriminatorie, deoarece a garantat funcționarea viitoare a unuia dintre participanții la licitație.

(123) În ceea ce privește condiționalitatea procedurii de licitație, o ofertă este necondiționată atunci când un cumpărător potențial are, în general, libertatea de a achiziționa activele, bunurile și serviciile care urmează a fi vândute și de a le utiliza în scopuri proprii, indiferent dacă desfășoară sau nu anumite activități. În cazul în care există o condiție conform căreia cumpărătorul trebuie să își asume obligații speciale în beneficiul autorităților publice sau în interesul public general, pe care un vânzător privat nu le-ar fi solicitat – altele decât cele care decurg din dreptul intern general sau dintr-o decizie a autorităților de planificare –, oferta nu poate fi considerată necondiționată ([24]).

(124) S-a stabilit că anunțul de participare la licitație prevedea o condiție specifică ce impunea continuarea activității de producție agricolă a societății AS Tartu Agro (a se vedea considerentul 16). Potrivit autorităților estone, scopul acestei condiții nu era continuarea activităților AS Tartu Agro ca societate, ci era legat de producția sa agricolă specifică. Mai precis, ministerul a dorit să asigure propagarea unor soiuri de semințe cu randament ridicat care să respecte standardele OCDE și depozitarea rezervei naționale de semințe necesare (a se vedea considerentul 52).

(125) Potrivit autorităților estone, cerința privind propagarea și depozitarea soiurilor de semințe cu un randament ridicat era obiectivă și a permis tuturor părților interesate să participe la licitație. Nu s-a prevăzut nicio metodă specifică pentru participanții la licitație (a se vedea considerentul 53). Cu toate acestea, Comisia remarcă faptul că anunțul de participare la licitație nu a specificat că potențialul ofertant trebuia să propage și să depoziteze anumite semințe, ci doar că activitatea agricolă a unei anumite societăți – AS Tartu Agro – trebuia continuată după dobândirea terenului arendat. Aceasta reprezintă o condiționare clară.

(126) Cu toate acestea, chiar dacă condiția prevăzută în anunțul de participare la licitație s-a limitat la propagarea și depozitarea semințelor menționate mai sus, tot ar trebui să fie considerată o condiționare care se referă la activitățile AS Tartu Agro. În speță, condiția de propagare a unor anumite soiuri cu randament ridicat care respectă standardele OCDE și depozitarea acestora (în terenul arendat) nu rezultă din dreptul comun intern. Această obligație a fost impusă societății AS Tartu Agro, respectiv Fermei de Stat Tartu, în 1997 (a se vedea considerentul 54) printr-un ordin al Ministrului Agriculturii. Prin urmare, această obligație nu este legată de terenul arendat, ci de activitățile AS Tartu Agro. De asemenea, observațiile reclamantului subliniază că licitația era importantă pentru AS Tartu Agro (considerentul 93). Prin urmare, Comisia concluzionează că nici propagarea și depozitarea semințelor speciale și nici continuarea activităților agricole ale AS Tartu Agro nu rezultau din dreptul intern, ci mai degrabă aceasta din urmă reprezintă o condiție a licitației.

(127) În ceea ce privește întrebarea dacă propagarea și păstrarea semințelor specifice sau condiția de continuare a activității de producție agricolă a AS Tartu Agro ar reprezenta o decizie a unei autorități de planificare, Comisia constată că nu este cazul. În general, o autoritate de planificare elaborează și pune în aplicare un plan de dezvoltare a unei anumite zone locale, inclusiv acordarea autorizațiilor de construcție pentru parcelele de teren. Utilizarea conform destinației a terenului arendat a fost și este în continuare producția agricolă în general. În general, destinația terenului reprezintă activitățile economice precum utilizarea terenurilor în scopuri agricole, rezidențiale, industriale, comerciale. Terenurile agricole sunt definite ca o suprafață de teren care poate fi un teren arabil, sau un teren folosit pentru culturi permanente, sau pentru pășuni permanente ([25]). Autoritățile de planificare nu definesc ce culturi sau ce activități agricole se pot desfășura pe terenurile agricole. În cazul de față, condiția a fost impusă Fermei de Stat Tartu printr-un ordin al ministrului și deci nu printr-o decizie a unei autorități de planificare cu privire la terenurile arendate. În mod similar, autoritatea de planificare nu poate limita întreprinderile eligibile de la desfășurarea activității în sectorul agricol, astfel cum sugerează condiția continuării activităților agricole ale AS Tartu Agro.

(128) În plus, condiționând contractul de arendare a terenurilor de cerința privind continuarea activității de producție agricolă a unei anumite întreprinderi se limitează clar utilizarea terenului pentru potențialul ofertant. Renunțând astfel la posibilitatea de a obține cel mai mare cuantum al arendei posibil, statul nu a acționat ca un operator de pe piața privată, ci mai degrabă ca o autoritate publică motivată de considerente de politică. Un operator de pe piața privată care nu era supus acestor constrângeri ar fi putut să atragă mai multe oferte și să obțină un preț mai mare.

([24]) Punctul 94 din Comunicarea privind noțiunea de ajutor de stat.

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

(129) De asemenea, observațiile AS Tartu Agro par să confirme că condiția introdusă în anunțul de participare la licitație a fost legată de sarcina publică de a cultiva semințe care respectă standardele OCDE (a se vedea considerentele 71 și 72). Aceste observații arată, de asemenea, că condiția introdusă în anunțul de participare la licitație era relevantă pentru privatizarea AS Tartu Agro. Acest argument pare a fi susținut și de reclamant (a se vedea considerentul 93). Cu toate acestea, arendarea terenului și privatizarea AS Tartu AGRO au constituit două tranzacții separate, iar privatizarea AS Tartu Agro nu este evaluată în prezenta decizie.

(130) Având în vedere cele de mai sus, Comisia concluzionează că procedura de licitație pentru arendarea terenului a fost lipsită de transparență, discriminatorie și condiționată și, prin urmare, nu a îndeplinit condițiile necesare pentru a concluziona că tranzacția s-a desfășurat în conformitate cu condițiile de piață.

(131) În plus, trebuie evaluat dacă arendarea terenului de către minister societății AS Tartu Agro a respectat condițiile de piață pe baza expertizei din raportul Uus Maa menționat la considerentul 28 și a datelor transmise de autoritățile estone la care se face referire în considerentul 39 ([26]). Prin urmare, ar trebui analizat în primul rând dacă cuantumul arendei, care include numai chiria și nu și celelalte cheltuieli, cum ar fi impozitele pe teren și întreținerea, plătit de AS Tartu Agro, s-a situat la nivelul cuantumului mediu al arendei pentru terenurile agricole din Estonia pe întreaga perioadă a contractului de arendă. În ceea ce privește celelalte obligații ale AS Tartu Agro, acestea vor fi evaluate în etapa următoare.

(132) Pentru stabilirea nivelului pieței în ceea ce privește cuantumul arendei, Comisia va examina posibilele estimări disponibile: (i) un raport privind cuantumul arendei realizat de o companie imobiliară privată, Uus Maa (a se vedea considerentul 28); (ii) datele de la Biroul de Statistică (a se vedea considerentul 39).

(133) Comisia consideră că raportul Uus Maa furnizează estimări plauzibile, deși conservatoare, ale cuantumului arendei în județul Tartu în perioada 2000-2014. În ceea ce privește datele Biroului de Statistică, estimările pieței pentru anii 2015-2017 sunt prețurile medii ale arendei raportate și nu constituie o evaluare efectuată de experți privind cuantumul arendei pentru teren. Aceste estimări nu iau în considerare caracteristicile specifice ale terenului arendat al AS Tartu Agro.

(134) Potrivit raportului Uus Maa, cuantumul arendei pentru terenurile agricole din Tartumaa a variat între 6 și 10 EUR/ha în perioada 2000-2004 (a se vedea considerentul 31). AS Tartu Agro a plătit o arendă de 0,20 EUR/ha, care includea doar chiria și nu și celelalte cheltuieli precum impozitele și întreținerea (a se vedea considerentul 25) în anul 2000, prin urmare, arenda plătită de AS Tartu Agro a fost mai mică decât prețul pieței.

(135) Conform raportului Uus Maa, în perioada 2005-2009, arenda pentru terenurile agricole din Tartumaa a crescut la 10-20 EUR/ha (a se vedea considerentul 32). Potrivit autorităților estone, arenda plătită de AS Tartu Agro a fost majorată la 14 ianuarie 2005 la 1,66 EUR/ha, iar la 21 martie 2007 la 5,21 EUR/ha. Arenda plătită de AS Tartu Agro a fost mai mică decât prețul pieței în acea perioadă.

(136) În perioada 2010-2014, cuantumul arendei a crescut în continuare, variind între 25 și 60 EUR/ha conform raportului (a se vedea considerentul 35). Arenda plătită de AS Tartu Agro a fost majorată la 12 mai 2009 la 8,68 EUR/ha (a se vedea considerentul 25), însă se pare că a rămas mai mică decât prețul pieței și în perioada 2010-2014.

(137) Pe baza datelor transmise de autoritățile estone, în 2015 cuantumul mediu al arendei pentru terenurile agricole din Estonia a fost de 52 EUR/ha, respectiv 55 EUR/ha pentru terenuri arabile (a se vedea considerentul 39, tabelul). În județul Tartu, unde se află terenul arendat al AS Tartu Agro, arenda a fost de 63 EUR/ha și 65 EUR/ha. Conform autorităților estone, AS Tartu Agro a plătit o arendă de 26,86 EUR/ha. Prin urmare, arenda AS Tartu Agro a fost mai mică decât prețul pieței în 2015.

(138) În 2016, arenda medie pentru terenurile agricole și arabile din Estonia a fost de 52 EUR/ha și 54 EUR/ha (a se vedea considerentul 39, tabelul 1). În județul Tartu, arenda a fost de 61 EUR/ha și, respectiv, 61 EUR/ha. Conform autorităților estone, AS Tartu Agro a plătit o arendă de 27,30 EUR/ha. Prin urmare, și în 2016 arenda plătită de AS Tartu Agro a fost mai mică decât prețul pieței.

(139) În 2017, arenda medie pentru terenurile agricole și arabile din Estonia a fost de 58 EUR/ha și 60 EUR/ha (a se vedea considerentul 39, tabelul 1). Nu există date privind județul Tartu pentru anul respectiv. Conform autorităților estone, AS Tartu Agro a plătit o arendă de 27,28 EUR/ha. Prin urmare, și în 2017 arenda propriu-zisă plătită de AS Tartu Agro a fost mai mică decât prețul pieței.

(140) Pe baza acestor cifre, arenda propriu-zisă s-a situat sub prețul pieței pe toată perioada 2000-2017.

([26]) Hotărârea Tribunalului din 28 februarie 2012, Land Burgenland și Austria/Comisia, cauzele conexate T-268/08 și T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, punctul 72.

(141) Mai jos sunt menționate celelalte obligații enumerate în contract: (i) investiții anuale în sistemele de drenaj; (ii) se vor evalua cheltuielile pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului, inclusiv cheltuieli precum cele pentru protecția culturilor, îngrășămintele minerale și organice, tratarea cu var și întreținerea marginilor drumurilor; și (iii) plata tuturor impozitelor (considerentul 26).

(142) Autoritățile estone susțin că toate obligațiile arendașului menționate mai sus ar trebui să fie luate în considerare la evaluarea veniturilor din arendă.

(143) Comisia poate accepta acest argument pentru o parte din investițiile anuale în sistemul de drenaj (considerentele 36, 60 și 79). În conformitate cu articolul 16 alineatul (1) din Legea privind îmbunătățirile funciare (Maaparandusseadus) în vigoare la acea vreme, întreținerea unui sistem de îmbunătățiri funciare constituia o obligație pentru proprietarul terenului. Cu toate acestea, temeiul legal menționat mai sus se referă la întreținerea sistemului de îmbunătățiri funciare în general și nu specifică, de exemplu, cerințele minime pentru sistemele de îmbunătățiri funciare și nu reglementează investițiile în sistemele noi de drenaj. În cazul de față, potrivit ministerului, AS Tartu Agro a făcut investițiile în cuantumul stabilit în contract, fără ca statul să-i fi rambursat cheltuielile. Însă, în ceea ce privește valoarea acestor investiții, se pare că aceasta a fost propusă de AS Tartu Agro și nu impusă societății AS Tartu Agro (a se vedea considerentele 77-79). Conform procesului-verbal al comisiei de evaluare, oferta inițială a AS Tartu Agro în ceea ce privește cuantumul arendei a fost de 10 000 EEK (aproximativ 639 EUR) pe an, respectiv 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), plus plata impozitului pe teren de 85 000 EEK (aproximativ 5 432 EUR) și efectuarea unor investiții de până la 5 milioane EEK (aproximativ 320 000 EUR) pe an (a se vedea considerentul 20). După negocierile restrânse, arenda a fost stabilită la același nivel ca în oferta inițială [a se vedea considerentul 25 și celelalte obligații după cum urmează: (i) investiții anuale în valoare de 400 000 EEK (aproximativ 25 565 EUR, respectiv 8,28 EUR/ha] în sistemele de drenaj; (ii) cheltuieli cu întreținerea terenului și creșterea calității solului, în total 3 981 100 EEK (aproximativ 254 444 EUR); și (iii) plata tuturor impozitelor (a se vedea considerentul 26). În plus, AS Tartu Agro susține că a investit și mai mult în sistemul de drenaj, respectiv de 3,57 ori mai mult decât se impunea în temeiul contractului de arendă (a se vedea considerentul 78). Prin urmare, acest lucru pare să sugereze că valoarea investițiilor în sistemul de drenaj a fost propusă de AS Tartu Agro și cu siguranță nu a fost impusă de vreo lege sau exclusiv de stat, mai ales ținând cont de faptul că procedura de licitație a fost lipsită de transparență, discriminatorie și condiționată (a se vedea considerentul 130).

(144) În plus, aceste tipuri de investiții sunt investiții pe termen mai lung și nu se compară, de exemplu, cu investițiile în protecția culturilor și îngrășămintele minerale, care trebuie efectuate anual. În același timp, arendașul AS Tartu Agro a beneficiat și de astfel de investiții, care au contribuit la utilizarea mai eficientă a terenului. Comisia observă că contractul de arendă a avut o durată de 25 de ani, prin urmare, aceste investiții au fost în mare măsură în beneficiul AS Tartu Agro, care este utilizatoarea terenului. În general, drenajul terenurilor agricole aduce un plus de valoare producției și maximizează randamentul culturilor cultivate pentru producător ([27]). Acesta crește potențialul de producție, ceea ce înseamnă că solurile bine drenate maximizează ratele de creștere a culturilor. În plus, un sistem de drenaj reduce costurile variabile ale producției, deoarece solurile bine drenate au nevoie de mai puține îngrășăminte și pesticide. În plus, solurile bine drenate permit echipamentelor agricole să funcționeze într-un mod eficient, prin urmare, se reduce consumul de motorină și, în consecință, scad costurile producătorului. Cu toate acestea, Comisia recunoaște că statul a fost scutit de anumite costuri (întreținere) pe care în alte condiții ar fi trebuit să le suporte ca proprietar al terenului, beneficiind, în același timp, de o posibilă creștere a valorii terenului. Prin urmare, contrar celor constatate în decizia de inițiere a procedurii (a se vedea considerentul 61 al deciziei de inițiere a procedurii), Comisia consideră că investițiile în sistemul de drenaj ar trebui să fie luate în considerare parțial ca venituri la bugetul statului. Ținând cont de argumentele menționate mai sus, Comisia constată că adăugarea a jumătate din investiții în sistemul de drenaj la veniturile din arendă ale ministerului reprezintă o estimare prudentă a veniturilor suplimentare obținute de minister din arendă. Mai ales că beneficiile globale ale acestor investiții au favorizat în mare măsură AS Tartu Agro, iar valoarea investițiilor a depășit-o pe cea prevăzută de lege. Având în vedere cele de mai sus, jumătate din investițiile anuale ar trebui considerate ca parte a venitului din arende al ministerului.

(145) Cu toate acestea, Comisia constată că cheltuielile pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului sunt în interesul arendașului, întrucât sunt în mare parte legate de costurile factorilor de producție, precum protecția culturilor (pesticide) și îngrășămintele minerale și organice (de asemenea, a se vedea considerentul 36). În general, astfel de factori de producție sunt utilizați pentru fiecare perioadă de creștere, iar tipul lor depinde de cultură. Prin urmare, aceștia fac parte din activitatea anuală de producție a AS Tartu Agro și, în esență, sunt exclusiv în avantajul AS Tartu Agro, deoarece cresc, de exemplu, randamentele culturilor pe care societatea le cultivă. Prin urmare, Comisia nu este de acord cu argumentele autorităților estone (considerentul 62) și ale AS Tartu Agro (considerentele 80 și 81). În plus, dacă statul ar fi hotărât să folosească terenul în alte scopuri (de exemplu, construirea de case pe parcelele respective, având în vedere vecinătatea cu al doilea cel mai mare oraș din Estonia – Tartu), utilizarea

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

istorică a pesticidelor și a îngrășămintelor ar avea un impact limitat asupra valorii terenului. În plus, ținând cont de perioada lungă de închiriere, de 25 de ani, beneficiarul principal a fost utilizatoarea terenului – AS Tartu Agro. În plus, astfel cum indică reclamantul, statul nu a verificat îndeplinirea acestor obligații de către AS Tartu Agro (a se vedea considerentul 87). Ținând cont de cele de mai sus, Comisia concluzionează că cheltuielile pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului în valoare totală de aproximativ 254 444 EUR nu ar trebui să fie considerate ca făcând parte din veniturile din chirii ale statului.

(146) În general, impozitele nu constituie, ca atare, venit din chirii, deoarece sunt plătite statului de proprietarul bunurilor. Cu toate acestea, în cazul de față, AS Tartu Agro a plătit impozitele în numele proprietarului terenului (statul), după cum au argumentat autoritățile estone și AS Tartu Agro (considerentele 63 și, respectiv, 82-83) și, prin urmare, statul nu a înregistrat cheltuieli cu acest element. Prin urmare, contrar deciziei de inițiere a procedurii (a se vedea considerentul 61 al deciziei de inițiere a procedurii), valoarea impozitelor anuale pe teren plătite de AS Tartu Agro ar trebui considerată ca parte a veniturilor din arendă ale ministerului.

(147) Chiar dacă cuantumul arendei este majorat de următoarele componente descrise mai sus – jumătate din investițiile în sistemul de drenaj și impozitele plătite de AS Tartu Agro – veniturile din arendă rămân mai mici decât cuantumul arendei la nivelul pieței.

(148) Având în vedere cele de mai sus, arenda plătită de As Tartu Agro s-a situat sub prețul pieței pe toată perioada 2000-2017. În plus, având în vedere că procedura de licitație a fost lipsită de transparență, discriminatorie și condiționată, Comisia concluzionează, prin urmare, că arendarea terenului de către minister a conferit un avantaj societății AS Tartu Agro.

Selectivitatea

(149) Astfel cum a afirmat Curtea, în cazul ajutorului individual, identificarea avantajului economic este, în principiu, suficientă pentru a susține prezumția că o măsură este selectivă ([28]). Comisia nu este de acord cu argumentul autorităților estone conform cărora măsura nu a fost selectivă (considerentul 66). În această privință, măsura a conferit un avantaj exclusiv societății AS Tartu Agro, întrucât terenul public în cauză a fost închiriat doar societății respective (a se vedea considerentul 14). Această decizie a fost rezultatul unei proceduri de licitație lipsite de transparență, discriminatorii și condiționate (a se vedea considerentele 110-130). Prin urmare, condiția selectivității este îndeplinită.

Denaturarea concurenței și impactul asupra schimburilor comerciale

(150) Măsura trebuie să fie susceptibilă a denatura concurența și a afecta schimburile comerciale dintre statele membre pentru a fi considerată ajutor de stat în sensul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

(151) Potrivit jurisprudenței Curții de Justiție, simplul fapt că se consolidează competitivitatea unei întreprinderi în raport cu alte întreprinderi concurente prin oferirea unui avantaj economic pe care aceasta nu l-ar fi primit dacă și-ar fi exercitat în mod normal activitatea, arată că există riscul de denaturare a concurenței. Prin urmare, orice ajutor acordat AS Tartu Agro, sub forma unei arende reduse, ar permite societății să își intensifice sau cel puțin să își mențină activitățile ca urmare a ajutorului. Astfel, ajutorul poate limita oportunitățile altor întreprinderi.

(152) În conformitate cu jurisprudența Curții de Justiție, ajutorul acordat unei întreprinderi pare să afecteze schimburile comerciale între statele membre în care întreprinderea respectivă operează pe o piață deschisă comerțului intra-UE. Beneficiarul își desfășoară activitatea pe piața produselor lactate, a cărnii și a cerealelor (a se vedea considerentul 10) unde are loc schimbul comercial intra-UE. În 2018, valoarea exporturilor Estoniei în comerțul intracomunitar UE-28 cu produse din carne și lactate a fost de 51 de milioane EUR, respectiv de 177 de milioane EUR ([29]). Sectoarele în cauză sunt deschise concurenței la nivelul UE și, prin urmare, sunt sensibile la orice măsură în favoarea producției în unul sau mai multe state membre. Dimpotrivă, în ceea ce privește autoritățile estone (considerentul 66), Comisia constată, în lumina considerațiilor de mai sus, că măsura este de natură să denatureze concurența și să afecteze schimburile comerciale dintre statele membre.

(153) Întrucât sunt îndeplinite toate condițiile necesare ale articolului 107 alineatul (1) din TFUE, Comisia concluzionează că măsura supusă evaluării constituie ajutor de stat. Prin urmare, avantajul trebuie cuantificat.

([28]) A se vedea Hotărârea din 4 iunie 2015, Comisia/MOL, C-15/14 P, EU:C:2015:362, punctul 60.

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

Cuantificarea avantajului

(154) Ținând cont de considerentele menționate mai sus, raportul Uus Maa ar trebui utilizat pentru a stabili estimările cuantumului arendei pentru perioada 2000-2009. Potrivit raportului Uus Maa, cuantumul arendei pentru terenurile agricole din Tartumaa a variat între 6 și 10 EUR/ha în perioada 2000-2004 (a se vedea considerentul 33). Având în vedere cele de mai sus, un cuantum mediu anual al arendei (o medie simplă) bazat pe raportul Uus Maa ar trebui să fie comparat cu arenda anuală plătită de AS Tartu Agro în anii 2000-2004.

(155) În ceea ce privește perioada 2005-2009, cuantumul arendei pentru terenurile agricole din Tartumaa a crescut la 10-20 EUR/ha. În mod similar, un cuantum mediu simplu al arendei anuale bazat pe raportul Uus Maa ar trebui să fie comparat cu arenda anuală plătită de AS Tartu Agro în anii 2005-2009.

(156) În perioada 2010-2014, conform raportului Uus Maa, cuantumul arendei a variat între 25 și 60 EUR/ha. Această variație este destul de mare, prin urmare, arenda medie disponibilă (pentru terenurile agricole din Estonia), conform Biroului de Statistică, ar trebui utilizată pentru a stabili indicatorul anual al pieței (a se vedea considerentul 39 din tabelul 1). În mod similar, pentru anii 2015-2018, ar trebui utilizată arenda medie anuală (pentru terenurile agricole din Estonia), conform Biroului de Statistică.

(157) În plus, autoritățile estone susțin că cel puțin 12,34 % din terenurile arendate nu sunt adecvate pentru producția agricolă (a se vedea considerentul 56). Cu toate acestea, Comisia constată că contractul nu a specificat dacă o parte a terenului ar fi nepotrivită pentru agricultură. Partenerii contractuali ar specifica, în mod normal, particularitățile activelor din contract și ar adapta în consecință utilizarea termenilor, și anume cuantumul arendei.

(158) În plus, reclamantul a transmis informații cu privire la mărimea și utilizarea parcelelor (a se vedea considerentele 88-91). Aceste informații arată că AS Tartu Agro a solicitat sprijin agricol din partea UE și a avut posibilitatea să primească venituri suplimentare din terenuri, de exemplu prin vânzarea de cherestea (a se vedea considerentul 91). Ca exemplu de plăți ale ajutoarelor agricole, AS Tartu Agro a primit în 2010 sprijin agricol pentru 2 912,76 ha, reprezentând aproximativ 95 % din terenul arendat. Astfel, Comisia constată că terenurile nearabile puteau fi utilizate în alte moduri, chiar dacă nu toate parcelele erau terenuri arabile efectiv. De exemplu, terenurile împădurite puteau fi folosite pentru producerea de cherestea, pajiștile puteau fi folosite pentru producția de furaje și erau eligibile pentru plata ajutorului agricol de la UE, iar drumurile de acces (a se vedea considerentul 56) ofereau un acces direct valoros la parcele pentru a transporta producția (grâu, furaje etc.). Ținând cont de faptul că este dificil să se identifice indicatori fiabili ai prețului pieței pentru arendarea terenurilor împădurite, a pajiștilor și a altor terenuri, Comisia constată că numărul de hectare pentru care s-a plătit sprijinul agricol ar putea servi drept bază pentru calculul avantajului. Numărul de hectare pentru care s-a acordat sprijin agricol a reprezentat aproximativ 95 %-97 % din obiectul arendat în perioada 2004-2018.

(159) În plus, autoritățile estone susțin că doar un număr limitat de producători agricoli au fost interesați să arendeze mai mult de 3 000 ha de terenuri agricole (a se vedea considerentul 57). În acest sens, Comisia consideră că autoritățile estone ar fi putut arenda terenurile în parcele separate. Terenul era împărțit deja în 23 de parcele separate, care ar fi putut fi arendate separat. Mai mult, numărul potențialilor ofertanți eligibili a fost în continuare limitat de condiția continuării producției agricole a AS Tartu Agro.

(160) Autoritățile estone susțin, de asemenea, că lipsa unei piețe a terenurilor arendate limitează rezultatul licitației. Raportul Uus Maa sugerează că piața era instabilă, dar indică în continuare faptul că s-au semnat contracte de arendă pentru utilizarea terenurilor agricole pe termen scurt. Prin urmare, ținând cont de situația pieței, un investitor privat în economia de piață ar fi stabilit o perioadă mai scurtă de 25 de ani pentru arendarea terenului.

(161) Autoritățile estone afirmă în continuare că toate obligațiile arendașului – (i) investiții anuale în sistemul de drenaj; (ii) cheltuieli pentru întreținerea terenului și pentru creșterea calității solului; și (iii) plata impozitelor – ar trebui să fie luate în considerare la evaluarea veniturilor din chirii (a se vedea considerentul 26).

(162) Comisia poate accepta acest argument în ceea ce privește investițiile anuale în sistemul de drenaj (considerentele 36, 60 și 79 descrise la considerentele 143 și 144). Prin urmare, jumătate din valoarea investițiilor anuale, astfel cum sunt stabilite în contractul de arendă, ar trebui considerată parte a venitului din arendă. Aceasta pare a fi o estimare conservatoare bazată pe faptul că întreținerea unui sistem de îmbunătățiri funciare reprezintă obligația proprietarului terenului în conformitate cu legea (a se vedea considerentul 143 și 144); însă, având în vedere că contractul de arendă a avut o durată lungă – de 25 de ani –, de aceste investiții a beneficiat în mare măsură AS Tartu Agro, care utilizează terenul.

(163) Cu toate acestea, Comisia constată că cheltuielile pentru întreținerea terenurilor și pentru creșterea calității solului sunt în principal în interesul arendașului, întrucât sunt în mare parte legate de costurile factorilor de producție, precum protecția culturilor (pesticide) și îngrășămintele minerale și organice, astfel cum se arată la considerentul 145, și nu ar trebui să fie considerate venit din chirii pentru stat.

(164) În general, impozitele nu constituie, ca atare, venit din chirii, deoarece sunt plătite statului de proprietarul bunurilor. Cu toate acestea, în cazul de față, AS Tartu Agro a plătit impozitele pe teren în numele proprietarului (statului), astfel cum se susține în considerentul 146, prin urmare, valoarea impozitelor anuale pe teren plătite de AS Tartu Agro ar trebui să fie considerată o parte a veniturilor ministerului din chirii.

(165) Având în vedere cele de mai sus, avantajul se calculează ca diferența dintre estimările anuale ale valorii de piață pentru cuantumul arendei (a se vedea considerentele 154-156) și arenda efectivă plătită ministerului. În plus, jumătate din valoarea investițiilor anuale realizate pe care AS Tartu Agro le-a făcut în sistemul de drenaj și impozitele pe teren plătite de AS Tartu Agro în numele proprietarului terenului ar trebui adăugate la arenda efectivă, astfel cum se arată la considerentele 162-164. În ceea ce privește dimensiunea obiectului arendei, numărul de hectare pentru care s-a acordat sprijin agricol ar trebui să servească drept bază pentru a calcula avantajul (a se vedea considerentul 158).

5.2. **Calificarea măsurii ca ajutor existent sau nou**

(166) Contractul de arendă dintre Minister și AS Tartu Agro a fost încheiat în anul 2000, așadar s-a aplicat înainte de aderarea Estoniei la Uniunea Europeană. Cu toate acestea, contractul nu îndeplinește condițiile pentru a fi considerat ajutor existent, astfel cum este definit la articolul 1 litera (b) din Regulamentul (UE) 2015/1589 al Consiliului ([30]), coroborat cu anexa IV la Actul de aderare a Republicii Cehe, Estoniei, Ciprului, Letoniei, Lituaniei, Ungariei, Maltei, Poloniei, Sloveniei și Slovaciei ([31]). Conform secțiunii 4 punctul 4 din anexa IV – Agricultură, pentru a fi considerată ajutor existent, măsura de ajutor este comunicată Comisiei în termen de patru luni de la data aderării, toate celelalte ajutoare fiind considerate ajutoare noi. Deoarece nu a avut loc o astfel de comunicare, măsura actuală reprezintă un ajutor nou în sensul articolului 1 litera (c) din Regulamentul (UE) 2015/1589 începând cu anul 2000.

5.3. **Compatibilitatea ajutorului**

(167) O măsură prevăzută la articolul 107 alineatul (1) din TFUE este, în general, incompatibilă cu funcționarea pieței interne, cu excepția cazului în care poate beneficia de una dintre derogările prevăzute în TFUE. În conformitate cu articolul 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE, un ajutor poate fi considerat compatibil cu piața internă dacă se consideră că facilitează dezvoltarea anumitor activități economice sau a anumitor regiuni economice, în cazul în care acesta nu are un impact negativ asupra condițiilor schimburilor comerciale într-o măsură care contravine interesului comun. Pentru ca această derogare să fie aplicabilă, ajutorul trebuie să respecte normele relevante ale Uniunii privind ajutorul de stat.

(168) Conform Comunicării Comisiei privind stabilirea regulilor aplicabile pentru evaluarea ajutorului de stat ilegal ([32]), toate ajutoarele ilegale prevăzute la articolul 1 litera (f) din Regulamentul (UE) 2015/1589 trebuie evaluate în conformitate cu textele în vigoare la momentul acordării ajutorului.

(169) Întrucât ajutorul a fost acordat în anul 2000 iar condițiile contractului de arendă s-au schimbat de mai multe ori (a se vedea considerentul 27), această măsură trebuie examinată în lumina Orientărilor Uniunii Europene privind ajutoarele de stat în sectoarele agricol și forestier și în zonele rurale pentru perioada 2000-2006 ([33]) și a orientărilor ulterioare. Comisia consideră că această măsură nu poate fi declarată compatibilă în temeiul orientărilor aplicabile în perioada 2000-2006. Această măsură nu poate fi declarată compatibilă nici pe baza Orientărilor comunitare privind ajutoarele de stat în sectoarele agricol și forestier pentru perioada 2007-2013 ([34]) și nici pe baza Orientărilor Uniunii Europene pentru ajutoarele de stat în sectoarele agricole și forestiere și în zonele rurale pentru perioada 2014-2020 ([35]).

([30]) Regulamentul (UE) 2015/1589 al Consiliului din 13 iulie 2015 de stabilire a normelor de aplicare a articolului 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (JO L 248, 24.9.2015, p. 9).

([31]) JO L 236, 23.9.2003, p. 17.

([32]) JO C 119, 22.5.2002, p. 22.

([33]) JO C 28, 1.2.2000, p. 2.

([34]) JO C 319, 27.12.2006, p. 1.

([35]) JO C 204 of 1.7.2014, p. 1. Modificate prin avizele publicate în JO C 390 din 24.11.2015, p. 4; JO C 139, 20.4.2018, p. 3 și JO C 403, 9.11.2018, p. 10.

(170) În general, ajutorul de stat sub forma unor cuantumuri ale arendei nejustificat de mici constituie ajutor de exploatare, deoarece reduce costurile normale de exploatare ale beneficiarului. Ajutorul de exploatare este considerat a fi, la prima vedere, incompatibil cu piața internă, în special în temeiul articolului 107 alineatul (3) litera (c) din TFUE ([36]).

(171) În orice caz, nu s-a demonstrat suficient că măsura era necesară și proporțională pentru a atinge obiectivele de interes comun. Estonia nu a prezentat niciun argument privind compatibilitatea și, în orice caz, măsura în cauză trebuie considerată ajutor de exploatare. Prin urmare, Comisia nu a identificat niciun motiv pentru a declara ajutorul compatibil cu piața internă în lumina articolului 107 alineatul (3) din TFUE.

(172) Prin urmare, Comisia concluzionează că arendarea terenului către AS Tartu Agro de către minister constituie ajutor de stat și este ilegală și incompatibilă cu piața internă în temeiul articolului 107 alineatul (1) din TFUE.

6. **RECUPERARE**

(173) Având în vedere că ajutorul este ilegal și incompatibil cu piața internă, Republica Estonia ar trebui să pună capăt măsurii și să recupereze ajutorul acordat de la AS Tartu Agro, cu excepția cazului în care ajutorul a fost acordat unui proiect specific, care, la momentul acordării, a îndeplinit toate condițiile regulamentelor de exceptare pe categorii, a regulamentului *de minimis* sau a unei scheme de ajutoare aprobată de Comisie.

(174) În plus, valoarea ajutoarelor trebuie recuperată pentru a restabili situația existentă pe piață înainte de acordarea ajutorului. Articolul 17 din Regulamentul (UE) 2015/1589 prevede că prerogativele Comisiei de recuperare a ajutorului sunt supuse unui termen de prescripție de 10 ani („termen de prescripție"). Termenul de prescripție începe în ziua în care ajutorul ilegal este acordat beneficiarului. În contextul măsurii în cauză, contractul de arendare a terenurilor agricole a fost semnat între minister și AS Tartu Agro la 16 noiembrie 2000 (a se vedea considerentul 24).

(175) Cu toate acestea, articolul 17 din Regulamentul (UE) 2015/1589 specifică faptul că orice acțiune întreprinsă de Comisie sau de un stat membru, la cererea Comisiei, cu privire la ajutorul ilegal, întrerupe termenul de prescripție. În acest context, Comisia a contactat autoritățile estone în legătură cu această măsură pentru prima dată la 14 august 2014. În speță, după ce a primit plângerea la 24 iulie 2014, Comisia a transmis plângerea către autoritățile estone și le-a invitat să prezinte informații și să comenteze afirmațiile formulate de reclamant (a se vedea considerentul 1). Prin urmare, termenul de prescripție a fost întrerupt prin acțiunile întreprinse de Comisie la data respectivă.

(176) Așadar, ajutorul primit de AS Tartu Agro ar trebui recuperat începând cu 14 august 2004. Suma care trebuie recuperată ar trebui calculată astfel cum se arată în considerentele 154-165. Suma este purtătoare de dobândă, calculată în conformitate cu articolul 9 din Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei ([37]), începând de la 14 august 2004 și până la recuperarea completă.

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Ajutorul de stat constând în arendarea unor terenuri agricole în schimbul unei arende situate sub prețul pieței a fost acordat ilegal de Estonia în favoarea societății AS Tartu Agro, cu încălcarea articolului 108 alineatul (3) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene.

Articolul 2

Ajutorul nu constituie ajutor de stat dacă, la momentul acordării, a îndeplinit condițiile prevăzute la articolul 2 din Regulamentul (CE) nr. 994/98 al Consiliului ([38]), care era aplicabil la momentul acordării ajutorului.

([36]) Cauza C-156/98, Germania/Comisia, EU:C:2000:467, punctul 30, cauzele conexate C-71/09 P, C-73/09 P și C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere"/Comisia, ECLI:EU:C:2011:368, punctul 136 și cauza T-459/93, Siemens/Comisia, EU:T:1995:100, punctul 48.

([37]) Regulamentul (CE) nr. 794/2004 al Comisiei din 21 aprilie 2004 de punere în aplicare a Regulamentului (CE) nr. 659/1999 al Consiliului de stabilire a normelor de aplicare a articolului 93 din Tratatul CE (JO L 140, 30.4.2004, p. 1).

([38]) Regulamentul (CE) nr. 994/98 al Consiliului din 7 mai 1998 privind aplicarea articolelor 107 și 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene anumitor categorii de ajutoare de stat orizontale (JO L 142, 14.5.1998, p. 1).

Articolul 3

Ajutorul individual acordat prin măsura menționată la articolul 1, care, la momentul acordării, a îndeplinit condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) nr. 702/2014 al Comisiei ([39]) sau de orice altă schemă de ajutoare aprobată, este compatibil cu piața internă până la intensitatea maximă a ajutoarelor aplicabilă acestei categorii de ajutoare.

Articolul 4

(1) Republica Estonia va recupera ajutorul menționat la articolul 1 de la AS Tartu Agro.

(2) Sumele care urmează să fie recuperate sunt purtătoare de dobândă de la data la care au fost puse la dispoziția AS Tartu Agro și până la data recuperării lor efective.

(3) Dobânda aferentă sumei de recuperat este o dobândă compusă, care se calculează în conformitate cu capitolul V din Regulamentul (CE) nr. 794/2004 și cu Regulamentul (CE) nr. 271/2008 al Comisiei ([40]) de modificare a Regulamentului (CE) nr. 794/2004.

Articolul 5

(1) Recuperarea ajutorului acordat prin schemele menționate la articolul 1 este imediată și efectivă.

(2) Republica Estonia se asigură că prezenta decizie este pusă în aplicare în termen de patru luni de la comunicarea sa.

Articolul 6

(1) În termen de două luni de la notificarea prezentei decizii, Republica Estonia transmite următoarele informații:

suma totală (capitalul și dobânzile) care trebuie recuperată de la AS Tartu Agro, beneficiara ajutorului, și nu este reglementată în conformitate cu regula *de minimis*, cu Regulamentul (UE) nr. 702/2014 sau cu orice altă schemă de ajutor aprobată.

(2) Republica Estonia informează Comisia cu privire la derularea măsurilor naționale adoptate pentru punerea în aplicare a prezentei decizii, până la recuperarea integrală a ajutorului menționat la articolul 1. La solicitarea Comisiei, Estonia transmite imediat informații privind măsurile deja adoptate și cele planificate pentru respectarea prezentei decizii.

Articolul 7

Prezenta decizie se adresează Republicii Estonia.

Adoptată la Bruxelles, 24 ianuarie 2020.

Pentru Comisie
Margrethe VESTAGER
Vicepreședinte executiv

([39]) Regulamentul (UE) nr. 702/2014 al Comisiei din 25 iunie 2014 de declarare a anumitor categorii de ajutoare în sectoarele agricol și forestier și în zonele rurale ca fiind compatibile cu piața internă, în aplicarea articolelor 107 și 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (JO L 193, 1.7.2014, p. 1).

([40]) Regulamentul (CE) nr. 271/2008 al Comisiei din 30 ianuarie 2008 de modificare a Regulamentului (CE) nr. 794/2004 de punere în aplicare a Regulamentului (CE) nr. 659/1999 al Consiliului de stabilire a normelor de aplicare a articolului 93 din Tratatul CE (JO L 82, 25.3.2008, p. 1).