SKLEPI

SKLEP KOMISIJE (EU) 2021/104

z dne 24. januarja 2020

o domnevni nezakoniti pomoči SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP), odobreni podjetju AS Tartu Agro

(notificirano pod dokumentarno številko C(2020) 252)

(Besedilo v estonskem jeziku je edino verodostojno)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti prvega pododstavka člena 108(2) Pogodbe,

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

po pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu s prvim pododstavkom člena 108(2) PDEU ([1]),

ob upoštevanju naslednjega:

1. **POSTOPEK**

(1) Komisija se je 27. februarja 2017 odločila, da bo začela postopek iz člena 108(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: PDEU) v zgoraj navedeni zadevi (v nadaljnjem besedilu: sklep o začetku postopka). Sklep o začetku postopka je temeljil na pritožbi, ki jo je pritožnik z dopisom, predloženim Komisiji 24. julija 2014, ki ga je Komisija registrirala 28. julija 2014, vložil zoper domnevno nezakonito državno pomoč ministrstva za podeželje (pred tem estonsko ministrstvo za kmetijstvo) (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), dodeljeno družbi AS Tartu Agro (v nadaljnjem besedilu: AS Tartu Agro). Komisija je 14. avgusta 2014 pritožbo posredovala estonskim organom in jih pozvala, naj predložijo informacije in pripombe v zvezi z domnevami pritožnika. Estonski organi so zahtevane informacije predložili 3. oktobra 2014.

(2) Sklep Komisije o začetku postopka je bil objavljen v *Uradnem listu Evropske unije* ([2]). Komisija je vse zainteresirane strani pozvala, naj predložijo svoje pripombe.

(3) Estonski organi so svoje pripombe predložili 21. aprila 2017.

(4) Komisija je prejela dva sklopa pripomb zainteresiranih strani, ki ju je estonskim organom posredovala 10. maja 2017 (pripombe pritožnika) oziroma 12. maja 2017 (pripombe družbe AS Tartu Agro). Estonski organi so svoje pripombe v zvezi z dopisom pritožnika poslali 28. junija 2018.

(5) Pritožnik je 11. junija 2017 predložil dodatne pripombe v petih prilogah. Ker treh prilog ni bilo mogoče odpreti, jih je pritožnik znova poslal 19. junija 2017. Te pripombe so bile posredovane estonskim organom 3. julija 2017. Estonski organi so svoje pripombe predložili 21. julija 2017.

([1]) Poziv k predložitvi pripomb na podlagi člena 108(2) PDEU, Državna pomoč SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) – Domnevna nezakonita pomoč družbi AS Tartu Agro (UL C 103, 1.4.2017, str. 4).

([2]) Glej opombo 1.

(6) Družba AS Tartu Agro je Komisiji 30. avgusta 2017 poslala dopis, na katerega je odgovor prejela v dopisu z dne 11. septembra 2017.

(7) Pritožnik je službam Komisije poslal dopise 9. januarja 2018, 30. januarja 2019 in 14. julija 2019, službe Komisije pa so odgovorile z dopisi z dne 7. februarja 2018, 1. marca 2019 in 17. julija 2019.

(8) Z estonskimi organi je 7. februarja 2019 potekala telekonferenca.

(9) Komisija je 15. februarja 2019 estonskim organom poslala zahtevo za dodatne informacije, estonski organi pa so odgovorili z dopisom z dne 17. aprila 2019.

2. **OPIS**

2.1 **Upravičenec**

(10) Družba AS Tartu Agro (v nadaljnjem besedilu: AS Tartu Agro, prvotno državno kmetijsko gospodarstvo okrožja Tartu) je zdaj zasebna delniška družba, ki se ukvarja s proizvodnjo mleka, mesa in žit. Prihodki od prodaje so leta 2017 znašali *[… (*)]* milijonov EUR. Leta 2017 je bilo proizvedenih *[…]* ton mleka (kar je k prihodkom od prodaje prispevalo *[…]* oziroma *[…]* milijonov EUR). Celotna proizvodnja govejega mesa je leta 2017 znašala *[…]* ton. Proizvodnja žit je znašala *[…]* ton. Družba AS Tartu Agro je imela leta 2017 126 zaposlenih. Čisti prihodki družbe AS Tartu Agro so leta 2017 znašali 1,1 milijona EUR.

(11) Družba AS Tartu Agro je naslednica državnega kmetijskega gospodarstva, ustanovljenega leta 1992 z odločbo estonskega Vrhovnega sveta ([3]) za pridelavo semen in izvajanje raziskav, povezanih z živino. Državno kmetijsko gospodarstvo je bilo leta 1997 preoblikovano v državno delniško družbo AS Tartu Agro.

(12) Država se je avgusta 2001 odločila prodati delnice v družbi AS Tartu Agro. Družba AS Tartu Agro je bila 2. oktobra 2001 prodana družbi OÜ Tartland po omejenem razpisnem postopku.

2.2 **Ukrep**

(13) Pritožnik trdi, da je ministrstvo družbi AS Tartu Agro dodelilo nezakonito državno pomoč z oddajanjem kmetijskih zemljišč v okrožju Tartu v najem po cenah, nižjih od tržne cene, od leta 2000 (v nadaljnjem besedilu: ukrep).

(14) Ministrstvo in družba AS Tartu Agro sta 16. novembra 2000 sklenila pogodbo o zakupu nekaterih parcel kmetijskih zemljišč (uvodna izjava 8 sklepa o začetku postopka). Skupna velikost parcel v občini Tähtvere, ki je v okrožju Tartu, je znašala 3 089,17 hektara. Lastnik zemljišč je Republika Estonija. Družba OÜ Tartland je prevzela pogodbo o zakupu leta 2001, ko je kupila družbo AS Tartu Agro.

(15) Odločitev o sklenitvi pogodbe o zakupu z družbo AS Tartu Agro je temeljila na rezultatih omejenega razpisnega postopka. V tem postopku je bilo treba na podlagi razpisnih pogojev iz uradnega obvestila o razpisu (v nadaljnjem besedilu: obvestilo o razpisu) določiti ožji seznam kandidatov, izbranih v predizboru. Kandidati, izbrani v predizboru, so se nato lahko pogajali o dodatnih pogojih v pogodbi o zakupu (v nadaljnjem besedilu: omejena pogajanja).

(16) Na zahtevo ministrstva je bil razpis objavljen v uradnih obvestilih 6. julija 2000. Predmet zakupa so bila kmetijska zemljišča iz uvodne izjave 14. V obvestilu o razpisu je bil določen pogoj, da se dejavnost kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba AS Tartu Agro, nadaljuje. Rok za oddajo ponudb je bil 26. julij 2000.

(17) V obvestilu o razpisu je bilo določeno, da morajo udeleženci predložiti (i) vlogo, (ii) račun, ki potrjuje plačilo pristojbine za sodelovanje v višini 1 000 estonskih kron (EEK), (iii) ponudbo najemnine in (iv) poslovni načrt (v nadaljnjem besedilu: razpisni pogoji).

(18) Ponudbo sta oddali dve družbi: AS Tartu Agro in Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Odločitev o upravičenih kandidatih za omejena pogajanja je bila sprejeta 27. julija 2000. Ocenjevalni odbor je ocenil oddani ponudbi in pripravil zapisnik v zvezi z rezultatom ocene. Po navedbah iz zapisnika ([4]) je bilo odločeno, da se pogajanja začnejo z družbo AS Tartu Agro, drugega ponudnika, tj. družbo Aiu Põllumajanduse OÜ, pa se izključi iz pogajanj.

(*) Zaupne informacije

([3]) Odločba Vrhovnega sveta Republike Estonije, RT 1992, 36, 475.

([4]) Zapisnik ocenjevalnega odbora z dne 27. julija 2000.

(20) Po navedbah iz zapisnika ocenjevalnega odbora je družba AS Tartu Agro predložila potrebne dokumente v skladu z obvestilom o razpisu (glej uvodno izjavo 17). Ponujena najemnina je znašala 10 000 EEK (približno 639 EUR) na leto oziroma 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). Družba AS Tartu Agro je ponudila tudi, da bo plačala zemljiški davek v višini 85 000 EEK (približno 5 432 EUR) in izvedla naložbe v višini največ 5 milijonov EEK (približno 320 000 EUR) na leto. Družba AS Tartu Agro je ponudila sklenitev pogodbe o zakupu za obdobje 10–25 let.

(21) Iz zapisnika ocenjevalnega odbora je razvidno še, da je vlogo predložil tudi drugi ponudnik, tj. družba Aiu Põllumajanduse OÜ. Vendar vloga ni vključevala odločitve odbora družbe o sodelovanju pri razpisu, niti potrdila o registraciji družbe kot zasebne delniške družbe v estonskem osrednjem poslovnem registru. Poleg tega se je štelo, da poslovni načrt ne izpolnjuje nekaterih zahtev v zvezi z analizo in načrti. Ponujena najemnina je znašala 200 EEK/ha (približno 12,78 EUR/ha) na leto.

(22) Na podlagi teh razlogov je bilo sklenjeno, da se družbo Aiu Põllumajanduse OÜ izključi, pogajanja pa začnejo z družbo AS Tartu Agro.

(23) Družba AS Tartu Agro je morala zaradi pogajanj predložiti pojasnilo obsega letnih naložb, vključno s podrobnim seznamom letnih naložb.

2.3 **Pogodba o zakupu**

(24) Ministrstvo in družba AS Tartu Agro sta 16. novembra 2000 podpisala pogodbo o zakupu za obdobje 25 let.

(25) Dogovorjena najemnina je znašala 10 000 EEK (približno 639 EUR) oziroma 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) V skladu s pogodbo o zakupu je morala družba AS Tartu Agro kriti stroške vzdrževanja in izboljševanja parcel, vključno z (i) letnimi naložbami v osuševalne sisteme v višini 400 000 EEK (približno 25 565 EUR oziroma 8,28 EUR/ha); (ii) odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal v skupnem znesku 3 981 100 EEK (približno 254 444 EUR), vključno z odhodki, kot so odhodki za fitofarmacevtska sredstva (820 000 EEK), mineralna in organska gnojila (skupaj 3 100 000 EEK), apnenje (20 000 EEK) in vzdrževanje obcestnih površin (41 000 EEK), ter (iii) plačilom vseh davkov.

(27) Pogodba o zakupu je bila v preteklosti večkrat spremenjena (uvodni izjavi 24 in 25 sklepa o začetku postopka). Najemnina je bila spremenjena trikrat: 14. januarja 2005 je bila zvišana na 80 000 EEK (5 113 EUR), 21. marca 2007 na 250 000 EEK (15 978 EUR), 12. maja 2009 pa na 416 600 EEK (26 626 EUR) oziroma 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Pogodba o zakupu je še vedno veljavna.

2.4 **Strokovno poročilo**

(28) V zvezi z zemljišči v najemu so estonski organi 1. februarja 2016 predložili poročilo o rezultatu neodvisne strokovne ocene najemnin za kmetijska zemljišča v Estoniji, ki ga je pripravila zasebna nepremičninska družba Uus Maa Tartu büroo OÜ (v nadaljnjem besedilu: poročilo družbe Uus Maa). V poročilu družbe Uus Maa je bilo ocenjenih 23 parcel, ki so predmet pogodbe o zakupu.

(29) Glede na poročilo je povprečna kakovost tal na teh parcelah primerljiva s kakovostjo tal v Estoniji na splošno. Vse parcele so neposredno dostopne z javne ceste. Na parcelah ni omejitev (npr. številnih električnih drogov, mokrih površin ali gozdnatih površin), ki bi znatno ovirale zmogljivost kmetijske proizvodnje.

(30) Pri oceni iz poročila je bil uporabljen pristop primerjave prodaj, tj. metoda, pri kateri se posamezna nepremičnina primerja z drugimi nepremičninami s podobnimi lastnostmi.

(31) Po podatkih poročila družbe Uus Maa je najemnina za kmetijska zemljišča v okrožju Tartu v obdobju 2000–2004 znašala 6–10 EUR/ha. Do pridružitve Estonije Evropski uniji leta 2004 in začetka razpoložljivosti kmetijskih subvencij je bilo sklenjenih nekaj pogodb o zakupu za obdelovalna zemljišča. Obstoječe pogodbe o zakupu so bile večinoma napisane v splošnem jeziku, pogoji pa praviloma niso vključevali posameznih podrobnosti. Pogodbe so se običajno sklepale za največ pet let in niso določale letnega zvišanja najemnine. Za šotišča, polderje in poplavna območja (opredeljena kot „druga zemljišča“) se najemnina ni plačevala, saj to niso bila zemljišča, namenjena za trg nepremičnin za zakup.

(32) V obdobju 2005–2009 se je letna najemnina za kmetijska zemljišča v okrožju Tartu zvišala na 10–20 EUR/ha. V pogodbe o zakupu so se začele vključevati klavzule v zvezi z vzdrževanjem parcel, kot je vzdrževanje osuševalnih sistemov. Uporabe gnojil, apnenja in vzdrževanja obcestnih površin pa niso urejale pogodbe o zakupu, saj je za te dejavnosti na splošno odgovoren zakupnik in so del njegove proizvodne dejavnosti. Na splošno je bilo trajanje pogodb o zakupu določeno na pet let. Pogodbe običajno niso določale koeficienta za zvišanje najemnine v tem obdobju, za druga zemljišča pa se ni plačevala najemnina.

(33) V obdobju 2010–2014 so se letne najemnine znova zvišale in so znašale 25–60 EUR/ha. V pogodbah o zakupu se je začelo določati samodejno letno zvišanje, ki je znašalo 5 % najemnine. Poleg tega so pogodbe vključevale klavzule, ki so urejale rabo zemljišč, da bi se ohranila kakovost tal, na primer z izpolnjevanjem agrotehničnih zahtev itd. Na splošno je bilo trajanje pogodb o zakupu določeno na pet let. Oblikoval se je tudi trg za zakup drugih zemljišč, za katera je letna najemnina znašala približno 10 EUR/ha.

(34) Poročilo družbe Uus Maa vključuje tudi oceno drugih obveznosti, naloženih družbi AS Tartu Agro v skladu s pogodbo o zakupu, kot so plačilo davkov ter vzdrževanje in izboljševanje parcel (glej uvodno izjavo 26). Po navedbah iz poročila so bile pogodbe o zakupu v prvih letih po letu 2000 precej osnovne in napisane v splošnem jeziku. Določale so samo ceno in plačilne pogoje, ne pa tudi specifičnih obveznosti zakupnikov.

(35) Pozneje (predvsem po letu 2005) se je vanje vključila obveznost zakupnika, da plača davek na nepremičnine in druge davke, povezane z najemnino. Iz očitnih razlogov je bilo vzdrževanje osuševalnih sistemov in obcestnih površin (tekoča vzdrževalna dela) vključeno v pogodbe kot obveznost zakupnika kot uporabnika in upravičenca.

(36) Po navedbah iz poročila družbe Uus Maa izgradnja novega osuševalnega sistema pomeni naložbo v sredstva lastnika. Taka naložbe pomeni precejšnje stroške poleg najemnine, zato je v pogodbah o zakupu običajno določena ločeno. V letih 2010 in 2011 so se začele v pogodbe o zakupu dodajati določbe o predvideni uporabi zemljišč in agronomsko skrbnem ravnanju. Take določbe niso ubesedene v denarnem smislu, ampak v splošnem jeziku, pri čemer se posamezni zakupnik odloči, kako jih bo izvajal glede na kmetijsko rastlino, ki se prideluje, ter lokacijo in naravo zemljišča v zakupu.

(37) V poročilu družbe Uus Maa je torej sklenjeno, da vključevanje obveznosti, kot so tiste, ki so bile naložene družbi AS Tartu Agro z določbami o naložbah v sisteme za vzdrževanje ali izboljšavah zemljišč, ki so vključevale znesek odhodkov za fitofarmacevtska sredstva in/ali mineralna in organska gnojila, v pogodbe o zakupu, in to v denarno izmerljivi obliki, ni bilo običajno. V poročilu družbe Uus Maa je v zvezi s pogodbo o zakupu, sklenjeno med družbo AS Tartu Agro in ministrstvom, navedeno, da je bilo glede na dolgotrajnost pogodbe pomembno, da se ohrani raba zemljišča za predvideni namen, zlasti v zvezi z rodovitnostjo tal, sicer pa poročilo ne obravnava pogodbe o zakupu v smislu trajanja in števila hektarjev, oddanih v zakup.

(38) Nazadnje, v poročilu družbe Uus Maa je sklenjeno, da se lahko ob upoštevanju lokacije, velikosti in stanja zemljišča šteje, da je likvidnost sredstva visoka, hkrati pa je v poročilu poudarjeno, da je rezultat ocene srednje točen in da se lahko dejanska tržna najemnina razlikuje od tiste iz poročila družbe Uus Maa za +/–20 % (glej uvodne izjave 29 do 37).

2.5 **Drugi viri tržnih cen**

(39) Estonski organi so 17. aprila 2019 predložili statistične podatke estonskega statističnega urada o tržnih cenah za najem kmetijskih zemljišč. Statistični urad objavlja najemnine kmetijskih zemljišč od leta 2009. Statistični urad je javni organ, ki zbira in objavlja nacionalne statistike, med drugim najemnine za hektar kmetijske površine v uporabi. Statistična metodologija, ki jo statistični urad uporablja za najemnine kmetijskih zemljišč, temelji na metodologiji, o kateri se je dogovoril Eurostat ([5]). Najemnine, predstavljene v nadaljevanju, pomenijo statistična povprečja.

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

Preglednica 1

Najemnina za kmetijska zemljišča (EUR/ha)

Okrožje	Vrsta zemljišča	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Celotna Estonija	Kmetijska skupaj	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Orna					43	50	55	54	60
	Trajno travinje					30	38	38	40	47
Okrožje	Kmetijska skupaj					50	56	63	61	
Tartu	Orna					52	58	65	61	
	Trajno travinje					39	44	45	62	

Vir: www.stat.ee

2.6 **Razlogi za začetek postopka**

(40) Komisija v svojem sklepu o začetku postopka ni mogla izključiti, da ukrep, ki se ocenjuje, morda vključuje državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU. Natančneje, izrazila je dvome, ali je najemnina, ki jo plačuje družba AS Tartu Agro, nižja od tržne cene, s čimer se navedenemu podjetju zagotavlja gospodarska prednost.

(41) Za preučitev, ali gospodarska transakcija, ki jo je izvedel javni organ, daje prednost sopogodbenici, je treba oceniti, ali je bila transakcija izvedena v skladu z običajnimi tržnimi pogoji. Če zakup sredstev v tem okviru sledi odprtemu, preglednemu, nediskriminatornemu in brezpogojnemu razpisnemu postopku v skladu z načeli javnega naročanja ([6]), se lahko na splošno domneva, da je v skladu s tržnimi pogoji. Komisija v sklepu o začetku postopka ni mogla skleniti, da je bil razpisni postopek pregleden, nediskriminatoren ali brezpogojen (glej uvodno izjavo 58 sklepa o začetku postopka). Poleg tega se je zdelo, da neodvisno poročilo družbe Uus Maa, ki so ga predložili estonski organi, nakazuje, da je najemnina, ki jo plačuje družba AS Tartu Agro, nižja od tržnih cen. Zato ni bilo mogoče izključiti, da je bila družbi AS Tartu Agro morda zagotovljena prednost.

(42) Poleg tega se je zdelo, da je prednost selektivna, saj je zadevna zemljišča zakupilo eno samo podjetje, tj. družba AS Tartu Agro. Izpolnjeni naj bi bili tudi drugi pogoji iz člena 107(1) PDEU, in sicer uporaba državnih sredstev, pomoč podjetju, izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino (glej uvodne izjave 43 do 45 in 65 do 67 sklepa o začetku postopka).

(43) Komisija je izrazila tudi dvome, ali bi bilo mogoče ukrep razglasiti za združljivega, saj državna pomoč v obliki neupravičeno nizkih najemnin zemljišč pomeni pomoč za tekoče poslovanje, zaradi katere ima upravičenec nižje običajne operativne stroške. Šteje se, da je pomoč za tekoče poslovanje na prvi pogled nezdružljiva z notranjim trgom, zlasti na podlagi člena 107(3)(c) PDEU ([7]).

3. **PRIPOMBE ESTONIJE**

(44) Estonija meni, da oddaja kmetijskih zemljišč v zakup družbi AS Tartu Agro ne vključuje državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU.

(45) Estonija izpodbija domnevo, da razpisni postopek morda ni bil pregleden, nediskriminatoren in brezpogojen.

([6]) Sodbi Sodišča z dne 7. decembra 2000 v zadevi C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, točka 62, in z dne 3. decembra 2001 v zadevi C-59/00, Bent Mousten Vestergaard, ECLI:EU:C:2001:654, točka 20. Glej tudi Razlagalno sporočilo Komisije o zakonodaji Skupnosti, ki velja za oddajo javnih naročil, ki niso zajeta ali so samo delno zajeta v direktivah o javnih naročilih (UL C 179, 1.8.2006, str. 2).

([7]) Zadeva C-156/98, Nemčija proti Komisiji, ECLI:EU:C:2000:467, točka 30, združene zadeve C-71/09 P, C-73/09 P in C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ proti Komisiji, ECLI:EU:C:2011:368, točka 136, in zadeva T-459/93, Siemens proti Komisiji, ECLI:EU:T:1995:100, točka 48.

(46) Prvič, med razpisnim postopkom se je upoštevalo nacionalno pravo, ki je veljalo ob podpisu pogodbe. Postopek oddaje zemljišč v državni lasti v zakup je urejal zakon o državnem premoženju ([8]) (*Riigivaraseadus*), izveden pa je bil v skladu z vladno uredbo št. 285 z dne 1. avgusta 1995 o potrditvi predpisov za odobritev uporabe državnega premoženja (*Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine*) ([9]) (v nadaljnjem besedilu: predpisi).

(47) V zvezi s preglednostjo in nediskriminacijo estonski organi pojasnjujejo, da je bila družba Aiu Põllumajanduse OÜ izključena iz pogajanj, ker ni izpolnjevala zahtev iz obvestila o razpisu (glej uvodni izjavi 21 in 22). Natančneje, vloga družbe ni vključevala odločitve odbora družbe o sodelovanju pri razpisu, niti potrdila o registraciji družbe v poslovnem registru, ki bi dokazovalo njeno pravno sposobnost. Dejstvo, da je bila predložitev teh dokumentov obvezna, je bilo jasno razvidno iz odstavkov 32 in 55 predpisov. Dokumenti so potrebni za to, da se lahko organ, ki izvaja razpis, prepriča, da podjetje dejansko obstaja in da je oseba, ki predloži ponudbo, pooblaščena za zastopanje pravnega subjekta.

(48) Družba Aiu Põllumajanduse OÜ navedenih informacij ni predložila, zato jo je moralo ministrstvo v skladu z odstavkom 33 predpisov izključiti iz razpisnega postopka. Estonski organi trdijo, da zato pri razpisnem postopku ni bilo diskriminacije niti pomanjkanja preglednosti.

(49) V zvezi s poslovnim načrtom estonski organi pojasnjujejo, da leta 2000 ni bilo specifičnih zahtev v zvezi s tem, vendar je običajno, da poslovni načrt vključuje opis poslovne zamisli, vire, finančne napovedi (vključno z analizo stroškov in koristi), oceno tveganja itd. Poslovni načrt se je zahteval zato, da bi se lahko na podlagi predloženih finančnih napovedi presodile vizija in možnosti ponudnika za uporabo kmetijskih zemljišč, vključno s shranjevanjem nacionalne zaloge semen in razmnoževanjem sort semen z velikim donosom v skladu s standardi OECD.

(50) Po trditvah estonskih organov je poslovni načrt družbe AS Tartu Agro vseboval informacije, potrebne za sprejetje odločitev. V njem so bili določeni strateški cilji podjetja in pogoji, potrebni za njihovo doseganje, vključeval pa je tudi informacije o finančnem položaju in osebju podjetja, podrobne opise projektov, načela trženja, finančne napovedi in oceno tveganja.

(51) Družba Aiu Põllumajanduse OÜ v svojem poslovnem načrtu ni pojasnila, kako naj bi podjetje uresničilo svojo vizijo. V poročilu ocenjevalnega odbora je navedeno: „Predloženi poslovni načrt ne izpolnjuje zahtev; ne vključuje nikakršne analize ali načrtovanja. Ponujena najemnina znaša 200 EEK/ha, vendar ni jasno, kako bo zajamčeno plačilo najemnine.“ Zato so estonski organi sklenili, da ni gotovosti, da bo lahko družba Aiu Põllumajanduse OÜ na podlagi svojega poslovnega položaja, izkušenj in zmogljivosti plačevala najemnino, ki jo je ponudila, med celotnim trajanjem pogodbe o zakupu. Poleg tega ni bilo jasno, kako bi lahko družba Aiu Põllumajanduse OÜ jamčila, da bodo zahteve iz obvestila o razpisu izpolnjene.

(52) V zvezi z vprašanjem brezpogojnosti razpisa estonski organi trdijo, da odločitev o določitvi dodatne zahteve v razpisu, v skladu s katero je bilo treba nadaljevati dejavnost kmetijske proizvodnje družbe AS Tartu Agro, ni bila pogojna. Ta pogoj ni bil določen v obvestilu o razpisnem postopku zaradi dejavnosti družbe AS Tartu Agro kot podjetja, ampak je bil povezan s kmetijsko proizvodnjo družbe, in sicer potrebo po razmnoževanju posameznih sort semen z velikim donosom, ki izpolnjujejo standarde OECD, in njihovem shranjevanju za nacionalno zalogo semen ter povezano obveznostjo. Zato je bila po trditvah estonskih organov zahteva objektivno utemeljena.

(53) Estonski organi trdijo še, da je bila zahteva za razmnoževanje in shranjevanje semen objektivna ter je vsem zainteresiranim stranem omogočala, da sodelujejo v razpisu. Za udeležence v razpisu ni bila predpisana specifična metoda. Nasprotno, namen je bil zagotoviti, da lahko v razpisu sodeluje čim širši nabor kmetijskih gospodarstev. Zato ministrstvo ni določilo nobenih časovnih ali prostorskih omejitev za izpolnitev zahteve po nadaljevanju kmetijske proizvodnje, vsaka stran, zainteresirana za sodelovanje v razpisu, pa se je lahko sama odločila, kako bo izpolnila obveznost razmnoževanja in shranjevanja zadevnih sort semen.

([8]) Zakon o državnem premoženju, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Vladna uredba št. 285 z dne 1. avgusta 1995 o potrditvi predpisov za odobritev uporabe državnega premoženja, RT I 1995, 65, 1 091.

(54) Prvotno je bila ta zahteva za razmnoževanje semen, ki izpolnjujejo standarde OECD, in njihovo shranjevanje za nacionalno zalogo semen uvedena na podlagi odloka št. 55 ministra za kmetijstvo z dne 30. aprila 1997. V skladu s tem odlokom je bila obveznost razmnoževanja in shranjevanja semen naložena predhodniku družbe AS Tartu Agro, tj. državnemu kmetijskemu gospodarstvu okrožja Tartu.

(55) Estonski organi na podlagi navedenega menijo, da je bil razpisni postopek izveden pregledno, nediskriminatorno in brezpogojno.

(56) Estonski organi tudi trdijo, da je vrednost zakupnine ustrezala tržni vrednosti, in sicer iz razlogov, opisanih v nadaljevanju. Prvič, v sklepu o začetku postopka ni bila pravilno upoštevana kakovost zemljišč, saj vsaj 12,34 % zemljišč, oddanih v zakup, ni primernih za kmetijsko proizvodnjo. Natančneje, zemljišča v skupni velikosti 377,92 ha zajemajo (i) 42,4 ha gozdnih zemljišč; (ii) 260,5 ha trajnega travinja (in sicer poplavno območje Emajõgi (naravno travinje)); in (iii) 75,02 ha cest, poti in jarkov med katastrskimi enotami. Poleg tega zajemajo še ceste, poti in jarke v katastrskih enotah, vendar njihova skupna površina ni bila izmerjena.

(57) Drugič, v času razpisa je bila za kmetijske proizvajalce v Estoniji značilna zelo majhna ekonomska zmogljivost. Po podatkih iz leta 2001 je povprečna velikost kmetijskega gospodarstva znašala 15,6 ha. Gospodarstev, večjih od 2 000 ha, je bilo skupno 24, samo osem od njih pa jih je bilo primerljivih s subjektom razpisa, saj je njihova kmetijska površina v uporabi presegala 3 000 ha. Zato je bilo število kmetijskih proizvajalcev, ki so izrazili zanimanje za zakup več kot 3 000 ha kmetijskih zemljišč, ki jih je treba uporabljati za predvideni namen, ter so bili pripravljeni sprejeti tveganje in so imeli ustrezno zmogljivost za to, zelo majhno.

(58) Tretjič, možno zakupnino omejuje tudi neobstoj trga zemljišč za zakup. Ob podpisu pogodbe o zakupu so se zemljišča na splošno oddajala v uporabo brezplačno, da bi se preprečilo njihovo opuščanje. Zato je moralo biti ministrstvo pri določanju zahtev razumno in prilagodljivo.

(59) Četrtič, estonski organi trdijo, da bi se morali vsi odhodki družbe AS Tartu Agro (kot so navedeni v uvodni izjavi 26) šteti za prihodke ministrstva od najemnin.

(60) V zvezi s tem estonski organi poudarjajo, da naložbe v osuševalni sistem niso predmet proste presoje, ampak se zahtevajo v skladu s pogodbo o zakupu in zakonodajo. V skladu z oddelkom 16(1) takrat veljavnega zakona o izboljšanju zemljišč (Maaparandusseadus) ([10]) je za lastnika zemljišč, ki je v tem primeru država, veljala obveznost vzdrževanja sistema za izboljšanje zemljišč. V skladu s pogodbo o zakupu pa je morala družba AS Tartu Agro vzdrževati bistvene dele in pritikline zemljišča v zakupu v stanju, ki ustreza dobremu upravljanju, in jih po potrebi zamenjati, pri čemer pa ni imela pravice, da bi od države zahtevala povračilo stroškov teh naložb. Estonski organi v zvezi s tem trdijo, da bi bilo v interesu vsakega zasebnega vlagatelja, da navedene obveznosti in tveganje prenese na zakupnika, ne glede na to, pod kakšnimi tržnimi pogoji zasebni vlagatelj posluje.

(61) Na podlagi tega estonski organi trdijo, da bi se morale poleg najemnine, ki se plača v skladu s pogodbo, tudi te naložbe v osuševalni sistem šteti za del prihodkov ministrstva od najemnin in upoštevati pri oceni, ali je pogodba o zakupu v skladu s tržnimi pogoji.

(62) V zvezi z odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal estonski organi trdijo, da so bili ti nujni za zagotovitev, da se dalj časa ohrani uporabnost kmetijskih zemljišč. Brez take porabe bi se kakovost in ekonomska vrednost kmetijskih zemljišč v zakupu zmanjšali. Dejstvo, da se je zaradi porabe družbe AS Tartu Agro za izboljšanje uravnoteženosti hranil v tleh rodovitnost tal stabilizirala, potrjuje center za raziskave v kmetijstvu. Zato je bila sklenitev pogodbe o zakupu v tej obliki za državo donosna in potrebna. Obveznosti zakupnika so pomenile, da državi ni bilo treba sami kriti stroškov, temveč jih je lahko poleg najemnine prenesla na družbo AS Tartu Agro.

(63) Kar zadeva plačilo davkov, mora zemljiški davek v skladu z oddelkoma 3 in 10 zakona o zemljiškem davku ([11]) (*Maamaksuseadus*) plačati lastnik ali uporabnik zemljišča. Uporabnik zemljišča bi moral plačati davek, če zemljišče ni bilo znova registrirano v skladu s postopkom, določenim z zakonom o zemljiški reformi (*Maareformi seadus*). V skladu z navedenimi določbami bi morala zemljiški davek plačati država.

([10]) Zakon o izboljšanju zemljišč, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([11]) Zakon o zemljiškem davku, RT I 1996, 41, 797.

(64) Estonski organi zato menijo, da je bila najemnina skupaj z obsegom drugih finančnih obveznosti v skladu s tržnimi pogoji, saj je bila najmanj primerljiva z najemnino na zadevnem trgu ali višja.

(65) Po trditvah estonskih organov je ministrstvo želelo z oddajo zemljišč v zakup ustvariti najvišje možne prihodke.

(66) Estonski organi menijo še, da odločitev o podpisu pogodbe z družbo AS Tartu Agro po zaključku razpisa ni bila selektivna, saj je bila družba AS Tartu Agro izbrana pregledno, nediskriminatorno in brezpogojno. Država je pri tem izbirnem postopku ravnala v skladu z logiko, s potrebno skrbnostjo in v skladu z nacionalno zakonodajo, ki je veljala ob izvedbi razpisnega postopka. Poleg tega se estonski organi ne strinjajo z oceno Komisije iz sklepa o začetku postopka, tj. da lahko ukrep izkrivlja konkurenco in prizadene trgovino med državami članicami. Trdijo, da Komisija ni pojasnila vpliva pogodbe o zakupu niti tega, kako točno izkrivlja konkurenco. Zato ni mogoče izključiti, da je možnost, da pogodba o zakupu izkrivlja konkurenco in vpliva na trgovino med državami članicami, zgolj hipotetična.

(67) Nazadnje, estonski organi trdijo, da zahtevkov v zvezi z ukrepi ali transakcijami, povezanimi z državno pomočjo, ne bi bilo mogoče vložiti pred registracijo pritožbe 28. julija 2014, tudi če bi Komisija sprejela mnenje, da so pogoji iz člena 107(1) PDEU izpolnjeni.

4. **PRIPOMBE ZAINTERESIRANIH STRANI**

Pripombe družbe AS Tartu Agro

(68) Družba AS Tartu Agro trdi, da ji estonska vlada leta 2000 ni zagotovila nezakonite državne pomoči, saj meni, da ji na podlagi pogodbe o zakupu nikoli ni bila podeljena nikakršna gospodarska prednost.

(69) Po trditvah družbe AS Tartu Agro je bila pogodba o zakupu iz razlogov, navedenih v nadaljevanju, sklenjena na podlagi konkurenčnega, preglednega, nediskriminatornega in brezpogojnega razpisnega postopka v skladu z zakonodajo, ki je veljala ob podpisu.

(70) Dokumenti, potrebni za sodelovanje na razpisu, so bili določeni v odstavku 32 predpisov.

(71) V zvezi z vprašanjem, ali je bil razpis brezpogojen, se družba AS Tartu Agro sklicuje na pomen zagotovitve, da je imelo podjetje proizvodna sredstva v obliki kmetijskih zemljišč pred prodajo delnic leta 2001 (glej uvodno izjavo 12). V nasprotnem primeru ne bi nihče želel kupiti delnic družbe AS Tartu Agro, zato bi se njihova vrednost zmanjšala na nič. V tem primeru država ne bi bila zasebni vlagatelj, ki ravna v skladu z načeli tržnega gospodarstva. Za izvedbo prodaje delnic ter za dosego najvišje možne cene zanje je bilo torej treba pri oddaji zemljišč v zakup določiti pogoj, da se kmetijske dejavnosti družbe AS Tartu Agro nadaljujejo. Po trditvah družbe AS Tartu Agro je bil ta pogoj določen v razpisu v dovolj odprti obliki, da so lahko vsi ponudniki predložili svojo vizijo o tem, kako ga izpolniti.

(72) Družba AS Tartu Agro pojasnjuje še, da je bilo podjetje strateško pomembno za estonsko vlado, saj je bilo določeno za semenarno ter ustanovo za usposabljanje in preskušanje za ministrstvo. V okviru tega se je Svet OECD v zvezi s shemami za semena 13. oktobra 1997 odločil, da vključi Estonijo v sheme OECD za semena, pri čemer je bila družba AS Tartu Agro vključena v sistem OECD za pridelavo semen. Zato je imela družba AS Tartu Agro pomembno vlogo kot semenarna, ki zagotavlja razmnoževanje certificiranih semen in ohranja nacionalno zalogo semen.

(73) Družba AS Tartu Agro deluje tudi kot ustanova za usposabljanje in preskušanje za estonsko univerzo za biološke znanosti na področju veterinarske medicine, živinoreje, genetike živali, vzreje živali in sodelovanja na področju varstva rastlin. Zato je bila (in je še vedno) pomembna za estonsko vlado pri izvajanju izobraževalnih ciljev.

(74) Družba AS Tartu Agro na podlagi navedenega meni, da s sklenitvijo pogodbe o zakupu ni prejela prednosti.

(75) Poleg tega družba AS Tartu Agro trdi, da pogodba o zakupu iz razlogov, navedenih v nadaljevanju, izpolnjuje tržne pogoje.

(76) Družba AS Tartu Agro trdi, da pogodbenici, ki sta podpisali pogodbo o zakupu, ne moreta enostransko spremeniti pogodbe ali od nje odstopiti, niti v primeru spremembe tržnih pogojev v obdobju veljavnosti pogodbe. To jima preprečuje estonski zakon o pogodbah (oddelek 8(2) zakona o obligacijskih razmerjih ([12])), v katerem je navedeno, da so pogodbe za pogodbenice zavezujoče. Zato pogodbenici ne moreta stalno prilagajati dolgoročne pogodbe tržnim pogojem.

(77) Družba AS Tartu Agro trdi še, da so najemnina in dodatne obveznosti zakupnika (glej uvodni izjavi 25 in 26) medsebojno in neločljivo povezane ter jih je treba obravnavati kot en sam združen dejanski prihodek od najemnin. Država je ob naložitvi obveznosti izvedbe naložb za ohranjanje vrednosti zemljišč v zakupu in rodovitnosti tal na njih ravnala kot preudaren lastnik. Po trditvah družbe AS Tartu Agro je država to storila, da bi zagotovila dolgoročno zvišanje vrednosti zemljišč, kar kaže, da je ravnala v skladu z načelom vlagatelja v tržnem gospodarstvu.

(78) Kar zadeva letne naložbe v osuševalni sistem, je družba AS Tartu Agro v prvih 16 letih trajanja pogodbe zagotovila naložbe v skupni vrednosti 1 458 611 EUR oziroma v povprečju 91 163 EUR na leto za izboljšanje zemljišč. To je več kot 3,57-krat več, kot je bila zavezana vložiti v skladu s pogodbo o zakupu.

(79) Obveznost izvedbe naložb za obnovitev (ne le vzdrževanje) sistemov za izboljšanje zemljišč v vrednosti najmanj 400 000 EEK (25 565 EUR) na leto je bila naložena zakupniku v času, ko take obveznosti niso bile običajne, kot je razvidno iz poročila družbe Uus Maa. Zato je to pomenilo znatno obveznost za zakupnika poleg najemnine. Za državo je bila obveznost očitno koristna in pomembna, zato je bila neizogibno povezana z zakupnino.

(80) V zvezi z odhodki zakupnika za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal družba AS Tartu Agro trdi, da so bile navedene obveznosti pomembne za državo pri oddajanju zemljišč v zakup za daljše obdobje. Čeprav je izboljšanje rodovitnosti tal v interesu zakupnika, je koristno tudi za državo, saj se s tem poveča vrednost zemljišč, kot potrjuje center za raziskave v kmetijstvu. Odhodki družbe AS Tartu Agro zaradi teh obveznosti so znašali 3 981 000 EEK (254 432 EUR) na leto.

(81) Družba AS Tartu Agro trdi, da podatki, ki jih zbira mreža za zbiranje računovodskih podatkov s kmetijskih gospodarstev, kažejo, da so leta 2000 v Estoniji specifični stroški za pridelavo kmetijskih rastlin na hektar v povprečju znašali 43,42 EUR/ha. Za proizvajalce mleka in mlečnih izdelkov primerljive velikosti kot družba AS Tartu Agro so povprečni stroški znašali 28,57 EUR/ha. V skladu s pogodbo o zakupu pa so stroški za izboljšanje rodovitnosti tal znašali najmanj 82,36 EUR/ha, kar je precej več od estonskega povprečja v navedenem obdobju.

(82) Kar zadeva davke, mora zemljiški davek v skladu z oddelkom 8(1) zakona o zemljiškem davku ([13]) plačati lastnik zemljišča, razen če se lastnik in zakupnik ne dogovorita drugače.

(83) V zadevnem primeru je bilo dogovorjeno, da družba AS Tartu Agro plača zemljiški davek in vse druge davke, povezane s predmetom pogodbe o zakupu. Po trditvah družbe AS Tartu Agro je pravna obveznost lastnika zemljišč, da plača zemljiški davek, tako postala dodatna obveznost zakupnika. Zato je treba plačilo davka upoštevati pri oceni višine zakupnine.

(84) Družba AS Tartu Agro trdi še, da precejšnjega deleža zemljišč v zakupu ni mogoče uporabljati za kmetijsko proizvodnjo, pri čemer se sklicuje na poročilo družbe Uus Maa, v katerem je navedeno, da orna zemljišča obsegajo samo 2 833,596 ha zemljišč. Preostanek zemljišč sestavljajo 116,58 ha naravnega travinja, 44,06 ha gozdov, 0,3 ha mirnega prometnega območja in 76,3348 ha drugih zemljišč (na primer cest in jarkov ter poplavljenih zemljišč). Dodatnih približno 283 ha ornih zemljišč pokriva trajno travinje, ki se ne more uporabljati za kmetijsko proizvodnjo in za katero družba AS Tartu Agro ne prejema plačil v okviru kmetijske podpore, vendar se mora v skladu z veljavno zakonodajo ohranjati. Za predvideni namen se torej lahko uporablja samo 2 550,596 ha od 3 061,9 ha oziroma 83,3 % zemljišč v zakupu. Preostalega 16,7 % se ne more uporabljati za kmetijsko proizvodnjo. Družba AS Tartu Agro na podlagi tega trdi, da je dejanska najemnina na hektar 16,7 % višja od pogodbene najemnine.

([12]) Zakon o obligacijskih razmerjih, RT I, 31.12.2016, 7, na voljo na spletnem naslovu: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([13]) Zakon o zemljiškem davku, RT I, 10.11.2016, 10, na voljo na spletnem mestu: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Neto najemnina, določena v pogodbi o zakupu, se je v prvih 16 letih veljavnosti pogodbe zvišala za več kot 100-krat (z 0,21 EUR/ha na 27,24 EUR/ha), medtem ko je iz poročila družbe Uus Maa razvidno, da se je tržna cena zviševala počasneje (za desetkrat). Družba AS Tartu Agro trdi še, da primerjava te pogodbe s pogodbami o zakupu, katerih obseg je manjši, trajanje pa krajše, ni ustrezna, saj so želje zakupnika in najemodajalca, s tem pa tudi ravnovesje pogodbenih obveznosti na podlagi takih pogodb, precej drugačne kot v primeru zadevne pogodbe o zakupu.

Pripombe pritožnika

(86) V zvezi z razpisnimi postopki pritožnik opozarja na dejstvo, da v pogojih razpisa niso bile navedene obveznosti, kot so plačilo zemljiškega davka, letne naložbe v osuševalni sistem ter odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal (v nadaljnjem besedilu: druge obveznosti).

(87) V zvezi z odhodki, povezanimi z obveznostmi vzdrževanja zemljišč in povečanja kakovosti tal pritožnik trdi, da je ministrstvo priznalo, da ni preverilo, ali je družba AS Tartu Agro izpolnila navedene obveznosti. Zato ministrstvo ne more predložiti nobenega dokumenta, ki dokazuje, da ti odhodki niso vključeni v najemnino. Pritožnik na splošno meni, da se druge obveznosti ne bi smele upoštevati pri oceni višine najemnine.

(88) V zvezi z velikostjo parcele pritožnik trdi, da je leta 2016 točna velikost predmeta pogodbe o zakupu po podatkih geoportala odbora za zemljišča znašala 3 053,59 ha. Razlika v primerjavi s površino, navedeno v pogodbi o zakupu, je posledica dejstva, da je ministrstvo v zadnjih letih znova parceliralo in znova registriralo nekatere parcele, vendar te spremembe še niso bile vključene v pogodbo o zakupu. Celotno zemljišče zajema 2 831,55 ha (92,73 %) izključno ornih zemljišč in 1 033,00 ha (3,38 %) naravnega travinja, s katerim se gospodari. Samo ena parcela, velika 26,60 ha, je neposredno izključena iz kmetijske uporabe, ker 90 % njene površine pokriva gozd. Pritožnik navaja, da je ministrstvo družbi AS Tartu Agro podelilo tudi letno dovoljenje za les za gospodarjenje z navedenim gozdom.

(89) „Druga zemljišča“ obsegajo samo 3,02 % predmeta pogodbe o zakupu. To zajema vse povezovalne ceste in obcestne površine, jarke, neobdelane robove polj, zelene površine in kupe kamenja na poljih, mostove, nasipe, prepuste za deževnico, močvirnate površine itd. Poleg tega je družba AS Tartu Agro svojim zaposlenim dovolila, da uporabljajo rob ene parcele kot območje za vrtove in rastlinjake. Zato skupna površina kmetijskih zemljišč, primernih za gospodarsko uporabo, ki so predmet pogodbe o zakupu, znaša 2 934,85 ha (96,11 %). Pritožnik na podlagi navedenega izpodbija stališče ministrstva, da je do 12 % predmeta zakupa izključenih iz kmetijske uporabe.

(90) Podatki spletnega zemljevida ([14]) estonskega odbora za kmetijske registre in informacije kažejo, da je družba AS Tartu Agro predložila vlogo za kmetijsko podporo EU za območje v velikosti 2 900,81 ha oziroma 95,00 % predmeta zakupa. Vloge se nanašajo na enotna plačila na površino, plačila za kmetijske prakse, ki ugodno vplivajo na podnebje in okolje, ter podporo za okolju prijazno proizvodnjo.

(91) Po trditvah pritožnika je družba AS Tartu Agro prejela tudi druge dodatne prihodke od zemljišča. Informacije, ki jih je pritožnik pridobil od ministrstva, kažejo, da so bila družbi AS Tartu Agro v obdobju 2000–2015 podeljena dovoljenja za približno 5 000 m^3 lesa (breza, smreka, bor, trepetlika in jelša). Podatki centra za zasebne gozdove ([15]) (SA Erametsakeskus) kažejo, da je tržna cena lesa v Estoniji v obdobju 2004–2016 nihala, kot sledi: cena hlodov breze, bora in smreke se je gibala med 58 in 83 EUR/m^3, cena hlodov jelše in trepetlike se je gibala med 29 in 46 EUR/m^3, cena lesa za ogrevanje pa med 16 in 31 EUR/m^3. V zadnjih treh letih je center za gospodarjenje z državnimi gozdovi ([16]) prodajal les iz državnih gozdov po povprečni ceni 42–46 EUR/m^3. Pritožnik na podlagi teh informacij meni, da je družba AS Tartu Agro v obdobju 2000–2016 pridobila prihodke od lesa v višini 210 000–230 000 EUR.

(92) Pritožnik se sklicuje tudi na podatke odbora za zemljišča, po katerih so dejanske zakupnine višje od zakupnin iz poročila družbe Uus Maa, saj je leta 2015 povprečna najemnina za zemljišče v okrožju Tartu znašala približno 200 EUR/ha ([17]).

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

(93) Pritožnik opozarja tudi na dejstvo, da je bila družba AS Tartu Agro v času razpisnih postopkov pravna oseba zasebnega prava v 100-odstotni lasti države, ki je bila tudi lastnik predmeta pogodbe o zakupu, tj. kmetijskih zemljišč. Ministrstvo je bilo imenovano za organ za prodajo obeh sredstev, kar pomeni, da je bilanca ministrstva vključevala 100 % delnic družbe AS Tartu Agro in zemljišča, ki so predmet pogodbe o zakupu. Ministrstvo se je torej v okviru razpisa pravzaprav pogajalo samo s sabo. Pritožnik dodaja, da poslovni načrt, ki ga je v okviru razpisa predložila družba AS Tartu Agro, kaže, da je družba menila, da je največje tveganje povezano z glavnim proizvodnim sredstvom, tj. zemljišči. Če bi zemljišča postala last drugega lastnika ali zakupnika, družba ne bi mogla nadaljevati svojih dejavnosti kmetijske proizvodnje. Po trditvah pritožnika to pojasnjuje, zakaj je razpis vključeval pogoj, v skladu s katerim se je morala kmetijska proizvodnja družbe AS Tartu Agro nadaljevati. V bistvu je bil cilj razpisa skleniti pogodbo o zakupu z navedeno družbo.

Pripombe estonskih organov

(94) Estonski organi trdijo, da se ne strinjajo z nobenim argumentom pritožnika.

(95) V zvezi z odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal estonski organi trdijo, da bi bilo treba v nasprotju s trditvami pritožnika navedene odhodke prišteti k najemnini. Prvič, estonski organi zavračajo trditev, da te dodatne zahteve prvotno niso bile navedene v obvestilu o razpisu. To je bilo storjeno namerno, da bi lahko morebitni ponudniki predložili različne ponudbe za plačilo najemnine.

(96) Drugič, vzdrževanje sredstev se je od zakupnika zahtevalo v skladu z zakonom o zakupu (oddelek 10(1) Rendiseadus), ki je veljal ob sklenitvi pogodbe o zakupu. V tem primeru so bile leta 2000 potrebne naložbe v zemljišča, vključno z izboljšanjem rodovitnosti tal.

(97) Estonski organi navajajo tudi, da obveznosti zakupnika preverjajo upravni organi, ki delujejo pod nadzorom ministrstva. Trdijo še, da izvršitev zakupa ni pomembna za oceno vsebine pogodbe o zakupu.

(98) Kar zadeva informacije pritožnika, da so dejanske zakupnine višje od tistih iz poročila družbe Uus Maa, estonski organi trdijo, da te niso pomembne. Odbor za zemljišča je začel zbirati podatke o pogodbah o zakupu zemljišč šele leta 2005, zadevna pogodba o zakupu pa je bila podpisana leta 2000.

(99) V zvezi z dodatnimi prihodki od zemljišč v obliki prodaje lesa estonski organi navajajo, da je trditev pritožnika napačna, saj izdaje dovoljenj za les ni mogoče enačiti s povprečnimi prodajnimi cenami lesa, prihodkov od prodaje pa ne z dobičkom. Poleg tega trdijo, da dejstvo, da je imela družba AS Tartu Agro možnost ustvariti prihodek s prodajo lesa s predmeta zakupa, pri ugotavljanju obstoja državne pomoči ni pomembno.

(100) Estonski organi pojasnjujejo še, da se je od leta 2000 zakupnina večkrat zvišala in izraža tržno ceno.

5. **OCENA**

5.1 **Obstoj pomoči – uporaba člena 107(1) PDEU**

(101) Člen 107(1) PDEU določa, da „[r]azen če Pogodbi ne določata drugače, je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdružljiva z notranjim trgom, kolikor prizadene trgovino med državami članicami“.

(102) Za opredelitev ukrepa kot pomoči v smislu te določbe morajo biti torej izpolnjeni naslednji kumulativni pogoji: (i) ukrep je mogoče pripisati državi in se financira z državnimi sredstvi; (ii) prejemniku mora dodeliti prednost; (iii) ta prednost mora biti selektivna in (iv) ukrep mora izkrivljati ali bi lahko izkrivljal konkurenco in prizadeti trgovino med državami članicami.

Državna sredstva

(103) Za namene člena 107(1) PDEU država zajema vse organe državne uprave, od centralne države do upravne ravni. Lastnik zadevnih zemljišč je država (glej uvodno izjavo 14), v zakup pa jih oddaja ministrstvo. Zato vsak popust pri najemnini pomeni prenos državnih sredstev, pogodbo o zakupu pa je mogoče pripisati državi.

Podjetje

(104) Da bi ukrep pomenil državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU, mora dodeliti prednost podjetju. Podjetja so subjekti, ki opravljajo gospodarsko dejavnost, ne glede na njihov pravni status in način financiranja. Dejstvo, da je bila družba AS Tartu Agro v času razpisnih postopkov javna delniška družba v državni lasti, ni pomembno, saj je pravni red Unije nevtralen glede lastninskopravne ureditve ([18]).

(105) Gospodarske dejavnosti so dejavnosti, ki zajemajo ponujanje blaga ali storitev na trgu. Domnevni upravičenec ukrepa je družba AS Tartu Agro. Družba proizvaja in prodaja kmetijske proizvode (glej uvodno izjavo 10), zato je podjetje v smislu člena 107(1) PDEU.

Prednost

(106) Prednost v smislu člena 107(1) PDEU je vsaka gospodarska korist, ki je podjetje ne bi moglo pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji, tj. brez posredovanja države ([19]). Da bi ukrep pomenil državno pomoč, mora upravičencu dodeliti prednosti, ki ga razbremenijo stroškov, ki bi običajno bremenili njegov proračun. Če je bila transakcija izvedena pod ugodnimi pogoji, pri čemer je družba AS Tartu Agro plačevala najemnino, nižjo od tržne cene, je podjetje pridobilo prednost v smislu člena 107(1) PDEU.

(107) Za preučitev, ali gospodarska transakcija, ki jo je izvedel javni organ, daje prednost sopogodbenici, je treba oceniti, ali je bila transakcija izvedena v skladu z običajnimi tržnimi pogoji ([20]). Sodišči Unije sta oblikovali „načelo vlagatelja v tržnem gospodarstvu“ za ugotavljanje obstoja državne pomoči v primerih javnih naložb. Sodišči Unije sta oblikovali tudi „merilo zasebnega prodajalca“ za presojo, ali prodaja ali primerljiva transakcija, ki jo opravi oseba javnega prava, pomeni državno pomoč, pri čemer se ugotavlja, ali bi zasebni prodajalec pod običajnimi tržnimi pogoji lahko dosegel enako ali višjo ceno ([21]).

(108) Če se prodaja in nakup sredstev, blaga in storitev ali druge primerljive transakcije, kot je zakup sredstev, izvedejo z odprtim, preglednim, nediskriminatornim in brezpogojnim razpisnim postopkom v skladu z načeli PDEU o javnih naročilih ([22]), se na splošno lahko predpostavlja, da so te transakcije v skladu s tržnimi pogoji, če so bila uporabljena ustrezna merila za izbor kupca, prodajalca ali zakupnika ([23]).

(109) Komisija je v sklepu o začetku postopka izrazila dvome, ali je bil razpisni postopek, uporabljen za oddajo zemljišč v zakup, pregleden, nediskriminatoren in brezpogojen. Komisija je ocenila razpis na podlagi obvestila o razpisu, zapisnika ocenjevalnega odbora in predloženih pripomb. Dejanski dokumenti, ki so jih predložili ponudniki, niso na voljo.

(110) Postopek mora biti pregleden, da se vsem zainteresiranim ponudnikom omogoči enaka in ustrezna stopnja obveščenosti v vseh fazah razpisnega postopka. Dostop do informacij, dovolj časa za zainteresirane ponudnike ter jasnost razpisnih pogojev in meril za izbor so vsi bistveni elementi preglednega izbirnega postopka.

([18]) Člen 345 PDEU določa, da „Pogodbi v ničemer ne posegata v lastninskopravno ureditev v državah članicah“.

([19]) Sodbi Sodišča z dne 11. julija 1996 v zadevi C-39/94, SFEI in drugi, ECLI:EU:C:1996:285, točka 60, in z dne 29. aprila 1999 v zadevi C-342/96, Španija proti Komisiji, ECLI:EU:C:1999:210, točka 41.

([20]) Sodba Sodišča z dne 11. julija 1996 v zadevi C-39/94, SFEI in drugi, ECLI:EU:C:1996:285, točki 60 in 61.

([21]) Sodba Splošnega sodišča z dne 28. februarja 2012 v združenih zadevah T-268/08 in T-281/08, Land Burgenland in Avstrija proti Komisiji, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Sodbi Sodišča z dne 7. decembra 2000 v zadevi C-324/98, Telaustria, ECLI:EU:C:2000:669, točka 62, in z dne 3. decembra 2001 v zadevi C-59/00, Bent Mousten Vestergaard, ECLI:EU:C:2001:654, točka 20. Glej tudi Razlagalno sporočilo Komisije o zakonodaji Skupnosti, ki velja za oddajo javnih naročil, ki niso zajeta ali so samo delno zajeta v direktivah o javnih naročilih (UL C 179, 1.8.2006, str. 2).

([23]) Točka 89 obvestila Komisije o pojmu državne pomoči po členu 107(1) Pogodbe o delovanju Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: obvestilo o pojmu državne pomoči) (UL C 262, 19.7.2016, str. 1).

(111) Prvič, Komisija se strinja s trditvijo estonskih organov, da je bil razpisni postopek izveden v skladu s predpisi, ki so se uporabljali ob podpisu pogodbe (glej uvodno izjavo 46). V predpisih je bilo določeno, katere dokumente mora kandidat predložiti, da lahko sodeluje pri postopku zbiranja ponudb.

(112) Po podatkih iz obvestila o razpisu so bili ti dokumenti (i) vloga, (ii) račun, ki potrjuje plačilo pristojbine za sodelovanje v višini 1 000 EEK, (iii) ponudba najemnine in (iv) poslovni načrt (glej uvodno izjavo 17). Poleg tega je moral ponudnik v skladu z odstavkom 32 predpisov predložiti naslednje informacije: (1) naziv in kraj sedeža ponudnika; (2) soglasje s pogoji razpisnega postopka; (3) dokazilo o predplačilu in plačilu vpisnin; (4) zakupnino, zapisano s številkami in besedami; (5) podpis osebe, ki predloži ponudbo, v primeru zastopnika fizične ali pravne osebe pa dokazilo o zastopanju. Zgoraj navedene zahteve so bile javno dostopne na podlagi objave razpisa v uradnih obvestilih in zakonodaje, ki je veljala, ko je bil razpis izveden. Zato so imeli morebitni ponudniki enak dostop do potrebnih informacij o razpisnih pogojih.

(113) Ponudniki so imeli dovolj časa za predložitev svoje ponudbe, saj so jo morali predložiti 20 dni po objavi razpisa v uradnih obvestilih (glej uvodno izjavo 16).

(114) V zvezi z merili za izbor je bilo v odstavku 19(5) zakona o državnem premoženju določeno, da se v primeru omejenega razpisnega postopka, kot je opisan v uvodni izjavi 15, pogodba sklene s ponudnikom, katerega ponudba velja za najboljšo med vsemi ponudniki, pri čemer se upoštevajo ponujena cena in vsi dodatni določeni pogoji. Zato bi se na splošno morala pogodba o zakupu podeliti kandidatu, ki ponudi najvišjo najemnino. V zadevnem razpisu pa je določen tudi dodaten pogoj, da se dejavnost kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba AS Tartu Agro, nadaljuje. Kot je opisano v uvodnih izjavah 123 do 130, ni jasno, kako bi se ta pogoj upošteval pri oceni meril za izbor. Komisija na podlagi navedenega ugotavlja, da merila za izbor niso bila jasna.

(115) Komisija na podlagi navedenega torej sklepa, da razpisni postopek ni bil pregleden.

(116) Nediskriminatorno obravnavanje vseh ponudnikov v vseh fazah postopka ter objektivni razpisni pogoji in merila za izbor, določeni že pred postopkom, so nujni pogoji, da se zagotovi, da je transakcija, ki je rezultat postopka, skladna s tržnimi pogoji. Za zagotovitev enakega obravnavanja bi morala merila za izbor omogočiti objektivno primerjavo in oceno ponudnikov.

(117) Kot je opisano v uvodni izjavi 112, so bili razpisni pogoji opisani v obvestilu o razpisu in odstavku 32 predpisov, zato lahko Komisija sklene, da so bili razpisni pogoji določeni pred razpisnim postopkom in dovolj objektivni.

(118) Podobno kot pri analizi iz uvodne izjave 114 Komisija v zvezi z merili za izbor ne more skleniti, da je bil dodaten pogoj, s katerim se je zahtevalo nadaljevanje dejavnosti kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba AS Tartu Agro, objektiven. Ni jasno opisano, kaj se pričakuje od morebitnih ponudnikov, zdi pa se, da se prednost daje enemu podjetju.

(119) Kar zadeva izključitev enega od ponudnikov iz razpisnega postopka, je po informacijah, ki so jih predložili estonski organi, izključitev družbe Aiu Põllumajanduse OÜ iz razpisa temeljila na dejstvu, da vloga in poslovni načrt, ki ju je predložila navedena družba, nista vključevala nekaterih elementov.

(120) Estonski organi so pokazali, da je bilo iz predpisov jasno, da morajo ponudniki predložiti popolno vlogo, da se lahko štejejo za upravičene ponudnike (glej uvodno izjavo 112). Po podatkih zapisnika ocenjevalnega odbora vloga družbe Aiu Põllumajanduse OÜ ni vključevala odločitve odbora družbe o sodelovanju pri razpisu, niti potrdila o registraciji družbe kot zasebne delniške družbe v estonskem osrednjem poslovnem registru. Zato je za ministrstvo veljala pravna obveznost, da družbo Aiu Põllumajanduse OÜ izključi iz razpisa (glej uvodno izjavo 48).

(121) Estonski organi so pojasnili tudi, da je za oceno vizije in možnosti ponudnika za uporabo kmetijskih zemljišč potreben popoln poslovni načrt. V skladu s poročilom ocenjevalnega odbora poslovni načrt, ki ga je predložila družba Aiu Põllumajanduse OÜ, glede na zapisnik ocenjevalnega odbora ni vključeval analize ali načrtovanja. Poleg tega ni bilo jasno, kako naj bi bilo zajamčeno plačilo ponujene najemnine (200 EEK/ha) (glej uvodno izjavo 51). Glede na zgoraj navedeno izključitev družbe Aiu Põllumajanduse OÜ na podlagi razpisnih pogojev ni bila diskriminatorna, saj vloga ni vključevala odločitve odbora družbe o sodelovanju pri razpisu, niti potrdila o registraciji družbe kot zasebne delniške družbe v estonskem osrednjem poslovnem registru.

(122) Na podlagi ocene meril za izbor, predstavljene v nadaljevanju, je bil razpisni postopek na splošno diskriminatoren, saj se je z njim zagotovilo prihodnje poslovanje enega od udeležencev v razpisu.

(123) Kar zadeva pogojnost razpisnega postopka, je razpis brezpogojen, če ima potencialni kupec na splošno možnost, da kupi sredstva, blago ali storitve, ki so naprodaj, in jih uporablja za lastne namene, ne glede na to, ali upravlja posamezne poslovne enote. Če obstaja pogoj, da mora kupec prevzeti posebne obveznosti v korist javnih organov ali v splošnem javnem interesu, ki jih zasebni prodajalec ne bi zahteval – razen tistih, ki izhajajo iz splošne nacionalne zakonodaje ali odločitve organov za načrtovanje –, se razpis ne more šteti za brezpogojnega ([24]).

(124) Ugotovljeno je bilo, da je bil v obvestilu o razpisu določen specifičen pogoj, v skladu s katerim je bilo treba dejavnost kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba AS Tartu Agro, nadaljevati (glej uvodno izjavo 16). Po trditvah estonskih organov navedeni pogoj ni bil namenjen temu, da bi se nadaljevale dejavnosti družbe AS Tartu Agro kot podjetja, ampak je bil povezan z njeno specifično kmetijsko proizvodnjo. Ministrstvo je namreč želelo zagotoviti razmnoževanje posameznih sort semen z velikim donosom, ki izpolnjujejo standarde OECD, in shranjevanje potrebne nacionalne zaloge semen (glej uvodno izjavo 52).

(125) Po trditvah estonskih organov je bila zahteva za razmnoževanje in shranjevanje sort semen z velikim donosom objektivna in je omogočala vsem zainteresiranim stranem, da sodelujejo v razpisu. Za udeležence v razpisu ni bila predpisana specifična metoda (glej uvodno izjavo 53). Komisija ugotavlja, da v obvestilu o razpisu ni bilo določeno, da mora morebitni ponudnik razmnoževati in shranjevati določena semena, ampak le, da se mora kmetijska dejavnost specifičnega podjetja, tj. družbe AS Tartu Agro, po pridobitvi zemljišč v zakupu nadaljevati. To je očitna pogojenost.

(126) Tudi če bi bil pogoj, določen v obvestilu o razpisu, omejen na razmnoževanje in shranjevanje zgoraj navedenih semen, bi se vseeno moralo šteti, da je razpis pogojen in da se pogoj nanaša na dejavnosti družbe AS Tartu Agro. Pogoj v zvezi z razmnoževanjem in shranjevanjem (na zemljiščih v zakupu) posameznih sort semen z velikim donosom, ki izpolnjujejo standarde OECD, namreč ne izhaja iz splošne nacionalne zakonodaje. Ta obveznost je bila naložena družbi AS Tartu Agro oziroma državnemu kmetijskemu gospodarstvu okrožja Tartu leta 1997 (glej uvodno izjavo 54) v skladu z odlokom ministra za kmetijstvo. Zato ni povezana z zemljišči v zakupu, ampak z dejavnostmi družbe AS Tartu Agro. Poleg tega pritožnik v pripombah poudarja, da je bil razpis pomemben za družbo AS Tartu Agro (uvodna izjava 93). Zato Komisija sklepa, da niti razmnoževanje in shranjevanje posebnih semen niti nadaljevanje kmetijskih dejavnosti družbe AS Tartu Agro niso izhajali iz nacionalne zakonodaje ter da slednje pomeni pogoj razpisa.

(127) V zvezi z vprašanjem, ali so razmnoževanje in shranjevanje posameznih semen ali pogoj v zvezi z nadaljevanjem dejavnosti kmetijske proizvodnje, ki jo opravlja družba AS Tartu Agro, izhajali iz odločitve organa za načrtovanje, Komisija ugotavlja, da niso. Na splošno organ za načrtovanje pripravi in izvede razvojni načrt za določeno lokalno območje, vključno z izdajo gradbenih dovoljenj za parcele. Zemljišča v zakupu so bila in so še vedno predvidena za splošno kmetijsko proizvodnjo. Na splošno raba zemljišča pomeni gospodarsko dejavnost, kot so kmetijska, stanovanjska, industrijska, poslovna raba zemljišč. Kmetijsko zemljišče je opredeljeno kot zemljišče, ki je orno ali se uporablja za trajne nasade ali trajne pašnike ([25]). Organi za načrtovanje ne določijo, katere kmetijske rastline se lahko pridelujejo na kmetijskem zemljišču oziroma katere kmetijske dejavnosti se lahko opravljajo na njem. V zadevnem primeru je bil pogoj naložen državnemu kmetijskemu gospodarstvu okrožja Tartu celo z odlokom ministra, torej ne izhaja iz odločitve organa za načrtovanje v zvezi z zemljišči v zakupu. Podobno organ za načrtovanje ne more omejiti upravičenih podjetij na dejavnosti v kmetijskem sektorju, kot nakazuje pogoj v zvezi z nadaljevanjem kmetijskih dejavnosti družbe AS Tartu Agro.

(128) Jasno je, da je s pogojevanjem zakupa zemljišč z zahtevo po nadaljevanju dejavnosti kmetijske proizvodnje posameznega podjetja raba zemljišča za morebitnega ponudnika omejena. Država s tem, ko se je odpovedala možnosti, da doseže najvišjo možno najemnino, ni ravnala kot zasebni udeleženec na trgu, ampak kot javni organ, ki uresničuje cilje politike. Zasebni udeleženec na trgu bi lahko brez teh omejitev privabil več ponudb in dosegel višjo ceno.

([24]) Točka 94 obvestila o pojmu državne pomoči.

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

(129) Zdi se tudi, da pripombe družbe AS Tartu Agro potrjujejo, da je bil pogoj, določen v obvestilu o razpisu, povezan z javno nalogo pridelovanja semen, ki izpolnjujejo standarde OECD (glej uvodni izjavi 71 in 72). Navedene pripombe kažejo tudi, da je bil pogoj, določen v obvestilu o razpisu, pomemben za privatizacijo družbe AS Tartu Agro. Zdi se, da to trditev podpira tudi pritožnik (glej uvodno izjavo 93). Vendar sta bili oddaja zemljišč v zakup in privatizacija družbe AS Tartu Agro dve ločeni transakciji, pri čemer privatizacija družbe AS Tartu Agro v tem sklepu ni ocenjena.

(130) Komisija na podlagi navedenega sklepa, da je bil razpisni postopek za oddajo zemljišč v zakup nepregleden, diskriminatoren in pogojen, zato ni izpolnjeval pogojev, potrebnih za ugotovitev, da je bila transakcija v skladu s tržnimi pogoji.

(131) Oceniti je treba tudi, ali je bil zakup zemljišč, ki jih je družbi AS Tartu Agro oddalo ministrstvo, v skladu s tržnimi pogoji, na podlagi strokovnega mnenja iz poročila družbe Uus Maa iz uvodne izjave 28 in podatkov iz uvodne izjave 39, ki so jih predložili estonski organi ([26]). Zato bi bilo treba najprej analizirati, ali je višina najemnine, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro ter zajema samo najem, ne pa tudi drugih stroškov, kot so zemljiški davki in stroški vzdrževanja, v celotnem obdobju zakupa ustrezala povprečni najemnini za kmetijska zemljišča v Estoniji. Druge obveznosti družbe AS Tartu Agro bodo ocenjene v naslednji fazi.

(132) Komisija bo pri ugotavljanju tržne cene najema preučila možne ocene, ki so na voljo: (i) poročilo zasebne nepremičninske družbe Uus Maa o najemninah (glej uvodno izjavo 28) in (ii) podatke statističnega urada (glej uvodno izjavo 39).

(133) Komisija meni, da poročilo družbe Uus Maa vsebuje verodostojne, vendar konzervativne ocene najemnin v okrožju Tartu v obdobju 2000–2014. Kar zadeva podatke statističnega urada, so tržne ocene za obdobje 2015–2017 povprečni zneski sporočenih najemnin in ne pomenijo strokovne ocene najemnine za zemljišča. Pri teh ocenah se ne upoštevajo posebne značilnosti zemljišč, ki jih ima družba AS Tartu Agro v zakupu.

(134) Po podatkih poročila družbe Uus Maa je najemnina za kmetijska zemljišča v okrožju Tartu v obdobju 2000–2004 znašala 6–10 EUR/ha (glej uvodno izjavo 31). Družba AS Tartu Agro je leta 2000 plačevala najemnino v višini 0,20 EUR/ha, kar vključuje samo najem, ne pa tudi drugih stroškov, kot so davki in stroški vzdrževanja (glej uvodno izjavo 25), kar pomeni, da je bila najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, nižja od tržne cene.

(135) Po podatkih poročila družbe Uus Maa se je najemnina za kmetijska zemljišča v okrožju Tartu v obdobju 2005–2009 zvišala na 10–20 EUR/ha (glej uvodno izjavo 32). Po podatkih estonskih organov se je najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, 14. januarja 2005 zvišala na 1,66 EUR/ha, 21. marca 2007 pa na 5,21 EUR/ha. Najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, je tudi v navedenem obdobju nižja od tržne cene.

(136) V obdobju 2010–2014 so se najemnine znova zvišale in so po podatkih iz poročila znašale 25–60 EUR/ha (glej uvodno izjavo 35). Najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, se je 12. maja 2009 zvišala na 8,68 EUR/ha (glej uvodno izjavo 25), vendar se zdi, da je tudi v obdobju 2010–2014 ostala nižja od tržne cene.

(137) Po podatkih, ki so jih predložili estonski organi, je leta 2015 povprečna najemnina za kmetijska zemljišča v Estoniji znašala 52 EUR/ha, za orna zemljišča pa 55 EUR/ha (glej preglednico 1 v uvodni izjavi 39). V okrožju Tartu, kjer so zemljišča, ki jih ima v zakupu družba AS Tartu Agro, je najemnina znašala 63 EUR/ha oziroma 65 EUR/ha. Po navedbah estonskih organov je družba AS Tartu Agro plačevala najemnino v višini 26,86 EUR/ha. Najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro leta 2015, je bila torej nižja od tržne cene.

(138) Leta 2016 je povprečna najemnina za kmetijska zemljišča v Estoniji znašala 52 EUR/ha, za orna zemljišča pa 54 EUR/ha (glej preglednico 1 v uvodni izjavi 39). V okrožju Tartu je za kmetijska in orna zemljišča znašala 61 EUR/ha. Po navedbah estonskih organov je družba AS Tartu Agro plačevala najemnino v višini 27,30 EUR/ha. To pomeni, da je bila tudi leta 2016 najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, nižja od tržne cene.

(139) Leta 2017 je povprečna najemnina za kmetijska zemljišča v Estoniji znašala 58 EUR/ha, za orna zemljišča pa 60 EUR/ha (glej preglednico 1 v uvodni izjavi 39). Podatki za okrožje Tartu za navedeno leto niso na voljo. Po navedbah estonskih organov je družba AS Tartu Agro plačevala najemnino v višini 27,28 EUR/ha. To pomeni, da je bila sama najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, tudi leta 2017 nižja od tržne cene.

(140) Glede na navedene podatke je bila sama najemnina v celotnem obdobju 2000–2017 nižja od tržne cene.

([26]) Sodba Splošnega sodišča z dne 28. februarja 2012 v združenih zadevah T-268/08 in T-281/08, Land Burgenland in Avstrija proti Komisiji, ECLI:EU:T:2012:90, točka 72.

(141) V nadaljevanju so ocenjene druge obveznosti, navedene v pogodbi: (i) letne naložbe v osuševalne sisteme; (ii) odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal, vključno z odhodki, kot so odhodki za fitofarmacevtska sredstva, mineralna in organska gnojila, apnenje in vzdrževanje obcestnih površin ter (iii) plačilo vseh davkov (glej uvodno izjavo 26).

(142) Estonski organi trdijo, da bi bilo treba vse zgoraj navedene obveznosti zakupnika upoštevati pri oceni prihodkov od najemnin.

(143) Komisija lahko sprejme ta argument za del letnih naložb v osuševalni sistem (uvodne izjave 36, 60 in 79). V skladu z oddelkom 16(1) takrat veljavnega zakona o izboljšanju zemljišč (Maaparandusseadus) je bil za vzdrževanje sistema za izboljšanje zemljišč odgovoren lastnik zemljišč. Vendar se zgoraj navedena pravna podlaga nanaša na vzdrževanje sistema za izboljšanje zemljišč na splošno ter ne določa, na primer, minimalnih zahtev za sisteme za izboljšanje zemljišč niti ne ureja naložb v nove osuševalne sisteme. V zadevnem primeru je po podatkih ministrstva družba AS Tartu Agro izvedla naložbe v znesku, določenem v pogodbi, ne da bi od države prejela povračila. V zvezi z zneskom teh naložb pa se zdi, da ga je predlagala družba AS Tartu Agro in ji ni bil naložen (glej uvodne izjave 77 do 79). Po podatkih zapisnika ocenjevalnega odbora je družba AS Tartu Agro prvotno ponudila plačilo najemnine v višini 10 000 EEK (približno 639 EUR) na leto oziroma 3,24 EEK/ha (približno 0,20 EUR/ha) ter plačilo zemljiškega davka v višini 85 000 EEK (približno 5 432 EUR) in izvedbo naložb v znesku do 5 milijonov EEK (približno 320 000 EUR) na leto (glej uvodno izjavo 20). Po omejenih pogajanjih je bila določena višina najemnine, ki je ustrezala prvotni ponudbi (glej uvodno izjavo 25), druge obveznosti pa so bile določene, kot sledi: (i) letne naložbe v višini 400 000 EEK (približno 25 565 EUR oziroma 8,28 EUR/ha) za osuševalne sisteme; (ii) odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal v skupnem znesku 3 981 100 EEK (približno 254 444 EUR)ter (iii) plačilo vseh davkov (glej uvodno izjavo 26). Poleg tega družba AS Tartu Agro trdi, da je pravzaprav zagotovila še višje naložbe v osuševalni sistem, in sicer 3,57-krat več, kot se je od nje zahtevalo v skladu s pogodbo o zakupu (glej uvodno izjavo 78). Glede na to se zdi, da se je o znesku naložb v osuševalni sistem odločila družba AS Tartu Agro ter zagotovo ni bil določen v skladu z zakonodajo oziroma ga ni naložila izključno država, zlasti glede na to, da je bil razpisni postopek nepregleden, diskriminatoren in pogojen (glej uvodno izjavo 130).

(144) Take naložbe so v primerjavi, na primer, z naložbami v fitofarmacevtska sredstva in mineralna gnojila, ki jih je treba izvesti na letni ravni, dolgoročne. Hkrati so take naložbe koristile tudi zakupniku, tj. družbi AS Tartu Agro, saj so prispevale k učinkovitejši rabi zemljišč. Komisija ugotavlja, da je bilo obdobje veljavnosti pogodbe o zakupu dolgo, tj. 25 let, zato so te naložbe večinoma koristile družbi AS Tartu Agro, ki je uporabnica zemljišč. Na splošno se z osuševanjem kmetijskih zemljišč doda vrednost pridelavi in čim bolj poveča donos od kmetijskih rastlin, ki jih prideluje pridelovalec ([27]). Tako se poveča potencialni donos, kar pomeni, da se z dobrim osuševanjem tal zagotovijo čim višje stopnje rasti kmetijskih rastlin. Poleg tega se z osuševalnim sistemom znižajo spremenljivi stroški pridelave, saj se z dobrim osuševanjem tal zmanjša potreba po uporabi gnojil in pesticidov. Z dobrim osuševanjem tal se omogoči tudi učinkovita uporaba kmetijske opreme, s tem pa se zmanjša, na primer, poraba dizelskega goriva, posledično pa znižajo stroški za pridelovalca. Komisija priznava, da je bila država razbremenjena nekaterih stroškov (vzdrževanja), ki bi jih sicer morala kriti kot lastnik zemljišč, hkrati pa ji je koristilo morebitno zvišanje vrednosti zemljišč. Zato Komisija v nasprotju z ugotovitvijo iz sklepa o začetku postopka (glej uvodno izjavo 61 sklepa o začetku postopka) ugotavlja, da bi bilo treba naložbe v osuševalni sistem delno upoštevati kot prihodke države. Komisija ob upoštevanju zgoraj navedenih argumentov ugotavlja, da prištetje polovice naložb v osuševalni sistem k prihodkom ministrstva od najemnin pomeni konzervativno oceno za dodatne prihodke ministrstva od najemnin, zlasti ker je splošne koristi teh naložb večinoma imela družba AS Tartu Agro, znesek naložb pa je presegal to, kar se je zahtevalo z zakonodajo. Na podlagi navedenega bi se morala polovica letnih naložb šteti za del prihodkov ministrstva od najemnin.

(145) Komisija pa ugotavlja, da so odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal v interesu zakupnika, saj so večinoma povezani s stroški proizvodnih vložkov, kot so fitofarmacevtska sredstva (pesticidi) ter mineralna in organska gnojila (glej tudi uvodno izjavo 36). Na splošno se taki vložki uporabljajo v vseh rastnih dobah, njihova vrsta pa je odvisna od kmetijske rastline, ki se prideluje. Zato so del letne proizvodne dejavnosti družbe AS Tartu Agro in v bistvu koristijo samo družbi AS Tartu Agro, saj se z njimi med drugim poveča donos kmetijskih rastlin, ki jih družba prideluje. Komisija se zato ne strinja s trditvami estonskih organov (uvodna izjava 62) in družbe AS Tartu Agro (uvodni izjavi 80 in 81). Če bi se država odločila za uporabo zemljišč v druge namene (npr. za gradnjo hiš na parcelah zaradi bližine drugega največjega estonskega mesta, tj. Tartu), bi imela pretekla uporaba pesticidov in gnojil omejen vpliv na vrednost zemljišč. Poleg tega je ob upoštevanju dolgega, 25-letnega obdobja zakupa glavni

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

upravičenec uporabnik zemljišč, tj. družba Tartu Agro. Kot je navedel pritožnik, država ni preverila, ali je družba AS Tartu Agro izpolnila navedene obveznosti (glej uvodno izjavo 87). Komisija na podlagi zgoraj navedenega sklepa, da se odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal v skupnem znesku 254 444 EUR ne bi smeli šteti za del prihodkov države od najemnin.

(146) Davki na splošno niso prihodki od najemnin kot taki, saj jih lastnik sredstev plača državi. V zadevnem primeru pa je – kot trdijo estonski organi in družba AS Tartu Agro (uvodna izjava 63 oziroma uvodni izjavi 82 in 83) – družba AS Tartu Agro plačala davke v imenu lastnika zemljišč (države), zato država v zvezi s tem ni imela lastnih stroškov. Zato bi bilo treba v nasprotju s sklepom o začetku postopka (glej uvodno izjavo 61 sklepa o začetku postopka) vrednost letnih zemljiških davkov, ki jih je plačala družba AS Tartu Agro, šteti za del prihodkov ministrstva od najemnin.

(147) Tudi če se k najemnini prištejeta zgoraj opisana elementa – polovica naložb v osuševalni sistem in davki, ki jih je plačala družba AS Tartu Agro – so prihodki od najemnin še naprej nižji od tržne najemnine.

(148) Na podlagi navedenega je bila najemnina, ki jo je plačevala družba AS Tartu Agro, v celotnem obdobju 2000–2017 precej nižja od tržne cene. Zato Komisija ob upoštevanju, da je bil razpisni postopek nepregleden, diskriminatoren in pogojen, sklepa, da je bila družbi AS Tartu Agro z zakupom zemljišč, ki jih je oddalo ministrstvo, zagotovljena prednost.

Selektivnost

(149) Kot je navedlo Sodišče, v primerih, ki se nanašajo na individualno pomoč, opredelitev gospodarske prednosti načeloma omogoča domnevo, da je ukrep selektiven ([28]). Komisija se ne strinja s trditvijo estonskih organov, da ukrep ni bil selektiven (uvodna izjava 66). V zvezi s tem je bila z ukrepom dana prednost samo družbi AS Tartu Agro, saj so bila zadevna javna zemljišča oddana v zakup samo tej družbi (glej uvodno izjavo 14). Ta odločitev je bila sprejeta na podlagi razpisnega postopka, ki je bil nepregleden, diskriminatoren in pogojen (glej uvodne izjave 110 do 130). Zato je pogoj selektivnosti izpolnjen.

Izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino

(150) Da bi se ukrep štel za državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU, mora obstajati možnost, da izkrivlja konkurenco in prizadene trgovino med državami članicami.

(151) V skladu s sodno prakso Sodišča že samo dejstvo, da se konkurenčni položaj podjetja v primerjavi z drugimi konkurenčnimi podjetji okrepi z dodelitvijo gospodarske prednosti, ki je podjetje sicer v okviru svojega običajnega poslovanja ne bi imelo, pomeni nevarnost izkrivljanja konkurence. Zato bi lahko družba AS Tartu Agro na podlagi vsake pomoči, dodeljene v obliki znižane najemnine, povečala ali vsaj ohranila svoje dejavnosti. Pomoč bi torej lahko omejila priložnosti za druga podjetja.

(152) V skladu s sodno prakso Sodišča se zdi, da pomoč podjetju prizadene trgovino med državami članicami, če navedeno podjetje posluje na trgu, odprtem za trgovino znotraj EU. Upravičenec posluje na trgih mleka in mlečnih izdelkov, mesa in žit (glej uvodno izjavo 10), na katerih poteka notranja trgovina. Leta 2018 je vrednost estonskega izvoza v okviru trgovine z mesom ter proizvodnje mleka in mlečnih izdelkov znotraj EU-28 znašala 51 milijonov EUR oziroma 177 milijonov EUR ([29]). Zadevna sektorja sta odprta za konkurenco na ravni EU, zato sta občutljiva za vsak ukrep v korist proizvodnji v eni ali več državah članicah. V nasprotju s trditvami estonskih organov (uvodna izjava 66) Komisija na podlagi zgoraj navedenih premislekov ugotavlja, da bi lahko ukrep izkrivljal konkurenco in prizadel trgovino med državami članicami.

(153) Ker so vsi potrebni pogoji iz člena 107(1) PDEU izpolnjeni, Komisija sklepa, da ukrep, ki se ocenjuje, pomeni državno pomoč. Zato je treba prednost količinsko opredeliti.

([28]) Glej sodbo Sodišča z dne 4. junija 2015 v zadevi C-15/14 P, Komisija proti MOL, ECLI:EU:C:2015:362, točka 60.

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

Količinska opredelitev prednosti

(154) Ob upoštevanju navedenih premislekov bi bilo treba uporabiti poročilo družbe Uus Maa za ugotavljanje ocen za najemnino za obdobje 2000–2009. Po podatkih poročila družbe Uus Maa je najemnina za kmetijska zemljišča v okrožju Tartu v obdobju 2000–2004 znašala 6–10 EUR/ha (glej uvodno izjavo 33). Iz navedenega izhaja, da bi bilo treba povprečno letno najemnino (aritmetična sredina) na podlagi poročila družbe Uus Maa primerjati z letno najemnino, ki jo je družba AS Tartu Agro plačevala v obdobju 2000–2004.

(155) V obdobju 2005–2009 se je najemnina za kmetijska zemljišča v okrožju Tartu zvišala na 10–20 EUR/ha. Podobno bi bilo treba aritmetično sredino letne najemnine na podlagi poročila družbe Uus Maa primerjati z letno najemnino, ki jo je družba AS Tartu Agro plačevala v obdobju 2005–2009.

(156) V obdobju 2010–2014 so po podatkih poročila družbe Uus Maa najemnine znašale 25–60 EUR/ha. Ta razpon je precej velik, zato bi bilo treba uporabiti razpoložljive povprečne najemnine (za kmetijska zemljišča v Estoniji) po podatkih statističnega urada za ugotovitev letnega približka tržne cene (glej preglednico 1 iz uvodne izjave 39). Podobno bi bilo treba za obdobje 2015–2018 uporabiti povprečne letne najemnine (za kmetijska zemljišča v Estoniji) po podatkih statističnega urada.

(157) Estonski organi trdijo še, da najmanj 12,34 % zemljišč v zakupu ni ustreznih za kmetijsko proizvodnjo (glej uvodno izjavo 56). Pri tem pa Komisija ugotavlja, da v pogodbi ni bilo navedeno, da je določen del zemljišč neustrezen za kmetijstvo. Običajno bi pogodbenici v pogodbi določili posebnosti sredstev in ustrezno prilagodili uporabo pogojev, in sicer najemnino.

(158) Pritožnik je predložil tudi informacije v zvezi z velikostjo in uporabo parcel (glej uvodne izjave 88 do 91). Navedene informacije kažejo, da je družba AS Tartu Agro predložila vlogo za kmetijsko podporo EU in imela možnost prejemati dodatne prihodke od zemljišč, na primer s prodajo lesa (glej uvodno izjavo 91). Kot primer plačil v okviru kmetijske podpore je družba AS Tartu Agro leta 2010 prejela kmetijsko podporo za 2 912,76 ha oziroma približno 95 % predmeta zakupa. Komisija zato ugotavlja, da bi lahko bila zemljišča, ki niso orna, koristna drugače, tudi če niso na vseh parcelah zgolj orna zemljišča. Gozdna zemljišča bi se na primer lahko uporabljala za proizvodnjo lesa, travinje bi se lahko uporabljalo za proizvodnjo krme in je bilo upravičeno do plačil EU v okviru kmetijske podpore, dovozne ceste (glej uvodno izjavo 56) pa so zagotavljale dragocen neposreden dostop do parcel za odvažanje proizvodov (pšenice, krme itd.). Komisija ob upoštevanju dejstva, da je težko ugotoviti zanesljive približke tržne cene za najem gozdnih zemljišč, travinja in drugih zemljišč, ugotavlja, da bi se lahko kot osnova za izračun prednosti uporabilo število hektarjev, za katere se je izplačala kmetijska podpora. Število hektarjev, za katere se je izplačala kmetijska podpora, je pomenilo približno 95–97 % predmeta zakupa v obdobju 2004–2018.

(159) Estonski organi trdijo, da je zanimanje za zakup več kot 3 000 ha kmetijskih zemljišč izrazilo le omejeno število kmetijskih proizvajalcev (glej uvodno izjavo 57). V zvezi s tem Komisija meni, da bi lahko estonski organi oddali posamezne parcele zemljišč v najem. Zemljišča so bila razdeljena na 23 parcel, ki bi jih lahko oddajali ločeno. Poleg tega je bilo število morebitnih upravičenih ponudnikov dodatno omejeno zaradi pogoja, da se mora kmetijska proizvodnja, ki jo opravlja družba AS Tartu Agro, nadaljevati.

(160) Estonski organi trdijo tudi, da je rezultat razpisa omejen zaradi neobstoja trga nepremičnin za zakup. Iz poročila družbe Uus Maa je na eni strani razvidno, da so bile razmere na trgu nestabilne, na drugi pa, da so bile sklenjene kratkoročne najemne pogodbe za uporabo kmetijskih zemljišč. Zasebni vlagatelj v tržnem gospodarstvu bi torej glede na razmere na trgu določil krajše obdobje zakupa od 25 let.

(161) Estonski organi trdijo še, da bi bilo treba pri oceni prihodkov od najemnin upoštevati vse obveznosti zakupnika, tj. (i) letne naložbe v osuševalni sistem, (ii) odhodke za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal ter (iii) plačila davkov (glej uvodno izjavo 26).

(162) Komisija lahko sprejme ta argument, kolikor zadeva letne naložbe v osuševalni sistem (uvodne izjave 36, 60 in 79), kot je opisano v uvodnih izjavah 143 in 144. Zato bi bilo treba polovico vrednosti letnih naložb, kot so določene v pogodbi o zakupu, obravnavati kot del prihodkov od najemnin. Zdi se, da je to konzervativna ocena na podlagi dejstva, da je bil v skladu z zakonodajo za vzdrževanje sistema za izboljšanje zemljišč odgovoren lastnik zemljišč (glej uvodni izjavi 143 in 144), vendar so te naložbe zaradi dolgotrajne, 25-letne veljavnosti pogodbe o zakupu večinoma koristile družbi AS Tartu Agro, ki je uporabnik zemljišč.

(163) Komisija pa ugotavlja, da so odhodki za vzdrževanje zemljišč in povečanje kakovosti tal predvsem v interesu zakupnika, saj so večinoma povezani s stroški proizvodnih vložkov, kot so fitofarmacevtska sredstva (pesticidi) ter mineralna in organska gnojila, kot je opisano v uvodni izjavi 145, zato se ne bi smeli šteti za prihodke države od najemnin.

(164) Davki na splošno niso prihodki od najemnin kot taki, saj jih lastnik sredstev plača državi. V zadevnem primeru pa je družba AS Tartu Agro plačala zemljiške davke v imenu lastnika zemljišč (države), kot je navedeno v uvodni izjavi 146, zato bi bilo treba vrednost letnih zemljiških davkov, ki jih je plačala družba AS Tartu Agro, šteti za del prihodkov ministrstva od najemnin.

(165) Na podlagi zgoraj navedenega se prednost izračuna kot razlika med letnimi ocenami tržne vrednosti najemnine (glej uvodne izjave 154 do 156) in dejansko najemnino, plačano ministrstvu. Poleg tega bi bilo treba k dejanski najemnini prišteti polovico vrednosti izvedenih letnih naložb, ki jih je družba AS Tartu Agro zagotovila za osuševalni sistem, in zemljiške davke, ki jih je družba AS Tartu Agro plačala v imenu lastnika zemljišč, kot je opisano v uvodnih izjavah 162 do 164. Kar zadeva velikost predmeta zakupa, bi se moralo število hektarjev, za katere se je izplačala kmetijska podpora, uporabiti kot osnova za izračun prednosti (glej uvodno izjavo 158).

5.2 **Opredelitev ukrepa kot veljavna ali nova pomoč**

(166) Ministrstvo in družba AS Tartu Agro sta pogodbo o zakupu sklenila leta 2000, kar pomeni, da je obstajala pred pristopom Estonije k Evropski uniji. Pogodba pa ne izpolnjuje pogojev za to, da bi se štela za veljavno pomoč, kot je opredeljena v členu 1(b) Uredbe Sveta (EU) 2015/1589 ([30]) v povezavi s Prilogo IV k Aktu o pristopu Češke, Estonije, Cipra, Latvije, Litve, Madžarske, Malte, Poljske, Slovenije in Slovaške ([31]). V skladu s točko 4 oddelka 4 Priloge IV se ukrep pomoči šteje za veljavno pomoč, če se priglasi Komisiji v štirih mesecih od datuma pristopa; vsaka druga pomoč se šteje za novo pomoč. Ker take priglasitve ni bilo, sedanji ukrep od leta 2000 pomeni novo pomoč v smislu člena 1(c) Uredbe (EU) 2015/1589.

5.3 **Združljivost pomoči**

(167) Na splošno je ukrep, zajet s členom 107(1) PDEU, nezdružljiv z delovanjem notranjega trga, razen če lahko zanj velja eno od odstopanj, določenih v PDEU. V skladu s členom 107(3)(c) PDEU se lahko pomoč šteje za združljivo z notranjim trgom, če se ugotovi, da pospešuje razvoj določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij in ne spreminja trgovinskih pogojev v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi. Da bi se lahko to odstopanje uporabilo, mora biti pomoč v skladu z ustreznimi pravili Unije o državni pomoči.

(168) V skladu z Obvestilom Komisije o določitvi veljavnih pravil za ocenjevanje nezakonite državne pomoči ([32]) je treba vsako nezakonito pomoč na podlagi člena 1(f) Uredbe (EU) 2015/1589 oceniti v skladu z besedili, ki so se uporabljala ob dodelitvi pomoči.

(169) Ker je bila pomoč dodeljena leta 2000, pogoji pogodbe o zakupu pa so se večkrat spremenili (glej uvodno izjavo 27), je treba ta ukrep proučiti ob upoštevanju smernic Skupnosti o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju za obdobje 2000–2006 ([33]) in poznejših smernic. Komisija meni, da tega ukrepa ni mogoče razglasiti za združljivega na podlagi smernic, ki so se uporabljale za obdobje 2000–2006. Poleg tega ukrepa ni mogoče razglasiti za združljivega na podlagi Smernic Skupnosti o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju 2007–2013 ([34]) niti na podlagi Smernic Evropske unije o državni pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju ter na podeželju za obdobje od 2014 do 2020 ([35]).

([30]) Uredba Sveta (EU) 2015/1589 z dne 13. julija 2015 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 248, 24.9.2015, str. 9).
([31]) UL L 236, 23.9.2003, str. 17.
([32]) UL C 119, 22.5.2002, str. 22.
([33]) UL C 28, 1.2.2000, str. 2.
([34]) UL C 319, 27.12.2006, str. 1.
([35]) UL C 204, 1.7.2014, str. 1. Spremenjene z obvestili, objavljenimi v UL C 390, 24.11.2015, str. 4, UL C 139, 20.4.2018, str. 3 in UL C 403, 9.11.2018, str. 10.

(170) Na splošno državna pomoč v obliki neupravičeno nizkih najemnin zemljišč pomeni pomoč za tekoče poslovanje, zaradi katere ima upravičenec nižje običajne operativne stroške. Šteje se, da je pomoč za tekoče poslovanje na prvi pogled nezdružljiva z notranjim trgom, zlasti na podlagi člena 107(3)(c) PDEU ([36]).

(171) Vsekakor ni bilo ustrezno dokazano, da je bil ukrep potreben in sorazmeren za doseganje ciljev skupnega interesa. Estonija ni predložila nobenih argumentov o združljivosti, vsekakor pa je treba zadevni ukrep obravnavati kot pomoč za tekoče poslovanje. Komisija zato ni ugotovila nobenih razlogov za razglasitev pomoči za združljivo z notranjim trgom na podlagi člena 107(3) PDEU.

(172) Komisija zato sklepa, da zakup zemljišč, ki jih je družbi AS Tartu Agro oddalo ministrstvo, pomeni državno pomoč, ki je nezakonita in nezdružljiva z notranjim trgom na podlagi člena 107(1) PDEU.

6. **VRAČILO**

(173) Ker je pomoč nezakonita in nezdružljiva z notranjim trgom, bi morala Estonija končati ukrep in dodeljeno pomoč izterjati od družbe AS Tartu Agro, razen če je bila pomoč dodeljena za specifičen projekt, ki je v času dodelitve izpolnjeval vse pogoje uredb o skupinskih izjemah, uredbe o pomoči *de minimis* ali sheme pomoči, ki jo je odobrila Komisija.

(174) Znesek pomoči je treba vrniti, da se ponovno vzpostavijo razmere na trgu, kakršne so bile pred dodelitvijo pomoči. Člen 17 Uredbe (EU) 2015/1589 določa, da imajo pooblastila Komisije zahtevati vračilo pomoči desetletni zastaralni rok (v nadaljnjem besedilu: zastaralni rok). Zastaralni rok začne teči na dan, ko je nezakonita pomoč dodeljena upravičencu. V zvezi z zadevnim ukrepom sta ministrstvo in družba AS Tartu Agro sklenila pogodbo o zakupu kmetijskih zemljišč 16. novembra 2000 (glej uvodno izjavo 24).

(175) V skladu s členom 17 Uredbe (EU) 2015/1589 pa kakršen koli ukrep glede nezakonite pomoči, ki ga sprejme Komisija ali država članica na zahtevo Komisije, prekine zastaralni rok. V tem smislu je Komisija prvič vzpostavila stik z estonskimi organi glede tega ukrepa 14. avgusta 2014. Komisija je namreč po prejemu pritožbe 24. julija 2014 to posredovala estonskim organom ter jih pozvala, naj predložijo informacije in pripombe v zvezi s trditvami pritožnika (glej uvodno izjavo 1). Komisija je zato z ukrepom, ki ga je sprejela na navedeni datum, prekinila zastaralni rok.

(176) Vrniti bi torej bilo treba pomoč, ki jo je družba AS Tartu Agro prejela od 14. avgusta 2004. Znesek, ki ga je treba vrniti, bi bilo treba izračunati, kot je opisano v uvodnih izjavah 154 do 165. Navedenemu znesku se prištejejo obresti, izračunane v skladu s členom 9 Uredbe Komisije (ES) št. 794/2004 ([37]), za obdobje od 14. avgusta 2004 do vračila celotnega zneska –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Republika Estonija je družbi AS Tartu Agro nezakonito dodelila državno pomoč v obliki najema kmetijskih zemljišč za najemnino, nižjo od tržne cene, pri čemer je kršila člen 108(3) Pogodbe o delovanju Evropske unije.

Člen 2

Pomoč ne pomeni državne pomoči, če ob dodelitvi izpolnjuje pogoje iz člena 2 Uredbe Sveta (ES) št. 994/98 ([38]), ki je veljala ob dodelitvi pomoči.

([36]) Zadeva C-156/98, Nemčija proti Komisiji, ECLI:EU:C:2000:467, točka 30, združene zadeve C-71/09 P, C-73/09 P in C-76/09 P, Comitato „Venezia vuole vivere“ proti Komisiji, ECLI:EU:C:2011:368, točka 136, in zadeva T-459/93, Siemens proti Komisiji, ECLI:EU:T:1995:100, točka 48.

([37]) Uredba Komisije (ES) št. 794/2004 z dne 21. aprila 2004 o izvajanju Uredbe Sveta (ES) št. 659/1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 93 Pogodbe ES (UL L 140, 30.4.2004, str. 1).

([38]) Uredba Sveta (ES) št. 994/98 z dne 7. maja 1998 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije za določene vrste horizontalne državne pomoči (UL L 142, 14.5.1998, str. 1).

Člen 3

Individualna pomoč, dodeljena na podlagi ukrepa iz člena 1, ki ob dodelitvi izpolnjuje pogoje iz Uredbe Komisije (EU) št. 702/2014 ([39]) ali katere koli druge odobrene sheme pomoči, je združljiva z notranjim trgom do največje intenzivnosti pomoči, ki se uporablja za to vrsto pomoči.

Člen 4

1. Republika Estonija od družbe AS Tartu Agro izterja pomoč iz člena 1.

2. Zneskom, ki jih je treba vrniti, se prištejejo obresti za obdobje od dneva, ko so bili dani na voljo družbi AS Tartu Agro, do njihovega dejanskega vračila.

3. Obresti na zneske, ki jih je treba vrniti, se izračunajo z obrestnoobrestnim računom v skladu s poglavjem V Uredbe (ES) št. 794/2004 in Uredbo (ES) št. 271/2008 ([40]) o spremembi Uredbe (ES) št. 794/2004.

Člen 5

1. Vračilo pomoči, dodeljene na podlagi shem iz člena 1, je takojšnje in učinkovito.

2. Republika Estonija zagotovi, da se ta sklep izvede v štirih mesecih po uradnem obvestilu o sklepu.

Člen 6

1. Republika Estonija v dveh mesecih po uradnem obvestilu o tem sklepu predloži naslednje informacije:

skupni znesek (glavnica in obresti), ki ga mora vrniti družba AS Tartu Agro, ki je prejela pomoč, za katero ne velja pravilo *de minimis* ali Uredba (EU) št. 702/2014 ali ni zajeta z nobeno drugo odobreno shemo pomoči.

2. Republika Estonija Komisijo obvešča o napredku glede nacionalnih ukrepov, sprejetih za izvajanje tega sklepa, dokler se pomoč iz člena 1 ne izterja v celoti. Na zahtevo Komisije takoj predloži informacije o že sprejetih in načrtovanih ukrepih za uskladitev s tem sklepom.

Člen 7

Ta sklep je naslovljen na Republiko Estonijo.

V Bruslju, 24. januarja 2020

Za Komisijo
Margrethe VESTAGER
Izvršna podpredsednica

([39]) Uredba Komisije (EU) št. 702/2014 z dne 25. junija 2014 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči v kmetijskem in gozdarskem sektorju ter na podeželju za združljive z notranjim trgom z uporabo členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 193, 1.7.2014, str. 1).

([40]) Uredba Komisije (ES) št. 271/2008 z dne 30. januarja 2008 o spremembi Uredbe (ES) št. 794/2004 o izvajanju Uredbe Sveta (ES) št. 659/1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 93 Pogodbe ES (UL L 82, 25.3.2008, str. 1).